

2 **RAPPORT**
0 **ANNUEL**
2 **STATISTIQUE ET**
1 **FINANCIER**

Participation à l'effort de construction

-  **Données**
-  **Indicateurs**
-  **Analyses**

SOMMAIRE	3
LE MOT DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GENERAL PAR INTERIM	11
SYNTHESE	13
1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES	45
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	45
1.1.1 Principaux enseignements	45
1.1.2 Fonctionnement de la PEEC.....	45
1.1.3 Fonctionnement de la PSEEC	49
1.1.4 Fonctionnement de la PEAEC.....	50
1.1.5 Fonctionnement du fonds de garantie.....	50
1.1.6 Fonctionnement du fonds de fonctionnement.....	50
1.2 ACTEURS DE LA PEC	51
1.2.1 Entreprises.....	51
1.2.2 État	51
1.2.3 Action Logement depuis le 1er janvier 2017.....	55
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement	55
1.2.3.2 Organisation du groupe Action Logement.....	55
1.2.3.3 Action Logement Groupe (ALG).....	56
1.2.3.4 Action Logement Services (ALS)	57
1.2.3.4.1 Opérateur National de Ventes (ONV)	57
1.2.3.5 Action Logement Immobilier (ALI)	58
1.2.3.5.1 Foncière Transformation Immobilière (FTI).....	58
1.2.3.5.2 Foncière médico-sociale ENEAL (ex-SA HLM LOGEVIE)	59
1.2.4 Acteurs nationaux.....	60
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives).....	60
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement).....	63
1.2.5 Agences nationales	65
1.2.5.1 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).....	65
1.2.5.2 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement).....	67
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)	67
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	68
1.2.8 Personnes morales	68
1.2.8.1 Entités bénéficiaires de la PEEC	70
1.2.8.1.1 Organismes du secteur HLM	70
1.2.8.1.2 Organismes du secteur associatif	70
1.2.8.1.3 Autres personnes morales.....	71
1.2.9 Personnes physiques	72
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	72
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs	72
2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC.....	75
2.1 LIMITES DANS LE SUIVI DES ENGAGEMENTS.....	75
2.2 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENT DE L'EXERCICE 2021.....	76
2.3 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE.....	77
2.4 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE.....	82
2.4.1 Collecte totale.....	83

2.4.1.1	Analyse de la collecte nette reçue.....	83
2.4.1.2	Évolution à long terme de la PEC reçue	86
2.4.2	Autres ressources.....	89
2.5	EMPLOIS PEC.....	89
2.6	TRESORERIE GLOBALE.....	90
3	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC	93
3.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS	94
3.2	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC	94
3.3	COLLECTE PEEC.....	99
3.4	ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC.....	100
3.4.1	Nature de la collecte de la collecte brute de la PEEC.....	101
3.4.2	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par secteur d'activité	103
3.4.3	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par tranches d'effectif	105
3.4.4	Analyse des entreprises contributrices.....	106
3.4.5	Analyse de territorialité de la collecte brute de la PEEC (hors compensation).....	108
3.5	RETOURS DE PRETS PEEC	109
3.6	AUTRES RESSOURCES PEEC : RESSOURCES D'EMPRUNTS NETTES	111
3.7	FINANCEMENTS ISSUS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE	112
3.7.1	Analyse des financements accordés aux personnes morales	113
3.7.1.1	Analyse du financement des personnes morales selon la forme des financements.....	113
3.7.1.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées.....	114
3.7.1.3	Analyse des financements intragroupe selon les catégories de bénéficiaires.....	116
3.7.1.3.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	116
3.7.1.3.2	Financement intragroupe au profit de l'ONV	117
3.7.1.4	Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires.....	120
3.7.2	Analyse des financements accordés aux personnes physiques.....	121
3.7.2.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements.....	121
3.7.2.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	122
3.7.3	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales.....	123
3.7.3.1	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	127
3.8.1	Analyse des financements accordés aux personnes morales	128
3.8.1.1	Analyse des financements aux personnes morales selon la forme de financements.....	129
3.8.1.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées.....	129
3.8.1.3	Analyse des financements selon les catégories des bénéficiaires.....	132
3.8.1.3.1	Analyse des financements intragroupe selon les catégories des bénéficiaires	132
3.8.1.3.2	Analyse des financements hors groupe selon les catégories des bénéficiaires.....	133
3.8.2	Analyses des financements accordés aux personnes physiques.....	133
3.8.2.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements.....	133
3.8.2.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	134
3.8.3	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales.....	134

3.8.4 Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois issus du PIV	135
3.9 SYNTHÈSE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDÉS	141
4 FONDS DE GARANTIE	145
4.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS.....	145
4.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE	145
4.3 GARANTIES ACCORDÉES	146
4.4 APAGL.....	149
4.5 DISPOSITIFS GURL-VISALE.....	149
5 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC.....	151
5.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021.....	151
5.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC	151
5.3 LES RESSOURCES PSEEC.....	154
5.3.1 Collecte PSEEC	154
5.3.2 Retours de prêts PSEEC.....	155
5.3.3 Retours de prêts accordés aux personnes morales.....	155
5.3.4 Retours de prêts accordés aux personnes physiques.....	155
5.4 LES EMPLOIS DE LA PSEEC	157
5.4.1 Financement PSEEC de personnes morales	157
5.4.2 Financement PSEEC de politiques publiques nationales	157
5.4.3 Financement PSEEC de personnes physiques.....	157
5.4.4 Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	157
6 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	161
6.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021.....	161
6.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	161
6.3 COLLECTE PEAEC	164
6.4 RETOURS DE PRETS PEAEC.....	166
6.5 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES	167
6.6 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES.....	167
6.6.1 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements.....	167
6.6.1.1 Analyse des financements PEAEC issus de la convention quinquennale	168
6.6.1.2 Analyse des financements PEAEC issus du PIV.....	168
6.6.1.3 Aides accordées aux salariés agricoles	169
6.6.2 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées	170
6.6.3 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale	172
7 RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	177
7.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021.....	177
7.2 FONCTIONNEMENT DU FONDS	177
7.3 DETERMINATION DES FRAIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	178
7.4 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	179



8	PERFORMANCE ET COÛTS DE GESTION	181
8.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS	182
8.2	SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COÛTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	182
8.3	MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	184
8.3.1	Moyens financiers d'Action Logement Services	184
8.3.1.1	Analyse des ressources annuelles.....	184
8.3.1.2	Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement	184
8.3.1.2.1	Ratio de structure financière.....	184
8.3.1.2.2	Ratio de fonds de roulement.....	186
8.3.2	Moyens humains d'Action Logement Services	186
8.4	EFFICACITÉ OPERATIONNELLE.....	187
8.4.1	Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services.....	187
8.4.1.1	Activité au bénéfice des personnes morales.....	187
8.4.1.2	Activité au bénéfice des personnes physiques.....	188
8.4.2	Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois	190
8.4.2.1	Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois.....	190
8.4.2.2	Ratio de couverture des emplois	193
8.5	COÛT DU RISQUE	194
8.5.1	Décomposition du coût du risque annuel.....	194
8.5.1.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	194
8.5.2	Analyse des dépréciations.....	195
8.5.2.1	Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques.....	196
8.5.2.2	Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques	196
8.6	COÛT OPERATIONNEL	196
8.6.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	196
8.6.2	Coût opérationnel.....	197
8.6.3	Coût opérationnel normé	197
8.6.4	Ratio de couverture du coût opérationnel.....	198
8.7	RATIOS RÉGLEMENTAIRES (ACPR)	198
8.7.1	Ratio de solvabilité.....	198
8.7.2	Ratio de grands risques	199
8.7.3	Coefficient de liquidité.....	200
8.8	PERFORMANCES ET COÛT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.....	200
8.8.1	Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier.....	200
8.8.2	Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier.....	201
8.8.3	Moyens humains d'Action Logement Immobilier	203
9	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRÉSORERIE	205
9.1	SYNTHÈSE DES ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRÉSORERIE.....	205
9.2	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS	206
9.3	ÉTATS DE SYNTHÈSE – COMPTES SOCIAUX.....	207
9.3.1	Entité Action Logement Groupe (ALG).....	207
9.3.1.1	Bilan	207
9.3.1.2	Compte de résultat	210
9.3.2	Entité Action Logement Services (ALS)	212
9.3.2.1	Bilan	212

FOCUS - Trésorerie globale.....	212
9.3.2.2 Compte de résultat	215
9.1 ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'EQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	217
9.1.1 Évolution des ressources stables	217
9.1.2 Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2019 à 2021.....	218
9.1.3 Entité Action Logement Immobilier (ALI).....	220
9.1.3.1 Bilan	220
9.1.3.2 Compte de résultat	226
9.1.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales	226
9.1.4.1 Bilan	226
9.1.4.2 Compte de résultat	230
9.1.5 Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)	230
9.1.5.1 Bilan	230
9.1.5.2 Compte de résultat	233
9.2 ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	233
9.2.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement.....	234
9.2.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement.....	237
9.2.2.1 Périmètre d'Action Logement Groupe	237
9.2.3 Analyse des comptes consolidés	237
9.2.3.1 Groupe Action Logement.....	237
Zoom sur les données RPLS du parc de logement social du groupe Action Logement	240
9.2.3.2 Sous-groupe Action Logement Services	255
9.2.3.3 Sous-groupe Action Logement Immobilier.....	259
9.2.3.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées	272
9.2.4 Analyse financière des comptes consolidés	275
9.2.4.1 Action Logement Groupe.....	275
9.2.4.1.1 Structure financière	275
9.2.4.2 Action Logement Services	276
9.2.4.2.1 Profitabilité.....	276
9.2.4.2.2 Structure financière	276
9.2.4.2.3 Rentabilité économique	277
9.2.4.3 Action Logement Immobilier.....	278
9.2.4.3.1 Profitabilité.....	278
9.2.4.3.2 Structure financière	279
9.2.4.3.3 Rentabilité économique	281
10 ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC	283
10.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021	283
10.2 RESSOURCES DE LA SICF	284
10.3 EMPLOIS DE LA SICF.....	285
10.4 SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF.....	288
10.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT	289
ANNEXES	291
ANNEXE I CADRE METHODOLOGIQUE.....	293
I.1 CHAMP DU RAPPORT	293



I.1.1	Groupe Action Logement	293
I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux	293
I.1.3	Organismes du secteur associatif	294
I.1.4	Agences nationales.....	294
I.2	PROCESSUS DU RECUEIL DE DONNEES	294
I.2.1	Recueil auprès du groupe Action Logement.....	294
I.2.1.1	Données sociales	294
I.2.1.2	Données consolidées.....	295
I.2.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux	295
I.2.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif.....	295
I.2.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales.....	296
I.3	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES	296
I.3.1	Principe général.....	296
I.3.2	Traitement des données manquantes	297
I.4	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	298
I.4.1	Données macro-économiques	298
I.4.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées.....	298
I.4.1.2	Produit intérieur brut.....	298
I.4.1.3	Masse salariale.....	299
I.4.1.4	Evolution des données macro-économiques utilisées	299
I.4.2	Démographie des entreprises	300
I.4.3	Taux d'inflation	302
I.4.4	Rendement des obligations d'Etat sans risque.....	303
I.4.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France.....	304
I.4.6	Zonage territorial	305
I.5	APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION	306
I.5.1	Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance.....	306
I.5.1.1	Approche générale de détermination des indicateurs de performance.....	306
I.5.1.2	Typologie des indicateurs de performance	307
I.5.1.2.1	Indicateurs de ressources et de moyens	307
I.5.1.2.2	Indicateurs d'efficacité opérationnelle	307
I.5.1.2.3	Indicateurs d'efficience.....	307
I.5.1.2.4	Indicateurs de qualité	307
I.5.1.2.5	Indicateurs d'efficacité de la politique publique	308
I.5.1.2.6	Indicateurs d'efficacité-coût	308
I.5.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI.....	309
I.5.2.1	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS	309
I.5.2.1.1	Indicateur relatif aux objectifs d'emplois.....	309
I.5.2.1.2	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	310
I.5.2.1.3	Indicateurs relatifs au coût du risque.....	312
I.5.2.1.4	Indicateurs relatifs aux coûts de gestion	313
I.5.2.1.5	Ratios réglementaires	314
I.5.2.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALI.....	316
I.5.2.2.1	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	316

ANNEXE II DONNEES DIVERSES.....319

II.1	COLLECTE PEC NETTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE	319
II.2	COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE.....	320
II.3	DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES.....	320
II.3.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) de la convention quinquennale.....	320
II.3.2	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) du PIV	321
II.4	INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE.....	322
II.4.1	Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale	322
II.5	INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS DU PIV	323
II.5.1	Synthèse sur la réalisation des objectifs d'emploi du PIV pour personnes physiques	323
II.5.2	Synthèse sur la réalisation des objectifs d'emploi du PIV pour personnes morales	323
II.5.3	Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour politiques publiques nationales.....	324
II.6	EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)	324
II.7	PERIMETRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT AU 31.12.2021	324
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES	329



LE MOT DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GENERAL PAR INTERIM

La loi assigne à l'Ancols plusieurs missions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) : en produire, chaque année, les données statistiques et financières ; évaluer sa contribution aux catégories d'emplois fixées par la loi, dans le respect de la mise en œuvre des conventions signées entre l'État et Action Logement ; vérifier, dans son utilisation, la mise en œuvre du principe de non-discrimination.

Le Rapport annuel statistique et financier approuvé par le conseil d'administration de l'Ancols le 26 avril 2023, répond à ces missions au titre l'exercice 2021.

Ce document est une mine de données et d'analyses. Il en présente la synthèse dans les recommandations. Nous en retenons, pour notre part, les principaux enseignements suivants.

Le fait le plus saillant de l'exercice 2021 est l'augmentation de 50 % des emplois de la PEEC, par comparaison avec 2020. Action Logement Service est parvenue à décaisser près de **6,7 milliards d'euros en 2021**, dans le cadre de la convention quinquennale et de ses avenants. Cette très forte augmentation du volume des emplois, amorcée en 2020 (4,4 milliards d'euros), bénéficie principalement aux personnes physiques, et dans une moindre mesure aux personnes morales et aux politiques publiques de l'État. Dans le contexte incertain de la deuxième année de Covid, cet effort d'Action Logement Service est à saluer.

À l'inverse, la collecte de la PEEC s'est légèrement tassée en 2021, du fait principalement de la fin de la compensation par l'État des effets de la loi PACTE. Elle s'établit à 1,5 milliard d'euros. Les ressources totales de la PEEC, qui prennent en compte les retours de prêts (1,2 milliard d'euros), s'établissent à 2,6 milliards d'euros en 2021.

L'excédent des emplois sur les ressources de la PEEC s'est donc accru très fortement, en 2021, pour atteindre 4,1 milliards d'euros, à comparer à 1,5 milliard d'euros en 2020.

Pour financer cet excédent d'emplois en 2021, Action Logement Service a émis deux emprunts obligataires, pour un montant total de 2 milliards d'euros. Elle a également ponctionné sa trésorerie de 1,6 milliard d'euros. **La trésorerie d'Action Logement Service a ainsi fortement diminué, pour atteindre 2,6 milliards d'euros fin 2021.**

Pour autant, la situation financière d'Action Logement Service reste solide. Globalement, d'ailleurs, **le niveau très élevé d'emplois de la PEEC en 2021 n'épuise pas les marges de manœuvre financières du groupe Action Logement** pour faire face aux engagements inscrits dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

À cet égard, force est de constater que l'effort de 2021, aussi important soit-il, ne comble pas le **retard d'exécution de la convention quinquennale et de ses avenants** : au terme de 80 % de sa durée, la convention et ses avenants sont exécutés à 60 %. Ainsi, 14 milliards d'euros ont été décaissés entre 2018 et 2021, au regard des 24 milliards d'euros attendus.

Ce retard d'exécution à fin 2021 est particulièrement marqué vis-à-vis des aides aux personnes morales. C'est un fait d'autant plus préoccupant que le principe de non-discrimination, inscrit dans la loi, n'a pas empêché que, **sur la durée 2018-2021, les deux tiers des 6,9 milliards d'euros versés aux personnes morales l'ont été à des entités du groupe Action Logement**, c'est-à-dire très largement au-delà du poids de ces filiales dans le secteur.

La convention quinquennale 2018-2022 est à ce jour échue. L'analyse de son pilotage et de son suivi pendant l'exercice 2021 n'est pas pour autant dénuée d'enseignements pour l'avenir.

Considérant les délais nécessaires à toute action en faveur du logement, et le besoin de fixer un cadre sans se priver de toute souplesse, **la loi a posé le principe d'une convention quinquennale, assortie d'enveloppes minimales et maximales par catégorie d'emplois**. Or, l'année 2021, après deux avenants significatifs, a inauguré une pratique de modification *in itinere* des objectifs de la convention par simple décision du Conseil d'administration d'Action Logement (qui a été utilisée deux fois en 2021, trois en 2022). L'avenant « Plan d'investissement volontaire » et l'avenant « Relance » ne font plus mention d'enveloppes minimales et maximales. Les règles encadrant la pluriannualité et la fongibilité des emplois de la PEEC ont également évolué.

Les parties prenantes à la convention, dans une période qui n'a pas été exempte de crises, ont privilégié la réactivité sur la réalisation de leurs engagements et les moyens de son suivi. Cet équilibre apparaît aujourd'hui insatisfaisant, tant il complexifie l'évaluation des effets distinctifs des emplois de la PEEC.

En outre, certains objectifs, par exemple pour la vente de logements HLM ou pour la transformation de bureaux en logements, semblent avoir été adoptés sans évaluation *ex-ante* des besoins et des contraintes opérationnelles, ce qui a pu conduire à une allocation sous-optimale des ressources de la PEEC.

Enfin, la prochaine convention quinquennale devra mieux préciser les modalités et les données nécessaires au suivi annuel de ses réalisations, pour faciliter l'amélioration continue de ses dispositifs, et ainsi garantir à la PEEC l'effet de levier le plus important au service du logement des ménages modestes.

Martine LATARE

La présidente du conseil d'administration

Serge BOSSINI

Le directeur général par intérim

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.

La présente édition, qui porte sur l'exercice 2021, constitue le quatrième rapport de la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018 qui lie l'État et Action logement.

Au cours de l'année 2021, des modifications substantielles ont été apportées à la convention quinquennale. Après un premier avenant signé le 24 mai 2018, puis un second signé le 25 avril 2019 (Plan d'Investissement Volontaire), la convention a été de nouveau modifiée, le 15 février 2021, par l'« Avenant Relance », qui redéploie certaines aides pour la période 2021-2022 et procède à la révision des objectifs de la convention. En outre, cet avenant a étendu le principe de pluri-annualité à l'ensemble des lignes d'emploi de la convention quinquennale et a rendu fongible l'ensemble de ces mêmes lignes.

A la suite de l'avenant Relance, de nouvelles évolutions ont été apportées à la convention, en 2021 et en 2022. Les objectifs définis dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants ont ainsi été de nouveau revus, pour partie de manière rétrospective et pour partie de manière prospective. Les révisions successives des objectifs, auxquelles s'ajoutent les modifications *in itinere* des règles encadrant la pluriannualité et la fongibilité des emplois de la PEEC interrogent, au regard de l'article L. 313-3 du CCH. Elles complexifient en tout cas, sans toujours se justifier, l'évaluation de la convention quinquennale. Si la période 2018-2022 n'a pas été exempte de crises, et que l'on peut saluer la réactivité des annonces faites dans les avenants à la convention quinquennale, l'exigence n'est pas pour autant diminuée d'attester de résultats tangibles à la hauteur des engagements pris.

Enfin, l'exercice clos au 31 décembre 2021 constitue le quatrième 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.

Principaux enseignements de l'exercice 2021

Le groupe Action Logement constitue un acteur majeur du secteur du logement social avec un parc de logements qui représente **18,3% du parc de logements social à fin 2021** et une solidité financière certaine. Par ses emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction, il joue également un rôle très significatif dans le financement du secteur.

La mobilisation très importante d'Action Logement Services au cours de l'exercice 2021 a conduit à **un fort accroissement des emplois de la PEC en 2021, passés de 4,4 milliards d'euros en 2020 à 6,7 milliards d'euros en 2021. Dans le même temps, les ressources de la PEC ont diminué, de 3 milliards d'euros en 2020 à 2,6 milliards d'euros en 2021.**

On constate donc, à fin 2021, un excédent très important des emplois sur les ressources, de 4 055,3 millions d'euros fin 2021, en accélération par rapport à l'exercice 2020, déjà marqué par un excédent, de moindre ampleur, de 1 527,3 millions d'euros. En 2019, les ressources étaient en revanche supérieures aux emplois de 816,3 millions d'euros.

Cet accroissement de l'excédent des emplois sur les ressources a accéléré la consommation de la trésorerie d'Action Logement Services, dont le niveau demeurait élevé avant 2020 au regard de sa mission de soutien du secteur du logement social et des engagements pris par le groupe Action Logement pour y parvenir. **La trésorerie a diminué de 1,6 milliard d'euros par rapport à 2020** pour s'établir à 2,6 milliards fin 2021.

Ce constat doit toutefois être nuancé puisque les emplois de la PEC financent majoritairement les personnes morales (2,6 milliards d'euros en 2021) dont les principales bénéficiaires sont les entités du groupe Action Logement qui absorbent 70,8% du total des financements accordés, soit 1,8 milliard d'euros. L'attrition de la trésorerie d'Action Logement Services résulte donc partiellement d'un transfert de la trésorerie vers les filiales du groupe.

Afin d'assurer le financement du PIV signé avec l'État en avril 2019 et l'avenant « Relance » du 15 février 2021 pour un total de 9,1 milliards d'euros, Action Logement Services a par ailleurs décidé de recourir une nouvelle fois à l'émission d'emprunts obligataires en 2021 avec deux levées de fonds supplémentaires en 2021 d'un montant de **1 milliard d'euros chacune**. Au total, **Action Logement Services a déjà levé 3 milliards d'euros de ressources depuis 2019**.

En dépit des efforts réalisés par Action Logement, le niveau de réalisation des objectifs est contrasté et diffère selon les dispositifs. Globalement, le taux de réalisation des emplois du PIV s'élève en cumul à fin 2021 à 86,2% pour les concours aux personnes physiques et 37% pour les concours aux personnes morales.

Concernant les objectifs fixés par la convention quinquennale à fin 2021, les concours aux personnes physiques n'atteignent qu'un taux d'avancement cumulé de 58,7% et ceux des personnes morales s'établissent à 59,9 %.

Au regard du niveau de réalisation des engagements constaté à fin 2021 et des objectifs à réaliser à fin 2022, il est peu probable qu'Action Logement puisse honorer l'ensemble des engagements pris envers l'État dans le cadre de la convention quinquennale et ses avenants.

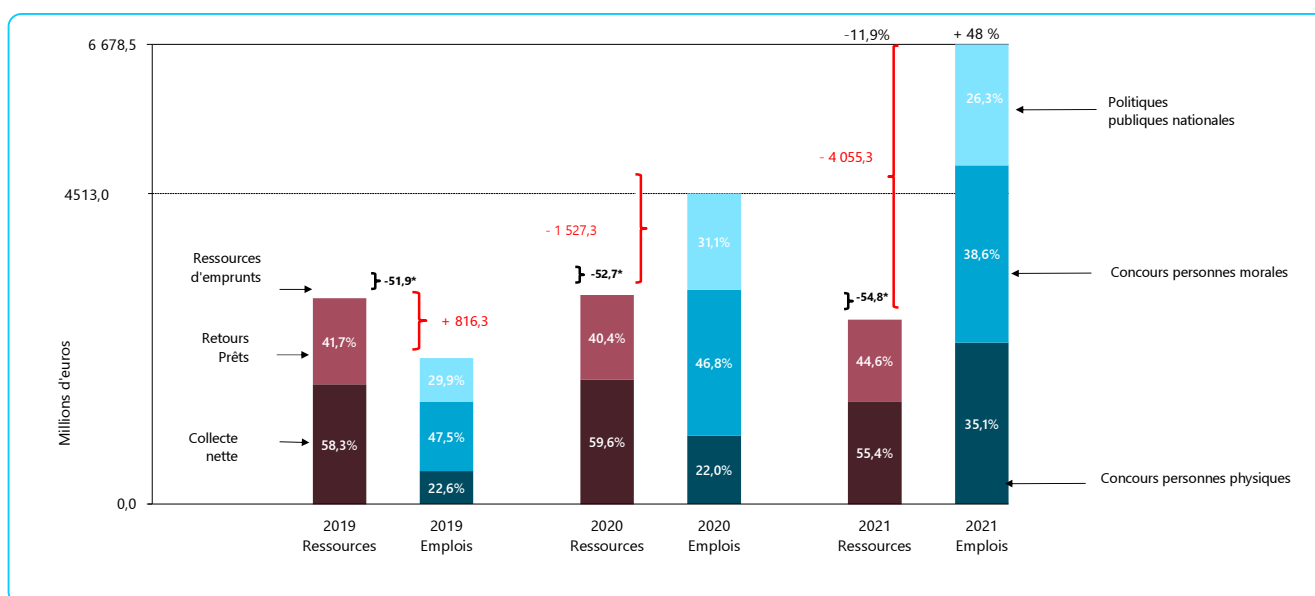
Les filiales d'ALI, qui représentent 26,9% de l'endettement net global du secteur (OPH et ESH), font apparaître une capacité de remboursement d'une durée de 17 ans, soit une légère augmentation en comparaison des exercices précédents. Cette durée se rapproche de celle observée pour le secteur, soit 16,4 années pour les OPH et 20,6 années pour les ESH au titre de l'exercice 2021¹. Malgré un endettement net croissant des filiales du palier ALI, ces dernières conservent une capacité financière robuste. Grâce à celle-ci, le parc de logements des filiales immobilières poursuit sa progression avec un développement croissant des opérations de livraison et d'acquisition de logements.

¹ Données non définitives provenant d'HARMONIA à la date de rédaction de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Une mobilisation très importante d'Action Logement au cours de l'exercice 2021 qui conduit pour la deuxième année à un excédent des emplois sur les ressources

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC² sur l'exercice 2021 met en évidence un excédent important des emplois sur les ressources de 4 055,3 millions d'euros contre 1 527,3 millions d'euros pour l'exercice 2020.

Au titre de l'exercice 2021, les emplois de la PEC s'élèvent à 6 678,5 millions d'euros, soit une hausse de 48% par rapport à l'exercice 2020 liée à la poursuite du déploiement du PIV et à l'accroissement des emplois de la convention quinquennale.



² 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	2021	2020	Variation 2021/2020	2019	Variation 2020/2019
Ressources PEEC	2 562,72	2 922,95	- 12,3%	2 863,63	+ 2,1%
Total des emplois PEEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	6 616,14	4 386,92	+ 50,8%	2 009,46	+ 118,3%
Emplois PEEC (convention quinquennale)	2 765,66	2 134,23	+ 29,6%	2 009,46	+ 6,2%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 261,57	1 204,74	+ 4,7%	1 007,69	+ 19,6%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 045,09	425,49	+ 145,6%	467,77	- 9,0%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	459,00	504,00	- 8,9%	534,00	- 5,6%
Emplois PEEC (PIV)	2 832,17	1 728,42	+ 63,9%		
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 314,96	909,28	+ 44,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 217,22	519,14	+ 134,5%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00	300,00			
Emplois PEEC (aides COVID)	18,31	24,28	- 24,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	18,31	24,28	- 24,6%		
Emplois PEEC (loi de finances)	1 000,00	500,00	+ 100,0%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	1 000,00	500,00	+ 100,0%		
Flux Ressources - Emplois PEEC	-4 053,42	-1 463,97	+ 176,9%	854,17	- 271,4%
Ressources PSEEC	22,61	24,92	- 9,3%	39,27	- 36,5%
Total des emplois PSEEC (hors financement de l'AFL) (convention quinquennale)	6,24	2,94	+ 112,0%	2,11	+ 39,6%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	6,24	2,94	+ 112,0%	2,11	+ 39,6%
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	16,37	21,98	- 25,5%	37,16	- 40,9%
Ressources PEAEC	37,84	37,74	+ 0,3%	34,31	+ 10,0%
Total des emplois PEAEC (convention quinquennale et PIV)	56,11	23,09	+ 143,0%	9,33	+ 147,6%
Emplois PEAEC (convention quinquennale)	17,97	10,02	+ 79,4%	9,33	+ 7,4%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	17,97	10,02	+ 79,4%	9,33	
Emplois PEAEC (PIV)	37,40	12,56	+ 197,8%		
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	37,40	12,56	+ 197,8%		
Emplois PEAEC (aides COVID)	0,74	0,52	+ 43,4%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	0,74	0,52	+ 43,4%		
Flux Ressources - Emplois PEAEC	-18,27	14,65	- 224,7%	24,99	- 41,4%
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	-4 055,32	-1 427,34	+ 184,1%	916,32	- 255,8%
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC		100,00	- 100,0%	100,00	
Ressources et Emplois PEC	-4 055,32	-1 527,34	+ 165,5%	816,32	- 287,1%
Total des Ressources PEC	2 623,17	2 985,61	- 12,1%	2 937,21	+ 1,6%
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	6 678,49	4 512,96	+ 48,0%	2 120,89	+ 112,8%
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	2 789,87	2 247,19	+ 24,1%	2 120,89	+ 6,0%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 261,57	1 204,74	+ 4,7%	1 007,69	+ 19,6%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 069,30	438,45	+ 143,9%	479,20	- 8,5%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	459,00	604,00	- 24,0%	634,00	- 4,7%
Total des emplois PEC (PIV)	2 869,57	1 740,97	+ 64,8%		
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 314,96	909,28	+ 44,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 254,61	531,69	+ 136,0%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00	300,00			
Total des emplois PEC (aides COVID)	19,05	24,79	- 23,2%		
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	1 000,00	500,00	+ 100,0%		

Le flux net des ressources sur les emplois PEEC enregistre la plus forte dégradation en raison du niveau important des 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 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 300,49	49,6%	- 2,9%	1 339,90	44,9%	- 11,8%	1 518,86	51,7%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	182,96	7,0%	- 21,2%	232,04	7,8%	+ 4,2%	222,69	7,6%
Compensation Etat			- 100,0%	238,00	8,0%			
Collecte totale PEC (A)	1 483,44	56,6%	- 18,0%	1 809,94	60,6%	+ 3,9%	1 741,55	59,3%
Retours prêts Personnes morales	632,57	24,1%	- 1,0%	639,18	21,4%	+ 5,2%	607,87	20,7%
Retours prêts Personnes physiques	562,00	21,4%	- 4,6%	589,23	19,7%	- 7,9%	639,67	21,8%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts (B)	1 194,57	45,5%	- 2,8%	1 228,41	41,1%	- 1,5%	1 247,54	42,5%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	2 678,01	102,1%	- 11,9%	3 038,35	101,8%	+ 1,6%	2 989,09	101,8%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-54,84	-2,1%	+ 4,0%	-52,74	-1,8%	+ 1,7%	-51,88	-1,8%
Ressources totales PEC (C+D)	2 623,17	100,0%	- 12,1%	2 985,61	100,0%	+ 1,6%	2 937,21	100,0%

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 623,2 millions d'euros, soit 12,1% de moins qu'en 2020. La collecte totale PEC, qui constitue la première composante des ressources de la PEC en 2021, baisse de 18% entre les deux exercices. Elle représente 56,6% 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 54,8 millions d'euros. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisées sur la période de 2019 à 2021 est négatif de 159,5 millions d'euros.

Détail des emplois personnes morales et personnes physiques de la PEC de 2019 à 2021

Emplois PM et PP de la PEC de 2019 à 2021 hors politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Emplois PEEC - Personnes morales	2 576,53	52,6%	+ 21,9%	2 114,02	68,5%	+ 109,8%	1 007,69	67,8%
Emplois PEEC - Personnes physiques	2 262,30	46,2%	+ 139,5%	944,63	30,6%	+ 101,9%	467,77	31,5%
Total emplois PEEC	4 838,83	98,7%	+ 58,2%	3 058,65	99,2%	+ 107,3%	1 475,46	99,2%
Emplois PSEEC - Personnes morales								
Emplois PSEEC - Personnes physiques	6,24	0,1%	+ 112,0%	2,94	0,1%	+ 39,6%	2,11	0,1%
Total emplois PSEEC	6,24	0,1%	+ 112,0%	2,94	0,1%	+ 39,6%	2,11	0,1%
Emplois PEAEC - Personnes morales								
Emplois PEAEC - Personnes physiques	56,11	1,1%	+ 143,0%	23,09	0,7%	+ 147,6%	9,33	0,6%
Total emplois PEAEC	56,11	1,1%	+ 143,0%	23,09	0,7%	+ 147,6%	9,33	0,6%
Total emplois PEC (convention quinquennale et PIV)	4 901,18	100,0%	+ 58,9%	3 084,68	100,0%	+ 107,5%	1 486,89	100,0%

Les emplois PEC sont composés à plus de 98% par les emplois PEEC pour les trois années. Les emplois PEC s'élèvent à 4 901,2 millions d'euros et sont en hausse de 58,9% par rapport à 2020 après une hausse de 107,5% entre 2020 et 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par l'augmentation des emplois PEEC personnes morales et personnes physiques au titre de l'exercice 2021 dans le cadre du PIV et de la Nouvelle Convention Quinquennale. Quant aux emplois PSEEC et PEAEC, ils sont exclusivement versés aux personnes physiques.

En dépit des efforts importants d'Action Logement, les niveaux d'emplois restent en deçà des enveloppes prévues par la convention quinquennale et ses avenants.

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



► Synthèse des emplois réalisés dans le cadre de la convention quinquennale

Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux politiques publiques nationales se rapproche des objectifs définis pour atteindre un total cumulé de 2 032 millions d'euros à fin 2021 par rapport à un objectif cumulé de 2 424 millions d'euros à fin 2022. Au titre de l'exercice 2021, le niveau de réalisation s'élève à 459 millions d'euros contre 504 millions d'euros en 2020.

S'agissant du niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques, ces derniers ont doublé en 2021 et s'établissent à 1 045,1 millions d'euros.

Cette progression des emplois aux personnes physiques s'explique par une plus grande attractivité des prêts accession depuis 2020 qui a contribué à multiplier par 3,5 le montant au titre de ce dispositif, pour s'établir à 707,4 millions d'euros.

L'agence constate une hausse des aides à la mobilité qui s'élèvent à 140,4 millions d'euros à fin 2021 et cela grâce au dispositif d'aide mobili-jeunes.

Les dispositifs de sécurisation locative, les aides à la mobilité et les aides aux salariés en difficulté montrent un niveau de réalisation en dessous de 50 %. L'agence rappelle que le niveau de réalisation des emplois destinés aux personnes physiques demeurerait en deçà des précédents engagements fixés par la convention quinquennale sur la période de 2018 à 2020.

Malgré cette forte progression des emplois destinés aux personnes physiques, le niveau d'avancement ne s'élève qu'à 58,7 % à fin 2021.

Quant au niveau de réalisation des emplois à destination des personnes morales, ce dernier est en recul par rapport à 2020, puisqu'il passe de 1 351,6 millions d'euros à 1 261,6 millions d'euros à fin 2021.

Le niveau d'avancement des emplois à destination des personnes morales s'établit à 59,9 % à fin 2021 et montre des disparités entre les différents emplois.

Les concours destinés à la production du logement locatif social s'élèvent à 680,8 millions d'euros et atteignent un niveau de réalisation de 77,7 % à fin 2021.

Les prêts PLUS/PLAI et prêts PLS atteignent un niveau de 84,9 % à fin 2021, soit très proche de l'objectif cible.

En revanche, les niveaux de réalisation demeurent faibles pour les dispositifs liés à la fracture territoriale (Action Cœur de Ville) ainsi que les prêts de production dans les DOM. Ces deux derniers dispositifs ne devraient pas atteindre l'objectif cible à fin 2022.

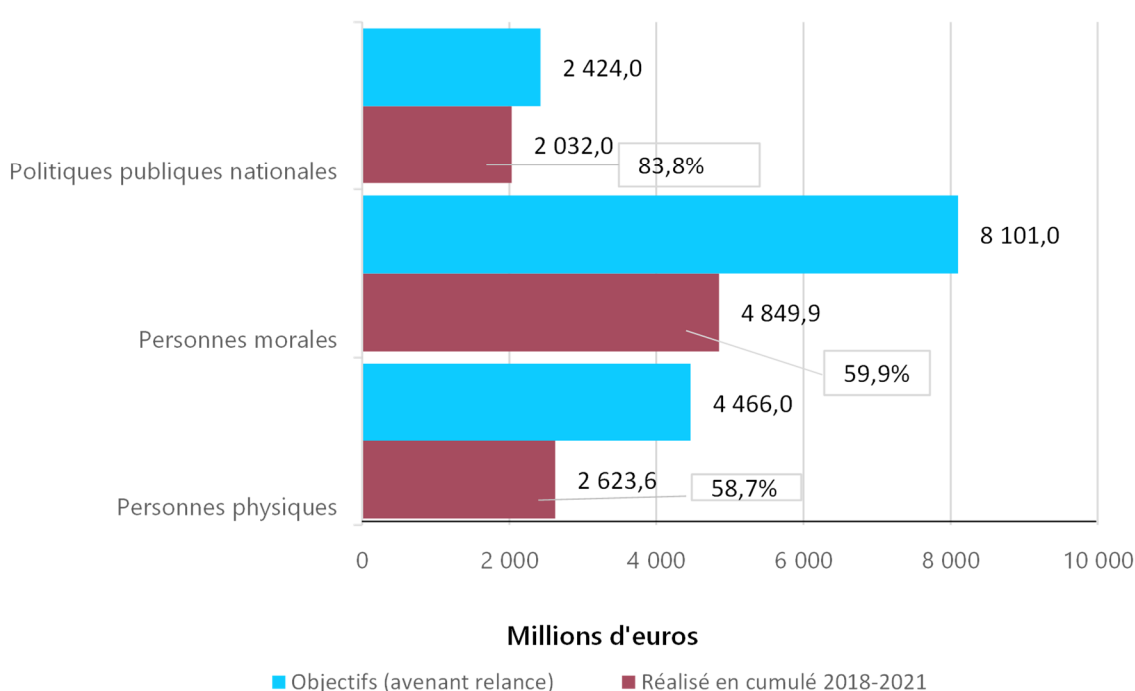
S'agissant de la vente HLM (ONV), l'objectif de financement a été atteint fin 2022 par Action Logement Services puisque cette dernière a versé la dernière tranche de financement. Néanmoins, les achats de logements se font très majoritairement auprès des bailleurs appartenant au groupe et le nombre de ventes de logement ne s'élève qu'à 116 en 2021.

Quant aux politiques publiques nationales, l'indice de réalisation s'élève à 83,8 % à fin 2021 et l'objectif cible a été atteint fin 2022, car ALS a respecté le niveau des engagements pris envers l'Etat.

Données en millions d'euros

Rubrique	Réalisé en cumulé 2018-2021	Objectifs (avenant relance)	% de réalisation
Personnes physiques	2 623,6	4 466,0	58,7%
Personnes morales	4 849,9	8 101,0	59,9%
Politiques publiques nationales	2 032,0	2 424,0	83,8%
Total des aides issues de la CQ	9 505,5	14 991,0	63,4%

Emplois réalisés au titre de la CQ (en cumulé de 2018 à 2021)



► Synthèse des emplois réalisés dans le cadre du PIV

Les emplois réalisés cumulés dans le cadre du PIV s'élèvent à 4 560,6 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante : 1 736,4 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques, 2 224,2 millions sont distribués aux personnes morales et 600 millions sont dédiés au FNAP.

Les objectifs du PIV ne sont pas annualisés. Le taux de réalisation s'élève à 86,2% pour les concours aux personnes physiques et 37% pour les concours aux personnes morales à fin 2021.

S'agissant des concours aux personnes physiques, le dispositif de rénovation énergétique a dépassé l'objectif cible puisque son niveau de réalisation atteint 105,3 %. En revanche les dispositifs liés à la prime mobilité sont en-dessous de l'objectif et n'atteignent que 58,4 %, ce résultat étant à nuancer avec la mise en place récente du dispositif « Mon job Mon Logement ».



Concernant les concours aux personnes morales, seul l'axe lié à la transformation des locaux vacants en logements présente un niveau de réalisation supérieur à 50% à fin 2021, soit 60,6 %. Néanmoins, aucun logement n'a été livré à fin 2021 dans le cadre de ce dispositif.

Parmi les axes éloignés de leur objectif cible, le PIV DOM reste très en-deçà de l'objectif cible et l'enveloppe de 1,5 milliard d'euros ne devrait pas être consommée avant la fin 2022. Enfin, concernant les dispositifs relatifs aux axes « produire davantage de logements moins chers » et « inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien », les niveaux de réalisations sont en deçà de 50 %. Le délai de mise en œuvre de l'axe relatif à « la spirale de dégradation de l'habitat ancien » explique en partie un moindre niveau de réalisation.

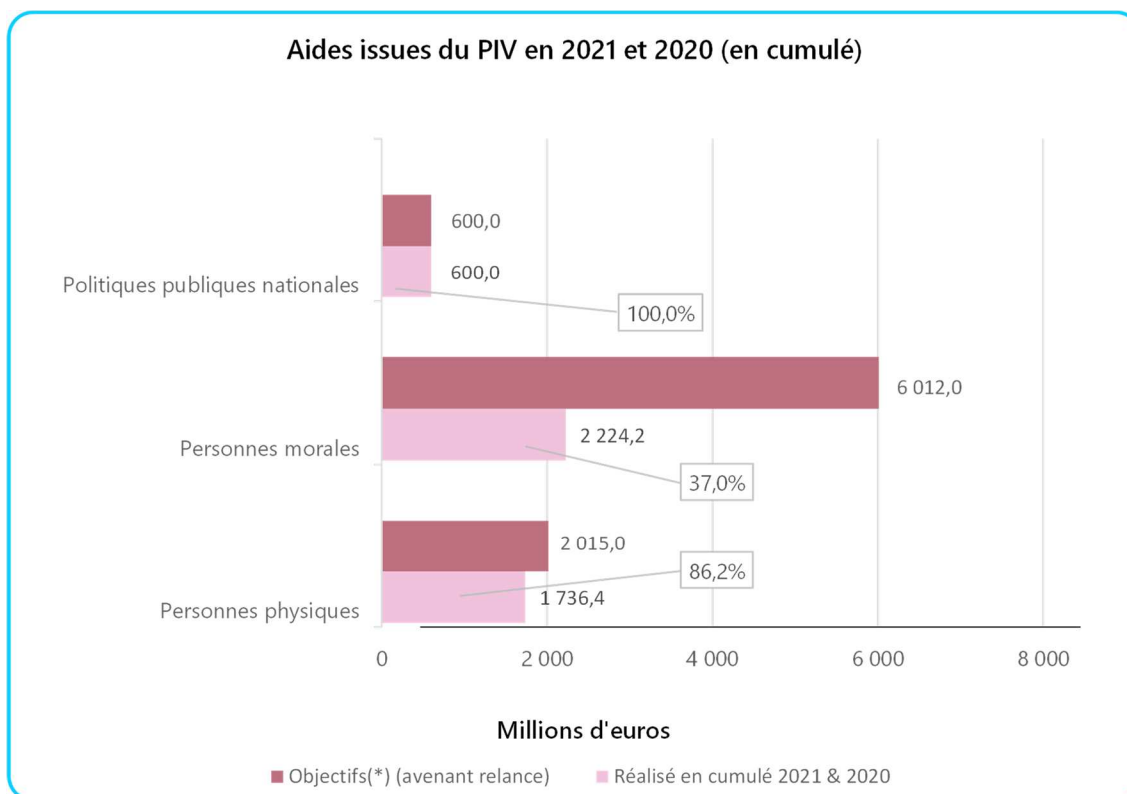
Quant aux politiques publiques nationales, l'engagement total est de 900 millions d'euros sur la période triennale soit un engagement annuel de 300 millions d'euros. L'exercice 2021 constitue la deuxième année de versement de 300 millions d'euros envers le FNAP. ALS a également attribué une subvention de 1 milliard d'euros au FNAL.

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

Données en millions d'euros

Rubriques	2021	2020	Réalisé en cumulé 2021 & 2020	Objectifs(*) (avenant relance)	% de réalisation
Personnes physiques	1 217,2	519,1	1 736,4	2 015,0	86,2%
Personnes morales	1 315,0	909,3	2 224,2	6 012,0	37,0%
Politiques publiques nationales	300,0	300,0	600,0	600,0	100,0%
Total des aides issues du PIV	2 832,2	1 728,4	4 560,6	8 627,0	52,9%

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



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 554,5 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 2 343 millions d'euros en 2021, soit des emplois nets de 1 788,4 millions d'euros.

S'agissant des concours aux **personnes morales**, les **emplois nets sont en hausse** avec un montant de 1 944 millions d'euros contre 1 474,8 en 2020.

Quant aux **politiques publiques nationales**, elles présentent des financements à hauteur de 1 759 millions d'euros contre 1 404 millions d'euros en 2020.

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019	
	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	298,2	245,0	53,2	5 677,1	213,8	246,7	-32,9	5 527,3	171,7	5 565,7
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 425,8		1 425,8		1 233,0		1 233,0	666,0	140,0	333,1
Subventions	100,3		100,3		56,3		56,3	0,0	10,6	0,0
Groupe Action Logement	1 824,4	245,0	1 579,4	5 677,1	1 503,1	246,7	1 256,4	6 193,3	322,3	5 898,8
Prêts	487,0	387,6	99,4	6 822,0	445,0	392,0	53,1	6 760,0	44,4	6 706,5
Titres y compris les dotations en fonds propres	40,6		40,6		0,0					
Subventions	224,4		224,4		156,9		156,9		27,1	
Hors groupe Action Logement	752,0	387,6	364,4	6 822,0	601,9	392,0	209,9	6 760,0	71,5	6 706,5
Non ventilés	0,2	0,0	0,2	0,0	9,0	0,5	8,5	15,3	6,1	24,4
Total Personnes Morales	2 576,53	632,6	1 944,0	12 499,1	2 114,0	639,2	1 474,8	12 968,6	399,9	12 629,7
Prêts	898,8	554,5	344,3	3 676,3	274,0	589,2	-315,2	3 454,7	-266,6	3 738,7
Subventions	1 443,5		1 443,5		720,9		720,9		106,1	
Non ventilés	0,6		0,6							
Total Personnes Physiques	2 343,0	554,5	1 788,4	3 676,3	994,9	589,2	405,7	3 454,7	-160,5	3 738,7
PNRU/ANRU	390,0		390,0		445,0		445,0		475,0	
AFL	0,0		0,0		100,0		100,0		100,0	
FNAL	1 000,0		1 000,0		500,0		500,0			
FNAP	350,0		350,0		350,0		350,0		50,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNAVDL(*)	10,0		10,0							
Divers et financements non ventilés	0,0									
Total Politiques Publiques Nationales	1 759,0	0,0	1 759,0	0,0	1 404,0	0,0	1 404,0	0,0	634,0	0,0
Total lié aux interventions	6 678,5	1 187,1	5 491,4	16 175,4	4 513,0	1 228,4	3 284,6	16 423,3	873,5	16 368,3

Légende des couleurs :

Emploi net positif



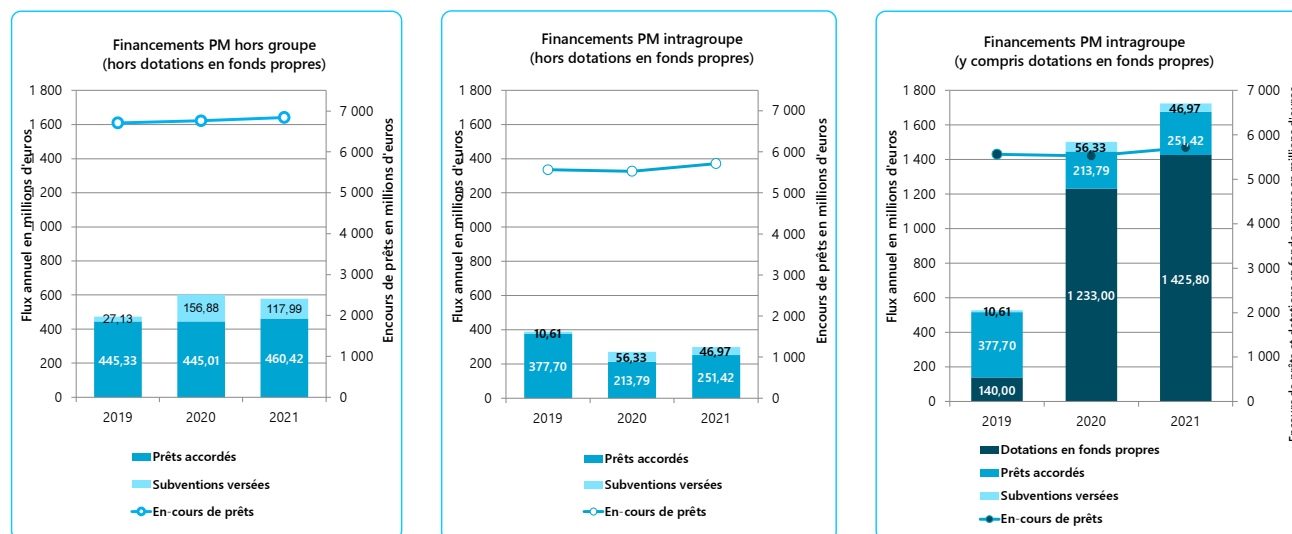
Emploi net à l'équilibre



Emploi net négatif



En 2021, les dotations en fonds propres sont 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 intragroupe incluant les dotations en fonds propres** qui passent de 1 503,1 millions en 2020 à 1 824,4 millions d'euros en 2021.

Quant aux nouveaux financements accordés aux personnes morales hors groupe à l'exclusion des dotations en fonds propres, ils sont de 711,4 millions d'euros en 2021 contre 601,9 millions d'euros en 2020.

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 64,1 % du total des financements versés aux personnes morales, soit une proportion plus élevée que les financements groupe. **Néanmoins lorsque les dotations en fonds propres sont comprises dans l'analyse, il ressort que les financements versés aux entités du groupe (70,8 % du total des financements versés aux personnes morales) sont plus importants que les financements réalisés avec des entités n'appartenant pas au groupe (29,2 % du total des financements versés aux personnes morales).**

Les financements importants réalisés en 2021 ont conduit à une forte diminution du niveau de la trésorerie d'Action Logement Services. Ces financements réalisés traduisent les engagements pris par Action Logement envers l'Etat pour soutenir les concours aux personnes morales, aux personnes physiques et aux politiques publiques nationales.

Les dynamiques récentes mettent en évidence **une baisse de 38 % de la trésorerie globale d'Action Logement Services en 2021**. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie globale ainsi calculée diminue de 53,1 % par rapport à l'exercice 2020.

La progression significative du niveau des emplois sur l'exercice 2021 s'est traduite par une consommation plus importante de la trésorerie. Les concours aux personnes physiques constituent la principale source de ce décaissement accru.

Les subventions versées dans le cadre du PIV aux personnes physiques ont également contribué à cet accroissement puisqu'elles passent de 518,7 millions d'euros en 2020 à 1 212,8 millions d'euros en 2021 essentiellement en raison des **financements des travaux de rénovation énergétique**.

La trésorerie a également été impactée par le versement au FNAL d'un montant d'1 milliard d'euros d'aides conformément à la loi de finances pour 2021 contre seulement 500 millions d'euros lors de l'exercice précédent.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021							Exercice 2020	Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	1 121,05				5,01	1 126,06	43,2%	2 497,25	- 54,9%	3 076,30
Disponibilités nettes	98,00	233,06	141,80	907,72	102,57	1 483,14	56,8%	1 579,66	- 6,1%	2 532,16
Virements internes								132,34	- 100,0%	0,82
Créances entre fonds	-70,20			71,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00		0,00
Trésorerie globale (A)	1 148,85	233,06	141,80	978,97	106,52	2 609,20	100,0%	4 209,24	- 38,0%	5 609,28
Collecte totale PEEC	1 445,10					1 445,10	97,4%	1 776,94	- 18,7%	1 705,64
Collecte totale PSEEC		7,98				7,98	0,5%	2,62	+ 204,7%	9,01
Collecte totale PEAEC			30,37			30,37	2,0%	30,39	- 0,1%	26,90
Collecte totale (B)	1 445,10	7,98	30,37			1 483,44	43,0%	1 809,94	- 18,0%	1 741,55
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	-296,25	225,08	111,43	978,97	106,52	1 125,76	57,0%	2 399,29	-53,1%	3 867,73

Les **encours de ressources stables d'ALS** diminuent et s'élèvent à **20 231,2 millions d'euros en 2021** contre **21 427,7 millions d'euros** en 2020. La baisse observée entre les deux exercices est donc de 5,6%. Cette variation est cohérente avec la baisse des ressources définitives. Quant aux emplois durables, ils augmentent sensiblement par rapport à 2020 et s'élèvent à 17 684,4 millions d'euros à fin 2021. On observe ainsi une **diminution du fonds de roulement de 38,3%** entre 2020 et 2021. **Le fonds de roulement au 31 décembre 2021 s'élève à 2 546,8 millions d'euros** contre **4 166,9 millions d'euros** en 2020.

Données en millions d'eu

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	20 231,22	- 5,6%	21 427,72	- 6,2%	22 841,65
Emplois durables (II)	17 684,45	+ 2,2%	17 301,47	- 0,1%	17 324,51
Fonds de roulement (I) - (II)	2 546,77	- 38,3%	4 126,24	- 25,2%	5 517,14
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	114,40%	- 7,6%	123,85%	- 6,1%	131,85%

Note de lecture : Dans le rapport précédent, le calculs des emplois durables ne prenait pas en compte toute la catégorie des « Autres actifs » pour 2019 et 2020. Cela a été corrigé dans ce rapport.

Les indicateurs dédiés à l'appréciation de la performance de gestion mettent en évidence en 2021 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 ;
- 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	2021	2020	2019
Ratio d'autonomie financière	42,51%	58,91%	63,54%
Ratio de fonds de roulement	114,40%	123,85%	131,85%
Ratio de couverture des emplois	80,91%	151,51%	247,97%
Coût opérationnel normé	12,19%	10,36%	12,74%
Couverture du coût opérationnel	32,57%	35,58%	29,10%

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils traduisent une situation financière permettant de faire face aux engagements à fin 2021, malgré une tendance à la baisse. En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 42,5% et le ratio de fonds de roulement à 114,4%.

Enfin, 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 représente en moyenne 12,2% des ressources totales ;
- Une couverture de coût opérationnel qui atteint 32,6%, Action Logement Services pouvant autofinancer en partie son fonctionnement.

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

Il s'agit du quatrième 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 97 en 2019 à 90 en 2020, puis 86 en 2021 à la suite des opérations de fusions et de TUP³. En 2021, les seuils de consolidation du groupe ont évolué. Ainsi, quatre entités qui ne respectaient pas les nouveaux critères d'inclusion au périmètre de consolidation, ont été déconsolidées.

Évolution des mouvements de périmètre de 2019 à 2021

Données en nombres	2021	2020	2019
Entités en Intégration Globale	82	88	95
+ Entités en Intégration Proportionnelle	0	0	2
+ Entités Mises en Équivalence	4	2	
= Total des entreprises intégrées	86	90	97
Entités non intégrées (*)	4	11	23

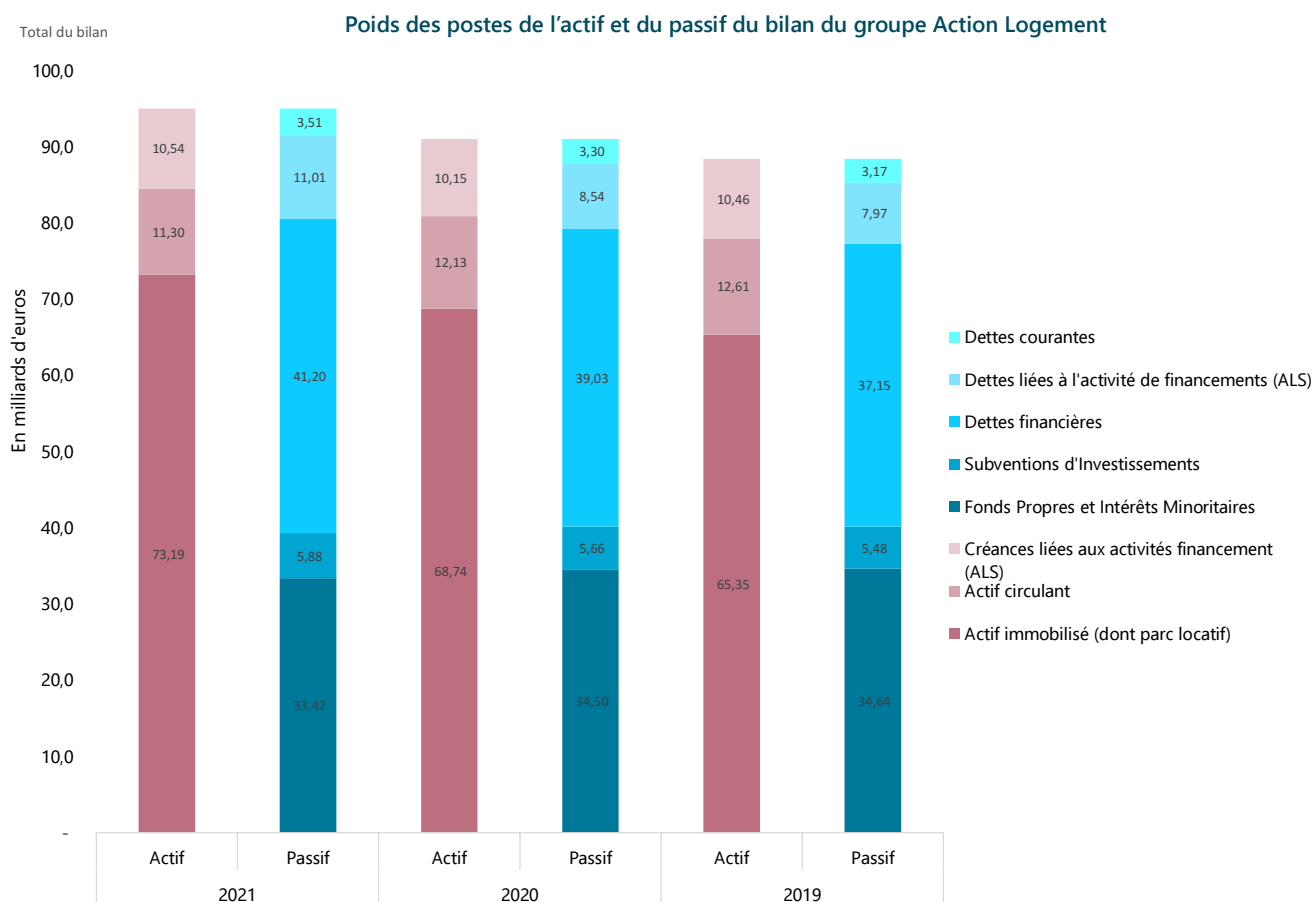
(*) Entités exclues du périmètre à la suite des opérations de fusions, TUP et déconsolidations compte tenu de l'actualisation des seuils de consolidations entre 2019 et 2021.

Avec un parc de logement social qui représente 18,3% du parc de logement social en France à fin 2021, le Groupe Action Logement constitue un acteur majeur du secteur avec une solidité financière certaine.

Le groupe Action Logement affiche un total bilan de **95 milliards d'euros** à fin 2021 contre **91 milliards d'euros** à fin 2020. La **structure financière** du groupe est **stable** entre 2020 et 2021.

³ Transmission universelle de patrimoine.

Il dispose d'un parc de logements d'une valeur de **66,2 milliards d'euros** contre **62,2 milliards d'euros** à fin 2020 qui représente **18,3% du parc de logement social** au 1^{er} janvier 2022.



Le parc de logements sociaux et intermédiaires du groupe Action Logement s'élève à environ 1 050 000 logements et équivalents logements au 31 décembre 2021. Les filiales immobilières d'ALI couvrent 96,5% de ce parc. Au 1^{er} janvier 2021, l'âge médian des logements sociaux du parc est de 43 ans, contre 36 ans pour les logements appartenant aux filiales du groupe AL. Le parc Action Logement est donc relativement jeune, même au regard du seul parc de la famille des ESH (38 ans).

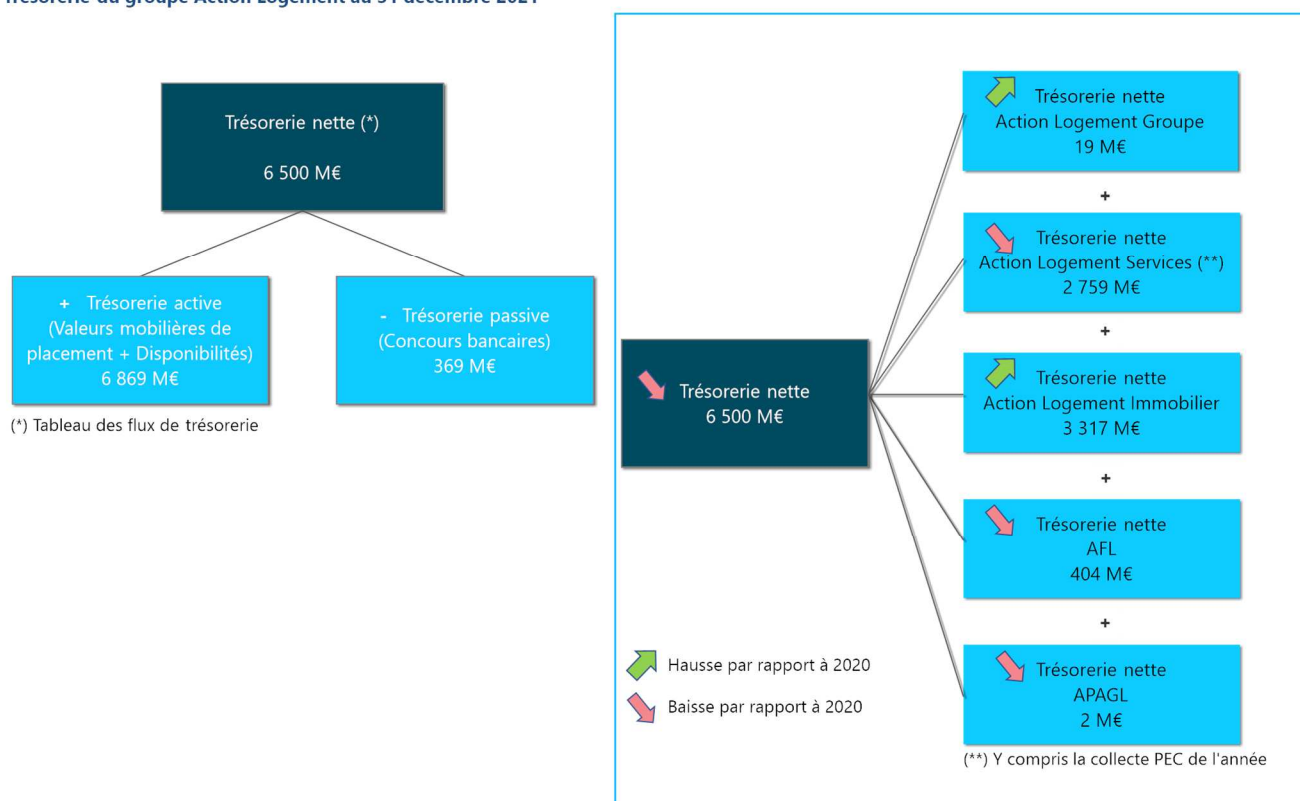
La trésorerie nette du groupe diminue et passe de 8,1 milliards d'euros en 2020 à 6,5 milliards d'euros à fin 2021, soit une baisse de 19,6%, ce qui constitue néanmoins **une réserve de trésorerie très importante qui lui confère de solides marges de manœuvres financières.**

Afin de répondre à la mission confiée par l'Etat à travers la convention quinquennale et ses avenants de soutenir les organismes du secteur de logement social dans la construction de logements et la rénovation du parc, les politiques publiques nationales ainsi que les personnes physiques, le groupe a été amené à financer de façon importante ces différents acteurs ce qui a conduit à une dégradation des indicateurs d'activité, notamment sur Action Logement Services.

Néanmoins, ces indicateurs doivent être analysés en remettant en perspective ces résultats d'activité à l'objet social du groupe et plus particulièrement d'ALS. Contrairement aux groupes « ordinaires » du secteur, le groupe Action Logement dispose de ressources pérennes suffisantes basées sur les revenus locatifs provenant de ses filiales et sur

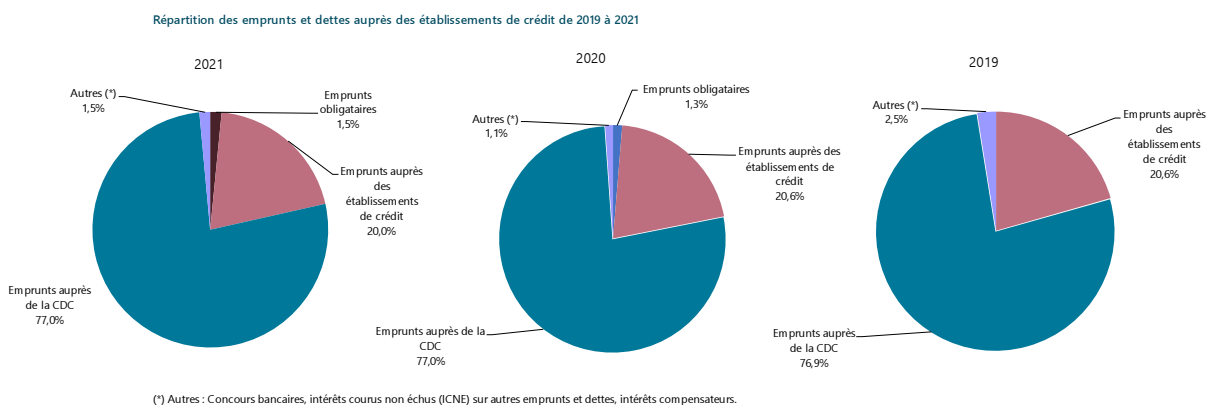
la collecte de la PEC afin de soutenir les personnes morales, les ménages et les politiques publiques nationales tout en poursuivant son activité sans remettre en péril la continuité de son exploitation.

Trésorerie du groupe Action Logement au 31 décembre 2021



Les fonds propres consolidés baissent par rapport à l'exercice 2020 puisqu'il sont de 31,9 milliards d'euros à fin 2020 avec un résultat déficitaire au titre de cet exercice. Le poste est constitué essentiellement des capitaux propres et de réserves des paliers ALS et ALI. La part des intérêts minoritaires est marginale puisqu'elle ne représente que 4,8% des fonds propres consolidés. De ce fait, le groupe est dit intégré.

La part des emprunts et dettes financières contractés auprès de la CDC est très majoritaire par rapport au total des dettes financières tandis que le recours à l'emprunt PEEC⁴ 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. En 2021, ALS a réalisé deux nouvelles émissions obligataires d'un milliard d'euros chacune.

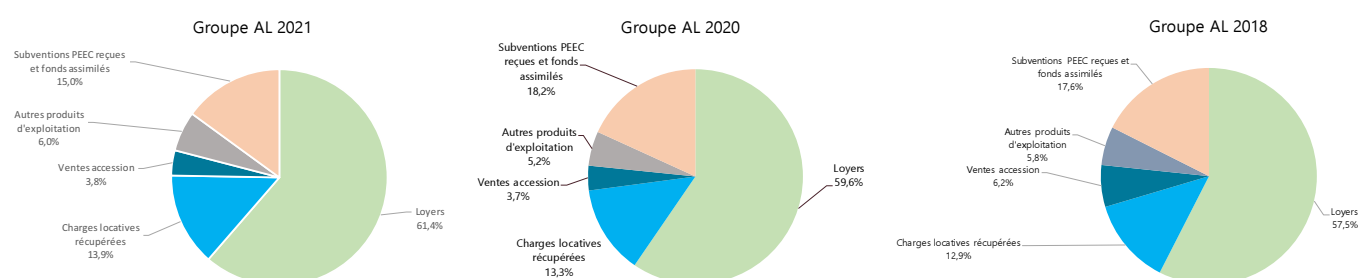


⁴ Emprunts des filiales du groupe auprès d'Action Logement Services.

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 revanche, le ratio de solvabilité du groupe subit une légère diminution et s'établit à 41,4% à fin 2021. Cette évolution est liée à celle des capitaux propres compte tenu de la baisse du résultat consolidé mais compensée par la croissance constante du parc locatif du groupe sur la période étudiée. Malgré une capacité de remboursement plus longue que les années précédentes, le groupe dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

Les ressources d'exploitation 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 6,6 milliards d'euros et constituent la première ressource opérationnelle du groupe puisqu'elles représentent 75,3% des produits liés à l'exploitation. Quant aux subventions PEEC reçues et fonds assimilés, ils affichent un total de 1,3 milliard d'euros et représentent 15% du total des produits liés à l'exploitation.

Ressources d'exploitation du groupe



Bilan consolidé Action Logement Groupe⁵

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021					Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019 Valeurs nettes ACTION LOGEMENT
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT		
Ecart d'acquisition										
Immobilisations incorporelles	6 968 309	-2 574 986	4 393 323		4 393 323	4 509 608		4 509 608	- 2,6%	4 616 459
Immobilisations corporelles	93 742 305	-26 376 017	67 366 288		67 366 288	63 395 178		63 395 178	+ 6,3%	59 912 498
Terrains et constructions - parc locatif	92 153 781	-25 904 421	66 249 360		66 249 360	62 214 154		62 214 154	+ 6,5%	58 744 496
Autres immobilisations corporelles	1 588 524	-471 596	1 116 928		1 116 928	1 181 024		1 181 024	- 5,4%	1 168 002
Immobilisations corporelles en cours					-					
Immobilisations financières	1 454 421	-302 432	1 151 989		1 151 989	835 392		835 392	+ 37,9%	822 609
Titres de participation	411 817	-54 126	357 691		357 691	411 407		411 407	- 13,1%	379 382
Prêts accordés	305 368	-3 516	301 852		301 852	125 272		125 272	+ 141,0%	131 736
Autres Immobilisations financières	737 236	-244 790	492 446		492 446	298 713		298 713	+ 64,9%	311 491
Titres intra groupe	-48		-48		-48	-48		-48		
Titres mis en équivalence	275 895		275 895		275 895	2 456		2 456	+ 999,9%	
Total Actif Immobilisé	102 440 882	-29 253 435	73 187 447		73 187 447	68 742 586		68 742 586	+ 6,5%	65 351 566
Créances liées aux activités de financement	10 771 860	-235 629	10 536 231	4	10 536 235	10 154 824	4	10 154 828	+ 3,8%	10 461 372
Stocks et en-cours	1 357 323	-61 764	1 295 559		1 295 559	1 073 785		1 073 785	+ 20,7%	956 409
Clients et comptes rattachés	1 175 007	-451 077	723 930		723 930	670 991		670 991	+ 7,9%	699 571
Créances - subventions à recevoir	1 499 061	-4	1 499 057		1 499 057	1 303 996		1 303 996	+ 15,0%	1 138 991
Autres créances et comptes de régularisation	931 533	-18 548	912 985		912 985	794 680		794 680	+ 14,9%	778 729
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	6 870 091	-651	6 869 440		6 869 440	8 284 791		8 284 791	- 17,1%	9 034 628
Total Actif Circulant	11 833 015	-532 044	11 300 971		11 300 971	12 128 243		12 128 243	- 6,8%	12 608 329
Total Actif	125 045 757	-29 745 261	95 024 649	4	95 024 653	91 025 653	4	91 025 657	+ 4,4%	88 421 267
Capital et réserves			33 233 789	-22	33 233 767	33 113 147	2	33 113 149	+ 0,4%	31 602 083
Résultat de l'exercice			-1 373 828		-1 373 828	-283 682		-283 682	+ 384,3%	1 384 768
Subventions PEEC			-		-	-		-		
Fonds propres (part du groupe)			31 859 960	-22	31 859 938	32 829 465	2	32 829 467	- 3,0%	32 986 850
Intérêts minoritaires			1 557 070	26	1 557 096	1 667 459	2	1 667 461	- 6,6%	1 651 832
Subventions d'investissement nettes			5 884 235		5 884 235	5 660 229		5 660 229	+ 4,0%	5 484 632
Capitaux propres			39 301 265		39 301 269	40 157 153		40 157 153	- 2,1%	40 123 314
Provisions pour engagements à réaliser			-		-	-		-		
Provisions pour gros entretien			487 921		487 921	467 863		467 863	+ 4,3%	446 086
Autres provisions pour risques et charges			619 222		619 222	570 933		570 933	+ 8,5%	560 331
Provisions			1 107 143		1 107 143	1 038 796		1 038 796	+ 6,6%	1 006 417
Emprunts et dettes financières			41 201 344		41 201 344	40 032 921	-1 000 863	39 032 058	+ 5,6%	37 149 724
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			40 482 901		40 482 901	39 296 098	-1 000 863	38 295 235	+ 5,7%	36 384 828
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			11 624		11 624	14 570		14 570	- 20,2%	14 819
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			706 819		706 819	722 253		722 253	- 2,1%	750 077
Dettes liées aux activités de financement			11 014 137		11 014 137	7 537 784	1 000 863	8 538 647	+ 29,0%	7 974 678
Fournisseurs et comptes rattachés			1 103 064		1 103 064	1 038 373		1 038 373	+ 6,2%	967 247
Dettes fiscales et sociales			633 798		633 798	559 823		559 823	+ 13,2%	555 156
Dettes - Subventions à payer			264		264	264		264		509
Autres dettes et comptes de régularisation			663 634		663 634	660 539		660 539	+ 0,5%	644 222
Dettes			54 616 241		54 616 241	49 829 704		49 829 704	+ 9,6%	47 291 536
Total Passif			95 024 649	4	95 024 653	91 025 653	4	91 025 657	+ 4,4%	88 421 267

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

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

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

⁵ 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 Groupe⁶

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT		
Loyers	5 347 238		5 347 238	5 247 116		5 247 116	+ 1,9%	5 152 475
Charges locatives récupérées	1 212 908		1 212 908	1 172 157		1 172 157	+ 3,5%	1 179 180
Ventes accession	327 683		327 683	325 037		325 037	+ 0,8%	354 812
Autres revenus	104 230		104 230	76 891		76 891	+ 35,6%	90 751
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 303 747		1 303 747	1 600 462		1 600 462	- 18,5%	1 535 589
Autres produits d'exploitation	343 400		343 400	292 408		292 408	+ 17,4%	305 001
Produit net des activités de financement	73 533		73 533	87 980		87 980	- 16,4%	97 302
Produits opérationnels	8 712 739		8 712 739	8 802 051		8 802 051	- 1,0%	8 715 110
Subventions versées	-3 438 654		-3 438 654	-2 197 185		-2 197 185	+ 56,5%	-705 469
Charges locatives récupérables	-1 254 254		-1 254 254	-1 213 822		-1 213 822	+ 3,3%	-1 217 122
Entretien courant et gros entretien	-720 141		-720 141	-615 325		-615 325	+ 17,0%	-617 775
Autres achats et charges externes	-1 204 291		-1 204 291	-1 167 768		-1 167 768	+ 3,1%	-1 276 158
Charges de personnel	-1 044 852		-1 044 852	-998 267		-998 267	+ 4,7%	-968 452
Impôts et taxes	-594 263		-594 263	-597 215		-597 215	- 0,5%	-580 675
Autres charges d'exploitation	-86 439		-86 439	-67 929		-67 929	+ 27,2%	-56 318
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 898 102		-1 898 102	-1 813 234		-1 813 234	+ 4,7%	-1 741 376
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	18 730		18 730	-39 502		-39 502	- 147,4%	-63 939
Coût du risque des activités de financement	-56 861		-56 861	-58 461		-58 461	- 2,7%	12 612
Résultat d'exploitation	-1 566 388		-1 566 388	33 343		33 343	- 999,9%	1 500 439
Produits des prêts et des placements de trésorerie	16 919		16 919	17 561		17 561	- 3,7%	23 727
Charges d'intérêts	-481 342		-481 342	-520 235		-520 235	- 7,5%	-547 927
Autres charges et produits financiers	9 758		9 758	6 630		6 630	+ 47,2%	21 283
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-2 918		-2 918	-7 373		-7 373	- 60,4%	-8 417
Résultat financier	-458 253		-458 253	-503 417		-503 417	- 9,0%	-511 334
Résultat courant	-2 024 641		-2 024 641	-470 074		-470 074	+ 330,7%	989 105
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	1 016 653		1 016 653	405 169		405 169	+ 150,9%	519 934
Autres charges exceptionnelles	-181 981		-181 981	-167 850		-167 850	+ 8,4%	-162 617
Autres produits exceptionnels	110 317		110 317	118 527		118 527	- 6,9%	233 637
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-31 852		-31 852	-41 568		-41 568	- 23,4%	-51 904
Résultat exceptionnel	913 137		913 137	314 279		314 279	+ 190,6%	539 050
Impôt sur les résultats	-175 203		-175 203	-44 062		-44 062	+ 297,6%	-62 280
Résultat net des entreprises intégrées	-1 286 707		-1 286 707	-199 858		-199 858	+ 543,8%	1 465 875
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	2 395		2 395					
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble combiné	-1 284 312		-1 284 312	-199 858		-199 858	+ 542,6%	1 465 875
Intérêts minoritaires	-89 517		-89 517	-83 825		-83 825	+ 6,8%	-81 108
Résultat net (part du groupe)	-1 373 828		-1 373 828	-283 682		-283 682	+ 384,3%	1 384 768

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

⁶ 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

Dans la dernière édition du RASF au titre de l'exercice 2020, l'agence avait actualisé les recommandations émises pour l'année 2019 ce qui l'avait conduite à la levée intégrale de 2 recommandations, à la levée partielle de 8 recommandations et au maintien en l'état de 15 recommandations. Une nouvelle recommandation avait été également formulée concernant l'ONV.

L'agence a poursuivi cet exercice d'actualisation pour les chapitres du RASF 2021 en tenant compte des évolutions constatées dans l'activité du groupe Action Logement ainsi que des modifications de ses objectifs décidées par son conseil d'administration.

1) Fragilités de la convention quinquennale et de ses avenants

a) Définition des objectifs

L'agence constate que pour certains dispositifs d'emplois de la PEEC, les objectifs n'étaient pas atteignables. Ces derniers ont d'ailleurs donné lieu à des révisions successives et à des redéploiements d'enveloppes entre les dispositifs d'emplois de la PEEC au cours de la convention quinquennale. Citons comme exemples la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), les prêts accessions, l'axe du PIV sur la rénovation des établissements médico-sociaux (PIV) et celui relatif à l'adaptation du parc privé (rénovation énergétique et adaptation des logements).

Concernant la FTI, l'Association Foncière Logement (AFL) et l'ONV, le niveau des objectifs ainsi que le délai accordé pour l'atteinte de ces derniers ne correspondaient pas à la réalité opérationnelle de la mise en œuvre de ces dispositifs.

Les délais de réalisation de ces opérations qui diffèrent en fonction de la nature des activités, n'ont pas été correctement estimés ce qui explique en partie que les objectifs en nombre de logements ne seront pas atteints à l'issue de la convention quinquennale.

Notons que les modalités de fixation des enveloppes minimales et maximales de la convention quinquennale 2018-2022⁷ ne sont pas homogènes. Il en ressort que :

- Certains dispositifs ont un seuil minimal et maximal ;
- Alors que d'autres dispositifs n'ont qu'un seuil minimal ou maximal.

La fixation de seuils maximaux a limité le niveau de financement accordé par Action Logement alors que l'insuffisance de consommation des ressources du groupe constituait le principal problème, ce qui a conduit à la négociation du PIV.

b) Fixation des objectifs annuels

La convention quinquennale fixait des objectifs annuels pour chaque disposition d'emplois de la PEEC alors que l'avenant du PIV a supprimé ce principe d'annualisation des objectifs.

⁷ L'article 313-3 du CCH dispose que la convention quinquennale a pour objet de définir les enveloppes minimales et maximales annuelles par emploi ou catégorie d'emploi de la PEEC.

L'absence d'objectifs annuels fragilise le suivi de l'exécution de la convention quinquennale pour certains dispositifs dont la réalisation peut être évaluée en fin d'exercice et être comparée à l'année précédente (prêts accession, prêts travaux, VISALE ...). À l'inverse, certains dispositifs d'emplois mériteraient d'être évalués sur une durée plus longue compte tenu des délais de réalisation plus longs (transformation des locaux vacants en logements et la construction/rénovation de logements).

c) Un transfert par ALS des excédents d'enveloppes de la convention quinquennale à celles du PIV non prévu par la convention quinquennale et ses avenants

Lorsqu'un dispositif de la convention quinquennale atteint le plafond, le reliquat est intégré dans le niveau de réalisation de l'axe du PIV « le plus proche ». Cette méthode qui n'a pas été prévue par les avenants de la convention quinquennale, fait peser un risque quant à l'exactitude du suivi d'exécution des objectifs puisque les axes du PIV ne correspondent pas à ceux de la convention quinquennale.

L'agence recommande de :

- Définir des objectifs réalistes qui reposent sur des estimations détaillées et étayées et ce, pour chaque dispositif d'emplois ;
- Mettre en place un tableau de correspondance lorsque les dispositifs de la convention quinquennale font l'objet d'un transfert vers les dispositifs du PIV ou d'autres avenants ;
- Renforcer le suivi de l'exécution de la nouvelle convention 2023-2027 (cf. recommandations portant sur les constats n°2, 18 et 19) ;
- Définir dans la nouvelle convention quinquennale, en cours de rédaction, des objectifs en concordance avec le contexte actuel du logement social et en concertation avec Action Logement (cf. recommandations portant sur les constats n° 4, 7, 18 et 21).

2) Suivi de l'exécution de la convention quinquennale

Depuis la création du groupe Action Logement en 2017, l'entité ALS a entrepris une démarche de convergence vers la comptabilité bancaire qui a conduit à un éloignement progressif du référentiel du CCH et a généré des écarts entre les données issues de la comptabilité générale et les données de gestion. Cette évolution comptable s'est accompagnée d'un processus d'unification des systèmes d'information des ex-CIL qui n'est pas finalisé.

Les écarts les plus significatifs entre les données issues de la comptabilité générale et les données de gestion portent sur les prêts engagés par ALS. Action Logement considère que les engagements relatifs aux prêts sont réalisés au sens de la convention quinquennale et de ses avenants, dès l'émission de l'offre de prêt même si cette dernière n'a pas encore été acceptée par le co-contractant.

En comptabilité bancaire, les offres de prêt émises doivent effectivement être comptabilisées en engagements hors bilan. Le passage au bilan a lieu au moment du déblocage des fonds. Or, la comptabilisation de ces opérations n'est pas effectuée avec précision pour assurer le suivi de la convention quinquennale et de ses avenants à travers la comptabilité. Pour cette raison, les données de gestion fournies par ALS ne peuvent être réconciliées avec les données comptables.



ALS ne raisonne qu'à partir de la notion d'engagement donné (et en l'espèce au moment de l'émission de l'offre de prêt) et n'intègre à aucun stade du suivi de la convention quinquennale, la notion de décaissements pour les prêts. Le recensement des opérations en amont du processus de contractualisation du prêt fragilise la fiabilité du bilan d'exécution de la convention quinquennale et de ses avenants compte tenu du caractère incertain de la réalisation de l'opération à cette étape du processus.

Par ailleurs, la convention quinquennale et ses avenants ne définissent pas précisément la notion d'engagement pour chaque dispositif d'emploi de la PEEC et ne prévoient pas de format de reporting adéquat, laissant la définition des critères d'évaluation de ces emplois à l'appréciation d'Action Logement ce qui peut entraîner des biais d'analyse. Les opérations recensées par l'AFL et la FTI considérées comme réalisées reposent sur une notion d'engagements qui revêt un caractère incertain. S'agissant de l'AFL, l'engagement est réalisé dès lors que les études ou projets sont stabilisés. Quant à la FTI, la notion d'actifs engagés mentionnée dans le reporting d'Action Logement ne correspond pas à des logements livrés puisqu'elle intègre des biens à des niveaux d'avancement différents et dont, pour certains, le niveau de réalisation n'a pas dépassé l'étude préalable.

Le caractère incertain de la notion d'engagement telle que considérée par Action Logement mériterait d'être levé par la mise en place d'indicateurs spécifiques et ce, pour chaque ligne d'emploi. L'agence considère que l'absence de suivi des décaissements des prêts fragilise non seulement l'appréciation de la réalisation des objectifs d'Action Logement en matière de prêts mais également, le cadre des négociations à venir entre l'Etat et Action Logement. En effet, le reporting de ce dernier n'apporte pas d'éléments suffisamment précis sur la date de réalisation effective de l'engagement et donc de décaissement pour les opérations recensées dans le reporting.

L'agence recommande de :

- Finaliser l'unification du système d'information d'Action Logement par l'abandon des anciens outils des ex-CIL, ce qui devrait permettre de réduire voire supprimer les écarts entre les données comptables et de gestion et faciliter ainsi le suivi de l'exécution de la convention quinquennale et de ses avenants ;
- Intégrer dans les évolutions du système d'information des développements informatiques permettant un suivi détaillé des emplois de la convention quinquennale et de ses avenants dans la balance comptable afin d'assurer un suivi précis de la réalisation des emplois en fonction des objectifs ;
- Mettre en place un rapprochement entre les données de gestion retraçant la réalisation de la convention quinquennale 2018-2022 pour l'exercice 2022 et la balance générale afin de s'assurer de l'exhaustivité des opérations ;
- Produire, au moins annuellement un rapprochement entre les prêts engagés et le suivi des déblocages de fonds, en ventilant par année d'engagement les prêts engagés, les prêts signés par date de signature et les montants débloqués par année de déblocage ;
- Au titre de la future convention quinquennale, convenir au préalable d'une définition pertinente et partagée de la notion d'engagement et déterminer les modalités de suivi des différents axes de la convention.

3) Sous-consommation des enveloppes prévues par la convention quinquennale pour le fonds PEEC

S'agissant du fonds PEEC, les objectifs annuels fixés par la convention quinquennale n'ont jamais été atteints pour les personnes physiques et morales.

Même si le niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques double en 2021, ce dernier reste en deçà de l'engagement fixé par la convention quinquennale et ses avenants. Celui relatif aux personnes morales diminue par rapport à 2020 et demeure en deçà des seuils fixés.

L'agence recommande de poursuivre l'adaptation des aides proposées et le développement de nouvelles aides correspondant au mieux aux besoins des publics visés (personnes physiques et morales), tout en assurant une communication optimale des différents produits.

4) Sous-consommation des enveloppes prévues par le PIV

En l'absence d'annualisation des objectifs du PIV, l'atteinte des objectifs ne peut être appréciée annuellement.

Néanmoins, une appréciation peut être faite en cumul à fin 2021. Ainsi, les objectifs d'emplois destinés aux personnes morales n'ont été remplis pour l'instant qu'à hauteur de 29% globalement. L'atteinte de cet objectif semble compromise dans la mesure où Action Logement devrait apporter un concours financier aux personnes morales de 5,4 milliards d'euros sur l'exercice 2022 pour y parvenir.

Pour les objectifs d'emplois à destination des personnes physiques, l'agence relève qu'à fin 2021, ils ont été déjà réalisés à hauteur de 94,2%. Les objectifs relatifs aux aides facilitant la mobilité et la production de logements moins chers n'ont été en revanche remplis respectivement qu'à 56,4% et 17,5%.

Le dispositif portant sur la création d'espaces de co-working n'a fait l'objet d'aucun financement à fin 2021. L'agence s'interroge sur le bien-fondé de ce dispositif qui ne contribue pas à la production ou à la rénovation de logements. En conséquence, ce dispositif ne devrait pas être financé par les fonds de la PEEC.

L'agence recommande de :

- Adapter les objectifs tant en volume qu'en délai aux contraintes opérationnelles existantes ;
- S'assurer de l'adéquation des axes avec les besoins effectifs du secteur.

5) Abondement du fonds de garantie

Action Logement Services a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 300 millions d'euros en 2021. Cette opération est autorisée par l'article 3 du décret de gestion des fonds et est réalisée chaque année⁸ par Action Logement Services afin que le fonds de garantie puisse respecter la limite réglementaire imposée par l'ACPR. En l'absence de ressources, ce fonds est régulièrement capitalisé depuis 2018. Le montant total de la recapitalisation s'élève à 1 450 millions d'euros⁹ à fin 2021.

⁸ Pour rappel au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteignait seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300,0 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 150,0 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019. Chaque année, le fonds de garantie fait l'objet d'une recapitalisation par le fonds PEEC.

⁹ Recapitalisation des fonds propres : 300 millions d'euros en 2018, 150 millions d'euros en 2019, 200 millions d'euros en 2020, 300 millions d'euros en 2021 et 500 millions d'euros en 2022.



L'agence recommande de créer une enveloppe pluriannuelle d'abondement du fonds de garantie afin d'éviter les abondements annuels de ce fonds.

6) Rénovation des établissements médico-sociaux et soutien aux gestionnaires associatifs et communaux

L'ESH LOGEVIE, devenue ENEAL en juin 2020 a pour objectif 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.).

Pour financer l'ensemble de ses opérations, la foncière immobilière a perçu d'Action Logement Immobilier 48 millions d'euros dans le cadre du PIV au titre de l'exercice 2021 qui s'ajoute à l'enveloppe de 52 millions d'euros versée en 2020.

À l'origine, il était prévu un financement global de 350 millions d'euros de la part d'Action Logement sous forme de dotations en fonds propres à destination d'ENEAL. Le budget de 200 millions d'euros en quasi-fonds propres prévu par le Groupe pour renforcer la structure financière des opérateurs d'EHPAD associatifs (autres que ENEAL) a été supprimé par l'avenant « Relance » de février 2021. Les mouvements de consolidation du secteur médico-social ont été ralentis du fait de la crise sanitaire rendant le dispositif de financement prévu par le PIV peu opérationnel.

Le PIV prévoyait un objectif de 27 500 logements et équivalents-logements qui a été abaissé à 10 500 logements par l'avenant de Relance de février 2021.

Compte tenu de l'activité réalisée depuis 2020 par la foncière, l'agence relève que les fonds affectés à la rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) sont insuffisants pour atteindre l'objectif de 10 500 logements tel que défini par l'avenant de Relance et ce, malgré la révision opérée de ce dernier.

Par ailleurs, l'adéquation entre l'activité d'ENEAL portant sur la restructuration et la rénovation des établissements médico-sociaux et les objectifs de la PEEC peut interroger. Cette dernière a été mise en place pour palier le nombre insuffisant de logements à destination des salariés du secteur privé qui rencontrent encore en 2021 de nombreuses difficultés pour se loger. Le financement des EHPAD, même s'ils sont habilités logements sociaux, devrait relever logiquement du budget de la sécurité sociale et ne pas être assuré par la PEEC.

L'agence recommande de supprimer cet axe compte tenu de l'inadéquation de l'objet social de cette entité avec les objectifs de la PEEC.

7) Transformation de bureaux et de locaux d'activités vacants en logements

Le PIV prévoyait 600 millions d'euros en fonds propres et le même montant en prêts bonifiés pour le financement de l'axe IV relatif à la transformation des locaux vacants en logements. En février 2021, l'avenant relance a réduit les enveloppes à 461 millions d'euros en fonds propres et 300 millions d'euros de prêts bonifiés. La FTI n'a pas sollicité de prêts auprès d'ALS fin 2021.

Les objectifs de la FTI en nombre de logements ont fortement diminué par rapport à ceux fixés lors du plan d'investissement volontaire de 2019 puisqu'ils sont passés de 24 000 logements à 5 000 logements. Cette

révision a été effectuée dans un premier temps par l'avenant relance de février 2021, ramenant cet objectif à 10 500 logements puis, à 5 000 logements lors du conseil d'administration d'ALG du 26 novembre 2021.

L'axe relatif à la transformation de bureaux et de locaux d'activités vacants en logements affichait des objectifs ambitieux, qui malgré leur révision, ont conduit à un faible taux de réalisation. La durée effective pour la réalisation de ce type d'opérations ainsi que leur coût n'avaient pas correctement été évalués et expliquent le retard dans la transformation des locaux vacants en logement, ces derniers n'étant toujours pas livrés. La FTI n'atteindra pas le niveau de livraisons de logements prévu à fin 2022.

L'agence recommande :

- **D'adapter les objectifs de transformation des locaux vacants en logements, tant en nombre de logements qu'en échéance de livraison, aux contraintes pesant sur l'activité de transformation de bureaux en logements ;**
- **D'adosser les montants alloués à des estimations détaillées et étayées des coûts moyens de transformation par type de logements et/ou par type d'opérations.**

8) Distorsion des ressources et des emplois du fonds PEAEC

Depuis sa création, les ressources de la PEAEC demeuraient largement supérieures à ses emplois. En 2021, par l'impulsion du PIV dont les dispositifs ont été transposés à la PEAEC, le niveau des emplois excède pour la première fois celui des ressources puisque les emplois s'élèvent en 2021 à 56,1 millions d'euros alors que les ressources sont de 37,8 millions d'euros.

Néanmoins, les dispositifs du PIV pour la PEAEC prendront fin en 2022. En l'absence de pérennisation du PIV au-delà de 2022 ou de création de nouveaux dispositifs, la distorsion des ressources et des emplois de ce fonds perdurera.

Par ailleurs, les dispositifs de la PEAEC, contrairement à ceux de la PEEC, ne sont destinés qu'aux salariés appartenant à des entreprises de 50 salariés et plus en CDI, contributrices de la PEAEC. Or, le nombre de salariés en CDI demeure minoritaire puisque près de 69 % des contrats signés dans le secteur agricole sont de type CDD¹⁰.

L'agence recommande de transposer l'ensemble des dispositifs de la PEEC vers la PEAEC en droits ouverts afin d'élargir le nombre de bénéficiaires et assurer l'universalité de ces dispositifs.

9) La répartition effective des frais de fonctionnement entre les fonds paraît inéquitable et ce, malgré des modalités de répartition définies par le CCH tenant compte du niveau des charges de chaque fonds

Un arrêté publié le 26 mai 2019¹¹ est venu préciser les conditions de prélèvements des ressources du fonds de fonctionnement sur les autres fonds. Même si les modalités de calcul tiennent compte du niveau des charges de chaque fonds, il ressort que les frais de fonctionnement représentent 24,7% des emplois du fonds de

¹⁰ Source : MSA 2021

¹¹ 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.



garantie, 10,9% des emplois de la PSEEC et 7,5% des emplois de la PEAC alors qu'ils ne représentent que 6,5% des emplois de la PEEC. Les frais de fonctionnement du fonds de garantie et du fonds PSEEC demeurent disproportionnés par rapport au niveau d'activité de ces fonds.

L'agence recommande d'assurer une répartition équitable entre les fonds en tenant compte du niveau d'activité de chaque fonds.

10) Suivi du PIV pour les DOM

L'avenant à la convention entre l'État et Action Logement concernant les territoires d'Outre-Mer du 2 décembre 2019 ne précisait pas de fourchettes d'enveloppes annuelles ni de niveaux d'engagements annuels pour les dispositifs d'emplois. L'absence de modalités de suivi de la réalisation des emplois ne permet pas l'établissement d'un bilan d'exécution des objectifs.

L'avenant du PIV DOM signé en 2021 ne modifie que marginalement les dispositifs de financement. A l'instar du PIV DOM initial, cet avenant est caractérisé par les mêmes fragilités en termes de suivi puisqu'il n'apporte pas de précisions sur le niveau des financements et le mode de financement de chaque opération.

Le niveau des emplois réalisés au titre de l'exercice 2021 s'élève à 21,8 millions d'euros alors que l'objectif fixé par l'avenant relance est de 1 500 millions d'euros pour 2021 et 2022.

L'agence recommande de :

- **Préciser le montant de l'engagement annuel pour chaque dispositif et par territoire ;**
- **Ventiler les financements entre les subventions et les prêts pour les personnes physiques et les personnes morales pour améliorer le suivi des dispositifs.**

11) Accession et travaux

Malgré la hausse du prêt accession qui passe de 198,6 millions d'euros en 2020 à 707,4 millions d'euros en 2021 à la suite de l'évolution des modalités du prêt, qui depuis le 4ème trimestre 2020 le rend plus attractif (augmentation du nominal et diminution du taux d'intérêt), les concours aux personnes physiques n'atteignent toujours pas le niveau de l'engagement défini par la convention modifiée qui est de 1 493 millions d'euros au titre de l'exercice 2021. Le montant réalisé s'élève à 1 045,1 millions d'euros pour le quatrième exercice de la période quinquennale 2018-2022, soit 447,9 millions d'euros de moins que l'objectif.

Les prêts travaux quant à eux, enregistrent une hausse de 64,7% et s'élèvent à 73,8 millions d'euros en 2021. Ils suivent la même évolution que les prêts accession, avec 4 934 accordés en 2021 contre 3 861 dossiers traités en 2020, les bénéficiaires des prêts accession pouvant solliciter des prêts travaux en sus afin de rénover le logement acquis. Le niveau de ces prêts reste néanmoins en deçà de l'objectif de 80 millions d'euros fixé pour l'exercice 2021.

Ces deux produits d'Action Logement souffrent d'un déficit de notoriété par rapport aux autres aides pouvant être proposées par les établissements bancaires comme le prêt à taux zéro « PTZ », l'éco prêt à taux

zéro, le prêt à l'accession sociale¹², le prêt conventionné, le plan d'épargne logement, le compte épargne logement et le prêt épargne logement.

L'agence recommande de :

- **D'intégrer les prêts accession et travaux dans le panel des produits proposés par tous les établissements bancaires à leurs clients, au même titre que le PTZ, par la mise en place de partenariats entre Action Logement et les établissements bancaires ;**
- **D'améliorer la complémentarité de ces prêts par rapport aux aides accordées par ailleurs par les établissements bancaires afin d'assurer leur pleine efficacité.**

12) Ingénierie sociale

Action Logement faisant appel à des prestataires externes pour la mise en place de certaines aides, les fonds relatifs à ce dispositif devraient être rattachés à la catégorie des personnes morales qui accompagnent Action Logement et non pas à celle des personnes physiques.

L'agence observe qu'Action Logement ne verse aucun financement au titre de ce dispositif et s'interroge sur la mise en place effective de ce dispositif qui ne constitue pas un dispositif d'emploi stricto sensu. Cette catégorie de dépenses relève des frais de fonctionnement.

L'agence recommande de revoir le niveau d'engagement de ce dispositif ou de le redéployer sur un autre dispositif d'emploi.

13) Renforcement des dispositifs de vérification pour les aides accordées aux personnes physiques

Le groupe Action Logement a procédé au déploiement de nouveaux dispositifs d'aides relatives à la rénovation énergétique et à la mobilité ainsi qu'au lancement de nouvelles aides aux salariés du secteur privé fragilisés par la crise sanitaire.

Ces aides répondent pour certaines d'entre elles à des besoins urgents pour les ménages. Les demandes d'aides envoyées par ces derniers sont accompagnées de documents justificatifs (bulletins de salaires, quittance de loyers, etc.) et font l'objet d'une instruction par le groupe avant l'émission d'un avis favorable. Certains de ces documents sont facilement falsifiables et peuvent être à tort acceptés par le groupe lors de l'instruction des demandes. Dès l'acceptation éventuelle de ces aides, le processus de décaissement se met en place afin que les bénéficiaires puissent recevoir les fonds.

L'agence recommande :

- **De mettre en place des dispositifs renforcés de vérification et ce, pour l'ensemble des aides accordées, afin de minimiser le risque de fraude lié à la falsification des documents présentés par les ménages et éviter de distribuer des aides non justifiées ;**

¹² Le Prêt à l'Accession Sociale est un prêt subventionné par l'État afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété immobilière. Il est soumis à des conditions de ressources.



- De s'assurer du correct versement de l'aide aux bénéficiaires, de la correcte utilisation de cette dernière et le cas échéant, de procéder au recouvrement des aides versées à tort.

14) Un périmètre de frais de fonctionnement à préciser

Le fonds de fonctionnement a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALS, d'ALG et de l'APAGL. Le niveau global des frais prélevés par fonds s'élève à 319,3 millions d'euros et enregistre une hausse de 2,2% entre 2020 et 2021.

La définition des frais de fonctionnement dans la convention quinquennale et l'avenant du PIV ne précise pas les rubriques du compte de résultat devant être intégrées dans le recensement des frais. D'autre part, si la convention quinquennale décrit le périmètre des frais de fonctionnement en énumérant des rubriques générales du compte de résultat, elle ne décompose pas les frais de fonctionnement en tenant compte des spécificités éventuelles de chaque entité au regard de son activité.

L'agence recommande dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale de :

- Rationnaliser les charges afin de réaliser une baisse significative du niveau des frais de fonctionnement ;
- Détailler le périmètre des frais de fonctionnement par entité en tenant compte des spécificités éventuelles de chaque activité.

15) Provision Gros Entretien

Le groupe maintient dans les comptes consolidés une divergence de traitement comptable de la provision dite de « Gros Entretien » alors que 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.

La Provision Gros Entretien comptabilisée sur l'AFL représente 53,2% de la Provision Gros Entretien totale comptabilisée par le groupe. La provision appliquée par l'AFL diffère de celle appliquée par Action Logement concernant la durée du programme d'entretien du patrimoine puisqu'elle estime la durée d'entretien de ses immeubles sur la durée totale de détention du patrimoine alors que le groupe Action Logement estime la durée du programme d'entretien de son patrimoine entre 3 et 5 ans.

L'agence recommande d'harmoniser dans les comptes consolidés 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.

16) Concurrence entre l'avance LOCA-PASS proposé par ALS et les produits proposés par les banques privées et le Fonds de solidarité du logement

Le niveau des avances LOCA-PASS a baissé de 55% depuis 2019. Il est concurrencé par des produits analogues proposés par les banques privées à leurs clients et non-clients. L'agence n'a identifié que 3 banques proposant l'avance LOCA-PASS à leur clientèle. En outre, le Fonds de solidarité logement propose une aide similaire à ce produit.

L'agence recommande d'améliorer la coordination entre Action Logement et les acteurs proposant des dispositifs similaires au LOCA-PASS, de surcroît lorsqu'il s'agit d'opérateurs publics, afin d'assurer une meilleure visibilité des produits ainsi qu'un accompagnement optimal des salariés à la recherche d'un logement.

17) ONV

a) Absence de diversification des sources de financement

Depuis la création de l'ONV, les acquisitions de logements ont été réalisées grâce aux fonds de la PEEC alors qu'il était prévu que le financement de l'ONV repose à la fois sur les fonds de la PEEC à hauteur de 1 milliard d'euros et la levée d'emprunts à hauteur de 2 milliards d'euros.

À fin 2022, l'ONV aura perçu la totalité des fonds de la PEEC sans avoir souscrit à des financements externes.

b) Des logements achetés essentiellement auprès des entités du groupe et des critères d'éligibilité définis par l'ONV qui remettent en question le principe d'universalité de l'ONV

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.

La prédominance de ces acquisitions intragroupes par rapport à celle des autres bailleurs dans un dispositif initialement prévu pour être universel et ouvert à tous les OLS du territoire métropolitain et DROM, peut conduire à financer un même logement par des fonds PEEC et ce, à plusieurs reprises, de la production du logement par le bailleur à la vente dudit logement à l'ONV.

Cette surreprésentation des logements auprès des entités appartenant au groupe s'explique selon les informations transmises par l'ONV par des abandons à l'initiative des organismes hors groupe (32% de l'ensemble des dossiers) et par une inadéquation des logements proposés par ces derniers (30% de l'ensemble des dossiers). Les entités du groupe Action Logement proposeraient à l'ONV des logements plus adaptés à la vente HLM.

Ce constat amène à s'interroger sur la nature même des critères d'éligibilité de l'ONV qui pourraient exclure dès le début du processus de sélection des logements détenus par des bailleurs, ces derniers n'ayant pas l'expertise du groupe Action Logement en termes de ventes HLM ni la capacité financière suffisante pour entretenir régulièrement leur parc immobilier et prétendre proposer des biens répondant aux critères de l'ONV.

c) Un faible taux d'écoulement du stock au regard du nombre de logements mis en commercialisation

Depuis la création de l'ONV, 120 logements ont été vendus pour 5 130 logements acquis et ce, malgré des conditions de ventes attractives proposées aux locataires du parc social.



L'ONV a mis en commercialisation 1 862 logements au 31 décembre 2021 soit 36% des logements acquis. Le taux d'écoulement de ces logements est seulement de 6,4% pour l'exercice 2021.

d) Des prévisions d'achats de logements déconnectées de la réalité du marché

Lors de la préfiguration de l'ONV, le rythme d'acquisitions avait été estimé à 40 000 acquisitions sur 10 ans soit 4 000 acquisitions par an entre 2018 et 2028. Depuis sa création, la société de vente HLM n'a jamais atteint ce niveau d'acquisitions de logements (environ 2 000 logements en moyenne sur la période 2020 et 2021). Ces prévisions ambitieuses se sont confrontées selon l'ONV, à la réalité du secteur dont le niveau de maturité pour ce type d'activité ne permettait pas d'atteindre ces objectifs. L'objectif de 40 000 logements est conservé mais l'échéance initialement prévue à 2028 a été décalée à 2035.

e) La volonté des locataires du parc social d'accéder à la propriété reste à démontrer

L'étude réalisée par l'ANCOLS fin 2019 sur la vente de logements sociaux aux personnes physiques concluait que « *Le refus des locataires occupants de se porter acquéreurs de leur logement ou d'accepter une offre de mobilité interne constitue le frein principal au développement de la vente* ». Le faible taux d'écoulement des biens mis en commercialisation fin 2021 confirme ce constat. L'agence s'interroge sur la capacité de l'ONV à écouler le stock de logements sur un délai raisonnable compte tenu d'une volonté limitée des locataires à devenir propriétaire et de surcroît dans un contexte économique incertain.

L'agence recommande de :

- Procéder à des adaptations législatives pour redéfinir les critères d'éligibilité des logements acquis par l'ONV afin d'assurer l'universalité du dispositif en priorisant la rénovation énergétique des passoires thermiques ;
- Diversifier les sources de financement de l'ONV en supprimant les financements provenant de la PEEC ;
- Assurer un meilleur accompagnement des locataires à l'accession et une meilleure communication des dispositifs d'aides à l'accession ;
- Fixer des objectifs sur le taux d'écoulement des logements compte tenu des financements PEEC apportés afin de s'assurer du respect de l'objet social de l'ONV et de la pérennité de son modèle.

18) Habitat Indigne (AFL)

La convention quinquennale 2018-2022 prévoit le financement par Action Logement du programme de construction de logements mis en œuvre par l'AFL sur des terrains ou droits à construire qui s'inscrivent dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU. À ce titre, un premier objectif de 4 000 logements a été fixé avec un financement de 160 millions d'euros sous forme de subventions et 140 millions d'euros sous forme de prêts financés par le fonds PEEC.

En vue de financer les programmes de constructions propres à son activité, l'AFL a également bénéficié dans le cadre de cette même convention, d'un abondement complémentaire de 300 millions prélevés sur le fonds PSEEC et ventilé en trois versements de 100 millions d'euros entre 2018 à 2020.

Début 2020, Action Logement a mis en place le dispositif DIGNEO pour lutter contre l'habitat insalubre ou indigne et a chargé l'AFL de développer cette activité. Dans cette perspective, le PIV a prévu d'accorder à cette dernière un financement de 400 millions d'euros dont 200 millions d'euros en fonds propres et 200 millions d'euros en prêts bonifiés.

L'AFL a reçu, au titre de l'exercice 2020, une subvention de 44 millions d'euros complétée en 2021 d'un versement de 106 millions d'euros ainsi qu'une autre subvention de 80 millions d'euros dans le cadre du NPNRU.

Fin 2021, les enveloppes de prêts, à savoir 140 millions d'euros à répartir sur 2021 et 2022 au titre de la convention quinquennale et 200 millions d'euros prévus par le PIV, n'ont pas été mobilisées.

À l'instar du NPNRU, le dispositif DIGNEO nécessite d'une part un travail important de prospection et de communication auprès des collectivités afin d'identifier les situations d'insalubrité et d'autre part du temps pour mettre en œuvre les projets qui ne peuvent s'apprécier dans la durée de la convention quinquennale.

L'objectif de réhabilitation de 4 000 logements fixé par le PIV vise à résorber l'habitat indigne via des opérations de réhabilitation lourde ainsi que des opérations de construction. Cela implique en amont de reloger les habitants et de réaliser différentes mises en production. Ce processus explique les raisons qui conduisent à des projets très longs. À fin 2021, l'AFL a environ 2 500 logements en cours d'étude avec un objectif de 3 000 logements pour la fin de l'année 2022. Il existe un seul projet en cours qui est Marignane pour un objectif d'environ 120 logements. A fin 2022, aucun logement n'a été livré dans le cadre du dispositif DIGNEO.

Le délai important pour la réhabilitation des logements et la spécificité de chaque projet constituent des freins à la réalisation des objectifs fixés. De ce fait, l'appréciation du niveau de réalisation des objectifs dans le cadre d'une convention quinquennale paraît inadaptée compte tenu du temps nécessaires à la construction et réhabilitation des logements.

L'agence recommande :

- **D'ajuster les délais au regard de la réalité opérationnelle du dispositif qui nécessite du temps ;**
- **D'assurer un suivi plus précis des financements accordés par ALS et de leur consommation par l'AFL par ligne de financement (convention quinquennale et PIV), par programme et par fonds.**

19) L'absence de suivi des décaissements réalisés au titre des emplois de la PEEC engagés chaque année ainsi que l'absence de ventilation par millésime d'engagement, du solde des emplois à décaisser limitent les possibilités d'appréciation de la capacité du groupe à financer les emplois sur ses fonds propres

Après plusieurs années de croissance constante, la trésorerie nette du groupe a connu une inflexion en 2020 avec une baisse de 0,8 milliard d'euros qui s'expliquait par un effet de rattrapage des opérations 2019 engagées et décaissées avec retard et plus particulièrement ceux relatifs aux emplois du PIV dont la réalisation et les effets sur la trésorerie du groupe étaient attendus dès 2019. Le niveau croissant des concours réalisés au



cours de l'exercice 2021, à destination des personnes physiques, personnes morales et des politiques publiques, a conduit à une nouvelle contraction de la trésorerie qui s'établit en fin d'exercice à 6,5 milliards.

Afin de financer son activité, ALS a déjà levé depuis 2019, 3 milliards d'euros d'emprunts obligataires auxquels s'ajoutent les 599 millions d'euros levés par IN'LI sur cette même période.

Compte tenu des objectifs restant à atteindre dans le cadre du PIV d'un montant de 4,4 milliards d'euros et des objectifs de la convention quinquennale au titre de 2022 pour un montant de 3,4 milliards¹³, ALS devra apporter un concours financier a minima de 7,8 milliards d'euros sur l'exercice 2022 pour respecter les engagements pris dans la cadre de la convention quinquennale et ses avenants.

L'absence d'état de suivi des flux de trésorerie d'ALS ne permet pas d'analyser avec précision la consommation de la trésorerie liée à l'activité de la PEEC. La notion d'engagement utilisée par ALS pour recenser les emplois réalisés ne permet pas ce suivi puisqu'elle induit des décalages de paiement liés aux délais de réalisation des opérations financées. ALS considère également que tous les engagements pris au titre de la convention quinquennale seront intégralement réalisés au cours des prochaines années, sans présenter de prévisionnel de réalisation effective fondé sur les décaissements. Sur ce point, l'agence constate de façon récurrente, que le niveau de consommation demeure inférieur aux enveloppes prévues par la convention quinquennale et ses avenants.

L'agence recommande de mettre en place un suivi pluriannuel des décaissements réalisés au titre des emplois de la PEEC engagés sur chaque exercice à travers notamment, un tableau de flux de trésorerie permettant de suivre les décaissements par dispositif d'emplois.

20) Le groupe Action Logement privilégie le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe

L'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022 et le PIV donnent pour objectif à Action Logement de financer les entités produisant du logement social et du logement intermédiaire sans distinction de leur appartenance au groupe Action Logement afin de respecter le principe de non-discrimination tel que défini à l'article L.313-17-3 du CCH et ce, pour une enveloppe de 700 millions d'euros au titre de la convention quinquennale (hors ONV) et de 1,2 milliard d'euros (hors ENEAL, FTI et AFL).

Le groupe Action Logement a privilégié le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant à son groupe tant pour le logement social que pour le logement intermédiaire puisqu'à l'exception de l'exercice 2021 au cours duquel 40 millions d'euros ont été versés à CDC Habitat (soit 15% des dotations en fonds propres versées de l'exercice au titre de la convention quinquennale), l'enveloppe consacrée au titre de la convention quinquennale a été versée en totalité aux entités appartenant au groupe.

En outre, l'enveloppe relative aux axes du PIV a été versée en totalité aux entités appartenant au groupe soit 1,2 milliard d'euros en 2021.

¹³ Ce montant n'intègre pas le reliquat des enveloppes des exercices précédents pouvant être reportés d'une année sur l'autre conformément aux règles de pluri-annualité prévues par l'article 11.2 de la convention quinquennale et l'article 2 du titre II de l'avenant relance.

La Cour des comptes avait également relevé en 2021 que la majorité des fonds propres pour le financement du PIV était destiné aux filiales du groupe en précisant que cela remettait en cause le respect du principe de non-discrimination¹⁴.

L'agence recommande de financer en priorité les entités présentant des besoins avérés de financements pour la production ou la rénovation de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile et ce, indépendamment de leur appartenance au groupe Action Logement.

21) Fracture territoriale (action cœur ville)

Le dispositif a été mis en place en 2018 et concerne des projets dont le délai de réalisation ne peut être apprécié. Les données financières recueillies par Action Logement montrent que le montant réalisé reste éloigné de l'objectif attendu par la convention quinquennale.

La convention quinquennale ne fixe pas d'objectifs quant au nombre de logements à réhabiliter et à construire. L'enveloppe de 1,5 milliard d'euros dédiée à ce dispositif n'a été consommée qu'à hauteur d'un tiers à fin 2021.

L'agence recommande compte tenu du faible niveau de financements réalisés chaque année par Action Logement de :

- Revoir le niveau des enveloppes afin de les mettre en cohérence avec les projets menés par Action Logement ;
- Déterminer une feuille de route claire en fixant des objectifs en nombre de logements produits et rénovés.

22) Des modalités de conversion des droits de réservation locative en cours

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN et le passage progressif à la gestion en flux des droits de réservation, la négociation ne porte plus sur des logements identifiés physiquement mais sur un flux annuel. Les droits de suite, réservés sur une durée déterminée, sont ainsi progressivement abandonnés au profit d'un nombre plus important de droits en équivalence droits uniques. En effet, la négociation de droits de suite sur une durée déterminée permettait d'attribuer le logement à chaque départ d'un locataire et ce jusqu'à ce que la durée de réservation soit écoulée, les droits uniques ne permettant quant à eux de réaliser qu'une seule attribution sur le logement

La loi 3DS a repoussé la date limite de conversion du stock de droits de réservation en flux à novembre 2023.

A la fin 2022, la conversion des droits de suite en flux n'est pas finalisée. Cette opération implique un suivi précis par ALS des droits de suite en stock par bailleur, afin de négocier une conversion avec ces derniers.

L'agence recommande de définir une méthode de conversion qui prenne en compte le nombre de droits en stock mais également la rotation des ménages logés.

¹⁴ Rapport Cour des comptes – Action Logement : un premier bilan de la réforme (octobre 2021).



23) Modalités d'amortissement des subventions d'investissement dans les comptes d'Action Logement Immobilier

La comptabilisation des subventions d'investissement a fait l'objet d'un changement de méthode comptable au cours de l'exercice 2021. Les subventions d'investissement sont, à compter de cet exercice, amorties sur une période de dix ans alors qu'elles étaient amorties jusqu'en 2020, à concurrence des souscriptions en fonds propres des filiales réalisées sur l'exercice. ALI considère que ce changement de méthode d'amortissement permet d'améliorer l'information financière et la lisibilité des états financiers puisqu'il permettrait ainsi :

- D'être en cohérence avec l'objet de ces subventions qui financent la construction de logements par les filiales et dont les avantages économiques futurs sont attendus sur le long terme ;
- Un alignement avec la méthode employée par les filiales d'ALI.

Cependant, l'agence relève que cet alignement de méthode n'est pas cohérent avec les méthodes utilisées par les filiales d'ALI. En effet, ces dernières amortissent leurs composants sur des durées supérieures à 10 ans. Par conséquent, la durée d'amortissement des subventions d'investissement devrait être supérieure à 10 ans pour s'aligner sur celles appliquées par les filiales.

L'agence recommande d'aligner la durée d'amortissement des subventions d'investissement avec la durée pratiquée au niveau des filiales.

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

1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC

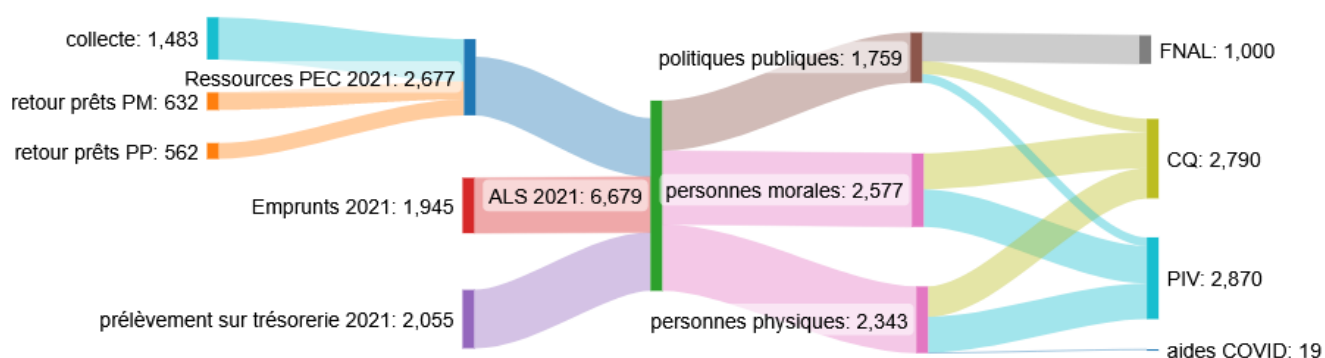
La Participation à l'Effort de Construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction dont le fonds de Garantie (PEEC, paragraphe 1.1.22 ci-dessous), la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) et la Participation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

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. A la suite de l'avenant Relance, de nouvelles négociations se sont encore déroulées entre l'Etat et Action Logement, lors des instances du groupe Action Logement en 2021 et 2022. Elles ont abouti à la révision des objectifs définis dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants, pour partie de manière rétrospective et pour partie de manière prospective.

Le schéma suivant résume les emplois et ressources de la PEC en 2021 (en Millions d'euros) :



Note de lecture : Le montant des ressources d'emprunts (-55) a été retiré du montant des emprunts (2000)

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.

En 2021, la PEEC nette collectée par ALS s'est élevée à 1 445,1 millions d'euros contre 1 776,9 millions d'euros en 2020.

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 déménagement¹⁵. 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 ;

¹⁵ 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).

- 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'accès social 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 ;
- 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'État.

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 114¹⁶, 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 2023¹⁷. 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

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

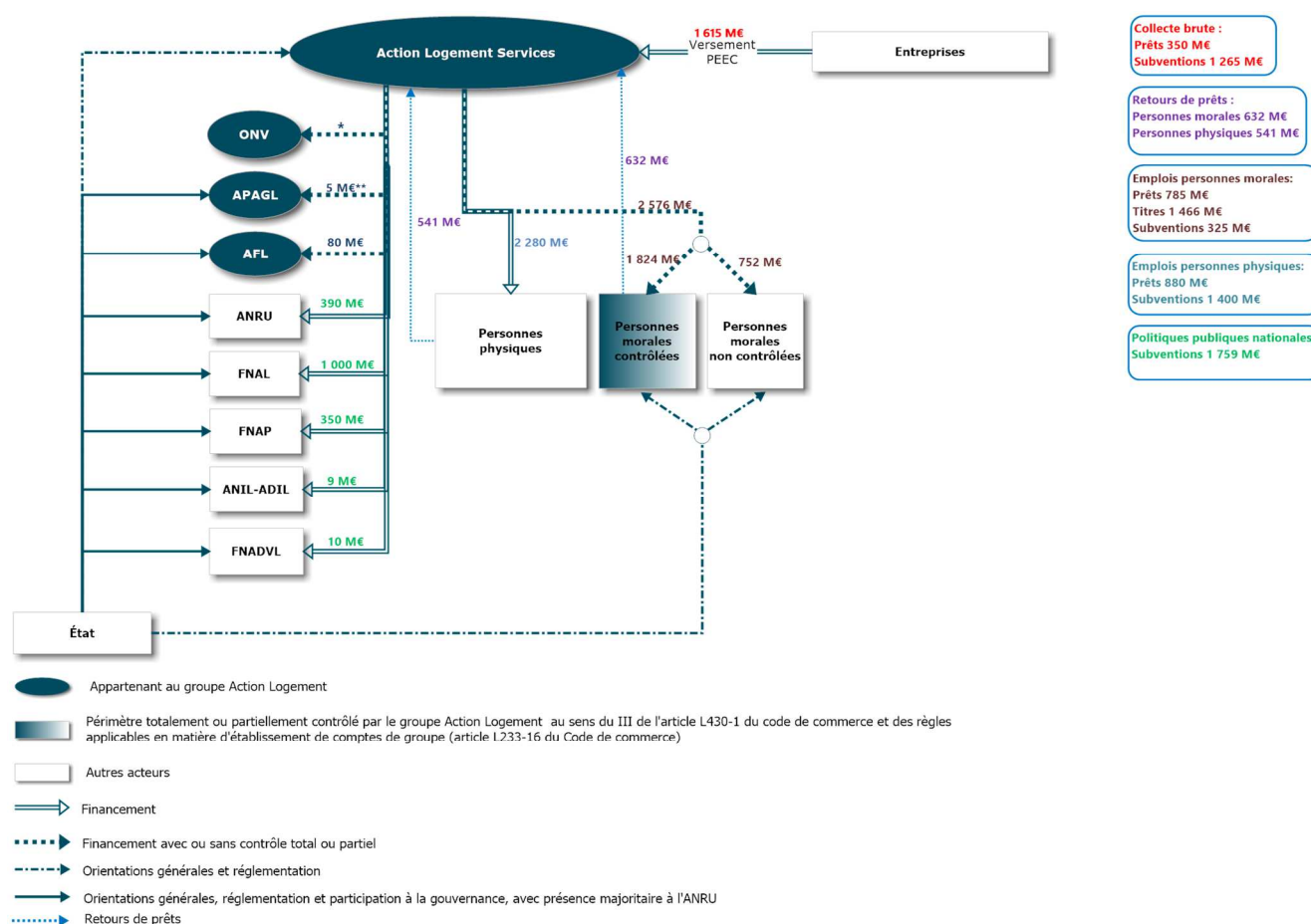


relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) selon les dispositions de l'article L. 342-1 et suivants du CCH. Son champ d'intervention s'étend principalement aux organismes de logements sociaux et aux organismes collecteurs de la PEEC ainsi qu'aux 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 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 2021¹⁸



* La dernière tranche sera versée en 2022

** Correspond au montant facturé à ALS pour les frais de fonctionnement de l'APAGL

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 :

¹⁸ 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.

- ▶ Action Logement Services, qui est devenu le collecteur unique de la PEEC auprès des entreprises¹⁹ 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 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).

En 2021, la PSEEC nette collectée par ALS s'est élevée à 7,98 millions d'euros contre 2,62 millions d'euros en 2020.

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 quinquennale²⁰. L'exercice 2020 constitue le dernier exercice de financement de l'AFL prélevé sur le fonds PSEEC puisque qu'au cours de l'exercice 2021 aucun prélèvement sur le fonds PSEEC n'a été réalisé.

¹⁹ À l'exception de la SNCF pour laquelle le collecteur de la PEEC est la SICF.

²⁰ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.

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 2021, la PEAEC nette collectée par ALS s'est élevée à 30,4 millions d'euros tout comme en 2020.

En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH²¹ 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.

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.

En 2021, le fonds de garantie représente 23,2 millions d'euros d'emplois.

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.

En 2021, le fonds de fonctionnement représente 24,7% des emplois du fonds de garantie, 10,9% des emplois de la PSEEC et 7,5% des emplois de la PEAC alors qu'ils ne représentent que 6,5% des emplois de la PEEC et s'élève à 319,3 millions d'euros contre 312,3 millions d'euros en 2020.

²¹ 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.

1.2 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 121 963 au 1^{er} janvier 2020²²** contre 120 601 au 1^{er} janvier 2019²².

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 minimales 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 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. 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. Depuis la signature de l'avenant, certaines enveloppes ont fait l'objet d'une révision au cours de l'année 2021 par les instances d'Action Logement.

Par ailleurs, l'État participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement²³ 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.

²² 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).

²³ 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.



Schéma 1.2 : Chronologie de la convention quinquennale et de ses avenants

1

16 janvier 2018	• Signature de la convention quinquennale 2018-2022. • Montant global : 15,02 Md€ d'emplois PEEC
24 mai 2018	• signature de l'avenant n°1 (compensation loi PACTE) de la convention quinquennale • Montant de la modification : 1,2 Md€ de ressources PEEC
25 avril 2019	• signature de l'avenant n°2 (Plan d'investissement Volontaire) • Enveloppe supplémentaire des emplois de la PEEC : 9 Md€
02 décembre 2019	• déclinaisons des mesures générales du PIV dans les DROM. • Enveloppe dédiée au PIV DROM : 1,5 Md€
15 février 2021	• signature de l'avenant n°3 (Relance) • Montant de la modification : Le PIV passe de 9 Md€ à une fourchette de 8,9 à 9,2 Md€ et le montant de la convention quinquennale passe de 15,02 à 17,09 Md€
Mars 2021	• Modification des objectifs de la CQ en CA d'Action logement : • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour la CQ : 110 M€* • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour le PIV : 110 M€*
10 juillet 2021	• signature de l'avenant à la convention tripartite ANRU- Etat-Action Logement. • Abondement complémentaire : 1,4 Md€
Novembre 2021	• Modification des objectifs de la CQ en CA d'Action logement. • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour la CQ : 1,0 Md€* • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour le PIV : 317 M€*
Juin 2022	• Modification des objectifs de la CQ en CA d'Action logement. • Montant de la modification des emplois de la PEEC : pas de changement • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour le PIV : 18 M€*
Octobre 2022	• Modification des objectifs de la CQ en CA d'Action logement. • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour la CQ : 15 M€* • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour le PIV: 93M€*
Novembre 2022	• Modification des objectifs de la CQ en CA d'Action logement. • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour la CQ : 311 M€* • Montant de la modification des emplois de la PEEC pour le PIV: 311 M€*
31 décembre 2022	• fin de la convention quinquennale 2018-2022

* les montants sont exprimés en valeur absolue

- 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. ALS n'a bénéficié d'aucune compensation en 2021 et 2022.

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

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 3.29 du chapitre. 3 et celles concernant les personnes morales ainsi que les politiques publiques nationales sont présentées dans le Tableau 3.31 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'euros²⁴ 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, 20,5 millions d'euros ont été versés à la CDC en 2021 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-après :

²⁴ 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.



Tableau 1.1 : Tableau des emplois-ressources amendé à la suite de l'avenant « Relance »

DISPOSITIFS - Avenant Relance	Avenant relance du 15 février 2021				
	Période 2021-2022				
	Nombre de logements / ménages	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			
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000			1500 à 1747	1503 à 1750
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	2 690 à 2 790
Produire davantage de logements sociaux	14 000		320		320
Production LLS 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

Note de lecture : les éléments en rouge présentés dans le tableau font apparaître les dispositifs d'emplois du PIV pour lesquels les objectifs d'emplois ont été modifiés par l'avenant Relance.

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 compte courant d'associé. 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 fonctionnement²⁵. 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.

À la suite de l'avenant de relance, des négociations entre l'Etat et Action Logement lors des instances en 2021 et 2022 ont abouti à la révision des objectifs d'emplois, qui ont été analysés dans le chapitre 3 du présent rapport.

²⁵ Cette indexation est basée sur l'indice des prix à la consommation harmonisé publié par la Banque de France.

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 2016²⁶ 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 2016²⁷. 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.

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 ALI²⁸. 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).

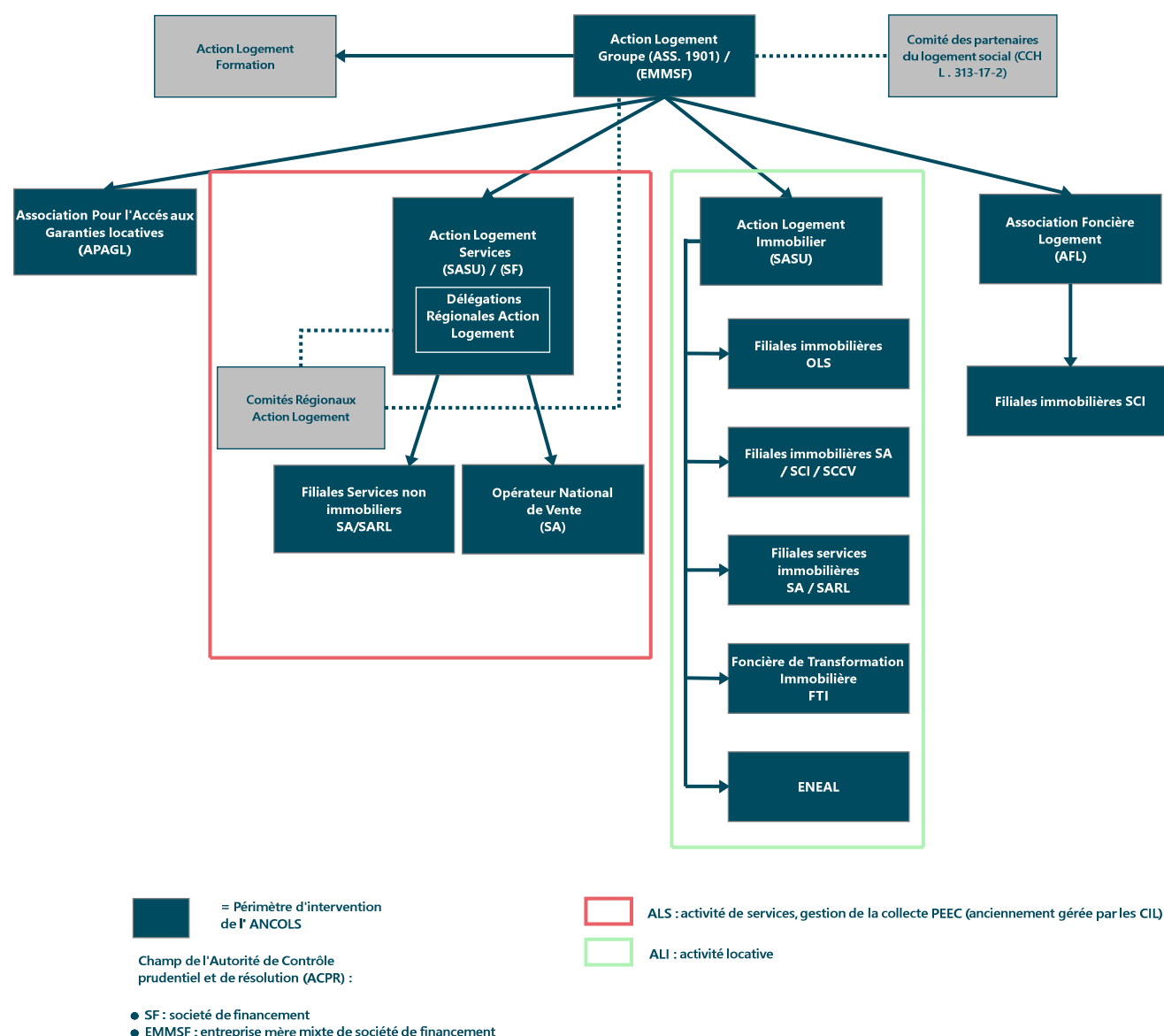
²⁶ Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction.

²⁷ 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.

²⁸ Les schémas des transferts de fonds de l'ex-UESL et des ex-CIL ont été présentés dans le RASF 2018 chapitre. 1, pages 36 et 37.



Schéma 1.3 : Organisation du groupe Action Logement



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 2016²⁹. 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.

²⁹ 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.

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 2016³⁰.

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, PEAE 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 NOTRE³¹.

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'accès 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'ONV n'a bénéficié d'aucun financement de la part d'ALS en 2021. En effet, l'avenant « Relance » a prévu que la dernière tranche de financement de l'ONV s'effectuerait sous forme de prêts en compte courant d'associé fractionnée en deux parties : 100 millions d'euros ont été versés en octobre 2022 et 234 millions d'euros en décembre 2022.

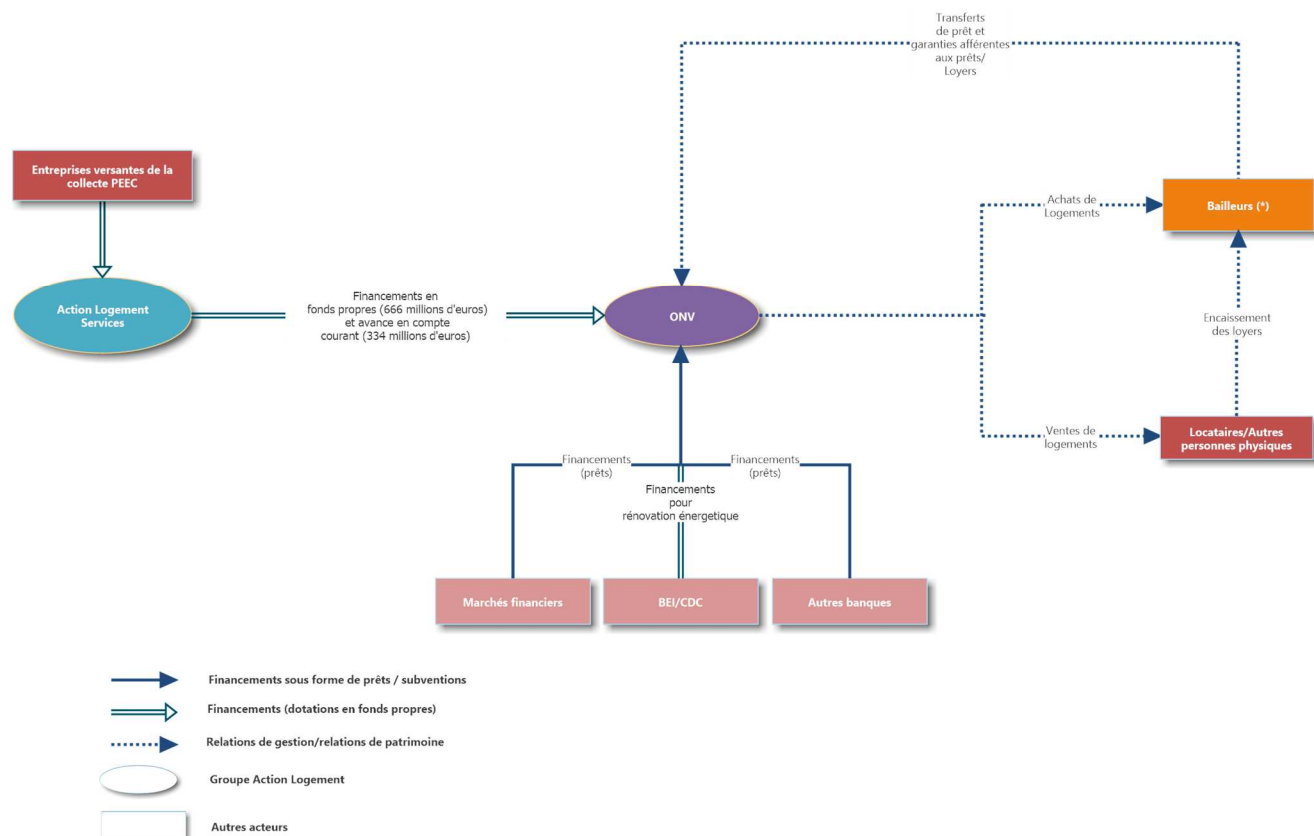
Compte tenu du niveau important des financements reçus en 2019 et 2020 qui n'avaient pu être totalement utilisés, les acquisitions de l'exercice 2021 ont été réalisées sur les fonds propres disponibles sans solliciter ALS pour de nouveaux financements (via l'avance en compte-courant notamment) ni recourir à des sources de financement extérieures au groupe.

³⁰ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

³¹ Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.



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.

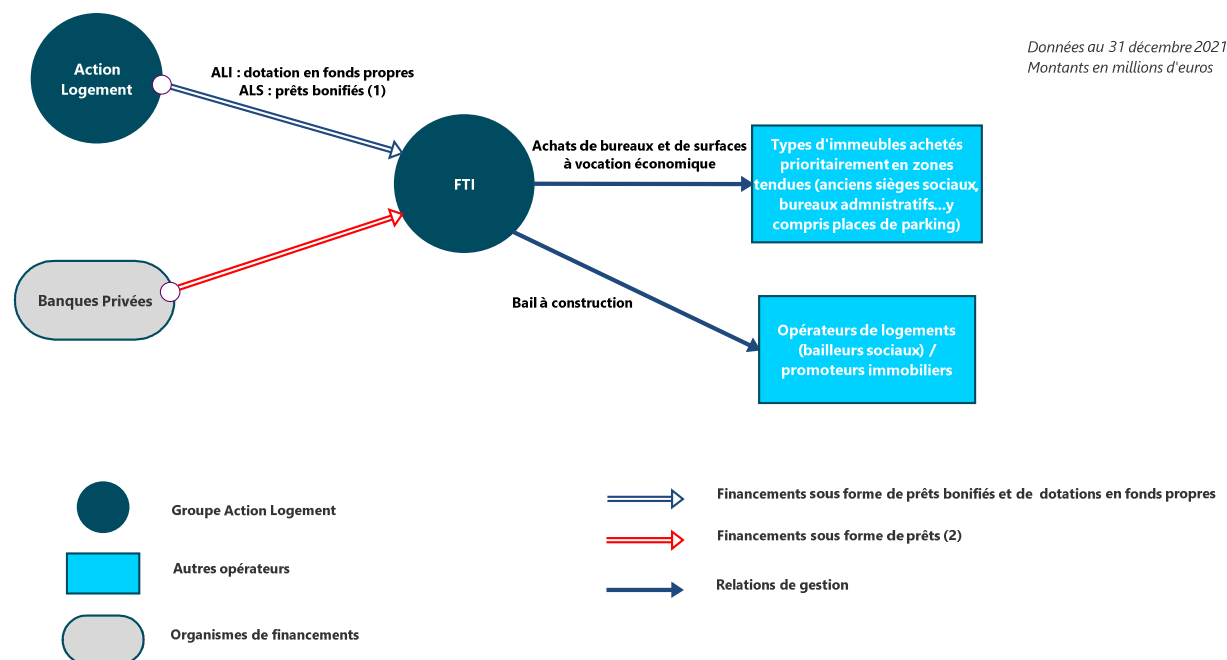
ALI dispose du même statut qu'ALS, c'est une SASU, société par actions simplifiée ayant pour associée unique l'association ALG. Ses statuts ont été approuvés par le décret n° 2016-1770 du 19 décembre 2016. Elle est soumise aux dispositions de droit commun du Code de commerce applicables aux SASU et aux 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 389 millions d'euros sous forme de fonds propres par Action Logement Services dont 188 millions d'euros ont été versés au titre de l'exercice 2021 et le solde a été versé en 2022 comme représenté dans le Schéma 1.5 ci-après. Le PIV prévoyait effectivement 600 millions d'euros en fonds propres et le même montant en prêts bonifiés pour le financement de l'axe IV relatif à la transformation des locaux vacants en logements. En février 2021, l'avenant relance a réduit les enveloppes à 461 millions d'euros en fonds propres et 300 millions d'euros de prêts bonifiés. 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 2021, la FTI a perçu une dotation en fonds propres de 188 M€.

L'avenant relance du 15 février 2021 prévoit un financement global de 461 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.

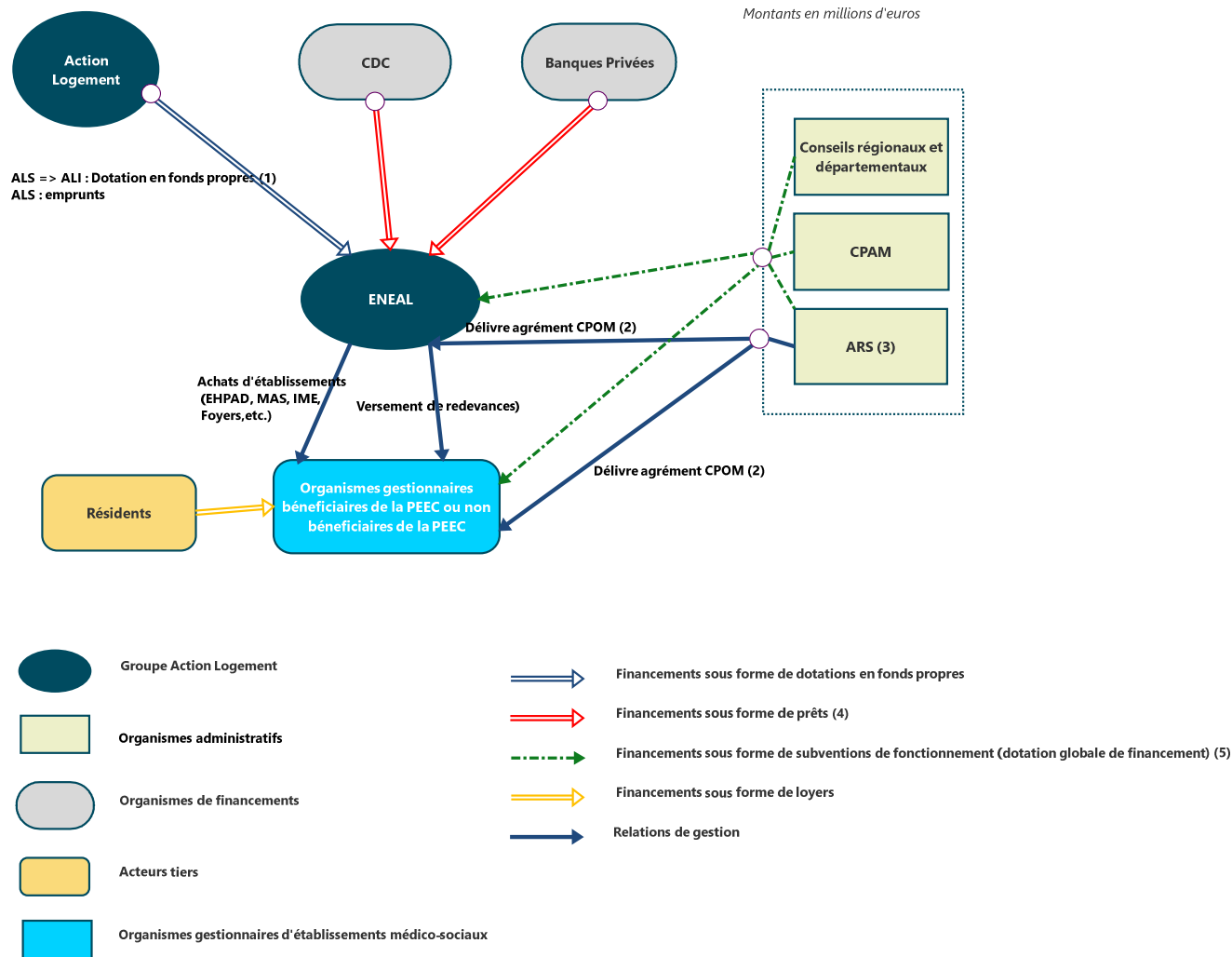
Cette nouvelle entité a également pour mission de soutenir les établissements médico-sociaux, et de répondre à une urgence sociale mise en avant par la récente crise sanitaire. Son activité consiste à racheter des établissements médico-sociaux avant de mener des opérations de restructurations et de rénovations 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.

L'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit un financement global de 350 millions d'euros de la part d'Action Logement sous forme de dotations en fonds propres à destination d'ENEAL de la part d'Action Logement d'ici 2022.

Pour aider à financer l'ensemble de ces opérations, l'entité a perçu d'Action Logement Immobilier 52 millions d'euros en 2020 puis 157 millions d'euros en 2021 dans le cadre du 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

Données au 31 décembre 2021
Montants en millions d'euros

(1) Au 31 décembre 2021, ENEAL a perçu une dotation en fonds propres de 48 M€ qui s'ajoute aux 52 millions reçus en 2020. 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) A ce stade, ENEAL n'a mobilisé aucun financement d'organismes extérieurs au groupe Action Logement pour l'acquisition des ESMS (Etablissements médico-sociaux) au titre de l'exercice 2021.

(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 assujetti (secteur privé dont secteur agricole³²) 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 assujetti, 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 suivant³³ :

- ▶ Jeune de 18 à 30 ans inclus ;
- ▶ Salarié de plus de 30 ans muté ou embauché depuis moins de 6 mois ou ayant des revenus inférieurs ou égaux à 1 500 euros nets par mois ou en mobilité professionnelle ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois ;
- ▶ Signataire d'un bail mobilité ;
- ▶ Logé par un organisme d'intermédiation locative.

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 :

³² 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.

³³ Mise à jour avec les conditions d'éligibilité définies par Action Logement.



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

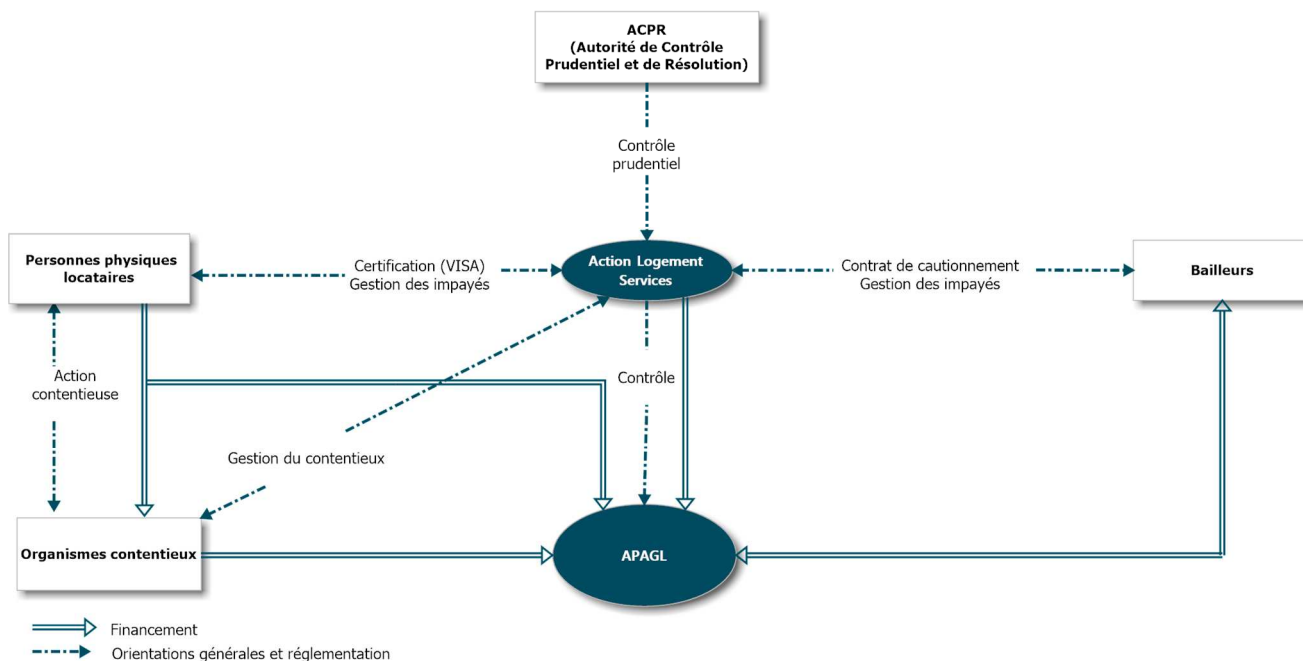
Le locataire peut également bénéficier de l'avance LOCA-PASS pour financer son dépôt de garantie. L'APAGL prend alors en charge le dépôt de garantie et en cas d'impayés, Action Logement prend en charge les impayés de loyers et dégradations locatives et ce, pendant toute la durée du bail. Le locataire 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 la garantie locative

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 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.

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

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).

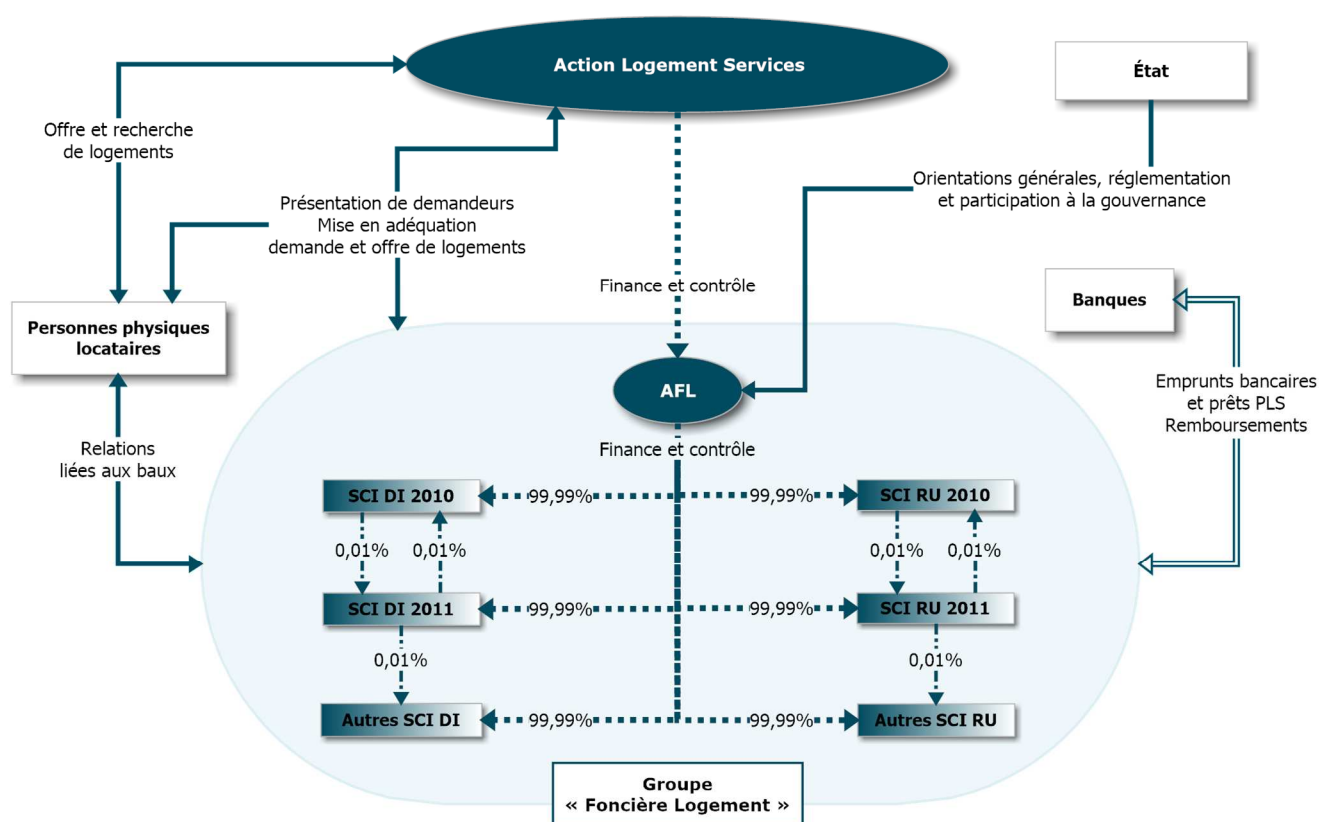
Pour mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement et contribuer à la mixité sociale par l'habitat, l'AFL intervient sur l'ensemble du territoire dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie :

- ▶ 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. Il n'y a pas eu de création de nouvelle SCI au titre de l'exercice 2021.

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.

Avant la convention quinquennale 2018-2022, les financements d'AFL étaient versés par Action Logement sous forme de subventions et de prêts.

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. Une subvention de 200 millions d'euros a été versée à l'AFL en novembre 2019 et de 100 millions d'euros en juillet 2020.

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'Etat 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.

L'AFL a reçu 80 millions d'euros dans le cadre du NPNRU et ne bénéficie pas de financement au titre du PIV en 2021, contrairement à 2020 où elle a bénéficié d'un financement de 44 millions d'euros pour lutter 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).

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

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



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.

La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe le financement du PNRU 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 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 :

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.

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%.

- 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. Au titre de l'exercice 2021, Action Logement Services n'a versé aucun financement concernant cette enveloppe complémentaire.

Lors des négociations intervenues entre l'Etat et Action Logement en 2021 et en 2022, le niveau des enveloppes de financement de l'ANRU a été modifié sur la période de la Convention Quinquennale 2018-2022. Le niveau des enveloppes de financement de l'ANRU a été aligné sur le montant versé chaque année par ALS.

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.

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 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

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.



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 a imposé dans son article 196 le versement d'un milliard d'euros en faveur du FNAL. Ce versement s'est effectué par un prélèvement sur la trésorerie d'ALS.

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.** Depuis l'exercice 2020, Action Logement verse donc chaque année 300 millions d'euros au FNAP, conformément à son engagement défini dans la clause de revoyure.

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 PEAC) peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Le dénombrement de ces deux dernières par catégories est présenté dans le Tableau 1.3 ci-après selon les données gérées par l'Agence.

Ce tableau montre que le nombre de personnes morales juridiquement actives éligibles à des fonds de la participation à l'effort construction (PEC) en 2021 est de 4 418 contre 4 509 en 2020. Toutefois, cette tendance

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.

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 pouvant bénéficier d'un concours au titre du dernier exercice ainsi qu'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 1.2 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives en 2021

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2021 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	50	6		2	2	40
04	OPH	209					209
05	SA HLM	186	36	3	16	10	121
06	Coopératives HLM	174	7	1	4	4	158
07	SEM de logements sociaux	217	3	1	4	13	196
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	58					58
50	Sociétés civiles	923	30		1	1	891
52	SOFAL	1	1				0
53	Autres sociétés immobilières	648	22		2		624
70	Associations et fondations	1 487					1 487
85	Collectivités territoriales	1 157					1 157
86	Autres personnes morales	458	16		2	1	439
92	Particuliers bailleurs	1					1
Total		5 799	125	5	31	31	5 607

Source : ANCOS – 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.

Les données sont celles obtenues à l'instant t au moment de la requête et elles sont susceptibles de changer au cours de l'année.

Tableau 1.3 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives éligibles à la PEC de 2019 à 2021

Code	Désignation	2021	2020	2019
03	SACICAP	50	51	52
04	OPH	209	223	245
05	SA HLM	186	190	197
06	Coopératives HLM	174	175	177
07	SEM de logements sociaux	217	220	225
08	CAF et FAS	1	1	1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	5	5	0
45	GIE et associations de gestion	58	61	65
50	Sociétés civiles	923	956	990
52	SOFAL	1	1	1
53	Autres sociétés immobilières	648	655	657
70	Associations et fondations	1 487	1 500	1 511
86	Autres personnes morales	458	470	486
92	Particuliers bailleurs	1	1	1
Total		4 418	4 509	4 608

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

Note de lecture : Les données sont celles obtenues à l'instant t au moment de la requête et elles sont susceptibles de changer au cours de l'année.

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.

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



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. Malgré le relèvement du seuil d'assujettissement en 2020, les salariés appartenant à des entreprises d'au moins 10 salariés peuvent continuer à bénéficier des emplois de la PEEC. Selon les données de l'INSEE au 1^{er} janvier 2020, il y avait environ 17 millions de personnes travaillant dans 253 503 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'accèsion 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 ;
- ▶ 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 84 532 logements ordinaires ont été attribués pour le compte d'ALS hors structures collectives en 2021 (contre 69 605 en 2020)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, de même qu'en 2020⁴⁵.

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

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).

⁴⁴ L'évolution à la hausse des attributions de logements constatée entre les années 2020 et 2021 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 2021 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 2020 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.

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.



2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

Ce chapitre présente une analyse globale des flux financiers annuels de ressources et d'emplois de la PEC issus d'Action Logement Services pour la période 2019-2021, précédée d'une synthèse de l'équilibre annuel entre les ressources et les emplois.

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).

L'exercice 2021 constitue le quatrième exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁴⁶ 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.

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.

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. Depuis la signature de l'avenant, certaines enveloppes ont fait l'objet d'une révision, des montants et des objectifs au cours de l'exercice 2021 par les instances d'Action Logement.

2.1 LIMITES DANS LE SUIVI DES ENGAGEMENTS

La convention quinquennale et ses avenants ne définissent pas précisément la notion d'engagement pour chaque dispositif d'emploi de la PEEC.

Action Logement Services considère que les engagements sont réalisés dès lors qu'un engagement du groupe a été donné et ce, même si l'objet de l'engagement n'a pas été concrétisé par un contrat ou un mouvement de trésorerie. À titre d'illustration, l'engagement relatif aux prêts accordés par Action Logement Services est admis comme étant réalisé au moment de l'émission de l'offre de prêt alors que le client n'a pas signé l'offre et obtenu les fonds. Le recensement des opérations en amont du processus de contractualisation du prêt fragilise la fiabilité du bilan d'exécution de la convention quinquennale et de ses avenants compte tenu du caractère incertain de la réalisation de l'opération à cette étape du processus.

⁴⁶ 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.

Depuis la création du groupe Action Logement en 2017, l'entité ALS a entrepris une démarche de convergence vers la comptabilité bancaire qui a conduit à un éloignement progressif du référentiel du CCH et a généré des écarts entre les données issues de la comptabilité générale et les données de gestion.

En comptabilité bancaire, les offres de prêt émises doivent effectivement être comptabilisées en engagements hors bilan. Le passage au bilan a lieu au moment du déblocage des fonds. Or, la comptabilisation de ces opérations n'est pas effectuée avec précision pour assurer le suivi de la convention quinquennale et de ses avenants à travers la comptabilité. Pour cette raison, les données de gestion fournies par ALS ne peuvent être réconciliées avec les données comptables.

L'agence a en conséquence, retenu une approche reflétant la réalité économique des opérations en appréciant la réalisation des objectifs à partir des opérations retracées dans le bilan et le compte de résultat d'Action Logement Services afin d'assurer la fiabilité de ses analyses. Des écarts pourront donc être constatés avec les données communiquées par le groupe Action Logement et notamment sur les prêts accordés.

2.2 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENT DE L'EXERCICE 2021

Selon les données recueillies par l'agence, les ressources diminuent de 12,1% par rapport à l'exercice précédent alors que les emplois augmentent de 48%. Il ressort un excédent des emplois sur les ressources de 4 055,3 millions d'euros.

Les financements aux personnes morales qui s'établissent à 2 576,5 millions d'euros, dont 1 315 millions d'euros réalisés dans le cadre du PIV, continuent d'être majoritairement attribués aux filiales du groupe Action Logement puisque 70,8% des financements de l'exercice 2021 ont été accordés aux entités du groupe. Néanmoins, ce taux n'est que de 35,9% si l'on exclut de l'analyse les dotations en fonds propres.

Quant au financement des personnes physiques, il augmente tant sous l'impulsion des dispositifs du PIV que de la convention quinquennale avec au total 2 343 millions d'euros accordés à cette catégorie de bénéficiaires alors qu'en 2020, le niveau des financements accordés était de 968,9 millions d'euros. Ces financements se composent de 1 254,6 millions d'euros pour les aides issues du PIV, de 1 069,3 millions d'euros pour celles de la convention quinquennale au titre de l'exercice 2021 et de 19,1 millions d'euros d'aides COVID.

Les versements aux politiques publiques nationales s'élèvent à 1 759 millions d'euros dont 1 milliard d'euros au profit du FNAL conformément à la loi de finances alors que seulement 500 millions d'euros avaient été versés en 2020 à ce titre.

L'évolution du niveau des emplois liés à la Participation à l'Effort de Construction s'explique par l'accroissement des financements des aides liées au PIV qui représentent environ 43% du total des emplois de la PEC.

Action Logement Services dégage une trésorerie excédentaire s'élevant à 2 609,2 millions d'euros en 2021 soit une baisse de 38% par rapport à l'exercice précédent. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) diminue de 53,1% pour s'établir à 1 125,8 millions d'euros contre 2 399,3 millions d'euros en 2020.

Cette évolution s'explique essentiellement par :

- Le groupe a procédé à la levée de deux emprunts obligataires sur l'exercice ayant permis un apport de fonds de 2 milliards d'euros au total.

- Les concours aux personnes physiques qui passent de 518,7 millions d'euros en 2020 à 1 212,8 millions d'euros en 2021 grâce notamment aux financements des travaux de rénovation énergétique, constituent la principale source de ce décaissement croissant en raison de l'évolution des conditions de l'offre de prêt accession depuis le 4ème trimestre 2020 ;
- Les subventions versées dans le cadre du PIV aux personnes physiques passent de 518,7 millions d'euros en 2020 à 1 212,8 millions d'euros en 2021 et ce, principalement en raison des financements croissants des travaux de rénovation énergétique.

2.3 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE

La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEC (voir Tableau 2.3 ci-dessous ci-dessus) fait ressortir les principales tendances suivantes :

- ▶ S'agissant du financement des **personnes morales**, il représente **38,6% du total des interventions** de l'exercice 2021 et 35,4% du total des emplois nets observés :
 - ALS a attribué au titre de la convention quinquennale des dotations en fonds propres pour un montant total de 260 millions d'euros dont **80 millions d'euros** correspondant à la subvention versée par ALS à l'AFL dans le cadre du NPNRU et 40 millions d'euros seulement à une entité hors groupe (CDC Habitat) ;
 - Les concours issus du PIV accordés aux personnes morales s'élèvent à 1 315 millions d'euros dont 1 258,3 millions d'euros sont accordés aux entités du groupe. Les dotations qui constituent la première source de financement des personnes morales s'élèvent à 1 205,8 millions d'euros ;
- ▶ Pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il représente **26,3% des interventions** de l'exercice 2021 et **32% des emplois nets** de l'année. Ces **emplois** sont naturellement **positifs** pour **l'ensemble des rubriques** qui les composent : ANRU, FNAP, ANIL/ADIL et le FNAL ;
- ▶ Concernant le financement des **personnes physiques**, soit 35,1% des interventions pour l'exercice 2021, leur dynamique est très contrastée suivant la nature du financement. Pour l'exercice 2021 et contrairement à l'exercice précédent, les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net positif compte tenu de la hausse significative du niveau des emplois des dispositifs associés⁴⁷. Les subventions dégagent à l'instar des exercices précédents un flux net positif.

Le Tableau 2.5 présentent les ressources de la PEC de 2019 à 2021 et permet de constater les évolutions suivantes :

- ▶ La **collecte PEC reçue sous forme de subventions (hors compensation) s'établit à 1 300,5 millions d'euros en 2021**, soit 87,7% de l'ensemble de la collecte totale en 2021. Elle diminue de 2,9% par rapport à l'exercice précédent.
- ▶ La **compensation versée en 2020 par l'Etat au titre du relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises⁴⁸ n'ayant pas été reconduite en 2021**, la collecte PEEC nette reçue diminue considérablement par rapport à 2021 pour s'établir à 1 483,4 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 18,0% par rapport à l'exercice précédent

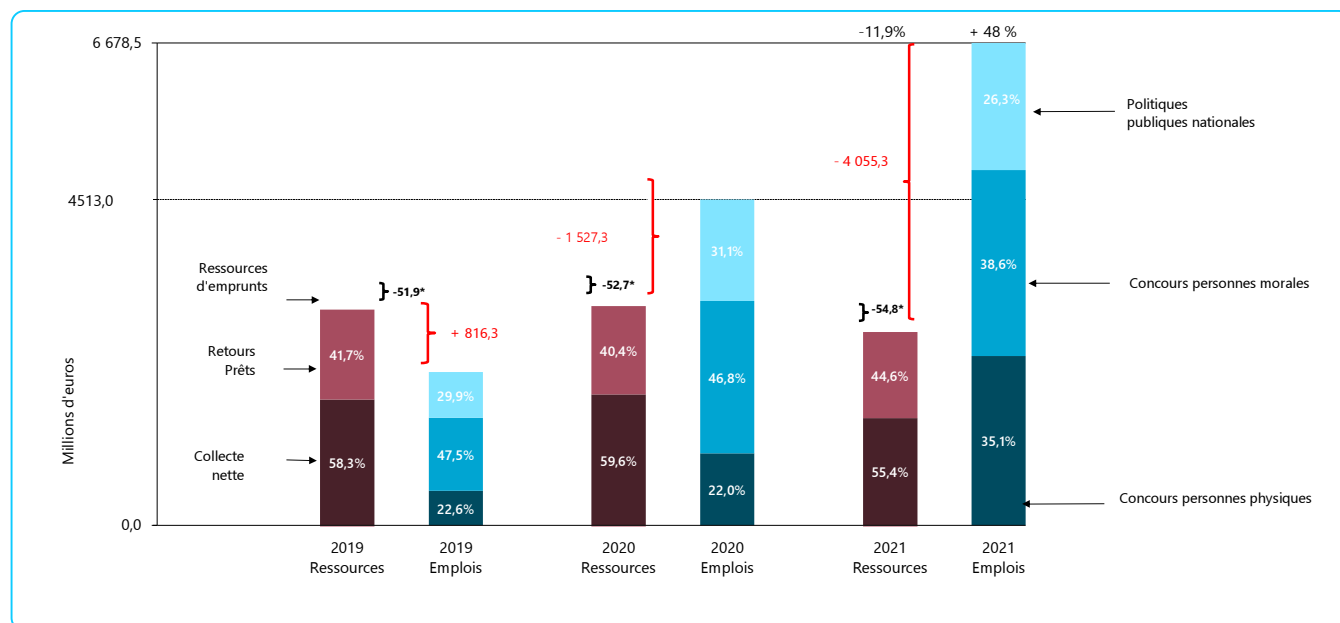
⁴⁷ Selon la convention de signe utilisée par l'agence, un flux net négatif correspond à un flux de ressources entrant pour Action Logement Services.

⁴⁸ La compensation versée par l'Etat ne concerne que la PEEC.



La synthèse des principaux flux nets de ressources et d'emplois de la PEC met en évidence à l'instar de l'exercice précédent, un **excédent important des emplois sur les ressources de 4 055,3 millions d'euros pour l'exercice 2021**. Depuis 2020, les emplois enregistrent une forte hausse en raison des subventions versées aux personnes physiques et morales dans le cadre du PIV.

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 2019 à 2021).

Notes de lecture :

(*) : Les ressources 2021 sont composées de ressources d'emprunt négatives pour un total de 54,8 millions d'euros. En 2019 et 2020, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives respectivement pour un total de 51,9 millions d'euros et de 52,7 millions d'euros.

Tableau 2.1 : État des ressources et emplois de la PEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	2021	2020	Variation 2021/2020	2019	Variation 2020/2019
Ressources PEEC	2 562,72	2 922,95	- 12,3%	2 863,63	+ 2,1%
Total des emplois PEEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	6 616,14	4 386,92	+ 50,8%	2 009,46	+ 118,3%
Emplois PEEC (convention quinquennale)	2 765,66	2 134,23	+ 29,6%	2 009,46	+ 6,2%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 261,57	1 204,74	+ 4,7%	1 007,69	+ 19,6%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 045,09	425,49	+ 145,6%	467,77	- 9,0%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	459,00	504,00	- 8,9%	534,00	- 5,6%
Emplois PEEC (PIV)	2 832,17	1 728,42	+ 63,9%		
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 314,96	909,28	+ 44,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 217,22	519,14	+ 134,5%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00	300,00			
Emplois PEEC (aides COVID)	18,31	24,28	- 24,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	18,31	24,28	- 24,6%		
Emplois PEEC (loi de finances)	1 000,00	500,00	+ 100,0%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	1 000,00	500,00	+ 100,0%		
Flux Ressources - Emplois PEEC	-4 053,42	-1 463,97	+ 176,9%	854,17	- 271,4%
Ressources PSEEC	22,61	24,92	- 9,3%	39,27	- 36,5%
Total des emplois PSEEC (hors financement de l'AFL) (convention quinquennale)	6,24	2,94	+ 112,0%	2,11	+ 39,6%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	6,24	2,94	+ 112,0%	2,11	+ 39,6%
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	16,37	21,98	- 25,5%	37,16	- 40,9%
Ressources PEAEC	37,84	37,74	+ 0,3%	34,31	+ 10,0%
Total des emplois PEAEC (convention quinquennale et PIV)	56,11	23,09	+ 143,0%	9,33	+ 147,6%
Emplois PEAEC (convention quinquennale)	17,97	10,02	+ 79,4%	9,33	+ 7,4%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	17,97	10,02	+ 79,4%	9,33	
Emplois PEAEC (PIV)	37,40	12,56	+ 197,8%		
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	37,40	12,56	+ 197,8%		
Emplois PEAEC (aides COVID)	0,74	0,52	+ 43,4%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	0,74	0,52	+ 43,4%		
Flux Ressources - Emplois PEAEC	-18,27	14,65	- 224,7%	24,99	- 41,4%
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	-4 055,32	-1 427,34	+ 184,1%	916,32	- 255,8%
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC		100,00	- 100,0%	100,00	
Ressources et Emplois PEC	-4 055,32	-1 527,34	+ 165,5%	816,32	- 287,1%
Total des Ressources PEC	2 623,17	2 985,61	- 12,1%	2 937,21	+ 1,6%
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	6 678,49	4 512,96	+ 48,0%	2 120,89	+ 112,8%
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	2 789,87	2 247,19	+ 24,1%	2 120,89	+ 6,0%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 261,57	1 204,74	+ 4,7%	1 007,69	+ 19,6%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 069,30	438,45	+ 143,9%	479,20	- 8,5%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	459,00	604,00	- 24,0%	634,00	- 4,7%
Total des emplois PEC (PIV)	2 869,57	1 740,97	+ 64,8%		
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 314,96	909,28	+ 44,6%		
<i>Concours aux personnes physiques</i>	1 254,61	531,69	+ 136,0%		
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00	300,00			
Total des emplois PEC (aides COVID)	19,05	24,79	- 23,2%		
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	1 000,00	500,00	+ 100,0%		

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).



Tableau 2.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019	
	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	298,2	245,0	53,2	5 677,1	213,8	246,7	-32,9	5 527,3	171,7	5 565,7
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 425,8		1 425,8		1 233,0		1 233,0	666,0	140,0	333,1
Subventions	100,3		100,3		56,3		56,3	0,0	10,6	0,0
Groupe Action Logement	1 824,4	245,0	1 579,4	5 677,1	1 503,1	246,7	1 256,4	6 193,3	322,3	5 898,8
Prêts	487,0	387,6	99,4	6 822,0	445,0	392,0	53,1	6 760,0	44,4	6 706,5
Titres y compris les dotations en fonds propres	40,6		40,6		0,0					
Subventions	224,4		224,4		156,9		156,9		27,1	
Hors groupe Action Logement	752,0	387,6	364,4	6 822,0	601,9	392,0	209,9	6 760,0	71,5	6 706,5
Non ventilés	0,2	0,0	0,2	0,0	9,0	0,5	8,5	15,3	6,1	24,4
Total Personnes Morales	2 576,53	632,6	1 944,0	12 499,1	2 114,0	639,2	1 474,8	12 968,6	399,9	12 629,7
Prêts	898,8	554,5	344,3	3 676,3	274,0	589,2	-315,2	3 454,7	-266,6	3 738,7
Subventions	1 443,5		1 443,5		720,9		720,9		106,1	
Non ventilés	0,6		0,6							
Total Personnes Physiques	2 343,0	554,5	1 788,4	3 676,3	994,9	589,2	405,7	3 454,7	-160,5	3 738,7
PNRU/ANRU	390,0		390,0		445,0		445,0		475,0	
AFL	0,0		0,0		100,0		100,0		100,0	
FNAL	1 000,0		1 000,0		500,0		500,0			
FNAP	350,0		350,0		350,0		350,0		50,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNAVDL(*)	10,0		10,0							
Divers et financements non ventilés	0,0		0,0							
Total Politiques Publiques Nationales	1 759,0	0,0	1 759,0	0,0	1 404,0	0,0	1 404,0	0,0	634,0	0,0
Total lié aux interventions	6 678,5	1 187,1	5 491,4	16 175,4	4 513,0	1 228,4	3 284,6	16 423,3	873,5	16 368,3

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2019 à 2021 et en-cours PEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Cumul 2019-2021		2021	2020
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		En-cours 2021	En-cours 2020
Prêts	785,4	632,6	152,8		2 283,1		12 499,1	12 302,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 466,4		1 466,4		2 839,4		0,0	666,0
Subventions	324,8		324,8		575,7			
Total Personnes Morales	2 576,5	38,6%	632,6	53,3%	5 698,2	42,8%	12 499,1	12 968,6
Prêts	899,4		554,5		1 546,5		3 676,3	3 454,7
Subventions	1 443,5		1 443,5		2 271,2			
Total Personnes Physiques	2 343,0	35,1%	554,5	46,7%	3 817,7	28,7%	3 676,3	3 454,7
PNRU/ANRU	390,0		390,0		1 310,0			
AFL	0,0		0,0		200,0			
FNAL	1 000,0		1 000,0		1 500,0			
FNAP	350,0		350,0		750,0			
ANIL/ADIL	9,0		9,0		27,0			
FNAVDL(*)	10,0		10,0		10,0			
Divers et financements non ventilés	0,0		0,0		0,0			
Total Politiques Publiques Nationales	1 759,0	26,3%	0,0	0,0%	3 797,0	28,5%	0,0	0,0
Total lié aux interventions	6 678,5	100,0%	1 187,1	100,0%	13 312,9	100,0%	16 175,4	16 423,3

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 6 678,5 millions d'euros en 2021 (cf. Tableau 2.2 ci-dessus), sachant que ces emplois comprennent des concours ne

généralisant 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 s'intéresse aux seuls ressources et emplois qui génèrent des flux irréversibles, le solde est déficitaire de 2 551,61 millions d'euros en 2021 après un déficit de 1 273,5 millions d'euros en 2020 et un excédent de 300,3 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 2.4 ci-dessous).

La hausse importante des emplois irréversibles de 35,1% en 2021 est essentiellement caractérisée par l'octroi des aides issues du PIV à destination des personnes physiques et des concours aux politiques publiques nationales notamment dans le cadre de la loi de finances.

2

Tableau 2.4 : Flux irréversibles de ressources et d'emplois PEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A) (avec compensation)	1 300,49	100,0%	- 17,6%	1 577,90	100,0%	+ 3,9%	1 518,86	100,0%
Subventions versées Personnes morales	324,76	25,0%	- 24,8%	432,00	27,4%	+ 143,0%	177,75	11,7%
Subventions versées Personnes physiques	1 443,72	111,0%	+ 100,3%	720,95	45,7%	+ 579,3%	106,13	7,0%
Subventions nettes Politiques publiques nationales	1 759,00	135,3%	+ 25,3%	1 404,00	89,0%	+ 121,5%	634,00	41,7%
Flux net lié à la gestion courante	324,61	25,0%	+ 10,3%	294,43	18,7%	- 2,1%	300,65	19,8%
Emplois irréversibles (B)	3 852,10	296,2%	+ 35,1%	2 851,37	180,7%	+ 134,0%	1 218,52	80,2%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	-2 551,61	-196,2%	+ 100,4%	-1 273,47	-80,7%	- 524,0%	300,34	-80,7%
Concours assimilés à des subventions personnes morales								
Concours assimilés à des subventions personnes physiques								
Emplois non décaissés (D)								
Solde net irréversible (E) = (C-D)	-2 551,61	-196,2%	+ 100,4%	-1 273,47	-80,7%	- 524,0%	300,34	19,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

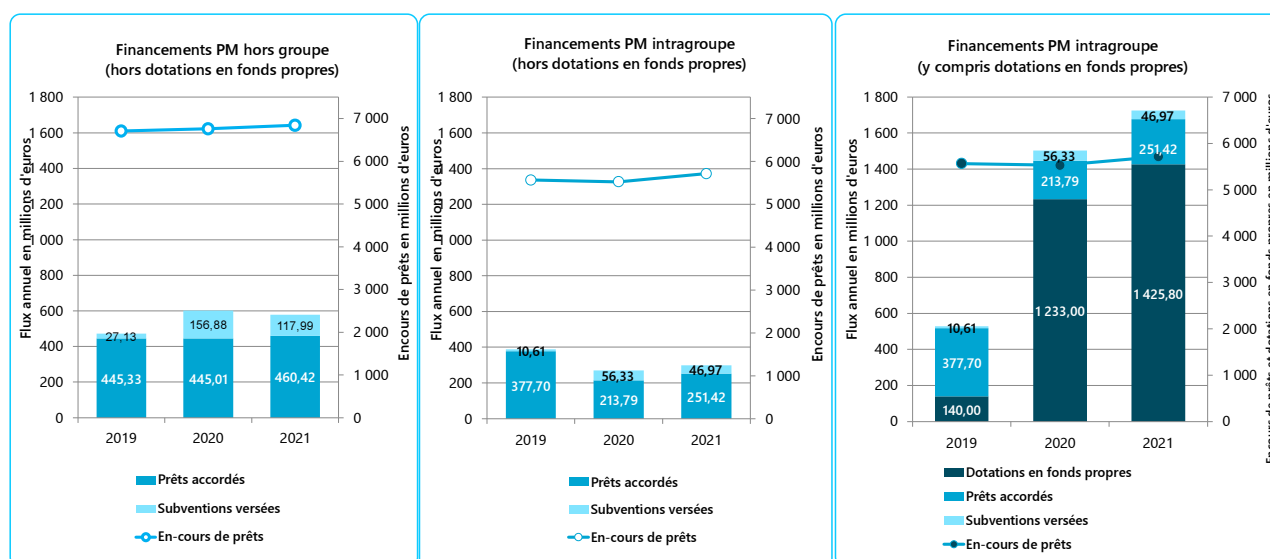
Les Graphique 2.2 ci-dessous présentent une comparaison entre les financements versés aux personnes morales appartenant au groupe Action Logement et aux personnes morales extérieures au groupe.

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 (70,8% du total des financements versés aux personnes morales) sont plus importants que les financements réalisés avec des entités n'appartenant pas au groupe (29,2% 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 64,1% du total des financements versés aux personnes morales, soit une proportion plus élevée que les financements groupe.



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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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

2.4 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 2 623,2 millions d'euros, soit 12,1% de moins qu'en 2020 (voir Tableau 2.5 ci-dessous). Comme les années précédentes, la collecte totale PEEC constitue la première composante des ressources de la PEC en 2021. Elle représente 56,6% des ressources globales, soit nettement plus

que les retours de prêts qui s'élèvent à 45,5% des ressources. En revanche, l'absence de déblocage de fonds par Action Logement et les remboursements sur le capital restant dû à hauteur de 54,8 millions d'euros génèrent des ressources d'emprunt nettes négatives pour l'exercice.

Tableau 2.5 : Ressources de la PEC de 2019 à 2021

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 300,49	49,6%	- 2,9%	1 339,90	44,9%	- 11,8%	1 518,86	51,7%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	182,96	7,0%	- 21,2%	232,04	7,8%	+ 4,2%	222,69	7,6%
Compensation Etat			- 100,0%	238,00	8,0%			
Collecte totale PEC (A)	1 483,44	56,6%	- 18,0%	1 809,94	60,6%	+ 3,9%	1 741,55	59,3%
Retours prêts Personnes morales	632,57	24,1%	- 1,0%	639,18	21,4%	+ 5,2%	607,87	20,7%
Retours prêts Personnes physiques	562,00	21,4%	- 4,6%	589,23	19,7%	- 7,9%	639,67	21,8%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts (B)	1 194,57	45,5%	- 2,8%	1 228,41	41,1%	- 1,5%	1 247,54	42,5%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	2 678,01	102,1%	- 11,9%	3 038,35	101,8%	+ 1,6%	2 989,09	101,8%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-54,84	-2,1%	+ 4,0%	-52,74	-1,8%	+ 1,7%	-51,88	-1,8%
Ressources totales PEC (C+D)	2 623,17	100,0%	- 12,1%	2 985,61	100,0%	+ 1,6%	2 937,21	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

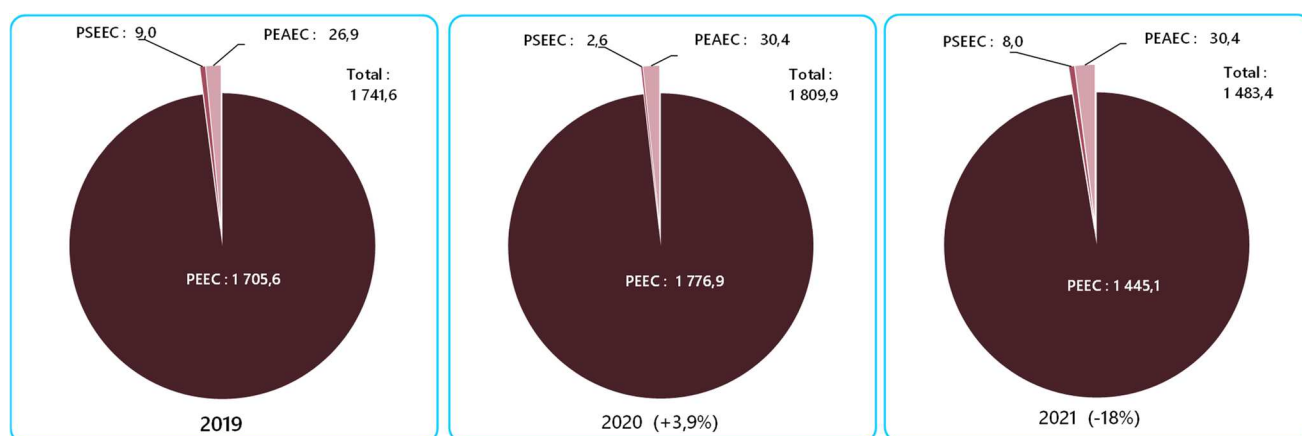
2.4.1 Collecte totale

2.4.1.1 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 diminue de 18% entre 2020 et 2021 pour s'établir à un montant de 1 483,4 millions d'euros à la fin de l'exercice 2021, comme l'illustre le Graphique 2.3 ci-dessous.

En revanche, la collecte nette hors compensation baisse de 5,6% en 2021 et passe de 1 571,9 millions d'euros en 2020 à 1 483,4 millions d'euros en 2021.

Graphique 2.3 : Évolution entre 2019 et 2021 de la collecte nette totale



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

En 2021, la collecte PEC totale reçue sous forme de subventions représente 87,7% de l'ensemble de la collecte. Cette dernière est essentiellement constituée de celles du fonds PEEC. Les participations obligatoires PEEC et PEAEC reçues sous forme de subventions représentent les principales composantes de la collecte (87,3% de la collecte totale en 2021), 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 183 millions d'euros nets des remboursements, soit une proportion moyenne de 12% qui demeure relativement stable sur la période.

Tableau 2.6 : PEC nette reçue de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 265,32	85,3%	- 3,0%	1 304,75	72,1%	- 12,3%	1 487,99	85,4%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	179,78	12,1%	- 23,2%	234,19	12,9%	+ 7,6%	217,65	12,5%
Compensation Etat			- 100,0%	238,00	13,1%			
Collecte totale nette PEEC (A)	1 445,10	97,4%	- 18,7%	1 776,94	98,2%	+ 4,2%	1 705,64	97,9%
Participation volontaire subventions	4,80	0,3%	+ 0,6%	4,77	0,3%	+ 20,1%	3,97	0,2%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	3,18	0,2%	- 247,8%	-2,15	-0,1%	- 142,7%	5,04	0,3%
Collecte totale nette PSEEC (B)	7,98	0,5%	+ 204,7%	2,62	0,1%	- 71,0%	9,01	0,5%
Collecte totale P(S)EEC (C) = (A+B) (*)	1 453,08	98,0%	- 18,3%	1 779,56	98,3%	+ 3,8%	1 714,66	98,5%
Participation obligatoire subventions	30,37	2,0%	- 0,1%	30,39	1,7%	+ 13,0%	26,90	1,5%
Collecte totale PEAEC (D)	30,37	2,0%	- 0,1%	30,39	1,7%	+ 13,0%	26,90	1,5%
Collecte totale PEC avec compensation (C+D)	1 483,44	100,0%	- 18,0%	1 809,94	100,0%	+ 3,9%	1 741,55	100,0%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 483,44	100,0%	- 5,6%	1 571,94	86,9%	- 9,7%	1 741,55	100,0%
Collecte totale brute sous forme de subventions	1 300,49	87,7%	- 17,6%	1 577,90	87,2%	+ 3,9%	1 518,86	87,2%
Collecte nette totale sous forme de prêts	182,96	12,3%	- 21,2%	232,04	12,8%	+ 4,2%	222,69	12,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Si l'on s'intéresse à la collecte totale brute y compris la compensation (cf. Tableau 2.7 ci-dessous), elle s'élève à 1 658,32 millions d'euros à fin 2021, contre 1 938,3 millions d'euros à fin 2020, soit une baisse de 14,4%. Elle se décompose en 78,4% de collecte reçue sous forme de subvention et 21,6% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 2.7 : PEC brute reçue de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

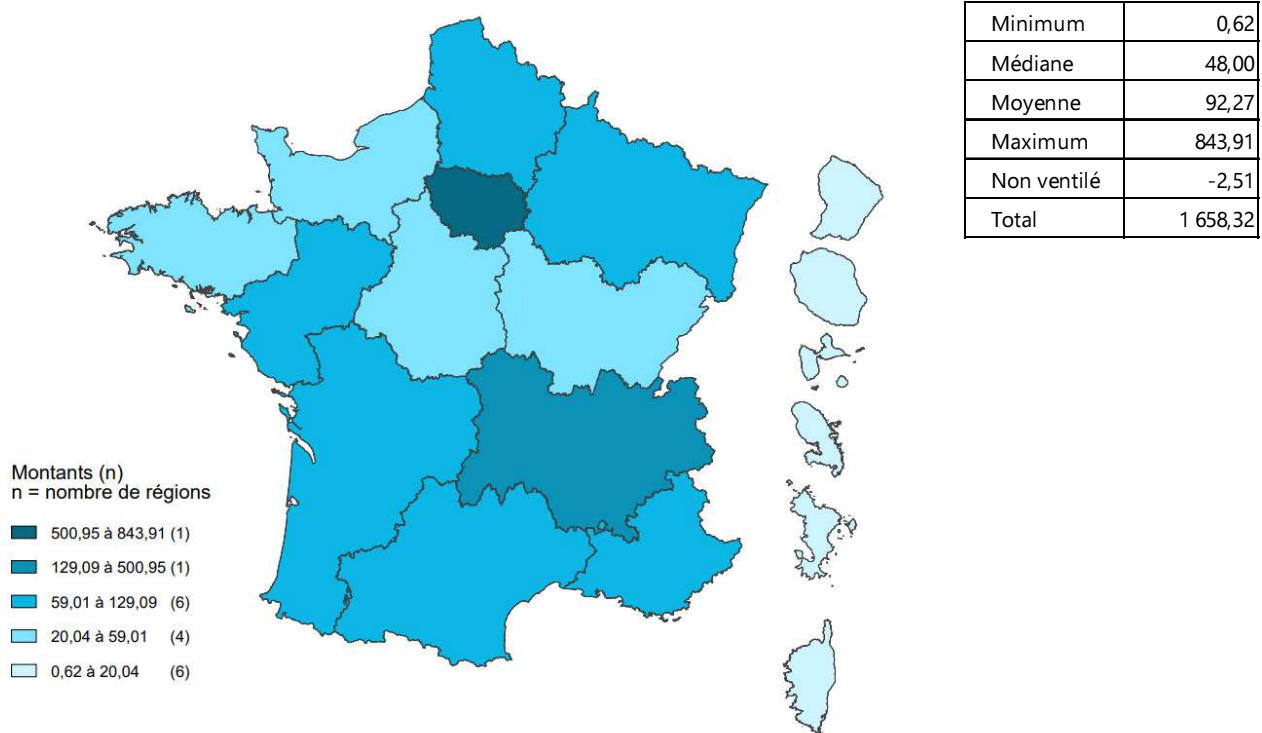
Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions PEEC avec compensation Etat	1 265,32	76,3%	- 18,0%	1 542,75	79,6%	+ 3,7%	1 487,99	78,1%
Participation volontaire subventions PSEEC	4,80	0,3%	+ 0,6%	4,77	0,2%	+ 20,1%	3,97	0,2%
Participation obligatoire subventions PEAEC	30,37	1,8%	- 0,1%	30,39	1,6%	+ 13,0%	26,90	1,4%
Collecte totale en subvention (A)	1 300,49	78,4%	- 17,6%	1 577,90	81,4%	+ 3,9%	1 518,86	79,7%
Participation prêts PEEC	349,81	21,1%	- 2,9%	360,28	18,6%	- 4,7%	378,11	19,8%
Participation prêts PSEEC	8,02	0,5%	+ 999,9%	0,10	0,0%	- 98,8%	8,32	0,4%
Collecte totale en prêts (B)	357,83	21,6%	- 0,7%	360,38	18,6%	- 6,7%	386,42	20,3%
Collecte totale brute PEC (A+B)	1 658,32	100,0%	- 14,4%	1 938,28	100,0%	+ 1,7%	1 905,28	100,0%
Collecte totale brute PEC (hors compensation Etat)	1 658,32	100,0%	- 2,5%	1 700,28	87,7%	- 10,8%	1 905,28	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2021 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. Sur une collecte brute totale de 1 658,31 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour – 2,51 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 2021)

Tableau 2.8 : Répartition de la collecte brute reçue (hors compensation) de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	158,00	9,5%	169,82	10,0%	199,89	10,5%
Bourgogne-Franche-Comté	33,26	2,0%	34,50	2,0%	42,30	2,2%
Bretagne	50,02	3,0%	52,10	3,1%	60,03	3,2%
Centre-Val de Loire	33,77	2,0%	35,27	2,1%	42,03	2,2%
Corse	2,18	0,1%	2,09	0,1%	3,14	0,2%
Grand Est	91,29	5,5%	94,67	5,6%	109,41	5,7%
Hauts-de-France	100,19	6,0%	103,35	6,1%	118,53	6,2%
Île-de-France	843,91	50,9%	848,49	49,9%	903,05	47,4%
Normandie	45,98	2,8%	46,39	2,7%	56,71	3,0%
Nouvelle-Aquitaine	72,73	4,4%	74,61	4,4%	88,51	4,6%
Occitanie	77,09	4,6%	81,03	4,8%	95,52	5,0%
Pays de la Loire	68,00	4,1%	68,48	4,0%	79,93	4,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	70,30	4,2%	75,95	4,5%	88,91	4,7%
Guadeloupe	2,50	0,2%	2,42	0,1%	5,35	0,3%
Guyane	1,26	0,1%	0,91	0,1%	1,49	0,1%
Martinique	2,88	0,2%	2,74	0,2%	3,55	0,2%
Mayotte	0,62	0,0%	0,54	0,0%	0,65	0,0%
Réunion	6,84	0,4%	7,34	0,4%	7,26	0,4%
Non ventilé	-2,51	-0,2%	-0,39	0,0%	-0,99	-0,1%
Collecte totale brute (hors compensation)	1 658,32	100,0%	1 700,28	100,0%	1 905,28	100,0%

Source : ANCOLS (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 2021, sur une collecte totale de 1 658,3 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 2,5 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 (50,9%).

2.4.1.2 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.

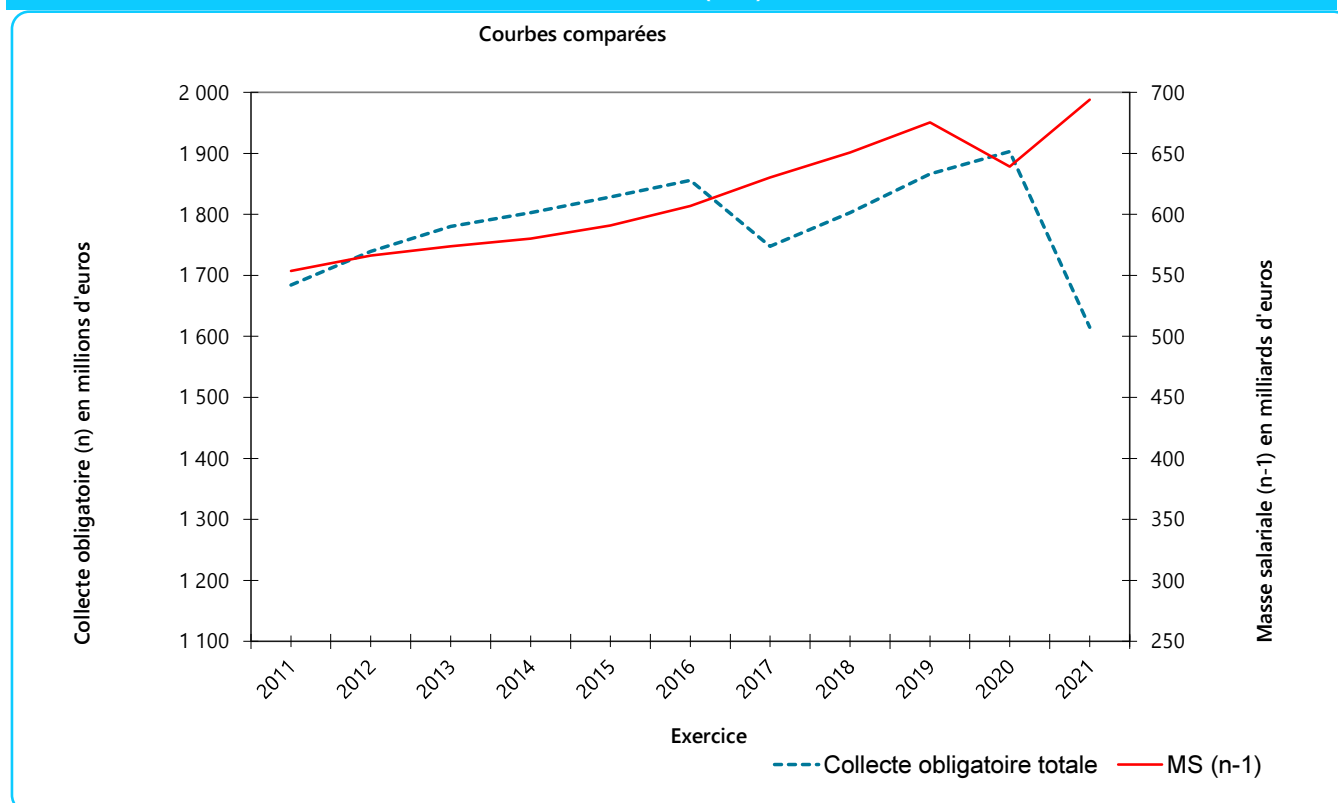
Tableau 2.9 : Évolution de la collecte obligatoire brute (hors PEAEC) sur 10 ans (incluant la compensation)*Données en millions d'euros courants*

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)
2011	1 408	276	1 684	1,32%	553 610	3,18%	2 057 264	6,21%
2012	1 453	287	1 739	3,27%	566 259	2,28%	2 088 656	1,53%
2013	1 484	297	1 780	2,37%	573 816	1,33%	2 119 421	1,47%
2014	1 498	304	1 803	1,26%	580 022	1,08%	2 151 998	1,54%
2015	1 513	315	1 828	1,41%	590 904	1,88%	2 199 582	2,21%
2016	1 533	323	1 856	1,51%	607 047	2,73%	2 232 854	1,51%
2017	1 420	328	1 748	-5,82%	630 352	3,84%	2 299 474	2,98%
2018	1 460	343	1 803	3,16%	650 532	3,20%	2 364 533	2,83%
2019	1 488	378	1 866	3,49%	675 432	3,83%	2 440 056	3,19%
2020	1 543	360	1 903	1,98%	639 142	-5,37%	2 309 720	-5,34%
2021	1 265	350	1 615	-15,13%	693 849	8,56%	2 498 827	8,19%

Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB en valeurs (voir Annexe I, page. 304).

Note de lecture : MS= Masse salariale.

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 (MS)

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

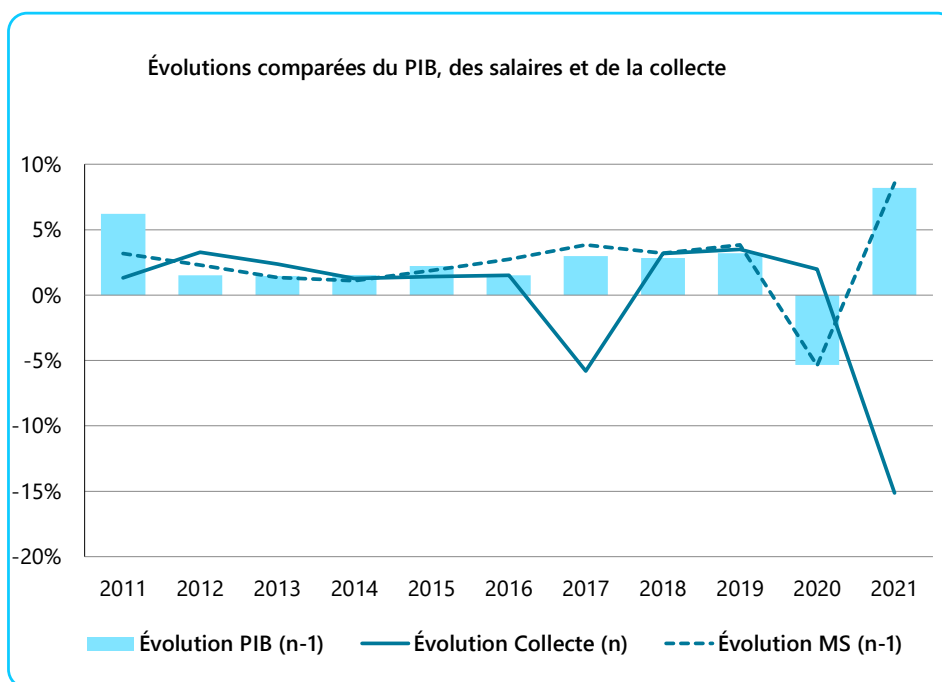
Note de lecture : MS= Masse salariale.

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 PEEC, 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 et ce, malgré le versement de la compensation en 2020.

Le rehaussement du seuil d'assujettissement de 20 à 50 salariés conduit de fait à la diminution du nombre d'entreprises contributrices à la PEEC. Cette situation se confirme en 2021 avec une diminution de 15,1% du montant de la collecte qui s'accompagne d'une non-reconduction de la compensation par l'État. L'augmentation de la masse salariale de 8,6% en 2021 ne permet pas de pallier cette absence de ressources spécifiques.

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



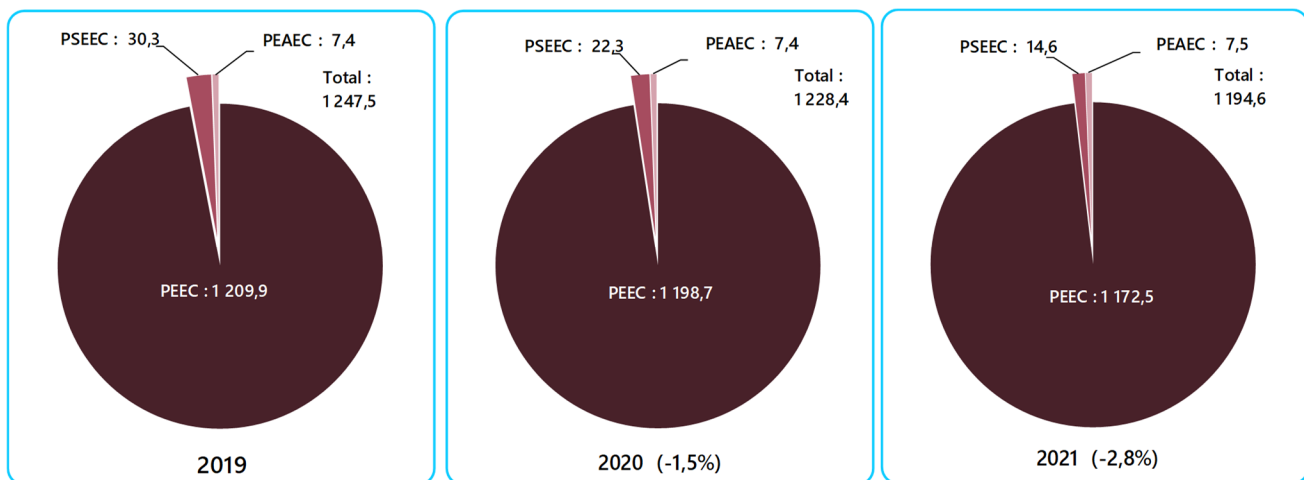
Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir annexe I, page. 304).

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 **1 194,6 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en baisse de 2,8%**.

Graphique 2.6 : Évolution entre 2019 et 2021 des retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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).

2.4.2 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 111 pour ce qui concerne les ressources d'emprunt nettes et dans la section. 3.7 en page 112 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 7.3 en page 181.

2.5 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 Volontaire⁴⁹ signé le 25 avril 2019.

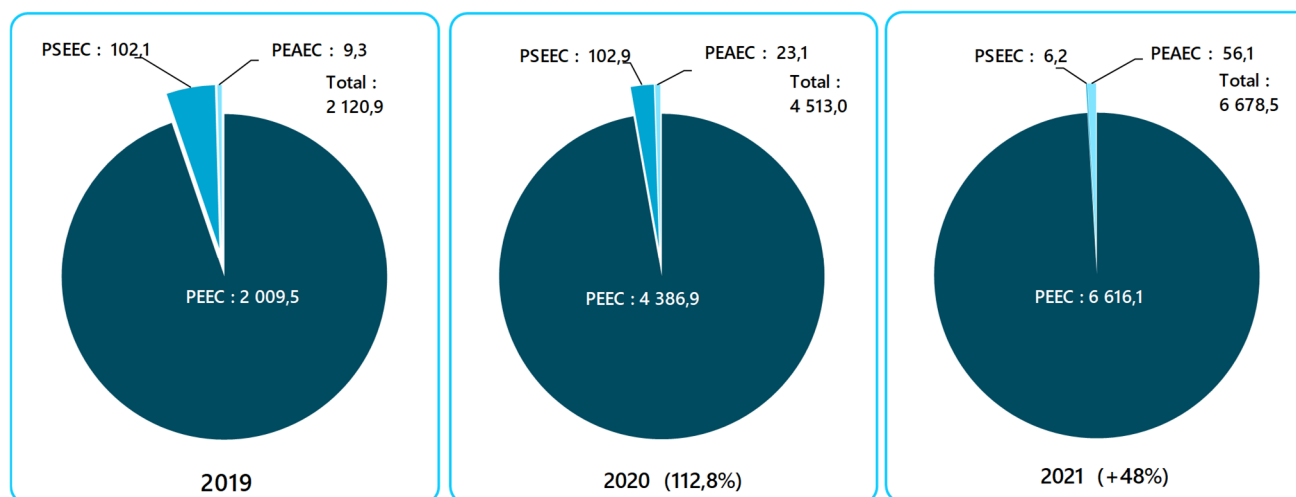
Le niveau des emplois liés à la Participation à l'Effort de Construction (PEEC, PSEEC et PEAEC) a enregistré une hausse de 48% puisque les emplois de la PEC passent à 6 678,5 millions d'euros en 2021 alors qu'ils étaient de 4 513 millions d'euros en 2020 et ce, en raison du financement croissant des aides liées au PIV (+64,8% par rapport à 2020) et des aides de la convention quinquennale (+24,1% par rapport à 2020).

L'évolution des emplois PEEC est présentée dans le chapitre 3, section 3.7 et 3.8 pages 112 et 127.

⁴⁹ 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.

Graphique 2.7 : Évolution entre 2019 et 2021 des emplois



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

2.6 TRÉSORERIE GLOBALE

Action Logement Services dégage une trésorerie excédentaire s'élevant à 2 609,2 millions d'euros en 2021 (cf. Tableau 2.10, ci-après), soit une baisse de 38% par rapport à l'exercice précédent. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) diminue de 53,1% pour s'établir à 1 125,8 millions d'euros contre 2 399,3 millions d'euros en 2020.

Au-delà des ressources récurrentes correspondant aux flux de trésorerie liés à la collecte, le groupe a procédé à la levée de deux emprunts obligataires sur l'exercice ayant permis un apport de fonds de 2 milliards d'euros au total.

La progression significative du niveau des emplois sur l'exercice 2021 s'est traduite par une consommation plus importante de la trésorerie. Les concours aux personnes physiques constituent la principale source de ce décaissement croissant. Les conditions de l'offre de prêt accession 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, ont permis d'augmenter le nombre de demandes passant de 10 530 prêts accordés en 2020 à 19 845 dossiers traités en 2021. Le montant versé passe de 207,8 millions d'euros à 707,4 millions d'euros en 2021.

Les subventions versées dans le cadre du PIV aux personnes physiques ont également contribué à cet accroissement puisqu'elles passent de 518,7 millions d'euros en 2020 à 1 212,8 millions d'euros en 2021 et, essentiellement grâce aux **financements des travaux de rénovation énergétique**.

La trésorerie a été impactée par 1 milliard d'euros d'aides pour le FNAL conformément à la loi de finances pour 2021 contre seulement 500 millions d'euros lors de l'exercice précédent.

Tableau 2.10 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021							Exercice 2020	Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	1 121,05				5,01	1 126,06	43,2%	2 497,25	- 54,9%	3 076,30
Disponibilités nettes	98,00	233,06	141,80	907,72	102,57	1 483,14	56,8%	1 579,66	- 6,1%	2 532,16
Virements internes								132,34	- 100,0%	0,82
Créances entre fonds	-70,20			71,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00		0,00
Trésorerie globale (A)	1 148,85	233,06	141,80	978,97	106,52	2 609,20	100,0%	4 209,24	- 38,0%	5 609,28
Collecte totale PEEC	1 445,10					1 445,10	97,4%	1 776,94	- 18,7%	1 705,64
Collecte totale PSEEC		7,98				7,98	0,5%	2,62	+ 204,7%	9,01
Collecte totale PEAEC			30,37			30,37	2,0%	30,39	- 0,1%	26,90
Collecte totale (B)	1 445,10	7,98	30,37			1 483,44	43,0%	1 809,94	- 18,0%	1 741,55
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	-296,25	225,08	111,43	978,97	106,52	1 125,76	57,0%	2 399,29	-53,1%	3 867,73

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2019-2021. 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 2021 constitue le quatrième exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁵⁰ signée le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022. Un premier avenant à cette 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 Volontaire⁵¹ 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. En outre, cet avenant a étendu le principe de pluri-annualité à l'ensemble des lignes d'emploi de la convention quinquennale et a rendu fongible l'ensemble de ces mêmes lignes. Depuis la signature de l'avenant, certaines enveloppes ont fait l'objet d'une révision des objectifs au cours de l'exercice 2021 par les instances d'Action Logement. Les révisions successives des objectifs et les modifications des règles liées à la pluriannualité et la fongibilité des emplois de la PEEC au cours de la convention quinquennale montrent les limites d'Action Logement dans la mise en place des engagements pris envers l'État.

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

3.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

La collecte PEEC reçue sous forme de subventions s'établit à 1 265,3 millions d'euros en 2021, soit 87,6% de l'ensemble de la collecte totale en 2021. La collecte reçue sous forme de subventions diminue de 3% par rapport à l'exercice précédent.

La compensation versée en 2020 par l'Etat au titre du relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises n'ayant pas été reconduite en 2021, la collecte PEEC nette reçue diminue considérablement par rapport à 2021 pour s'établir est de 1 445,1 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 18,7% par rapport à l'exercice précédent (voir Tableau 3.3 en page 100).

3

Le niveau des **retours de prêts est relativement stable** par rapport à 2020 puisqu'il est de 1 172,5 millions d'euros en 2021, soit une légère baisse de 2,2%.

Afin d'assurer le financement du PIV signé avec l'État en avril 2019 et l'avenant « Relance » du 15 février 2021 pour un total de 9,1 milliards d'euros, ALS a décidé de recourir à l'émission d'emprunt obligataire en 2021 avec deux levées de fonds supplémentaires en 2021 : **1 milliard d'euros sur une maturité de 20 ans en juillet** et **1 milliard d'euros sur une maturité de 10 ans** en octobre.

Depuis 2019, Action Logement Services a levé 3 milliards d'euros de ressources moyennant une prime d'émission de 31,1 millions d'euros (aucune émission d'emprunt n'a été réalisée en 2020).

Les **emplois distribués** au cours de l'exercice 2021 ont enregistré une forte hausse puisqu'ils s'élèvent à **6 616,1 millions d'euros** en 2021 contre **4 386,9 millions d'euros** en 2020 et se décomposent de la manière suivante :

- ▶ **2 765,7 millions d'euros** attribués dans le cadre de la convention quinquennale, dont 1 045,1 millions d'euros pour les personnes physiques, 1 246,9 millions d'euros pour les personnes morales, 459 millions d'euros pour les politiques publiques nationales et 14,65 millions d'euros pour l'expérimentation et l'ingénierie territoriale ;
- ▶ **2 832,2 millions d'euros** octroyés dans le cadre du PIV dont 1 217,2 millions d'euros pour les personnes physiques, 1 315 millions d'euros pour les personnes morales et 300 millions d'euros pour les politiques publiques nationales ;
- ▶ **1 milliard d'euros** d'aides pour le FNAL conformément à la loi de finances pour 2021.

Compte tenu des modifications apportées par l'avenant « Relance » ainsi que les décisions prises lors des instances du groupe AL, l'agence n'a pas effectué d'analyse sur le niveau des enveloppes minimales et maximales. La fongibilité et le principe de pluriannualité ont eu pour impact de faire disparaître les enveloppes minimales et maximales définies dans la convention quinquennale. Les enveloppes de la convention quinquennale et du PIV ont été actualisées pour tenir compte de ces modifications qui ont une incidence sur le niveau des enveloppes 2020 (de façon rétroactive), 2021 et 2022 et l'appréciation des niveaux de réalisations de ces exercices.

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 de gestion intègrent d'une part, des opérations dont le fait générateur est réalisé sur l'exercice et ayant leur comptabilisation au bilan ou au compte de résultat d'ALS mais également des opérations dites « hors bilan » pour

celles dont l'engagement revêt un caractère trop incertain pour justifier une inscription au bilan ou au compte de résultat d'ALS.

Les analyses du RASF reposant sur les données figurant dans le bilan et le compte de résultat d'ALS, 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.

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC**⁵² est présentée dans le Tableau 3.1, page 96.

L'analyse qui ressort de la **vision synoptique des emplois nets observés pour l'ensemble des fonds** (cf. Tableau 3.1 en page 96) **peut être transposée au niveau de la PEEC**, étant donné qu'elle représente 97,4% de la collecte tous fonds confondus.

Le montant des emplois PEEC s'élève à 6 616,1 millions d'euros sur l'exercice 2021 avec un niveau relativement stable des retours de prêts qui sont de 1 172,5 millions d'euros cette année.

Les emplois nets progressent fortement par rapport à l'exercice précédent puisqu'ils sont de 5 443,7 millions d'euros en 2021 alors qu'ils étaient seulement de 3 188,2 millions d'euros en 2020. Cette évolution notable s'explique essentiellement par un niveau d'emplois plus importants réalisés dans le cadre du PIV en 2021.

⁵² 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.



Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019	
	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	298,2	244,0	54,3	5 677,1	213,8	242,2	-28,4	5 527,3	177,7	5 565,7
Dotations en fonds propres	1 425,8		1 425,8		1 233,0		1 233,0	666,0	140,0	333,1
Subventions	100,3		100,3		56,3		56,3		10,6	
Divers et financements non ventilés										
Groupe Action Logement	1 824,4	244,0	1 580,4	5 677,1	1 503,1	242,2	1 260,9	6 193,3	328,3	5 898,8
Prêts	487,0	387,6	99,4	6 822,0	445,0	391,1	53,9	6 760,0	46,6	6 706,5
Dotations en fonds propres	40,0		40,0							
Titres participatifs	0,6		0,6							
Subventions	224,4		224,4		156,9		156,9		27,1	
Hors groupe Action Logement	752,0	387,6	364,4	6 822,0	601,9	391,1	210,8	6 760,0	73,7	6 706,5
Non ventilés	0,2		0,2	0,0	9,0	0,5	8,5	15,3	6,1	24,4
Total Personnes Morales	2 576,5	631,5	1 945,0	12 499,1	2 114,0	633,9	1 480,1	12 968,6	408,1	12 629,7
Prêts accession	707,4	443,4	264,0	3 237,9	207,8	450,4	-242,7	2 984,2	-219,1	3 211,3
Prêts travaux	64,7	75,6	-10,9	316,4	42,1	80,8	-38,7	325,9	-22,7	366,2
Prêts locatifs	93,0	21,8	71,2	73,1	17,6	33,4	-15,8	91,1	-5,8	114,4
Autres prêts (dont PIV)	14,7	0,2	14,5	0,2	0,1	0,3	-0,2	0,3	-0,2	0,5
Subventions (dont PIV et COVID)	1 400,2		1 400,2		701,4		701,4		105,2	
Non ventilés	0,6		0,6							
Total Personnes Physiques	2 280,6	541,0	1 739,7	3 627,7	968,9	564,9	404,0	3 401,5	-142,5	3 692,5
ANRU - NPNRU	390,0		390,0		445,0		445,0		475,0	
FNAP	350,0		350,0		350,0		350,0		50,0	
FNAL	1 000,0		1 000,0		500,0		500,0			
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNAVDL(*)	10,0		10,0							
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	1 759,0		1 759,0		1 304,0		1 304,0		534,0	
Total lié aux interventions	6 616,1	1 172,5	5 443,7	16 126,8	4 386,9	1 198,7	3 188,2	16 370,1	799,6	16 322,2

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 97, les concours nets s'élèvent à 5 443,7 millions d'euros au titre de l'exercice soit presque la moitié de la contribution nette enregistrée sur la période cumulée 2019-2021 d'Action Logement. Cette évolution importante des emplois en 2021 touche les différentes catégories de bénéficiaires.

Les financements accordés aux personnes morales génèrent pour Action Logement une contribution nette de 1 945 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 soit 40,6% des emplois nets financés pour cette catégorie de bénéficiaire sur la période 2019-2021. La part des financements accordés aux politiques publiques nationales en 2021 est aussi importante avec un niveau des emplois de 1 759,0 millions d'euros pour un montant financé sur la période étudiée est de 3 597,0 millions d'euros.

La contribution nette relative aux financements accordés aux personnes physiques quant à elle, est de 1 739,7 millions d'euros en 2021 soit 21,2% de la contribution nette au titre de la période 2019-2021.

Sur l'exercice 2021, les financements des personnes physiques génèrent un excédent des nouveaux financements sur les retours de prêts de 1 739,7 millions d'euros qui se décompose ainsi :

- un flux net positif de 338,8 millions d'euros sur les prêts alors qu'il était négatif de 297,4 millions en 2020 ;

- un flux net positif de 1 400,2 millions d'euros sur les subventions.

Tableau 3.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2019 à 2021 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2021						Cumul 2019-2021						2021	2020
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2021	En-cours 2020
Prêts	785,4		631,5		153,9		2 283,1		1 864,9		418,2		12 499,1	12 302,6
Dotations en fonds propres	1 465,8				1 465,8		2 838,8				2 838,8			666,0
Titres participatifs	0,6				0,6		0,6		0,0		0,6			
Subventions	324,8				324,8		575,7				575,7			
Total Personnes Morales	2 576,5	38,9%	631,5	53,9%	1 945,0	35,7%	5 698,2	43,8%	1 864,9	52,1%	3 833,3	40,6%	12 499,1	12 968,6
Prêts	879,8		541,0		338,8		1 509,8		1 716,1		-206,3		3 627,7	3 401,5
Subventions	1 400,2				1 400,2		2 206,9				2 206,9			
Non ventilés	0,6				0,6		0,6				0,6			
Total Personnes Physiques	2 280,6	34,5%	541,0	46,1%	1 739,7	32,0%	3 717,3	28,6%	1 716,1	47,9%	2 001,1	21,2%	3 627,7	3 401,5
ANRU - NPNRU	390,0				390,0		1 310,0				1 310,0			
FNAP	350,0				350,0		750,0				750,0			
FNAL	1 000,0				1 000,0		1 500,0				1 500,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
FNVDL(*)	10,0				10,0		10,0				10,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	1 759,0	26,6%	0,0	0,0%	1 759,0	32,3%	3 597,0	27,6%			3 597,0	38,1%		
Total lié aux interventions	6 616,1	100,0%	1 172,5	100,0%	5 443,7	100,0%	13 012,5	100,0%	3 581,1	100,0%	9 431,4	100,0%	16 126,8	16 370,1

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Pour l'exercice 2021, le total des interventions PEEC atteint 6 616,1 millions d'euros. Ces emplois accordés se décomposent de la manière suivante :

- 2 765,7 millions d'aides issues de la convention quinquennale et de ses avenants (hors PIV) dont 1 045,1 millions d'euros sont octroyés à des personnes physiques, 1 261,6 millions sont attribués à des personnes morales, 459 millions d'euros sont dédiés aux politiques publiques nationales.
- 2 832,2 millions d'euros d'emplois issus des axes du PIV dont 1 217,2 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques, 1 315 millions sont distribués aux personnes morales et 300 millions sont dédiés aux politiques publiques nationales (FNAP).
- 1 milliard d'euros accordé au FNAL conformément à la loi de finances pour 2021 ;
- 18,3 millions d'aides COVID mises en place pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire.

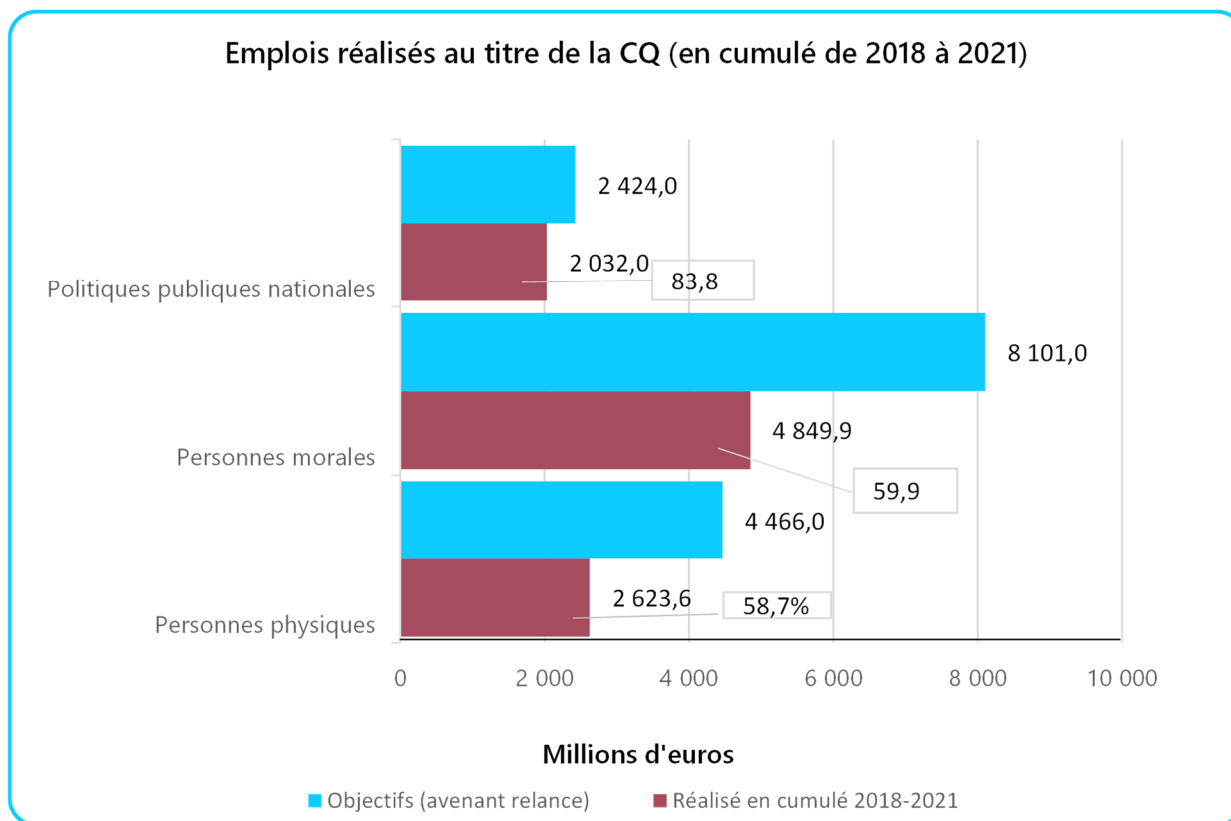
Le Graphique 3.1 ci-après illustre l'évolution entre 2020 et 2021 des montants attribués par catégorie de destinataires et ce, au regard des objectifs cumulés fixés par la convention quinquennale et ses avenants.

- Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux politiques publiques nationales se rapproche des objectifs définis pour atteindre un total cumulé de 2 032 millions d'euros à fin 2021 par rapport à un objectif cumulé de 2 424 millions d'euros à fin 2022, soit 83,8% de l'objectif. Au titre de l'exercice 2021, le niveau de réalisation s'élève à 459 millions d'euros contre 504 millions d'euros en 2020. L'ajustement des enveloppes de l'ANRU par l'avenant relance et les instances du groupe Action Logement en 2021 ont conduit au transfert d'une partie de l'objectif de l'ANRU dans l'enveloppe des personnes morales (pour les prêts) et à la réduction de l'objectif des subventions à verser.
- S'agissant du niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques, ces derniers ont doublé en 2021 et s'établissent à 1 045,1 millions d'euros. Le niveau d'avancement des emplois relatifs aux personnes physiques ne s'élève qu'à 58,7 % à fin 2021. L'agence rappelle que le niveau de réalisation des emplois destinés aux

personnes physiques demeurerait en deçà des précédents engagements fixés par la convention quinquennale sur la période de 2018 à 2020.

- Quant au niveau de réalisation des emplois à destination des personnes morales, ce dernier est en recul par rapport à 2020, puisqu'il passe de 1 351,6 millions d'euros à 1 261,6 millions d'euros à fin 2021. Le niveau d'avancement des emplois à destination des personnes morales s'établit à 59,9 % à fin 2021.

Graphique 3.1 : Niveaux d'atteinte des objectifs d'emplois de la convention quinquennale PEEC pour la période 2018-2021



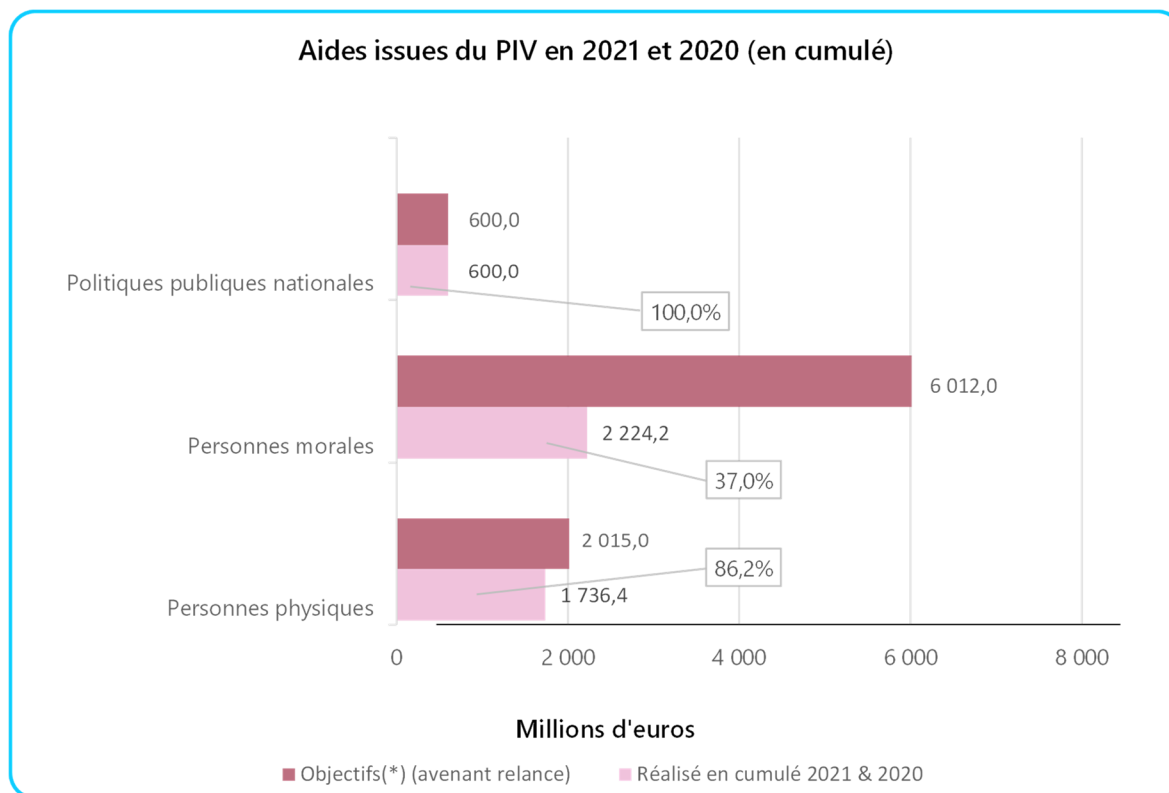
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

La convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement fixe des objectifs annualisés uniquement 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 (2021-2022). De ce fait, le niveau d'atteinte des objectifs relatifs aux aides versées aux personnes physiques et morales ne peut être apprécié pour l'exercice 2021.

La Graphique 3.2 ci-dessous, présente les emplois réalisés sur la période 2020 à 2021 comparés aux objectifs à fin 2022 fixés par l'avenant Relance du 15 février 2021 et révisés par les conseils d'administration d'ALG. Dans ce cadre, Action Logement a réalisé à fin 2021 et ce, en tenant compte des emplois réalisés sur les deux exercices, 86,2% des objectifs fixés au titre des personnes physiques et 37% de ceux fixés au titre des personnes morales.

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 objectifs du Plan d'Investissement Volontaire pour les exercices 2021 et 2020 (en cumulé)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

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 2021 dans ce graphique.

3.3 COLLECTE PEEC

La collecte PEEC nette reçue est de 1 445,1 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 18,7% par rapport à l'exercice précédent (voir Tableau 3.3 en page 96) qui s'explique principalement par l'absence de compensation versée par l'Etat en 2021.

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 179,8 millions d'euros en montant net des remboursements, soit une baisse de 23,2% par rapport à 2020. Elle ne représente que 12,4% de la collecte totale nette.

Tableau 3.3 : PEEC nette reçue de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 265,32	87,6%	- 3,0%	1 304,75	73,4%	- 12,3%	1 487,99	87,2%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	179,78	12,4%	- 23,2%	234,19	13,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%
Compensation Etat (*)	0,00	0,0%	- 100,0%	238,00	13,4%			
Collecte totale nette PEEC avec compensation	1 445,10	100,0%	- 18,7%	1 776,94	100,0%	+ 4,2%	1 705,64	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 265,32	87,6%	- 3,0%	1 304,75	84,8%	- 12,3%	1 487,99	87,2%
Collecte nette totale sous forme de prêts	179,78	12,4%	- 23,2%	234,19	15,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%
Collecte totale hors compensation	1 445,10	100,0%	- 6,1%	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	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 2019 à 2021).

Si l'on s'intéresse à la collecte brute hors compensation de l'État (cf. Tableau 3.4 ci-après), elle s'élève à 1 615,1 millions d'euros pour l'exercice 2021 contre 1 665,0 millions d'euros pour l'exercice 2020 soit une légère baisse de 3%. Elle est composée de 78,3% de collecte reçue sous forme de subventions et 21,7% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 3.4 : Collecte PEEC brute hors compensation reçue de 2019 à 2021

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 265,32	78,3%	- 3,0%	1 304,75	78,4%	- 12,3%	1 487,99	79,7%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	349,81	21,7%	- 2,9%	360,28	21,6%	- 4,7%	378,11	20,3%
Collecte totale brute PEEC (hors compensation)	1 615,14	100,0%	- 3,0%	1 665,03	100,0%	- 10,8%	1 866,10	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-170,04	-11,8%	+ 34,9%	-126,08	- 8,2%	- 21,4%	-160,45	-9,4%
Collecte totale nette PEEC (hors compensation)	1 445,10	100,0%	- 6,1%	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

3.4 ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC

Les évolutions constatées à partir des données déclarées par les entreprises et présentées ci-dessous n'ont pu être étayées avec les données publiées par l'URSSAF Caisse nationale (ex-ACOSS)⁵³. **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 comptes⁵⁴ 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** ».

A partir des données de gestion recueillies auprès d'Action Logement Services, l'ANCOLS a analysé la collecte brute de la PEEC reçue des entreprises de 2019 à 2021 et observe une baisse continue du montant de la collecte de la PEEC depuis 2019. La collecte brute hors compensation de l'exercice 2020 avait enregistré une dégradation de 10,8% par rapport à l'exercice 2019, du fait de l'application de la loi PACTE au 1^{er} janvier 2020. Cette situation s'est

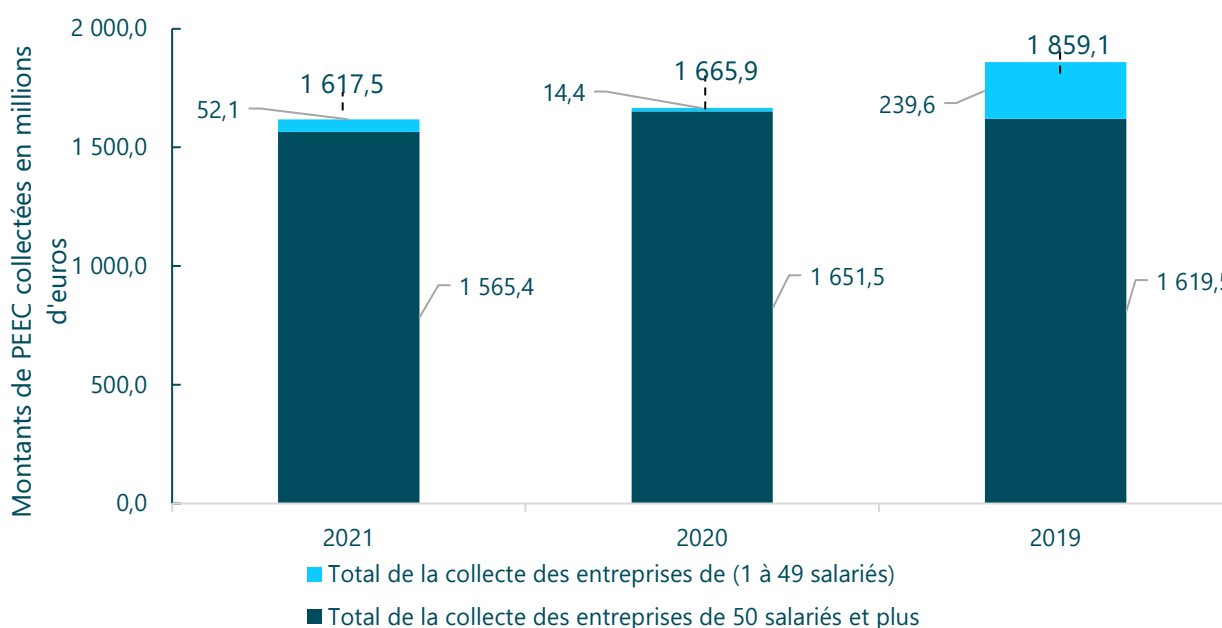
⁵³ Source : « Nombre d'établissements employeurs et effectifs salariés du secteur privé, par commune X APE (2006-2021) » (lien : <https://open.urssaf.fr/explore/dataset/etablissements-et-effectifs-salaries-au-niveau-commune-x-ape-last/table/>)

⁵⁴ Rapport d'observations définitives – Action Logement : un premier bilan de la réforme (Exercices 2017-2020) publié le 4 octobre 2021.

poursuivie, dans une moindre mesure, entre 2020 et 2021 avec une diminution de 3% et ce, en raison du nombre d'entreprises contributrices qui continue de se réduire. Ce dernier est passé de 78 730 en 2019 à 40 272 en 2020, et 38 924 en 2021. La collecte brute passe ainsi de 1 859,1 millions d'euros en 2019 à 1 665,9 millions d'euros en 2020 et 1 617,5 millions d'euros en 2021.

La mise en application de la loi PACTE explique la baisse significative de la part des entreprises de 1 à 49 salariés dans le montant de la collecte brute de la PEEC hors compensation qui est passé de 13% en 2019 à 1% en 2020 et 3% en 2021.

Graphique 1.3.3: Evolution de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par taille d'entreprise de 2019 à 2021



Source : Action Logement Service 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'activité différents et centralisant le versement de la PEEC au niveau d'une entité (généralement la mère), l'ANCOLS a pu constater des incohérences d'évolution lors de l'analyse de la collecte par secteur.

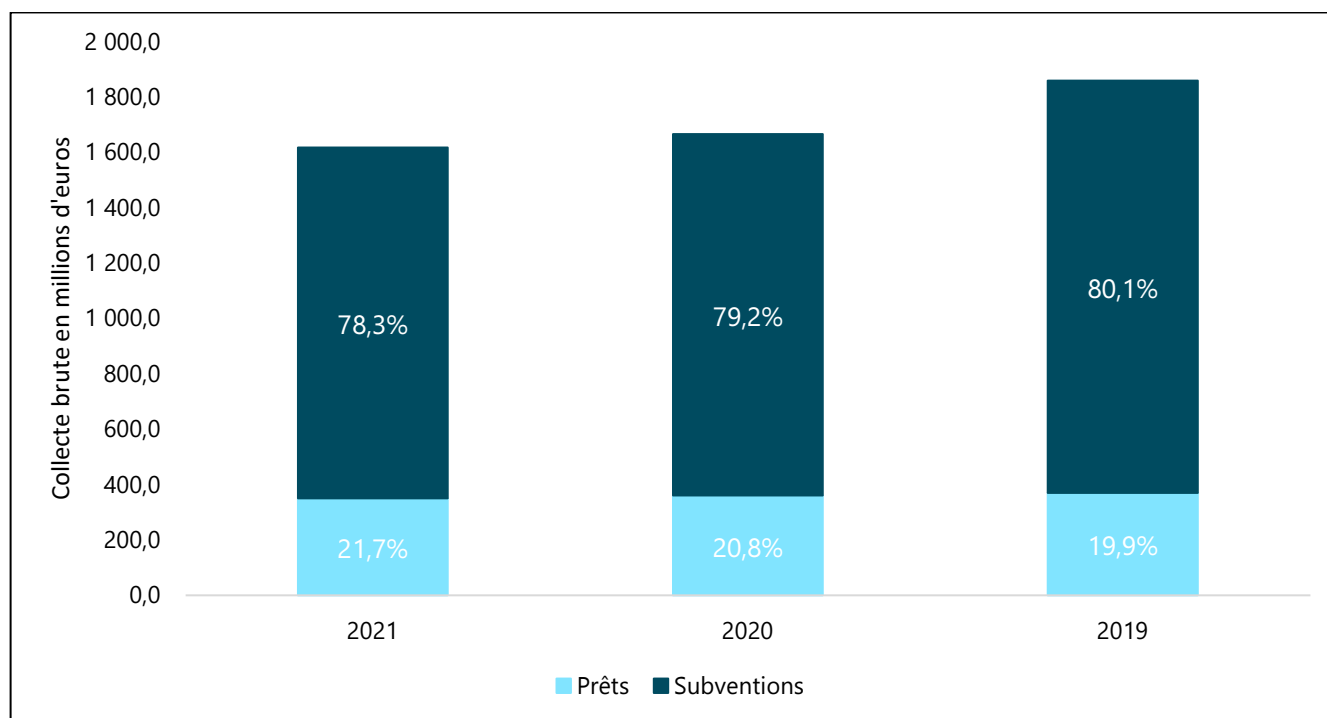
3.4.1 Nature de la collecte de la collecte brute de la PEEC

ALS peut collecter la PEEC sous deux formes, à savoir les prêts et les subventions. Cependant la collecte s'effectue majoritairement sous forme de subventions (cf Graphique 1.3.4), avec une moyenne de 79% de la collecte des trois dernières années.



Les entreprises privilégient le versement de subventions car ce mode de contribution est plus attractif sur le plan fiscal. En effet, la subvention est déductible des bénéfices annuels de l'entreprise contributrice tandis que le prêt est octroyé pour une durée de 20 ans et figure à l'actif du bilan.

Graphique 1.3.4 : Nature de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) sur 2019, 2020 et 2021



Source : Action Logement service (Données 2019 à 2021).

Le Tableau 3.5 ci-dessous met en évidence l'évolution de la PEEC depuis 2019 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 2019 à 2021

	Données en millions d'euros		
	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
Collecte brute PEEC issue des données comptables (1)	1 615,1	1 665,0	1 866,1
Collecte brute PEEC issue des données déclarées par les entreprises (2)	1 617,5	1 665,9	1 859,1
Ecart (1) - (2) (*)	-2,4	-0,9	7,0

Source : ANCOLS (Recueils définitifs 2019 à 2021) et Action Logement Service (données 2019 à 2021).

(*) Les données déclarées par les entreprises correspondent à des données de gestion et peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

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 2019-2021.

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

A 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'INSEE.

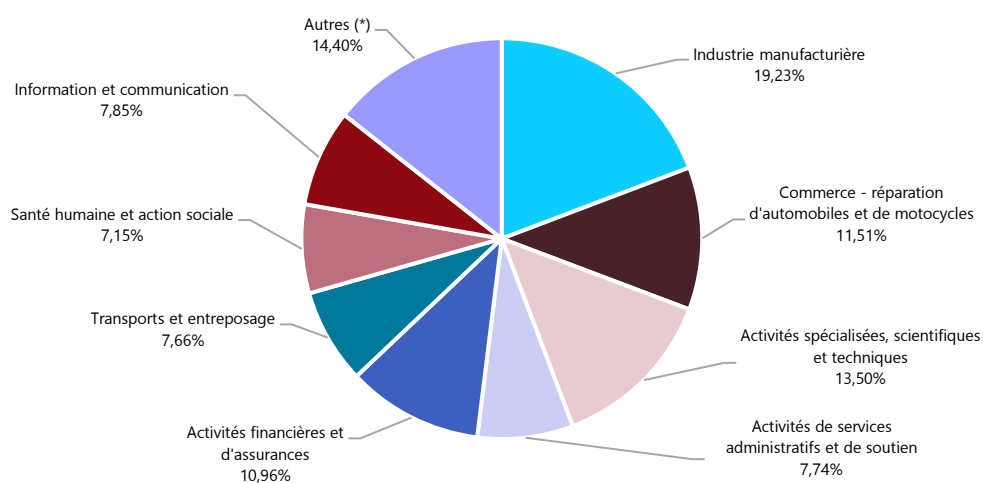
La répartition de la collecte PEEC entre les principaux secteurs est globalement stable sur les trois dernières années. Les secteurs les plus contributeurs sont : l'industrie manufacturière (19,6% de la collecte PEEC moyenne entre 2019 et 2021), le commerce-réparation d'automobiles et de motocycles (12,3% de la collecte PEEC moyenne entre 2019 et 2021) ainsi que les activités spécialisées, scientifiques et techniques (11,8% de la collecte PEEC moyenne entre 2019 et 2021). Le Graphique 3.5: Poids des secteurs contributeurs à la PEEC de 2019 à 2021 ci-dessous présente la répartition du poids des secteurs contributeurs à la PEEC de 2019 à 2021.

3

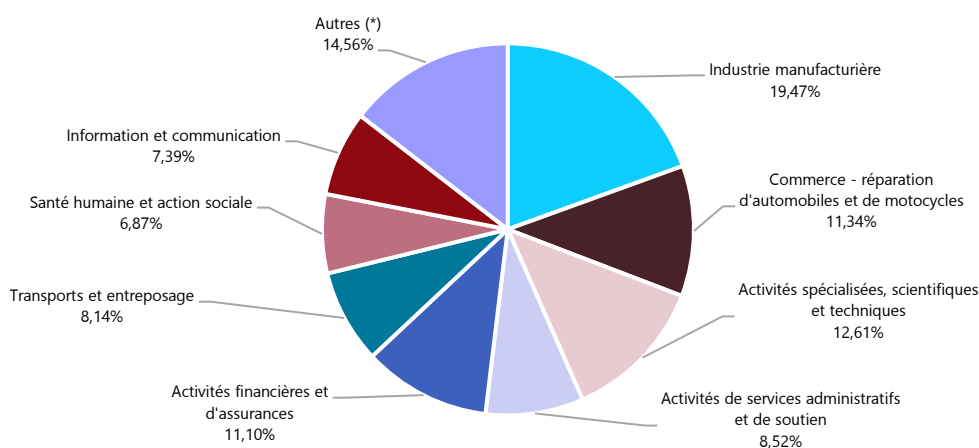


Graphique 3.5: Poids des secteurs contributeurs à la PEEC de 2019 à 2021

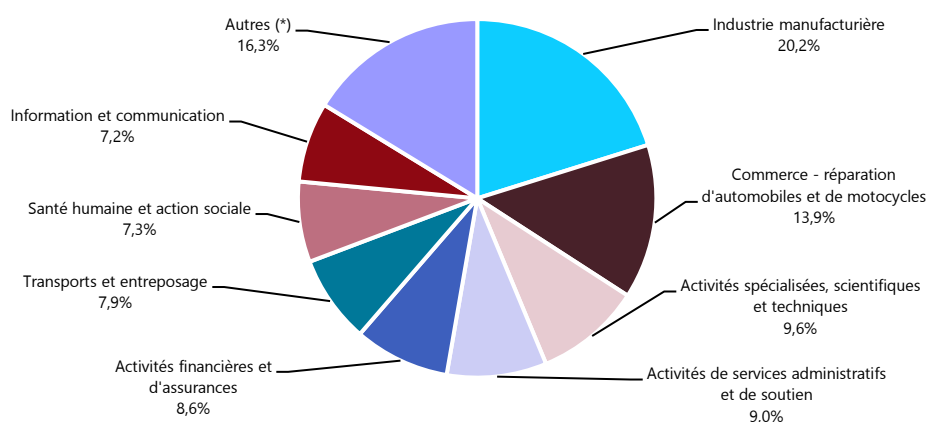
Poids des secteurs les plus contributeurs à la PEEC en 2021



Poids des secteurs les plus contributeurs à la PEEC en 2020



Poids des secteurs les plus contributeurs à la PEEC en 2019



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

(*) **Autres** : Agriculture, silviculture 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 en baisse constante depuis 2019, passe de 375,1 millions d'euros en 2019 et 324,4 millions d'euros en 2020 à 311 millions d'euros en 2021 soit une diminution de 20,6% entre 2019 et 2021. Les entreprises de ce secteur ont pour principales activités : l'industrie automobile, l'industrie pharmaceutique et la fabrication de tous types de produits (métallurgie, informatiques, textiles, équipements).

Le secteur commerce – réparation d'automobiles et de motocycles qui se situe en deuxième position en moyenne sur 3 ans, suit la même évolution (-39,2% entre 2019 et 2021) que le secteur de l'industrie manufacturière avec une contribution d'un montant de 186,1 millions d'euros en 2021 contre 188,9 millions d'euros en 2020 et 259,1 millions d'euros en 2019. Ce secteur est constitué d'entreprises de grande distribution, de commerce de détail et de commerce de gros.

Enfin, le secteur activités spécialisées, scientifiques et techniques vient en troisième position des secteurs les plus contributeurs à la collecte de la PEEC. Contrairement aux deux premiers secteurs, celui-ci voit sa contribution à la collecte de la PEEC évoluer à la hausse sur ces trois dernières années avec une contribution d'un montant de 178,4 millions d'euros en 2019, 210 millions d'euros en 2020 et 218,4 millions d'euros en 2021 soit une hausse de 18,3% entre 2019 et 2021. Ce 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.

Le poids du secteur activités financières et d'assurance conserve sa quatrième place avec une évolution de +9,7% entre 2019 et 2021, pour une collecte PEEC d'un montant de 177,2 millions d'euros en 2021.

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

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

En 2021, la part de la collecte des entreprises dont l'effectif est compris entre 200 et 1 999 salariés s'élève à 39,8% et celle des entreprises de 2 000 salariés et plus est de 35,6% alors que le cumul de ces tranches ne représente que 20% du nombre des entreprises contributrices.

Il ressort également que même si le nombre d'entités dont l'effectif minimum est de 10 000 salariés est faible (0,2% du nombre d'entreprises), leur poids dans la collecte de la PEEC 2021 est important puisqu'il est de 17,4%. Cependant il est en baisse de 4,7 points par rapport à l'année précédente (22,1% en 2020). En l'absence d'analyse réalisée par Action Logement Service sur les données déclarées par les employeurs et leur cohérence dans le temps, les évolutions constatées ne peuvent être analysées.

Les entreprises dont l'effectif est compris entre 50 et 199 salariés, représentent quant à elles 21,4% de la collecte de l'exercice 2021 alors qu'elles sont majoritaires dans la répartition par effectifs, avec 53,1% du total des entreprises. Leur participation à la collecte connaît une nette augmentation cette année. En 2020, ces entreprises contribuaient à hauteur de 15,8% de la collecte pour 54,6% de la répartition des entreprises.

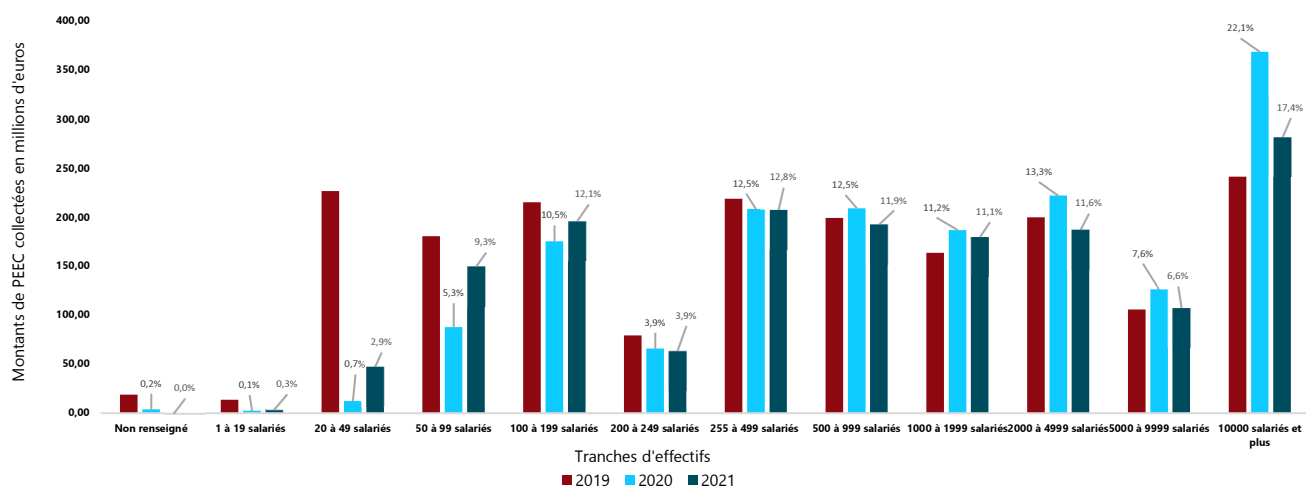
Il en est de même pour les entreprises dont l'effectif est compris entre 20 et 49 salariés, qui ont une part de 2,9% de la collecte PEEC 2021 contre 0,7% en 2020, pour 19,1% de part des entreprises contributrices en 2021 contre 8% en 2020. Leur part de la collecte et leur pourcentage dans la répartition des entreprises contributrices qui avaient baissé en 2020 par rapport aux années précédentes, à la suite de la mise en application de la loi PACTE, sont en augmentation en 2021.



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 0,2% en 2020 à 0,001% en 2021.

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 de 2019 à 2021



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

3.4.4 Analyse des entreprises contributrices

A partir des données transmises par ALS, l'ANCOLS a réalisé un classement des 10 entreprises les plus contributrices à la PEEC sur les exercices 2019, 2020 et 2021 qui figure dans le Tableau 3.6 ci-après. La collecte PEEC brute s'élève à 169,7 millions d'euros pour ces entités et représente 10,5% de la collecte annuelle globale.

Le groupe La Poste reste le premier groupe contributeur à la collecte de la PEEC avec un versement de 30,1 millions d'euros en 2021 contre 31,9 millions d'euros en 2020 et 30,4 millions d'euros en 2019. Il s'agit de la collecte PEEC reçue du siège et de ses filiales : La Banque Postale, Chronofresh et autres.

Le groupe EDF conserve sa deuxième position du classement avec une collecte qui diminue de près de 10 millions d'euros avec un montant de 20,4 millions d'euros en 2021 contre 30,7 millions d'euros en 2020 et 30,6 millions en 2019.

Le groupe Orange garde lui aussi la troisième place du classement avec une collecte relativement stable sur les trois dernières années. Le montant de la collecte du groupe est de 19,5 millions d'euros cette année, contre 20,4 millions d'euros en 2020 et 19,6 millions d'euros en 2019.

Tableau 3.6: Collecte brute PEEC reçue des 10 groupes français les plus contributeurs

Données en millions d'euros

Dénomination du groupe	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
LA POSTE	30,1	31,9	30,4
EDF	20,4	30,7	30,6
ORANGE	19,5	20,4	19,6
BPCE	18,6	17,5	12,0
BNP PARIBAS	16,8	16,6	16,2
AIRBUS	13,9	10,6	13,5
VINCI HOLDING	13,2	12,6	2,0
ADECCO	13,0	15,6	16,3
THALES GROUPE	12,3	9,7	11,7
GROUPE SOCIETE GENERALE	12,0	12,5	11,6
PEEC totale collectée	169,7	178,1	163,9
Poids dans la PEEC globale	10,5%	10,7%	8,8%

Source : Action Logement Services (Données 2019 à 2021)

Le secteur « Activités financières et d'assurance » devient le secteur le plus contributeur à la PEEC sur les trois dernières années. Il occupe la première place dans l'échantillon des entreprises contributrices, représentant en moyenne 26,1% de la collecte de l'échantillon.

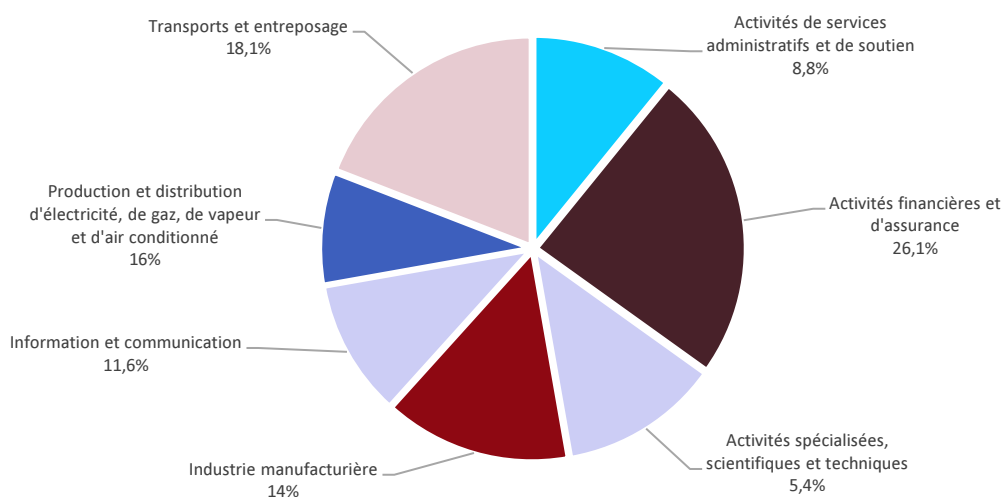
Le secteur « Transport et entreposage » qui était à la première place en 2020 devient le deuxième secteur le plus contributeur de la PEEC de 2019 à 2021. La collecte provenant de ce secteur a une moyenne de 18,1% de la collecte de l'échantillon. La PEEC de ce secteur correspond à celle du groupe la Poste.

Enfin le secteur « Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné » se place en troisième position dans l'échantillon des entreprises contributrices. La PEEC de ce secteur représente en moyenne 16% de la collecte des trois dernières années et provient principalement du groupe EDF et ses filiales.

Le secteur « Industrie manufacturière » vient ensuite avec une moyenne de 14% de part des secteurs les plus contributeurs parmi les entreprises de notre classement comme le montre le Graphique 3.7 suivant. La collecte de ce secteur provient du groupe Airbus et du Groupe Thalès.



Graphique 3.7: Répartition de la collecte brute PEEC (hors compensation) par secteur d'activité pour les 10 groupes français les plus contributeurs de 2019 à 2021



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

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

A 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 2019 à 2021. 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

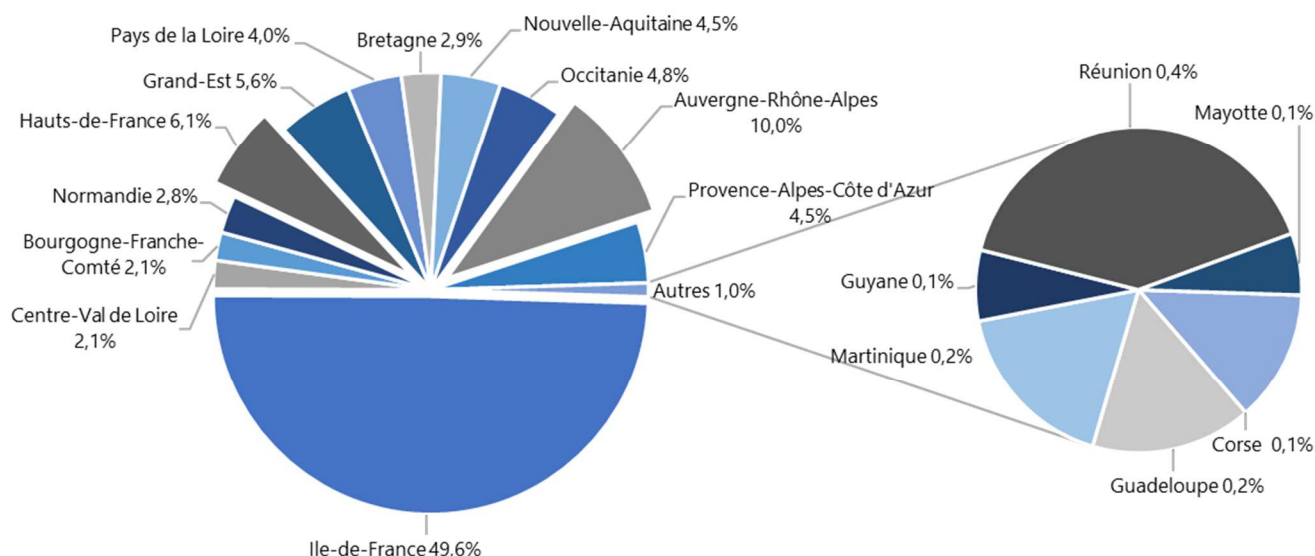
Libellé région	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020 (*)	Exercice 2019		Moyenne des parts de la PEEC par région les plus contributrices
	Montant versement	Part des régions par montant de PEEC versé	Montant versement	Part des régions par montant de PEEC versé		Montant versement	Part des régions par montant de PEEC versé	
Ile-de-France	826,70	51,1%	839,98	50,4%	-1,6%	876,03	47,1%	49,6%
Centre-Val de Loire	32,41	2,0%	33,96	2,0%	-4,6%	42,29	2,3%	2,1%
Bourgogne-Franche-Comté	32,72	2,0%	33,57	2,0%	-2,5%	41,71	2,2%	2,1%
Normandie	44,28	2,7%	44,88	2,7%	-1,3%	54,29	2,9%	2,8%
Hauts-de-France	98,08	6,1%	101,09	6,1%	-3,0%	117,41	6,3%	6,1%
Grand-Est	87,71	5,4%	91,31	5,5%	-3,9%	108,99	5,9%	5,6%
Pays de la Loire	65,06	4,0%	65,54	3,9%	-0,7%	77,10	4,1%	4,0%
Bretagne	46,23	2,9%	48,24	2,9%	-4,2%	56,51	3,0%	2,9%
Nouvelle-Aquitaine	69,74	4,3%	71,62	4,3%	-2,6%	88,18	4,7%	4,5%
Occitanie	74,01	4,6%	77,92	4,7%	-5,0%	94,84	5,1%	4,8%
Auvergne-Rhône-Alpes	155,10	9,6%	166,59	10,0%	-6,9%	192,67	10,4%	10,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	69,50	4,3%	75,49	4,5%	-7,9%	87,97	4,7%	4,5%
Corse	2,06	0,1%	1,97	0,1%	4,7%	2,91	0,2%	0,1%
Guadeloupe	2,48	0,2%	2,40	0,1%	3,3%	3,56	0,2%	0,2%
Martinique	2,86	0,2%	2,64	0,2%	8,3%	3,67	0,2%	0,2%
Guyane	1,25	0,1%	0,91	0,1%	37,5%	1,55	0,1%	0,1%
Réunion	6,72	0,4%	5,90	0,4%	14,0%	8,77	0,5%	0,4%
Mayotte	0,63	0,0%	1,87	0,1%	-66,1%	0,67	0,0%	0,1%
Total général	1 617,52	100%	1 665,87	100%	-2,9%	1 859,11	100%	100%

Source : Action Logement Services (données de 2019 à 2021).

Note de lecture : (*) La variation entre 2021 et 2020 concerne l'évolution du montant de la collecte PEEC entre 2021 et 2020.

La collecte PEEC 2021 baisse de 2,9% par rapport à l'exercice 2020. Le Tableau 3.7 met en évidence la forte concentration de la collecte PEEC reçue dans la région Ile-de-France avec une moyenne de 49,6% de la participation globale de la PEEC de 2019 à 2021. Les deux autres principales régions contributrices sont l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France avec un taux de contribution respectivement de 10% et de 6,1% de la collecte PEEC. Ces données montrent la répartition territoriale 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 2021



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

La plupart des sièges des entreprises se situe en région parisienne tandis que les entreprises manufacturières et industrielles sont nombreuses dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Enfin, les Hauts-de-France et la région Grand-Est 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 sont stables avec 631,5 millions d'euros en 2021 (cf. Tableau 3.8 ci-dessous). Ils représentent **53,9% du total des ressources issues des retours de prêts** dont :

- ▶ 33,1% au titre de créances détenues sur des entités hors groupe Action Logement ;
- ▶ 20,8% au titre de créances détenues sur des entités appartenant au groupe.
- ▶ **Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 540,9 millions en 2021** (cf. Tableau 3.8), soit une **baisse de 4,2%** par rapport à 2020. Ils représentent **46,1% du total des ressources endogènes d'Action Logement Services**. Leur ventilation montre une prédominance des retours des prêts accession (37,8% des prêts accordés aux personnes physiques).
- ▶ Les deux autres catégories significatives sont les retours de prêts travaux (6,4%) et les retours de prêts locatifs (1,9%). Ces derniers correspondent aux remboursements générés par les avances et les mises en jeu LOCA-PASS.

Tableau 3.8 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Groupe Action Logement	243,96	20,8%	+ 0,7%	242,22	20,2%	+ 21,1%	199,97	16,5%
Hors Groupe Action Logement	387,56	33,1%	- 0,9%	391,12	32,6%	- 1,9%	398,74	33,0%
Divers et Non ventilés (*)				0,53	0,0%	- 37,3%	0,84	0,1%
Total Personnes morales	631,51	53,9%	- 0,4%	633,87	52,9%	+ 5,7%	599,56	49,6%
Prêts accession directs	443,35	37,8%	- 1,6%	450,45	37,6%	- 5,8%	478,14	39,5%
Prêts travaux (**)	75,57	6,4%	- 6,5%	80,80	6,7%	- 7,4%	87,29	7,2%
Prêts locatifs	21,84	1,9%	- 34,5%	33,37	2,8%	- 24,9%	44,45	3,7%
Autres prêts	0,18	0,0%	- 29,6%	0,26	0,0%	- 39,1%	0,43	0,0%
Total Personnes physiques	540,95	46,1%	- 4,2%	564,88	47,1%	- 7,4%	610,31	50,4%
(1) Dont Mandats de gestion	0,63	0,1%	- 6,0%	0,67	0,1%	- 16,0%	0,80	0,1%
Total PEEC	1 172,47	100,0%	- 2,2%	1 198,75	100,0%	- 0,9%	1 209,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : (*) Pour 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. En 2021, tous les tiers ont été ventilés entre groupe et hors groupe. Les flux sans numéros de tiers sont dans la catégorie "Divers et non ventilés".

Le Tableau 3.9 présente une analyse détaillée des retours de prêts aux personnes physiques et indique que l'ensemble des catégories des retours de prêts présentent une baisse au cours de l'exercice 2021. Cette baisse est constatée depuis plusieurs exercices et s'explique principalement par le fait que de moins en moins d'aides étaient distribuées sous forme de prêts par Action Logement Services avant 2021.

Tableau 3.9 : Répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	0,62	0,1%	+ 1,1%	0,62	0,1%	- 14,8%	0,72	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								
Allègement temporaire de quittances de loyers	1,08	0,2%	- 11,4%	1,22	0,2%	- 11,3%	1,37	0,2%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	0,16	0,0%	- 36,8%	0,26	0,0%	- 40,0%	0,43	0,1%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	0,04	0,0%	- 35,7%	0,06	0,0%	- 70,8%	0,21	0,0%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	3,15	0,6%	- 9,7%	3,49	0,6%	- 37,8%	5,60	0,9%
Social et mobilité (A)	5,05	0,9%	- 10,4%	5,64	1,0%	- 32,4%	8,34	1,4%
Gage d'espèce auprès des bailleurs	0,09	0,0%	+ 86,5%	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)	20,61	3,8%	- 35,5%	31,96	5,7%	- 60,1%	80,08	13,1%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)	32,90	6,1%	+ 0,3%	32,79	5,8%			0,0%
Locatif (B)	53,59	9,9%	- 17,3%	64,80	11,5%	- 19,1%	80,08	13,1%
Prêts travaux hors cas spécifiques	62,33	11,5%	- 21,6%	79,53	14,1%	- 7,3%	85,81	14,1%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)	0,01	0,0%	- 13,8%	0,02	0,0%	- 24,4%	0,02	0,0%
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,22	0,0%						
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	1,53	0,3%	+ 999,9%	0,00	0,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)	0,04	0,0%						
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	64,13	11,9%	- 19,4%	79,55	14,1%	- 7,3%	85,84	14,1%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)	1,53	0,3%	- 36,3%	2,40	0,4%	- 23,8%	3,15	0,5%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	135,45	25,0%	- 4,4%	141,71	25,1%	- 8,0%	153,96	25,2%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	247,94	45,8%	+ 1,7%	243,91	43,2%	- 1,8%	248,29	40,7%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	1,04	0,2%	- 29,0%	1,46	0,3%	- 27,6%	2,02	0,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	1,68	0,3%	+ 2,9%	1,63	0,3%	+ 1,9%	1,60	0,3%
Accession (D)	387,63	71,7%	- 0,9%	391,11	69,2%	- 4,4%	409,01	67,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,04	0,0%						
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement								
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	11,62	2,1%	- 9,2%	12,79	2,3%	+ 0,0%	12,79	2,1%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	11,65	2,2%	- 8,9%	12,79	2,3%	+ 0,0%	12,79	2,1%
Amélioration de la performance énergétique (PIV) (F)	10,40	1,9%						
Divers et autres financements non ventilés (G)	8,49	1,6%	- 22,7%	10,99	1,9%	- 22,9%	14,26	2,3%
Retours de prêts Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E+F+G)	540,95	100,0%	- 4,2%	564,88	100,0%	- 7,4%	610,31	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

3.6 AUTRES RESSOURCES PEEC : RESSOURCES D'EMPRUNTS 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 2021, 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 54,8 millions d'euros avec un encours net de 1 102 millions d'euros à fin 2021. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisé sur la période de 2019 à 2021 s'élève à 239,1 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 et l'avenant « Relance » du 15 février 2021 pour un total de 9,1 milliards d'euros, ALS a décidé de recourir à l'émission d'emprunt obligataire :



- ▶ **En 2019, 1 milliard d'euros sur une maturité de 15 ans** au taux d'intérêt annuel de 0,589% moyennant une prime d'émission de 12,7 millions d'euros ;
- ▶ **En 2021, 1 milliard d'euros sur une maturité de 20 ans** en juillet au taux d'intérêt annuel de 0,818 % moyennant une prime d'émission de 12,5 millions d'euros et **1 milliard d'euros sur une maturité de 10 ans** en octobre au taux d'intérêt annuel de 0,435 % en 2021 moyennant une prime d'émission de 5,9 millions d'euros.

Aucune émission d'emprunt n'a été réalisée en 2020.

Au total, **Action Logement Services a levé 3 milliards de ressources entre 2019 et 2021** moyennant une prime d'émission de 31,1 millions d'euros.

3

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

Au cours du mois d'avril 2022, ALS a réalisé une **4^{ème} émission obligataire avec la levée de 1,25 milliard d'euros** de fonds sur une période de 10 ans.

Au cours du mois de septembre 2022, ALS a réalisé une **5^{ème} émission obligataire** avec la levée de 750 millions d'euros. Au total, ALS aura levé 2 milliards d'euros sur les 3,2 milliards d'euros prévus par le conseil d'administration. Il n'est pas certain qu'ALS lève la totalité du programme d'emprunt obligataire compte tenu du contexte économique incertain (inflation, volatilité des taux et ralentissement économique).

3.7 FINANCEMENTS ISSUS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE

Les emplois distribués au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 6 616,1 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante :

- ▶ **2 765,7 millions d'euros** attribués dans le cadre de la convention quinquennale, voir section 3.7 ;
- ▶ **2 832,2 millions d'euros** octroyés dans le cadre du PIV, voir section 3.8 ;
- ▶ **1 milliard d'euros** d'aides pour le FNAL conformément à la loi de finances pour 2021 ;
- ▶ **18,3 millions d'euros** d'aides COVID mises en place par Action Logement pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire.

Les aides issues de la convention quinquennale s'élèvent à 2 765,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 contre 2 134,2 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 6,7%.

Tableau 3.10 : Synthèse des financements accordés par ALS de 2019 à 2021 sur le fonds PEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Variation 2021/2020	Exercice 2020	Variation 2020/2019	Exercice 2019
Personnes physiques	1 045,09	+ 145,6%	425,49	- 7,4%	459,45
Personnes morales	1 246,93	+ 3,8%	1 201,29	+ 19,6%	1 004,79
Politiques publiques nationales	459,00	- 8,9%	504,00	- 5,6%	534,00
Expérimentation et ingénierie territoriale	14,65	+ 324,6%	3,45	+ 19,1%	2,89
Aides issues de la convention quinquennale et son 1^{er} Avenant	2 765,7	+ 29,6%	2 134,23	+ 6,7%	2 001,14
Personnes physiques	1 217,2	+ 134,5%	519,14	+ 999,9%	8,32
Personnes morales	1 315,0	+ 44,6%	909,28		
Politiques publiques nationales	300,0	+ 0,0%	300,00		
Aides issues du PIV	2 832,2	+ 63,9%	1 728,42	+ 999,9%	8,32
Aides COVID	18,3	- 24,6%	24,3		
FNAL	1 000,0	+ 100,0%	500,0		
Total des emplois PEEC	6 616,1	+ 50,8%	4 386,92	+ 118,3%	2 009,46

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

3.7.1 Analyse des financements accordés aux personnes morales

Les aides accordées aux personnes morales au titre de la convention quinquennale s'élèvent, hors ajustements pour engagements et provisions, à 1 261,6 millions en 2021 (y compris l'expérimentation et l'ingénierie territoriale) d'euros contre 1 204,7 millions d'euros en 2020 soit une hausse de 4,7%.

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

Contrairement aux exercices précédents, les financements destinés aux personnes morales sont versés à hauteur de 55,1% à des entités extérieures au groupe Action Logement. Les personnes morales appartenant au groupe perçoivent 44,9% des financements de l'exercice.

Les prêts qui constituent toujours la première source de financement des personnes morales s'élèvent à 716,6 millions d'euros, en hausse de 8,8% par rapport à 2020 et restent majoritairement versés à des entités hors groupe.

ALS a attribué au titre de la convention quinquennale **des dotations en fonds propres pour un montant total de 260 millions d'euros**. Elles se composent principalement de :

- **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 intermédiaire⁵⁵. Depuis l'exercice 2019, cette subvention est directement versée par ALS à ALI⁵⁶. En vertu de

⁵⁵ 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.

⁵⁶ 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.



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 ;

- **80 millions d'euros** correspondant à la subvention versée par ALS à l'AFL dans le cadre du NPNRU.
- Le niveau des dotations en fonds propres diminue de façon significative par rapport à l'année dernière et ce en l'absence du versement de la dernière tranche de financement à l'ONV en 2021.
- Quant aux **subventions**, elles passent de 64 millions d'euros à 284,9 millions d'euros en 2021.

Tableau 3.11 : Financement des personnes morales issus de la convention quinquennale de 2019 à 2021 - analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts	256,11	20,3%	+ 19,8%	213,79	17,7%	- 43,4%	377,70	37,5%
Dotations en fonds propres	220,00	17,4%	- 53,5%	473,00	39,3%	+ 237,9%	140,00	13,9%
Subventions versées	89,95	7,1%	+ 286,2%	23,29	1,9%	+ 119,4%	10,61	1,1%
Groupe Action Logement (I)	566,07	44,9%	- 20,3%	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%
Prêts	460,42	36,5%	+ 3,5%	445,01	36,9%	- 0,1%	445,33	44,2%
Dotations en fonds propres	40,00	3,2%						
Subventions	194,90	15,4%	+ 378,9%	40,70	3,4%	+ 50,0%	27,13	2,7%
Hors groupe Action Logement (II)	695,32	55,1%	+ 43,2%	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	+ 46,9%
Non ventilés (III)	0,19	0,0%	- 97,9%	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	+ 0,7%
Concours Personnes morales PEEC (convention quinquennale) (*)	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%

(*) l'avenant PIV a modifié la convention quinquennale en affectant une subvention de 80 millions d'euros au profit de l'AFL dans le cadre du NPNRU.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture :

(*) Les concours aux personnes morales des exercices 2019 à 2021 incluent les financements au titre de l'expérimentation territoriale.

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 566,1 millions d'euros (cf. Tableau 3.12, ci-après), en baisse de 20,3% par rapport à 2020. Elles concernent essentiellement :

- L'attribution en fonds propres pour 220 millions d'euros dont 140 millions d'euros en faveur d'ALI et 80 millions d'euros en faveur de l'AFL ;
- L'octroi des prêts de 179,6 millions d'euros pour le financement du logement social, intermédiaire et des structures collectives (FTM⁵⁷, RHVS⁵⁸, saisonniers, ...).

⁵⁷ Foyer de travailleurs migrants.

⁵⁸ 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 2019 à 2021 - analyse intragroupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	220,00	17,4%	- 53,5%	473,00	39,3%	+ 237,9%	140,00	13,9%
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	179,59	14,2%	- 1,3%	181,94	15,1%	- 45,5%	334,00	33,1%
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	37,19	2,9%	+ 328,7%	8,67	0,7%	- 65,0%	24,76	2,5%
Fracture territoriale (*)	75,07	6,0%	+ 87,8%	39,97	3,3%	+ 177,9%	14,38	1,4%
Actions dans les territoires spécifiques	0,18	0,0%	- 51,2%	0,37	0,0%			
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	6,35	0,5%	+ 260,5%	1,76	0,1%	+ 66,8%	1,06	0,1%
Emplois non ventilés (1)	47,68	3,8%	+ 993,2%	4,36	0,4%	- 69,1%	14,11	1,4%
Groupe Action Logement (A)	566,07	44,9%	- 20,3%	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%
Hors Groupe Action Logement (B)	695,32	55,1%	+ 43,2%	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%
Emplois non ventilés (2)	0,19	0,0%	- 97,9%	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%
Convention quinquennale								
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	291,85	23,1%	+ 26,6%	230,59	19,1%	- 38,2%	373,14	37,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 emplois mentionnés dans ce tableau incluent les données relatives à l'expérimentation territoriale.

Les financements accordés aux personnes morales hors groupe s'élèvent à 695,3 millions d'euros contre 485,7 millions d'euros en 2020. Ils augmentent de 43,2% par rapport à l'exercice précédent et bénéficient plus particulièrement aux dispositifs de prêts au logement social et intermédiaire ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre la fracture territoriale à travers notamment le programme Action Cœur de Ville - ACV. La part de ces derniers passent de 4,1% en 2020 à 15,2% en raison d'une contribution plus importante cette année soit 191,2 millions d'euros en 2021 contre 49,2 millions d'euros (voir Tableau 3.13 ci-dessous).

Le programme national Action Cœur de Ville, lancé par l'État en 2018, s'adresse à 222 villes moyennes réparties sur tout le territoire national afin de développer des projets de reconquête de leur centre-ville. Il s'agit de proposer des financements dédiés à la production d'une offre renouvelée de logements accessibles aux ménages salariés notamment, grâce à la réhabilitation de bâtis considérés comme stratégiques et concourant à la redynamisation du centre-ville portée par la commune.

Au titre de l'exercice 2021, 361 dossiers ont été engagés, représentant 5 249 logements et un volume financier global de 272,2 millions d'euros. Depuis le lancement du dispositif en 2018, le cumul des engagements s'établit désormais à 603,1 millions d'euros correspondant au financement de 740 opérations représentant 10 656 logements⁵⁹.

⁵⁹ Source : Action Logement service – rapport de gestion 2021



Tableau 3.13 : Répartition par nature des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales de 2019 à 2021 - analyse hors groupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	40,00	3,2%						
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	262,45	20,8%	- 22,0%	336,43	27,9%	- 4,8%	353,55	35,1%
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	93,32	7,4%	+ 95,8%	47,67	4,0%	- 10,7%	53,37	5,3%
Fracture territoriale (*)	191,15	15,2%	+ 288,2%	49,24	4,1%	+ 56,4%	31,48	3,1%
Actions dans les territoires spécifiques	2,67	0,2%	+ 266,6%	0,73	0,1%	- 70,5%	2,47	0,2%
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	8,20	0,7%	+ 999,9%	0,72	0,1%	+ 182,6%	0,26	0,0%
PHBB (coût de bonification)	20,49	1,6%	+ 224,4%	6,32	0,5%	+ 100,0%		
Emplois non ventilés (1)	77,03	6,1%	+ 72,6%	44,61	3,7%	+ 42,4%	31,34	3,1%
Hors Groupe Action Logement (A)	695,32	55,1%	+ 43,2%	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%
Groupe Action Logement (B)	566,07	44,9%	- 20,3%	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%
Emplois non ventilés (2)	0,19	0,0%	- 97,9%	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%
Convention quinquennale								
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	546,93	43,4%	+ 26,2%	433,33	36,0%	- 1,2%	438,40	43,5%

(1) Ces emplois correspondent aux emplois qui n'ont pas pu être ventilés car le code activité utilisé est un code générique.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 emplois mentionnés dans ce tableau incluent les données relatives à l'expérimentation territoriale.

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 2019 et 2021.

A l'inverse de l'exercice précédent, les OLS représentent le premier bénéficiaire des financements aux personnes morales, en hausse de 51,1% par rapport à 2020.

En 2020, les entités du groupe représentaient les premières bénéficiaires des financements avec 473 millions d'euros d'aides accordées sous forme de dotations en fonds propres contre 220 millions d'euros en 2021. Ce type de financement a fortement baissé car l'ONV n'a pas bénéficié de financement au cours de l'exercice.

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 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	339,60	26,9%	+ 51,1%	224,77	18,7%	- 37,5%	359,64	35,7%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	6,13	0,5%	- 50,2%	12,32	1,0%	- 56,3%	28,17	2,8%
AFL								
Autres filiales et entreprises liées (*)	220,00	17,4%	- 53,5%	473,00	39,3%	+ 236,6%	140,51	13,9%
Associations et fondations								
SEM	0,33	0,0%						
Groupe Action Logement (A)	566,07	44,9%	- 20,3%	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%
Hors Groupe Action Logement (B)	695,32	55,1%	+ 43,2%	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%
Emplois non ventilés (**)	0,19	0,0%	- 97,9%	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%
Financement Personnes morales	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2021, 2020 et 2019 les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

3.7.1.3.2 Financement intragroupe au profit de l'ONV

L'ONV n'a bénéficié d'aucun financement de la part d'ALS en 2021.

Compte tenu du niveau important des financements reçus en 2019 et 2020 qui n'avaient pu être totalement utilisés, les acquisitions de l'exercice 2021 ont été réalisées sur les fonds propres disponibles sans solliciter ALS pour de nouveaux financements (via l'avance en compte-courant notamment) ou recourir à des sources de financement extérieures au groupe.

Les acquisitions 2022 devraient également être financées sur les fonds propres de l'ONV avant de recourir fin 2022, à la dernière tranche de financement de l'entité qui a pris la forme d'une avance en compte courant auprès d'ALS tel que prévu par l'avenant « Relance ». Son versement a été effectué en deux tranches :

- 100 millions d'euros versés au plus tard le 31 octobre 2022 ;
- 234 millions d'euros versés au plus tard le 31 décembre 2022.

L'ONV a également engagé des échanges auprès de partenaires financiers afin de diversifier leurs sources de financement conformément aux dispositions de la convention quinquennale.

3.7.1.3.3 Achats de logements

L'ONV a réalisé 3 appels à manifestations d'intérêt (AMI) pour permettre aux bailleurs de déposer leurs projets de ventes.



Tableau 3.15 : Répartition groupe et hors groupe des logements proposés à la vente depuis 2019

Répartition	2019		2020		2021				Total fin 2021	
	Logements proposés AMI1		Logements proposés AMI2		Logements proposés AMI3		Logements proposés hors AMI			
	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts
Groupe ALI	4 179	38,0%	3 763	68,0%	2 507	88,0%	1 913	83,0%	12 362	57,2%
Hors groupe	6 682	62,0%	1 798	32,0%	356	12,0%	400	17,0%	9 236	42,8%
Total	10 861	100%	5 561	100%	2 863	100%	2 313	100%	21 598	100%

Source : Données ONV arrêtées au 14 décembre 2021.

3

Les études de dossiers sont basées sur plusieurs critères d'éligibilités définis par l'ONV et notamment sur la détention décennale, la nature de la propriété (pleine propriété ou copropriété), l'étiquette énergétique, la taille de l'ensemble immobilier (plus de 10 logements). En outre, cette sélection repose également sur des critères d'analyse tels que la localisation du bien afin d'apprécier l'attractivité du bien, la maturité juridique et l'occupation du logement (taux de rotation, vacance, impayés...), etc.

A l'issue des 3 AMI, la majorité des biens proposés sont des logements appartenant aux filiales du groupe ALI à hauteur de 57,7%.

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.

Cette surreprésentation des logements auprès des entités appartenant au groupe selon les informations transmises par l'ONV s'explique par des abandons à l'initiative de l'organisme hors groupe (32% des dossiers proposés par cette catégorie) et par une inadéquation des logements proposés par les entités extérieures au groupe (30% des dossiers proposés). Les entités du groupe proposeraient à l'ONV des logements plus adaptés à la vente HLM.

En outre, parmi les dossiers éligibles, des transactions n'ont pu être finalisées en raison de l'inadéquation des prix de vente proposés au regard des prix pratiqués sur le marché, de retards de la part des bailleurs dans la gestion de la procédure et de nombreux abandons du processus à l'initiative des bailleurs.

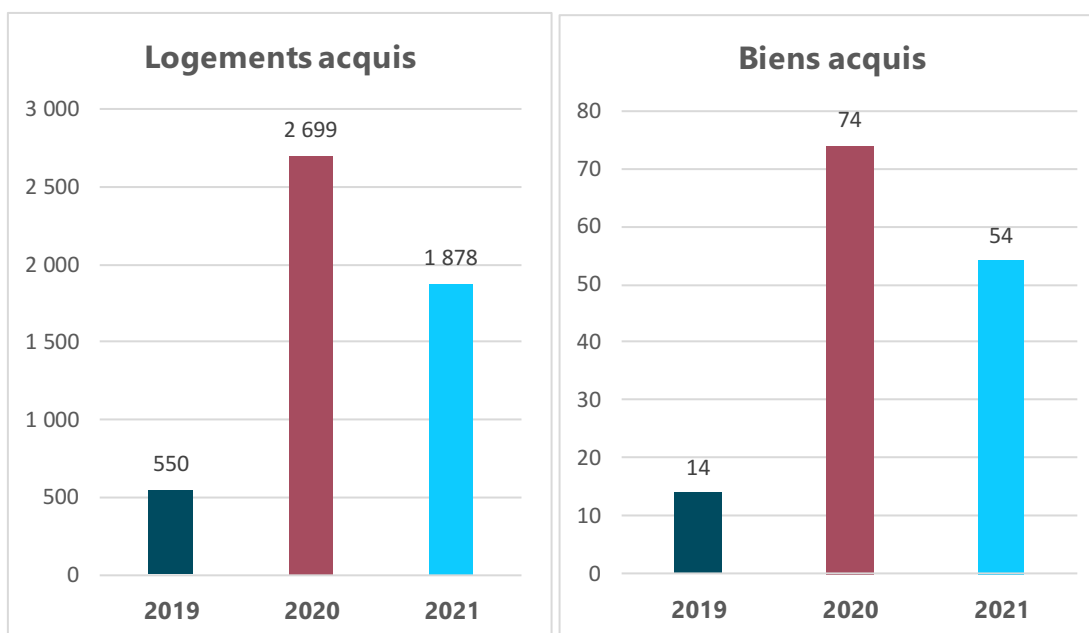
En conséquence, il ressort que l'appétence plus prononcée des opérateurs du groupe à la vente HLM et leur meilleure connaissance de ce secteur leur permettraient de proposer des produits répondant mieux aux critères de sélection de l'ONV.

Au cours de l'exercice 2021, **l'ONV⁶⁰ a acquis 1 878 logements (54 biens) dont 90% auprès de bailleurs du groupe** pour un montant total de 214,1 millions d'euros incluant 1,9 million d'euros de frais d'acquisition. Le nombre de logement acquis a baissé d'un tiers par rapport à l'exercice précédent ce qui s'explique par un stock de logements proposés inférieur aux années précédentes et un lancement tardif de l'AMI 3⁶¹ dont 23% de ces logements étaient situés en Île-de-France, 16% en Auvergne-Rhône-Alpes et 14% en Occitanie.

⁶⁰ 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.

⁶¹ En 2021, 32 bailleurs sociaux ont candidaté à l'ONV en proposant 139 biens et 4 588 logements, notamment dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt 3 (AMI3) lancé au mois de mars 2021.

Graphique 3.9 : Evolution des acquisitions de biens et de logements de 2019 à 2021



Source : ONV - Rapport de gestion 2021

La prédominance de ces acquisitions intragroupes par rapport à celle des autres bailleurs dans un dispositif initialement prévu pour être universel et ouvert à tous les OLS du territoire métropolitain et DROM, peut conduire à financer un même logement par des fonds PEEC et ce, à plusieurs reprises, de la production du logement par le bailleur à la vente dudit logement à l'ONV.

Ce constat amène à s'interroger sur la nature des critères d'éligibilité de l'ONV qui pourraient exclure dès le début du processus de sélection des logements détenus par des bailleurs ; ces derniers n'ayant pas l'expertise du groupe AL en termes de ventes HLM ni la capacité financière suffisante pour entretenir régulièrement leur parc immobilier et prétendre proposer des biens répondant aux critères de l'ONV.

En cumul, l'ONV a acquis depuis sa création 5 127 logements auprès de 43 bailleurs dont 36 bailleurs groupe pour un total de 582,9 millions d'euros de coût d'acquisition.

Lors de la préfiguration de l'ONV, le rythme d'acquisitions avait été estimé à 40 000 acquisitions sur 10 ans soit 4 000 acquisitions par an entre 2018 et 2028. Depuis sa création, la société de vente HLM n'a jamais atteint ce niveau d'acquisitions de logements (environ 2 000 logements en moyenne sur la période 2020 et 2021). Ces prévisions ambitieuses se sont confrontées à la réalité du secteur dont le niveau de maturité ne permettait pas d'atteindre ces objectifs. Pour cette raison, l'ONV a engagé un ajustement de son modèle économique avec notamment l'actualisation de son business plan. L'objectif de 40 000 logements est conservé mais l'échéance initialement prévue à 2028 a été décalée à 2035. Les évolutions attendues sur le marché immobilier en 2022 seront également prises en comptes.

3.7.1.3.3.1 Ventes des logements

- Au cours de l'exercice 2021, l'ONV a réalisé 116 ventes pour un montant total de 17 millions d'euros. 40% des logements vendus sont situés en Île-de-France. Cette année, seules les ventes à l'occupant ont été décotées de

20% sur la valeur vénale⁶². Les autres logements (vente à un tiers du secteur HLM ou du secteur privé) ont été vendues à la valeur vénale expert.

- Les acquisitions de l'exercice ayant été réalisées sur fonds propres, le niveau de trésorerie a considérablement baissé. Les ressources générées par son activité locative étant insuffisantes, l'ONV devra pour atteindre ses objectifs, recourir à des financements externes soit en bénéficiant d'avance de trésorerie auprès d'ALS correspondant à la 3^{ème} tranche de financement prévue lors de sa création et diversifier ses sources de financement auprès d'acteurs bancaires externes pour confirmer sa capacité à s'affranchir des financements du groupe.

Tableau 3.16 : Données financières de l'ONV de 2020 à 2021

		Données en millions d'euros		
	Rubriques	2021	2020	Variation
Ressources	Disponibilités N-1	304,49	278,39	9,4%
	Fonds propres versés en 2021	0,00	333,03	-100,0%
	Loyers encaissés	16,77	5,20	222,5%
	Vente de logement (hors frais)	17,00	0,49	999,9%
	Subvention de fonctionnement	0,07	0,10	-30,8%
	Autres ressources (dont intérêts sur prêts)	1,53	0,88	74,4%
	Dépôts de garantie	1,42	1,24	14,2%
	Total ressources	341,28	619,34	-44,9%
Emplois	Acquisition des logements avec frais (*)	215,48	321,43	-33,0%
	Travaux de réhabilitation des logements	4,48	0,39	999,9%
	Emprunt CDC (Transferts de prêts)	20,53	1,06	999,9%
	Charges supportées par l'ONV	23,62	11,66	102,7%
	Total emplois	264,11	334,54	-21,1%
Trésorerie restante	Disponibilités	129,06	304,49	-57,6%

(*) 1 878 logements

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables et de gestion fournies par l'ONV au titre des exercices 2020 et 2021).

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

3.7.1.4 Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires

A l'inverse de l'exercice précédent, les personnes morales n'appartenant pas au groupe Action Logement sont les premières bénéficiaires des financements totaux accordés aux personnes morales et représentent 55,1% des financements totaux. Parmi ces financements, 46,8% (cf. Tableau 3.17 ci-dessous) sont dédiés aux OLS (organismes de logement social) en hausse de 29,2% par rapport à 2020. Les ESH et les OPH sont les principales catégories représentées avec respectivement 22,1% et 15,3% des concours accordés. La catégorie « autres participations et autres personnes morales » constitue, après les OLS n'appartenant pas au groupe Action Logement, le second secteur bénéficiaire avec 5,3% du financement total hors groupe contre 0,8% en 2020. Les subventions accordées dans le cadre de la CQ aux autres personnes morales n'appartenant pas au groupe s'élèvent à 66,4 millions d'euros en 2021. L'augmentation est liée à l'octroi de 40 millions d'euros versés à ALI sous forme de dotations en fonds propres à

⁶² Règles de décote appliquées aux ventes réalisées par l'ONV :

-Les tiers extérieurs au parc du logement social achètent les logements sans décote au prix du marché ;

-Les locataires HLM (non occupants des logements) peuvent bénéficier d'une décote de 10 % ;

-Les locataires occupants bénéficient d'une décote de 15 à 20 %.

Une décote peut également être appliquée aux acheteurs extérieurs si le logement est situé dans une zone détendue (critère apprécié à chaque situation).

destination de la CDC. Les associations et fondations sont les troisièmes bénéficiaires des financements hors groupe avec 1,9% du financement total contre 1,4% en 2020.

Tableau 3.17 : Répartition par bénéficiaire des financements accordés aux personnes morales de 2019 à 2021 (CQ)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	278,22	22,1%	+ 17,9%	235,91	19,6%	- 5,2%	248,97	24,7%
OPH	193,20	15,3%	+ 29,2%	149,58	12,4%	+ 14,7%	130,44	12,9%
COOP	25,22	2,0%	+ 30,7%	19,29	1,6%	+ 142,2%	7,97	0,8%
SEM	93,99	7,5%	+ 79,3%	52,41	4,4%	- 14,8%	61,53	6,1%
OLS Hors Groupe Action Logement	590,63	46,8%	+ 29,2%	457,19	37,9%	+ 1,8%	448,91	44,5%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	13,56	1,1%	+ 441,6%	2,50	0,2%	+ 625,8%	0,35	0,0%
Autres participations et autres personnes morales	66,42	5,3%	+ 602,0%	9,46	0,8%	+ 637,8%	1,28	0,1%
Associations et fondations	24,32	1,9%	+ 46,9%	16,56	1,4%	- 24,4%	21,91	2,2%
Divers	0,39	0,0%				- 100,0%	0,02	0,0%
Hors Groupe Action Logement (A)	695,32	55,1%	+ 43,2%	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%
Groupe Action Logement (B)	566,07	44,9%	- 20,3%	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%
Emplois non ventilés (*)	0,19	0,0%	- 97,9%	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%
Financements Personnes morales (A+B)	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : (*) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2021, 2020 et 2019 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.

3.7.2 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 ont enregistré une très forte croissance puisqu'ils s'élèvent en 2021 à 1 045,1 millions d'euros (+145,6% par rapport à 2020 (voir Tableau 3.18 ci-dessous)).

Les concours accordés aux personnes physiques sous forme de prêt, qui constituent toujours la première source de financement à destination des personnes physiques, s'élèvent en 2021 à 875,4 millions d'euros. Ils enregistrent une hausse significative sur l'exercice et ce, principalement en raison des prêts accession très sollicités par les personnes physiques en 2020. Les conditions de l'offre de prêt accession plus attractive 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 ont permis d'augmenter le nombre de demandes passant de 10 235 prêts accordés en 2020 à 10 235 dossiers traités en 2021.

Les prêts travaux suivent la même évolution, avec 5 296 accordés en 2021 contre 4 129 dossiers traités en 2020 puisque les bénéficiaires des prêts accessions peuvent solliciter des prêts travaux en sus afin de rénover le logement acquis.

Les prêts locatifs représentent 8,9 % des prêts destinés aux personnes physiques et correspondent essentiellement aux financements LOCA-PASS⁶³.

Quant aux subventions, elles présentent une hausse de 6,7% pour s'établir à 169,1 millions d'euros contre 158,5 millions d'euros en 2020 et concernent principalement les aides en faveur de la mobilité.

⁶³ 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.



Tableau 3.18 : Financement des personnes physiques issu de la convention quinquennale de 2019 à 2021 – analyse selon la forme de financement (hors aides Covid)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts accession	707,37	67,7%	+ 240,5%	207,77	48,8%	- 19,8%	259,05	55,4%
Prêts travaux	64,71	6,2%	+ 53,7%	42,10	9,9%	- 34,8%	64,59	13,8%
Prêts locatifs	93,00	8,9%	+ 444,2%	17,09	4,0%	- 55,8%	38,65	8,3%
Autres prêts	10,28	1,0%	+ 999,9%	0,07	0,0%	- 68,3%	0,24	0,1%
Prêts Personnes physiques (*) (I)	875,36	83,8%	+ 227,8%	267,04	62,8%	- 26,3%	362,53	77,5%
Subventions	169,14	16,2%	+ 6,7%	158,45	37,2%	+ 50,6%	105,24	22,5%
Aides assimilées à des subventions								
Subventions Personnes physiques (II)	169,14	16,2%	+ 6,7%	158,45	37,2%	+ 50,6%	105,24	22,5%
Non ventilé (III)	0,59							
Financements Personnes physiques PEEC (I+II+III) (convention quinquennale)	1 045,09	100,0%	+ 145,6%	425,49	100,0%	- 9,0%	467,77	100,0%

(*) Dont Mandats de gestion

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Notes de lecture : Le tableau est réalisé sur la base des données comptables à partir des numéros de comptes.

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 3.19, page 123). Les aides liées à ces deux dispositifs représentent respectivement 68,5% et 13,5% du total des emplois distribués au cours de l'exercice 2021.

Les prêts travaux enregistrent une hausse de 44,5% et s'élèvent à 64,7 millions d'euros en 2021.

Tableau 3.19 : Financement des personnes physiques issu de la convention quinquennale de 2019 à 2021 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	0,61	0,1%					0,62	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								0,0%
Allègement temporaire de quittances de loyers	0,40	0,0%					4,19	0,9%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	138,64	13,3%	- 3,0%	143,01	31,80%	+ 59,0%	89,91	19,2%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	0,00	0,0%					8,32	1,8%
MOBILI-JEUNE	0,00	0,0%	- 100,0%	0,51	0,11%			
Aides à caractère social (R313-19-3 III)				8,70	1,93%	+ 365,5%	1,87	0,4%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	1,78	0,2%	+ 30,1%	1,37	0,30%	+ 72,7%	0,79	0,2%
Social et mobilité (A)	141,43	13,5%	- 7,9%	153,58	34,15%	+ 45,3%	105,70	22,6%
Gage d'espèce auprès des bailleurs								
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie								
Avance dépôt de garantie LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	93,00	8,9%	+ 450,0%	16,91	3,97%	- 54,8%	37,39	8,0%
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)								
Locatif (B)	93,00	8,9%	+ 450,0%	16,91	3,97%	- 54,8%	37,39	8,0%
Prêts travaux hors cas spécifiques	64,42	6,2%						
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,06	0,0%	+ 44,5%	44,77	9,95%	- 29,8%	63,78	13,64%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,21	0,0%						
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)	0,03	0,0%						
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	64,71	6,2%	+ 44,5%	44,77	9,95%	- 29,8%	63,78	13,6%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)							0,00	0,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	202,59	19,4%	+ 337,5%	46,30	10,30%			
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	503,83	48,2%	+ 231,0%	152,23	33,85%	- 19,1%	245,34	52,4%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	9,06			0,00	0,00%			
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	0,35	0,0%	+ 624,5%	0,05	0,01%			
Accession (D)	715,82	68,5%	+ 260,5%	198,59	44,15%	- 19,1%	245,34	52,4%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	28,08	2,7%	+ 677,9%	3,61	0,80%			
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	1,47	0,1%						
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier				7,44	1,65%	- 38,4%	12,07	2,6%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement				0,60	0,13%			
Aides aux salariés en difficulté (E)	29,55	2,8%	+ 153,7%	11,65	2,59%	- 3,5%	12,07	2,6%
Divers et autres financements non ventilés (G)	0,59	0,1%			0,00%	- 100,0%	3,49	0,7%
Financements Personnes physiques PEEC hors aides COVID (A+B+C+D+E+F+G)	1 045,09	98,28%	+ 145,6%	425,49	94,60%	- 9,0%	467,77	100,0%
Aides COVID (F)	18,31	1,72%	- 24,6%	24,28	5,40%			
Financements Personnes physiques PEEC avec aides COVID	1 063,40	100,00%	+ 136,4%	449,77	100,00%	- 3,8%	467,77	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 depuis l'exercice 2017.

Le tableau est réalisé sur la base des données comptables à partir des codes activité.

3.7.3 Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales

Les politiques publiques nationales correspondent aux financements accordés à l'ANRU, l'ANIL, les ADIL, le FNAP, le FNAL et au FNAVDL. Le détail de ces financements issus de la convention quinquennale figure dans le Tableau 3.20 ci-après.

Les financements prélevés sur le fonds PEEC au titre de la convention quinquennale et accordés aux politiques publiques nationales s'élèvent à 459 millions d'euros en 2021 contre 504 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 8,9%.

L'avenant Relance du 15 février 2021 a modifié la convention quinquennale en accordant une contribution exceptionnelle en 2021 et en 2022 au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Cette contribution s'élève à 20 millions d'euros au total pour les deux exercices. Un engagement hors bilan de 10 millions a été comptabilisé dans les comptes d'Action Logement Services au titre de l'exercice 2022.



Tableau 3.20 : Financement des politiques publiques nationales issu de la convention quinquennale, de ses avenants et des lois de finances

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ANRU- NPNRU	390,00	26,7%	- 12,4%	445,00	40,3%	- 6,3%	475,00	74,9%
FNAP	50,00	3,4%	+ 0,0%	50,00	4,5%	+ 0,0%	50,00	7,9%
ANIL/ADIL	9,00	0,6%	+ 0,0%	9,00	0,8%	+ 0,0%	9,00	1,4%
FNAVDL(*)	10,00	0,7%						
Financements accordés sur fonds PEEC	459,00	31,5%	- 8,9%	504,00	45,7%	- 5,6%	534,00	84,2%
AFL				100,00	9,1%	+ 0,0%	100,00	15,8%
Financements accordés sur fonds PSEEC				100,00	9,1%	+ 0,0%	100,00	15,8%
Financements Politiques publiques nationales (convention quinquennale)	459,00	31,5%	- 24,0%	604,00	54,7%	- 4,7%	634,00	100,0%
FNAL	1 000,00	68,5%	+ 100,0%	500,00	45,3%			
Financement issu de la loi Finances 2021/2020	1 000,00	68,5%	+ 100,0%	500,00	45,3%			
Total des financements Politiques publiques nationales	1 459,00	100,0%	+ 32,2%	1 104,00	100,0%		634,00	100,0%

(*) Un Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : (*) FNAVDL signifie Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.

3.7.3.1 FNAL

Action Logement Services a versé 1 milliard d'euros au FNAL au titre de l'exercice 2021 et ce, conformément à la loi de finances pour 2021, publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020 dans son article 196.

3.7.3.2 ANRU et Rénovation urbaine

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 prévoit 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.

Les enveloppes de l'ANRU ont été rétroactivement revues par l'avenant relance et les instances du groupe en 2021 et ce, depuis le début de la convention ; ce qui a conduit au transfert d'une partie de l'objectif de l'ANRU dans l'enveloppe des personnes morales (pour les prêts) et à la réduction des objectifs de subventions à verser. La révision des enveloppes ne concerne pas l'avenant tripartite Etat/AL/ANRU qui prévoit un abondement complémentaire de 1,4 milliard d'euros au titre du NPNRU.

Tableau 3.21 : Modification de l'enveloppe relative au NPNRU issue de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
ANRU NCQ (engagements)	692,0	692,0	692,0	692,0	612,0	3 380,0
Avenant relance -volet NCQ	488,0	520,0	629,0	540,0	735,0	2 912,0
PM - Prêts	12,0	45,0	184,0	150,0	411,0	802,0
PPN - Subventions	476,0	475,0	445,0	390,0	324,0	2 110,0

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Action Logement Services finance en 2021 la **rénovation urbaine pour 390 millions d'euros sous forme de subventions** contre 445 millions d'euros en 2020 et 475 millions d'euros en 2019. Les sommes engagées correspondent aux appels de fonds émis par l'ANRU et correspondent à l'enveloppe **prévue par la convention quinquennale et ses avenants**.

L'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit un financement complémentaire de 1,4 milliard d'euros sous forme de subventions pour intensifier les opérations de rénovations urbaines et de mixité sociale portés par l'ANRU dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV). En conséquence, un avenant à la convention tripartite, signé le 10 juillet 2021, précise les modalités d'utilisation de cette enveloppe complémentaire. Aucun versement n'a été réalisé au titre de cet avenant en 2021.

Action Logement est devenu depuis 2009 le financeur prépondérant de l'ANRU. Ainsi, sur les 618,3 millions d'euros de ressources totales rattachées à l'exercice 2021 par l'ANRU, 390 millions d'euros sont apportés par Action Logement (cf. Rapport de gestion 2021 de l'ANRU) contre 445 millions d'euros en 2020 pour un total de ressources de 668,6 millions d'euros en 2020.

Tableau 3.22 : Enveloppes de subventions consacrées par ALS au programme de rénovation urbaine

En millions d'euros

	2018	2019	2020	2021	2022 prev.	TOTAL
Engagements annuels sous forme de subventions à verser	476	475	445	390	324	2 110
Montant total versé au titre de l'année	460	450	450	390	540	2 290
Montant versé par ALS sur l'enveloppe annuelle	280	450	450	390	540	2 110
Montant versé par ALS sur l'enveloppe 2017	180					180
Dette de fin d'année	196	221	216	216	-	

Source : Rapport annuel des commissaires de comptes d'Action Logement Services - exercice 2021

3.7.3.3 FNAP

Conformément à la convention quinquennale 2018-2022, Action Logement Services contribue depuis 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 reconduite par la convention quinquennale 2018-2022. Pour l'exercice 2021, 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 912 000 consultations en 2021, dont 47,7% sur les rapports locatifs, 18,8% sur la rénovation énergétique et les travaux, 7,8% sur l'accès et le maintien dans le logement et 6,5% sur l'accession. Le nombre de consultations est en hausse par rapport à 2020 (875 000 consultations) et reste supérieur au niveau de 2019 (880 000 consultations).



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

Le Tableau 3.23 ci-dessous présente le suivi des emplois issus de la convention quinquennale sur la période 2018-2021. Les tendances générales suivantes se dégagent de ce tableau :

- ▶ **Les financements au profit des personnes morales** ont vu leur niveau **augmenter entre 2020 et 2021** atteignant 1 261,6 (hors ajustements pour engagements et provisions), soit une hausse de 4,7% ;
- ▶ **Les concours aux personnes physiques** passent de 555,1 millions d'euros en 2020 à 1 045,1 millions d'euros en 2021 en raison principalement de l'augmentation du niveau des prêts accession qui est de 707,4 millions d'euros en 2021 alors qu'il était seulement de 198,6 millions d'euros en 2020 ;
- ▶ **Les financements prélevés sur le fonds PEEC au titre des politiques publiques nationales diminuent de 8,9% par rapport à 2020** et s'élèvent à 459 millions d'euros.

Par grandes catégories d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations 2021 par rapport aux enveloppes conventionnées appelle les observations suivantes :

- ▶ Malgré la hausse du prêt accession qui passe de 198,6 millions d'euros en 2020 à 707,4 millions d'euros en 2021 à la suite de l'évolution des modalités du prêt depuis le 4^{ème} trimestre 2020 le rendant plus attractif (augmentation du nominal et diminution du taux d'intérêt), les concours aux personnes physiques n'atteignent qu'un taux d'avancement de 58,7% à fin 2021, ce qui reste en deçà de l'objectif final.
- ▶ Les concours aux personnes morales s'établissent à 1 261,6 millions d'euros⁶⁴ (hors ajustements pour engagements et provisions) pour l'exercice 2021 dont 1 166,9 millions d'euros en faveur des personnes morales, 80 millions au profit de l'AFL dans le cadre du NPNRU et 14,6 millions d'euros consacrés à l'expérimentation et l'ingénierie territoriale. Le montant réalisé en 2021 est en hausse de 45,6 millions d'euros par rapport à 2020. Le niveau d'avancement s'établit à 59,9 % pour l'exercice 2021 et il reste en deçà des objectifs fixés par la convention quinquennale et révisé par l'avenant Relance du 15 février 2021 ainsi que par les décisions prises lors des instances d'Action Logement.
- ▶ Concernant les financements accordés aux politiques publiques nationales, le montant versé sur le fonds PEEC, soit 459 millions d'euros en 2021 et correspond à l'engagement défini par la convention quinquennale et ses avenants.

⁶⁴ Les concours aux personnes morales de 1 246,9 millions d'euros ne tiennent pas compte des financements liés à l'expérimentation et ingénierie sociale.

Comme déjà indiqué, les modifications apportées par l'avenant « Relance » ainsi que les décisions prises lors des instances du groupe AL ont eu pour conséquence de supprimer les enveloppes minimales et maximales pour chacune des lignes d'emplois de la PEEC

En conséquence, les objectifs sur la période 2018-2022 du Tableau 3.23 ci-dessous ont été actualisés pour tenir compte de ces modifications qui ont une incidence sur l'appréciation des niveaux de réalisations des emplois de la PEEC.

Tableau 3.23 : Suivi des enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022

Données en millions d'euros

Dispositifs NCQ	2018	2019	2020	2021	Cumul réalisé à fin 2021	Objectifs 2018-2022	% avancement
Accession	448,0	313,2	243,4	781,1	1 785,7	2 715,0	65,8%
Prêts accession	375,8	246,0	198,6	707,4	1 527,7	2 433,0	62,8%
Financement de travaux	72,1	67,3	44,8	73,8	257,9	282,0	91,5%
Sécurisation locative	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
Mobilité et recrutement	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Subventions MOBILI-PASS / Aide Mobili-jeunes	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Rénovation énergétique du parc privé (**)							
Ingénierie Sociale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	85,0	0,0%
Aides aux salariés en difficulté	5,7	14,8	11,6	29,9	62,1	167,0	37,2%
Ajustements pour engag. et provisions	-20,3	-30,1	129,6		79,2		
Non ventilés				0,6	0,6		
Concours Personnes physiques (A)	585,8	437,7	555,1	1 045,1	2 623,6	4 466,0	58,7%
Logement locatif social (LLS)	622,2	832,3	643,6	680,8	2 778,9	3 575,0	77,7%
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS y compris FTM (***)	512,5	684,1	516,8	440,3	2 153,7	2 537,0	84,9%
Structures collectives (hors FTM)	30,9	23,2	21,4	67,0	142,4	205,0	69,5%
Prêts amortissables PLS	8,8	55,1	35,4	63,5	162,9	317,0	51,4%
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	70,0	110,0	320,0	516,0	62,0%
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	2,5	1,1	2,8	13,3	94,0	14,1%
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	73,7	71,6	71,8	294,9	630,0	46,8%
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	280,0	372,0	75,3%
Prêts PLI	7,9	3,7	1,6	1,8	14,9	258,0	5,8%
Fracture territoriale	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Prêts / subventions	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0		333,0		666,0	1 000,0	66,6%
PHBB (coût de bonification)	0,0		6,3	20,5	26,8	57,0	47,0%
Non ventilés (***)	142,1	45,5	49,0	124,8	361,3		
Ajustements pour engag. et provisions	64,2	-34,0	146,9		177,1		
Concours Personnes morales (B)	1 261,9	970,8	1 348,1	1 166,9	4 747,7	6 856,0	69,2%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU - prêts (C)					0,0	802,0	0,0%
Foncière logement (***** (D)				80,0	80,0	424,0	18,9%
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	1,2	2,9	3,4	14,6	22,2	19,0	116,8%
Concours Personnes morales y compris Foncière Logement et prêts ANRU (F = B+C+D+E)	1 263,1	973,7	1 351,6	1 261,6	4 849,9	8 101,0	59,9%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU (subventions)	476,0	475,0	445,0	390,0	1 786,0	2 110,0	84,6%
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	36,0	44,0	81,8%
FNAP (****)	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0	250,0	80,0%
FNAVDL				10,0	10,0	20,0	50,0%
Politiques publiques nationales (G)	535,0	534,0	504,0	459,0	2 032,0	2 424,0	83,8%
Transfert vers PIV (**) (H)							
Enveloppe totale (A+F+G+H)	2 383,8	1 945,4	2 410,7	2 765,7	9 505,5	14 991,0	63,4%

3.8 FINANCEMENTS ISSUS DU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE

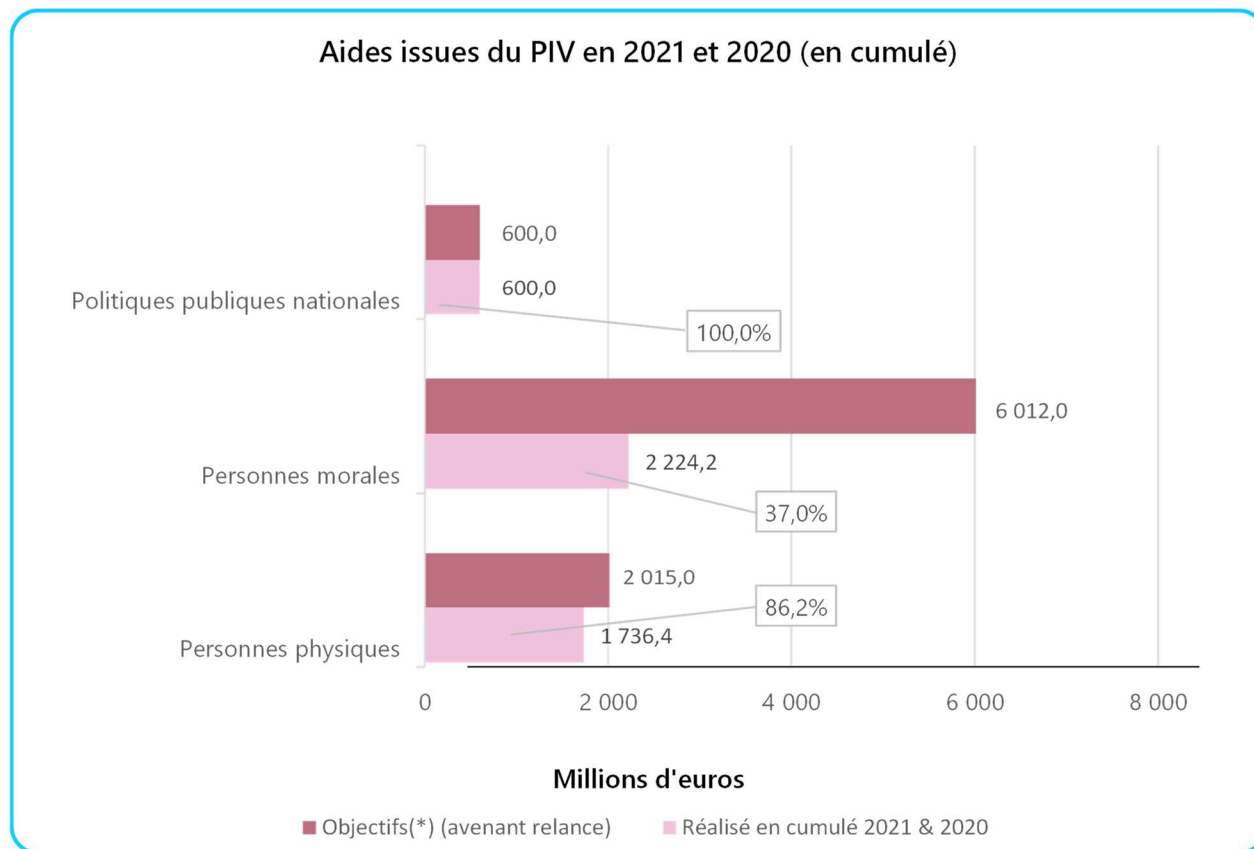
Les emplois réalisés dans le cadre du PIV s'élèvent à 2 832,2 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante :

- 1 315 millions d'euros d'aides pour les personnes morales ;
- 1 217,2 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 2021, dans le Graphique 3.10 ci-dessous.

Graphique 3.10 : Niveau d'atteinte des engagements du plan d'investissement volontaire pour les exercices 2020 et 2021 (en cumulé)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

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 2021 dans ce graphique.

3.8.1 Analyse des financements accordés aux personnes morales

Les concours issus du PIV accordés aux personnes morales s'élèvent à 1 315 millions d'euros dont 1 258,3 millions d'euros sont accordés aux entités du groupe. Les dotations qui constituent la première source de financement des personnes morales s'élèvent à 1 205,8 millions d'euros.

ALS s'est engagée en 2021 à souscrire pour 100 millions d'euros de titres participatifs auprès de 15 OPH. Au 31 décembre, ALS n'a souscrit qu'à hauteur de 0,6 millions d'euros de titres participatifs auprès de l'OPH de Montluçon.

3.8.1.1 Analyse des financements aux personnes morales selon la forme de financements

Tableau 3.24 : Financement des personnes morales issus du PIV de 2019 à 2021 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts	42,11	3,2%						
Dotations en fonds propres	1 205,80	91,7%	+ 58,7%	760,00	0,8			
Subventions versées	10,39	0,8%	- 68,6%	33,04	0,0			
Groupe Action Logement (I)	1 258,30	95,7%	+ 58,7%	793,04	0,9			
Prêts	26,53	2,0%						
Dotations en fonds propres								
Subventions	29,52	2,2%	- 74,6%	116,18	0,1			
Titres participatifs	0,60	0,0%						
Hors groupe Action Logement (II)	56,66	4,3%	- 51,2%	116,18	0,1			
Non ventilés (III)				0,06	0,0			
Concours Personnes morales PEEC (PIV)	1 314,96	100,0%	+ 44,6%	909,28	1,0			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

3.8.1.2 Analyse des financements selon le type d'opérations financées

Les dotations en fonds propres enregistrées sous forme de subventions, première source de financements durant l'exercice 2021 se composent de :

► **1 099,8 millions d'euros accordés à Action Logement Immobilier** sous forme de subventions pour doter ses filiales en fonds propres. Il s'agit de :

- 512 millions d'euros correspondent à la subvention versée par ALS à ALI au titre du PIV afin de renforcer la production de logements sociaux et intermédiaires dont 278,9 millions d'euros dédiés au logement social et 233,1 millions d'euros pour le logement intermédiaire.
- 389 millions d'euros destinés à doter la Foncière Transformation Immobilière (FTI) au cours de l'exercice 2021.

Cette filiale, détenue à 100% par ALI et créée fin décembre 2020, a pour objet d'acquérir des immeubles pour permettre leur transformation en logements et assurer un portage foncier long terme pour l'ensemble des bailleurs de logement social et intermédiaires à travers la conclusion de baux à construction longue durée avec les bailleurs LLS (40 ans et plus) et bailleurs LLI (25 à 35 ans).

En 2021, la société a opéré une augmentation de capital de 188 millions d'euros portant son capital à 260 millions d'euros. En complément, le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier réuni le 23 novembre 2021 a approuvé le versement d'une dotation complémentaire de fonds propres de 201 millions d'euros. Le versement de cette subvention de ALS à ALI permettant à cette dernière de souscrire à l'augmentation de capital de la FTI a été validée par la gouvernance d'ALI le 15 février 2022 et versée à la FTI le 18 février 2022.

Dans le cadre de sa deuxième année d'activité, la FTI a réalisé dix opérations d'acquisitions dont 2 avec conditions suspensives (soit un total de 40 000 m² de surface de bureaux) pour un montant total de 127,4 millions d'euros contre seulement deux opérations en 2020 pour un montant de 8,9 millions d'euros. Ces locaux devraient permettre de livrer entre août 2023 et juillet 2025 environ 1 300 logements dont 74% en LLS.

Ces opérations sont financées via le fonds PEEC par une dotation en fonds propres de 188 millions d'euros versée par ALI au titre de l'exercice 2021, et une dotation en fonds propres de 201 millions d'euros versée par ALI le 18 février 2022.



La foncière a également signé six promesses d'achats au cours de l'année 2021 pour un montant global qui s'élève à 79 millions d'euros contre onze promesses d'achats en 2020 pour un montant de 101 millions d'euros.

Tableau 3.25 : Etat des biens acquis en 2020 et 2021 par la FTI

Nom des opérations	Coût d'acquisition de l'opération	Surface disponible acquise (a)	Nombre prévisionnel de logements transformés	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Catégories de logements prévus (en nombre de logements)			Type de bail mis en place	Durée du bail (en nombre d'années)	Nom de(s) opérateur(s) qui effectue(nt) les travaux de transformation
					Logement Locatif Social	Logement Locatif Intermédiaire	Logement Libre			
Ile-de-France	2 454 261,80	2 812,00	235	NR	108	127		Bail à construction	42	SEQENS
Grand-Est	6 477 383,36	2 253,00	58	NR	58			Bail à construction	52	DOMIAL
PARIS REPUBLIQUE										
Totaux	8 931 645,16	5 065,00	293		166	127	-			

Source : Revue de données FTI au 31/12/2020

NR : non renseigné

Nom des opérations	Coût d'acquisition de l'opération (en euros)	Surface disponible acquise	Nombre prévisionnel de logements transformés	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Catégories de logements prévus (en nombre de logements)			Type de bail mis en place	Durée du bail (en nombre d'années)	Nom de(s) opérateur(s) qui effectue(nt) les travaux de transformation
					Logement Locatif Social	Logement Locatif Intermédiaire	Logement Libre			
SURESNES - Rouget	13 479 462,72	3 500	127	07/08/2023	127	-	-	Bail à construction	57	LOGIREP / ROUGET DE L'ILE SCCV
VILLENEUVE D'ASCQ	5 565 726,87	6 831	188	07/08/2023	188	-	-	Bail à construction	57	3FR
SURESNES - Ventôse	20 646 759,69	4 900	75	01/01/2024	-	75	-	Bail à construction	40	IN'LI
CORBEIL ESSONNES Chantemerle	3 578 418,32	3 840	79	01/01/2024	79	-	-	Bail à construction	51	SEQENS SOLIDARITE
CORBEIL ESSONNES - Darblay	3 036 296,21	6 450	131	01/02/2024	108	23	-	Bail à construction	52	SEQENS HLM / SEQENS SOLIDARITE
PARIS MORANE	27 270 777,80	3 072	29	01/03/2024	17	12	-	Bail à construction	52	SEQENS HLM
COMBS La Ville	3 224 405,11	2 000	72	01/07/2024	72	-	-	Bail à construction	62	3MH
VERSAILLES	3 144 512,94	1 154	30	01/09/2024	30	-	-	Bail à construction	62	SEQENS HLM
ST GERMAIN EN LAYE	15 061 589,62	2 205	188	01/01/2025	103	-	85	Bail à construction	42	DOMNIS
PARIS REPUBLIQUE	32 374 836,89	6 102	60	01/07/2025	48	12	-	Bail à construction	62	SEQENS HLM / IN'LI
Totaux	127 382 786,16	40 054	979		772	122	85			

Source : Revue de données FTI au 31/12/2021

- 157 millions d'euros attribués à ENEAL⁶⁵ (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.).

Contrairement à l'exercice précédent qui n'avait pas permis de réaliser des acquisitions en raison du contexte sanitaire, ENEAL a pu acquérir 7 établissements au cours de l'exercice 2021 : 4 EHPADs, 3 résidences autonomie (RA) et un établissement qui dispose de 52 lits en EHPAD et 28 lits en RA. Le nombre total de lits couverts par ces ESMS est de 581. La valeur des ESMS acquis au cours de l'exercice s'élève à 26,6 millions d'euros.

En 2021, ENEAL a livré 159 logements neufs répartis comme suit : 117 logements intergénérationnels et 42 logements en Résidences autonomie. Enfin, ENEAL a réhabilité un établissement RA⁶⁶ au cours de l'exercice.

ENEAL a financé 4 opérations neuves en 2021 pour des établissements médico-sociaux avec des financements PLS (Prêt Locatif social) disposant au total de 341 logements pour un prix de revient de 50 millions d'euros. Ces opérations sont financées à hauteur de 18,75% en fonds propres.

La foncière médico-sociale a engagé 4 opérations de résidences intergénérationnelles en 2021 (137 logements avec des financements PLAI et PLUS) et 1 opération de réhabilitation a été financée en 2021 pour un prix de revient de 3 millions d'euros (58 logements).

Pour aider à financer l'ensemble de ces opérations, l'entité a perçu d'Action Logement Immobilier 48 millions d'euros dans le cadre du PIV au titre de l'exercice 2021 qui s'ajoute à l'enveloppe de 52 millions d'euros versée en 2020. À l'origine, il était prévu un financement global de 350 millions d'euros de la part d'Action Logement sous forme de dotations en fonds propres à destination d'ENEAL.

Le budget de 200 millions d'euros en quasi-fonds propres prévu par le Groupe pour renforcer la structure financière des opérateurs d'EHPAD associatifs a été supprimé par l'avenant « Relance » de février 2021. Les mouvements de consolidation du secteur médico-social ont été altérés du fait de la crise sanitaire rendant le dispositif de financement prévu par le PIV peu opérationnel.

Le PIV prévoyait un objectif de 27 500 logements qui a été abaissé à 10 500 logements.

A ce stade, l'agence constate que les fonds affectés à la rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) ne permettront pas d'atteindre l'objectif défini par le PIV.

- 41,8 millions d'euros consacrés à des projets de rénovation des copropriétés dégradées.
- **106 millions d'euros pour l'AFL** consacrés à l'intervention dans les copropriétés dégradées (Digneo) et pour lutter contre l'habitat indigne.

⁶⁵ La SA HLM LOGEVIE est devenue ENEAL en 2020.

⁶⁶ Résidence Etienne Lucas située à Pugnac en Gironde.



Tableau 3.26 : Répartition par nature des financements issus du PIV accordés aux personnes morales de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé	0,12	0,0%	-99,9%	146,55	16,1%			
Financement travaux de rénovation énergétique	0,12	0,0%	- 99,9%	146,47	16,1%			
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap				0,08	0,0%			
Axe III- Pour un habitat plus inclusif	157,00	11,9%	+ 201,9%	52,00	5,7%			
Rénovation des établissements médico-sociaux	157,00	11,9%	+ 201,9%	52,00	5,7%			
Axe IV-Transformation des locaux vacants en logements	389,00	29,6%	+ 440,3%	72,00	7,9%			
Achat de locaux obsolètes, bureaux	389,00	29,6%	+ 440,3%	72,00	7,9%			
Axe V-Améliorer l'habitat dans les DOM	21,76	1,7%	+ 695,3%	2,74	0,2%			
Interventions territorialisées dans les DOM	21,76	1,7%	+ 695,3%	2,74	0,3%			
Intervention DOM								
Axe VI-Produire davantage de logements moins chers	554,21	42,1%	+ 1,1%	548,00	60,3%			
Produire davantage de logements sociaux	278,90	21,2%	+ 88,4%	148,00	16,3%			
Production LLS PLUS-PLAI								
Production Logement Jeunes								
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	0,60	0,0%	- 99,7%	200,00	22,0%			
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	274,71	20,9%	+ 37,4%	200,00	22,0%			
Développer l'accès social à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)								
Axe VII-Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	192,87	14,7%	+ 119,2%	88,00	9,7%			
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées	41,80	3,2%	- 5,0%	44,00	4,8%			
Rénovation d'immeubles insalubres (Digneo)	106,00	8,1%	+ 140,9%	44,00	4,8%			
Démolir des logements sociaux vétustes en zone détendue et y reconstruire un habitat plus attractif	45,07	3,4%						
Concours Personnes morales PEEC (PIV)	1 314,96	100,0%	+ 44,6%	909,28	100,0%			
Dont groupe Action Logement	1 258,30	95,7%	+ 58,7%	793,04	87,2%			
Dont hors groupe Action Logement	56,66	4,3%	- 51,2%	116,18	12,8%			
Dont emplois non ventilés	0,00	0,0%	- 97,1%	0,06	0,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

3.8.1.3 Analyse des financements selon les catégories des bénéficiaires

3.8.1.3.1 Analyse des financements intragroupe selon les catégories des bénéficiaires

Les financements issus du PIV s'adressent majoritairement aux entités du groupe Action Logement et notamment envers Action Logement Immobilier pour 1 233,3 millions d'euros, représentant 93,8% des financements accordés aux personnes morales en 2021. Les financements s'adressent également aux SCI et autres sociétés civiles immobilières à hauteur de 1,9%. L'AFL ne bénéficie pas de financement au titre du PIV en 2021, contrairement à 2020 où elle a bénéficié d'un financement de 44 millions d'euros pour lutter contre l'habitat indigne.

Tableau 3.27 : Financement issu du PIV des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires en de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	0,00	0,0%	- 100,0%	33,04	3,6%			
SCI et autres sociétés civiles immobilières	24,96	1,9%						
AFL	0,00	0,0%	- 100,0%	44,00	4,8%			
Autres filiales et entreprises liées (*)	1 233,34	93,8%	+ 72,3%	716,00	78,7%			
Associations et fondations								
Groupe Action Logement (A)	1 258,30	95,7%	+ 58,7%	793,04	87,2%			
Hors Groupe Action Logement (B)	56,66	4,3%	- 51,2%	116,18	12,8%			
Emplois non ventilés (**)				0,06	0,0%			
Financement Personnes morales	1 314,96	100,0%	+ 44,6%	909,28	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Notes de lecture : (*) La rubrique "Autres filiales et entreprises liées" regroupe les financements versés à ALI.

(**) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2021, les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

3.8.1.3.2 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 56,7 millions d'euros contre 116,2 millions d'euros en 2020. Ces financements sont accordés aux OLS n'appartenant pas au groupe Action Logement, ainsi qu'aux SCI et autres sociétés civiles immobilières et autres participations et autres personnes morales.

Tableau 3.28 : Financement hors groupe issu du PIV des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées en 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	9,41	0,7%	- 61,6%	24,49	2,7%			
OPH	25,60	1,9%	- 70,2%	85,85	9,4%			
COOP	2,75	0,2%	+ 42,1%	1,94	0,2%			
SEM	17,63	1,3%	+ 353,5%	3,89	0,4%			
OLS Hors Groupe Action Logement	55,40	4,2%	- 52,3%	116,16	12,8%			
SCI et autres sociétés civiles immobilières	0,70	0,1%						
Autres participations et autres personnes morales	0,56	0,0%						
Associations et fondations				0,02	0,0%			
Divers								
Hors Groupe Action Logement (A)	56,66	4,3%	- 51,2%	116,18	12,8%			
Groupe Action Logement (B)	1 258,30	95,7%	+ 58,7%	793,04	87,2%			
Emplois non ventilés (*)		0,0%	- 100,0%	0,06	0,0%			
Financements Personnes morales (A+B)	1 314,96	100,0%	+ 44,6%	909,28	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Notes de lecture :

(*) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2021 les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

3.8.2 Analyses des financements accordés aux personnes physiques

Les aides issues du PIV distribuées aux personnes physiques s'élèvent à **1 217,2 millions d'euros pour un objectif minimal** fixé par l'avenant Relance du 15 février 2021 à **2 015 millions d'euros à fin 2022** pour la période 2021/2022.

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

Les subventions s'élèvent à **1 212,8 millions d'euros et représentent 99,6% du total des financements** accordés aux personnes physiques au titre du PIV contre 518,7 millions d'euros en 2020, soit une forte hausse par rapport à l'exercice précédent. 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. Quant aux prêts, ils s'élèvent à 4,4 millions d'euros.



Tableau 3.29 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon la forme des financements de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts	4,42	0,4%	+ 856,6%	0,46	0,1%			
Subventions	1 212,80	99,6%	+ 133,8%	518,67	99,9%			
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	1 217,22	100,0%	+ 134,5%	519,14	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 71,5% de travaux de rénovation énergétique (870,7 millions d'euros), 18,7% de travaux d'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance (227,6 millions d'euros) et 7,9% d'aide à la mobilité emplois-logement. Ces aides ont été distribuées sous forme de subventions.

L'article 3 de l'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit le principe de fongibilité des lignes d'emplois par grandes natures de financements. Les objectifs des enveloppes relatives aux aides aux travaux de rénovation énergétique et aux travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance ont été fusionnées. Par conséquent, il n'existe dorénavant qu'une seule ligne d'emploi. Le financement sous forme de subvention s'élevant à 1 milliard d'euros prévu dans le PIV a été transféré à l'axe « adaptation du parc privé » de l'avenant « Relance » qui dispose désormais d'une enveloppe sous forme de subvention de 1,7 milliard d'euros. Cette enveloppe 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 arrêté fin 2021 a marqué une forte hausse sur l'exercice par rapport à 2020 passant de 361,5 millions d'euros à 870,7 millions d'euros cette année.

Tableau 3.30 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon le type d'opérations financées de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé	4,42	0,4%						
Financement travaux de rénovation énergétique	4,42	0,4%						
Prêts Personnes physiques (I)	4,42	0,4%						
Axe I-Adaptation du parc privé	1 098,26	90,2%	+ 129,1%	479,39	92,3%			
Financement travaux de rénovation énergétique	870,66	71,5%	+ 140,9%	361,49	69,6%			
Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance	227,60	18,7%	+ 93,0%	117,90	22,7%			
Axe II-Faciliter la mobilité	95,63	7,9%	+ 140,6%	39,75	7,7%			
Aide à la mobilité Emploi - Logement	95,63	7,9%	+ 140,6%	39,75	7,7%			
Axe VI-Produire davantage de logements moins chers	17,45	1,4%						
Prime accession	17,45	1,4%						
Axe VII-Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	1,46	0,1%						
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées	1,46	0,1%						
Subventions Personne physiques (II)	1 212,80	99,6%	+ 133,6%	519,14	100,0%			
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	1 217,22	100,0%	+ 134,5%	519,14	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2021. 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 Convention Quinquennale (CQ) transférés au PIV à hauteur de 350 millions d'euros.

Tableau 3.31 : financement issu du PIV des politiques publiques nationales en 2020 et 2021

Données en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
FNAP	300,00	100,0%	+ 0,0%	300,00	100,0%			
Financements Politiques publiques nationales (PIV)	300,00	100,0%	+ 0,0%	300,00	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2021).

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 127, 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 3.32 en page 136 et pour les personnes morales dans le Tableau 3.37 en page 140. Un taux de réalisation annuel pour les politiques publiques nationales est présenté dans le Tableau 3.38 en page 141.

Au titre de l'exercice 2021, et dans le cadre du PIV, Action Logement Services a accordé aux personnes physiques 1 217,2 millions d'euros d'aides sur un objectif de 2 015 millions d'euros fixé par l'avenant PIV du 15 février 2021 jusqu'en 2022 et révisé par les conseils d'administration d'ALG en 2021 et en 2022. Il s'agit des dispositifs suivants :

- ▶ 875,1 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 subventions ;
- ▶ 227,6 millions d'euros au titre du financement de l'adaptation des logements au vieillissement, distribuée exclusivement sous forme de subventions ;
- ▶ 95,6 millions d'euros correspondant à une prime de 1 000 euros distribuée aux ménages qui déménagent dans le cadre d'un rapprochement emploi-logement ;
- ▶ 17,5 millions d'euros de prime accession en faveur des personnes souhaitant acquérir leur résidence principale, l'aide étant de 10 000 euros ;
- ▶ 1,5 million d'euros d'aides dans le cadre des copropriétés dégradées.

En cumulé, sur deux exercices (2021 et 2020), les emplois réalisés en faveur des personnes physiques sont de 1 736,4 millions d'euros pour un objectif à fin 2022 fixé par l'avenant Relance du 15 février 2021, révisé par les conseils d'administration d'ALG en 2021 et en 2022, de 2 015 millions d'euros soit un taux de réalisation de 86,2%.



Tableau 3.32 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes physiques en 2021 et 2020

Données en millions d'euros

Dispositifs - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et PIV (Avenant relance)	TER avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021/2022					2020				2021				2021 et 2020	
	Nombre de logements / ménages	Investissements - Montants en M€				Réalisé				Réalisé				Réalisé	
		Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 & 2021	% de réalisation
Axe I - Adaptation du parc privé	170 000	3	0	1 580	1 583	0,46		478,93	479,39	4,42		1 098,26	1 102,68	1 582,07	105,3%
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000	3,0		1 580,0	1 583,0	0,46		361,02	361,49	4,42		870,66	875,08	1 236,57	99,9%
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000							117,90	117,90			227,60	227,60	345,50	
Axe II - Faciliter la mobilité	130 000	0	0	232	232			39,75	39,75			95,63	95,63	135,38	58,4%
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			232	232			39,75	39,75			95,63	95,63	135,38	58,4%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	20 000	0	0	200	200							17,45	17,45	17,45	8,7%
Prime Accession	20 000			200	200							17,45	17,45	17,45	8,7%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien					0							1,46	1,46	1,46	N/A
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés") (**)					0							1,46	1,46	1,46	N/A
Total plan d'investissement (M€) Fourchette haute	320 000	3	0	2 012	2 015	0,46		518,67	519,14	4,42		1 212,80	1 217,22	1 736,35	86,2%

(*) objectif d'engagement fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap

(**) Les objectifs relatifs à l'axe VII " Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés)" concernent les personnes morales. Or, d'après les données déclarées par ALS, les aides relatives à la copropriété dégradées ont été attribués à des personnes physiques. L'ANCOLS n'a donc pas calculé le taux de réalisation pour cet emploi.

Concernant les personnes morales, Action Logement Services a octroyé 1 315 millions d'euros en 2021 contre 909,7 millions d'euros en 2020. Ces emplois concernent essentiellement :

- ▶ 554,2 millions d'euros de subventions octroyées essentiellement en dotation en fonds propres pour ALI au titre de l'axe VI relatif à la production de davantage de logements sociaux (278,9 millions d'euros) et de logements intermédiaires (274,7 millions d'euros).
- ▶ 157 millions d'euros de subventions engagés en dotation en fonds propres au titre du financement de l'entité ENEAL ;
- ▶ 389 millions d'euros de subventions attribuées par ALS en dotation en fonds propres en faveur de la FTI (dont 188 millions d'euros versés en 2021, le solde sera versé en 2022) ;
- ▶ 192,9 millions d'euros au titre de l'axe VII « inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien ». Ces emplois concernent essentiellement la subvention de 106 millions d'euros versée à l'AFL dans le but de doter l'entité DIGNEO, 41,8 millions dans le cadre de l'intervention sur les copropriétés dégradées et 45,1 millions d'euros dans le cadre de la démolition de logements vétustes en zone détendue.

Sur les deux exercices 2020 et 2021, le cumul des emplois à destination des personnes morales dans le cadre du PIV s'élève à 2 224,2 millions d'euros pour un objectif à fin 2022 fixé par l'avenant Relance du 15 février 2021 révisé par les conseils d'administration d'ALG en 2021 et 2022, à 6 012 millions d'euros, soit un taux de réalisation de 37%. Ce taux de réalisation reste éloigné de l'objectif cible défini.

➤ **FOCUS FTI**

Les objectifs de la FTI en nombre de logements ont fortement diminué par rapport à ceux fixés lors du plan d'investissement volontaire de 2019 puisqu'ils sont passés de 24 000 logements à 5 000 logements. Cette révision a été effectuée dans un premier temps par l'avenant relance de février 2021, ramenant cet objectif à 10 500 logements puis, à 5 000 logements lors du conseil d'administration d'ALG du 26 novembre 2021.

Le Business Plan de la Foncière ayant servi à l'élaboration des budgets 2020 et 2021 reposait sur une hypothèse de financement « Plan d'Investissement Volontaire » de 1,2 milliard d'euros répartis à 50% sous forme de fonds propres et 50 % en dette long terme ALS pour une production de logements comprise entre 18 000 et 21 000.

Au regard du contexte de la crise COVID et de la réallocation des ressources publiques vers le plan de relance, les enveloppes allouées à la transformation bureaux en logements ont été réduites.

Le PIV prévoyait effectivement 600 millions d'euros en fonds propres et le même montant en prêts bonifiés pour le financement de l'axe IV relatif à la transformation des locaux vacants en logements. En février 2021, l'avenant relance a réduit les enveloppes à 461 millions d'euros en fonds propres et 300 millions d'euros de prêts bonifiés. La FTI n'a pas sollicité de prêts auprès d'ALS fin 2021.

Au 31 décembre 2021, la foncière a engagé 477,5 millions d'euros d'opérations qui sont décomposés dans le Tableau 3.33 ci-dessous.



Tableau 3.33 : Actifs engagés par la FTI au 31/12/2021

Données en millions d'euros

Nature des opérations	Charge Foncière	Frais de portage	Charge Foncière totale
	Droits et frais d'acquisition inclus	Réels/estimés	Droits, frais d'acquisition et de portage inclus
Opérations 2021 sous acte authentique	127,38	1,79	129,18
Promesses au 31/12/2021	80,99	1,68	82,67
Opérations en cours de montage au 31/12/2021	244,68	11,76	256,44
Total opérations au 31/12/2021	453,05	15,24	468,29
Total des opérations 2020 sous acte authentique signées en 2020	8,95	0,26	9,20
Total 2020/2021	461,99	15,49	477,49

Source : Revue de données FTI au 31/12/2021 (données financières)

La notion d'actifs engagés utilisée par la FTI pour quantifier les opérations réalisées, intègre :

- Les opérations confirmées désignant les engagements « sécurisés » par la FTI qui se composent des engagements fermes à savoir les opérations sous actes authentiques et les opérations sous promesses de ventes signées pouvant être assorties de clauses suspensives ;
- Et les engagements en négociation-montage correspondant aux dossiers en phase d'étude approfondie et pour lesquels la foncière poursuit les négociations avec les différentes parties prenantes.

Globalement, les objectifs d'opérations identifiées comme étant engagées par la FTI devraient, à condition que les opérations en négociation-montage soient signées, permettre de créer environ 4 900 logements comme indiqué dans le Tableau 3.34 ci-dessous. Au 31/12/2021, seulement la moitié de cet objectif est réellement contractualisé par un acte authentique ou une promesse de vente signée (2 400 logements au titre des opérations engagées).

Le caractère très incertain des engagements en négociation-montage fait peser un risque important quant à la fiabilité des données prises en compte pour apprécier la réalisation des objectifs de la FTI fixés dans le PIV.

La FTI a d'ores-et-déjà indiqué que les dossiers en phase de « négociation/montage » ne seraient plus pris en compte dans le reporting à compter du premier trimestre 2022 afin de donner une meilleure lisibilité dans les prévisions de la foncière et de limiter le taux de chute des opérations.

A compter de cette date, seuls seront comptabilisés en engagements les actes authentiques signés, les promesses signées et les lettres d'intérêt contresignées par les vendeurs pour lesquels la FTI bénéficie d'une exclusivité.

Tableau 3.34 : Equivalents en nombre de logements des opérations engagées et en négociation montage

	Charge Foncière	Frais de portage	Total
Nombre de m ² de bureaux impacts (SU)	71 000 - 79 000	109 000 - 121 000	180 000 - 200 000
Nombre de m ² de logements créés (SHAB)	78 000 - 87 000	120 000 - 133 000	199 000 - 220 000
Nombre de logements créés	2 200 - 2 400	2 500 - 2 900	4 500 - 4 900
Programmation économie en accompagnement (m ²)	4 700 - 5 200	5 800 - 6 300	11 000 - 12 500

Source : Revue de données FTI au 31/12/2021 (données physiques)

Note de lecture ;

SHAB : Surface habitable

SU : Surface Utile

Les acquisitions fermes de bureaux qui s'élèvent à 127 millions d'euros sur l'exercice 2021 permettront la livraison d'ici 2025 de 979 logements dont 79% relevant de la catégorie de logement sociaux.

Tableau 3.35 : Ventilation des opérations d'acquisitions de bureaux sous actes authentiques 2021 et prévisions de livraison des logements*En nombre de logements et millions d'euros*

Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Coût d'acquisition du bien (en M€)	Catégories de logements prévus (en nombre de logements)						Total	% par an
		Logement Locatif Social	% par catégorie	Logement Locatif Intermédiaire	%	Logement Libre	%		
2023	19	315		-		-		315	32%
2024	61	306		110		-		416	42%
2025	47	151		12		85		248	25%
Totaux	127	772	79%	122	12%	85	9%	979	100%

Source : Revue de données FTI au 31/12/2021

Concernant les opérations d'acquisitions de bureaux sous promesses de ventes signées en 2021, la FTI n'est pas en mesure d'évaluer à ce stade, la date prévisionnelle d'achèvement des travaux des 6 opérations en cours.

Sur les 79 millions d'euros d'opérations d'acquisition de bureaux engagés sous promesses de ventes en 2021, la FTI prévoit de livrer 990 logements dont 66% de logements sociaux et 28% en logements libres.

Tableau 3.36 : Ventilation des opérations d'acquisitions de bureaux sous promesses de ventes 2021 et prévisions de livraison des logements*En nombre de logements et millions d'euros*

Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Coût d'acquisition du bien (en M€)	Catégories de logements prévus (en nombre de logements)						Total
		Logement Locatif Social	%	Logement Locatif Intermédiaire	%	Logement Libre	%	
Totaux	79	651	66%	60	6%	279	28%	990

Source : Revue de données FTI au 31/12/2021



Tableau 3.37 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes morales en 2021 et 2020

3

Données en millions d'euros

Dispositifs - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et PIV (Avenant relance)	TER, avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021/2022					2020				2021				2021 et 2020	
	Nombre de logements / ménages	Investissements - Montants en M€				Réalisé				Réalisé				Réalisé	
		Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min-max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 & 2021	% de réalisation (*)
Axe I - Adaptation du parc privé	70 000	3	0	147	150	0,46		146,47	146,93			0,12	0,12	147,05	98,0%
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000	3		147	150	0,46		146,47	146,93			0,12	0,12	147,05	98,0%
Axe II - Faciliter la mobilité		0	1	10	11			0,00	0,00			0,00	0,00		0,00
Création d'espace de co-working			1	10	11										0,0%
Axe III - Pour un habitat plus inclusif	10 500	0	290	0	290		52,00		52,00		157,00		157,00	209,00	0,72
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	10 500		290		290		52,00		52,00		157,00		157,00	209,00	72,1%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	5 500	300	461	0	761		72,00		72,00		389,00		389,00	461,00	60,6%
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logements	5 500	300	461		761		72,00		72,00		389,00		389,00	461,00	60,6%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM (**)	42 000	1 460	20	20	1 500			2,74	2,74	21,76			21,76	24,50	1,6%
Interventions territorialisées dans les DOM	42 000	1 450			1 450			2,74	2,74	21,76			21,76	24,50	1,7%
Innovation DOM		10	20	20	50										0,0%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	272 500	925	1 129	287	2 341		548,00		548,00	41,61	512,60		554,21	1 102,21	41,0%
Produire davantage de logements sociaux	14 000		475		475		148,00		148,00		278,90		278,90	426,90	89,9%
Production LLS PLUS- PLAI	max 200 000	250		207	457										0,0%
Production Logement Jeunes (dont subvention colocations)	22 000	145		60	205										0,0%
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	14 000		300		300		200,00		200,00		0,60		0,60	200,60	66,9%
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	4 500	350	354		704		200,00		200,00	41,61	233,10		274,71	474,71	67,4%
Développer l'accès sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)	18 000	180		20	200										0,0%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	47 750	380	295	287	962		88,00		88,00	5,27	187,59		192,87	280,87	29,2%
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")	2 500		95	50	145		44,00		44,00		41,80		41,80	85,80	59,2%
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AFL	4 000	200	200		400		44,00		44,00		106,00		106,00	150,00	37,5%
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y reconstruire un habitat plus attractif	41 250	180		237	417					5,27	39,79		45,07	45,07	10,8%
Total plan d'investissement (M€) Fourchette haute	448 250	3 065	2 196	751	6 012	0,46	760,00	149,21	909,67	68,64	1 246,19	0,12	1 314,96	2 224,62	37,0%

(*) Cet objectif d'engagement a été fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements

(**) Cet axe concerne les personnes morales et les personnes physiques.

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, qui n'a pas été modifiée par l'avenant Relance.

Tableau 3.38 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des politiques publiques nationales en 2021 et 2020

Données en millions d'euros

Dispositifs - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et PIV (Avenant relance)	TER_avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021/2022									
	Engagement		2020				2021			
			Objectif	Réalisé			Objectif	Réalisé		
	Subventions	Total		Subventions	Total	Taux de réalisation		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%	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%	300,00	300,00	300,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2021 et 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 3.39 de la page 142 présente le suivi des engagements hors bilan donnés et reçus sur la période triennale 2019-2021.

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 2021 s'élèvent à 14 411,5 millions d'euros contre 14 500,8 millions d'euros en 2020.

Les engagements donnés se décomposent en engagements de financement pour 4 950,7 millions d'euros dont 3 922,8 millions d'euros à destination des personnes morales (cf. analyse détaillée dans le Tableau 3.39 ci-dessous), pour 6 217 millions d'euros en engagements de subventions en faveur de l'État et 220 millions pour les entités du groupe (140 millions en faveur d'ALI et 80 millions d'euros pour l'AFL), pour 2 924,5 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 nantisements des prêts CDC.

Les engagements reçus s'élèvent à 60,6 millions d'euros à fin 2021 contre 65,3 millions en 2019. Ces engagements reçus sont composés pour plus du tiers de financements PASS FONCIER⁶⁷.

⁶⁷ Selon l'annexe des comptes sociaux d'ALS au 31 décembre 2021 (page 54).



Tableau 3.39 : État des engagements donnés de 2019 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Engagements de financement (A)	4 950,69	34,4%	+ 6,8%	4 636,75	31,8%	+ 8,3%	4 280,24	36,2%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	785,67	5,5%	- 2,5%	806,16	5,5%	- 0,6%	810,73	6,9%
Engagements en faveur des personnes physiques	242,25	1,7%	+ 9,5%	221,32	1,5%	+ 114,7%	103,10	0,9%
Engagements en faveur des personnes morales	3 922,78	27,2%	+ 8,7%	3 609,27	24,8%	+ 7,2%	3 366,41	28,5%
Engagements de garantie (B)	2 924,45	20,3%	- 8,4%	3 192,37	21,9%	+ 4,3%	3 060,12	25,9%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	2 884,45	20,0%	- 8,5%	3 152,37	21,6%	+ 4,4%	3 020,12	25,6%
Engagements en faveur des personnes physiques								
Engagements en faveur des personnes morales	40,00	0,3%	0%	40,00	0,3%	+ 0,0%	40,00	0,3%
Engagements sur titres (C)	99,40	0,7%						
Engagements sur titres	99,40	0,7%						
Engagements de subventions à verser (D)	6 437,00	44,7%	- 4,5%	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	37,9%
Subventions en faveur de l'état	6 217,00	43,1%	- 7,7%	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	37,9%
Subvention en faveur des entités du groupe	220,00	1,5%						
Total engagements donnés (A+B+C+D) = I	14 411,55	100,0%	- 1,1%	14 566,12	100,0%	+ 23,2%	11 820,35	100,0%
Total engagements reçus II	-60,62	100,0%	- 7,2%	-65,30	100,0%	- 16,0%	-77,72	100,0%
Total engagements (I+II)	14 350,92		- 8,2%	14 500,82		+ 7,3%	11 742,64	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Par rapport à 2020, les engagements donnés sont quasi stables puisque la variation se monte à 1,1%. Cette variation est à mettre en lien avec les subventions en faveur de l'État (politiques publiques nationales) qui diminuent de 4,8%. Les engagements enregistrés pour l'exercice 2020 prennent en compte l'engagement envers le FNAL de 1 milliard d'euros et envers le FNAP pour 700 millions d'euros.

La rubrique « autres financements » s'élève à 975,8 millions d'euros en 2021 contre 330,8 millions d'euros en 2020. Cette progression est liée à la prise en compte de l'engagement de compte courant de 333 millions d'euros en faveur de l'ONV.

Tableau 3.40 : Détail des engagements de financement en faveur des personnes morales de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Action cœur de Ville	302,02	7,3%	+ 68,9%	178,85	5,0%	+ 122,3%	80,46	2,4%
Action territoires spécifiques	-30,30	-0,7%	- 329,4%	13,21	0,4%	- 8,6%	14,46	0,4%
Financement ALI	140,00	3,4%	- 77,3%	618,00	17,1%	- 48,1%	1 190,00	35,3%
Financement AFL	80,00	1,9%	+ 60,0%	50,00	1,4%	+ 13,6%	44,00	1,3%
Amélioration performance énergétique	338,00	8,2%	+ 0,0%	338,00	9,4%			
Avance de trésorerie filiale				3,50	0,1%			
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	66,50	1,6%	- 5,1%	70,07	1,9%	+ 32,6%	52,85	1,6%
Logements-foyers hors FTM	140,74	3,4%	+ 34,4%	104,73	2,9%	+ 26,5%	82,76	2,5%
Logement social	1 693,65	40,9%	+ 0,4%	1 687,68	46,8%	- 4,7%	1 771,35	52,6%
Prêts NPNRU	310,28	7,5%	+ 58,8%	195,33	5,4%	+ 308,1%	47,86	1,4%
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	20,14	0,5%	+ 5,5%	19,08	0,5%	+ 24,2%	15,36	0,5%
Créances douteuses personnes morales	105,65	2,6%						
Autres financements	975,77	23,6%	+ 195,0%	330,82	9,2%	+ 391,5%	67,31	2,0%
Engagements en faveur des personnes morales	4 142,45	100,0%	14,8%	3 609,27	100,0%	+ 7,2%	3 366,41	100,0%
Engagements en faveur des personnes morales (Hors ALI)	4 002,45	100,0%	33,8%	2 991,27	82,9%	+ 37,4%	2 176,41	64,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Les engagements de financement en faveur des personnes morales sont de à 4 142,4 millions d'euros (cf. Tableau 3.39 ci-dessus) dont les engagements en faveur d'ALI pour 140 millions d'euros⁶⁸ et l'AFL pour 80 millions d'euros⁶⁹.

⁶⁸ L'engagement de financement de 140 millions d'euros envers ALI correspond au financement prévu dans la convention quinquennale visant à financer la production de logements sociaux et logements intermédiaires.

⁶⁹ L'engagement de financement de 80 millions d'euros envers l'AFL est issu de la convention quinquennale modifiée par l'avenant Relance du 15 février 2021 et est relatif au financement du NPNRU.



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 garanties⁷⁰. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

4.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Le fonds n'a bénéficié d'**aucune ressource depuis 2019**.

Les **23,2 millions d'euros d'emplois réalisés sur l'exercice 2021** sont essentiellement composés de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS à hauteur de 21,6 millions d'euros.

La baisse significative du niveau des garanties LOCA-PASS qui passent de 577,3 millions d'euros à 119,8 millions d'euros, s'explique par la fin du dispositif depuis le 31 mai 2019 et ce, au profit de la garantie VISALE.

Depuis juin 2021, les candidats locataires gagnant moins de 1 500€ nets par mois sont éligibles à la garantie VISALE, sans limite d'âge ni typologie de contrat de travail.

Le niveau des engagements accordés dans le cadre du dispositif VISALE augmente de 77,2% soit 7 676,9 millions d'euros fin 2021 en raison de :

- L'accroissement important du nombre de contrats signés sur l'année 2021 qui passe de 157 000 à 227 000 contrats signés ;
- L'évolution du dispositif aux salariés de plus de 30 ans et aux salariés depuis juin 2021 ;
- L'évolution de la durée de prise en charge de la garantie pour les aides accordées à compter de 2018 (garantie de la 2^{ème} génération), qui correspond dorénavant à un nombre d'impayés maximal de 36 ou 9 mois de loyers, et non plus la durée restante du bail (garantie de la 1^{ère} génération).

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

⁷⁰ Ce dispositif est constitué des mises en jeu LOCA-PASS® correspondant aux sommes sollicitées par les bailleurs du parc social dans le cadre des impayés de loyer et charges et dont le remboursement est demandé aux locataires.

contributions volontaires. Les emplois et ressources du fonds de garantie sont présentés dans le Tableau 4.1 ci-après.

Le fonds n'a bénéficié d'aucune ressource depuis 2019.

Les 23,2 millions d'euros d'emplois réalisés sur l'exercice 2021 sont essentiellement composés de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS à hauteur de 21,6 millions d'euros. Le montant des subventions versé aux personnes physiques GURL est de 0,7 million d'euros dans le cadre du dispositif, contre 1 million d'euros en 2020 et de 0,8 million pour l'activité VISALE.

Tableau 4.1 : Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Subventions reçues (VISALE)							
Ressources totales							
Subventions accordées aux personnes morales							
Subventions accordées aux personnes physiques							
Autres subventions VISALE	0,85	3,7%					
Autres subventions GURL	0,74	3,2%	1,01	3,8%		2,15	5,6%
Créances irrécouvrables (*)	21,56	93,1%	25,74	96,2%		36,51	94,4%
Autres subventions versées	23,15	100,0%	26,75	100,0%		38,66	100,0%
Emplois totaux	23,15	100,0%	26,75	100,0%		38,66	100,0%
Flux financier Ressources - Emplois	-23,15		-26,75			-38,66	

(*) Les créances irrécouvrables concernent les garanties loyers et charges LOCA-PASS.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note : Le flux financier Ressources – Emplois présenté ne correspond pas au résultat net du fonds de garantie (présenté dans le Chapitre 9 en page 205) 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 300 millions d'euros en 2021. 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 dégagant structurellement un déficit par l'absence de ressources.

Au 31 décembre 2021, les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 857,4 millions d'euros⁷¹ et le ratio solvabilité⁷² 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, à partir du niveau des engagements hors bilan présents dans les comptes, et les risques inhérents à ces engagements sont matérialisés par les niveaux de provisions.

⁷¹ Cf chapitre 9 : Tableau 9.6 Bilan passif d'Action Logement Services, comptes sociaux.

⁷² Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,25% au 31 décembre 2021 (voir méthode de calcul de ce ratio dans la section I.5 de l'Annexe I). Depuis la création d'ALS, la limite réglementaire de ce ratio n'a pas évolué.

En pratique, les garanties accordées aux personnes physiques correspondent aux garanties LOCA-PASS et VISALE. Le niveau global de ces engagements pour Action Logement Services qui s'élèvent à 7 796,7 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. L'accroissement de cet engagement découle d'évolutions multifactorielles inhérentes à ce dispositif :

- L'accroissement important du nombre de contrats signés sur l'année 2021 qui passe de 157 000 à 227 000 contrats signés ;
- L'évolution du dispositif aux salariés de plus de 30 ans depuis juin 2021 ;
- L'évolution de la durée de prise en charge de la garantie pour les aides accordées à compter de 2018 (garantie de la 2^{ème} génération), qui correspond dorénavant à un nombre d'impayés maximal de 36 ou 9 mois de loyers, et non plus la durée restante du bail (garantie de la 1^{ère} génération).

Tableau 4.2 : Les garanties accordées aux personnes physiques

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Garantie loyers charges LOCA-PASS	119,80	-79,2%	577,25	-52,4%	1 212,32
Garantie VISALE	7 676,90	77,2%	4 332,90	168,8%	1 611,64
Total	7 796,70	58,8%	4 910,14	73,9%	2 823,96

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Les locataires éligibles à VISALE sont désormais répartis en 4 groupes :

- **Les jeunes de 30 ans et moins⁷³** : locataires entrant dans un logement du parc locatif privé et les structures collectives indépendamment de leur situation professionnelle ;
- **Les salariés de plus de 30 ans⁷⁴** : locataires salariés en mobilité professionnelle⁷⁵ incluant l'entrée dans les 6 m et entrant dans un logement du parc locatif privé et depuis juin 2021 les salariés en mobilité simple avec un revenu net mensuel inférieur ou égal à 1 500€ ;
- **Les étudiants** : étudiants entrants dans un logement, indépendamment du parc locatif (privé, social, étudiants) ;
- **Intermédiation locative, mandat de gestion** : ménages entrant dans un logement du parc locatif privé par l'intermédiaire d'un organisme d'intermédiation locative, agissant avec un mandat de gestion.

L'année 2021 est l'année qui a enregistré le nombre le plus élevé de contrats signés (227 000 contrats) avec au total plus de 600 000 contrats VISALE signés depuis l'origine du dispositif. Si les moins de 30 ans constitue la catégorie qui a le plus contribué à cette dynamique avec +55% de contrats émis en 2021 soit +62 000 contrats,

⁷³ Comprend l'ensemble des salariés (secteurs privé, agricole et public, indépendants), les demandeurs d'emploi, les fonctionnaires, les bénéficiaires des minimas sociaux.

⁷⁴ Comprend le secteur privé ainsi que le secteur agricole.

⁷⁵ La mobilité professionnelle incluant l'entrée dans les 6 mois de l'embauche hors CDI confirmé, la promesse d'embauche et la mutation au sein d'une même entreprise.

les plus de 30 ans ont connu la dynamique la plus forte même si les volumes sont plus faibles avec une hausse de plus de 110% par rapport à 2020 soit 7 600 contrats de plus que l'exercice précédent.

Tableau 4.3 : Evolution du nombre de contrat VISALE émis par public

Données en nombre

Année	IL* (A)	DC* 30 ans et moins (B)	DC* + de 30 ans (C)	Etudiants (D)	Total	% des contrats	Dont salariés	Cumul 30 ans et moins (B+D)
2016	1 608	5 779	1 212	96	8 695	+ 1,4%	7 682	5 875
2017	3 923	16 029	2 599	2 212	24 763	+ 4,0%	19 203	18 241
2018	2 605	21 739	3 572	41 915	69 831	+ 11,3%	28 460	63 654
2019	3 282	39 231	6 307	80 553	129 373	+ 21,0%	54 248	119 784
2020	3 157	55 745	6 904	90 968	156 774	+ 25,4%	71 287	146 713
2021	3 974	86 412	14 470	122 496	227 352	+ 36,9%	109 558	208 908
Total	18 549	224 935	35 064	338 240	616 788	1,00	290 438	563 175
Variation 2021/2020 en nombre	817	30 667	7 566	31 528	70 578	0,11	38 271	62 195
Variation 2021/2020 en %	26%	55%	110%	35%	45%	45%	54%	42%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

* : IL : intermédiation locative, DC : droit commun

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. Le coût de ces occurrences est intégré dans le total des 21,6 millions d'aides assimilées aux subventions en 2021 contre 25,7 millions d'euros en 2020 (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 qui évolue en fonction du niveau des garanties auxquelles elles sont rattachées. Depuis la fin de la distribution des garanties LOCA-PASS le 31 mai 2019, cette provision tend à se résorber puisqu'elle est passée de 17,2 millions d'euros en 2019 à 6,9 millions d'euros en 2020 et est à la clôture de l'exercice 2021, seulement de 0,8 million d'euros.

À l'inverse, les engagements VISALE ont enregistré une importante hausse de 77,2% liée d'une part, à l'évolution du dispositif qui propose dorénavant ses garanties à une population plus large et d'autre part, à la prise en charge de la garantie pour la 2^{ème} génération des aides accordées à compter de 2018. En conséquence, le risque pesant sur ce dispositif suit cette dynamique et est évalué à 140,5 millions d'euros en 2021 contre 68 millions d'euros en 2020.

Le montant provisionné en 2021 comprend :

- Les provisions pour sinistres tardifs évaluées pour 159,6 millions d'euros,
- Les provisions pour sinistres à payer pour 11,6 millions d'euros ;
- Et un montant de prévisions de recours à encaisser de -34 millions d'euros (utilisation des taux observés sur les différentes populations à savoir les jeunes de 30 ans et moins, les salariés de plus de 30 ans, les étudiants et l'intermédiation locative) ⁷⁶.

Les analyses de l'APAGL indiquent que la sinistralité des baux 2021 est légèrement plus élevée que celle des baux 2020 mais toujours en deçà de celles des années précédentes (1,9% d'impayés contre 1,8% à fin 2020 pour les baux 2020 et 2% à fin 2019 pour les baux 2019).

⁷⁶ Ce taux varie entre 14 % et 40 %, le taux le plus élevé correspondant aux étudiants. La moyenne des taux est en corrélation avec le taux de recouvrement moyen retenu de 20 % sur l'estimation des dépréciations de créances.

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 4.4 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 3,4 millions de subventions en 2021, ce financement étant réalisé par le fonds de fonctionnement (cf. Chapitre 7, page 177).

Tableau 4.4 : Analyse du coût de fonctionnement de l'APAGL de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Charges de personnel et personnel extérieur	2,25	53,7%	+ 6,4%	2,11	51,7%	- 23,3%	2,75	1198,6%
Honoraires	0,37	8,9%	- 34,5%	0,57	14,0%	+ 201,7%	0,19	82,3%
Achats et autres charges externes	1,24	29,6%	+ 4,5%	1,18	29,0%	- 12,3%	1,35	587,8%
Autres charges de gestion courante	0,23	5,6%	+ 10,6%	0,21	5,2%	- 14,8%	0,25	108,5%
Dotations courantes	0,09	2,2%	+ 873,1%	0,01	0,2%	- 95,8%	0,23	100,0%
Coût de fonctionnement	4,19	100,0%	+ 2,4%	4,09	100,0%	- 14,3%	4,77	2077,3%
Charges exceptionnelles	0,00	0,0%		0,00	0,0%		0,00	0,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

4.5 DISPOSITIFS GURL-VISALE

La décomposition du résultat des dispositifs GURL-VISALE (voir Tableau 4.5 ci-après) montre que le besoin de financement de 36,6 millions d'euros en 2020 s'accroît et passe à 82,4 millions d'euros pour l'année 2021. La principale composante de ce résultat est l'augmentation de la dotation des provisions pour risques s'élevant à 83,6 millions d'euros⁷⁷ contre une dotation de 36,5 millions d'euros en 2020. Le solde net des produits et charges liés aux sinistres continue de dégager un excédent et est en augmentation par rapport à 2020 passant de 1,7 million d'euros à 4,3 millions d'euros en 2021.

Il convient de rappeler que le montant négatif des primes nettes (-0,01 million d'euros en 2021) 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.

⁷⁷ Le montant est composé de la variation des dotations aux provisions pour risque Fonds de Garantie nette des reprises qui s'élève à 72,1 millions d'euros et de la variation des dépréciations des prêts aux personnes physiques qui s'élève à 11,3 millions d'euros.

Tableau 4.5 : Analyse du fonds GURL-VISALE de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Primes et produits divers	-0,01	- 103,2%	0,18	- 69,8%	0,61
Commissions sur primes					
Subventions reçues					
Produits nets	-0,01	- 103,2%	0,18	- 69,8%	0,61
Charges de sinistres - Population Action Logement					
Charges et produits liés aux sinistres - Population État	4,34	+ 155,7%	1,70	- 38,4%	2,76
Charges et produits divers de gestion (*)	-3,14	+ 64,3%	-1,91	- 56,0%	-4,35
Résultat courant	1,19	- 3929,0%	-0,03	- 96,8%	-0,98
Variation des provisions techniques	-83,55	+ 128,7%	-36,53	+ 80,2%	-20,27
Autres dotations et reprises					
Résultat net du fonds GURL - VISALE	-82,36	+ 125,3%	-36,56	+ 72,0%	-21,25

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2019 à 2021).

Note de lecture : (*) En 2019 et 2020, les subventions inter-fonds d'un montant respectif de 36,8 et de 3,3 millions d'euros, ont été exclues des charges diverses de gestion pour l'analyse du fonds GURL-VISALE.

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 »)⁷⁸ sur la période 2019-2021. 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. En vertu de l'article précité, les entreprises souhaitant user de cette faculté, doivent conclure un contrat les liant à ALS. Ce dernier doit expressément mentionner que le versement volontaire est complémentaire au versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

5.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021

A l'instar des exercices précédents, l'activité 2021 génère un excédent des ressources sur les emplois de 16,4 millions d'euros.

Les ressources s'élèvent à 22,6 millions d'euros et se compose de 14,6 millions d'euros de retours de prêts et de 8 millions d'euros de collecte PSEEC qui a vu son montant tripler par rapport à l'exercice précédent.

Les emplois de la PSEEC quant à eux, ont quasiment triplé en trois ans avec 6,2 millions d'euros de financements accordés au cours de l'exercice 2021 et ce, exclusivement à destination des personnes physiques.

5.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC

Sur la période 2019-2021, l'analyse de la vision synoptique des flux nets observés pour le fonds PSEEC (Tableau 5.1 page 153) et l'étude de la vision synoptique des emplois nets observés en cumul **de 2019 à 2021** (Tableau 5.2 page 154) révèlent les principaux constats suivants :

- Le financement des personnes physiques représente la totalité des nouvelles interventions réalisées en 2021 sur fonds PSEEC. Les données mettent en évidence un excédent des ressources sur les emplois nets au bénéfice des personnes physiques de 7,3 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 2021 au profit des personnes morales.

⁷⁸ 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).

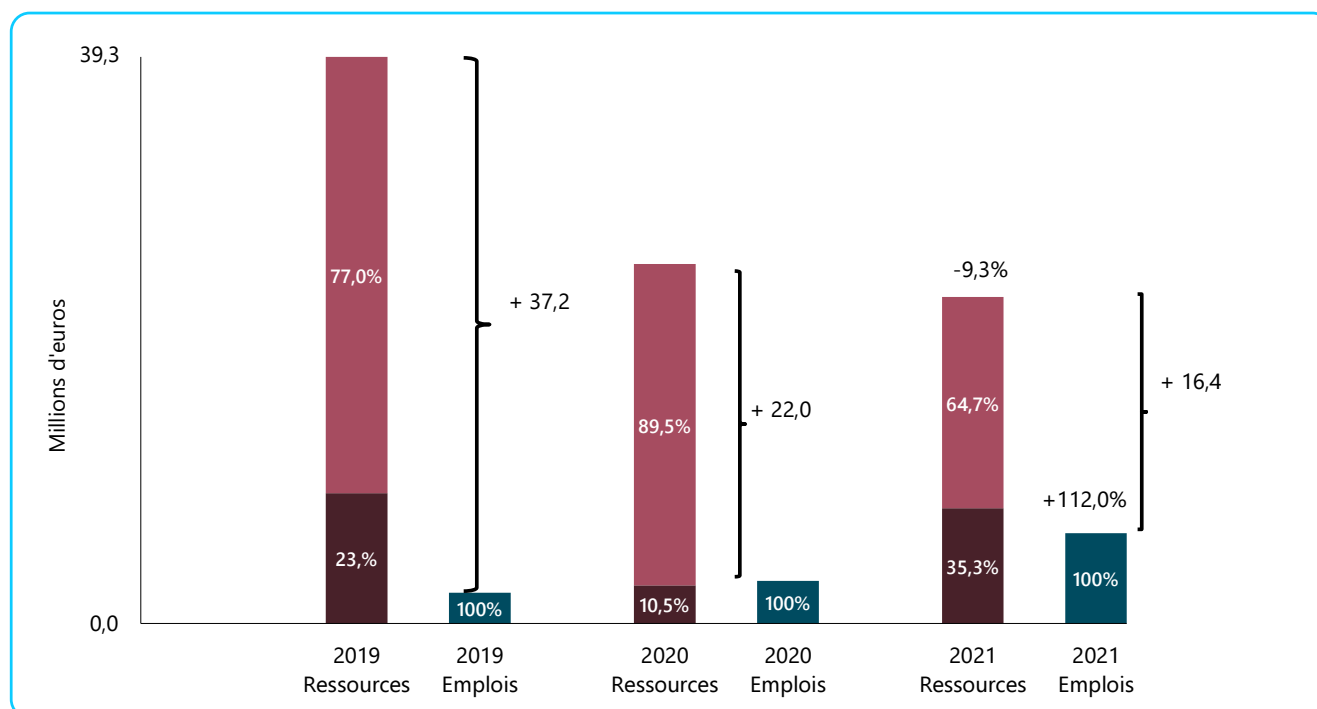
Pour rappel, dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il était prévu **un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros pour financer des programmes de construction.**

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 défini par la convention quinquennale⁷⁹. Dans ce cadre, 100 millions ont été versés au titre des exercices 2019 et 2020.

L'exercice 2020 constitue le dernier exercice de financement de l'AFL prélevé sur le fonds PSEEC **puisque au cours de l'exercice 2021 aucun prélèvement sur le fonds PSEEC n'a été réalisé.**

Depuis l'exercice 2018, ALS comptabilise les transferts de droits entre les fonds PEEC et PEAEC. Depuis l'exercice 2019, il en est de même pour les transferts de droits entre les fonds PEEC et PSEEC. En pratique, cette opération se traduit dans le compte de résultat d'ALS de l'exercice 2021 par une subvention reçue dans le fonds PEEC pour 11,3 millions d'euros et une subvention versée à chaque fonds, à hauteur de 5,2 millions d'euros pour le fonds PEAEC et 6,1 millions pour le fonds PSEEC. En 2020, la subvention reçue dans le fonds PSEEC s'élevait à 3,5 millions d'euros et la subvention versée dans le fonds PEAEC atteignait 3,9 millions d'euros.

⁷⁹ 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.

Graphique 5.1 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PSEEC

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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.

Tableau 5.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PSEEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019	
	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		1,1	-1,1			5,3	-5,3		-8,3	
Titres										
Subventions										
Total Personnes Morales		1,1	-1,1			5,3	-5,3		-8,3	
Prêts	6,2	13,6	-7,4		2,0	17,0	-15,0		-19,8	
Subventions	0,1		0,1		0,9		0,9		0,0	
Total Personnes Physiques	6,2	13,6	-7,3		2,9	17,0	-14,0	0,0	-19,8	0,0
PNRU										
AFL					100		100		100	
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales	0,0		0,0		100,0		100,0		100,0	
Total lié aux interventions	6,2	14,6	-8,4	0,0	102,9	22,3	80,6	0,0	71,9	0,0

Légende des couleurs :

- Emplois nets positifs
- Emplois nets à l'équilibre
- Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Tableau 5.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en cumul PSEEC de 2019 à 2021 et en-cours PSEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2021						Cumul 2019 - 2021						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			1,1		-1,1		0,1		30,1		-30,0			
Titres											0,0			
Subventions											0,0			
Total Personnes Morales		0,0%	1,1	7,2%	-1,1	12,6%	0,1	0,0%	30,1	31,2%	-30,0	-27,2%		
Prêts	6,2		13,6		-7,4		5,7		66,4		-60,7		0,0	0,0
Subventions	0,1				0,1		1,0				1,0			
Total Personnes Physiques	6,2	100,0%	13,6	92,8%	-7,3	87,4%	6,6	3,2%	66,4	68,8%	-59,8	-54,2%	0,0	0,0
PNRU														
AFL					0,0		200,0				200,0			
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales	0,0	0,0%			0,0	0,0%	200,0	96,8%			200,0	181,4%		
Total lié aux interventions	6,2	100,0%	14,6	100,0%	-8,4	100,0%	206,7	100,0%	96,5	100,0%	110,2	100,0%	0,0	0,0

Légende des couleurs :

Flux financier positif

Flux financier à l'équilibre

Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2019 à 2021).

5

5.3 LES RESSOURCES PSEEC

Les ressources de la PSEEC se composent de la collecte volontaire et des retours de prêts des personnes morales et des personnes physiques.

5.3.1 Collecte PSEEC

La collecte totale a triplé par rapport à 2020, se montant à 8 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 (voir Tableau 5.3). Compte tenu du caractère volontaire de ces prêts, le niveau de ces versements peut fluctuer d'une année sur l'autre en fonction des décisions prises par les entreprises.

Contrairement à l'exercice 2020 où la participation volontaire nette sous forme de prêt présentait un solde négatif, l'exercice 2021 est marqué par un niveau de participation volontaire sous forme de prêt (8 millions d'euros) plus important que celui des remboursements de la collecte sous forme de prêts aux entreprises (4,8 millions d'euros) soit une participation volontaire nette de 3,2 millions d'euros.

La participation volontaire nette sous forme de prêts présente une hausse significative et passe de 0,1 million d'euros en 2020 à 8 millions d'euros en 2021.

Cette hausse est principalement due au versement cette année de Pôle emploi qui a contribué à hauteur de 8 millions d'euros à la PSEEC au titre de 2021 alors que seulement 0,4 million d'euros avait été versé en 2020. La participation volontaire versée par Pôle emploi au titre de l'exercice 2021 retrouve le même niveau que celle versée au titre de l'exercice 2019.

Quant à la Poste, elle réalise un versement de 0,3 million d'euros en 2021 à l'instar de 2019 alors qu'elle n'avait rien versé en 2020.

Tableau 5.3 : PSEEC nette reçue de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation volontaire subventions	4,80	60,2%	4,77	182,2%	+ 0,6%	3,97	44,1%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	3,18	39,8%	-2,15	-82,2%	+ 247,8%	5,04	55,9%
<i>'Participation volontaire sous forme de prêts</i>	<i>8,02</i>		<i>0,10</i>			<i>8,32</i>	
<i>'Remboursement de la collecte sous forme de prêts</i>	<i>-4,84</i>		<i>-2,25</i>			<i>-3,28</i>	
Collecte totale nette PSEEC	7,98	100,0%	2,62	100,0%	+ 204,7%	9,01	100,0%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2019 à 2021).

5.3.2 Retours de prêts PSEEC

Comme le montre le Tableau 5.4 ci-après, les ressources issues des retours de prêts sont de 14,6 millions d'euros contre 22,3 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 34,4%. Depuis l'exercice 2017, les retours de prêts diminuent de manière continue.

Tableau 5.4 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2019 à 2021 sur fonds PSEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	1,04	7,1%	4,47	20,1%	- 76,8%	6,06	20,0%
Hors Groupe Action Logement	0,02	0,2%	0,84	3,8%	- 97,3%	2,22	7,3%
Non ventilés (*)						0,04	0,1%
Personnes morales	1,06	7,2%	5,31	23,8%	- 80,0%	8,31	27,5%
Prêts accession directs	13,12	89,7%	16,26	72,9%	- 19,3%	20,94	69,2%
Prêts travaux	0,43	3,0%	0,72	3,2%	- 39,7%	0,99	3,3%
Prêts locatifs	0,01	0,1%	0,01	0,0%	+ 10,9%	0,01	0,0%
Autres prêts	0,01	0,0%					
Personnes physiques	13,57	92,8%	16,99	76,2%	- 20,1%	21,94	72,5%
Total PSEEC	14,63	100,0%	22,30	100,0%	- 34,4%	30,26	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

5.3.3 Retours de prêts accordés aux personnes morales

Les retours de prêts accordés aux personnes morales diminuent de 80% par rapport à l'exercice 2020 pour s'établir à 1,1 million d'euros en 2021 (cf. Tableau 5.4 ci-dessus) alors qu'ils étaient de 5,3 millions d'euros en 2020.

5.3.4 Retours de prêts accordés aux personnes physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 13,6 millions d'euros en 2021 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit une baisse de 20,1% par rapport à l'exercice 2020 qui présentait un solde de 17 millions d'euros.



Tableau 1.5.5 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	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								
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
MOBILI-JEUNE								
Prêt relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	3,38	24,9%				- 100,0%	0,09	0,4%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)	3,38	24,9%				- 100,0%	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)	0,00	0,0%						
Prêts travaux hors cas spécifiques	0,45	3,3%						
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,00	0,0%	- 49,1%	1,09	6,4%	-20,5%	1,37	6,3%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)								
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)	0,11	0,8%						
Travaux (C)	0,56	4,1%	- 49,1%	1,09	6,4%	-20,5%	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	1,66	12,3%						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	7,66	56,4%	- 15,4%	11,39	67,0%	-21,5%	14,50	65,7%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	0,09	0,6%						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	0,23	1,7%						
Financements accession non ventilés								
Accession (D)	9,64	71,0%	- 15,4%	11,39	67,0%	-21,5%	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			- 100,0%	0,11	0,6%			
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,00	0,0%	-100,0%	0,11	0,6%			
Divers et autres financements non ventilés (F)	0,00	0,0%	-100,0%	4,40	25,9%	-26,3%	5,98	27,3%
Retours de prêts Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	13,57	100,0%	-20,1%	16,99	100,0%	1000%	21,94	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

5.4 LES EMPLOIS DE LA PSEEC

5.4.1 Financement PSEEC de personnes morales

À l'instar des exercices 2020 et 2019, aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises au titre de l'exercice 2021.

5.4.2 Financement PSEEC de politiques publiques nationales

La convention quinquennale 2018-2022 prévoyait un complément de financement de 300 millions d'euros destiné à l'AFL sous forme de subvention annuelle de 100 millions d'euros prélevées sur les réserves du fonds PSEEC et versée via le fonds PSEEC de 2018 à 2020.

Aucun autre financement n'est prévu dans les avenants de la convention quinquennale à destination de cette catégorie de bénéficiaires.

5.4.3 Financement PSEEC de personnes physiques

Les emplois réalisés au titre de la PSEEC et au bénéfice des personnes physiques ont doublé et s'élèvent à 6,2 millions d'euros en 2021 (voir Tableau 5.6, ci-après).

Les concours aux personnes physiques sur fonds PSEEC **sont essentiellement constitués de prêts (99%)**. On observe qu'ils triplent par rapport à l'exercice 2020, passant de 2 millions d'euros à 6,2 millions d'euros en 2021. Pour rappel, le montant de ces aides varie en fonction des demandes des entreprises.

Tableau 5.6 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts Personnes physiques	6,18	99,0%	2,01	68,3%	+ 207,3%	2,10	99,4%
Subventions Personnes physiques	0,06	1,0%	0,93	31,7%	- 93,4%	0,01	0,6%
Concours Personnes physiques PSEEC (A)	6,24	100,0%	2,94	100,0%	+ 112,0%	2,11	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

5.4.4 Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées

L'analyse (voir Tableau 5.7, en page suivante) de la nature de financements accordés aux personnes physiques fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux.

Les prêts-accession accordés en 2021 atteignent 5,4 millions d'euros alors qu'ils étaient de 1,7 million d'euros en 2020, ce qui représente une hausse de 216% par rapport à l'exercice précédent.

Le montant des financements accordés sous forme de prêts travaux reste marginal malgré leur hausse, avec un solde de 0,7 million d'euros en 2021.



Tableau 5.7 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	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%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
MOBILI-JEUNE	0,03	0,4%					0,00	0,0%
Prêt relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	0,11	1,7%						
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)	0,13	2,1%					0,03	1,2%
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	0,65	10,4%						
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)			+ 112,4%	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)								
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	0,65	10,4%	+ 112,4%	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)								
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	1,11	17,8%						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	4,27	68,4%	+ 216,0%	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	0,04	0,6%						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession								
Financements accession non ventilés								
Accession (D)	5,42	86,9%	+ 216,0%	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,02	0,3%	+ 58,0%	0,01	0,4%			
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,00	0,1%						
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,01	0,2%	- 71,0%	0,05	1,6%			
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,04	0,6%	- 37,8%	0,06	2,0%			
Divers et autres financements non ventilés (F)			- 100,0%	0,86	29,3%	+ 100,0%	-0,01	-0,6%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	6,24	100,0%	+ 112,0%	2,94	100,0%	+ 39,6%	2,11	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : En 2020 et 2019, l'agence n'avait pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession.

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 5.8 en page 159) met en évidence une forte concentration dans la région Île-de-France avec 1,2 million d'euros en 2021 (soit 18,7% des financements). Les trois autres principales régions bénéficiaires de la PSEEC en 2021 sont l'Occitanie avec 1,1 million d'euros (soit 17,7% des financements), les Hauts-de-France et l'Auvergne-Rhône-Alpes avec 0,9 million d'euros (soit 14,7% des financements chacune).

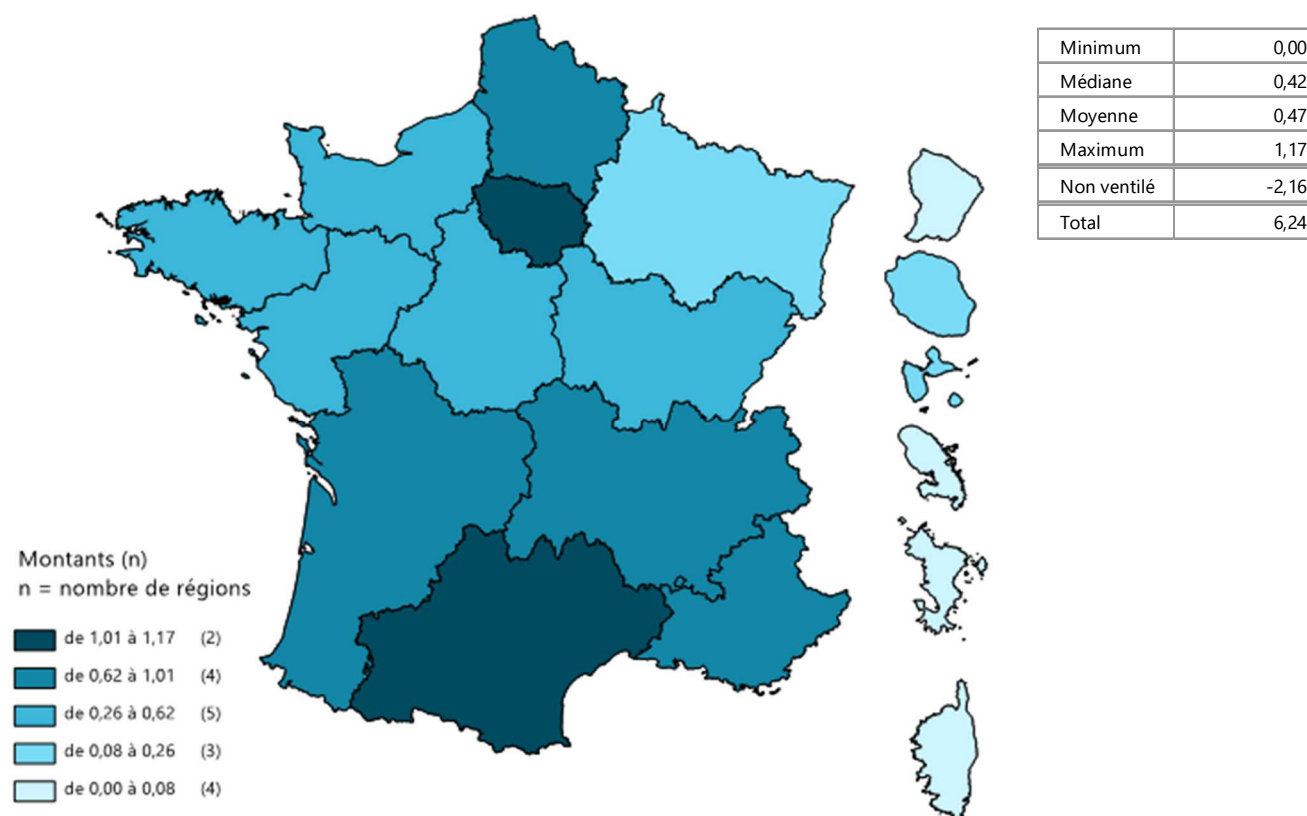
Tableau 5.8 : Répartition régionale des financements PSEEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,92	14,7%	+ 366,7%	0,20	6,7%	+ 234,8%	0,45	21,2%
Bourgogne-Franche-Comté	0,31	4,9%	+ 628,8%	0,04	1,4%	- 13,8%	0,06	3,0%
Bretagne	0,38	6,2%	+ 611,2%	0,05	1,8%	- 98,5%	0,00	0,1%
Centre-Val de Loire	0,51	8,2%	+ 97,0%	0,26	8,8%	+ 153,8%	0,19	9,0%
Grand Est	0,21	3,4%	+ 220,3%	0,07	2,2%	- 57,7%	0,05	2,3%
Hauts-de-France	0,92	14,7%	+ 575,0%	0,14	4,6%	+ 24,2%	0,16	7,6%
Île-de-France	1,17	18,7%	+ 111,1%	0,55	18,8%	- 22,5%	0,59	28,2%
Normandie	0,52	8,3%	+ 447,3%	0,09	3,2%	- 55,3%	0,04	1,7%
Nouvelle-Aquitaine	0,72	11,6%	+ 768,1%	0,08	2,8%	+ 47,2%	0,09	4,2%
Occitanie	1,11	17,7%	+ 769,3%	0,13	4,3%	- 12,2%	0,14	6,5%
Pays de la Loire	0,46	7,3%	+ 306,1%	0,11	3,8%	+ 331,4%	0,28	13,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,85	13,6%	+ 408,5%	0,17	5,7%	82,2%	0,22	10,6%
Corse	0,00	0,0%			0,0%			
Guadeloupe	0,12	1,9%	+ 9,1%	0,11	3,7%		0,03	1,5%
Guyane	0,04	0,6%		0,02	0,7%			
Martinique	0,01	0,1%			0,0%		0,02	0,9%
Mayotte	0,00	0,0%			0,0%			
Réunion	0,17	2,7%		0,09	3,1%			
Divers non ventilés	-2,16	-34,6%	- 358,9%	0,83	28,3%	- 24,2%	-0,21	-10,1%
Financements Personnes Physiques PSEEC	6,24	100,0%	+ 112,0%	2,94	100,0%	+ 33,9%	2,11	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : L'agence constate un écart entre les données comptables (6,2 millions d'euros) et les données de gestion d'ALS (8,4 millions d'euros). Cet écart est comptabilisé dans la rubrique « Divers non ventilé ».

Carte 5.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2021 selon l'adresse des opérations financées


Données en millions d'euros. 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 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2021).

Note de lecture : L'agence constate un écart entre les données comptables des financements PSEEC accordés aux personnes physiques (6,2 millions d'euros) et les données de gestion d'ALS (8,4 millions d'euros) pour l'exercice 2021.

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 2019-2021.

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'ayant pas été modifiées, les entreprises qui souhaiteraient verser une contribution volontaire facultative doivent 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 2021

Les emplois de la PEAEC destinés aux personnes physiques ont plus que doublé par rapport à l'exercice précédent et s'établissent à 56,1 millions d'euros.

Compte tenu de la stabilité du niveau des ressources (37,8 millions d'euros dont 30,4 millions d'euros de collecte et 7,5 millions d'euros de retours de prêt), l'activité 2021 se solde pour la première fois par un excédent des emplois sur les ressources de 18,3 millions d'euros. Ce résultat s'explique principalement par l'augmentation importante des aides accordées aux personnes physiques dans le cadre du PIV. Ces dernières s'élèvent à 37,4 millions d'euros contre 12,6 millions d'euros en 2020.

Le niveau des aides accordées dans le cadre la convention quinquennale progresse quant à elles, de 79,4% et s'élève à 18 millions 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 sur l'exercice 2021.

Les financements accordés aux personnes physiques génèrent **des emplois nets de 48,7 millions d'euros** pour l'exercice 2021. 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 2019 à 2021.

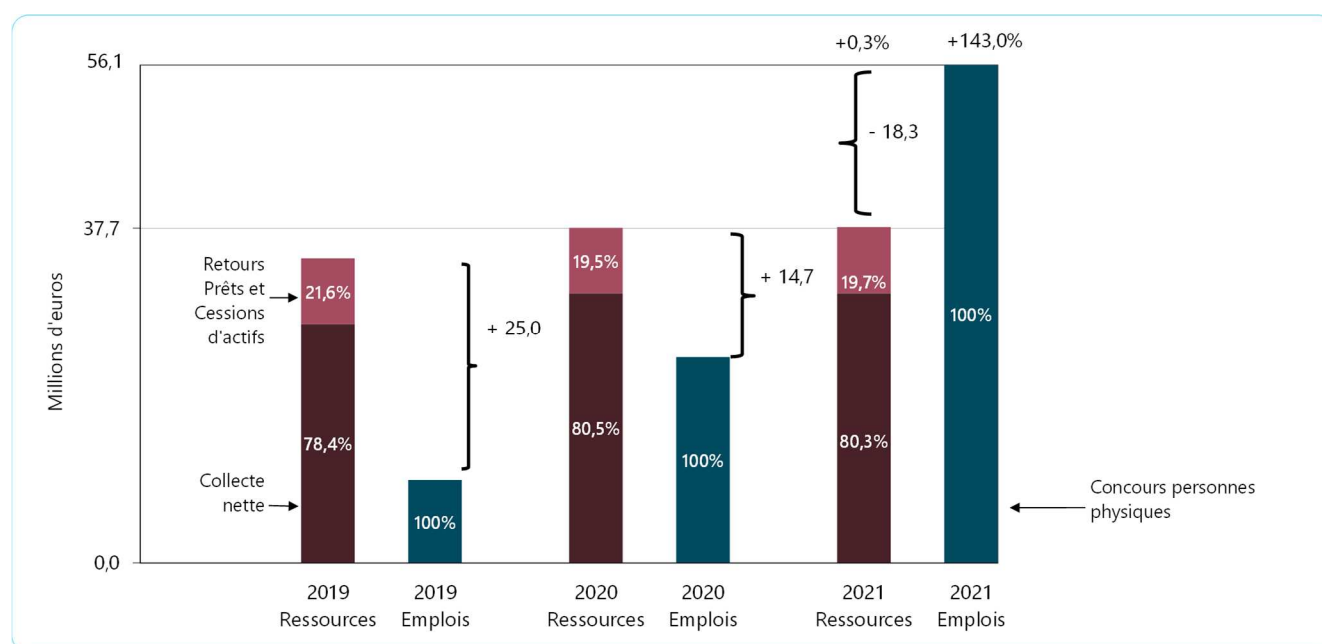
Les transferts de droits de réservations sont ventilés entre les fonds PEEC et PEAEC et comptabilisés comme des opérations d'achats/ventes d'attributions locatives de réservations. Au titre de l'exercice 2021, Action Logement Services a comptabilisé une subvention reçue de 11,3 millions d'euros dans le fonds PEEC, de 5,2 millions d'euros dans le fonds PEAEC et de 6,1 millions d'euros dans le fonds PSEEC.

Les ressources de la PEAEC sont stables sur la période 2019-2021 (**37,8 millions d'euros en 2021**, 37,7 millions d'euros en 2020 et 34,3 millions d'euros en 2019) et sont inférieures aux emplois à compter de l'exercice 2021.

L'augmentation des emplois depuis 2019 s'explique par une attribution des aides PIV sous forme de subventions à hauteur de 12,6 millions d'euros en 2020, suivie d'une deuxième attribution des aides PIV sous forme de subventions à hauteur de 37,2 millions d'euros en 2021. D'autre part, **les prêts aux personnes physiques** octroyés dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale **tripilent entre 2020 et 2021, passant de 4,5 millions d'euros à 12,7 millions d'euros**.

La synthèse des principaux flux de ressources et d'emplois de la PEAEC sur la période 2019-2021 (Graphique 6.1) met en évidence l'évolution de l'activité et la hausse continue des emplois qui ont conduit pour la première fois en 2021 à un excédent des emplois sur les ressources : le solde atteint en effet **18,3 millions d'euros d'excédent d'emplois en 2021** alors que l'exercice 2020 présentait une situation déficitaire de 14,7 millions d'euros et de 25,0 millions d'euros en 2019.

Graphique 6.1 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PEAEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2019-2021 (cf. Tableau 6.2, ci-dessous), les emplois nets apparaissent positifs à hauteur de 65,0 millions d'euros pour le total lié aux interventions. Les emplois nets sous forme de prêts représentent 3,5% des emplois nets soit 2,2 millions d'euros contre 1,1% pour la période 2018-2020. Même si les subventions demeurent la première forme de concours à destination des personnes physiques, on relève néanmoins que la part des emplois sous forme de prêts est en augmentation par rapport à 2020 puisqu'ils représentent 8,6% des emplois en 2021 alors que leur part n'était que de 3,5% en 2020. Cette évolution s'explique principalement par

l'augmentation du volume des prêts accordés sur l'exercice compte tenu des conditions d'octroi devenues plus attractive depuis le 4^{ème} trimestre 2020. En effet, le montant des prêts AGRI-ACCESSION augmente de 231,9% entre 2020 et 2021 et celui des prêts AGRI-TRAVAUX de 64,4%.

Tableau 6.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEAEC de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019			
	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	12,9	7,5	5,4	48,7	4,5	7,4	-2,9	53,2	8,4	7,4	1,0	46,2
Subventions	43,2		43,2		18,6		18,6		0,9		0,9	
Total Personnes Physiques	56,1	7,5	48,6	48,7	23,1	7,4	15,7	53,2	9,3	7,4	1,9	46,2
PNRU												
ANAH/FNAL												
ANIL/ADIL												
Total Politiques Publiques Nationales												
Total lié aux interventions	56,1	7,5	48,6	48,7	23,1	7,4	15,7	53,2	9,3	7,4	1,9	46,2

Légende des couleurs :

- Emplois nets positifs
- Emplois nets à l'équilibre
- Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Tableau 6.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul 2019-2021 et en-cours PEAEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2021						Cumul 2019- 2021						2021	2020
	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 2021	En-cours 2020
Prêts														
Titres														
Subventions														
Total Personnes Morales														
Prêts	12,9	23,0%	7,5	100,0%	5,4	11,1%	25,8	29,2%	22,2	100,0%	3,6	5,4%	48,7	53,2
Subventions	43,2	77,0%			43,2	88,9%	62,7	70,8%			62,7	94,6%		
Total Personnes Physiques	56,1	100,0%	7,5	100,0%	48,6	100,0%	88,5	100,0%	22,2	100,0%	66,3	100,0%	48,7	53,2
PNRU														
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales														
Total lié aux interventions	56,1	100,0%	7,5	100,0%	48,6	100,0%	88,5	100,0%	22,2	100,0%	66,3	100,0%	48,7	53,2

Légende des couleurs :

- Flux financier positif
- Flux financier à l'équilibre
- Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'année 2021 étant marquée par l'excédent des emplois sur les ressources qui s'explique par les aides octroyées dans le cadre du PIV et de la convention quinquennale, on observe ainsi une corrélation entre les emplois de la PEAEC et les ressources cumulées par le secteur. Cette dernière est soulignée par un flux annuel de trésorerie déficitaire à hauteur de 18,3 millions d'euros. Le solde de trésorerie hors frais de gestion est de 218,4 millions d'euros à fin 2021, comme l'indique le Tableau 6.3 ci-après.

Le cumul des flux de trésorerie nette des frais de gestion sur la période 2008-2021 déclarés par les ex-collecteurs jusqu'en 2016 puis par ALS à partir de 2017 s'élève à 177,6 millions d'euros (cf. Tableau 6.4, ci-dessous).



Les frais de fonctionnement imputés sur le fonds PEAEC pour l'exercice 2021 s'élèvent à 4,2 millions d'euros et connaissent une augmentation de 32,9% entre 2020 et 2021. Ils 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	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Flux annuel de trésorerie	-18,27	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	218,39	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 2021).

Tableau 6.4 : Évolution du flux de trésorerie nette des frais de gestion depuis 2008

Rubriques	Données en millions d'euros														
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	Total
Flux de trésorerie hors frais de gestion (A)	-18,27	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	218,39
Frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (B)	4,22	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	49,25
Flux de trésorerie nette des frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (A-B)	-14,05	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	177,59

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2021).

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 est stable par rapport à l'exercice précédent soit **30,4 millions d'euros fin 2021**. (cf. Tableau 6.5, ci-dessous).

Tableau 6.5 : PEAEC nette reçue de 2019 à 2021

Données en millions d'euros							
Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
	Participation obligatoire subventions	30,37	100,0%	30,39	100,0%	- 0,1%	26,90
Collecte totale PEAEC	30,37	100,0%	30,39	100,0%	- 0,1%	26,90	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2021, 2020 et 2019).

L'analyse de la répartition géographique de la collecte 2021 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 (20,2% de la collecte totale), la Bretagne (12,2%), le Grand Est (11,4%), et l'Occitanie (9,7%).

Néanmoins, la répartition des familles d'entreprises contributrices à la PEAEC a évolué entre 2020 et 2021. Le poids des entreprises « Autres » cotisantes à la PEAEC a diminué de 41,2% entre les deux exercices. Les entreprises sortantes de cette catégorie en 2021 ont été reventilées dans les différentes familles cotisantes, notamment la famille « Coop de France » dont la collecte augmente de 12,7% et la famille « Interbanche agricole » dont la collecte augmente de 41,9% entre 2020 et 2021. Cela s'explique par une révision de la répartition de la collecte par famille cotisante effectuée par ALS en 2021.

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 6.6: PEAEC nette reçue de 2020 à 2021

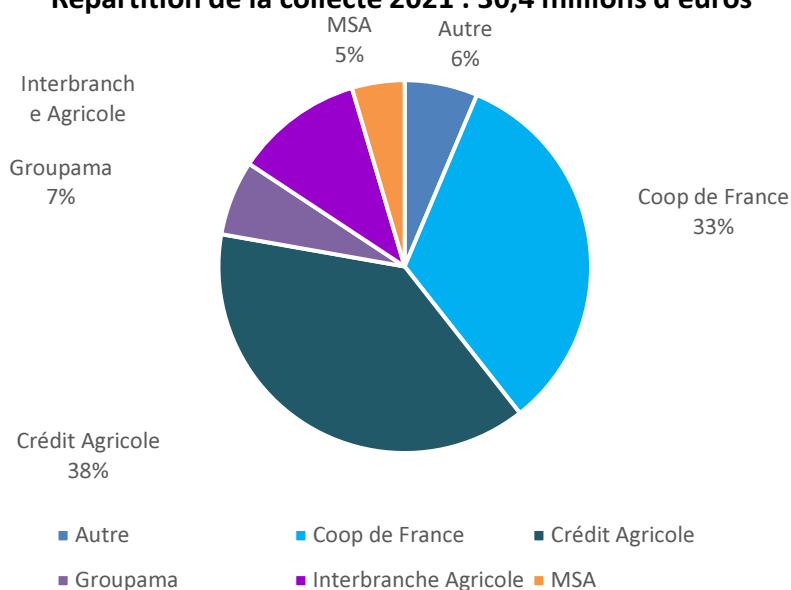
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020	
	Montant	%	Variation	Montant	%
Autre	1,93	6,3%	-42,0%	3,33	11,0%
Coop de France	10,04	33,0%	12,7%	8,91	29,3%
Crédit Agricole	11,67	38,4%	-4,8%	12,26	40,3%
Groupama	1,98	6,5%	2,1%	1,94	6,4%
Interbranche Agricole	3,38	11,1%	42,0%	2,38	7,8%
MSA	1,39	4,6%	-11,5%	1,57	5,2%
Collecte par famille	30,40	100,0%	0,03%	30,39	100,0%

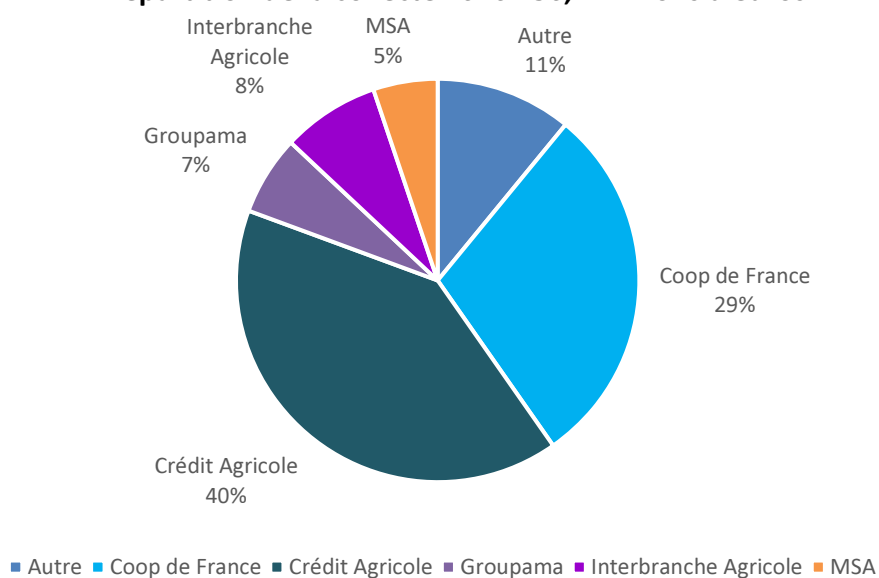
Source : Action Logement – Données PEAEC 2020 et 2021

Graphique 6.1: PEAEC nette reçue de 2020 à 2021

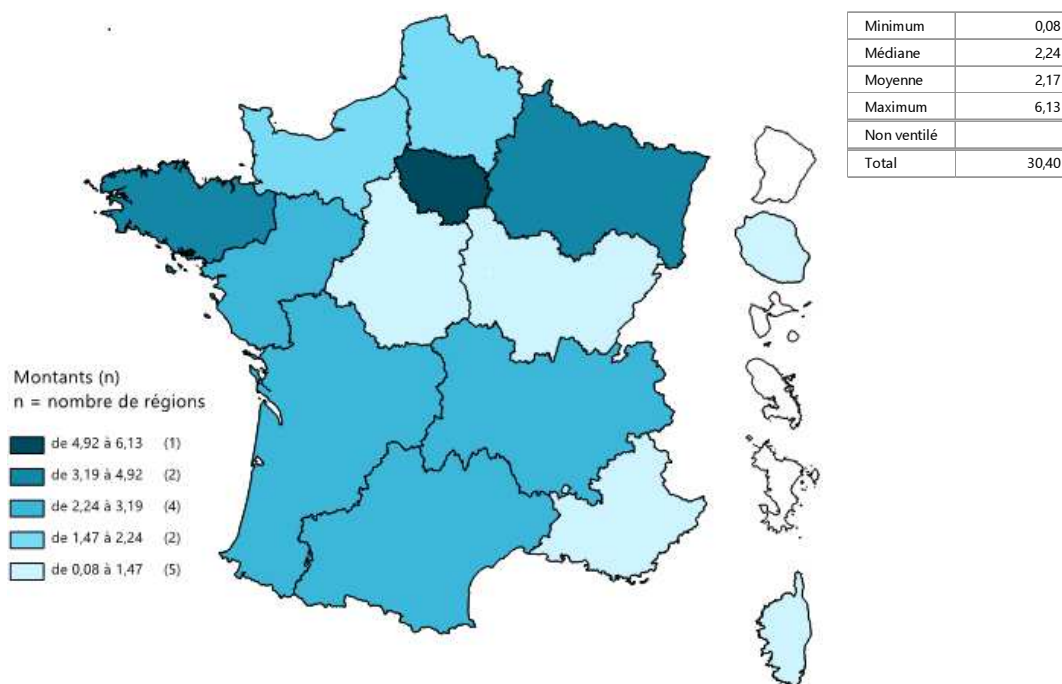
Répartition de la collecte 2021 : 30,4 millions d'euros



Répartition de la collecte 2020 : 30,4 millions d'euros



Carte 6.1 : Répartition régionale en 2021 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 2021).

Note de lecture : 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

6.4 RETOURS DE PRETS PEAEC

Les retours de prêts pour 2021 s'élèvent à 7,5 millions d'euros, soit une hausse de 1,6% par rapport à 2020. Ils sont entièrement issus des retours de prêts accordés aux personnes physiques (cf. Tableau 6.7, ci-dessous). Les prêts-accession directs et les prêts travaux représentent la part la plus importante des retours de prêts en 2021, soit respectivement 69,1% et 30,3%.

Tableau 6.7 : Retours de prêts PEAEC accordés aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Retours prêts Personnes morales				0,0%			
Prêts accession	5,16	69,1%	4,82	65,6%	+ 7,0%	4,70	63,4%
Prêts travaux	2,26	30,3%	2,46	33,5%	- 8,3%	2,64	35,6%
Prêts locatifs	0,05	0,7%	0,07	0,9%	- 26,5%	0,08	1,1%
Autres prêts							0,0%
Retours prêts Personnes physiques_Convention quinquennale	7,47	100,0%	7,36	100,0%	+ 1,6%	7,42	100,0%
Travaux de rénovation énergétique							
Retours prêts Personnes physiques_PIV							
Retours prêts PEAEC	7,47	100,0%	7,36	100,0%	+ 1,6%	7,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'analyse des retours de prêts aux personnes physiques (cf. Tableau 6.8, ci-après) fait ressortir que l'accession représente 68,6% des retours de prêts en 2021. Les retours de prêts travaux représentent quant à eux 30,8% du montant total de l'année. Le locatif constitué des avances AGRI-LOCA-PASS ne représente que 0,6% de retours de prêts personnes physiques.

Tableau 6.8 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant	%	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)	0,05	0,6%	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)	0,05	0,6%	0,07	0,9%	0,08	1,1%
Agrandissement ou réhabilitation	0,47	6,4%	2,46	33,5%	2,63	35,4%
Autres travaux hors situations particulières	1,14	15,3%				
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)	0,00	0,1%				
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH	0,04	0,6%				
Copropriétés dégradées	0,00	0,0%				
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH						
Catastrophes naturelles						
Amélioration de la performance énergétique						
Financements travaux - Non ventilé	0,64	8,6%	2,46	33,5%	2,63	35,4%
Travaux (C)	2,30	30,8%				
Acquisition neuve	2,86	38,3%				
Acquisition sans travaux	1,75	23,5%				
Acquisition avec travaux	0,21	2,7%				
Location-Accession	0,02	0,3%				
Financements accession - Non ventilé	0,28	3,8%				
Accession (D)	5,12	68,6%	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%	0,00	0,0%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier (**)	0,04	0,5%	0,03	0,4%	0,03	0,4%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement						
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,00	0,0%	0,03	0,4%	0,03	0,4%
Divers non ventilé (F)				0,0%	0,01	0,1%
Retours de prêts Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F+G)	7,47	100,0%	7,36	100,0%	7,42	100,0%

(*) Cette rubrique inclut l'aide Agri-Proallege

(**) Cette rubrique inclut l'aide Agri-repipo

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2021 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 56,1 millions d'euros contre 23,1 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 143% entre les deux exercices étudiés qui s'explique essentiellement par l'attribution des aides issues du PIV pour 37,4 millions d'euros. Les aides issues de la convention quinquennale sont de 18 millions d'euros au titre de l'exercice 2021.

6.6.1 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements

Les emplois réalisés en 2021 au titre de la PEAEC s'élèvent à 56,1 millions d'euros et sont intégralement au bénéfice des personnes physiques. A l'instar des précédentes années, les subventions constituent la première source de financement 2021 avec 42,5 millions d'euros contre 18,6 millions d'euros en 2020.



6.6.1.1 Analyse des financements PEAEC issus de la convention quinquennale

Le montant des prêts accordés dans le cadre de la convention quinquennale enregistre une hausse importante puisqu'ils passent de 4,5 millions d'euros en 2020 à 12,7 millions d'euros en 2021.

Les subventions accordées aux salariés agricoles sur la base des axes de la convention quinquennale⁸⁰ s'élèvent à 5,3 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros en 2020.

Tableau 6.9 : Financements aux personnes physiques de 2019 à 2021 dans le cadre de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019		
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	
Prêts accession	11,10	87,5%	3,39	75,6%	+	227,8%	6,38	75,5%
Prêts travaux	1,55	12,2%	1,05	23,4%	+	47,7%	1,99	23,6%
Prêts locatifs	0,04	0,3%	0,04	1,0%	-	1,3%	0,08	0,9%
Autres prêts								
Prêts Personnes physiques	12,69	70,6%	4,48	44,7%	+	183,4%	8,45	90,6%
Subventions Personnes physiques	5,28	29,4%	5,54	55,3%	-	4,7%	0,88	9,4%
Total des aides issues de la convention quinquennale	17,97	100,0%	10,02	100,0%	+	79,4%	9,33	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

6.6.1.2 Analyse des financements PEAEC issus du PIV

Les prêts accordés au cours de l'exercice 2021 dans le cadre du PIV sont marginaux avec 0,2 million d'euros.

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 2021, le montant des subventions versées s'élève à 37,2 millions d'euros contre 12,6 millions d'euros en 2020.

⁸⁰ 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 6.10 : Synthèse des financements attribués sous forme de subventions aux personnes physiques dans le cadre du PIV (exercices 2020-2021 cumulés)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2020	Montants réalisés cumulés	Objectif enveloppe	Atteinte de l'objectif
Axe I-Adaptation du parc privé					
Financement travaux de rénovation énergétique	25,53	8,65	34,18	14,00	244,1%
Financement travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	9,85	3,25	13,10	14,50	90,4%
Axe II-Faciliter la mobilité			0,00		
Aide à la mobilité Emploi - Logement	1,83	0,65	2,48	1,50	165,5%
Total des aides issues du PIV	37,21	12,56	49,76	30,00	165,9%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : En 2019, la subvention PIV de 0,08 million d'euros n'a pas été présentée, le montant étant non significatif.

L'enveloppe globale de 30 millions d'euros, allouée par les partenaires sociaux pour les aides du PIV a été entièrement consommée au titre de l'exercice 2021. 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.

Les montants réellement versés s'élèvent à 1,8 millions d'euros concernant l'aide à la mobilité, 9,9 millions d'euros pour l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement et 25,5 millions d'euros pour l'aide à la rénovation énergétique.

Tableau 6.11 : Financements aux personnes physiques de 2019 à 2021 dans le cadre du PIV

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé							
Financement travaux de rénovation énergétique	25,53	68,3%	8,65	68,9%	+ 195,0%		
Financement travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	9,85	26,3%	3,25	25,9%	+ 202,6%		
Axe II-Faciliter la mobilité							
Aide à la mobilité Emploi - Logement	1,83	4,9%	0,65	5,2%	+ 181,8%		
Subventions Personnes physiques PIV	37,21	99,5%	12,56	100,0%	+ 196,3%		
Prêts Personnes physiques PIV	0,19	0,5%					
Total des aides issues du PIV	37,40	100,0%	12,56	100,0%	+ 197,8%		
Aides COVID	0,74	1,9%	0,52	100,0%	+ 43,4%		
Total des aides issues du PIV + COVID	38,13	100,0%	13,07	100,0%	+ 191,7%		

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : En 2019, la subvention PIV de 0,08 million d'euros n'a pas été présentée, le montant étant non significatif.

6.6.1.3 Aides accordées aux salariés agricoles

Le Tableau 6.12 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.

Tableau 6.12 : 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 des financements accordés aux personnes physiques dans le cadre de la convention quinquennale fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont « l'accession » ainsi que « le social et la mobilité » qui représentent respectivement 64,2% et 26,9% des aides octroyées dans le cadre de la convention quinquennale.

Les opérations liées à l'accession atteignent 11,4 millions d'euros en 2021 contre 3,4 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 231,9%. L'agence a constaté que le nombre de dossiers de prêts accession et de prêts travaux accordés a augmenté par rapport à l'exercice 2020 : Action Logement Services a délivré 365 dossiers de prêts accession en 2021 contre 106 en 2020 et 176 dossiers de prêts travaux en 2021 contre 93 en 2020. Cette reprise s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire en 2020. Les opérations liées à la mobilité atteignent 4,8 millions d'euros en 2021, contre 4,6 millions en 2020, ce qui représente une hausse de 3,3% par rapport à l'exercice précédent.

Tableau 6.13 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2019 à 2021 au titre de la nouvelle convention quinquennale et du PIV

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Agri-Mobilité	0,84	4,8%						
MOBILI-JEUNE	3,91	22,1%	- 4,5%	4,10	45,5%	+ 558,8%	0,62	6,7%
Prêt relais Mobilité								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention								
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt				0,51	5,6%	- 17,4%	0,62	6,6%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
Social et mobilité (A)	4,76	26,9%	+ 3,3%	4,61	51,1%	+ 272,1%	1,24	13,3%
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,04	0,2%	+ 2,8%	0,04	0,5%	- 47,4%	0,08	0,8%
Avances et Garanties LOCA-PASS associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)								
Locatif (B)	0,04	0,2%	+ 2,8%	0,04	0,5%	- 47,4%	0,08	0,8%
Agrandissement ou réhabilitation	0,41	2,3%						
Autres travaux hors situations particulières	1,11	6,3%						
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)								
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH	0,03	0,2%						
Copropriétés dégradées			+ 64,4%	0,94	10,4%	- 52,8%	1,99	18,8%
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH								
Catastrophes naturelles								
Amélioration de la performance énergétique								
Financements travaux - Non ventilé								
Travaux (C)	1,55	8,7%	+ 64,4%	0,94	10,4%	- 52,8%	1,99	21,4%
Acquisition neuve	2,81	15,9%						
Acquisition sans travaux	5,63	31,8%						
Acquisition avec travaux	2,92	16,5%	+ 231,9%	3,42	38,0%	- 45,3%	6,26	84,7%
Location-Accession								
Financements accession - Non ventilé								
Accession (D)	11,36	64,2%	+ 231,9%	3,42	6,1%	- 45,3%	6,26	11,1%
Total des aides issues de la convention quinquennale (E) = A+B+C+D	17,71	31,6%		9,01	39,0%		9,57	102,6%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,08	58,9%	78,5%	0,05	71,0%			
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement (*)	0,02	12,7%	-5,8%	0,02	29,0%			
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier (**)	0,04	28,4%					0,12	100,0%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,14	0,3%	+ 115,0%	0,07	0,3%	- 45,4%	0,12	1,3%
Divers non ventilé (F)	0,12	0,2%	- 87,1%	0,94	4,1%	- 360,9%	-0,36	-3,9%
Total emplois PIV (G) (***)	37,40	66,6%	+ 197,8%	12,56	54,4%			
Aides COVID	0,74	1,3%	+ 43,4%	0,52	2,2%			
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F+G)	56,11	100,0%	+ 143,0%	23,09	100,0%	+ 147,6%	9,33	100,0%

(*) Cette rubrique inclut l'aide Agri-Proallege

(**) Cette rubrique inclut l'aide Agri-repo (prêt pour refinancement de prêt immobilier plus onéreux)

(***) Les rubriques qui compensent les emplois du PIV sont détaillées dans le tableau 6.8 du présent chapitre.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).**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 6.8.

Comme pour l'exercice 2020, l'agence constate pour l'exercice 2021 un écart de 2,6 millions d'euros concernant le total des financements aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2021 est de 56,1 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 58,8 millions d'euros. Dans la rubrique « Divers non ventilé », sont compris les financements non ventilés déclarés par ALS pour un montant de 0,1 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.

L'agence dispose du détail de la répartition des aides travaux uniquement au titre de l'exercice 2021.

Dans le cadre du PIV, les salariés agricoles ont bénéficié en 2021 de trois aides mises en place par Action Logement Services et présentées dans le Tableau 6.11. Le montant de ces dernières s'élève à 37,4 millions d'euros dont 25,5 millions d'euros pour les travaux de rénovation énergétique du parc privé, 9,8 millions d'euros pour l'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance et 1,8 million d'euros pour l'aide à la mobilité emploi-logement. Le nombre de bénéficiaires atteint 1 415 pour les aides liées à la rénovation énergétique, 2 013 pour les aides relatives à l'adaptation du logement au vieillissement et 1 832 pour les aides à la mobilité.

En 2020, Action Logement Services a mis en place des aides COVID pour permettre aux salariés agricoles de faire face à la crise sanitaire. Ces aides ont perduré jusqu'à juillet 2021.

Au cours de 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 d'euros. 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 » et une prime accession. 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 PEAEC au bénéfice de personnes physiques diffère en fonction de la nature des aides. En effet, 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 6.14) met en évidence une forte concentration des concours dans la région Bretagne avec 3,2 millions d'euros en 2021, soit 17% des financements totaux. La région Pays-de-la-Loire se situe en deuxième position avec 15,8% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 15,7% en 2021.

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 bénéficiaires 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 MSA.

Tableau 6.14 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées de 2019 à 2021 au titre de la nouvelle convention quinquennale y compris les aides COVID

Données en millions d'euros

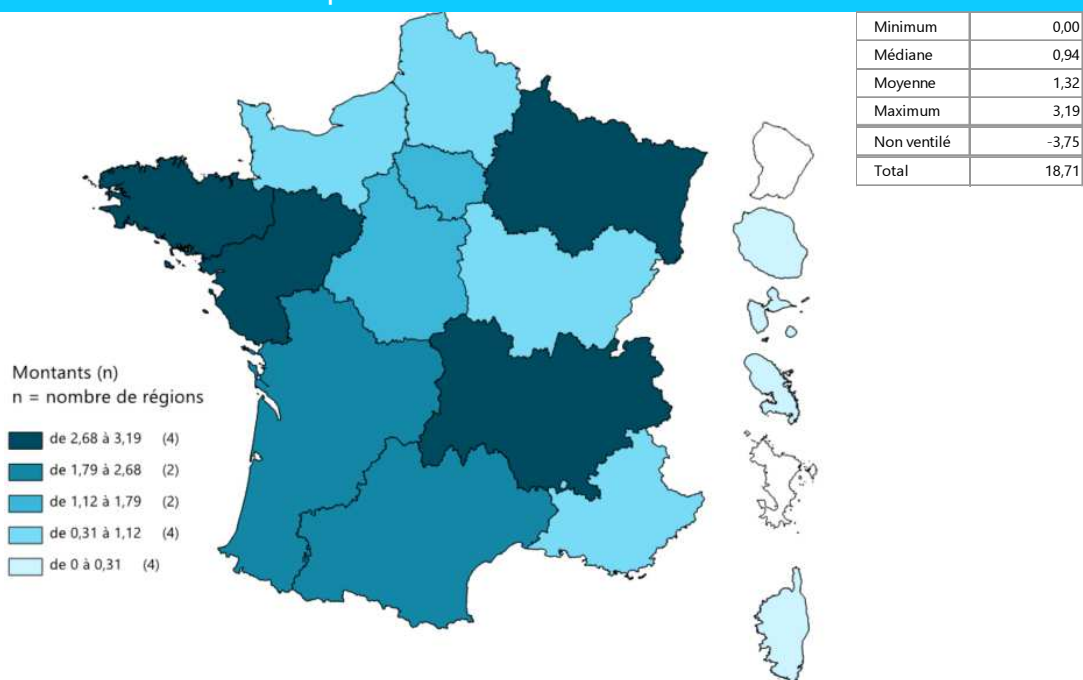
Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	2,93	15,7%	191,5%	1,01	9,6%	38,4%	0,73	7,8%
Bourgogne-Franche-Comté	0,78	4,2%	379,2%	0,16	1,6%	32,3%	0,12	1,3%
Bretagne	3,19	17,0%	134,6%	1,36	12,9%	-37,3%	2,17	23,3%
Centre-Val de Loire	1,31	7,0%	50,9%	0,87	8,2%	48,9%	0,58	6,3%
Grand Est	2,85	15,3%	146,2%	1,16	11,0%	28,5%	0,90	9,7%
Hauts-de-France	0,75	4,0%	41,6%	0,53	5,0%	-2,6%	0,54	5,8%
Ile-de-France	1,44	7,7%	80,5%	0,80	7,6%	71,3%	0,47	5,0%
Normandie	0,94	5,0%	181,8%	0,33	3,2%	-33,0%	0,50	5,3%
Nouvelle-Aquitaine	2,14	11,5%	164,7%	0,81	7,7%	-14,2%	0,94	10,1%
Occitanie	2,51	13,4%	147,7%	1,01	9,6%	28,8%	0,79	8,4%
Pays-de-la-Loire	2,96	15,8%	148,5%	1,19	11,3%	-40,5%	2,00	21,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,60	3,2%	81,8%	0,33	3,1%	227,7%	0,10	1,1%
Corse	0,03	0,2%	100,0%	0,02	0,2%	-100,0%	0,07	
Guadeloupe	0,00	0,0%						
Guyane								
Martinique	0,00	0,0%						
Mayotte								
La Réunion	0,01	0,1%		0,01	0,1%			
Ecart gestion_comptabilité	-3,75	-20,0%	-497,4%	0,94	8,9%	-259,5%	-0,59	-6,3%
Financements Personnes Physiques PEAEC - NCQ+COVID	18,71	100,0%	77,6%	10,53	100,0%	13,0%	9,33	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2019 à 2021).

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 2021, la répartition régionale des financements PEAEC comprend des aides COVID pour 0,7 million d'euros. L'agence constate un écart de 3,7 millions d'euros entre les données de gestion (22,5 millions d'euros) et les données comptables (18,7 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 3,7 millions d'euros est inclus dans la rubrique « Divers non ventilé ».

Carte 6.2 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2021 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 2021).

Note de lecture : Sur des financements personnes physiques totaux de 18,7 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 3,7 millions d'euros.

La répartition régionale des financements accordés au titre du Plan d'Investissement Volontaire (cf. Tableau 6.15) souligne, quant à elle, une forte concentration des concours dans la région Nouvelle-Aquitaine avec 7 millions d'euros en 2021, soit 18,6% des financements totaux. La région Occitanie se situe en seconde position avec 12% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 11,4% en 2021.

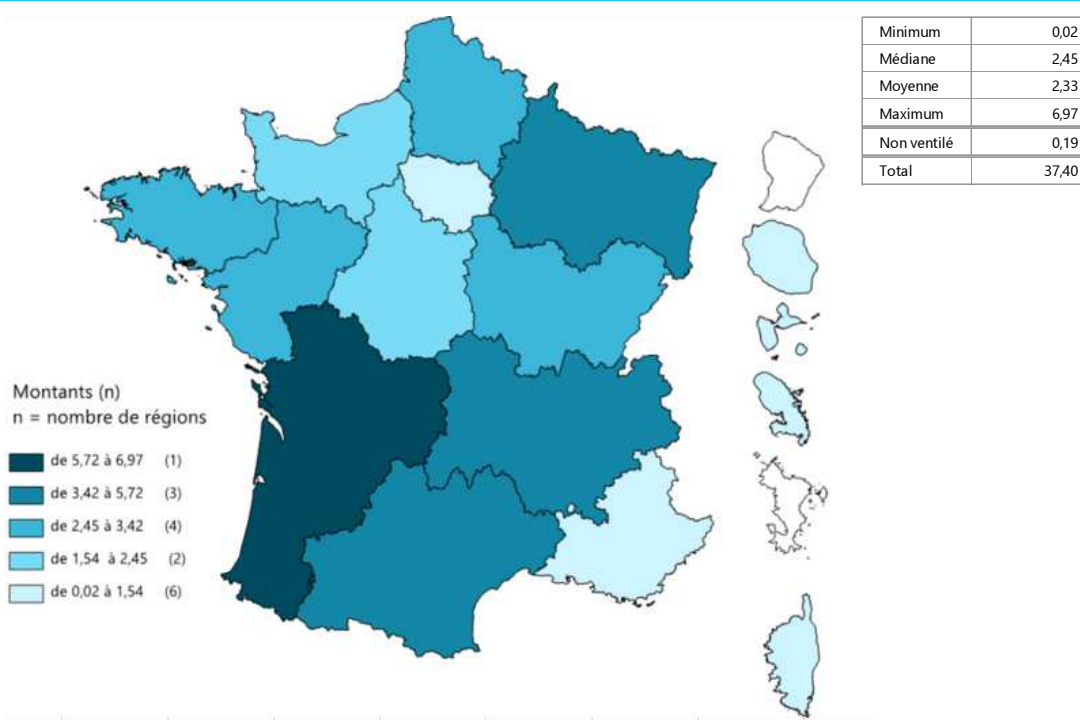
Tableau 6.15 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2021 au titre du Plan d'Investissement Volontaire

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020		
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation
Auvergne-Rhône-Alpes	4,25	11,4%	165,7%	1,60	12,7%	12,7%
Bourgogne-Franche-Comté	2,76	7,4%	215,4%	0,88	7,0%	7,0%
Bretagne	3,03	8,1%	212,2%	0,97	7,7%	7,7%
Centre-Val de Loire	2,14	5,7%	250,7%	0,61	4,9%	4,9%
Grand Est	3,82	10,2%	263,1%	1,05	8,4%	8,4%
Hauts-de-France	2,94	7,9%	163,8%	1,12	8,9%	8,9%
Ile-de-France	0,28	0,7%	211,8%	0,09	0,7%	0,7%
Normandie	1,83	4,9%	257,9%	0,51	4,1%	4,1%
Nouvelle-Aquitaine	6,97	18,6%	364,4%	1,50	11,9%	11,9%
Occitanie	4,48	12,0%	253,2%	1,27	10,1%	10,1%
Pays-de-la-Loire	2,78	7,4%	141,2%	1,15	9,2%	9,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,25	3,3%	281,7%	0,33	2,6%	2,6%
Corse	0,02	0,1%				
Guadeloupe	0,55	1,5%				
Guyane						
Martinique	0,06	0,2%				
Mayotte						
Réunion	0,05	0,1%				
Divers non ventilé	0,19	0,5%	-87,4%	1,48	11,8%	11,8%
Financements Personnes Physiques PEAEC - PIV	37,40	100%	197,8%	12,56	100,0%	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020 et 2021).

Note de lecture : 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 37,4 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 0,2 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 2021 selon l'adresse des opérations financées au titre du Plan d'Investissement Volontaire



Données en millions d'euros. 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 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2021).

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 37,4 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 0,2 million d'euros. Le non ventilé correspond aux financements non ventilés par région déclarés par ALS.

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 6.16). En effet, on observe une augmentation significative de 294,4% des concours dans la région Nouvelle-Aquitaine entre 2020 et 2021, lui permettant de prendre la première position, détenue anciennement par la région Auvergne-Rhône-Alpes en 2020, avec 16,2% des financements totaux. La région Auvergne-Rhône-Alpes se situe en deuxième position avec 12,8% des financements totaux, suivie de la région Occitanie avec 12,5% en 2021.

Tableau 6.16 : Répartition régionale du total des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	7,18	12,8%	175,7%	2,61	11,3%	258,5%	0,73	7,8%
Bourgogne-Franche-Comté	3,55	6,3%	241,2%	1,04	4,5%	741,1%	0,12	1,3%
Bretagne	6,22	11,1%	166,9%	2,33	10,1%	7,3%	2,17	23,3%
Centre-Val de Loire	3,45	6,2%	133,4%	1,48	6,4%	153,6%	0,58	6,3%
Grand Est	6,68	11,9%	201,8%	2,21	9,6%	145,3%	0,90	9,7%
Hauts-de-France	3,69	6,6%	124,5%	1,65	7,1%	202,7%	0,54	5,8%
Ile-de-France	1,72	3,1%	93,7%	0,89	3,8%	90,6%	0,47	5,0%
Normandie	2,77	4,9%	228,0%	0,84	3,7%	70,4%	0,50	5,3%
Nouvelle-Aquitaine	9,11	16,2%	294,4%	2,31	10,0%	144,7%	0,94	10,1%
Occitanie	6,99	12,5%	206,4%	2,28	9,9%	189,9%	0,79	8,4%
Pays-de-la-Loire	5,74	10,2%	144,9%	2,34	10,1%	17,0%	2,00	21,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,85	3,3%	181,4%	0,66	2,8%	553,2%	0,10	1,1%
Corse	0,05	0,1%	176,3%	0,02	0,1%	-74,3%	0,07	
Guadeloupe	0,55	1,0%						
Guyane								
Martinique	0,07	0,1%						
Mayotte								
Réunion	0,06	0,1%	358,5%	0,01	0,1%			
Ecart entre comptabilité et gestion	-3,56	-6,3%	-246,7%	2,43	10,5%	-510,5%	-0,59	-6,3%
Financements Personnes Physiques PEAEC - Global	56,11	100%	143,0%	23,09	100,0%	100,0%	9,33	100,0%

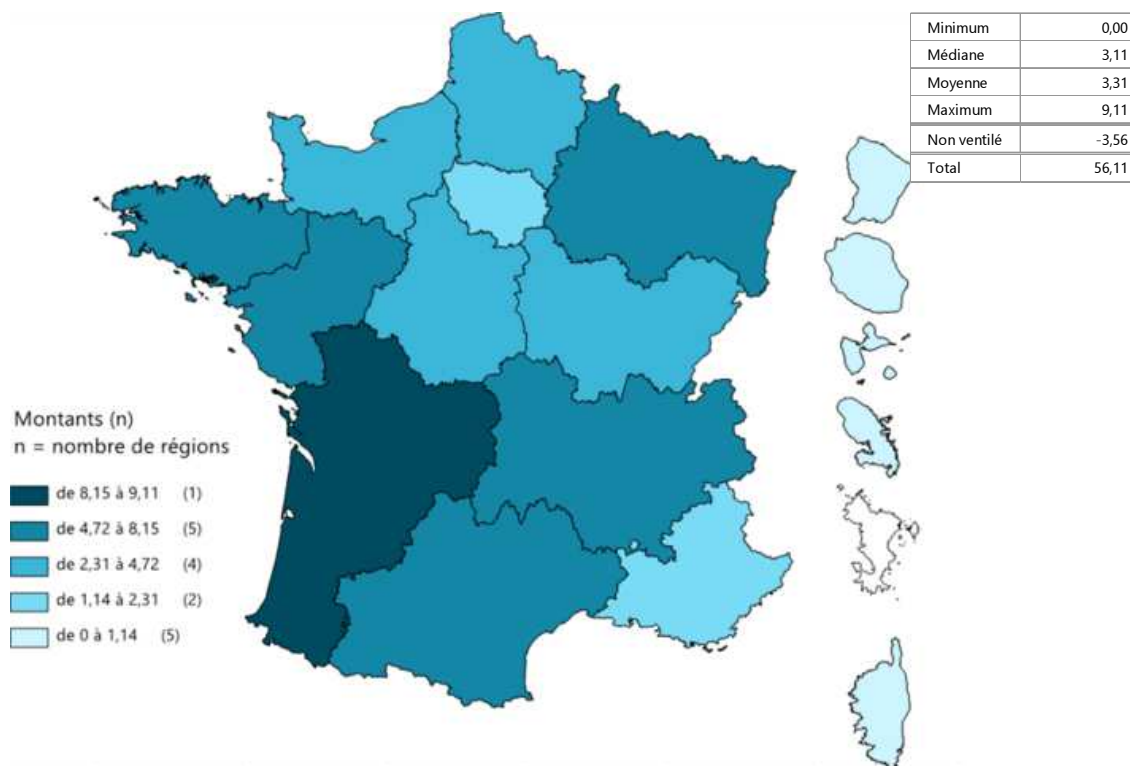
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 2020, l'agence constate pour l'exercice 2021 des financements non ventilés pour -3,6 millions d'euros concernant les personnes physiques. En effet, d'une part, le montant issu de la comptabilité en 2021 est de 56,1 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 59,7 millions d'euros. Cet écart de -3,7 millions 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 0,2 million d'euros.



Carte 6.4 : Répartition régionale du total des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2021 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 2021).

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 56,1 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour -3,6 millions d'euros.

7 RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

7.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2021

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 augmente légèrement puisqu'il est de 324,6 millions d'euros en 2021 alors que le flux net était négatif de 294,4 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 10,3%.

Au titre de 2021, les frais de fonctionnement du fonds PSEEC sont proportionnels à la collecte.

Les frais de fonctionnement représentent 24,7% des emplois du fonds de garantie, 10,9% des emplois de la PSEEC et 7,5% des emplois de la PEAC alors qu'ils ne représentent que 6,5% des emplois de la PEEC. Cette répartition des frais de fonctionnement demeure déséquilibrée alors que la méthode de calcul définie par l'arrêté publié le 26 mai 2019⁸¹ prévoit de prendre en compte les emplois de chacun des fonds.

7.2 FONCTIONNEMENT DU FONDS

Le fonds de fonctionnement 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.

Un arrêté publié le 26 mai 2019⁸² 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.

⁸¹ 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.

⁸² 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.

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.

7.3 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.

Le niveau global des frais prélevés par fonds, présenté dans le Tableau 7.1 ci-après, s'élève à 319,3 millions d'euros et enregistre une hausse de 2,2% entre 2020 et 2021.

À l'exception du fonds PSEEC, les frais de fonctionnement connaissent une augmentation pour l'ensemble des fonds (1,4% pour le fonds PEEC, 32,9% pour le fonds PEAEAC et 73% pour le fonds de garantie). Les frais de fonctionnement des fonds PEAEAC et PSEEC pour les exercices précédents présentaient un niveau disproportionné par rapport à la collecte.

Tableau 7.1 : Détail des subventions versées au fonds de fonctionnement de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Total ressources PEEC	2 617,56		- 12,0%	2 975,69		+ 2,1%	2 915,44	
Total emplois PEEC	4 779,12		+ 55,0%	3 082,92		+ 70,5%	1 808,46	
Frais de fonctionnement du fonds PEEC	308,72	96,7%	+ 1,4%	304,41	97,5%	- 9,2%	335,38	90,0%
Total ressources PSEEC	22,61		- 9,3%	24,92		- 36,5%	39,27	
Total emplois PSEEC	6,24		+ 112,0%	2,94		+ 39,6%	2,11	
Frais de fonctionnement du fonds PSEEC	0,68	0,2%	- 53,0%	1,45	0,5%	- 83,7%	8,90	2,4%
Total ressources PEAEAC	37,84		+ 0,3%	37,74		+ 10,0%	34,31	
Total emplois PEAEAC	56,11		+ 143,0%	23,09		+ 147,6%	9,33	
Frais de fonctionnement du fonds PEAEAC	4,22	1,3%	+ 32,9%	3,18	1,0%	- 87,6%	25,55	6,9%
Total ressources Fonds de Garantie								
Total emplois Fonds de Garantie	23,15		- 10,1%	25,74		- 29,5%	36,51	
Frais de fonctionnement du Fonds de Garantie	5,71	1,8%	+ 73,0%	3,30	1,1%	+ 23,4%	2,68	0,7%
Total versé au fonds de fonctionnement	319,34	100,0%	+ 2,2%	312,34	100,0%	- 16,2%	372,51	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2021, 2020 et 2019).

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.

A l'instar des exercices précédents, l'agence relève que les frais de fonctionnement de la PEAEAC restent élevés au regard de l'activité de ce fonds.

Ces frais de fonctionnement représentent 24,7% des emplois du fonds de garantie, 10,9% des emplois de la PSEEC et 7,5% des emplois de la PEAC alors qu'ils ne représentent que 6,5% des emplois de la PEEC. Cette répartition des frais de fonctionnement demeure déséquilibrée alors que la méthode de calcul définie par l'arrêté publié le 26 mai 2019⁸³ prévoit de prendre en compte les emplois de chacun des fonds.

⁸³ 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.

Tableau 7.2 : Comparaison entre les frais de fonctionnement comptabilisés et les frais de fonctionnement calculés sur le niveau des emplois de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Libellé	Emplois	Qp emploi/total	Frais de fonctionnement théoriques	Frais de fonction réel	Ecart	% des frais théoriques/emplois 2021	% des frais réels/emplois 2021
Fonds PEEC	4 779,12	98,2%	313,73	308,72	5,00	6,6%	6,5%
Fonds PSEEC	6,24	0,1%	0,41	0,68	-	0,27	10,9%
Fonds PEAEC	56,11	1,2%	3,68	4,22	-	0,54	7,5%
Fonds de Garantie	23,15	0,5%	1,52	5,71	-	4,19	24,7%
Total	4 864,62	100,0%	319,34	319,34	0,00	6,6%	6,6%

7.4 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture 2021 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'excédent des charges sur les ressources. Le déficit constaté entre les ressources et les emplois augmente légèrement puisqu'il est de 324,6 millions d'euros en 2021 alors que le flux net était négatif de 294,4 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 10,3%. Il en ressort que le fonctionnement des entités citées ci-après est un consommateur net de ressources.

Tableau 7.3 : Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019		
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation
Prestations de services	5,79	45,4%	+ 6,6%	5,43	67,7%	- 29,1%	7,66	61,2%	+ 11,1%
Subventions d'exploitation	0,00	0,0%							
Autres produits de gestion courante	1,36	10,7%	+ 8,7%	1,25	15,6%	- 62,3%	3,32	26,6%	+ 116,1%
Produits financiers	0,36	2,9%	- 10,5%	0,41	5,1%	- 4,1%	0,42	3,4%	- 30,1%
Produits exceptionnels	3,14	24,6%	+ 233,3%	0,94	11,7%	- 14,7%	1,10	8,8%	- 15,1%
Transfert de charges	2,10	16,4%							
Flux lié aux produits du fonds de fonctionnement (A)	12,75	100,0%	+ 58,7%	8,03	100,0%	- 35,8%	12,51	100,0%	+ 20,4%
Achats	2,25	0,7%	- 46,9%	4,22	52,6%	+ 2,8%	4,11	32,9%	+ 34,0%
Services extérieurs	76,88	22,8%	+ 5,5%	72,90	907,6%	- 6,2%	77,72	621,2%	+ 18,9%
Autres services extérieurs	72,84	21,6%	+ 70,6%	42,69	531,5%	+ 1,3%	42,16	337,0%	+ 42,4%
Impôts, taxes et versements assimilés	18,58	5,5%	+ 4,8%	17,73	220,8%	- 2,5%	18,19	145,4%	- 6,4%
Charges de personnel	165,94	49,2%	+ 1,7%	163,09	2030,5%	- 3,6%	169,22	1352,6%	- 1,0%
Autres charges de gestion courante	0,27	0,1%	- 81,9%	1,48	18,4%	+ 22,9%	1,21	9,6%	- 63,7%
Charges financières	0,02	0,0%	- 92,5%	0,26	3,2%	+ 662,1%	0,03	0,3%	
Charges exceptionnelles	0,59	0,2%	+ 711,5%	0,07	0,9%	- 86,1%	0,52	4,2%	+ 830,0%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices		0,0%							
Flux lié aux charges du fonds de fonctionnement (B)	337,36	100,0%	+ 11,5%	302,46	3765,6%	- 3,4%	313,16	2503,1%	+ 7,3%
Flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement (A-B)	-324,61	-2546,7%	+ 10,3%	-294,43	-3665,6%	- 2,1%	-300,65	-2403,1%	+ 6,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2019 à 2021).

Le montant de la subvention inter-fonds dont a bénéficié le fonds de fonctionnement en 2021 est de 319,3 millions d'euros (voir détail dans le Tableau 7.1 ci-avant).

Par ailleurs, sur l'exercice 2021, le fonds de fonctionnement a réalisé les financements suivants sous forme de subventions :



7. RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

- ▶ 22,7 millions d'euros en faveur d'ALG ;
- ▶ 4,8 millions d'euros en faveur des partenaires sociaux ;
- ▶ 3,4 millions d'euros en faveur de l'APAGL.

Si l'on tient compte de ces trois subventions pour un solde total de 30,9 millions d'euros, le flux lié aux charges de gestion courante s'élèverait à 368,3 millions d'euros, soit un flux net lié à la gestion courante négatif de 355,5 millions d'euros.

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'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 (1 indicateur) et la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans les avenants dont le PIV 2020-2022 (1 indicateur) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements des personnes physiques (1 indicateur) ;
- ▶ 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 306 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 faitière 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 très légère augmentation de l'indice synthétique de réalisation des emplois de la convention quinquennale qui s'établit à 63,4 % en 2021. L'indice synthétique cumulé de réalisation des emplois dans le cadre du PIV s'élève à 52,9 % en 2021.
 - Certains indicateurs de maintien de l'équilibre financier durable présentent une dégradation par rapport à 2020 tels que le ratio d'autonomie financière qui passe de 58,9 % en 2020 à 42,5 % en 2021 et le ratio de fonds de roulement, qui est de 114,4 % en 2021 contre 123,8% en 2020. Toutefois, la situation financière d'Action Logement Services n'est pas remise en cause. La baisse de ces indicateurs financiers s'explique par la forte diminution de la trésorerie d'Action Logement Services en 2021 et à la perte dégagée sur cet exercice.
 - Le coût opérationnel d'Action Logement Services progresse de 3,4 % et s'établit à 319,6 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 99,6 % (soit +1,2 %) et le ratio de fonds de roulement se monte à 125,4 % (soit +12,3%).

Depuis l'édition 2020, le RASF ne comprend plus d'analyse sur l'offre locative d'Action Logement Services, compte tenu du passage progressif des droits de réservation en flux. Le suivi des droits de réservations fait désormais l'objet d'une note dédiée.

Par ailleurs, 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. C'est pourquoi, depuis la précédente édition du RASF, l'agence n'effectue plus d'étude sur la soutenabilité des objectifs d'emplois d'Action Logement qui consistait à comparer les ressources et les emplois de la PEEC. En outre, l'agence ne dispose pas, à la date de rédaction du rapport, des niveaux d'emplois futurs postérieurs à l'exercice 2022, qui seront définis dans la convention quinquennale 2023-2027.

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

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

Désignation	Numéro tableau	2021	2020	2019
Ratio d'autonomie financière	8.5	42,51%	58,91%	63,54%
Ratio de fonds de roulement	8.6	114,40%	123,85%	131,85%
Indice global de réalisation des emplois selon NCQ (*)	8.12	64,48%		
Ratio de couverture des emplois	8.14	80,91%	151,51%	247,97%
Coût opérationnel normé	8.18	12,19%	10,36%	12,74%
Couverture du coût opérationnel	8.19	32,57%	35,58%	29,10%
Ratio de solvabilité (**)	8.20	42,05%	72,87%	81,47%
Ratio grands risques (**) et (***)	8.21	11,60%	13,30%	15,10%
Ratio liquidité (**)	8.22	274,00%	406,37%	936,97%
Indice global de réalisation des emplois selon l'avenant PIV (****)	8.13	52,86%		N.A

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2019 à 2021).

Note de lecture :

n.a : non applicable.

Le ratio du fonds de roulement pour les exercices 2019 et 2020 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2020.

(*) Indice de réalisation des emplois cumulés de 2018 à 2021. Cet indice tient compte des modifications des objectifs d'emplois définis par l'avenant Relance et les décisions prises lors des instances d'Action Logement.

(**) Indicateurs réglementaires déclarés par ALS à l'ACPR.

(***) ALS est exemptée du respect du « plafond » de 25% prévu par les textes, en application de l'arrêté du 23 juillet 2018, du fait notamment de son activité de financement de logement social. S'agissant du ratio grands risques de 5%, il n'est plus applicable à ALS. Cependant, ALS devra définir une limite interne selon ses propres indicateurs, cette limite interne devant respecter le niveau des fonds propres éligibles au regard des exigences réglementaires de l'ACPR.

(****) Indice de réalisation des emplois cumulés de 2021 et 2020.

Comme évoqué dans le chapitre 3 du présent rapport, les objectifs d'emplois de la PEEC ont été actualisés à la suite de l'avenant « Relance » et des décisions prises lors des instances d'Action Logement.

La fongibilité et la pluriannualité des lignes d'emplois de la convention quinquennale et de ses avenants rendent caduque l'analyse réalisée sur l'indice synthétique de réalisation des emplois compte tenu de la disparition des enveloppes minimales et maximales.

Un indice de réalisation des emplois cumulés sur la période 2018 à 2021 est présenté dans ce présent rapport et correspond à un taux d'avancement de chaque ligne d'emplois de la PEEC. A fin 2021, cet indice de réalisation s'élève à 64,5 %.

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 s'établit à 83,8 % à fin 2021 et se rapproche de l'objectif cible. En revanche, les indices de réalisation des concours destinés aux personnes physiques et aux personnes morales s'élèvent respectivement à 58,7 % et 59,9 % (cf. **Tableau 8.12**) à fin 2021.

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière qui permet de faire face aux engagements financiers à fin 2021, malgré une tendance à la baisse. En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 42,5% et le ratio de fonds de roulement à 114,4%.

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 42,1% pour un seuil de 10,5% et chaque fonds respecte individuellement ce seuil ;



- le ratio de liquidité s'élève à 274%. Le ratio est divisé par deux sur l'exercice et par quatre depuis l'exercice 2019 et s'explique par la baisse continue de la trésorerie d'Action Logement Services.

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 2019. En 2021, la collecte PEC est en recul de 18 % sur la période pour s'établir à 1 483,4 millions d'euros⁸⁴. Le niveau de la collecte a diminué en 2021 depuis le relèvement du seuil d'assujettissement, il y a moins d'entreprises contributrices à la PEEC, le nombre est passé de 78 730 en 2019, à 40 272 en 2020 puis 38 924⁸⁵ en 2021.

Tableau 8.2 : Indicateurs de collecte totale nette PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Collecte totale nette PEC	1 483,44	- 18,0%	1 809,94	+ 3,9%	1 741,55

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'indicateur descriptif des ressources annuelles globales d'Action Logement Services, formées par la collecte PEC, les retours de prêts (voir Tableau 8.3 ci-dessous) est en diminution de 12,1 % par rapport à l'exercice 2020. Les ressources annuelles globales sont composées majoritairement par la collecte (soit 56,6% contre 60,6% lors de l'exercice 2020). Compte tenu de la baisse de la collecte et de la quasi-stabilité des retours de prêts, les ressources annuelles diminuent de manière logique.

Tableau 8.3 : Indicateurs de ressources annuelles PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources annuelles	2 623,17	- 12,1%	2 985,61	+ 1,6%	2 937,21

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

8.3.1.2 Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement

8.3.1.2.1 Ratio de structure financière

⁸⁴ L'évolution de la collecte PEC est décrite de manière détaillée dans le chapitre 2, au paragraphe 2.4.1 de la page 83).

⁸⁵ Cf. l'analyse de la collecte de la PEEC étudiée dans le chapitre 3 du présent rapport.

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 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 205 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 20 231,2 millions d'euros contre 21 427,7 millions d'euros en 2020, soit une diminution de 5,6 % par rapport à l'exercice 2020. La baisse des ressources stables provient d'une part, d'une baisse des capitaux propres retraités liée essentiellement à la forte perte dégagée par ALS sur l'exercice 2021 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 ainsi que la levée des emprunts obligataires sur l'exercice. La baisse des fonds propres était déjà constatée lors de l'exercice précédent puisqu'ALS avait aussi dégagé une perte en 2020 et une hausse des ressources non définitives liées aux éléments cités plus haut.

Tableau 8.4 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital souscrit, réserves et prime d'émission (*)	14 204,79	+ 0,0%	14 202,17	+ 3,7%	13 697,02
Résultat	-3 968,98	+ 108,3%	-1 905,36	- 609,2%	374,20
Subventions d'investissement					
Amortissements et dépréciations	574,43	- 8,5%	627,88	+ 2,2%	614,62
Report à nouveau (±)	-2 210,48	+ 630,7%	-302,50	+ 76,3%	-171,56
Capitaux propres retraités	8 599,76	- 31,9%	12 622,19	- 13,0%	14 514,28
Ressources définitives (I)	8 599,76	- 31,9%	12 622,19	- 13,0%	14 514,28
Provisions	223,15	+ 32,8%	168,10	- 7,6%	181,85
Opérations avec la clientèle	7 301,00	+ 12,7%	6 479,60	+ 9,2%	5 934,95
Dettes financières	1 102,12	- 4,7%	1 156,97	- 4,4%	1 209,70
Dettes représentées par un titre	3 005,18		1 000,86	+ 0,0%	1 000,86
Ressources non définitives (II)	11 631,46	+ 32,1%	8 805,53	+ 5,7%	8 327,37
Ressources stables (III = I+II)	20 231,22	- 5,6%	21 427,72	- 6,2%	22 841,65

Source : ANCOS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note 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 3 milliards d'euros correspond aux levées d'emprunts obligataires effectués par ALS en 2019 pour un milliard d'euros et deux milliards d'euros en 2021.

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 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres retraités (I)	8 599,76	12 622,19	14 514,28
Ressources stables (II)	20 231,22	21 427,72	22 841,65
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	42,51%	58,91%	63,54%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Le ratio d'autonomie financière qui évalue le niveau de dépendance de l'entité vis-à-vis des financements extérieurs, s'élève à 42,5 % en 2021 contre 58,9% en 2020. Depuis l'exercice 2019, ce ratio d'autonomie financière est en recul, mais il demeure à un niveau satisfaisant pour financer les emplois. Ce ratio traduit l'indépendance de d'Action logement Services vis-à-vis de partenaires financiers extérieurs et reflète 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 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	20 231,22	- 5,6%	21 427,72	- 6,2%	22 841,65
Emplois durables (II)	17 684,45	+ 2,2%	17 301,47	- 0,1%	17 324,51
Fonds de roulement (I) - (II)	2 546,77	- 38,3%	4 126,24	- 25,2%	5 517,14
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	114,40%	- 7,6%	123,85%	- 6,1%	131,85%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : Dans le rapport précédent, le calcul des emplois durables ne prenait pas en compte toute la catégorie des « Autres actifs » pour 2019 et 2020. Cela a été corrigé dans ce rapport.

L'analyse de cet indicateur montre une légère diminution du ratio de fonds de roulement global sur l'exercice 2021 comme en 2020. Malgré cette baisse, ce ratio atteint 114,4 % en 2021, soit une marge de manœuvre égale à 14,4 % 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 319.

Action Logement Services déclare employer 2 737 équivalents temps plein en 2021, dont une majorité d'employés et d'ouvriers avec 66,0 % des effectifs. L'effectif total progresse de 4,9% par rapport à 2020 représentant 129 ETP en plus. Depuis l'exercice 2020, cet effectif progresse notamment depuis la mise en place du PIV qui a nécessité l'embauche de salariés.

Tableau 8.7 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	Variation	Effectifs	%		Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	930,00	34,0%	880,00	33,7%	+	790,00	31,0%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires						386,00	15,1%
Employés et ouvriers	1 807,00	66,0%	1 728,00	66,3%	+	1 374,00	53,9%
Totaux observés	2 737,00	100,0%	2 608,00	100,0%	+	2 550,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : La catégorie « Agents de maîtrise et professions intermédiaires » a été regroupée par AL dans « employés et ouvriers ».

8.4 EFFICACITE OPERATIONNELLE⁸⁶

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 avec les 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 celle de financement en direction des personnes physiques et l'activité locative. Les résultats de cette étude sont présentés dans la première sous-section suivie d'une analyse formelle de l'atteinte des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale 2018-2022 dans une deuxième sous-section ainsi que dans ses avenants.

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 2021 aux personnes morales. Depuis l'exercice 2020, l'agence répartit 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 2021 a été multiplié par 2 pour passer de 5 199 dossiers à 11 838, dont 91,0 % à destination des OLS.

S'agissant des associations, le nombre de nouveaux dossiers de prêts progresse légèrement en passant de 297 à 390 dossiers en 2021. Dans la catégorie « Autres », le nombre de dossiers accordés aux entités SEM a été multiplié par 2 en passant de 336 à 787 dossiers, en 2021.

Contrairement à 2019, l'agence n'a pas obtenu d'ALS, ni pour 2020 ni pour 2021, la ventilation du nombre de dossiers des financements accordés aux personnes morales sous forme de prêts et de subventions.

⁸⁶ L'effectivité (évaluation des bénéfices) et l'efficacité (évaluation des coûts en lien avec les bénéfices) ne sont pas traités dans ce chapitre.



Tableau 8.8 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales selon la NCQ

Données en nombre de dossiers							
Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%
OLS (hors SEM)	11 838	+ 91,0%	5 199	89,1%	+ 127,7%	4 907	95,23%
Dont prêt						4 771	97,2%
Dont subvention						136	2,8%
Associations	390	+ 3,0%	297	5,1%	+ 31,3%	5	0,10%
Dont prêt						5	100,0%
Dont subvention							
Autres	787	+ 6,0%	336	5,8%	+ 134,2%	241	4,68%
Dont prêt						217	90,0%
Dont subvention						24	10,0%
						4 993,0	96,9%
ns						160,0	3,1%
personnes morales	13 015	100,0%	5 832	100,0%	+ 123,2%	5 153	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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.

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 ».

Tableau 8.9 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales selon l'avenant PIV

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%
OLS (hors SEM)	474	63,8%	1 081	71,4%	-	56,2%	
<i>Dont prêt</i>							
<i>Dont subvention</i>							
Associations	2	0,3%					
<i>Dont prêt</i>							
<i>Dont subvention</i>							
Autres	267	35,9%	432	28,6%	-	38,2%	
<i>Dont prêt</i>							
<i>Dont subvention</i>							
Total prêts							
Total subventions							
Total financements personnes morales	743	100,0%	1 513	100,0%	-	50,9%	

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2019 à 2021).

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. Depuis l'exercice 2018, Action Logement ne fournit plus une synthèse détaillée⁸⁷ en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes physiques contrairement aux exercices précédents.

⁸⁷ 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.

Tableau 8.10 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques selon la convention quinquennale

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Dossiers accordés	%	Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%
Prêts accession directs et indirects	20 371	27,8%	10 235	13,2%	+	11 657	10,4%
Prêts travaux	5 296	7,2%	4 129	5,3%	+	7 998	7,1%
Prêts locatifs	47 190	64,3%	53 236	68,8%	-	91 478	81,5%
Autres prêts	495	0,7%	9 726	12,6%	-	1 176	1,0%
Total Prêts aux personnes physiques	73 352	100,0%	77 326	100,0%	-	112 309	100,0%
Personnes physiques bénéficiaires (*)	365 825	100,0%	217 097	100,0%	+	98 381	100,0%
Personnes physiques bailleurs							
Total Subventions aux personnes physiques	365 825	100,0%	217 097	100,0%	+	98 381	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Ce tableau montre une légère diminution des nouveaux dossiers de prêts accordés de 5,1 % avec un total de 73 352 dossiers de prêts accordés en 2021 contre 77 326 en 2020. Cependant, cette évolution du nombre de dossiers de prêts accordés doit s'apprécier selon la nature des prêts. Le nombre de dossiers de prêts accession a doublé en 2021 pour s'établir à 20 371 dossiers et cette progression est liée aux évolutions des caractéristiques de ce prêt effectués par Action Logement fin 2020 (doublement du plafond d'octroi et division par deux du taux d'intérêt). A l'instar des prêts accession, le nombre de dossiers de prêts travaux passe de 4 129 à 5 296 dossiers accordés en 2021. Pour rappel, les personnes physiques bénéficiaires des prêts accession peuvent cumuler les demandes de financements liés aux prêts travaux.

S'agissant des prêts locatifs, ils baissent en 2021 comme lors des précédents exercices, soit -41,8% par rapport à 2020. L'agence rappelle qu'ALS subit une diminution de l'attractivité de ses produits et une concurrence sur le produit LOCA-PASS, certaines banques proposant des produits liés à la garantie locative comparables au produit LOCA-PASS. Enfin, 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 poursuit sa progression en 2021, il passe de 217 097 à 365 825 dossiers en 2021. Cet accroissement est lié à la mise en place dès 2020 des aides d'urgence dans le cadre de la COVID. Ce dispositif d'aides d'urgence a été prolongé en 2021 et a pris fin le 30 juillet 2021.

S'ajoutent dans cette catégorie, les aides « mobili jeune » pour lesquelles ALS accordent des aides aux jeunes de moins de 30 ans sous forme de subventions. Le nombre de dossiers accordés pour les aides « mobili jeune » passent de 118 051 dossiers à 97 297 dossiers en 2021. Le plafond ayant été atteint fin novembre 2021, ALS a dû clôturer la plateforme d'aide de « mobili jeune ».

Tableau 8.11 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques selon l'avenant PIV

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020
	Dossiers accordés	%	Dossiers accordés	%	
PIV 1 - Mobilité (*)	97 008	49,7%	49 249	52,3%	+
PIV 2 - Adaptation logement	48 678	24,9%	23 886	25,4%	+
PIV 3 - Travaux énergétiques	49 545	25,4%	20 988	22,3%	+
Total Prêts aux personnes physiques	195 231	100,0%	94 123	100,0%	+
PIV 3 - Prêts travaux énergétiques	129	100,0%	105	100,0%	+
Total Subventions aux personnes physiques	129	100,0%	105	100,0%	+

(*) S'agissant de cet axe, les dossiers accordés déclarés par ALS comprennent les dossiers de l'exercice 2019 et 2020

Note de lecture : ce tableau ne tient pas compte des dossiers accordés dans le cadre du PIV DOM

Le nombre de dossiers accordés dans le cadre du PIV a fortement augmenté, puisqu'il progresse de 107,4% pour les prêts, soit un total de 195 231 dossiers de prêts en 2021. Cette forte hausse est commune à l'ensemble des dispositifs du PIV depuis leur mise en place en 2020.

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. En effet, 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. Ce principe de pluriannualité des objectifs a été étendu à tous les dispositifs d'emplois de la convention quinquennale par l'avenant relance et ce, à compter de l'exercice 2021.

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 2021 sont présentés dans le Tableau 8.12. Une progression linéaire des emplois de la convention quinquennale correspond à un indice de réalisation théorique de 80 % à fin 2021.

Une analyse des différents emplois qui concourent à l'indice de réalisation des emplois cumulés de 2018 à 2021 met en évidence les points suivants :

- Le taux d'avancement de l'indice de réalisation des emplois aux personnes physiques s'établit à 58,7 % à fin 2021. Les modifications opérées fin 2020 sur les conditions du prêt accession ont accru l'attractivité de ce produit auprès des personnes physiques, ce qui a permis une hausse des emplois liés aux prêts accession en 2021. Ce dernier n'atteint néanmoins pas encore l'objectif cible défini par la convention quinquennale et ses avenants et ce, d'autant que les objectifs ont été revus à la hausse pour les prêts accession. S'agissant des emplois liés aux prêts travaux, ils se rapprochent de l'enveloppe cible et atteignent un indice de réalisation de 91,5 % et doit être corrélé à l'évolution des prêts accessions. Les personnes physiques peuvent cumuler une aide de financement pour les prêts accessions et les prêts travaux, lors de l'acquisition d'un logement. Malgré une meilleure connaissance du dispositif VISALE et de l'extension du dispositif en 2021, les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) connaissent une forte diminution de leur niveau de réalisation, d'où un indice de réalisation de 46,7 % à fin 2021.
- Quant aux emplois liés à la mobilité, le niveau de réalisation en 2021 progresse fortement et passe de 140,4 millions d'euros à 364,2 millions d'euros. La forme de financement de cette aide (sous forme de subventions) et le public bénéficiaire de cette aide (jeunes de moins de 30 ans pour le mobili jeune) ont contribué à augmenter le niveau de réalisation de ces emplois, mais l'indice de réalisation reste en deçà de 50 %.

- S'agissant des aides aux salariés en difficulté, l'indice de réalisation reste, malgré une hausse en 2021, inférieur à 40 % à fin 2021. Les aides Covid appartenant à cette catégorie d'aides ont pris fin en 2021. Il n'est pas prévu de nouveaux dispositifs d'aides d'ici la fin de la convention quinquennale.
- Le taux d'avancement de l'indice de réalisation des emplois aux personnes morales s'élève à 59,9 % à fin 2021. Les concours destinés à la production de logement locatif social montrent un indice de réalisation de 77,7 % à fin 2021 avec des indices proches de l'objectif cible pour les prêts PLUS/PLAI et les prêts PLS. En revanche, l'indice de réalisation pour le logement locatif intermédiaire n'atteint même pas les 50 %. S'agissant des prêts de production dans les DOM, l'indice de réalisation à fin 2021 de 14,1 % montre que l'objectif cible ne pourra pas être atteint à fin 2022. Le même constat s'applique pour le dispositif lié à la fracture territoire (Action Cœur de Ville), dont l'indice de réalisation atteint 28,6 % à fin 2021. Pour ces deux derniers dispositifs, l'agence relève qu'ils n'ont jamais atteint lors de la période 2018 à 2020, les objectifs initiaux définis annuellement dans la convention quinquennale. Quant à la vente HLM (ONV), l'objectif cible a été atteint fin 2022 puisqu'ALS a versé la dernière tranche de financement.
- Pour ce qui concerne les politiques publiques nationales, l'indice de réalisation s'élève à 83,8 % à fin 2021 et l'objectif cible a été atteint fin 2022, car ALS a respecté le niveau des engagements pris envers l'État.



Tableau 8.12 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois selon la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Dispositifs NCQ	2018	2019	2020	2021	Cumul réalisé à fin 2021	Objectifs 2018-2022	% avancement
Accession	448,0	313,2	243,4	781,1	1 785,7	2 715,0	65,8%
Prêts accession	375,8	246,0	198,6	707,4	1 527,7	2 433,0	62,8%
Financement de travaux	72,1	67,3	44,8	73,8	257,9	282,0	91,5%
Sécurisation locative	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
Mobilité et recrutement	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Subventions MOBILI-PASS / Aide Mobili-jeunes	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Rénovation énergétique du parc privé (**)							
Ingénierie Sociale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	85,0	0,0%
Aides aux salariés en difficulté	5,7	14,8	11,6	29,9	62,1	167,0	37,2%
Ajustements pour engag. et provisions	-20,3	-30,1	129,6		79,2		
Non ventilés				0,6	0,6		
Concours Personnes physiques (A)	585,8	437,7	555,1	1 045,1	2 623,6	4 466,0	58,7%
Logement locatif social (LLS)	622,2	832,3	643,6	680,8	2 778,9	3 575,0	77,7%
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS y compris FTM (***)	512,5	684,1	516,8	440,3	2 153,7	2 537,0	84,9%
Structures collectives (hors FTM)	30,9	23,2	21,4	67,0	142,4	205,0	69,5%
Prêts amortissables PLS	8,8	55,1	35,4	63,5	162,9	317,0	51,4%
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	70,0	110,0	320,0	516,0	62,0%
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	2,5	1,1	2,8	13,3	94,0	14,1%
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	73,7	71,6	71,8	294,9	630,0	46,8%
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	280,0	372,0	75,3%
Prêts PLI	7,9	3,7	1,6	1,8	14,9	258,0	5,8%
Fracture territoriale	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Prêts / subventions	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0		333,0		666,0	1 000,0	66,6%
PHBB (coût de bonification)	0,0		6,3	20,5	26,8	57,0	47,0%
Non ventilés (***)	142,1	45,5	49,0	124,8	361,3		
Ajustements pour engag. et provisions	64,2	-34,0	146,9		177,1		
Concours Personnes morales (B)	1 261,9	970,8	1 348,1	1 166,9	4 747,7	6 856,0	69,2%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU - prêts (C)					0,0	802,0	0,0%
Foncière logement (***** (D)				80,0	80,0	424,0	18,9%
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	1,2	2,9	3,4	14,6	22,2	19,0	116,8%
Concours Personnes morales y compris Foncière Logement et prêts ANRU (F = B+C+D+E)	1 263,1	973,7	1 351,6	1 261,6	4 849,9	8 101,0	59,9%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU (subventions)	476,0	475,0	445,0	390,0	1 786,0	2 110,0	84,6%
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	36,0	44,0	81,8%
FNAP (****)	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0	250,0	80,0%
FNAVDL				10,0	10,0	20,0	50,0%
Politiques publiques nationales (G)	535,0	534,0	504,0	459,0	2 032,0	2 424,0	83,8%
Transfert vers PIV (**) (H)							
Enveloppe totale (A+F+G+H)	2 383,8	1 945,4	2 410,7	2 765,7	9 505,5	14 991,0	63,4%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2019 à 2021).

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 8.13 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois réalisés dans le cadre du PIV

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

Données en millions d'euros

Rubriques	Objectifs	2021	2020	Réalisé cumulé 2020-2021	% réalisation	Réalisé 2019
Concours aux personnes physiques (*)	2 015,0	1 217,2	519,1	1 736,4	86,2%	8,3
Concours aux personnes morales (*)	6 012,0	1 315,0	909,3	2 224,2	37,0%	
Financement des politiques nationales (**)	600,0	300,0	300,0	600,0	100,0%	
Total aides issues du PIV	8 627,0	2 832,2	1 728,4	4 560,6	52,9%	8,3

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

(**) Les engagements sont établis pour l'exercice 2021.

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 8.14 ci-dessous.

Tableau 8.14 : Indicateurs de couverture des emplois

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
	Valeurs	Valeurs	Valeurs
Ressources disponibles sur l'année (I)	5 403,81	6 837,69	5 259,19
Emplois de l'année (II)	6 678,49	4 512,96	2 120,89
Ratio de couverture des emplois (I) / (II)	80,91%	151,51%	247,97%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Le ratio de couverture des emplois s'est détérioré sur l'exercice 2021 et passe de 151,5 % à 80,9 % en 2021. Cette évolution est liée à un effet ciseau, les ressources disponibles étant en forte baisse de 26,5 % et les emplois quant à eux augmentant de 32,4 %. Ces derniers dépassent pour la première fois le niveau des ressources disponibles. Les marges de manœuvre d'Action Logement Services se réduisent en termes de liquidité pour faire face aux engagements liés aux emplois de la PEEC, puisque ce ratio est inférieur à 100 %. 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 3 676,3 millions d'euros⁸⁸ en 2021 (voir Tableau 8.15 en page 195), soit 18,1% de l'actif brut d'Action Logement Services⁸⁹. Pour l'exercice 2021, les pertes sur les prêts externes, d'un montant d'environ 37 millions d'euros, sont quasi exclusivement concentrées sur les prêts aux personnes physiques. 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. Depuis l'exercice 2021, le suivi du coût du risque, limité aux financements accordés aux personnes physiques, n'est plus effectué 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. En conséquence, le coût du risque est basé sur les états financiers transmis par Action Logement Services. Les données disponibles de l'exercice 2021 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 au règlement ANC n° 2017-01.

⁸⁸ Cf Tableau 1.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2019 à 2021.

⁸⁹ L'actif brut d'Action Logement Services est présenté dans le Chapitre 9 à la page 214.

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 correspondant aux données disponibles, ce coût du risque est négatif et est évalué à *minima* à – 1,4 % en 2021 contre -1,3 % en 2020 et 0,4 % en 2019, comme l'illustre le Tableau 8.15 ci-après. Ce risque estimé est donc inférieur à celui du crédit à l'habitat en France de 1,4 point en 2021 (-1,4% contre 0,01⁹⁰%). Structuellement, 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 8.15 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2019 à 2021 (Taux et montant)

Rubriques	Exercice 2021						Données en milliers d'euros	
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Coût du risque	Exercice 2020	Exercice 2019
Dotations	-19 987	-124 485	-71	-145		-144 688	-93 260	-77 286
Reprises	50 767	75 896	66	441		127 170	82 115	142 809
Pertes sur créances irrécouvrables	-15 296	-21 559	-14	-140		-37 009	-37 101	-48 967
Dotations nettes de reprises	15 484	-70 148	-19	156		-54 527	-48 246	16 556
En cours prêts	3 631 072	168 067	48 682	46 182	167	3 894 170	3 687 859	4 004 641
Coût du risque -ALS	0,43%	-41,74%	-0,04%	0,34%		-1,40%	-1,31%	0,41%
Coût du risque - Prêts à l'habitat en France						0,01%	0,01%	0,03%

Sources : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021). ACPR pour le coût du risque des prêts à l'habitat en France (voir section I.5 de l'Annexe I en page 312).

Ce risque se traduit en 2021 par un gain annuel de 54,5⁹¹ millions d'euros en 2021 contre 48,2 millions d'euros en 2020 (pertes et dépréciations). L'agence rappelle qu'en 2020, elle estimait selon sa méthode un gain annuel de 54,4 millions⁹² d'euros avec un montant de dépréciations de 104,3 millions d'euros. Ce coût du risque correspond à la perte subie par ALS du fait de la défaillance de l'emprunteur (personnes physiques) et se compose de 37,0 millions d'euros de pertes sur créances irrécouvrables contre 37,1 millions d'euros en 2020 et 17,5 millions d'euros de dépréciations nettes contre 11,2 millions d'euros en 2020. 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.

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.

⁹⁰ Cf Annexe 1 : Mesures du risque des prêts de l'habitat en France.

⁹¹ Un coût de risque positif constitue une perte pour ALS. En revanche, un coût du risque négatif signifie qu'ALS a récupéré plus que ce qui a été passé en dotations et provisions.

⁹² Cf. RASF 2020 tableau 8.14 page 208.



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

Le montant des dépréciations sur les financements accordés aux personnes physiques tous fonds confondus s'élève à 144,7 millions d'euros en 2021 contre 93,3 millions d'euros en 2020. Ces dépréciations se répartissent essentiellement sur le fonds PEEC pour 19,9 millions d'euros et 124,5 millions d'euros sur le fonds de garantie en 2021. Les financements sur le fonds de garantie sont fortement dépréciés ce qui est cohérent avec l'activité même du fonds qui est d'accorder des aides aux personnes les plus vulnérables. Le taux de dépréciation calculé par rapport au total des créances sur les personnes physiques passe de 2,8 % en 2020 à 3,7% en 2021. **Ce taux de dépréciation demeure supérieur à ceux des prêts de l'habitat en France et montre une importante sur-sinistralité.** Ce taux de dépréciation des prêts à l'habitat n'est que de 0,3%⁹³ en 2021 comme en 2020 selon les données de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution contre 3,7% pour les prêts accordés par Action Logement Services aux personnes physiques.

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 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.

La structure et l'évolution du coût opérationnel sont présentées dans le Tableau 8.16 ci-après. Le coût opérationnel net de fonctionnement d'Action Logement Services atteint un total de 319,6 millions d'euros, soit une légère progression de 3,4% sur la période. Comme évoqué lors de la précédente édition du RASF, la progression du niveau du coût opérationnel sur l'exercice 2021 est logique, compte tenu du fait qu'Action Logement Services a retrouvé son niveau d'activité après une année 2020 marquée par la crise sanitaire. Bien qu'Action Logement Services se soit engagée au travers de la convention quinquennale 2018-2022 à réduire ses frais de fonctionnement, l'avenant PIV a à l'inverse prévu une augmentation de ces frais de fonctionnement sur la période de 2019-2022 et notamment lié à la mise en place des dispositifs du PIV.

Les frais de personnel constituent le premier poste de charges opérationnelles d'Action Logement Services et ce constat n'a pas évolué de 2019 à 2021 puisque le poste représente 60 % du coût opérationnel en 2019, 50,8 % en 2020 puis 52,5 % en 2021. Le poids des autres postes dans le coût opérationnel n'apporte pas de remarques particulières compte de leur faible évolution sur l'exercice 2021.

⁹³ Cf Annexe I, Tableau I.10 : Mesures du risque des prêts à l'habitat en France

Tableau 8.16 : Structure et évolution du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant observé	%	Montant observé	%		Montant observé	%
Frais de personnel	167,79	52,5%	157,15	50,8%	+ 6,8%	224,61	60,0%
Subventions (ALG, ALI, APAGL)	26,13	8,2%	31,71	10,3%	- 17,6%	31,30	8,4%
Sous-traitance	39,43	12,3%	41,32	13,4%	- 4,6%	37,08	9,9%
Honoraires et contentieux	24,10	7,5%	20,95	6,8%	+ 15,0%	18,07	4,8%
Locations immobilières	24,43	7,6%	24,46	7,9%	- 0,1%	26,99	7,2%
Autres charges externes et achats	16,00	5,0%	18,66	6,0%	- 14,3%	25,94	6,9%
Autres charges	10,75	3,4%	6,62	2,1%	+ 62,5%	4,69	1,3%
Amortissements	11,02	3,4%	8,40	2,7%	+ 31,2%	5,45	1,5%
Coût opérationnel	319,64	100,0%	309,26	100,0%	+ 3,4%	374,13	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

8.6.2 Coût opérationnel

En 2021, le coût opérationnel par ETP est de 116 800 euros, soit une légère baisse de 1,5% par rapport à 2020, comme le montre le Tableau 8.17 ci-après.

Tableau 8.17 : Indicateurs de coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	319,64	+ 3,4%	309,26	- 17,3%	374,13
Personnel interne et externe en ETP (II)	2 737,00	+ 4,9%	2 608,00	+ 2,3%	2 550,00
Coût opérationnel par ETP en euros (I) / (II)	116 800	- 1,5%	118 600	- 19,2%	146 700

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

8.6.3 Coût opérationnel normé

Le coût opérationnel peut être rapporté aux ressources totales. Le Tableau 8.18 ci-après fait ressortir que ce coût opérationnel normé est égal à 12,2% des ressources annuelles sur l'année 2021, en hausse de 17,6 % par rapport à 2020.

Tableau 8.18 : Indicateurs de coût opérationnel normé d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	319,64	+ 3,4%	309,26	- 17,3%	374,13
Ressources totales (II)	2 623,17	- 12,1%	2 985,61	+ 1,6%	2 937,21
Coût opérationnel normé (I) / (II)	12,19%	+ 17,6%	10,36%	- 18,7%	12,74%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).



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 8.19 : Indicateurs de couverture du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Produits nets d'activité (I)	104,10	- 5,4%	110,04	+ 1,1%	108,88
Coût opérationnel (II)	319,64	+ 3,4%	309,26	- 17,3%	374,13
Couverture de coût opérationnel (I) / (II)	32,57%	- 8,5%	35,58%	+ 22,3%	29,10%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

À la lecture du Tableau 8.19 ci-avant, il ressort une stabilité du ratio de couverture du coût opérationnel sur l'exercice 2021. Action Logement Services dispose de marge de manœuvre pour financer son fonctionnement à hauteur de 32,6 % 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. Soumise à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), 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 (RWA⁹⁴). Le calcul de ce ratio par fonds est détaillé dans le Tableau 8.20 ci-dessous.

Tableau 8.20 : Ratio de solvabilité d'Action Logement Services de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Fonds	Exercice 2021			Exercice 2020			Variation 2020/2019	Exercice 2019		
	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité		Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité
PEEC	6 635	12 092	54,9%	10 803	11 883	90,9%	-36,0%	12 294	13 654	90,0%
PSEEC	213	109	195,5%	222	132	168,3%	27,2%	327	169	193,9%
PEAEC	171	79	216,3%	186	67	276,7%	-60,4%	186	65	285,0%
Fonds de fonctionnement	154	313	49,1%	28	159	17,4%	31,7%	29	84	34,5%
Fonds de garantie	857	6 501	13,2%	627	4 042	15,5%	-2,3%	442	2 327	19,0%
ALS	8 029	19 094	42,1%	11 866	16 283	72,9%	-30,8%	13 278	16 298	81,5%
Limite ACPR			10,50%			10,50%				10,75%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Note de lecture : Les ratios de solvabilité de 2020 pour le fonds PSEEC et le fonds de garantie ont été revus.

Avec 42,1 %, le ratio de solvabilité d'Action Logement Services demeure supérieur au seuil réglementaire de 10,50% imposé par l'ACPR, mais est en forte baisse par rapport à 2020. Cette diminution s'explique par la contraction du niveau des fonds propres du fonds PEEC, puisque ce dernier a connu deux exercices en perte, ce

⁹⁴ 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.

qui a réduit fortement le niveau des fonds propres et donc le ratio de solvabilité. Enfin, le ratio de solvabilité doit également être respecté par fonds, ce qui est le cas en 2021, l'ensemble des fonds respecte individuellement la limite réglementaire depuis l'exercice 2017.

Action Logement Services a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 300 millions d'euros en 2021. Une nouvelle recapitalisation du même fonds de 500 millions d'euros⁹⁵ est prévue en 2022. Cela est autorisé par l'article 3 du décret de gestion des fonds et cette opération est réalisée chaque année⁹⁶ par Action Logement Services afin que le fonds de garantie puisse respecter la limite réglementaire imposée par l'ACPR. En l'absence de ressources, ce fonds est régulièrement capitalisé depuis 2018. Le montant total de la recapitalisation s'élève à 1 450 millions d'euros⁹⁷. Une enveloppe pluriannuelle d'abondement du fonds de garantie pourrait être créée afin d'éviter les abondements annuels de ce fonds.

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 mesure⁹⁸ est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

Tableau 8.21 : Ratio de grands risques d'Action Logement Services de 2019 à 2021

Ratio grands risques	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
PEEC	11,6%	13,3%	15,1%
PSEEC			
PEAEC			
Fonds de fonctionnement			
Fonds de garantie			
ALS	11,6%	13,3%	15,1%
Seuil réglementaire	25,0%	25,0%	25,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

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), il s'agit de l'exposition du fonds PEEC. Le ratio grands risques s'élève à 11,60 % contre 13,3 % en 2020, ce ratio reste inférieur à la limite réglementaire de 25 % des fonds propres éligibles.

⁹⁵ Selon le rapport sur les comptes annuels d'Action Logement Services de l'exercice 2021.

⁹⁶ Pour rappel au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteignait seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300,0 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 150,0 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019. Chaque année, le fonds de garantie fait l'objet d'une recapitalisation par le fonds PEEC.

⁹⁷ Recapitalisation des fonds propres : 300 millions d'euros en 2018, 150 millions d'euros en 2019, 200 millions d'euros en 2020, 300 millions d'euros en 2021 et 500 millions d'euros en 2022.

⁹⁸ Décision D-HCSF-2018-2 du Haut Conseil de stabilité financière relative aux grands risques des institutions systémiques.



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 a été quasiment divisé par deux sur l'exercice 2021 et s'établit à 274 % contre 406,4% en 2020 (cf. Tableau 8.22 ci-dessous). Il continue néanmoins à se situer largement au-dessus du seuil de 100% depuis 2017. Ce ratio poursuit sa baisse depuis 2020, compte tenu de la forte diminution du niveau de trésorerie d'Action Logement Services en 2020 et en 2021.

Tableau 8.22 : Coefficient de liquidité d'Action Logement Services de 2019 à 2021

Coefficient de liquidité	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation 2020/2019	Exercice 2019
ALS	274,0%	406,4%	- 132,4%	937,0%
Seuil réglementaire	100,0%	100,0%		100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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. L'ensemble des titres de filiales et participations immobilières proviennent de 20 ex-CIL (à l'exception de 7 filiales) et ont été dévolus à Action Logement Immobilier lors de sa création. Les indicateurs de performance liés au niveau d'endettement (section 8.8.1), de solidité financière et d'autonomie financière (section 8.8.2) apportent 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 8.23 : Endettement net d'Action Logement Immobilier

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Dettes bancaires	3,75	- 1,7%	3,82	- 5,6%	4,04
Disponibilités nettes (hors fonds propres filiales) (*)	333,34	+ 1098,2%	27,82	- 25,5%	37,32
Endettement net	-329,59	+ 1273,0%	-24,00	- 27,9%	-33,28

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

(*) Depuis l'exercice 2018, 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'accroît pour s'établir à -329,6 millions d'euros sur l'exercice 2021. La trésorerie d'Action Logement immobilier repose essentiellement sur les subventions d'investissements versées par ALS. Ce niveau de trésorerie a fortement augmenté sur l'exercice 2021 compte tenu de la hausse des subventions par ALS afin qu'ALI puisse financer les souscriptions des augmentations de capital prévues dans la convention quinquennale et ses avenants. La détermination de l'endettement net permet de

calculer le taux d'endettement. L'endettement de la seule entité ALI est peu significatif au regard du niveau d'endettement du sous-groupe (ALI et ses filiales),

Tableau 8.24 : Taux d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Endettement net	-329,59	+ 1273,0%	-24,00	- 27,9%	-33,28
Capitaux propres	5 455,66	+ 38,2%	3 946,70	+ 29,5%	3 047,12
Taux d'endettement net	-6,04%	+ 893,3%	-0,61%	- 44,3%	-1,09%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Le taux d'endettement est mécaniquement négatif du fait de l'endettement net négatif. Il s'élève à -6,0% en 2021 contre -0,6% en 2020. Le calcul d'endettement net permet également de calculer la capacité d'endettement. (voir Tableau 8.25 ci-après).

Tableau 8.25 : Capacité d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres (I)	5 455,66	+ 38,2%	3 946,70	+ 29,5%	3 047,12
Endettement net (II)	-329,59	+ 1273,0%	-24,00	- 27,9%	-33,28
Capacité d'endettement (II)=(I)-(II)	5 785,25	+ 45,7%	3 970,70	+ 28,9%	3 080,41

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

La capacité d'endettement progresse de 45,7% et s'élève à 5 785,3 millions d'euros à fin 2021. Action Logement Immobilier dispose d'une marge financière suffisante pour poursuivre son activité. L'ensemble de ces indicateurs d'endettement montre un niveau de risque faible pour l'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 8.26, ci-dessous. Les ressources stables progressent de 36,4 % pour s'établir à 5 485,1 millions d'euros en 2021 contre 4 020,7 millions d'euros en 2020. Cette progression des ressources stables provient essentiellement de la hausse des subventions d'investissements versées par ALS à ALI dans le cadre des dotations en fonds propres pour financer les emplois définis dans la convention quinquennale et ses avenants.



Tableau 8.26 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital Social	303,00		303,00		303,00
Réserves	2 909,74	+ 11,8%	2 603,26	+ 3,8%	2 508,99
Primes de fusion	1,21	+ 39,7%	0,86		0,86
Résultat	212,54	- 30,7%	306,48	+ 225,1%	94,27
Amortissements et dépréciations	6,23	- 24,7%	8,27	- 10,6%	9,26
Subvention d'investissement	2 029,17	+ 176,8%	733,09	+ 423,6%	140,00
Capitaux propres retraités	5 461,89	+ 38,1%	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38
Ressources définitives (I)	5 461,89	+ 38,1%	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38
Provisions risques et charges	13,13	+ 0,4%	13,07	- 2,9%	13,47
Dettes courantes	6,32	- 87,1%	48,88	- 2,4%	50,10
Dettes financières	3,75	- 1,7%	3,82	- 5,6%	4,04
Ressources non définitives (II)	23,20	- 64,7%	65,77	- 2,7%	67,61
Ressources stables (III = I+II)	5 485,10	+ 36,4%	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

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 8.27 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres retraités (I)	5 461,89	+ 38,1%	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38
Ressources stables (II)	5 485,10	+ 36,4%	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	99,58%	+ 1,2%	98,36%	+ 0,5%	97,84%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Le ratio d'autonomie financière demeure relativement élevé pour Action Logement Immobilier, ce qui traduit une stabilité de la solidité financière de l'entité. Le ratio d'autonomie financière connaît une légère progression de 1,2 % sur la période pour s'établir à 99,6 % en 2021.

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 8.28 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.28 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	5 485,10	+ 36,4%	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00
Emplois durables (II)	4 374,00	+ 21,5%	3 601,30	+ 23,2%	2 923,78
Fonds de roulement (I) - (II)	1 111,10	+ 164,9%	419,44	+ 109,5%	200,22
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	125,40%	+ 12,3%	111,65%	+ 4,5%	106,85%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Le ratio de fonds de roulement s'accroît de 4,5 % pour s'élever à 125,4 % en 2021. De 2019 à 2021, ce ratio demeure élevé et montre la capacité d'Action Logement Immobilier à disposer de marge de manœuvre pour couvrir les emplois durables grâce à des ressources stables. La progression des ressources stables provient des subventions d'investissements prévues dans le cadre du PIV et de la NCQ.

8.8.3 Moyens humains d'Action Logement Immobilier

Action Logement Immobilier déclare employer 48,6 personnes en équivalent temps plein en 2021, les cadres (y compris cadres dirigeants) étant les plus largement représentés car ils totalisent 89,0% des effectifs, à l'instar de l'exercice 2020 avec 90,9% des effectifs. L'effectif est stable par rapport à l'exercice 2020. Pour rappel, ALI avait augmenté lors des derniers exercices ses effectifs afin de consolider ses équipes avec l'embauche de salariés qualifiés.

Tableau 8.29 : Effectifs moyens d'Action Logement Immobilier

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019	
	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	48,60	89,0%	-2,4%	49,80	90,9%	+ 14,2%	43,60	83,7%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	6,00	11,0%	20,0%	5,00	9,1%	- 9,1%	5,50	10,6%
Employés et ouvriers							3,00	5,8%
Totaux observés	54,60	100,0%	-0,4%	54,80	100,0%	+ 5,2%	52,10	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Note de lecture : Il s'agit de l'effectif hors personnel mis à disposition.

9 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse pour l'exercice 2021, les grands agrégats explicatifs des équilibres structurels des entités du groupe Action Logement qui est tenu d'établir des comptes consolidés. La consolidation des comptes est une méthode comptable qui consiste, pour une société possédant des filiales, à agréger selon le degré de contrôle de l'une sur l'autre, les données financières afin de pouvoir analyser l'activité du groupe d'entreprises dans son ensemble.

De ce fait, la société « mère » doit produire des états financiers (bilan, compte de résultat, etc.) reflétant la réalité financière des entités membres du groupe, dans le but de les réunir comme s'il s'agissait d'une seule entité économique. Les comptes ainsi consolidés, procurent une vision globale des capitaux et de la rentabilité du groupe.

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 depuis l'exercice clos au 31 décembre 2018, d'établir des comptes consolidés 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 **5,6%** par rapport à l'exercice 2020. Elles s'établissent à 20 231,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 (voir Tableau 9.8, page. 218) contre 21 427,7 millions d'euros à fin 2020. La réduction du niveau des ressources associées à l'augmentation des emplois conduisent à la réduction du fonds de roulement qui s'élève au 31 décembre 2021 à 2 546,7 millions d'euros contre 4 166,9 millions d'euros en 2020 soit une baisse de 18,2%.

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le niveau de rentabilité de l'actif total peut paraître critique avec un taux négatif de 19,7% pour l'exercice 2021 en nette dégradation par rapport à 2020 puisqu'il était alors de -9%. Même si le niveau de l'actif est relativement stable, cette baisse de la rentabilité s'explique essentiellement par le résultat négatif d'ALS au 31 décembre 2021.

La progression significative du niveau des emplois sur l'exercice 2021 s'est traduite par une consommation plus importante de la trésorerie puisque cette dernière a accusé une baisse importante de 38% par rapport à l'exercice 2020 pour s'établir à 2 609,2 millions d'euros. Les concours aux personnes physiques sous forme de prêts, les concours aux personnes morales (majoritairement les entités du groupe à travers les dotations en fonds propres) et le versement au FNAL constituent les principales raisons de ce décaissement croissant.

Les ratios d'analyse de la rentabilité d'ALS et le niveau de trésorerie de celle-ci pouvant amener à s'interroger sur son équilibre financier, ils doivent être mis en perspective avec l'activité d'Action Logement Services et ses engagements vis-à-vis de l'État. Les résultats constatés depuis 2020 ainsi que la réduction de sa trésorerie ne sont que le reflet des engagements négociés avec l'État en vue de consommer un niveau de trésorerie conséquent du groupe pour assurer un meilleur financement du secteur du logement social tant au profit des ménages que des personnes morales ainsi qu'un soutien aux politiques publiques nationales.

En parallèle, l'activité du palier ALI montre la santé financière de l'activité immobilière du groupe par rapport à celle du secteur des ESH. ALI et ses filiales constituent un acteur important et structuré au sein de ce secteur bénéficiant d'une assise financière robuste comme peuvent en témoigner les différents ratios calculés par l'agence (chapitre 9 – 1.2.4.3)

Fin 2021, Action Logement constitue un groupe solidement implanté car il possède environ 1/5^e du parc de logement social avec un parc dont la valeur nette comptable s'élève à 66 249,4 millions d'euros à fin 2021 sur un total de bilan consolidé de 95 024,7 millions d'euros. C'est un groupe qui dispose de solides marges de manœuvres financières avec une trésorerie nette⁹⁹ de 6 500,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. La trésorerie du groupe a considérablement baissé sous l'effet de l'activité d'ALS et du respect des engagements de la NCQ et du PIV. Le principal contributeur fin 2021 à cette trésorerie est le palier ALI (51%).

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 à fin 2021. Le caractère pérenne des ressources du groupe qui sont constituées essentiellement de loyers et charges locatives récupérables pour 6 562 millions d'euros, de la participation à l'effort de construction et de subventions à hauteur de 1 303,7 millions d'euros, procurent 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 95 024,7 millions d'euros contre 91 025,6 millions d'euros en 2020 ;
- Le parc de logements (logements sociaux et logements intermédiaires) des entités consolidées progresse de 22 440 logements et passe de 1 085 760 logements fin 2020 à 1 108 200 logements fin 2021. 96,5% de ce parc appartient aux filiales du palier ALI ;
- Au titre de l'exercice 2021, le résultat déficitaire constaté en 2020 s'est creusé puisqu'il est de -1 373,8 millions d'euros contre et - 283,7 millions d'euros en 2020. Ce déficit croissant s'explique par l'activité 2021 d'ALS qui se solde par un déficit ;

Palier de consolidation ALS :

- Au niveau d'ALS, les subventions versées s'élèvent à 5 028,7 millions d'euros contre 3 283,4 millions d'euros en 2020. L'entité a versé des financements plus importants en 2021 aux politiques nationales (1 759 millions d'euros contre 1 304 millions d'euros en 2020), aux personnes morales (1 813,9 millions d'euros contre 1 251,1 millions d'euros en 2020) et aux personnes physiques (1 444,5 millions d'euros contre 720,9 millions d'euros en 2020) conduisant l'activité à générer un déficit de 3 953,9 millions d'euros fin 2021 contre un déficit de 1 906,3 millions d'euros fin 2020 ;
- Le niveau de trésorerie d'ALS diminue de 39,1% entre 2020 et 2021 pour s'établir à 2 758,8 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Palier de consolidation ALI :

⁹⁹ Il s'agit de la trésorerie active du groupe Action Logement après déduction des concours bancaires (voir présentation détaillée dans la section 9.2.3.1 en page. 40).

- Les filiales ESH d'ALI couvrent 56,6% du périmètre des filiales immobilières au titre de l'exercice 2021 ;
- La valeur nette du parc locatif s'élève à 65 329,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 61 481,2 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 6,3% sur la période ;
- Le parc de logements (logements sociaux et logements intermédiaires) des entités consolidées progresse de 12 760 logements et passe de 1 049 749 logements au titre de l'exercice 2020 à 1 062 509 logements fin 2021.

9.3 ÉTATS DE SYNTHÈSE – COMPTES SOCIAUX

9.3.1 Entité Action Logement Groupe (ALG)

L'entité Action Logement Groupe a été créée le 5 décembre 2016, date de la promulgation du décret n° 2016-1681 relatif à l'approbation des statuts de l'entité faîtière et qui correspond donc à la date d'ouverture de son premier exercice comptable.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon le règlement l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes sociaux et comptes consolidés du groupe Action Logement. De plus, compte tenu de son statut d'association, Action Logement Groupe applique également le règlement n° 2018-06 de l'ANC relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif, et à défaut d'autres dispositions spécifiques, à celles du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable.

9.3.1.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2021 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ D'immobilisations corporelles pour 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 corporelles sont constituées de matériel de bureau et d'informatique. Ce poste est stable par rapport à l'exercice précédent ;
- ▶ D'immobilisations financières s'élevant à 323,3 millions d'euros nettes. Il s'agit 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 2,5 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 1 million d'euros et d'un produit à recevoir d'ALS au titre de la campagne de communication VISALE pour 1 million d'euros. Ce poste est en baisse de 3,3 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent en raison essentiellement des créances intragroupes qui étaient de 3,6 millions d'euros en 2020 ;
- ▶ D'une trésorerie nette à hauteur de 18,9 millions d'euros en 2021 contre 15,6 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 3,3 millions d'euros entre les deux exercices. Il s'agit majoritairement des disponibilités à hauteur de 13,4 millions d'euros. Les placements qui s'élèvent à 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, sont constitués de comptes à terme à échéance 2022 pour 4 millions d'euros,



rémunérés au taux moyen de 3,9% (taux progressif par année) et de 1,5 million d'euros d'intérêts courus non échus.

Tableau 9.1 : Bilan d'ALG au 31.12.2021 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Logiciels	1,07	0,3%	0,95	0,3%	13,1%
- Amortissements	-0,79	13,8%	-0,61	11,6%	29,1%
Immobilisations incorporelles en cours		0,0%		0,0%	
- Amortissements		0,0%		0,0%	
Immobilisations corporelles	8,92	2,6%	8,64	2,4%	3,2%
- Amortissements	-4,93	86,2%	-4,64	88,4%	6,2%
Autres immobilisations corporelles		0,0%		0,0%	
- Amortissements		0,0%		0,0%	
Participations	323,00	92,5%	323,00	91,2%	0,0%
- Amortissements		0,0%		0,0%	
Autres immobilisations financières	0,28	0,1%	0,16	0,0%	77,1%
- Amortissements		0,0%		0,0%	
I - Actif immobilisé brut	333,28	93,9%	332,75	94,0%	0,2%
Amortissements et dépréciations	- 5,72	100,0%	- 5,25	100,0%	8,9%
Actif immobilisé net	327,56	93,8%	327,50	93,9%	0,0%
Fournisseurs débiteurs		0,0%		0,0%	
- Dépréciations		0,0%		0,0%	
Clients et comptes rattachés	2,43	0,7%	5,75	1,6%	-57,8%
- Dépréciations		0,0%		0,0%	
Autres créances	0,03	0,0%		0,0%	
- Dépréciations		0,0%		0,0%	
II - Actif réalisable brut	2,45	0,7%	5,75	1,6%	-57,4%
Dépréciations	-	0,0%	-	0,0%	
Actif réalisable net	2,45	0,7%	5,75	1,6%	-57,4%
Placements de trésorerie	5,48	1,6%	5,31	1,5%	3,1%
- Dépréciations	0,00	0,0%	-	0,0%	
Disponibilités nettes	13,43	3,8%	10,31	3,0%	30,3%
III - Trésorerie	18,91	5,4%	15,62	4,4%	21,0%
Dépréciations	-	0,0%	-	0,0%	
Trésorerie nette	18,91	5,4%	15,62	4,5%	21,0%
Charges constatées d'avance	0,43	0,1%	0,00	0,0%	999,9%
IV - Comptes de régularisation	0,43	0,1%	-	0,0%	
Actif total brut (I + II + III + IV)	355,06	101,6%	354,12	101,5%	0,3%
Amortissements et dépréciations	- 5,72	-1,6%	-5,25	-1,5%	8,9%
Actif total net	349,35	100,0%	348,87	100,0%	0,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

L'analyse du passif au 31 décembre 2021 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 ALG¹⁰⁰ ;
- ▶ De provisions pour charges de 1,1 million 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. En outre, les provisions pour charges ont diminué de 57,6% par rapport à l'exercice 2020 en raison notamment de la baisse des provisions pour départ à la retraite, du fait de la diminution des effectifs de 13 collaborateurs. En 2021, l'une des hypothèses de calcul de la provision d'indemnités de fin de carrière a été modifiée et plus spécifiquement le taux annuel d'actualisation financière qui passe de 0,45% à 0,89% sur cet exercice ;
- ▶ De dettes fournisseurs à hauteur de 12,7 millions d'euros qui sont essentiellement constituées de 7,4 millions d'euros de dettes intragroupes avec ALS relatives à la régularisation de la subvention de fonctionnement ALS, de 1,9 million d'euros de dettes intragroupe (convention Public- Public) et 1,8 million d'euros de défraiement à verser aux partenaires sociaux ;
- ▶ De dettes fiscales et sociales s'élevant à 2,8 millions d'euros pour l'exercice 2021 contre 4 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 30,7% due à l'évolution des charges à payer sur les rémunérations.

¹⁰⁰ 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'était 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 9.2 : Bilan d'ALG au 31.12.2021- Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Fonds associatif	35,00	10,0%	35,00	10,0%	0,0%
Autres réserves	297,69	85,2%	297,69	85,3%	0,0%
Résultat de l'exercice		0,0%		0,0%	
I - Fonds propres	332,69	95,2%	332,69	95,4%	0,0%
Provisions pour risques		0,0%			
Provisions pour charges	1,10	0,3%	2,60	0,7%	-57,6%
II- Provisions	1,10	0,3%	2,60	0,7%	-57,6%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0,0%			
Emprunts et dettes financières divers		0,0%			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12,74	3,6%	9,53		33,7%
Dettes fiscales et sociales	2,79	0,8%	4,03	1,2%	-30,7%
Autres dettes	0,02	0,0%	0,02		5,0%
IV- Dettes passif courant	15,55	4,5%	13,58	3,9%	14,5%
Passif total (I + II + III + IV)	349,34	100,0%	348,87	100,0%	0,1%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2020 et 2021).

9.3.1.2 Compte de résultat

Les opérations qui mouvementent le compte de résultat au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

- ▶ Des subventions reçues de la part d'ALS pour un total de 20,2 millions d'euros. Ces subventions sont les suivantes :
 - Des subventions de fonctionnement interne d'un montant de 15,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 contre 22,4 millions d'euros en 2020 visant à couvrir les charges de fonctionnement d'ALG (article L313-18-1, 1, I, 3°, b du CCH). Ce poste enregistre une baisse de 31,1% par rapport à l'exercice précédent, ce qui est cohérent étant donné la réduction du niveau des charges de fonctionnement d'exploitation de la holding de 24% ;
 - Des subventions reçues 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. Elle n'a donc pas d'incidence sur le résultat d'ALG ;
 - D'autres achats et charges externes pour 7,3 millions d'euros en 2021 contre 10,5 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 30,7% qui trouve son origine dans l'évolution des charges relatives aux campagnes publicitaires qui ont été moins importantes en 2021. En 2020, ALG avait réalisé une campagne publicitaire nationale de plus grande envergure qu'en 2021 et ce, via différents médias. Elle se montait à 3,8 millions d'euros en 2020 contre 1,2 million d'euros en 2021 ;

- Des salaires et traitements pour 7,3 millions d'euros contre 9,6 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 23,9% entre les deux exercices en raison de la diminution de l'effectif d'ALG qui est passé de 84 collaborateurs à fin 2020 à 63 collaborateurs à fin 2021.

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 2020 et 2021.

Tableau 9.3 : Compte de résultat d'ALG au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Subvention reçue ALS- Fonctionnement interne	15,45	61%	22,41	76%	-31,1%
Subvention reçue ALS- Partenaires sociaux	4,72	19%	4,74	16%	-0,4%
Prestations vendues		0%		0%	
Reprises sur provisions et amortissements	4,96	20%	2,44	8%	103,3%
Autres produits	0,07	0%		0%	
Autres subventions		0%		0%	
Total Produits d'exploitation	25,21	100%	29,59	100%	-14,8%
Versements partenaires sociaux	-4,72	18,6%	-4,74	14,2%	-0,4%
<i>Dont gestion pour compte</i>	-0,74	2,9%	-0,95	2,8%	-22,3%
<i>Dont financement direct</i>	-3,98	15,7%	-3,78	11,3%	5,3%
Autres achats et charges externes	-7,28	28,7%	-10,50	31,5%	-30,7%
Salaires et traitements	-7,32	28,9%	-9,62	28,9%	-23,9%
Charges sociales	-3,42	13,5%	-3,75	11,2%	-8,7%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-1,41	5,5%	-1,58	4,7%	-11,0%
Dotations d'exploitation	-0,64	2,5%	-3,08	9,2%	-79,2%
Autres charges	-0,56	2,2%	-0,07	0,2%	703,8%
Total charges d'exploitation	-25,35	100,0%	-33,34	100,0%	-24,0%
I - Résultat d'exploitation	-0,14	100,0%	-3,75	100,0%	-96,2%
Autres intérêts et produits assimilés	0,16	100,0%	0,26	100,0%	-38,0%
Reprises sur provisions et transferts de charges		0,0%		0,0%	
Autres produits financiers		0,0%		0,0%	
Dotations aux amortissements et provisions		0,0%		0,0%	
Intérêts et charges assimilés		0,0%		0,0%	
Charges sur cessions de placements financiers		0,0%		0,0%	
Autres charges financières		0,0%		0,0%	
II - Résultat financier	0,16	100,0%	0,26	100,0%	-38,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion		0,0%		0,0%	
Produits sur cessions d'immobilisations	0,03	-135,4%		0,0%	
Subvention d'investissement		0,0%		0,0%	
Reprises sur provisions et transferts de charges		0,0%		100,0%	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,05	235,4%	-0,03	0,0%	53,6%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		0,0%		0,0%	
Charges sur cessions d'immobilisations		0,0%		0,0%	
III - Résultat exceptionnel	-0,02	100,0%	-0,03	100,0%	-34,7%
IV - Résultat net avant impôts	0,00		0,00		
Impôts sur les bénéfices					
Résultat net comptable	0,00		0,00		

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).



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 participation qui ont été apportés à ALI pour 2 431,6 millions d'euros en 2017. L'entité ALS étant qualifiée d'établissement financier par l'ordonnance suscitée, ses états financiers sont présentés au format bancaire et sont soumis aux dispositions du plan comptable des établissements de crédit (PCEC).

9.3.2.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2021 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ De créances sur des établissements de crédit à hauteur de 2 609,2¹⁰¹ millions d'euros. Ce poste comprend la trésorerie d'ALS qui provient essentiellement du fonds PEEC à hauteur de 1 148,8 millions d'euros et du fonds de garantie à hauteur de 979 millions d'euros pour un montant total de 2 127,8 millions d'euros. Il se compose des comptes courants à hauteur de 406,7 millions d'euros de placements bancaires pour 2 202,5 millions d'euros (dont 1 101,8 millions d'euros de comptes à terme) et 880,9 millions d'euros correspondent à des comptes rémunérés. Ce poste est en baisse de 38%, du fait d'une réduction du niveau de la trésorerie de 1 600 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent ;

FOCUS - Trésorerie globale

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 élevée en raison d'un niveau insuffisant d'emplois réalisés avant 2020 et de décalages de trésorerie sur certaines opérations¹⁰². De surcroît, le 23 octobre 2019, ALS avait 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 d'emprunt obligataire 100% durable. Cette opération avait 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'avait pas été consommé au cours de l'exercice 2019. En 2021, ALS a réalisé deux nouvelles émissions obligataires d'un milliard d'euros chacune et plus largement de recours aux marchés financiers de quelque nature que ce soit.

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 2 609,2 millions d'euros (cf. Tableau 9.4, ci-après), soit une baisse de 38% par rapport à l'exercice 2020.

La progression significative du niveau des emplois sur l'exercice 2021 s'est traduite par une consommation plus importante de la trésorerie. Les concours aux personnes physiques et le versement au FNAL constituent

¹⁰¹ Cf. Bilan Actif d'ALS

¹⁰² Cf. RASF sur l'exercice 2020 – chapitre 2

les principales sources de ce décaissement croissant. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le Chapitre 2 en page 90.

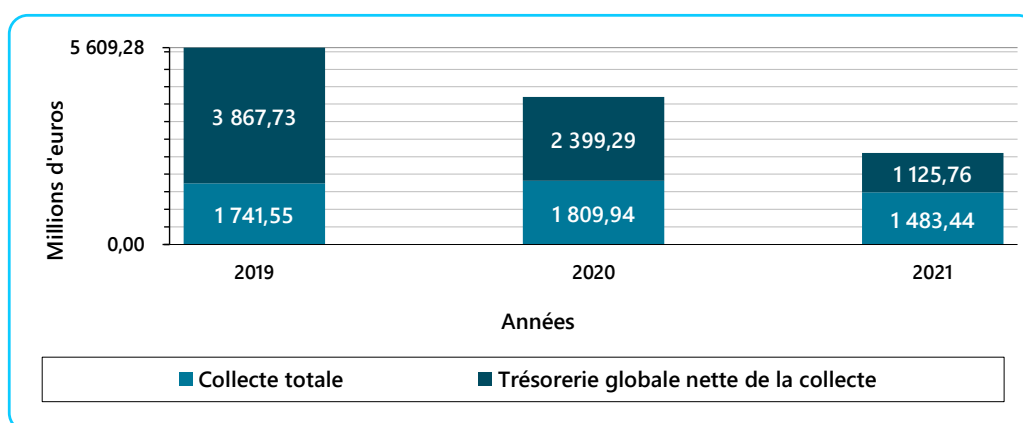
Tableau 9.4 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021							Exercice 2020	Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	1 121,05	0,00	0,00		5,01	1 126,06	43,2%	2 497,25	- 54,9%	3 076,30
Disponibilités nettes	98,00	233,06	141,80	907,72	102,57	1 483,14	56,8%	1 579,66	- 6,1%	2 532,16
Virements internes						0,00	0,0%	132,34	- 100,0%	0,82
Créances entre fonds	-70,20	0,00	0,00	71,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Trésorerie globale (A)	1 148,85	233,06	141,80	978,97	106,52	2 609,20	100,0%	4 209,24	- 38,0%	5 609,28
Collecte totale PSEEC	1 445,10					1 445,10	97,4%	1 776,94	- 18,7%	1 705,64
Collecte totale PEAC		7,98				7,98	0,5%	2,62	+ 204,7%	9,01
Collecte totale (B)	1 445,10	7,98	30,37	0,00	0,00	1 483,44	56,9%	1 809,94	- 18,0%	1 741,55
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	-296,25	225,08	111,43	978,97	106,52	1 125,76	43,1%	2 399,29	-53,1%	3 867,73

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Graphique 9.1 : Évolution de la trésorerie de 2019 à 2021



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

- D'opérations avec la clientèle pour 16 494,6 millions d'euros dont 12 600,4 millions d'euros (hors intérêts) de financements accordés sous forme de prêts aux personnes morales et 3 894,2 millions d'euros de financements accordés aux personnes physiques. Le poste est en hausse de 2,5% par rapport à l'exercice 2020 ;
- Des parts dans les entreprises liées pour 803,6 millions d'euros dont 666,1 millions d'euros provenant du fonds PEEC. Le poste reste stable par rapport à 2020 ;
- D'immobilisations incorporelles à hauteur de 38,2 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 281,3 millions d'euros dont 243,3 millions correspondant aux prêts hauts de bilan et plus précisément à des gages d'espèces totalement dépréciés. Ce poste est en baisse de 5,9% par rapport à 2020.



Tableau 9.5 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2021 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021						2020	Variation 2021/2020	2019
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Total N-1		Total N-2
Caisse, banques centrales, CCP					0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
Créances sur des établissements de crédits et assimilés	1 148,85	978,97	141,80	233,06	106,52	2 609,20	4 209,24	- 38,0%	5 609,28
Opérations sur la clientèle	16 187,31	168,07	48,68	90,37	0,17	16 494,59	16 099,34	2,5%	16 423,74
Créances sur l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat									
Prêts à des personnes physiques	3 631,07	168,07	48,68	46,18	0,17	3 894,17	3 687,86	5,6%	4 004,64
Prêts à des personnes morales	12 556,24	0,00		44,19	0,00	12 600,42	12 411,48	1,5%	12 419,10
Obligations et autres titres à revenu fixe	0,60					0,60			
Actions et autres titres à revenus variables									
Participations et autres titres détenus à long terme									
Parts dans les entreprises liées	666,07			10,82	126,74	803,64	803,71	- 0,0%	470,71
Immobilisations incorporelles					38,20	38,20	34,03	12,3%	29,64
Immobilisations corporelles					66,16	66,16	65,41	1,1%	63,30
Autres actifs	252,23	1,83	0,09	4,98	22,13	281,26	298,98	- 5,9%	337,11
Compte de liaison créances entre fonds									
Autres actifs	252,23	1,83	0,09	4,98	22,13	281,26	298,98	- 5,9%	337,11
Comptes de régularisation	28,73					28,73	11,70	145,5%	12,59
Total de l'actif	Brut	18 283,79	1 148,87	190,57	339,23	359,92	20 322,38	- 5,6%	22 946,37
	Amortissements et dépréciations	- 352,63	- 146,98	- 0,19	- 15,98	- 58,65	- 574,43	- 8,5%	- 614,62
	Net	17 931,17	1 001,88	190,39	323,25	301,27	19 747,96	- 5,5%	22 331,75

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'analyse du passif au 31 décembre 2021 montre qu'il est principalement composé :

- De dettes envers les établissements de crédit à hauteur de 1 102,1 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 milliard d'euros : 8 tirages ont été réalisés pour 1 477 millions d'euros. Les mobilisations effectuées au cours de l'exercice par ALS se traduisent par un encours en fin d'année de 1 102,1 millions d'euros contre un encours de 1 157 millions d'euros à fin 2020. ALS privilégiant d'autres types de financements tels que les emprunts obligataires, cet emprunt ne sera pas totalement mobilisé par ALS à court terme ;
- De dettes envers la clientèle de 7 301 millions d'euros constituées principalement de dettes à l'égard des personnes morales à hauteur de 6 515,6 millions d'euros dont 6 408,3 millions d'euros proviennent des fonds PEEC reçus sous forme de prêts ;
- De dettes représentées par un titre à hauteur de 3 milliards d'euros. L'entité a émis 2 emprunts obligataires sur l'exercice d'un montant respectif de 1 milliard d'euros sur les marchés obligataires et ce, en complément de l'émission réalisée en 2019 d'un milliard d'euros également. Ces levées ont été assorties d'une prime d'émission globale de 28,7 millions d'euros ;
- De provisions à hauteur de 223,2 millions d'euros dont 72,5 millions de provisions pour charges et 150,7 millions de provisions pour risques ;
 - Les provisions pour risques proviennent du fonds de garantie pour 142,4 millions d'euros. Elles correspondent à la garantie LOCA-PASS (0,9 million d'euros), à la provision VISALE (140,5 millions d'euros) et à la provision sur fonds de sécurisation PAS (1 million d'euros). La provision à la garantie LOCA-PASS baisse considérablement depuis l'arrêt du dispositif de garantie en mai 2019
 - Les provisions pour charges du fonds de fonctionnement se composent essentiellement de la provision pour indemnités de fin de carrière pour 50,6 millions d'euros, des provisions pour charges

informatiques pour 9,9 millions d'euros et de la provision relative au Congé de Mobilité Volontaire Externe (CMVE) pour 6,5 millions d'euros

- De capitaux propres à hauteur de 8 025,3 millions d'euros¹⁰³. 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 14 184,8 millions d'euros contre 14 182,2 millions d'euros en 2020.

Tableau 9.6 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2021 – Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021						2020	Variation	2019
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Total N-1	2021/2020	Total N-2
Banques centrales, CCP									
Dettes envers des établissements de crédits et assimilés	1 102,12					1 102,12	1 156,97	- 4,7%	1 209,70
Opérations sur la clientèle	7 173,91		19,79	107,30	0,00	7 301,00	6 479,60	12,7%	5 934,72
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat	216,00					216,00	216,00	0,0%	221,00
Dettes à des personnes physiques	549,59		19,79	0,02		569,40	386,24	47,4%	90,58
Dettes à des personnes morales	6 408,32			107,28	0,00	6 515,60	5 877,36	10,9%	5 623,14
Dettes représentées par un titre	3 005,18					3 005,18	1 000,86	200,3%	1 000,86
Autres passifs	15,08	2,08	0,05	0,13	73,83	91,17	94,70	- 3,7%	104,96
Compte de liaison dettes entre fonds									
Autres passifs	15,08	2,08	0,05	0,13	73,83	91,17	94,70	- 3,7%	104,96
Comptes de régularisation									
Provisions	0,27	142,41		3,22	77,25	223,15	168,10	32,8%	181,85
Capitaux propres	6 634,60	857,40	170,55	212,60	150,18	8 025,33	11 994,31	- 33,1%	13 899,66
Capital souscrit	20,00					20,00	20,00	0,0%	20,00
Primes d'émission									
Réserves	12 266,74	1 031,28	206,61	530,40	149,75	14 184,79	14 182,17	0,0%	13 677,02
Écart de réévaluation									
Provisions réglementées et subventions							0,00		0,00
Report à nouveau (+/-)	- 1 783,25	- 104,13	- 14,66	- 308,45		- 2 210,48	- 302,50	630,7%	- 171,56
Résultat de l'exercice (+/-)	- 3 868,89	- 69,75	- 21,40	- 9,36	0,43	- 3 968,98	- 1 905,36	108,3%	374,20
Total du passif	17 931,17	1 001,88	190,39	323,25	301,27	19 747,96	20 894,53	- 5,5%	22 331,75

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

9.3.2.2 Compte de résultat

Le compte de résultat au 31 décembre 2021 est essentiellement composé :

- De participations des employeurs pour 1 303,7 millions d'euros¹⁰⁴ correspondant principalement à la collecte sous forme de subventions, soit 1 268,4 millions d'euros pour la PEEC, 30,4 millions d'euros pour la PEAEC et 5 millions pour la PSEEC. Le poste est en baisse de 18,5% par rapport à l'exercice précédent. L'évolution de la collecte est analysée dans le chapitre 3 en page 99 ;
- De subventions reçues qui s'élèvent à 330,6 millions d'euros, en hausse de 3,4% par rapport à 2020. Il s'agit des subventions versées au titre du financement du fonds de fonctionnement à hauteur de 319,3 millions d'euros. Ce produit, qualifié de subvention inter-fonds, a été prélevé sur les fonds techniques (PEEC, PSEEC, PEAEC et Garantie) et augmente de 2,2% entre 2020 et 2021 comme expliqué dans le chapitre 7 en page 193 ;
- De subventions versées au cours de l'exercice à hauteur 5 348 millions d'euros dont :
 - 1 759 millions d'euros versés par le fonds PEEC au titre du financement des politiques publiques nationales. Ces financements sont analysés dans le chapitre 3 ;

¹⁰³ Ce montant correspond aux réserves de collecte PEC qui ont été reçues sous forme de subventions.

¹⁰⁴ 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.



- 1 813,9 millions d'euros versés aux personnes morales composés de 1 280 millions d'euros versés à ALI, 20 millions d'euros à la CDC et 186 millions d'euros pour l'AFL en PEEC ;
- ▶ D'autres subventions reçues à hauteur de 11,3 millions d'euros correspondant à la valorisation des réservations locatives des salariés de la PSEEC pour 6,8 millions d'euros et de la PEAEC à hauteur de 5,2 millions d'euros pour des programmes financés par la PEEC. Ce poste est en hausse de 53,2% par rapport à 2020. L'évolution de ces financements est étudiée respectivement dans les chapitres 5 et 6 ;
- ▶ De frais de personnel pour 167,8 millions d'euros. Ce poste est en hausse de 6,8% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net 2021 d'ALS est déficitaire de 3 969 millions d'euros tout comme en 2020 où il l'était de 1 905,4 millions d'euros. Les fonds PEEC, PSEEC, PEAEC, le fonds de fonctionnement et le fonds de garantie réalisent respectivement des déficits de 3 869 millions d'euros, 9,4 millions d'euros, 21,4 millions d'euros, 0,4 million d'euros et 69,8 millions d'euros. Cette activité déficitaire d'ALS s'explique notamment par :

- ▶ Une augmentation des subventions versées aux politiques publiques nationales pour 1 759 millions d'euros ;
- ▶ Une progression des subventions versées aux personnes physiques à hauteur de 1 445 millions d'euros dans le cadre du PIV ;
- ▶ Une hausse des subventions versées aux personnes morales :
 - 1 466 millions d'euros de subventions pour dotation en capital dont 1 280 millions d'euros à destination des filiales d'ALI afin de favoriser la production de logements ;
 - 186 millions d'euros à l'AFL dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 ;
 - 191 millions d'euros dans le cadre du PIV.

Tableau 9.7 : Compte de résultat d'ALS au format bancaire au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021						2020	Variation 2021/2020	2019
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Total N-1		Total N-2
Participation des employés	1 268,37		30,37	5,02		1 303,75	1 600,46	- 18,5%	1 535,59
+ Subventions reçues	11,26				319,34	330,60	319,69	3,4%	400,87
Subventions reçues d'un autre fonds					319,34	319,34	312,34	2,2%	372,51
Autres subventions reçues	11,26					11,26	7,35	53,2%	28,36
+ Subventions versées	- 5 255,12	- 7,31	- 52,64	- 6,82	- 26,13	- 5 348,02	- 3 596,34	48,7%	- 1 356,02
Sub en faveur de collectivité locale ou agence de l'Etat	- 1 759,00					- 1 759,00	- 1 304,00	34,9%	- 534,00
Subventions en faveur de personnes physiques	- 1 401,23		- 43,22	- 0,06		- 1 444,52	- 720,95	100,4%	- 106,21
Subventions en faveur de personnes morales	- 1 786,17	- 1,59	- 1 813,89		- 26,13	- 1 813,89	- 1 251,71	44,9%	- 314,94
Subventions versées à un autre fonds	- 308,72	- 5,71	- 4,22	- 0,68		- 319,34	- 312,34	2,2%	- 372,51
Autres subventions versées			- 5,19	- 6,07		- 11,26	- 7,35	53,2%	- 28,36
PRODUIT NET NON BANCAIRE	- 3 975,49	- 7,31	- 22,27	- 1,80	293,20	- 3 713,67	- 1 676,19	121,6%	580,43
+ Intérêts et produits assimilés	129,08	8,52	0,89	1,64	0,37	140,50	153,42	- 8,4%	168,89
Opérations avec des établissements de crédit	4,98	2,53	0,45	0,72	0,36	9,05	11,40	-20,6%	16,19
Opération avec des personnes physiques	41,70	5,99	0,44	0,51	0,00	48,63	51,52	- 5,6%	57,33
Opérations avec des personnes morales	82,41			0,41	0,00	82,82	90,50	- 8,5%	95,37
Obligations et autres titres à revenus fixes									
Autres intérêts et produits assimilés									
- Intérêts et charges assimilées	- 26,21	- 2,07	- 0,00	- 0,00	- 0,03	- 28,31	- 28,20	0,4%	- 27,63
Obligations et autres titres à revenus fixes	- 9,31					- 9,31	- 5,00	86,2%	- 0,86
Opérations avec des établissements de crédit	- 16,23	- 0,01	- 0,00	- 0,00	- 0,03	- 16,28	- 18,47	- 11,9%	- 23,23
Opérations avec la clientèle	- 0,64	- 2,06	0,00	- 0,00	0,00	- 2,70	- 4,70	-42,6%	- 3,37
Autres intérêts et charges assimilés	- 0,02					- 0,02	- 0,02	29,4%	- 0,17
+ Revenus des titres à revenus variables									
+ Commissions (produits)									
- Commissions (charges)	- 4,00					- 4,00	- 0,00	333 233,3%	- 2,13
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement									
Autres produits d'exploitation bancaire	1,67	1,26	- 0,00	- 0,00	0,00	2,93	2,28	28,7%	1,48
Autres charges d'exploitation bancaire	- 1,33					- 1,33	- 0,88	50,4%	- 0,15
PRODUIT NET BANCAIRE	99,21	7,71	0,89	1,64	0,34	109,79	126,62	- 13,3%	140,45
- Charges générales d'exploitation	- 6,39	0,00			- 282,67	- 289,06	- 278,96	3,6%	- 294,19
Frais de personnel					- 167,79	- 167,79	- 157,15	6,8%	- 174,88
Autres frais administratifs	- 6,39	0,00			- 114,88	- 121,27	- 121,82	- 0,4%	- 119,31
Dot aux amo et dépr des immo incorporelles et corporelles					- 11,02	- 11,02	- 8,40	31,2%	- 5,45
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	- 6,39	0,00			- 293,69	- 300,08	- 287,36	4,4%	- 299,63
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	- 3 882,67	0,40	- 21,38	- 0,16	- 0,14	- 3 903,96	- 1 836,94	112,5%	421,24
- Coût du risque	13,04	- 70,15	- 0,02	0,45	0,00	- 56,68	- 61,57	- 7,9%	- 39,30
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 3 869,63	- 69,75	- 21,40	- 0,28	- 0,14	- 3 960,64	- 1 898,51	108,6%	381,95
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0,73			- 9,64	0,58	- 8,34	- 6,85	21,8%	- 7,48
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	- 3 868,89	- 69,75	- 21,40	- 9,36	0,43	- 3 968,98	- 1 905,36	108,3%	374,47
+/- Résultats exceptionnels									- 0,27
- Impôt sur le bénéfice									
± Dotations/Reprises provisions réglementées									
RESULTAT NET	- 3 868,89	- 69,75	- 21,40	- 9,36	0,43	- 3 968,98	- 1 905,36	108,3%	374,20

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

9.1 ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES

9.1.1 Évolution des ressources stables

Les **ressources** définitives d'ALS s'élèvent à 8 599,8 millions d'euros contre 12 622,2 millions d'euros en 2020. On observe une diminution de 42,5% entre les deux exercices, liée à l'accroissement du déficit d'ALS passant d'un déficit de 1,9 milliard en 2020 à 4 milliards d'euros en 2021.

Les ressources stables n'accusent néanmoins qu'une baisse de 5,6% par rapport à l'exercice précédent avec un solde de 20 231,22 millions d'euros fin 2021 contre 21 427,7 millions d'euros en 2020. Même si le déficit s'est considérablement creusé avec une incidence notable sur le niveau des ressources définitives, les ressources stables ne sont quant à elles, que marginalement impactées en raison de l'apport de ressources d'emprunts obligataires de 2 milliards d'euros sur la période.



Les emplois durables enregistrent une légère hausse de 2,2% et s'établissent à 17 684,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 sous l'effet de l'évolution du niveau des créances sur prêts accordés aux personnes physiques et morales.

La réduction du niveau des ressources associées à l'augmentation des emplois conduisent à la réduction du besoin du fonds de roulement qui s'élève au 31 décembre 2021 à 2 546,77 millions d'euros contre 4 126,24 millions d'euros en 2020 soit une baisse de 18,1%.

Le Tableau 9.8 ci-dessous présente les ressources stables et le fonds de roulement d'ALS à fin 2021.

Tableau 9.8 : Synthèse des ressources stables d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Total	%	Total	%		Total	%
Capital, réserves, report à nouveau	11 994,31	59,3%	13 899,66	64,9%	- 13,7%	13 525,46	59,2%
Résultat	- 3 968,98	-19,6%	-1 905,36	-8,9%	+ 108,3%	374,20	1,6%
Amortissements et dépréciations	574,43	2,8%	627,88	2,9%	- 8,5%	614,62	2,7%
Capitaux propres retraités	8 599,76	42,5%	12 622,19	58,9%	- 31,9%	14 514,28	63,5%
Ressources définitives (I)	8 599,76	42,5%	12 622,19	58,9%	- 31,9%	14 514,28	63,5%
Provisions	223,15	1,1%	168,10	0,8%	+ 32,8%	181,85	0,8%
Opérations avec la clientèle (dettes) (*)	7 301,00	36,1%	6 479,60	30,2%	+ 12,7%	5 934,95	26,0%
Dettes financières	1 102,12	5,4%	1 156,97	5,4%	- 4,7%	1 209,70	5,3%
Dettes représentées par un titre	3 005,18	14,9%	1 000,86	4,7%	+ 200,3%	1 000,86	4,4%
Ressources non définitives (II)	11 631,46	57,5%	8 805,53	41,1%	+ 32,1%	8 327,37	36,5%
Ressources stables (III = I+II)	20 231,22	100,0%	21 427,72	100,0%	- 5,6%	22 841,65	100,0%
Immobilisations incorporelles et corporelles	104,36	0,6%	99,44	0,6%	+ 4,9%	92,94	0,5%
Participations	804,24	4,5%	803,71	4,6%	+ 0,1%	470,71	2,7%
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 (**) (***)	12 600,42	71,3%	12 411,48	71,7%	+ 1,5%	12 419,10	71,7%
Prêts aux personnes physiques	3 894,17	22,0%	3 687,86	21,3%	+ 5,6%	4 004,64	23,1%
Autres immobilisations financières et autres actifs	281,26	1,6%	298,98	1,7%	- 5,9%	337,11	1,9%
Emplois durables (IV)	17 684,45	100,0%	17 301,47	100,0%	+ 2,2%	17 324,51	100,0%
Fonds de roulement (V = III-IV)	2 546,77	11,1%	4 126,24	18,1%	- 38,3%	5 517,14	24,2%

(*) 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 2019 à 2021)

Note de lecture : Dans le rapport précédent, le calcul des emplois durables ne prenait pas en compte toute la catégorie des « Autres actifs » pour 2019 et 2020. Cela a été corrigé dans ce rapport.

9.1.2 Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2019 à 2021

Les frais de fonctionnement réels des entités du groupe Action Logement sont règlementés par la convention quinquennale et le Plan d'Investissement Volontaire entre l'État et Action Logement pour un exercice donné. Ils sont présentés dans le Tableau 9.9 ci-après.

Tableau 9.9 : Frais de fonctionnement du groupe Action Logement au 31.12.2020 et au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	ALG						ALS						ALI					
	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation
Frais de personnel	8,35	10,70	- 22,0%	1,36			147,70	159,66	- 7,5%	20,66	6,46		6,59	7,41	- 11,0%	1,52	0,85	+ 78,9%
Locaux	1,57	1,05	+ 49,5%	0,14			27,55	32,44	- 15,1%	3,12	0,65		0,80	0,60	+ 34,0%	0,00	0,00	
Moyens généraux	0,21	0,28	- 24,4%	0,00			6,19	6,06	+ 2,1%	0,01	0,01		0,08	0,12	- 33,7%	0,00	0,00	
Informatique	0,75	0,74	+ 2,1%	0,06			30,84	34,10	- 9,6%	34,33	17,44		1,03	1,13	- 8,9%	0,00	0,00	
Déplacements, Réception	0,11	0,03	+ 260,9%	0,09			0,96	1,53	- 37,2%	0,02	0,02		0,16	0,13	+ 21,7%	0,00	0,00	
Marketing - Communication	1,42	2,19	- 35,2%	0,13			1,28	1,64	- 22,1%	0,51	0,36		0,04	0,04	+ 6,1%	0,00	0,00	
Honoraires	1,25	2,00	- 37,4%	0,10			10,91	12,69	- 14,0%	1,17	0,90		1,48	2,11	- 29,9%	0,24	0,35	- 31,8%
Frais divers	0,16	0,10	+ 58,5%	0,00			8,99	8,93	+ 0,7%	2,26	1,22		1,03	0,71	+ 45,2%			
Cotisations Partenaires Sociaux	4,72	4,74	- 0,4%	0,00														
Retraitement nouvelle convention quinquennale																		
Total charges de fonctionnement	18,54	21,82	- 15,1%	1,87	0,00		234,42	257,05	- 8,8%	62,09	27,06		11,22	12,25	- 8,4%	1,76	12,11	- 85,5%
Objectif total																		

Données en millions d'euros

Rubriques	AFL						APAGL						TOTAL					
	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation
Frais de personnel	3,61	3,57	+ 1,0%	0,39			2,40	2,24	+ 7,3%				168,65	183,58	- 23,54	7,70	192,19	- 191,28
Locaux	0,82	0,77	+ 5,2%	0,05			0,38	0,29	+ 31,9%				31,11	35,15	- 3,26	0,70	34,37	- 35,85
Moyens généraux	0,08	0,12	- 31,7%	0,00			0,04	0,05	- 17,9%				6,60	6,63	- 0,01	0,01	6,61	- 6,64
Informatique	1,17	0,83	+ 40,1%	0,00			0,81	0,81	+ 0,5%				34,60	37,61	- 3,43	17,44	69,00	- 55,05
Déplacements, Réception	0,10	0,08	+ 18,8%	0,00			0,03	0,04	- 22,9%				1,35	1,81	- 0,10	0,02	1,45	- 1,83
Marketing - Communication	0,25	0,08	+ 216,7%	0,02			0,08	0,07	+ 11,6%				3,07	4,02	- 0,65	0,38	3,71	- 4,40
Honoraires	1,25	0,83	+ 49,9%	0,95			0,37	0,54	- 31,8%				15,26	18,18	- 1,51	2,20	16,77	- 20,38
Frais divers	0,00	0,07	- 100,0%				0,07	0,03	+ 139,1%				10,25	9,84	- 2,26	1,22	12,52	- 11,06
Cotisations Partenaires Sociaux	0,08	0,00					0,00	0,00					4,80	4,74	- 0,00	0,00	4,80	- 4,74
Retraitement nouvelle convention quinquennale		-4,13											-4,13			0,00	-4,13	- 100,0%
Total charges de fonctionnement	7,35	2,24	+ 228,3%	0,00	1,41		4,18	4,06	+ 3,0%	0,00	0,00		275,70	301,55	- 65,72	29,67	341,43	- 331,22
Objectif total													293,00	306,00	- 69,50	69,50	362,50	- 375,50

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

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 2021, l'enveloppe des frais de fonctionnement de la nouvelle convention quinquennale (NCQ) est plafonnée à 293 millions d'euros (cf. article 12 de la NCQ). Celle relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) est fixée 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 2021 s'élève à 362,5 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 entités principalement concernées par le PIV sont **ALI, ALG et ALS** au titre de l'exercice 2021.

Concernant l'exercice 2021, d'après les données transmises par les différentes entités du groupe, les frais de fonctionnement **atteignent 275,7 millions d'euros dans le cadre de la NCQ** (Nouvelle Convention Quinquennale), soit **6%** en dessous du plafond. Ceux relatifs au PIV (Plan d'Investissement Volontaire), **atteignent 65,7 millions d'euros, soit 5%** en dessous du plafond. Au titre de l'exercice 2020, le total des frais de fonctionnement s'élevait à 331,2 millions d'euros, soit une augmentation globale de 3,1% 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 2021 (soit 86,8% du total des ressources utilisées pour le PIV et la NCQ) à l'instar de 2020 (avec 85,8% des ressources utilisées). Dans le cadre de la NCQ, ALS couvre 85% des frais et dans le cadre du PIV, ALS couvre 94,4% 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 56,3% des frais de fonctionnement dans le cadre de la NCQ et du PIV en 2021 contre 58,1% en 2020. Ce poste est resté relativement stable par rapport à l'exercice précédent ;
- **Informatique** : les charges d'informatique constituent le deuxième poste de dépenses au titre de l'exercice 2021. Elles atteignent 20,2% des frais de fonctionnement en 2021. Plus précisément, dans le cadre de la



NCQ, cette catégorie de charges couvre 12,5% des frais de fonctionnement et 52,3% dans le cadre du PIV. Le poste enregistre une hausse globale de 25,3% par rapport à l'année dernière. Les coûts relatifs aux frais liés à l'informatique sont supportés essentiellement par ALS qui a versé 30,8 millions d'euros en 2021 au titre de la NCQ contre 34,1 millions d'euros en 2020. Dans le cadre du PIV, ALS a versé 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 99,8% des dépenses liées à l'informatique sur la période ;

- Locaux : les coûts relatifs aux locaux constituent le troisième poste de dépenses pour les entités du groupe, ils couvrent 10,1% des charges de fonctionnement sur la période. Le montant global a diminué et s'élève à 34,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 36 millions d'euros en 2020. La baisse s'explique par la stratégie d'optimisation du parc immobilier engagée par le groupe Action Logement. L'essentiel des coûts relatifs aux locaux sont supportés par l'entité ALS. Au titre du PIV, l'entité a dépensé 3,1 millions d'euros en 2021. Dans le cadre de la NCQ, ALS a dépensé 27,5 millions d'euros pour l'exercice 2021, contre 32,4 millions d'euros en 2020 ;

9.1.3 Entité Action Logement Immobilier (ALI)

9.1.3.1 Bilan

L'entité Action Logement Immobilier est une holding financière, créée le 19 décembre 2016 par décret n° 2016-1770 et détenue à 100% par ALG. Elle détient l'ensemble des filiales et participations immobilières du groupe Action Logement.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon les principes du règlement comptable ANC 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du 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 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- De 3 748 millions d'euros (en valeurs brutes) de participations¹⁰⁵ et autres titres, dont :
 - 2 026 millions de titres d'ESH contrôlées ;
 - 922 millions d'euros de titres de filiales de logements intermédiaires ;
 - 473 millions d'euros de titres d'autres sociétés SA et SAS, essentiellement de statut « Titre V¹⁰⁶» ;
 - 75 millions d'euros de titres des SACICAP et Coopératives ;
 - 252 millions de titres de participations minoritaires.

¹⁰⁵ 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).

¹⁰⁶ Les sociétés de Titre V exercent une activité de services et non immobilière.

Tableau 9.10 : Répartition des titres de participations d'ALI par nature

Données en millions d'euros

Nature	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
Filiales ESH	2 026	1 783	1 558
Filiales de logements intermédiaires	922	855	719
Autres sociétés SA et SAS (essentiellement de Titres V)	473	317	247
SACICAP et Coopératives (dont SCIC / SCP d'HLM)	75	66	77
Autres participations	252	243	215
Titres de participations (valeur nette comptable)	3 748	3 264	2 816

Source : données issues d'Action Logement Immobilier.

- ▶ De créances rattachées à des participations à hauteur de 618,5 millions d'euros dont 603 millions d'euros versés au bénéfice des filiales d'ALI dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire ;
- ▶ De disponibilités qui s'élèvent à 695,2 millions d'euros alors qu'elles n'étaient que de 387,8 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation significative du niveau des subventions perçues par ALI qui sont de 1 279,8 millions d'euros en 2021 alors qu'elles étaient de 856 millions d'euros en 2020.

Tableau 9.11 : Répartition des dotations en fonds propres attribuées par ALI à ses filiales sur l'exercice 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019	
	Logement social	Logement intermédiaire	ENEAL	FTI	Logement social	Logement intermédiaire	ENEAL	FTI	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	0,10	4,00			4,42	4,00			1,09	
Montant versé par ALI de la subvention d'ALS	69,90	66,00			65,58	66,00			68,91	70,00
Solde restant sur la subvention ALS (NCQ)	0,10	4,00			4,42	4,00			1,09	
Montant engagé par ALI de la subvention d'ALS (PIV)	44,56		125,00	188,00	84,40		52,00	72,00	84,88	0,20
dont report			125,00		34,55		52,00		1,31	
Montant versé par ALI de la subvention d'ALS (PIV)	44,56		188,00	49,85				72,00	83,57	0,20
Solde restant sur la subvention ALS (PIV)			125,00	-	34,55		52,00		1,31	-

(*) 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.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2021).

- ▶ Grâce à la subvention versée par ALS, ALI s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de 30 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 2022 pour 33 entités. L'exercice 2021 a permis le versement des dotations en fonds propres attribuées au cours de l'exercice 2020 à hauteur de 70 millions d'euros ;
- ▶ D'autre part, ALI a attribué deux enveloppes de dotations en fonds propres aux entités ENEAL et FTI au titre de 2021. Elles sont respectivement de 125 millions d'euros et 188 millions d'euros. L'enveloppe de la FTI a été versée sur l'exercice 2021 alors que celle d'ENEAL a été versée en 2022 ;
- ▶ ALI s'était 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 l'exercice 2020. La subvention versée par ALS a permis à ALI de reverser en 2021, 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 sur 2022. L'engagement au titre de l'exercice 2021 de 70 millions d'euros a été versé en 2022 à ces



mêmes entités pour les montant suivants : 50 millions d'euros à In'Li Ile-de-France, 9 millions d'euros à In'Li PACA, 6 millions d'euros à In'Li Sud-Ouest, 4 millions d'euros à In'Li AURA et 1 millions d'euros à In'Li Grand Est.

Tableau 9.12 : Actif d'ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020
	Total	%	Total	%	
Logiciels	0,41	0,0%	0,28	0,0%	43,6%
- Amortissements	-0,23	3,7%	-0,18	2,1%	31,3%
Immobilisations incorporelles en cours	0,00	0,0%	0,04	0,0%	-100,0%
- Amortissements					
Autres immobilisations corporelles	0,14	0,0%	0,14	0,0%	0,0%
- Amortissements	-0,10	1,6%	-0,09	1,0%	15,0%
Participations et titres	3 748,62	70,6%	3 272,10	81,4%	14,6%
- Dépréciations	-5,60	89,9%	-7,71	93,2%	-27,3%
Créances rattachées à des participations	618,54	11,7%	322,45	8,0%	91,8%
- Dépréciations					
Prêts	6,15	0,1%	6,16	0,2%	0,0%
- Dépréciations					
Dépôts et cautionnements	0,13	0,0%	0,13	0,0%	1,6%
- Dépréciations					
I - Actif immobilisé brut	4 374,00	82,4%	3 601,30	89,6%	21,5%
Amortissements et dépréciations	-5,93	95,2%	-7,97	96,4%	-25,6%
Actif immobilisé net	4 368,06	82,4%	3 593,33	89,4%	21,6%
Fournisseurs acomptes versés, avoir non parvenus	0,01	0,0%	0,05	0,0%	-70,2%
Clients et comptes rattachés	0,85	0,0%	1,79	0,0%	-52,3%
- Dépréciations	-0,30	4,8%	-0,28	0,0%	9,1%
Autres créances	235,49	4,4%	29,38	0,7%	701,5%
- Dépréciations			-0,03	0,0%	-100,0%
II - Actif réalisable brut	236,36	4,5%	31,22	0,8%	657,2%
Dépréciations	-0,30	4,8%	-0,30	3,6%	-0,4%
Actif réalisable net	236,06	4,5%	30,91	0,8%	663,6%
Disponibilités nettes	695,24	13,1%	387,82	9,6%	79,3%
III - Trésorerie	695,24	13,1%	387,82	9,6%	79,3%
Dépréciations					
Trésorerie nette	695,24	13,1%	387,82	9,6%	79,3%
Charges constatées d'avance	0,45	0,0%	0,40	0,0%	11,4%
IV - Comptes de régularisation	0,45	0,0%	0,40	0,0%	11,4%
Actif total brut (I + II + III + IV)	5 306,05	100,1%	4 020,74	100,2%	32,0%
Amortissements et dépréciations	-6,23	-0,1%	-8,27	-0,2%	-24,7%
Actif total net	5 299,81	100,0%	4 012,47	100,0%	32,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).



Le passif au 31 décembre 2021 est composé :

- Du capital social qui s'élève à 303 millions d'euros en 2021 et reste inchangé par rapport à 2020 et 2019. Il se compose de 30 300 actions d'une valeur nominale de 10 000 euros ;
- De réserves à hauteur de 2 909,7 millions d'euros majoritairement induites par la dévolution des ex-CIL ;

► Du poste de subventions d'investissement qui affiche un solde de 2 029,2 millions d'euros. Il s'agit des subventions d'investissement versées par ALS à ALI pour financer la souscription des augmentations de capital prévues par la convention quinquennale et le Plan d'Investissement Volontaire.

La méthode de comptabilisation des subventions d'investissement a fait l'objet d'un changement de méthode comptable au cours de l'exercice 2021. Les subventions d'investissements sont à compter de cet exercice, amorties sur une période de dix ans alors qu'elles étaient en 2020 amorties corrélativement aux investissements de l'exercice sur les différentes filiales, soit sur un an. ALI considère que ce changement de méthode d'amortissement permet d'améliorer l'information financière et la lisibilité des états financiers puisqu'il permettrait ainsi :

- D'être en cohérence avec l'objet de ces subventions qui financent la construction de logements par les filiales et dont les avantages économiques futurs sont attendus sur le long terme ;
- Un alignement avec la méthode employée par les filiales d'ALI.

Cependant, l'agence relève que cet alignement de méthode n'est pas cohérent avec les méthodes utilisées par les filiales d'ALI. En effet, ces dernières amortissent leurs composants sur des durées supérieures à 10 ans. Par conséquent, la durée d'amortissement sur les subventions d'investissements devrait être supérieure à 10 ans pour s'aligner sur celles appliquées par les filiales.

Ce changement de méthode comptable a eu pour conséquence d'augmenter le solde des subventions d'investissements de 178,5 millions d'euros puisqu'une correction avec effet rétroactif a dû être opérée dans les comptes. Cette correction n'a pas eu d'incidence sur le résultat de l'exercice mais sur le solde du report à nouveau.

- De provisions pour risques sur participations pour 11,6 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 ;
- Du résultat de l'exercice pour 212,5 millions d'euros.



Tableau 9.13 : Tableau de variation des subventions d'investissements d'ALI

Données en millions d'euros

Rubriques	Solde d'ouverture		Variation de l'exercice		Solde de clôture
	31/12/2020	Changement de méthode	Augmentation	Amortissement	31/12/2021
NCQ enveloppe 2019	1,10	110,90		-14,00	98,00
NCQ enveloppe 2020	140,00	-14,00		-14,00	112,00
NCQ enveloppe 2021			140,00	-14,00	126,00
Total NCQ 2018-2022	141,10	96,90	140,00	-42,00	336,00
Copropriétés dégradées	44,00	-2,50	41,80	-4,60	78,70
Établissements médic-sociaux	0,00	47,40	197,00	-9,60	234,80
Production LLS	148,00	-6,50	278,90	-29,00	391,40
Production LLI	200,00	-11,00	233,10	-34,40	387,70
Restructuration OLS	200,00	-13,70	-	-19,90	166,40
FTI	0,00	67,90	389,00	-22,70	434,20
Total PIV	592,00	81,60	1 139,80	-120,20	1 693,20
Total Subventions d'investissement	733,10	178,50	1 279,80	-162,20	2 029,20

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

Tableau 9.14 : Passif d'ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Capital social	303,00	5,7%	303,00	7,6%	0,0%
Réserves	2 909,74	54,9%	2 603,26	64,9%	11,8%
Primes de fusion	1,21	0,0%	0,86	0,0%	39,7%
Résultat de l'exercice	212,54	4,0%	306,48	7,6%	-30,7%
Report à nouveau	-178,48	-3,4%			
Subvention d'investissement	2 029,17	38,3%	733,09	18,3%	176,8%
I - Capitaux propres	5 277,18	99,6%	3 946,70	98,4%	33,7%
Provisions pour risques participations	11,60	0,2%	11,14	0,3%	4,1%
Provisions pour charges IDR	1,39	0,0%	1,34	0,0%	3,8%
Provisions pour charges CMVE		0,0%	0,26	0,0%	-100,0%
Autres provisions pour risques et charges	0,14	0,0%	0,33	0,0%	-59,2%
II - Provisions	13,13	0,2%	13,07	0,3%	0,4%
Emprunts et dettes financières divers	3,75	0,1%	3,82	0,1%	-1,7%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3,10	0,1%	4,42	0,1%	-29,9%
Dettes fiscales et sociales	2,56	0,0%	2,74	0,1%	-6,8%
Autres dettes	0,67	0,0%	41,72	1,0%	-98,4%
III - Dettes	10,08	0,2%	52,70	1,3%	-80,9%
Produits constatés d'avance		0,0%			
Passif total (I + II + III)	5 300,38	100,0%	4 012,47	100,0%	32,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2021 reflète l'activité de holding d'ALI. En effet, son activité d'exploitation est marginale au regard des opérations financières et exceptionnelles et ne concernent essentiellement que des frais de personnel à hauteur de 9,2 millions d'euros (refacturations des filiales incluses). Le compte de résultat est donc composé :

- Des revenus des titres de participation pour 54,6 millions d'euros en 2021 contre 61,3 millions d'euros en 2020. Il s'agit des dividendes versés par les filiales dont 27,9 millions d'euros sont issus des entités du logement social, 16,2 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 8 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 dividendes 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 objectifs¹⁰⁷ ;
- 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.

► D'un résultat exceptionnel de 167,8 millions d'euros qui est constitué :

- D'une perte de 5,7 millions d'euros sur les opérations en capital avec des produits exceptionnels sur des opérations en capital de 36,3 millions d'euros et des charges exceptionnelles sur les opérations en capital de 30,6 millions d'euros. ALI a engagé en 2021 un travail de rationalisation de son portefeuille de titres afin d'affiner et optimiser sa stratégie de gestion de titres puisqu'elle détient des participations minoritaires dans de nombreuses entités sur l'ensemble du territoire avec des taux de détention très variables.
- D'une quote-part des subventions d'investissement rapportée au résultat de l'exercice 2021 s'élevant à 162,2 millions d'euros correspondant à la part de consommation de l'enveloppe totale de 2 191,4 millions d'euros de subventions d'investissement versées à ALI par ALS au 31 décembre 2021 (dont 1 279,8 millions d'euros versés en 2021) dans le cadre du PIV et de la NCQ.

¹⁰⁷ Les modalités de distribution de dividendes sont définies aux articles L 423-4 du CCH pour les SA HLM.



9.1.3.2 Compte de résultat

Tableau 9.15 : Compte de résultat d'ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Production vendue (Prestations)	0,05	4,0%	0,14	15,2%	-66,1%
Reprises de provisions, dépréciations et transferts de charges	1,08	88,5%	0,72	76,0%	50,4%
Autres produits	0,09	7,0%	0,08	8,6%	5,4%
Reprises de provisions IDR	0,01	0,4%	0,00	0,2%	164,5%
Total Produits d'exploitation	1,22	-9%	0,95	-7%	29,1%
Autres achats et charges externes	-4,79	33,9%	-5,18	36,2%	-7,5%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,90	6,4%	-0,88	6,2%	1,8%
Salaires et traitements	-4,93	34,9%	-4,79	33,5%	2,8%
Charges sociales	-2,31	16,4%	-2,19	15,3%	5,5%
Dotations aux amortissements	-0,07	0,5%	-0,08	0,6%	-17,2%
Dotations aux provisions IDR	-0,14	1,0%	-0,06	0,4%	131,1%
Dotations aux provisions pour risques	0,00	0,0%	-0,24	1,7%	-100,0%
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances		0,0%	-0,10	0,7%	-100,0%
Autres charges	-0,99	7,0%	-0,78	5,4%	28,2%
Total charges d'exploitation	-14,13	109%	-14,30	107%	-1,2%
I - Résultat d'exploitation	-12,90	-6,1%	-13,35	-4,4%	-3,4%
Revenus des titres de participation	54,58	93,1%	61,34	20,0%	-11,0%
Revenus des créances liées aux immobilisations financières	0,13	0,2%	0,30	0,1%	-54,9%
Reprises sur provisions pour risques immobilisations financières	0,03	0,0%	0,62	0,2%	-95,9%
Reprises sur provisions pour dépréciations immobilisations financières	2,51	4,3%	1,33	0,4%	88,1%
Produits de placements et rémunération de compte	0,19	0,3%	0,23	0,1%	-16,8%
Produits financiers TUP	1,21	2,1%	-	0,0%	
Total produits financiers	58,65	101,7%	63,82	101,6%	-8,1%
Dotations aux provisions pour risques immobilisations financières	-0,37	37,1%	-	0,0%	
Dotations aux provisions dépréciations immobilisations financières	-0,29	29,2%	0,38	37,5%	-22,9%
Intérêts et charges assimilées	-0,02	2,3%	0,03	2,6%	-12,8%
Charges financières TUP	-0,32	31,4%	0,61	59,9%	-48,2%
Total charges financières	-1,01	-1,7%	1,02	-1,6%	-1,1%
II - Résultat financier	57,65	27,1%	62,80	20,5%	-8,2%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,08	0,0%	0,13	0,0%	-41,9%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	36,25	18,3%	59,12	18,3%	-38,7%
Reprises sur provisions et dépréciations	0,01	0,0%	0,22	0,1%	-94,7%
Quote-part des subventions d'investissement virée au compte de résultat	162,21	81,7%	262,91	81,6%	-38,3%
Total produits exceptionnels	198,55	118,3%	322,38	125,3%	-38,4%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,16	0,5%	0,28	0,4%	-44,4%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-30,59	99,5%	64,88	99,6%	-52,9%
Total charges exceptionnelles	-30,75	-18,3%	65,16	-25,3%	-52,8%
III - Résultat exceptionnel	167,80	78,9%	257,21	83,9%	-34,8%
IV - Résultat net avant impôts	212,54	100,0%	306,66	100,1%	-30,7%
Impôts sur les sociétés	0,00	0,0%	0,18	-0,1%	-100,0%
Résultat net comptable	212,54	100,0%	306,48	100,0%	-30,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

9.1.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales

9.1.4.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du code de commerce, du règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG et aux dispositions spécifiques du règlement ANC n°2018-06, modifié par le règlement ANC n°2020-08.

L'actif ¹⁰⁸ au 31 décembre 2021 est composé :

¹⁰⁸ 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. 9.2.3.4, page. 79).

- ▶ D'immobilisations incorporelles pour 1,1 million d'euro nettes correspondant aux logiciels de gestion et d'exploitation contre 0,6 million d'euros en 2020. Le niveau de ce poste a doublé en raison de l'évolution des avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles qui passent de 0,8 million d'euros à 1,3 million d'euro fin 2021 ;
- ▶ 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. Aucune SCI n'a été créée en 2021 ;
- ▶ D'immobilisations financières pour 325,7 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 8,1 millions d'euros. Il s'agit des encours de prestations en attente de facturation aux SCI Foncières RU dont 3,3 millions d'euros de frais internes. Le poste a augmenté de 54,6% en 2021 après une hausse de 97,1% en 2020. 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 ;
- ▶ Les créances clients de 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 enregistrent une diminution de 39,6% par rapport à 2020 en raison de la baisse des coûts facturés aux SCI sur l'exercice. L'évolution de ce poste est cohérente à celle des stocks qui affichent une hausse compte tenu des encours de prestations en attente de facturation ;
- ▶ D'autres créances à hauteur de 1 416,7 millions d'euros qui sont principalement composées de comptes courants avec les filiales RU et DI. Ce poste est en hausse de 15,2% par rapport à l'exercice 2020.



Tableau 9.16 : Bilan de l'AFL au 31.12.2021 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Total	%	Total	%		Total
Logiciels	4,61	0,2%	4,75	0,2%	-3,0%	4,54
- Amortissements	-4,38	97,8%	-4,39	88,3%	-0,3%	-4,26
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	1,31	0,1%	0,78	0,0%	66,7%	0,29
- Amortissements		0,0%				
Autres immobilisations corporelles	0,20	0,0%	0,23	0,0%	-13,5%	0,24
- Amortissements	-0,10	2,2%	-0,10	2,0%	-0,2%	-0,12
Immobilisations corporelles en cours		0,0%				
- Amortissements		0,0%				
Autres participations	0,05	0,0%	0,05	0,0%	0,0%	0,04
- Amortissements		0,0%				
Autres titres immobilisés	325,66	13,9%	174,00	8,0%	87,2%	174,00
- Amortissements		0,0%	-0,48	9,7%	-100,0%	-0,25
Autres immobilisations financières	195,36	8,3%	0,33	0,0%	999,9%	0,33
- Amortissements		0,0%				
I - Actif immobilisé brut	527,179	22,5%	180,14	8,3%	192,6%	179,45
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,48</i>	<i>100,0%</i>	<i>-4,98</i>	<i>100,0%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-4,62</i>
Actif immobilisé net	522,70	22,3%	175,17	8,0%	198,4%	174,83
En-cours de production	8,15	0,3%	5,27	0,3%	54,6%	2,67
- Dépréciations		0,0%				
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,0%	0,00	0,0%	-7,0%	0,00
- Dépréciations		0,0%				
Clients et comptes rattachés	7,33	0,3%	12,14	0,6%	-39,6%	6,59
- Dépréciations		0,0%				
Autres créances	1 416,74	60,4%	1 229,32	61,2%	15,2%	1 193,98
- Dépréciations		0,0%				
II - Actif réalisable brut	1 432,23	61,0%	1 246,74	62,1%	14,9%	1 203,24
<i>Dépréciations</i>						
Actif réalisable net	1 432,23	61,0%	1 246,74	62,1%	14,9%	1 203,24
Placements de trésorerie	21,29	0,9%	100,22	13,2%	-78,8%	39,90
- Dépréciations		0,0%				
Disponibilités nettes	370,43	15,8%	660,77	86,8%	-43,9%	626,54
III - Trésorerie	391,73	16,7%	760,99	34,9%	-48,5%	666,43
<i>Dépréciations</i>						
Trésorerie nette	391,73	16,7%	760,99	34,9%	-48,5%	666,43
Charges constatées d'avance	0,42	0,0%	0,34		24,6%	0,28
IV - Comptes de régularisation	0,42	0,0%	0,34	0,0%	24,6%	0,28
Actif total brut (I + II + III + IV)	2 351,55	100,0%	2 188,21	100,0%	7,5%	2 049,40
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,48</i>	<i>100,0%</i>	<i>-4,98</i>	<i>100,0%</i>	<i>-10,0%</i>	<i>-4,62</i>
Actif total net	2 347,07	100,0%	2 183,23	100,0%	7,5%	2 044,78

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Le passif au 31 décembre 2021 est essentiellement composé :

- ▶ De fonds propres à hauteur de 552,9 millions d'euros, principalement constitués de subventions d'investissements attribuées par ALS à hauteur de 525,1 millions d'euros soit une hausse de 54,4%. La hausse de ce poste s'explique par le versement de 80 millions d'euros de subvention issue du NPNRU et 106 millions d'euros de subvention issue du PIV consacrée à la lutte contre l'habitat indigne. Le fonds associatif est de 2,5 millions d'euros et le report à nouveau de 13,5 millions d'euros ;
- ▶ De dettes financières pour 1 648 millions d'euros. Ce poste est stable par rapport à l'exercice précédent et correspond uniquement aux prêts de l'ex-UESL, et aux intérêts courus s'y rapportant.

Tableau 9.17 : Bilan de l'AFL au 31.12.2021 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019 Total
	Total	%	Total	%		
Fonds associatif	2,50	0,1%	2,50	0,1%	0,0%	2,50
Report à nouveau	13,51	0,6%	0,53	0,0%	999,9%	-6,15
Résultat de l'exercice	11,77	0,5%	12,98	0,6%	-9,3%	6,68
Subventions d'investissement	525,10	22,4%	340,19	15,6%	54,4%	200,00
I - Fonds propres	552,88	23,6%	356,20	16,3%	55,2%	203,03
Provisions pour risques et charges	0,26	0,0%	0,26	0,0%	0,0%	0,26
II - Provisions	0,26	0,0%	0,26	0,0%	0,0%	0,26
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0,0%		0,0%		
Emprunts et dettes financières divers	1 648,02	70,2%	1 648,03	75,5%	0,0%	1 648,03
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3,17	0,1%	2,92	0,1%	8,4%	2,29
Dettes fiscales et sociales	2,42	0,1%	2,95	0,1%	-18,0%	1,91
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00
Autres dettes	140,32	6,0%	172,85	7,9%	-18,8%	188,34
III - Dettes passif courant	1 793,93	76,4%	1 826,77	83,7%	-1,8%	1 840,58
Passif total (I + II + III)	2 347,07	100,0%	2 183,23	100,0%	7,5%	2 043,88

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ Du chiffre d'affaires qui s'élève à 10,4 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 hausse de 3,5% par rapport à l'exercice 2020. Cette stabilité des produits combinée à la hausse des charges d'exploitation de 14,5% et notamment des charges externes (+20,8% par rapport à l'exercice précédent) ont conduit à générer un déficit d'exploitation de 0,3 million d'euros alors que l'exercice 2020 avait permis de dégager un résultat d'exploitation excédentaire de 0,8 million d'euro ;
- ▶ De produits financiers à hauteur de 8,7 millions d'euros dont 6,4 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 1,6% par rapport à l'exercice précédent ;
- ▶ De charges financières à hauteur de 7 millions d'euros qui sont liées aux prêts accordés par ALS ;

Le résultat social de l'AFL pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 enregistre un bénéfice de 11,8 millions d'euros, avec une baisse de 9,3% par rapport à l'exercice précédent qui affichait un bénéfice de 13 millions d'euros.



9.1.4.2 Compte de résultat

Tableau 9.18 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Total	%	Total	%		Total
Autres productions vendues (services)	10,43	78,4%	10,08	79,5%	3,5%	10,49
Production stockée		0,0%		0,0%		0,69
Reprises sur provisions, transfert de charges		0,0%	0,00	0,0%	-100,0%	0,04
Autres produits	2,88	21,6%	2,60	20,5%	10,9%	0,00
Produits d'exploitation	13,31	100,0%	12,68	100,0%	5,0%	11,22
Autres achats et charges externes	-7,83	57,5%	-6,48	54,4%	20,8%	-5,95
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,17	1,2%	-0,18	1,5%	-10,0%	-0,19
Salaires et traitements	-3,31	24,3%	-3,08	25,9%	7,3%	-2,74
Charges sociales	-2,08	15,2%	-1,92	16,1%	8,3%	-1,73
Dotations d'exploitation	-0,24	1,8%	-0,23	2,0%	2,3%	-0,23
Autres charges						
Charges d'exploitation	-13,62	100,0%	-11,90	100,0%	14,5%	-10,83
I - Résultat d'exploitation	-0,31	100,0%	0,78	100,0%	-139,3%	0,38
II - Bénéfice attribué ou perte transférée	35,97	100,0%	36,13	100,0%	-0,5%	24,38
III - Perte supportée ou bénéfice transféré	-26,07	100,0%	-25,49	100,0%	2,3%	-21,52
Autres intérêts et produits assimilés	8,73		8,87		-1,6%	11,96
Dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions	0,48		-0,23			-0,25
Intérêts et charges assimilées	-7,04		-7,04		0,0%	-7,94
IV - Résultat financier	2,17	100,0%	1,60	100,0%	35,6%	3,77
Produit exceptionnel sur opérations de gestion						
Produit exceptionnel sur opérations en capital	1,09		3,81		-71,5%	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	0,00					0,16
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			-0,02		-100,0%	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-1,09		-3,84		-71,7%	-0,50
Dotations exceptionnelles						
V - Résultat exceptionnel	0,00	100,0%	-0,05	100,0%	-107,5%	-0,34
VI - Résultat net avant impôts	11,77	100,0%	12,97	100,0%	-9,3%	6,67
Impôts sur les bénéfices		0,0%	0,01	0,0%	-100,0%	0,01
Résultat net comptable	11,77	100,0%	12,98	100,0%	-9,3%	6,68

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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

9.1.5.1 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 et de ses règlements modificatifs, ainsi que ses adaptations aux associations et fondations conformément au règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- D'immobilisations incorporelles à hauteur de 0,1 million d'euros nettes amorties à 94,1% : il s'agit principalement de l'application informatique de diffusion VISALE SI ;
- De trésorerie pour 1,8 million d'euros constitués uniquement de disponibilités nettes. Ces dernières sont en diminution de 30% par rapport à 2020.

Tableau 9.19 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2021 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation
	Total	%	Total	%	
Concessions, brevets, droits similaires	0,95	30,2%	0,94	23,3%	2,0%
- Amortissements	-0,93	84,1%	-0,90	85,3%	+ 2,9%
Immobilisations incorporelles en cours	0,23	7,1%	0,21	5,3%	+ 6,5%
- Amortissements	-0,18	15,9%	-0,16	14,7%	12,8%
Autres immobilisations corporelles	0,01	0,2%	0,00	0,0%	+ 203,5%
- Amortissements					
Autres titres immobilisés					
- Amortissements					
Autres immobilisations financières	0,05	1,6%	0,05	1,2%	- 1,5%
- Amortissements					
I - Actif immobilisé brut	1,23	39,1%	1,20	29,8%	+ 2,9%
Amortissements et dépréciations	-1,10	100,0%	-1,06	100,0%	+ 4,3%
Actif immobilisé net	0,13	6,3%	0,14	3,5%	- 7,8%
Créances usagers et comptes rattachés	0,01	0,3%	0,03	0,9%	- 70,8%
- Dépréciations					
Autres créances	0,02	0,8%	0,07	1,8%	- 66,1%
- Dépréciations					
II - Actif réalisable brut	0,03	1,1%	0,11	2,6%	- 67,6%
Dépréciations	-	0,0%			
Actif réalisable net	0,03	1,7%	0,11	2,6%	- 67,6%
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,0%	0,07	1,7%	- 100,0%
- Dépréciations					
Disponibilités nettes	1,77	86,3%	2,54	63,1%	- 30,0%
III - Trésorerie	1,77	56,2%	2,61	64,9%	- 31,9%
Dépréciations	-	0,0%			
Trésorerie nette	1,77	86,3%	2,61	64,9%	- 31,9%
Charges constatées d'avance	0,12	5,7%	0,11		+ 8,4%
IV - Comptes de régularisation	0,12	5,7%	0,11	2,7%	+ 8,4%
Actif total brut (I + II + III + IV)	3,16	100,0%	4,02	100,0%	- 21,4%
Amortissements et dépréciations	-1,10	-34,9%	-1,06	-26,3%	+ 4,3%
Actif total net	2,06	65,1%	2,96	73,7%	- 30,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

L'analyse du passif au 31 décembre 2021 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 de fonds associatifs. Les fonds associatifs résultent de la différence entre les budgets d'investissements révisés et les investissements réalisés au titre de 2021. Ils représentent ainsi les investissements restant à effectuer en 2022. 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 augmente de 12,8% par rapport à l'exercice précédent. L'évolution de cette provision varie 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 ;
- D'autres dettes à hauteur de 0,6 million d'euros qui ont subi une diminution de 52,7% par rapport à 2020.

Tableau 9.20 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2021 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation	
	Total	%	Total	%		
Fonds associatifs sans droit de reprise	0,14	6,9%	0,14	4,8%	+	0,0%
Fonds associatifs avec droit de reprise (apports)	0,04	1,9%	0,08	2,6%	-	47,1%
Subventions d'investissements sur biens non renouvelables	0,13	6,1%	0,14	4,6%	-	7,4%
I - Fonds propres	0,31	15,0%	0,35	11,9%	-	13,0%
Provisions pour risques et charges	0,42	20,4%	0,37	12,5%	+	12,8%
II- Provisions	0,42	20,4%	0,37	12,5%	+	12,8%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,33	16,3%	0,55	18,6%	-	39,2%
Autres dettes	0,55	26,7%	1,16	39,1%	-	52,7%
Dettes fiscales et sociales	0,45	21,7%	0,53			-15,5%
III- Dettes passif courant	1,33	64,7%	2,24	75,5%	-	40,6%
Passif total net (I + II + III)	2,06	100,0%	2,96	100,0%	-	30,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- De subventions de fonctionnement reçues de la part d'ALS pour 4,1 millions d'euros hors dotations aux amortissements et provisions. Conformément à la convention tripartite de financement¹⁰⁹ 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 2,3 millions d'euros dont 1,5 million d'euros concerne les salaires et traitement et 0,8 million les charges sociales. La hausse de ce poste est liée à l'évolution de l'effectif ;
- De résultat exceptionnel s'élevant à 0,04 million d'euros et n'appelant pas de remarque particulière.

¹⁰⁹ La convention de financement s'applique du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.

9.1.5.2 Compte de résultat

Tableau 9.21 : Compte de résultat de l'APAGL au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation	
	Total	%	Total	%		
Prestations de services	0,01	0,2%	0,03	0,7%	-	74,6%
Subventions d'exploitation	4,13	91,6%	4,00	89,9%	+	3,2%
Autres produits	0,00	0,0%	0,00	0,0%	-	59,9%
Reprises sur provisions, dépréciations	0,37	8,2%	0,42	9,3%	-	10,4%
Tranfert de charges		0,0%	0,00	0,0%		
Produits d'exploitation	4,51	100,0%	4,45	100,0%	+	1,4%
Dotations d'exploitation	-0,46	10,2%	-0,42	9,4%	+	9,7%
Autres achats et charges externes	-1,61	35,3%	-1,76	39,0%	-	8,2%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,19	4,1%	-0,17	3,7%	+	12,1%
Salaires et traitement	-1,46	32,1%	-1,37	30,5%	+	6,5%
Charges sociales	-0,78	17,2%	-0,74	16,4%	+	6,0%
Autres charges d'exploitation	-0,05	1,1%	-0,05	1,0%	+	5,1%
Charges d'exploitation	-4,56	100,0%	-4,51	100,0%	+	1,2%
I - Résultat d'exploitation	-0,05	100,0%	-0,05	100,0%	-	12,6%
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	100,0%	0,00	100,0%	-	23,0%
Charges financières						
II- Résultat financier	0,00	100,0%	0,00	100,0%	-	23,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	0,04	100,0%	0,05	100,0%	-	12,1%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations de capital						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions						
III- Résultat exceptionnel	0,04	100,0%	0,05	100,0%	-	12,1%
IV- Résultat net avant impôts	0,0	100,0%	0,00	100,0%	-	999,9%
Impôts sur les sociétés						
Résultat net comptable	0,00	100,0%	0,00	100,0%	-	999,9%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021).

9.2 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 totalement détenue par Action Logement Groupe ce qui implique que les comptes consolidés d'ALS doivent être intégrés dans les comptes consolidés du groupe Action Logement. Son



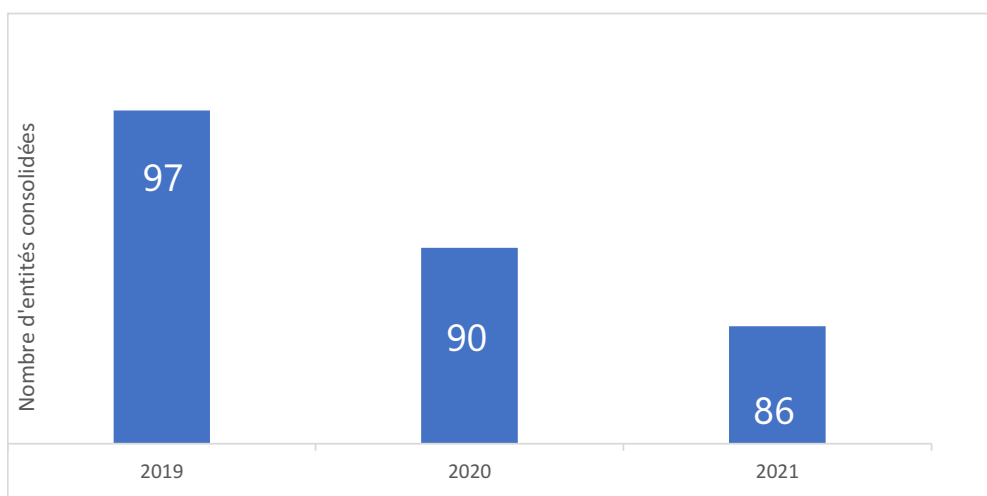
statut de filiale « bancaire » du groupe¹¹⁰ impose des modalités spécifiques de présentation des comptes consolidés du groupe puisque les opérations d'ALS doivent être distinctes des autres activités et présentées selon la nature des opérations réalisées. À titre d'illustration, les créances et les dettes 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 et présentées distinctement des autres opérations financières.

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 consolidées¹¹¹. Ainsi, le 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, 90 en 2020 et enfin 86 en 2021. Le périmètre de consolidation du groupe a été réduit de 49 entités depuis l'établissement des comptes consolidés.

Graphique 9.2 : Évolution du nombre d'entités consolidées aux titres des exercices 2021, 2020 et 2019



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

9.2.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2021 comprend plusieurs périmètres :

- Le périmètre des entités bénéficiaires des financements de la PEEC de manière directe et indirecte ;

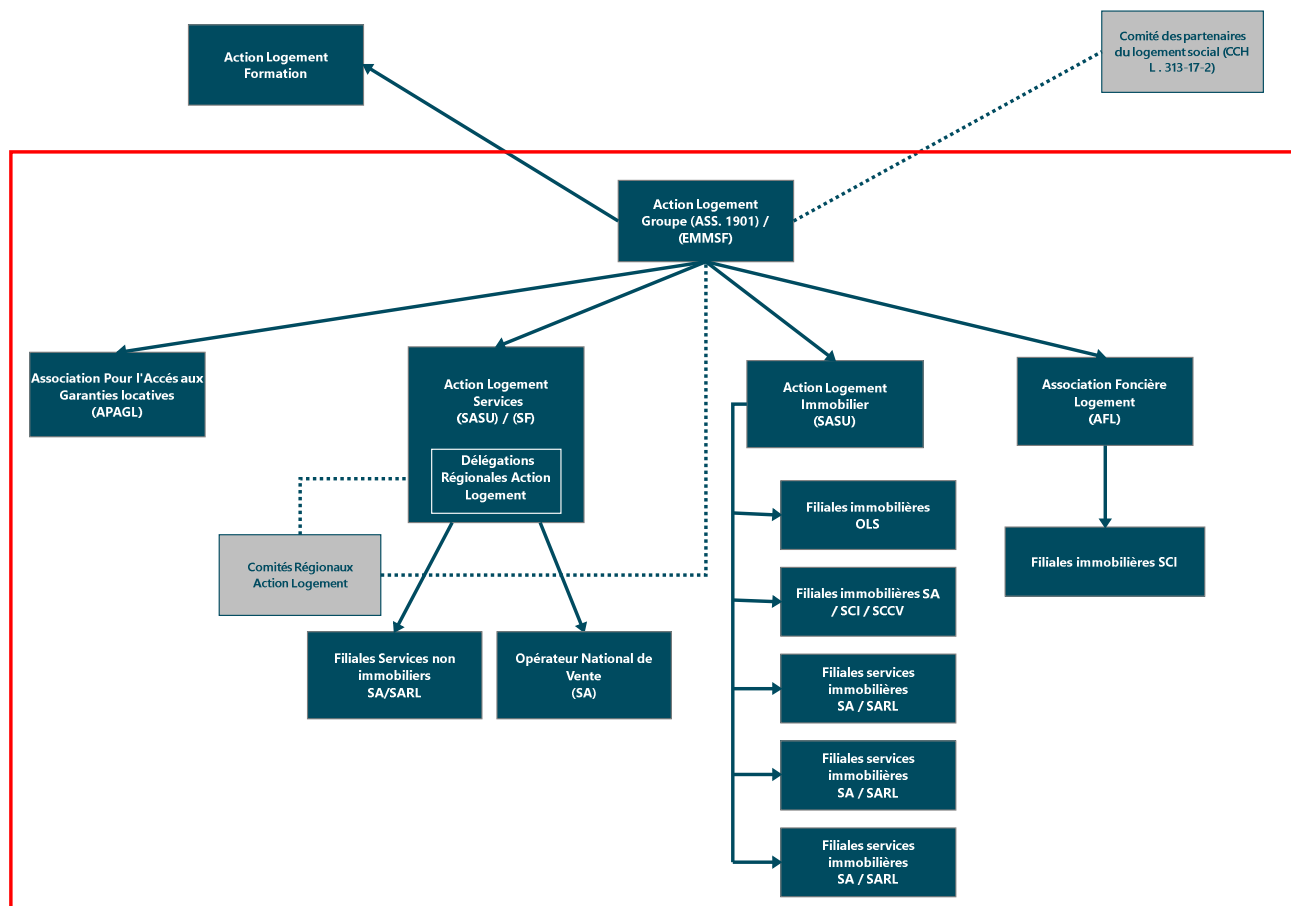
¹¹⁰ Le règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020 relatif aux comptes consolidés précise à l'article 271-4 sur les groupes multisectoriels le traitement comptable des entités appartenant à un secteur d'activité différent du groupe et la présentation des créances et dettes d'exploitation relative à l'activité de crédit d'une filiale de financement.

¹¹¹ Voir paragraphe 9.2.1 page 35.

- 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 et ce seuil de consolidation est défini comme suit :
 - 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.
- Au titre de l'exercice 2021, seule l'entité Foncière Cronos a été déconsolidée, 4 filiales sont sorties du périmètre car elles ont été fusionnées ou intégrées dans les comptes de la société mère dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine (TUP) telles que les entités Projimmo Conseil, Cité Nouvelle, Immocilia et Société Lorraine d'Habitat.
- 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 2021, le périmètre de consolidation regroupe 86 entités appartenant à ce périmètre, soit 27% de moins qu'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 changements de seuils d'inclusion dans le périmètre de consolidation effectués en 2020. Ces mouvements se poursuivront sur les prochains exercices jusqu'à ce que le groupe atteigne sa taille critique. Le périmètre de consolidation est réparti comme suit, comme l'indique le Tableau 9.22 :
 - 82 entités en intégration globale ;
 - 4 entités mises en équivalence ;
 - 4 entités non intégrée : entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe, ont fait l'objet d'une TUP¹¹² ou enfin ont été déconsolidées.

¹¹² 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.





= Périmètre d'intervention de l'ANCOLS

Champ de l'Autorité de Contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) :

- SF : société de financement
- EMMSF : entreprise mère mixte de société de financement



Périmètre de consolidation du groupe Action Logement

Tableau 9.22 : Évolution du périmètre de consolidation du 31 décembre 2019 au 31 décembre 2021

Évolution des mouvements de périmètre de 2019 à 2021

Données en nombres	2021	2020	2019
Entités en Intégration Globale	82	88	95
+ Entités en Intégration Proportionnelle	0	0	2
+ Entités Mises en Équivalence	4	2	
= Total des entreprises intégrées	86	90	97
Entités non intégrées (*)	4	11	23

(*) 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 2021.

Source : Revue de données Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Les entités exclues du périmètre Action Logement sont celles qui ne respectent pas les nouveaux seuils de consolidation.

- ▶ 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.

Compte tenu de l'absence de lien capitalistique, les comptes du groupe AFL et ceux de l'APAGL sont combinés par ALG.

9.2.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement

9.2.2.1 Périmètre d'Action Logement Groupe

- ▶ Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 4 au titre de l'exercice 2021. Une seule filiale a été intégrée au sein du groupe Action Logement au cours de l'exercice 2021, il s'agit de la SEMCODA. À la suite d'une augmentation de capital de la SEMCODA en 2021, cette dernière a intégré le périmètre du groupe. La méthode de consolidation de la SEMCODA est une mise en équivalence car le groupe détient 21,45 % par le biais d'une détention directe d'ALI.
- ▶ Le périmètre du palier Action Logement Services a évolué puisque l'entité Projimmo Conseil a fait l'objet d'une TUP au profit de sa société mère ALS au cours de l'exercice 2021. Le périmètre de consolidation d'Action Logement Services passe donc de 6 à 5 entités.
- ▶ Concernant le périmètre du palier Action Logement Immobilier, au titre de l'exercice 2021, seule l'entité Foncière Cronos a été déconsolidée, 4 filiales sont sorties du périmètre car elles ont été fusionnées ou intégrées dans les comptes de la société mère dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine (TUP) telles que les entités Projimmo Conseil, Cité Nouvelle, Immocilia et Société Lorraine d'Habitat.

9.2.3 Analyse des comptes consolidés

9.2.3.1 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 ANCOLS¹¹³.

¹¹³ Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'agence.



Tableau 9.23 : Bilan consolidé groupe Action Logement au 31.12.2021¹¹⁴

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021					Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019 Valeurs nettes ACTION LOGEMENT
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT		
Ecart d'acquisition										
Immobilisations incorporelles	6 968 309	-2 574 986	4 393 323		4 393 323	4 509 608		4 509 608	-	4 616 459
Immobilisations corporelles	93 742 305	-26 376 017	67 366 288		67 366 288	63 395 178		63 395 178	+	59 912 498
Terrains et constructions - parc locatif	92 153 781	-25 904 421	66 249 360		66 249 360	62 214 154		62 214 154	+	58 744 496
Autres immobilisations corporelles	1 588 524	-471 596	1 116 928		1 116 928	1 181 024		1 181 024	-	1 168 002
Immobilisations corporelles en cours					-					
Immobilisations financières	1 454 421	-302 432	1 151 989		1 151 989	835 392		835 392	+	822 609
Titres de participation	411 817	-54 126	357 691		357 691	411 407		411 407	-	379 382
Prêts accordés	305 368	-3 516	301 852		301 852	125 272		125 272	+	131 736
Autres Immobilisations financières	737 236	-244 790	492 446		492 446	298 713		298 713	+	311 491
Titres intra groupe	-48		-48		-48	-48		-48		
Titres mis en équivalence	275 895		275 895		275 895	2 456		2 456	+	999,9%
Total Actif Immobilisé	102 440 882	-29 253 435	73 187 447		73 187 447	68 742 586		68 742 586	+	6,5%
Créances liées aux activités de financement	10 771 860	-235 629	10 536 231	4	10 536 235	10 154 824	4	10 154 828	+	3,8%
Stocks et en-cours	1 357 323	-61 764	1 295 559		1 295 559	1 073 785		1 073 785	+	20,7%
Clients et comptes rattachés	1 175 007	-451 077	723 930		723 930	670 991		670 991	+	7,9%
Créances - subventions à recevoir	1 499 061	-4	1 499 057		1 499 057	1 303 996		1 303 996	+	15,0%
Autres créances et comptes de régularisation	931 533	-18 548	912 985		912 985	794 680		794 680	+	14,9%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	6 870 091	-651	6 869 440		6 869 440	8 284 791		8 284 791	-	17,1%
Total Actif Circulant	11 833 015	-532 044	11 300 971		11 300 971	12 128 243		12 128 243	-	6,8%
Total Actif	125 045 757	-29 745 261	95 024 649	4	95 024 653	91 025 653	4	91 025 657	+	4,4%
Capital et réserves			33 233 789	-22	33 233 767	33 113 147	2	33 113 149	+	0,4%
Résultat de l'exercice			-1 373 828		-1 373 828	-283 682		-283 682	+	384,3%
Subventions PEEC			-		-	-		-		
Fonds propres (part du groupe)			31 859 960	-22	31 859 938	32 829 465	2	32 829 467	-	3,0%
Intérêts minoritaires			1 557 070	26	1 557 096	1 667 459	2	1 667 461	-	6,6%
Subventions d'investissement nettes			5 884 235		5 884 235	5 660 229		5 660 229	+	4,0%
Capitaux propres			39 301 265		39 301 269	40 157 153		40 157 153	-	2,1%
Provisions pour engagements à réaliser			-		-	-		-		
Provisions pour gros entretien			487 921		487 921	467 863		467 863	+	4,3%
Autres provisions pour risques et charges			619 222		619 222	570 933		570 933	+	8,5%
Provisions			1 107 143		1 107 143	1 038 796		1 038 796	+	6,6%
Emprunts et dettes financières			41 201 344		41 201 344	40 032 921	-1 000 863	39 032 058	+	5,6%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			40 482 901		40 482 901	39 296 098	-1 000 863	38 295 235	+	5,7%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			11 624		11 624	14 570		14 570	-	20,2%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			706 819		706 819	722 253		722 253	-	2,1%
Dettes liées aux activités de financement			11 014 137		11 014 137	7 537 784	1 000 863	8 538 647	+	29,0%
Fournisseurs et comptes rattachés			1 103 064		1 103 064	1 038 373		1 038 373	+	6,2%
Dettes fiscales et sociales			633 798		633 798	559 823		559 823	+	13,2%
Dettes - Subventions à payer			264		264	264		264		
Autres dettes et comptes de régularisation			663 634		663 634	660 539		660 539	+	0,5%
Dettes			54 616 241		54 616 241	49 829 704		49 829 704	+	9,6%
Total Passif			95 024 649	4	95 024 653	91 025 653	4	91 025 657	+	4,4%

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

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

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 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.

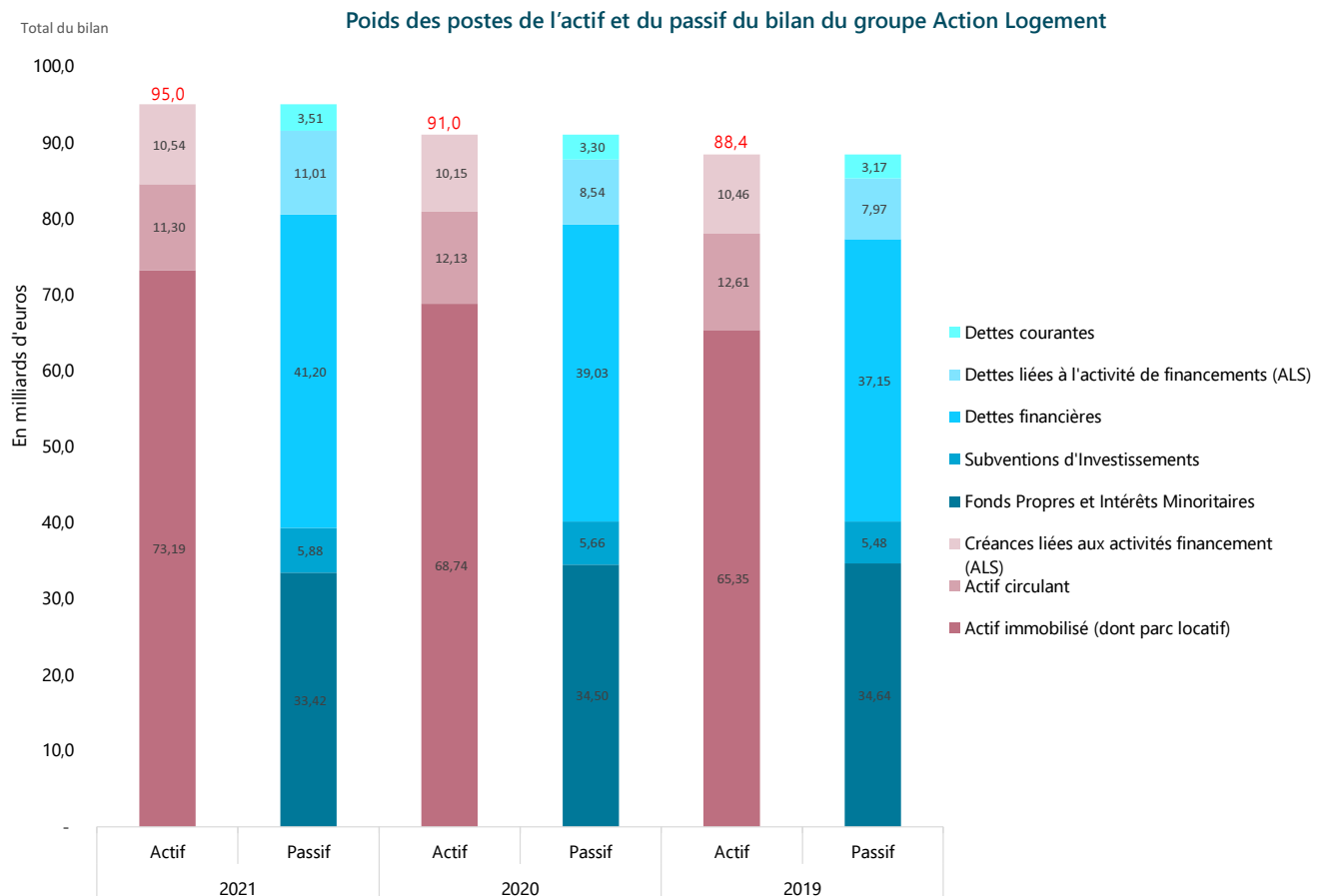
L'agence a effectué une correction sur les comptes consolidés Action Logement Service au titre de l'exercice 2020 afin d'être aligné sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

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

Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière du groupe, le Graphique 9.3 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan du groupe Action Logement pour les exercices 2019, 2020 et 2021. On constate que la structure financière est similaire sur les trois années.

¹¹⁴ 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 9.3 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan du groupe Action Logement



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

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 95 milliards d'euros au 31 décembre 2021 contre 91 milliards d'euros au 31 décembre 2020 et 88,4 milliards au 31 décembre 2019.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé du groupe Action Logement sont les suivants :

- La valeur nette du parc locatif s'élève à 66 249,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 62 214,2 millions d'euros en 2020, soit une progression de 6,5 % sur la période pour un parc de logements social et intermédiaire sur la période d'environ 1 030 000¹¹⁵ logements contre 1 010 000¹¹⁶ logements en 2020. Ce parc concerne à hauteur de 96,5 % les filiales qui appartiennent au palier ALI en 2021 contre 96,7 % en 2020, dont l'analyse détaillée figure au point 9.2.3.3 du présent chapitre.

¹¹⁵ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine RALI majorées des données du parc de logements de l'AFL et de l'ONV pour un nombre de 1 085 760 logements arrondi à 1 030 000 logements.

¹¹⁶ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine RALI majorées des données du parc de logements de l'AFL et de l'ONV pour un nombre de 1 066 999 logements arrondis à 1 010 000 logements.

Zoom sur les données RPLS¹¹⁷ du parc de logement social du groupe Action Logement

Au 1^{er} janvier 2022, le parc locatif social s'établit à 5 204 200 logements. Le groupe Action Logement est un acteur majeur dans le secteur puisqu'il détient 950 500 logements au 1^{er} janvier 2022, ce qui représente 18,3% du parc du logement social tout Organisme de Logement Social (OLS) confondu, et 39,1% en ce qui concerne exclusivement les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH).

Tableau 9.24 : Parc du logement social

Données en nombre de logements

Famille bailleurs	Bailleurs	1er janvier 2022		Variations (%)	1er janvier 2021		Variations (%)	1er janvier 2020	
		Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
ESH - entités ALS	ONV	4 900	0,1%	64,6%	3 000	0,1%	439,2%	600	
ESH - entités ALI	Filiales 3F	271 800	5,2%	1,3%	268 400	5,2%	1,1%	265 400	5,2%
	Filiales ou affiliés Seqens	97 400	1,9%	2,6%	94 900	1,8%	1,5%	93 500	1,8%
	Autres filiales d'ALI	576 400	11,1%	2,0%	565 300	11,0%	4,4%	541 500	10,6%
	Total entités ALI	945 600	18,2%	1,8%	928 600	18,1%	3,1%	900 400	17,7%
	Total entités AL	950 500	18,3%	2,0%	931 600	18,1%	3,4%	901 000	17,7%
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	194 500	3,7%	1,8%	190 900	3,7%	1,0%	189 000	3,7%
	CDC Habitat social	179 800	3,5%	4,8%	171 600	3,3%	1,9%	168 500	3,3%
	Filiale Batigère	75 000	1,4%	1,5%	73 800	1,4%	2,5%	72 000	1,4%
	Autres entités SA HLM	1 028 800	19,8%	1,3%	1 015 200	19,7%	-0,1%	1 016 600	20,0%
	Total autres entités	1 478 100	28,4%	1,8%	1 451 500	28,2%	0,4%	1 446 100	28,4%
	Total entités ESH	2 428 600	46,7%	1,9%	2 383 100	46,3%	1,5%	2 347 100	46,1%
OPH	OPH	2 273 600	43,7%	-1,4%	2 305 900	44,8%	-1,1%	2 331 900	45,8%
SEM	SEM	431 400	8,3%	6,2%	406 300	7,9%	10,9%	366 500	7,2%
COOP	COOP	70 600	1,4%	47,6%	47 900	0,9%	2,8%	46 600	0,9%
Totaux		5 204 200	100%	1,2%	5 143 200	100%	1,0%	5 092 100	100%

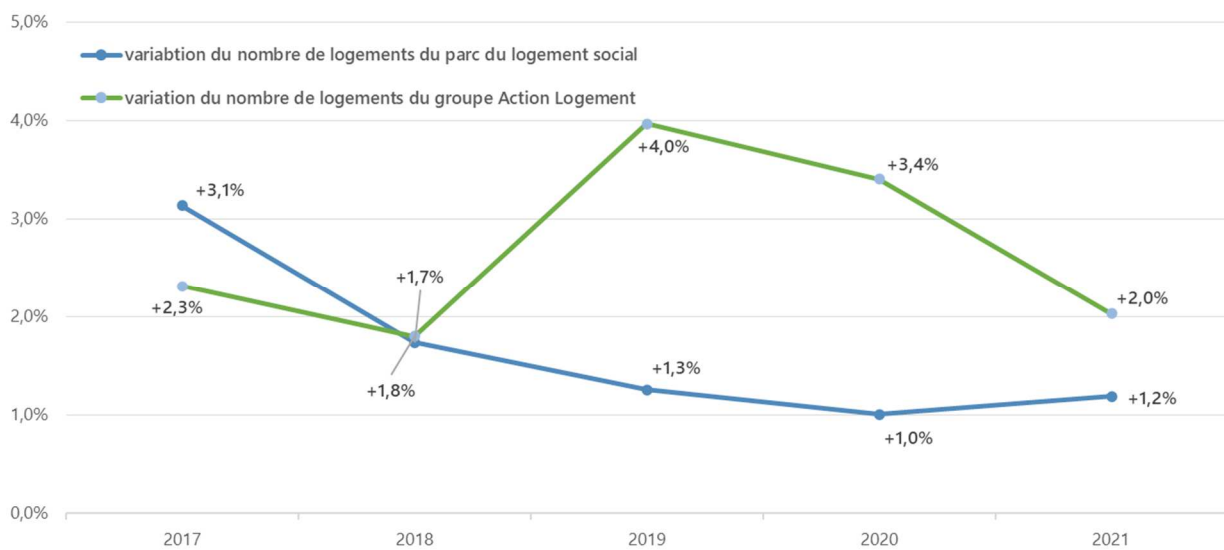
Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier des exercices 2020, 2021 et 2022 – France dont DROM.

Notes de lecture : le nombre de logements au 1^{er} janvier 2020 pour les ESH consolidées par le groupe AL s'élève à 900 500 contre 900 984 (source RASF 2020). 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.

Le nombre de logements du parc social est en augmentation de 1,0% entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021 puis en progression de 1,2% entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. Le groupe AL se distingue par une évolution plus rapide de son parc de 3,4% entre 2020 et 2021 et 2,0% entre 2021 et 2022, ainsi que par une augmentation de sa représentativité en termes de nombre de logements, passant de 18,1% au 1^{er} janvier 2021 à 18,3% au 1^{er} janvier 2022. Au 1^{er} janvier 2022, la famille des COOP intègre deux entités nouvelles, auparavant de la famille des OPH, qui représentent un tiers des logements des coopératives à cette période (30,8%), soit près 22 000 unités.

¹¹⁷ Les données RPLS sont déclarées au 1^{er} janvier de l'année N-1.

Graphique : Variation du nombre de logements du parc du logement locatif social et du parc du groupe Action Logement



Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier des exercices 2018 à 2022 – France dont DROM.

Au 1^{er} janvier 2022, l'âge médian des logements sociaux du parc est de 43 ans, contre 36 ans pour les logements appartenant aux filiales du groupe AL. Le parc Action Logement est donc relativement jeune, même au regard du parc de la seule famille des ESH (38 ans).

Au sein des entités du groupe Action Logement, les logements des bailleurs filiales ou affiliés Seqens se démarquent par un âge médian élevé (41 ans au 1^{er} janvier 2022). En effet, l'année d'achèvement de la construction de leurs immeubles se situe entre 1950 et 1990 pour près de 50% d'entre eux. À l'inverse, les logements appartenant aux bailleurs filiales 3F ont le parc le plus jeune (34 ans au 1^{er} janvier 2022) : un peu plus de la moitié de ce parc présente une année d'achèvement postérieure aux années 80.

L'âge médian du parc des coopératives augmente rapidement entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. Il passe en effet de 23 à 31 ans. Cela est expliqué par la survenue de nouvelles entités dans cette famille, dont plus de la moitié (63,8%) de leurs logements ont été achevés avant 1980.

Tableau 9.25: Âge médian du parc du logement social

Données en année

Famille	Bailleurs	1er janvier 2022	1er janvier 2021	1er janvier 2020	1er janvier 2019
ESH - entités ALS	ONV	36	35	31	.
ESH - entités ALI	Filiales 3F	34	33	33	33
	Filiales ou affiliés Seqens	41	41	40	39
	Autres filiales d'ALI	36	35	35	35
	Médiane ALI	36	36	35	35
	Médiane AL	36	36	35	35
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	36	36	35	34
	CDC Habitat social	38	36	35	34
	Filiale Batigère	50	49	48	48
	Autres entités SA HLM	40	35	35	38
	Médiane autres entités	39	39	38	37
	Médiane ESH	38	38	36	37
OPH	OPH	48	47	46	46
SEM	SEM	32	31	29	28
COOP	COOP	31	23	23	19
Médiane		43	43	42	42

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier des exercices 2019 à 2022 – France dont DROM.

- Les principaux contributeurs aux nouvelles entrées de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 sont les ESH (51,9%) et les OPH (29,6%), toutes deux déjà principales familles détentrices de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 (respectivement 46,7% et 43,7%). Les ESH du groupe Action Logement contribuent à plus d'un tiers (38,7%) des nouvelles entités dans le parc social des ESH au 1^{er} janvier 2022 contre 52,9% au 1^{er} janvier 2021. Ce sont les « autres filiales d'ALI » qui poussent la tendance puisqu'elles représentent à elles seules un quart (24,1%) des nouvelles entrées dans le parc social des ESH au 1^{er} janvier 2021, et 62,3% en ce qui concerne les entités du groupe.

Tableau 9.26 : Nouvelles entrées de logements dans le parc social des ESH et mise en première location au 1^{er} janvier 2022

Données en unité de logement

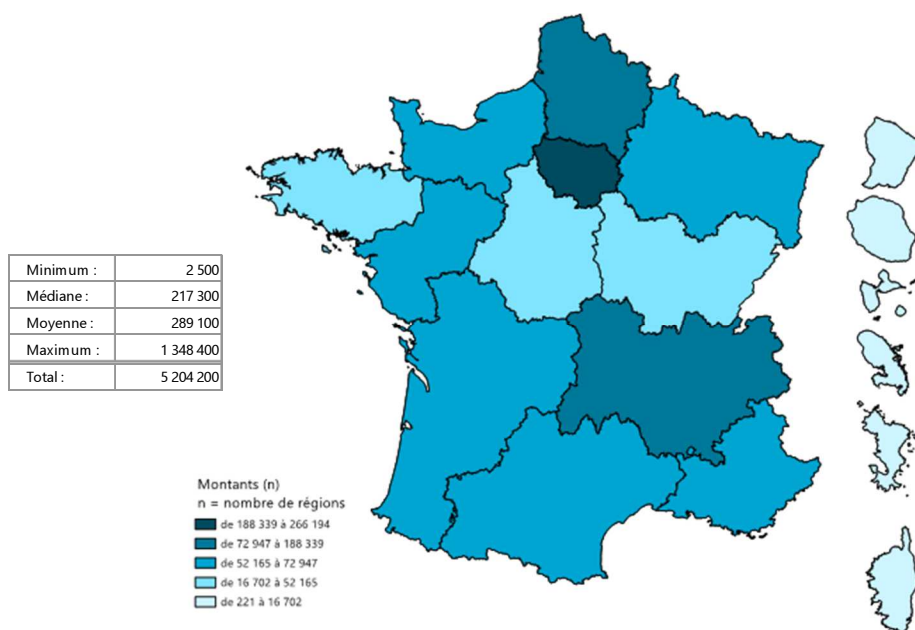
Famille	Bailleurs	1er janvier 2022			1er janvier 2021		
		Nouvelles entrées	Mises en location	Différence	Nouvelles entrées	Mises en location	Différence
ESH - entités ALS	ONV	300	50	250	3 600	-	3 600
ESH - entités ALI	Filiales 3F	5 500	5 400	100	5 300	5 400	- 100
	Filiales ou affiliés Seqens	3 300	3 300	-	1 800	1 800	-
	Autres filiales d'ALI	15 000	14 100	900	19 100	10 900	8 200
	Total entités ALI	23 800	22 800	1 000	26 200	18 100	8 100
	Total entités AL	24 100	22 850	1 250	29 800	18 100	11 700
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	8 300	3 200	5 100	2 300	2 100	200
	CDC Habitat social	5 000	3 700	1 300	2 500	3 000	- 500
	Filiale Batigère	1 000	900	100	3 500	800	2 700
	Autres entités SA HLM	23 900	15 700	8 200	18 100	13 500	4 600
	Total autres entités	38 200	23 500	14 700	26 400	19 400	7 000
	Total entités ESH	62 300	46 350	15 950	56 200	37 500	18 700
OPH	OPH	35 500	20 100	15 400	31 200	17 700	13 500
SEM	SEM	20 800	6 600	14 200	6 200	7 400	- 1 200
COOP	COOP	1 300	1 400	- 100	1 500	1 200	300
Total		119 900	74 450	45 450	95 100	63 800	31 300

Source : données et terminologies issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2021 et 1^{er} janvier 2022 – 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 (25,9%), en Auvergne-Rhône-Alpes (11,2%) et en Hauts-de-France (11,3%). Ces trois régions représentent près de la moitié du parc total du logement social (48,4%).

Carte 1 : Répartition régionale du parc du logement social au 1^{er} janvier 2022

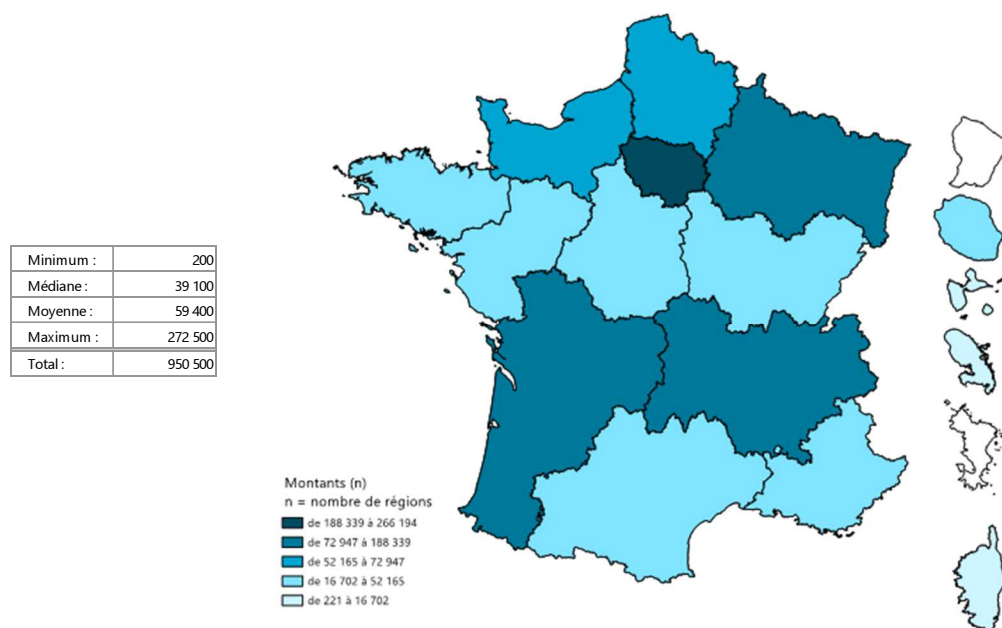


Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022 – France dont DROM.

Les logements des entités du groupe AL sont, au 1^{er} janvier 2022, présents principalement en régions Île-de-France (28,7%), Auvergne-Rhône-Alpes (12,0%), Grand-Est (9,9%) et Nouvelle-Aquitaine (8,6%).

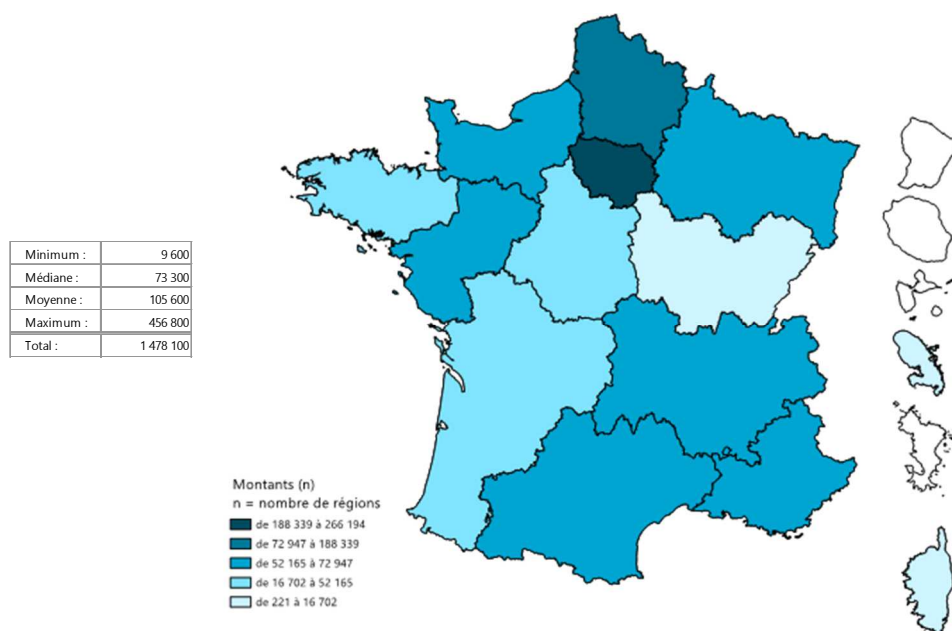
Carte 2 : Répartition régionale du parc du logement social des ESH (groupe AL) au 1^{er} janvier 2022



Discrétisation selon la méthode de Jenks.

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022 – France dont DROM.

Carte 3 : Répartition régionale du parc du logement social des ESH (hors groupe AL) au 1^{er} janvier 2022



Discrétisation selon la méthode de Jenks.

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022 – France dont DROM.

- ▶ Au global, la répartition des logements du parc social par région évolue peu entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022, du fait du faible volume de nouvelles unités au regard du nombre total de logements du parc. **En revanche par région, il y a une forte disparité dans les variations du nombre de logements.**
- ▶ Les immobilisations financières progressent et passent de 835,4 millions d’euros à 1 152 millions d’euros en 2021. Ce poste est constitué des trois rubriques suivantes :
 - Les titres de participation s’élèvent à 357,7 millions au 31 décembre 2021 contre 411,4 millions d’euros en 2020.
 - Les prêts accordés s’élèvent à 301,8 millions d’euros contre 125,2 millions d’euros en 2020. Ce poste est composé pour 197,4 millions d’euros de placements de trésorerie réalisés par l’AFL dans des comptes à terme.
 - Les autres immobilisations financières passent de 298,7 millions d’euros à 492,5 millions d’euros à fin 2021. Ce poste est composé essentiellement pour 328,3 millions d’euros provenant de l’AFL dont 254 millions d’euros dans des fonds.
- ▶ Les créances liées aux activités de financement s’élèvent à 10 536,2 millions d’euros au 31 décembre 2021 contre 10 154,8 millions d’euros au 31 décembre 2020. 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 9.2.3.2 de ce présent chapitre.
- ▶ Les stocks s’élèvent à 1 295,6 millions d’euros au 31 décembre 2021 contre 1 073,8 millions d’euros au 31 décembre 2020, ce poste n’appelant pas de remarque particulière.
- ▶ Les créances clients et comptes rattachés : le poste augmente légèrement entre 2020 et 2021, le montant passe de 671 millions d’euros au 31 décembre 2020 à 723,9 millions d’euros au 31 décembre 2021. Le

tableau ci-après présente la ventilation des créances octroyées par le groupe et par palier (ALI, ALS et entités ALG) de 2019 à 2021. Celles-ci sont dépréciées dès qu'apparaît une perte probable. La méthode de dépréciation est identique à celle de 2020.

Tableau 9.27 : Évolution des créances liées à l'activité locative du groupe Action Logement entre 2019 et 2021

Rubriques	Exercice 2021					Exercice 2020					Variation 2021/2020	Exercice 2019
	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	160,4	1,4	15,2	148,5	- 4,7	142,6	0,4	22,5	125,5	- 5,8	12,5%	156,6
Locataires et organismes payeurs d'APL	1 014,6	52,6	3,3	958,7	-	984,1	52,0	3,1	929,0	-	3,1%	973,6
Clients et comptes rattachés	1 175,0	54,0	18,5	1 107,3	- 4,7	1 126,7	52,4	25,5	1 054,5	- 5,8	4,3%	1 130,2
Dép. clients et comptes rattachés	-3,3	-	-0,4	-2,9	-	- 3,9	-	- 0,8	- 3,1	-	-14,4%	4,1
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-447,8	25,3	-0,7	-421,8	-	- 451,8	- 25,1	-	- 426,8	-	-0,9%	426,6
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-451,1	25,3	-1,1	-424,7	-	- 455,7	- 25,1	- 0,8	- 429,9	-	-1,0%	430,7
Clients et comptes rattachés	723,9	28,7	17,4	682,6	-4,7	671,0	27,3	24,8	624,7	- 5,8	0,1	699,6

(*) 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 2019 à 2021).

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 9.2.3.3 du chapitre.

- Les subventions à recevoir passent de 1 304 millions d'euros à 1 499,1 millions d'euros en 2021 et concernent les filiales du périmètre ALI et seront présentées dans la partie 9.2.3.3 de ce chapitre.
- La trésorerie nette¹¹⁸ du groupe passe de 8,1 milliards d'euros à 6,5 milliards d'euros sur la période, soit une baisse de 19,6%. La baisse du niveau de trésorerie du groupe provient essentiellement de la baisse de trésorerie du palier ALS, du fait de la forte augmentation des emplois compte tenu des investissements effectués dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire et des autres avenants de la convention quinquennale.

Tableau 9.28 : Évolution de la trésorerie du groupe Action Logement entre 2019 et 2021

Rubriques	Exercice 2021				Exercice 2020				Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2021	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2020		
VMP - Equivalents de trésorerie	345,2	0,0	21,3	366,5	210,4	0,0	100,0	310,3	18,1%	240,6
VMP - Autres placements	0,0	1 115,0	4,0	1 119,0	0,1	3 905,9	4,0	3 910,0	-71,4%	4 807,1
Intérêts courus non échus sur VMP	0,8	9,2	1,5	11,5	1,0	9,4	1,7	12,0	-4,8%	10,9
Valeurs mobilières de placement	346,0	1 124,2	26,8	1 497,0	211,5	3 915,2	105,6	4 232,4	-64,6%	5 058,6
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,7	0,0	0,0	-0,7	-0,6	0,0	0,0	-0,6	12,8%	-0,6
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,7	0,0	0,0	-0,7	-0,6	0,0	0,0	-0,6	12,8%	-0,6
VMP nettes	345,3	1 124,2	26,8	1 496,3	211,0	3 915,2	105,6	4 231,8	-64,6%	5 058,0
Disponibilités	3 339	1 630	397,4	5 365,9	2 704,3	613,9	730,7	4 048,8	32,5%	3 970,2
Intérêts courus non échus s/ dispo.	2,4	1,8	0,0	4,2	2,4	0,0	1,7	4,1	2,0%	6,5
Disponibilités	3 341,3	1 631,4	397,4	5 370,1	2 706,7	613,9	732,4	4 053,0	32,5%	3 976,7
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 686,6	2 758,8	424,2	6 869,6	2 917,7	4 529,1	838,0	8 284,8	-17,1%	9 034,6
Concours bancaires (dettes)	366,4	0,0	0,0	366,4	193,5	0,0	0,0	193,5	89,3%	142,8
Intérêts courus non échus - passif	3,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0	0,0	3,0	1,0%	3,1
Trésorerie nette	3 317,2	2 758,8	424,2	6 500,2	2 721,2	4 529,1	838,0	8 088,3	-19,6%	8 888,8

(*) Action Logement Groupe, AFL et APAGL

(**) source : Bilans retrieve et bilans contributifs AL, ALI et ALS

(***) Il existe un écart au niveau du palier ALI et du palier ALS entre les bilans retrieve et les bilans contributifs

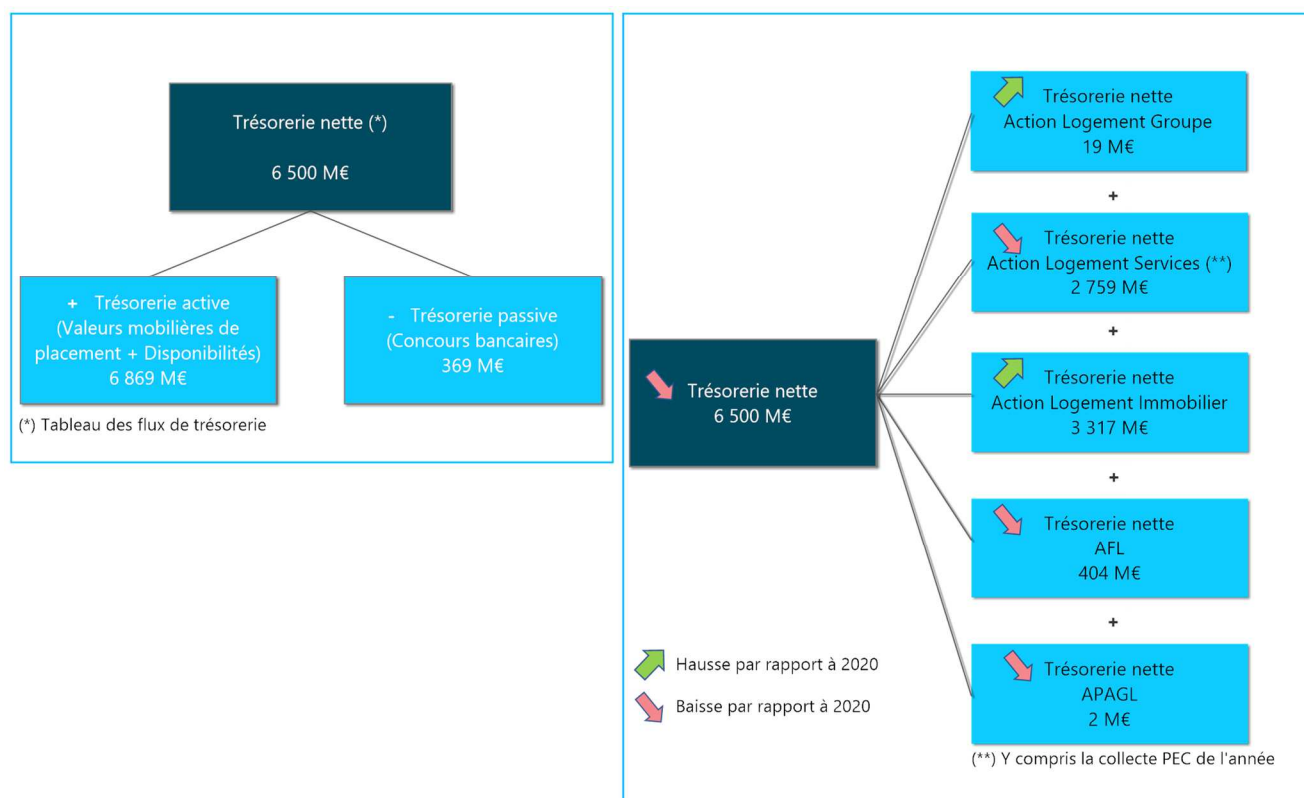
Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019 à 2021).

Le Graphique 9.4 ci-après illustre la trésorerie nette du groupe au 31.12.2021.

¹¹⁸ La trésorerie nette correspond aux valeurs mobilières de placement et disponibilités, diminuées des concours bancaires.



Graphique 9.4 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31 décembre 2021



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2020 et 2021).

- Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe et hors intérêts minoritaires) : ce poste diminue de 3,0% sur la période pour atteindre 31 859,9 millions d'euros à fin 2021. Ces fonds propres sont majoritairement constitués des fonds propres des deux paliers ALS et ALI. En outre, la part des intérêts minoritaires au sein du groupe s'élève à 1 557,1 millions d'euros et ne représente que 4,8% du total des fonds propres consolidés au 31 décembre 2021. 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 nettes passent de 5 660,2 millions d'euros à fin 2020 à 5 884,2 millions à fin 2021. Ces subventions d'investissement proviennent des filiales du palier d'ALI et seront présentées dans la partie 9.2.3.3.

Les emprunts et dettes financières s'établissent à 41 201,3 millions d'euros avec une progression de 6,6%. (voir Tableau 9.23 ci-dessus). Le Tableau 9.29 ci-après présente l'évolution des dettes financières du groupe entre 2020 et 2021 et permet de confirmer que la CDC est le principal partenaire financier du groupe avec une dette de 31,2 milliards d'euros fin 2021 contre seulement 8,1 milliards d'euros pour les autres établissements de crédit

Tableau 9.29 : Évolution des dettes financières du groupe Action Logement au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Augmentation	Diminution	Variations (*)	Exercice 2021	Variation 2021/2020
Emprunts obligataires	500,0	119,0			619,0	23,8%
Emprunts auprès établissement de crédit	7 884,8	1 818,9	-1 629,7	9,2	8 083,1	2,5%
Emprunts auprès de la CDC	29 480,3	2 929,3	-1 219,7	-7,0	31 183,0	5,8%
Intérêts compensateurs	5,0	0,4	-1,8		3,5	-29,7%
Concours bancaires (trésorerie passive)	193,5	173,0		-0,1	366,4	89,3%
ICNE sur autres emprunts et dettes	231,6	168,1	-173,4	1,6	227,9	-1,6%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	38 295,2	5 208,6	-3 024,7	3,6	40 482,9	5,7%
Emprunts issus de la PEEC	14,6	4,0	-5,0	-1,9	11,6	-20,2%
Autres emprunts et dettes	306,5	542,5	-563,2	-3,3	282,6	-7,8%
Dépôts de garantie	415,7	39,7	-31,2		424,2	2,0%
Dettes financières	39 032,1	5 794,8	-3 624,0	-1,6	41 201,3	5,6%

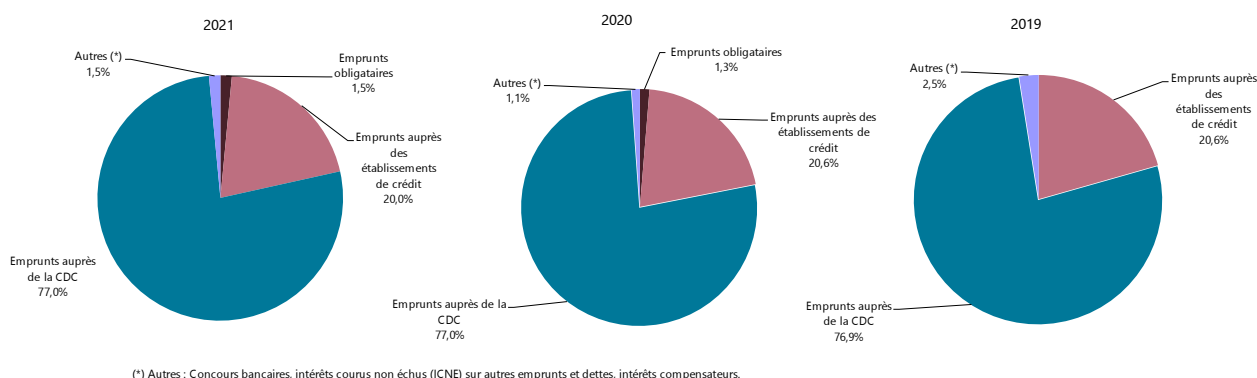
(*) Variation de périmètre, variation concours bancaire et intérêts courus, autres variations.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts obligataires	619,0	500,0	500,0
Emprunts auprès établissement de crédit	8 083,1	7 884,8	7 431,2
Emprunts auprès de la CDC	31 183,0	29 480,3	28 044,7
Intérêts compensateurs	3,5	5,0	7,3
Concours bancaires (trésorerie passive)	366,4	193,5	142,8
ICNE sur autres emprunts et dettes	227,9	231,6	258,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	40 482,9	38 295,2	36 384,8
Emprunts issus de la PEEC	11,6	14,6	14,8
Autres emprunts et dettes	282,6	306,5	344,7
Dépôts de garantie	424,2	415,7	405,4
Dettes financières	41 201,3	39 032,1	37 149,7

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.

Graphique 9.5 : Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit entre 2019 et 2021



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

- Les dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 11 milliards d'euros à fin 2021 et ne concerne que le palier ALS. Il sera étudié de manière détaillée dans la partie 9.2.3.2 ci-dessous. Il correspond essentiellement à des dettes envers des personnes morales à hauteur de 5,8 milliards

d'euros issues de fonds PEEC reçus sous forme de prêts ainsi qu'à la dette relative aux emprunts obligataires à hauteur de 3 milliards d'euros.

- La provision pour pensions et retraites évolue à la baisse puisqu'elle passe de 231,1 millions d'euros en 2020 à 219,2 millions d'euros en 2021 en raison notamment des modifications des hypothèses retenues. Le taux d'actualisation¹¹⁹ a évolué entre 2020 et 2021 puisqu'il passe de 0,45% en 2020 à 0,89% et la borne maximale du taux de rotation du personnel a également été revalorisée à la hausse passant de 12,23% à 20% en 2021.

- La Provision Gros Entretien s'élève à 487,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 467,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une hausse de 4,3%. Elle est constituée des provisions issues des filiales d'ALI, ainsi que de celles de l'AFL qui détiennent des logements. Celle comptabilisée au niveau de l'AFL représente 53,2% de la Provision Gros Entretien totale comptabilisée par le groupe.

La méthode de calcul de la provision appliquée par l'AFL diffère de celle appliquée par Action Logement quant à l'appréciation de la durée du programme d'entretien du patrimoine. Cette différence explique la part importante de la provision l'AFL dans la provision consolidée pour Gros Entretien. Le groupe Action Logement considère que la durée du programme d'entretien de son patrimoine est comprise entre 3 et 5 ans alors que la provision de l'AFL est évaluée selon les caractéristiques de chaque immeuble et la durée estimée de détention du patrimoine par le groupe et ce, dès la livraison des logements.

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 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 constate 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 retraitements 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.**

On observe que le top 5 des filiales contributrices à la Provision Gros Entretien couvre 66,7% 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 132 907

¹¹⁹ Le taux d'actualisation correspond au taux iboxx AA+ à fin octobre 2021.

au 31 décembre 2021, Seqens dont le parc compte 92 262 logements au 31 décembre 2021 et de Alliade Habitat avec 58 172 logements¹²⁰ au 31 décembre 2021.

L'AFL quant à elle, détient un parc de logements moins élevé (33 824 logements au 31 décembre 2021 contre 32 762 logements au 31 décembre 2020) si on le compare à celui d'Immobilier 3F. De ce fait, le niveau de la PGE comptabilisée par l'AFL paraît disproportionné au regard de la taille de son parc et comparativement à celui des entités du groupe détenant les parcs les plus élevés.

Tableau 9.30: Provision Gros Entretien (PGE) : TOP 5 des entités contributrices au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Libellé entité	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		Montant
AFL	259,7	53,2%	235,1	48,2%	10,5%	216,2
IMMOBILIERE 3F	27,0	5,5%	18,8	3,8%	43,7%	19,4
CLESENCE	11,6	2,4%	17,2	3,5%	-32,7%	18,0
SEQENS	14,7	3,0%	16,5	3,4%	-11,3%	16,2
DOMOFRANCE	12,5	2,8%	13,2	2,8%	10,1%	12,0
Total des 5 entités les plus contributrices	325,4	66,7%	300,8	61,7%	8,2%	281,8
Total de la PGE	487,9	100,0%	467,9	95,9%	4,3%	439,2

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

► Autres provisions : le montant passe de 570,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 619,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. 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)¹²¹ sur le palier ALS au titre des années 2020-2022 ; le solde de la provision s'élevant à 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2021. 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 :

- Des provisions pour charges à hauteur de 135,5 millions d'euros incluant les provisions pour impôts (impôts latents sur fusions), les provisions en lien avec des charges sur voiries et canalisations, les provisions pour démolition, les provisions afin d'anticiper les travaux à réaliser dans le cadre du Grenelle de l'environnement et d'autres provisions moins importantes (gestion locative, remises en état...)
- Et de provisions pour risques de renflouement de filiales non consolidées pouvant présenter des défauts de paiements de dettes, des provisions pour risque de reversements de redevances sur travaux liés à des foyers cédés, des provisions pour litiges. Cette provision s'élève à 48,3 millions d'euros.

¹²⁰ Les données sont issues des données consolidées Action Logement (exercice 2021). Au titre de l'exercice 2021, 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).

¹²¹ 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.



Tableau 9.31 : Compte de résultat consolidé du groupe Action Logement au 31.12.2021¹²²

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT		
Loyers	5 347 238		5 347 238	5 247 116		5 247 116	+ 1,9%	5 152 475
Charges locatives récupérées	1 212 908		1 212 908	1 172 157		1 172 157	+ 3,5%	1 179 180
Ventes accession	327 683		327 683	325 037		325 037	+ 0,8%	354 812
Autres revenus	104 230		104 230	76 891		76 891	+ 35,6%	90 751
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 303 747		1 303 747	1 600 462		1 600 462	- 18,5%	1 535 589
Autres produits d'exploitation	343 400		343 400	292 408		292 408	+ 17,4%	305 001
Produit net des activités de financement	73 533		73 533	87 980		87 980	- 16,4%	97 302
Produits opérationnels	8 712 739		8 712 739	8 802 051		8 802 051	- 1,0%	8 715 110
Subventions versées	-3 438 654		-3 438 654	-2 197 185		-2 197 185	+ 56,5%	-705 469
Charges locatives récupérables	-1 254 254		-1 254 254	-1 213 822		-1 213 822	+ 3,3%	-1 217 122
Entretien courant et gros entretien	-720 141		-720 141	-615 325		-615 325	+ 17,0%	-617 775
Autres achats et charges externes	-1 204 291		-1 204 291	-1 167 768		-1 167 768	+ 3,1%	-1 276 158
Charges de personnel	-1 044 852		-1 044 852	-998 267		-998 267	+ 4,7%	-968 452
Impôts et taxes	-594 263		-594 263	-597 215		-597 215	+ 0,5%	-580 675
Autres charges d'exploitation	-86 439		-86 439	-67 929		-67 929	+ 27,2%	-56 318
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 898 102		-1 898 102	-1 813 234		-1 813 234	+ 4,7%	-1 741 376
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	18 730		18 730	-39 502		-39 502	- 147,4%	-63 939
Coût du risque des activités de financement	-56 861		-56 861	-58 461		-58 461	- 2,7%	12 612
Résultat d'exploitation	-1 566 388		-1 566 388	33 343		33 343	- 999,9%	1 500 439
Produits des prêts et des placements de trésorerie	16 919		16 919	17 561		17 561	- 3,7%	23 727
Charges d'intérêts	-481 342		-481 342	-520 235		-520 235	- 7,5%	-547 927
Autres charges et produits financiers	9 758		9 758	6 630		6 630	+ 47,2%	21 283
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-2 918		-2 918	-7 373		-7 373	+ 60,4%	-8 417
Résultat financier	-458 253		-458 253	-503 417		-503 417	- 9,0%	-511 334
Résultat courant	-2 024 641		-2 024 641	-470 074		-470 074	+ 330,7%	989 105
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	1 016 653		1 016 653	405 169		405 169	+ 150,9%	519 934
Autres charges exceptionnelles	-181 981		-181 981	-167 850		-167 850	+ 8,4%	-162 617
Autres produits exceptionnels	110 317		110 317	118 527		118 527	- 6,9%	233 637
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-31 852		-31 852	-41 568		-41 568	+ 23,4%	-51 904
Résultat exceptionnel	913 137		913 137	314 279		314 279	+ 190,6%	539 050
Impôt sur les résultats	-175 203		-175 203	-44 062		-44 062	+ 297,6%	-62 280
Résultat net des entreprises intégrées	-1 286 707		-1 286 707	-199 858		-199 858	+ 543,8%	1 465 875
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	2 395		2 395					
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble combiné	-1 284 312		-1 284 312	-199 858		-199 858	+ 542,6%	1 465 875
Intérêts minoritaires	-89 517		-89 517	-83 825		-83 825	+ 6,8%	-81 108
Résultat net (part du groupe)	-1 373 829		-1 373 829	-283 682		-283 682	+ 384,3%	1 384 768

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Le résultat consolidé du groupe Action Logement correspond principalement aux rubriques suivantes :

- Produits des loyers et charges locatives récupérées : ce poste progresse de 2,1% sur la période et passe de 6 419,3 millions d'euros en 2020 à 6 560,1 millions d'euros en 2021. Il s'agit de la première ressource du groupe qui provient des filiales du palier ALI. Le Tableau 9.32 ci-après présente la répartition des loyers perçus par le groupe au 31.12.2021.

La médiane des loyers mensuels quittancés des logements du parc toutes familles d'OLS confondues est de 377€ au 1^{er} janvier 2021. Ce sont les logements des SEM (416€) et des COOP (400€) qui présentent les loyers les plus élevés, avec ceux des ESH (399€). Les logements des OPH ont les loyers les plus faibles (352€) étant donné l'âge médian élevé de leur parc (47 ans au 1^{er} janvier 2021, voir Tableau 9.32), et leur incidence est grande dans le calcul de la médiane des loyers car ils représentent près de la moitié du parc social (44,8%). **Au 1^{er} janvier 2021, la médiane des loyers mensuels quittancés des logements du parc d'Action Logement est de 16€ plus élevée que celle du parc au global, soit 393€.** Au sein des entités d'AL, les logements des entités filiales Seqens présentent les loyers les plus élevés. Les zones les plus tendues présentent les loyers les plus élevés (voir Tableau 9.32 ci-contre), cela s'explique principalement par une présence forte des entités Seqens dans les zones tendues Abis et A (97,3%).

¹²² 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.

Tableau 9.32 : Loyers mensuels quittancés médians des logements du parc social du 1^{er} janvier 2019 et au 1^{er} janvier 2021

Données en euro, par mois

Famille	Bailleurs	1er janvier 2022	Variation (%)	1er janvier 2021	Variation (%)	1er janvier 2020
ESH - entités ALS	ONV	445	2,4%	435	7,0%	406
ESH - entités ALI	Filiales 3F	408	0,7%	405	0,5%	403
	Filiales ou affiliés Seqens	437	0,9%	433	1,2%	428
	Autres filiales d'ALI	383	0,8%	380	0,5%	378
	Total entités ALI	396	4,2%	380	-2,8%	391
	Total entités AL	396	0,8%	393	0,5%	391
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	405	0,7%	402	0,5%	400
	CDC Habitat social	426	0,9%	422	7,4%	393
	Filiale Batigère	401	0,8%	398	0,8%	395
	Autres entités SA HLM	403	0,8%	400	0,5%	398
	Total autres entités	405	0,5%	403	1,3%	398
	Total entités ESH	402	0,8%	399	1,0%	395
OPH	OPH	355	0,9%	352	0,9%	349
SEM	SEM	416	0,0%	416	-0,2%	417
COOP	COOP	382	-4,5%	400	0,3%	399
Médiane au total		381	1,1%	377	0,8%	374

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) du 1er janvier 2019 au 1er janvier 2021 – France dont DROM.

Note 1 : le loyer quittancé correspond au loyer principal.

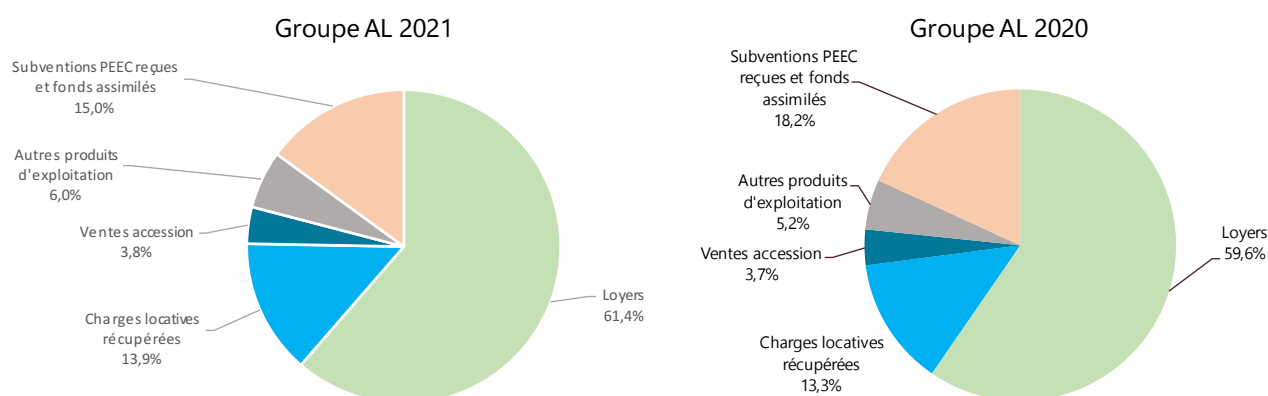
Note 2 : les loyers accessoires ne sont pas pris en compte.

Note 3 : le montant du loyer mensuel quittancé affiché peut comprendre une part de surloyer (SLS).

Le Graphique 9.6 ci-dessous présente la composition des produits d'exploitation du groupe AL de 2020 à 2021 par nature de ressource et leur poids respectif.

Il en ressort que les recettes locatives (loyers et charges récupérables) constituent la première ressource du groupe soit 75,3% des produits d'exploitation et sont globalement stables par rapport à l'exercice précédent. La collecte de la PEEC quant à elle, est malgré sa diminution, la seconde ressource du groupe



Graphique 9.6 : Composition des produits d'exploitation consolidés du Groupe AL en 2020 et 2021

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Tableau 9.33: Produits opérationnels au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		Montant
Logements non conventionnés	714	11,1%	730,0	11,4%	-2,2%	729,4
Supplément de loyer	25	0,4%	42,0	0,7%	-40,4%	38,0
Logements conventionnés	4 001	62,3%	3 888,3	60,6%	2,9%	3 810,9
Loyers locaux commerciaux (*)	88	1,4%	79,6	1,2%	10,9%	
Loyers parkings (*)	214	3,3%	205,2	3,2%	4,1%	
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	238	3,7%	237,4	3,7%	0,2%	231,8
Logements en location - accession et logements accession	8	0,1%	7,6	0,1%	-1,3%	8,1
Autres loyers (**)	61	1,0%	57,0	0,9%	7,7%	334,3
Loyers	5 349,1	83,3%	5 247,1	81,7%	1,9%	5 152,5
Récupération de charges locatives	1 213	18,9%	1 172,2	18,3%	3,5%	1 179,2
Loyers et charges locatives récupérées	6 562,0	102,2%	6 419,3	100,0%	2,2%	6 331,7
Nombre de logements	1 108 162		1 084 954		2,1%	998 241

(*) 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 2019, 2020 et 2021).

- Subventions PEEC et fonds assimilés : ce poste constitue la deuxième ressource du groupe et s'élève à 1 313,7 millions d'euros à fin 2021 contre 1 600,5 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. L'analyse de la collecte PEEC est analysée dans le chapitre 3.

Le Tableau 9.34 ci-après présente la ventilation des produits opérationnels de 2019 à 2021. Les subventions PEEC diminuent de 17,9% entre 2020 et 2021.

Tableau 9.34: Produits opérationnels au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2020/2021	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		Montant
Loyers	5 349,1	61,3%	5 247,1	59,6%	1,9%	5 152,5
Récupération de charges locatives	1 212,9	13,9%	1 172,2	13,3%	3,5%	1 179,2
Subventions PEEC reçues	1 313,7	15,1%	1 600,5	18,2%	-17,9%	1 535,6
Ventes accession	327,7	3,8%	325,0	3,7%	0,8%	354,8
Autres	521,6	6,0%	464,6	5,3%	12,3%	493,1
Total produits opérationnels	8 725,0	100,0%	8 809,4	100,0%	-1,0%	8 715,1

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

- Les subventions versées s'élèvent à 3 438,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 contre 2 197,2 millions d'euros sur l'exercice 2020. Elles comprennent principalement les financements de politiques publiques nationales pour 1 759 millions d'euros et des personnes physiques pour 1 444,5 millions d'euros versés par Action Logement Services. Ce montant est détaillé dans le paragraphe 9.2.3.2 ci-dessous.
- Les charges locatives récupérables sont en légère hausse +3,3% sur la période avec un solde de 1 254 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Tableau 9.35 : Charges locatives récupérables au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		Montant
Achats non stockés	431,2	34,4%	420,2	34,6%	2,6%	415,9
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	506,1	40,4%	485,3	40,0%	4,3%	481,5
Autres achats et charges externes	53,9	4,3%	57,9	4,8%	-6,9%	62,7
Impôts, taxes et versements assimilés	172,4	13,7%	166,3	13,7%	3,7%	164,4
Charges de personnel	86,7	6,9%	80,4	6,6%	7,8%	86,2
Autres charges d'exploitation	3,7	0,3%	3,7	0,3%	-0,3%	6,4
Total charges locatives récupérables	1 254,0	100,0%	1 213,8	100,0%	3,3%	1 217,1

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

- Les autres achats et charges externes diminuent de 3,1% et représentent un total de 1 204,3 millions d'euros sur la période, comme l'indique le Tableau 9.31 ci-avant. L'évolution de cette rubrique n'appelle pas de remarque particulière.

Tableau 9.36: Graphique des flux de trésorerie du groupe Action Logement au 31.12.2021

En données en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées	-1 284 311	-199 858	1 465 875
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement	1 959 482	1 874 129	1 790 970
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-1 035 028	-400 149	-519 835
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	11 000	58	0
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-2 395		0
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	481 403	520 384	543 073
Marge brute d'autofinancement	130 151	1 794 564	3 280 083
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement	2 074 049	868 509	1 271 118
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-228 845	-82 358	204 018
Flux net généré par (affecté à) l'activité	1 975 355	2 580 715	4 755 219
Investissements corporels et incorporels	-6 993 175	-5 557 494	-5 964 302
Acquisitions d'immobilisations financières	-415 270	-87 365	-311 894
Total des acquisitions d'immobilisations	-7 408 445	-5 644 859	-6 276 196
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	2 015 972	764 054	898 712
Diminutions d'immobilisations financières	79 117	63 031	47 661
Total des diminutions d'immobilisations	2 095 089	827 085	946 373
Incidence des variations de périmètre	-22 213	21 828	93 954
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-5 335 569	-4 795 946	-5 235 869
Dividendes versés par la société mère	-1 961	-2 203	-3 013
Emissions d'emprunts	5 414 002	4 944 878	4 653 972
Prime de remboursement des obligations	0	0	-1 551
Remboursements d'emprunts	-3 418 627	-3 207 876	-2 700 388
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-486 706	-546 514	-538 497
Variation des dépôts et cautionnements reçus	8 469	9 228	11 372
Subventions d'investissements reçues	256 764	217 223	213 562
Flux net provenant du (affecté au) financement	1 771 941	1 414 736	1 635 457
Incidence des changements de principes comptables	-		
Variation de trésorerie	-1 588 274	-800 495	1 154 808
Trésorerie d'ouverture	8 088 304	8 888 799	7 733 991
Trésorerie de clôture	6 500 030	8 088 304	8 888 799

Source : données ANCOLS.

La trésorerie nette du groupe diminue de 1 588,3 millions d'euros entre 2020 et 2021 pour s'établir à 6,5 milliards d'euros au 31 décembre 2021. Cette trésorerie nette provient des flux suivants :

- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 1 975,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 2 580,7 au 31 décembre 2020. Les principales raisons de cette baisse sont d'une part la dégradation de la marge brute d'autofinancement entre les deux années qui passe de 1 794,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 130,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. 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 représente 1 845,2 millions d'euros sur la période compte tenu du niveau élevé des créances liés aux activités de financement.
- Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 5 335,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 4 795,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 ; ce flux de trésorerie correspond aux investissements réalisés 6 993,2 millions d'euros essentiellement composés de ceux dans le parc du palier d'ALI. Ces investissements sont en hausse de 25,8% par rapport à 2020 où ils s'élevaient à 5 557,5 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 415,3 millions d'euros.

- Flux de trésorerie positif généré par les financements de 1 771,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 414,7 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le flux provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 5 414 millions d'euros et des remboursements d'emprunts pour 3 418,6 millions d'euros. L'essentiel des emprunts est contracté avec la Caisse des dépôts et consignations.

9.2.3.2 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 9.2.3.1 en pages 237 et suivantes de ce même chapitre.

Tableau 9.37 : Bilan consolidé Action Logement Services au 31.12.2021

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021					Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019
	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	40 212	-24 171	16 041		16 041	14 119		14 119	+ 13,6%	11 270
Immobilisations corporelles	613 966	-58 921	555 045		555 045	610 154		610 154	- 9,0%	643 725
Terrains et constructions - parc locatif										
Autres immobilisations corporelles	613 966	-58 921	555 045		555 045	610 154		610 154	- 9,0%	643 725
Immobilisations corporelles en cours										
Immobilisations financières	300 965	-244 298	56 667		56 667	38 234		38 234	+ 48,2%	40 939
Titres de participation	1 336	-986	350		350	600		600	- 41,7%	1 115
Prêts accordés	25 435		25 435		25 435	24 179		24 179	+ 5,2%	24 607
Autres Immobilisations financières	274 194	-243 312	30 882		30 882	13 455		13 455	+ 129,5%	15 217
Titres intra groupe										
Titres mis en équivalence										
Total Actif Immobilisé	955 143	-327 390	627 753		627 753	662 507		662 507	- 5,2%	695 934
Créances liées aux activités de financement	16 339 355	-251 776	16 087 579		16 087 579	15 639 926		15 639 926	+ 2,9%	15 950 765
Stocks et en-cours	575 396		575 396		575 396	367 751		367 751	+ 56,5%	46 229
Clients et comptes rattachés	18 479	-1 127	17 352		17 352	24 777		24 777	- 30,0%	24 338
Créances - subventions à recevoir	57		57		57					
Autres créances et comptes de régularisation	31 552	-395	31 157		31 157	28 075		28 075	+ 11,0%	21 652
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 758 759		2 758 759		2 758 759	4 529 103		4 529 103	- 39,1%	5 961 122
Total Actif Circulant	3 384 243	-1 522	3 382 721		3 382 721	4 949 706		4 949 706	- 31,7%	6 053 341
Total Actif	20 678 741	-580 688	20 098 053		20 098 053	21 252 139		21 252 139	- 5,4%	22 700 040
Capital et réserves			12 033 735		12 033 735	13 940 013		13 940 013	- 13,7%	13 542 084
Résultat de l'exercice			-3 953 926		-3 953 926	-1 906 276		-1 906 276	+ 107,4%	397 928
Subventions PEEC										
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			8 079 809		8 079 809	12 033 737		12 033 737	- 32,9%	13 940 012
Intérêts minoritaires			25		25	29		29	- 14,1%	41
Subv. d'investissement nettes										
Capitaux propres			8 079 834		8 079 834	12 033 766		12 033 766	- 32,9%	13 940 053
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			2 096		2 096	2 315		2 315	- 9,5%	2 207
Autres provisions pour risques et charges			225 978		225 978	177 755		177 755	+ 27,1%	192 173
Provisions			228 074		228 074	180 070		180 070	+ 26,7%	194 380
Emprunts et dettes financières			257 506	-372	257 134	1 261 804	-1 001 235	260 569	- 1,3%	274 731
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			169 075		169 075	1 157 451	-1 000 863	156 588	+ 8,0%	187 416
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts										
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			88 431	-372	88 059	104 353	-372	103 981	- 15,3%	87 315
Dettes liées aux activités de financement			11 407 719		11 407 719	7 635 965	1 000 863	8 636 828	+ 32,1%	8 145 515
Fournisseurs et comptes rattachés			32 918		32 918	32 149		32 149	+ 2,4%	31 610
Dettes fiscales et sociales			50 459		50 459	50 411		50 411	+ 0,1%	70 894
Dettes - Subventions à payer										
Autres dettes et comptes de régularisation			41 543	372	41 915	57 974	372	58 346	- 28,2%	42 857
Dettes			11 790 145		11 790 145	9 038 303		9 038 303	+ 30,4%	8 565 607
Total Passif			20 098 053		20 098 053	21 252 139		21 252 139	- 5,4%	22 700 040

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



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

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 augmentent de 2,9% par rapport à l'exercice précédent, passant de 15 639,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 16 087,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 sous l'effet de la hausse du niveau des prêts accordés et décaissés sur la période plus importante que les remboursements constatés sur la même période. ALS a accordé 1 684¹²³ millions d'euros d'emprunts au cours de l'exercice 2021 contre 932,8 millions d'euros au cours de l'exercice précédent.

Tableau 9.38: Évolution des créances liées au financement entre 2019 et 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		Montant
Prêts à personnes morales - Activités de financement	12 416,5	77,2%	12 216,2	78,1%	1,6%	12 188,0
ICNE sur Prêts à personnes morales - Activités de financement	31,8	0,0	33,8	0,0	-0,1	37,8
Dépréciation Prêts personnes morales	-47,9	0,0	-45,9	0,0	4,4%	-32,5
Créances liées aux activités financement - personnes morales	12 400,4	77,1%	12 204,1	78,0%	1,6%	12 193,3
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	3 890,6	24,2%	3 678,9	23,5%	5,8%	4 000,3
ICNE sur Prêts à personnes physiques - Activités de financement	3,5	0,0%	9,0	0,1%	-60,6%	4,4
Dépréciation Prêts personnes physiques	-203,9	-1,3%	-252,0	-1,6%	-19,1%	-247,2
Créances liées aux activités financement - personnes physiques	3 690,3	22,9%	3 435,9	22,0%	7,4%	3 757,5
Total des créances liées aux activités de financement	16 090,7	100,0%	15 639,9	100,0%	2,9%	15 950,8

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

- **Valeurs mobilières de placement et disponibilités :** le solde de cette rubrique passe de 4 529,1 millions d'euros à 2 758,8 millions d'euros sur la période, soit une baisse de 39,1%. 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 32,9% sur l'exercice. Cette baisse s'explique par l'accroissement significatif du déficit constaté en 2020 à hauteur de 1 906,3 millions d'euros qui atteint fin 2021 3 953,9 millions d'euros. Cette évolution s'explique par le niveau des emplois réalisé depuis 2020 sous l'impulsion du PIV.

¹²³ Cf. Chapitre 2, Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC

- Dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 11 407,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 8 636,8 millions d'euros à fin 2020. La répartition des dettes liées aux activités de financement est présentée dans le Tableau 9.39 ci-dessous. L'évolution s'explique par la levée de deux emprunts obligataires au cours de l'exercice pour un montant globale de 2 milliards d'euros. L'emprunt CDC contracté par ALS pour financer des emplois PEEC d'un montant initial de 1 700 millions d'euros affiche un solde 1 102,1 millions d'euros fin 2021. Les dettes envers des personnes morales, principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts s'élèvent à 5 768,5 millions d'euros.

Tableau 9.39: Répartition des dettes liées aux activités de financement au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Augmentation	Diminution	Variation intérêts courus	Autres variations	Transformation	Exercice 2021	Variation 2021/2020
Emprunts obligataires	1 000,0	2 000,0					3 000,0	200,0%
Dettes à personnes physiques	386,2	1 445,3	-1 254,6		-7,5		569,4	47,4%
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 590,5	357,8	-174,9		-1,7	-3,3	5 768,5	3,2%
Emprunts CDC (activités de financement)	1 157,0		-54,8				1 102,1	-4,7%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	216,0						216,0	0,0%
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	0,9	4,3					5,2	500,0%
Subventions d'investissement	286,2	452,8				7,5	746,5	160,8%
Dettes liées aux activités de financement	8 636,8	4 260,2	-1 484,3	0,0		4,3	11 407,7	32,1%

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts obligataires	3 000,0	1 000,0	1 000,0
Dettes à personnes physiques	569,4	386,2	90,8
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 768,5	5 590,5	5 380,3
Emprunts CDC (activités de financement)	1 102,1	1 157,0	1 209,7
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	216,0	216,0	221,0
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	5,2	0,9	0,9
Subventions d'investissement	746,5	286,2	242,8
Dettes liées aux activités de financement	11 407,7	8 636,8	8 145,5

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).



Tableau 9.40: Compte de résultat consolidé Action Logement Services au 31.12.2021

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019 Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES		
Loyers	20 156		20 156	8 088		8 088	+ 149,2%	1 436
Charges locatives récupérées	3 516		3 516	980		980	+ 258,8%	
Ventes accession								
Autres revenus	42 192,00		42 192	27 747		27 747	+ 52,1%	34 292
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 303 747,00		1 303 747	1 600 462		1 600 462	- 18,5%	1 535 589
Autres produits d'exploitation	13 693		13 693	8 725		8 725	+ 56,9%	28 377
Produit net des activités de financement	108 354		108 354	124 860		124 860	- 13,2%	137 511
Produits opérationnels	1 491 658		1 491 658	1 770 862		1 770 862	- 15,8%	1 737 205
Subventions versées	-5 028 678		-5 028 678	-3 283 405		-3 283 405	+ 53,2%	-983 516
Charges locatives récupérables	-3 971		-3 971	-1 003		-1 003	+ 295,9%	
Entretien courant et gros entretien	-11 622		-11 622	-9 079		-9 079	+ 28,0%	-9 635
Autres achats et charges externes	-136 196		-136 196	-118 685		-118 685	+ 14,8%	-119 550
Charges de personnel	-184 645		-184 645	-183 331		-183 331	+ 0,7%	-193 005
Impôts et taxes	-25 241		-25 241	-22 432		-22 432	+ 12,5%	-16 768
Autres charges d'exploitation	-1 922		-1 922	-2 935		-2 935	- 34,5%	-294
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-18 511		-18 511	-15 970		-15 970	+ 15,9%	-10 469
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	17 460		17 460	20 515		20 515	- 14,9%	-43 054
Coût du risque des activités de financement	-56 680		-56 680	-61 574		-61 574	+ 7,9%	10 523
Résultat d'exploitation	-3 958 348		-3 958 348	-1 907 037		-1 907 037	+ 107,6%	371 437
Produits des prêts et des placements de trésorerie	-		-	4		4	- 100,0%	8
Charges d'intérêts	-2 142		-2 142	-1 886		-1 886	+ 13,6%	-1 061
Autres charges et produits financiers	7 128		7 128	2 527		2 527	+ 182,1%	-2 199
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	- 396,00		-396	-982		-982	- 59,7%	-6
Résultat financier	3 983		3 983	-331		-331	- 999,9%	-3 258
Résultat courant	-3 954 365		-3 954 365	-1 907 368		-1 907 368	+ 107,3%	368 179
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	1 936		1 936	2 404		2 404	- 19,5%	42 875
Autres charges exceptionnelles	- 487,00		-487	-311		-311	+ 56,6%	-1 994
Autres produits exceptionnels	509,00		509	62		62	+ 721,0%	185
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	- 57,00		-57					5
Résultat exceptionnel	1 901		1 901	2 155		2 155	- 11,8%	41 071
Impôt sur les résultats	-1 466		-1 466	-1 075		-1 075	+ 36,4%	-11 329
Résultat net des entreprises intégrées	-3 953 930		-3 953 930	-1 906 288		-1 906 288	+ 107,4%	397 921
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence								
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble consolidé	-3 953 930		-3 953 930	-1 906 288		-1 906 288	+ 107,4%	397 921
Intérêts minoritaires	4,00		4	12		12	- 67,1%	7
Résultat net (part du groupe)	-3 953 926		-3 953 926	-1 906 276		-1 906 276	+ 107,4%	397 928

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Le résultat consolidé d'Action Logement Services correspond principalement aux rubriques suivantes :

- ▶ Subventions PEEC et fonds assimilés : il s'agit de l'ensemble des collectes PSEEC, PEAEC et de la PEEC reçues sous forme de subventions et sous forme de prêts. Celle-ci baisse de 18,5% par rapport à 2020 pour s'établir à 1 303,7¹²⁴ millions d'euros. La collecte PEEC avait bénéficié d'une compensation de 238 millions d'euros en 2020 à la suite du rehaussement de son seuil d'assujettissement, compensation qui n'a pas été reconduite en 2021. L'analyse de la collecte PEEC, PSEEC et PEAEC a été abordée dans les chapitres 2,3,5 et 6 du présent rapport.
- ▶ Subventions versées : les subventions versées s'élèvent à 5 028,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 3 283,4 millions d'euros sur l'exercice 2020. La variation s'explique par :
 - Une augmentation des subventions d'aides aux personnes morales dont le montant s'établit à 1 813,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 251,1 millions d'euros en 2020. Il comprend essentiellement les dotations en fonds propres versées aux filiales du groupe.

¹²⁴ Ce montant diffère de celui indiqué dans le chapitre 3. Le montant de 1 303,7 millions d'euros tient compte des éliminations intragroupes. En effet, certaines filiales versent leur collecte à ALS.

- Le versement d'une enveloppe destinée aux personnes physiques à hauteur de 1 444,5 millions d'euros contre 720,9 millions d'euros fin 2020.
 - Une augmentation des financements versés aux politiques publiques nationales. Le montant s'élève à 1 759 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 contre 1 304 millions d'euros en 2020. Ces éléments ont été analysés au chapitre 3 du rapport.
- Charges de personnel : les charges de personnel du périmètre Action Logement Services s'élèvent à 184,6 millions d'euros à fin 2021 et sont relativement stables par rapport à 2020 (+0,9%).

9.2.3.3 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 9.41: Bilan consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2021

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021					Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019
	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		
Ecarts d'acquisition										
Immobilisations incorporelles	741 165	-280 183	460 982		460 982	418 152		418 152	+ 10,2%	367 219
Immobilisations corporelles	92 142 145	-26 254 000	65 888 145		65 888 145	62 053 164		62 053 164	+ 6,2%	58 707 470
Terrains et constructions - parc locatif	91 176 332	-25 846 624	65 329 708		65 329 708	61 481 190		61 481 190	+ 6,3%	58 188 881
Autres immobilisations corporelles	965 813	-407 376	558 437		558 437	571 974		571 974	- 2,4%	518 589
Immobilisations corporelles en cours										
Immobilisations financières	631 781	-58 134	573 647		573 647	623 483		623 483	- 8,0%	608 727
Titres de participation	410 485	-53 140	357 345		357 345	410 811		410 811	- 13,0%	378 271
Prêts accordés	86 287	-3 516	82 771		82 771	102 812		102 812	- 19,5%	109 184
Autres Immobilisations financières	135 009	-1 478	133 531		133 531	109 860		109 860	+ 21,5%	121 272
Titres intra groupe	-48		-48		-48	-48		-48		
Titres mis en équivalence	275 895		275 895		275 895	2 456		2 456	+ 999,9%	
Total Actif Immobilisé	93 790 938	-26 316 470	67 198 621		67 198 621	63 097 207		63 097 207	+ 6,5%	59 683 416
Créances liées aux activités de financement										
Stocks et en-cours	1 094 631	-61 764	1 032 867		1 032 867	889 259		889 259	+ 16,1%	912 051
Clients et comptes rattachés	1 107 251	-424 650	682 601		682 601	624 680		624 680	+ 9,3%	660 221
Créances - subventions à recevoir	1 804 674	-4	1 804 670		1 804 670	1 370 391		1 370 391	+ 31,7%	1 298 792
Autres créances et comptes de régularisation	840 616	-18 153	822 463		822 463	734 999		734 999	+ 11,9%	724 004
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 687 147	-651	3 686 496		3 686 496	2 917 690		2 917 690	+ 26,3%	2 389 628
Total Actif Circulant	8 534 319	-505 222	8 029 097		8 029 097	6 537 019		6 537 019	+ 22,8%	5 984 697
Total Actif	102 325 257	-26 821 692	75 227 718		75 227 718	69 634 226		69 634 226	+ 8,0%	65 668 113
Capital et réserves			17 109 660	-2	17 109 658	15 778 041	-2	15 778 039	+ 8,4%	14 926 806
Résultat de l'exercice			1 383 468		1 383 468	1 111 342		1 111 342	+ 24,5%	729 677
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			18 493 128	-2	18 493 125	16 889 383	-2	16 889 381	+ 9,5%	15 656 483
Intérêts minoritaires			1 528 800	2	1 528 802	1 629 509	2	1 629 511	- 6,2%	1 599 765
Subventions d'investissement nettes			8 472 322	-	8 472 322	6 931 452		6 931 452	+ 22,2%	6 174 073
Capitaux propres			28 494 250		28 494 249	25 450 344		25 450 344	+ 12,0%	23 430 320
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			226 156		226 156	230 449		230 449	- 1,9%	227 701
Autres provisions pour risques et charges			391 374		391 374	389 756		389 756	+ 0,4%	365 233
Provisions			617 530		617 530	620 205		620 205	- 0,4%	592 934
Emprunts et dettes financières			43 881 601		43 881 601	41 479 239		41 479 239	+ 5,8%	39 661 405
Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédit			39 357 773		39 357 773	37 018 851		37 018 851	+ 6,3%	35 178 964
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			3 909 284		3 909 284	3 848 591		3 848 591	+ 1,6%	3 838 134
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			614 544		614 544	611 797		611 797	+ 0,4%	644 307
Dettes liées aux activités de financement										
Fournisseurs et comptes rattachés			1 035 188		1 035 188	975 636		975 636	+ 6,1%	907 657
Dettes fiscales et sociales			573 827		573 827	495 706		495 706	+ 15,8%	478 379
Dettes - Subventions à payer			264		264	264		264		509
Autres dettes et comptes de régularisation			625 059		625 059	612 832		612 832	+ 2,0%	596 908
Dettes			46 115 939		46 115 939	43 563 677		43 563 677	+ 5,9%	41 644 858
Total Passif			75 227 718		75 227 718	69 634 226		69 634 226	+ 8,0%	65 668 113

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Note de lecture : 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, il est essentiellement constitué d'ESH qui représentent 47 entités sur 85, soit 56,6% 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 logement intermédiaire 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 logement intermédiaire reste limité.

Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière des ESH du palier ALI, le Graphique 9.7 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan des filiales ESH appartenant à ALI au titre des exercices 2019, 2020 et 2021. La structure financière demeure stable sur les trois années.

Graphique 9.7 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan d'ALI des ESH du 31.12.2019 au 31.12.2021



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

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 64,9 milliards d'euros au 31 décembre 2021 contre 61 milliards d'euros au 31 décembre 2020 et 57,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Immobilier sont les suivants :

- La valeur nette du parc locatif s'élève à 65 329,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 61 481,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 ¹²⁵, soit une progression de 6,3% sur la période pour un parc de

¹²⁵ Il s'agit des immobilisations corporelles.

logements (logement social et logement intermédiaire) d'environ 1 000 000 logements à fin 2021¹²⁶ contre 990 000 logements au 31 décembre 2020¹²⁷.

Tableau 9.42: Valeur du parc de logements ALI au 31.12.2021

Données en milliers d'euros

Rubriques	Palier ALI	Entités In'Li	Entités 3F	Entités Seqens	Autres
Terrains	10 484 192,0	994 988,0	4 004 077,0	1 435 553,0	4 049,6
Agencements, aménagements des terrains	19 818,0	6 534,0	1 893,0	0,0	11,4
Construction / Immeubles de rapport	72 255 461,0	4 573 031,0	20 396 907,0	6 589 592,0	40 695,9
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	381,0	0,0	29 591,0	0,0	-29,2
Avances et acomptes s/immo. corp.	8 348 912,0	359,0	293,0	1 978,0	8 346,3
Immobilisations corporelles en cours	67 568,0	1 260 418,0	2 317 207,0	986 029,0	-4 496,1
Total Terrains et constructions - parc locatif Brut	91 176 332,0	6 835 330,0	26 749 968,0	9 013 152,0	48 577,9
Amort./Dep. Agencements aménagements des terrains	-14 628,0	-4 046,0	-784,0	0,0	-9,8
Amt./Dep. Construction / Immeubles de rapport	-25 790 285,0	-1 629 994,0	-6 857 716,0	-2 405 456,0	-14 897,1
Amt./Dep. Terrains aménagés, loués, bâtis	-32 506,0	-150,0	-3 939,0	0,0	-28,4
Amt./Dép. immobilisations corp. en cours	-9 205,0	-5,0	-5 523,0	0,0	-3,7
Terrains et constructions - parc locatif Amortissement	- 25 846 624,0	- 1 634 195,0	- 6 867 962,0	- 2 405 456,0	- 14 939,0
Valeur du parc de logements (VNC) au global	65 329 708,0	5 201 135,0	19 882 006,0	6 607 696,0	33 638,9

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Note de lecture :

Le palier In'Li est constitué de 5 entités.

Le palier 3F est constitué de 12 entités.

Le palier Seqens est constitué de 2 entités.

Le parc de logements et équivalents logements des filiales immobilières poursuit sa progression avec un développement croissant des opérations de livraison et d'acquisition de logements. Son évolution est également impactée par les opérations de cessions, fusions ou acquisitions réalisées d'un exercice à l'autre. Les principales variations de patrimoine sur l'exercice sont les suivantes :

- 25 844 logements et équivalents logements construits ;
- Acquisition de 11 451 logements et équivalents logements, dont 7 975 acquis en interne ;
- 2 022 logements et équivalents logements ont été démolis ;
- 15 413 logements et équivalents logements ont été cédés.

Parmi les fusions ayant eu lieu au cours de l'exercice, CITE NOUVELLE et la SOCIETE LORRAINE D'HABITAT ont été respectivement absorbées par ALLIADE HABITAT et VIVEST.

IMMOCILIA a quant à elle fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine (TUP) au profit de ALI.

¹²⁶ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine RALI pour un nombre de 1 062 509 logements arrondis à 1 000 000 logements.

¹²⁷ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine RALI pour un nombre de 1 049 749 logements arrondis à 990 000 logements.



Tableau 9.43: Évolution du nombre de logements du palier ALI entre 2019 et 2021

Données en nombres

Rubriques	Entités In'Li	Entités SEQENS	Entités 3F	Autres	Total palier ALI
Nombre de logements au 31.12.2019 (***)	62 158	99 643	263 718	609 526	1 035 045
Nombre de logements livrés	1 169	1 836	6 769	13 065	22 839
Ventes	-520	-745	-2 336	-4 997	-8 598
Démolitions	-15	-195	-215	-942	-1 367
Autres (**)	116	470	5 471	-4 227	1 830
Nombre de logements au 31.12.2020	62 908	101 009	273 407	612 425	1 049 749
Nombre de logements livrés	2 144	4 020	7 605	23 494	37 263
Ventes	-6 718	-922	-2 517	-5 298	-15 455
Démolitions	-	-537	-498	-987	-2 022
Autres (**)	-17	-6	41	-7 044	-7 026
Nombre de logements au 31.12.2021	58 317	103 564	278 038	622 590	1 062 509

Poids des trois paliers au sein des filiales immobilières

41,7%

(*) 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".

Le parc du logement social d'ALI représente 39% des logements du parc ESH au 1^{er} janvier 2022. 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 2021 et le 1^{er} janvier 2022. Plus précisément, le parc des filiales ALI augmente de 17 000 logements, et le parc de logements des ESH augmente de 45 500 logements. Les filiales ALI couvrent 37% de la hausse de logements globale entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022.

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 2021 et qui couvrent 48,1% du parc immobilier du palier ALI.

Tableau 9.44: TOP 10 des entités détentrices de logements au 31.12.2021

Données en nombres

Entités	Nombre de logements et équivalents logements à l'ouverture	Nombre de logements livrés	Ventes	Démolitions	Autres (*)	Nombre de logements et équivalents logements à la clôture
IMMOBILIERE 3F	131 573	2 272	-689	-245	-4	132 907
SEQENS	90 496	3 231	-922	-537	-6	92 262
ALLIAD HABITAT	43 552	1 268	-1 059	-32	14 443	58 172
CLESENCE	46 541	1 100	-346	0		47 295
DOMOFRANCE	39 746	1 233	-330	0	-167	40 482
INLI	43 341	1 484	-5 943	0	-14	38 868
PLURIAL NOVILIA	35 919	1 159	-215	-247	-1	36 615
UNICIL	28 981	1 072	-266	0	-14	29 773
PROMOLOGIS	27 333	1 553	-240	-50	-5	28 591
SHLMR - SA D'HLM DE LA REUNION	27 076	703	-73	0		27 706
TOTAL des unités	514 558	15 075	-10 083	-1 111	14 232	532 671

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Note de lecture :

* : Regroupements, changement d'usage et autres mouvements

Alliade Habitat : la variation mentionnée dans la colonne « Autres » correspond essentiellement aux logements de l'entité de l'entité Cité Nouvelle

L'analyse de la valeur du parc locatif des principales filiales ALI détentrices de logements est effectuée dans le Tableau 9.45 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 68,6% et 79,3%. Cela signifie que le parc de logements des filiales du groupe est relativement récent pour ce secteur.

Tableau 9.45 : Analyse du parc locatif des filiales contributrices au 31.12.2021

Entités	Nombre de logements	Valeur Nette Comptable	Valeurs brutes	VNC/ Valeurs brutes
IMMOBILIERE 3F	132 907	9 828 869,0	13 334 243,0	73,7%
SEQENS	92 262	6 025 948,0	8 314 180,0	72,5%
ALLIADE HABITAT	58 172	2 932 793,0	4 218 783,0	69,5%
CLESENCE	47 295	2 455 339,0	3 580 100,0	68,6%
DOMOFRANCE	40 482	2 491 799,0	3 423 774,0	72,8%
INLI	38 868	3 564 518,0	4 631 033,0	77,0%
PLURIAL NOVILIA	36 615	2 097 227,0	3 018 405,0	69,5%
UNICIL	29 773	1 722 555,0	2 416 747,0	71,3%
PROMOLOGIS	28 591	2 292 887,0	2 890 572,0	79,3%
SHLMR - SA D'HLM DE DE LA REUNION	27 706	1 988 031,0	2 859 323,0	69,5%
TOTAL des unités	532 671	35 399 966	48 687 160	72,7%

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Les ESH du groupe Action Logement Immobilier détiennent 1 001 333 logements au 31 décembre 2021, soit 93,6% du parc ALI. À titre de comparaison, le périmètre des ESH et OPH regroupe un nombre de logements qui s'élève à 4 433 250 au 31 décembre 2021 et 4 423 247 au 31 décembre 2020, comme le présente le tableau ci-après¹²⁸. Les filiales ESH ALI représentent 43,1% des logements ESH et 22,6% des logements globaux (ESH et OPH).

Tableau 9.46: Nombre de logements des familles ESH et OPH du secteur au 31.12.2021, 31.12.2020 et au 31.12.2019

Données en nombres	Exercice 2021			Exercice 2020		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Rubrique						
Nombre de logements sociaux et intermédiaires	2 324 033	2 109 217	4 433 250	2 310 670	2 112 577	4 423 247

Données issues d'Harmonia.

Données en nombres	Exercice 2020(*)			Exercice 2019 (**)		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Rubrique						
Nombre de logements sociaux et intermédiaires	2 131 782	2 061 894	4 193 676	2 238 873	2 204 614	4 443 487

Données Harmonia.

(*) Les données sont issues du RASF 2020. La campagne Harmonia sur l'année 2020 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

(**) Données définitives Harmonia

Source : données 2021 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 poste des clients et comptes rattachés s'élève à 682,6 millions d'euros au 31 décembre 2021. Il regroupe essentiellement les créances sur les locataires des bailleurs sociaux pour un montant total de 536,9 millions d'euros à fin 2021. Le poids des filiales ALI pour cette catégorie de créances est de 94,5% des créances sur les locataires des bailleurs sociaux au niveau du groupe ;

¹²⁸ Données issues d'Harmonia.



- Au sein d'ALI, on compte trois principaux groupes d'entités : les filiales Immobilière 3F, les filiales du groupe In'Li et les filiales du groupe. Les trois groupes représentent 49,7% des créances ALI, soit près de la moitié des créances du palier. Le constat était similaire pour l'exercice précédent.

Tableau 9.47 : Clients et comptes rattachés Action Logement Immobilier au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Groupe Seqens	%	Groupe 3F	%	Groupe In'Li	%	Total palier ALI
Clients et comptes rattachés	20,5	13,8%	22,0	14,8%	16,4	11,1%	148,5
Locataires et organismes payeurs d'APL	108,5	11,3%	272,8	28,5%	75,7	7,9%	958,7
Clients et comptes rattachés	129,0	11,6%	294,8	26,6%	92,1	8,3%	1 107,3
Dép. clients et comptes rattachés	0,0	1,7%	0,0	0,2%	0,0	0,0%	-2,9
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-45,7	10,8%	-122,8	29,1%	-31,5	7,5%	-421,8
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-45,8	10,8%	-122,8	28,9%	-31,5	7,4%	-424,7
Clients et comptes rattachés	83,2	12,2%	172,0	25,2%	60,6	8,9%	682,6

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

- Les autres créances et les subventions à recevoir progressent de 24,8% et s'élèvent à 2 627,1 millions d'euros¹²⁹ à fin 2021. Le montant des subventions à recevoir passe de 1 370,4 millions d'euros à fin 2020 à 1 804,7 millions d'euros à fin 2021, soit une hausse de 31,7%. Les subventions d'investissement progressent quant à elles de 22,2% de 2020 à 2021 pour atteindre 8 472,3 millions d'euros ;

Tableau 9.48 : Évolution des créances sur subventions entre 2019 et 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Créances - Subventions à recevoir	1 802,3	100,0%	1 370,4	100,0%	31,5%	1 298,8	100,0%
Dépréciation des subventions à recevoir	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0%
Créances sur subventions	1 802,3	100,0%	1 370,4	100,0%	31,5%	1 298,8	100,0%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

- Les valeurs mobilières de placement et les disponibilités s'élèvent à 3 686,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 2 917,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 26,3% entre les deux années du fait de la hausse des disponibilités de 23,4%.

Le Tableau 9.49 présente la trésorerie nette des familles ESH et OPH du 31 décembre 2019 au 31 décembre 2021, celle-ci est relativement stable entre les deux exercices.

Tableau 9.49 : Trésorerie nette des familles ESH et OPH au 31.12.2021, 31.12.2020 et 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	2021 (*)				2020 (**)				Variation 2021/2020	2019 (**)		
	ESH	OPH	ESH & OPH	%	ESH	OPH	ESH & OPH	%		ESH	OPH	ESH & OPH
Total trésorerie nette	5 845 500,1	6 577 233,8	12 374 038,8	75053,0%	6 068 551,0	6 252 181,0	12 320 732,0	74655,7%	0,4%	5 313 598,3	5 694 254,5	11 007 852,8

Données Harmonia.

(*) La campagne Harmonia sur l'année 2021 n'est pas terminée lors de la finalisation du rapport.

(**) Données définitives Harmonia

Source : données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

- Capitaux propres consolidés : ils s'élèvent à 28 494,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 25 450,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Les fonds propres et intérêts minoritaires s'élèvent à

¹²⁹ Les 2 627,1 millions d'euros correspondent aux autres créances pour 822,5 millions d'euros et aux subventions à recevoir pour 1 804,7 millions d'euros.

20 021,9 millions d'euros. La part des intérêts minoritaires au sein du périmètre ALI ne représente que 5,4% du total des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2021 contre 6,4% au 31 décembre 2020. La part décroissante des actionnaires minoritaires, traduit une contribution de moins en moins importante de cette catégorie d'actionnaires au financement des capitaux propres du groupe. Le palier ALI, comme le palier ALS, montre un groupe dit intégré au regard du faible poids des minoritaires.

À titre de comparaison, le Tableau 9.50 ci-dessous présente le niveau des capitaux propres des familles ESH et OPH du 31 décembre 2019 au 31 décembre 2021. Les capitaux propres ALI représentent 30,3% des capitaux propres de l'ensemble des familles ESH et OPH et plus de 51,3 % de la seule famille des ESH.

Tableau 9.50 : Capitaux propres des ESH et OPH de 2019 à 2021

Rubriques	Exercice 2021				Exercice 2020 (*)				Exercice 2019 (*)			
	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Capital et réserves	35 017,3	14 134,9	49 152,3	52,3%	33 216,7	13 679,5	46 896,2	51,7%	31 311,7	13 444,1	44 755,9	51,1%
Reports à nouveaux	2 628,1	9 226,5	11 854,7	12,6%	2 492,8	8 897,8	11 390,6	12,6%	2 227,1	8 408,3	10 635,4	12,1%
Résultat de l'exercice	1 920,7	1 345,9	3 266,6	3,5%	2 041,5	1 388,5	3 430,0	3,8%	1 863,5	1 320,9	3 184,4	3,6%
Subventions d'investissement	15 895,3	13 161,7	29 056,9	30,9%	15 474,6	13 333,1	28 807,7	31,8%	15 223,2	13 852,9	29 076,2	33,2%
Provisions réglementées	0,2	0,0	0,2	0,0%	0,2	0,0	0,2	0,0%	0,2	0,0	0,2	0,0%
Titres participatifs	29,5	571,5	601,0	0,6%	3,0	149,2	152,2	0,2%	3,0	0,0	3,0	0,0%
Fonds propres	55 491,1	38 440,5	93 931,6	100,0%	53 228,7	37 448,2	90 676,9	100,0%	50 628,7	37 026,3	87 655,0	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

Source : données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA 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 43 267,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 40 867,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 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 9.51 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 et sont également celles qui disposent du plus grand nombre de logements.

Tableau 9.51 : TOP 10 des emprunts issus de la CDC et de la PEEC par les filiales ALI au 31.12.2021 et au 31.12.2020

Données en millions d'euros				Données en millions d'euros			
Libellés entités	Exercice 2021	%	Exercice 2020	Libellés entités	Exercice 2021	%	Exercice 2020
IMMOBILIERE 3F	3 793,6	12,2%	3 436,1	IMMOBILIERE 3F	846,8	21,7%	862,4
SEQENS	2 199,9	7,1%	1 970,3	SEQENS	532,3	13,6%	532,6
DOMOFRANCE	1 676,4	5,4%	1 591,1	IN'LI	217,1	5,6%	269,9
PROMOLOGIS	1 534,2	4,9%	1 461,0	3F RESIDENCES	269,4	6,9%	246,4
PLURIAL NOVILIA	1 296,6	4,2%	1 199,1	ERIGERE	137,8	3,5%	137,3
ALLIAD HABITAT	1 374,1	4,4%	1 050,3	ALLIAD HABITAT	133,7	3,4%	111,4
CLESENCE	1 263,3	4,1%	1 171,6	CLESENCE	136,8	3,5%	129,2
SHLMR	1 028,4	3,3%	1 011,3	PLURIAL NOVILIA	119,7	3,1%	108,4
UNICIL	1 012,7	3,2%	906,3	UNICIL	111,9	2,9%	99,9
IMMOBILIERE RHONE-ALPES	794,3	2,5%	759,1	SHLMR	102,7	2,6%	90,7
Total	15 973,4	51,3%	14 556,1	Total	2 608,1	66,7%	2 588,1
Total des emprunts des filiales auprès de la CDC	31 162,4	100,0%	29 479,3	Total des emprunts issus de la PEEC	3 909,3	100,0%	3 848,6

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2021 et 2020).

Le Tableau 9.52 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. On observe que le niveau des souscriptions a considérablement augmenté puisqu'il enregistre un accroissement de 19,6% par rapport à 2020 pour s'inscrire dans la logique de soutien du secteur dans la construction de logements insufflé par le PIV.



Les filiales qui reçoivent des dotations en fonds propres empruntent également des montants importants auprès d'ALS au titre de la PEEC. Parmi les filiales ALI, les filiales du sous-groupe 3F détiennent le plus grand nombre de logements, soit environ 278 000 au 31 décembre 2021 et bénéficient d'une enveloppe de dotation en fonds propres à hauteur de 29 millions d'euros dans le cadre de la NCQ, d'une dotation en fonds propres à hauteur de 69,7 millions d'euros dans le cadre du PIV ainsi que d'une dotation complémentaire à hauteur de 24,9 millions d'euros versée sur les fonds propres d'ALI.

Tableau 9.52 : Évolution des souscriptions de dotations en fonds propres de 2019 à 2021

Libellés entités	2021								Données en milliers d'euros		
	2020		2019		2020		2019		2020		2019
	Dotations (*)	%	Dotations (**)	%	Dotations (***)	%	Cumul dotations	%	Dotations (****)	%	Dotations (****)
Entités IN'LI	70 000,0	50,3%	184 702,0	31,9%		0,0%	254 702,0	31,3%	70 000,0	10,3%	70 000,0
Entités 3F	29 025,7	20,9%	69 727,0	12,0%	24 884,0	26,3%	123 636,7	15,2%	79 199,5	11,7%	6 414,1
SEQENS	8 938,0	6,4%	23 541	4,1%	7 662,0	8,1%	40 141,0	4,9%	16 600,0	2,4%	9 098,0
ALLIAD HABITAT	3 231,0	2,3%	2134	0,4%	2 769,0	2,9%	8 134,0	1,0%	10 000,0	1,5%	4 549,0
CLESENCE	1 723,0	1,2%	30 191	5,2%	1 477,0	1,6%	33 391,0	4,1%	5 900,0	0,9%	2 683,9
UNICIL	5 384,0	3,9%	10 308	1,8%	4 616,0	4,9%	20 308,0	2,5%	11 500,0	1,7%	5 003,9
DOMOFRANCE	1 777,0	1,3%	1549	0,3%	1 523,0	1,6%	4 849,0	0,6%	3 060,0	0,5%	1 501,2
PROMOLOGIS	2 800,0	2,0%	18 273	3,2%	2 400,0	2,5%	23 473,0	2,9%	3 910,0	0,6%	2 001,6
PLURIAL NOVLIA	2 692,0	1,9%	10 436,0	1,8%	2 308,0	2,4%	15 436,0	1,9%	22 250,0	3,3%	1 683,1
ESPACIL HABITAT	1 454,0	1,0%	130,0	0,0%		0,0%	1 584,0	0,2%	2 295,0	0,3%	3 693,8
Total des 10 entités	127 024,7	91,3%	350 991,0	60,6%	47 639,0	50,3%	525 654,7	64,7%	224 714,5	33,1%	106 628,5
Enveloppe globale des dotations en fonds propres	139 192,0	100,0%	579 043,0	100,0%	94 748,8	100,0%	812 983,8	100,0%	679 148,5	100,0%	120 075,4

(*) 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.

(****) Les dotations incluent les dotations versées dans le cadre de la NCQ, du PIV et les dotations complémentaires versées sur les fonds propres d'ALI.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2019, 2020 et 2021).

Nous avons ensuite sélectionné les 6 filiales les plus emprunteuses et avons analysé leurs capacités de remboursement dans le Tableau 9.53. Le palier Action Logement Immobilier dispose d'une capacité de remboursement de 23,1 années. Les filiales Promologis et DomoFrance ont une capacité de remboursement moins rapide que celle du palier, en raison d'une capacité d'autofinancement (CAF) peu élevée. À titre de comparaison, la capacité de remboursement du secteur des ESH s'élève à 20,6 années au titre de l'exercice 2021 contre 20,1 années pour l'exercice 2020.

On observe également que les entités Immobilières 3F et Seqens affichent des capacités de remboursement sensiblement plus rapides que les autres entités et que la moyenne du secteur ce qui démontre la solidité financière de ces entités qui font partie des plus grosses structures du groupe.

Au regard de ces ratios qui témoignent d'une solidité financière avérée, on peut s'interroger sur l'opportunité d'accorder des financements issus de fonds PEEC aussi importants à ces entités qui, comme l'indique le Tableau 9.52 ci-dessus, sont celles consommant la majorité des dotations en fonds propres distribuées par Action Logement Services à Action Logement Immobilier.

Tableau 9.53 : Capacité de remboursement des ESH ALI au 31.12.2021

Données en milliers d'euros						
Rubriques	Immobilière 3F	Seqens	Promologis	DomoFrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Endettement (1)	4 589 772	2 965 347	1 754 425	1 878 769	1 804 650	1 566 182
Trésorerie (2)	182 431	166 364	30 875	166 091	59 247	9 041
Endettement net =(1)-(2)	4 407 341	2 798 983	1 723 550	1 712 678	1 745 403	1 557 141
CAF	283 716	204 802	61 697	70 021	98 309	82 156
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	15,5	13,7	27,9	24,5	17,8	19,0

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Note : les montants des CAF indiquées sont issus des données consolidées du groupe Action Logement.

Le ratio de solvabilité est analysé dans le Tableau 9.54 ci-après.

Le ratio de solvabilité du palier ALI s'élève à 37,9% reflète la capacité importante de ce sous-groupe à honorer l'intégralité de ses dettes. Ce constat est confirmé au niveau des 6 principales ESH d'ALI et plus particulièrement pour les entités 3F et Seqens qui mettent en évidence des ratios encore plus important, se détachant ainsi des autres entités par leur niveau plus élevé. Ces données mettent globalement en évidence une solidité financière avérée du groupe ALI.

Tableau 9.54 : Ratio de solvabilité des ESH ALI au 31.12.2021

<i>Données en milliers d'euros</i>						
Rubriques	Immobilière 3F	Seqens	Promologis	Domofrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Capitaux propres consolidés	4 530 239	2 104 602	599 628	789 160	977 296	530 053
Total bilan	10 455 956	5 942 351	2 528 483	2 879 145	3 115 189	2 315 065
= Solvabilité	43,3%	35,4%	23,7%	27,4%	31,4%	22,9%

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Cette situation est similaire au sein du secteur.

Les emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations représentent 76,8% du total des emprunts au sein des ESH et des OPH au 31 décembre 2021 contre 77,6% au 31 décembre 2020.

Les emprunts provenant de la PEEC ne représentent que 5,6% du total des emprunts et dettes financières. Les emprunts contractés par les ESH et les OPH pour les exercices 2021, 2020 et 2019 figurent dans le Tableau 9.55 ci-après.



Tableau 9.55 : Emprunts des ESH et OPH entre 2019 et 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021				Exercice 2020 (*)				Exercice 2019 (*)			
	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Emprunts obligataires	1 705,7	60,1	1 765,8	1,1%	1 268,9	20,3	1 289,2	0,8%	768,2	5,1	773,4	0,5%
Emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations	74 858,3	45 641,8	120 500,1	76,8%	72 997,7	46 528,4	119 526,1	77,6%	70 379,1	47 769,1	118 148,2	76,7%
Emprunts issus de la PEEC	6 932,1	1 884,6	8 816,7	5,6%	6 818,5	1 876,5	8 694,9	5,6%	6 738,7	1 925,3	8 664,0	5,6%
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	16 804,0	8 953,2	25 757,2	16,4%	15 716,3	8 795,4	24 511,7	15,9%	15 295,4	9 009,5	24 304,9	15,8%
Total des emprunts	100 300,1	56 539,6	156 839,7	100,0%	96 801,4	57 220,5	154 021,9	100,0%	93 181,5	58 709,0	151 890,5	98,6%

(*) Données définitives Harmonia.

Source : données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.56 : Compte de résultat consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2021

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2021			Exercice 2020			Variations 2021/2020	Exercice 2019
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		
Loyers	5 091 176,00		5 091 176	5 013 632		5 013 632	+ 1,5%	4 931 814
Charges locatives récupérées	1 172 288,00		1 172 288	1 135 665		1 135 665	+ 3,2%	1 144 748
Ventes accession	317 992,00		317 992	321 131		321 131	- 1,0%	354 812
Autres revenus	63 319		63 319	49 636		49 636	+ 27,6%	54 449
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés								
Autres produits d'exploitation	325 740		325 740	259 096		259 096	+ 25,7%	247 797
Produit net des activités de financement								
Produits opérationnels	6 970 515		6 970 515	6 779 160		6 779 160	+ 2,8%	6 733 620
Subventions versées	-207		-207	-4		-4	+ 999,9%	-120
Charges locatives récupérables	- 1 216 616		-1 216 616	-1 174 724		-1 174 724	+ 3,6%	-1 180 891
Entretien courant et gros entretien	-679 111		-679 111	-593 360		-593 360	+ 14,5%	-596 079
Autres achats et charges externes	-1 004 489		-1 004 489	-976 191		-976 191	+ 2,9%	-1 087 016
Charges de personnel	-842 230		-842 230	-794 440		-794 440	+ 6,0%	-759 878
Impôts et taxes	-556 715		-556 715	-563 422		-563 422	- 1,2%	-555 395
Autres charges d'exploitation	-87 350		-87 350	-57 809		-57 809	+ 51,1%	-37 213
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 527 136		-1 527 136	-1 347 080		-1 347 080	+ 13,4%	-1 538 490
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	24 611		24 611	-40 879		-40 879	- 160,2%	4 136
Coût du risque des activités de financement								
Résultat d'exploitation	1 081 272		1 081 272	1 231 251		1 231 251	- 12,2%	982 675
Produits des prêts et des placements de trésorerie	16 919		16 919	17 557		17 557	- 3,6%	23 719
Charges d'intérêts	-475 303		-475 303	-513 748		-513 748	- 7,5%	-538 521
Autres charges et produits financiers	352		352	2 702		2 702	- 87,0%	12 538
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-3 003		-3 003	-6 161		-6 161	- 51,3%	-8 160
Résultat financier	-461 035		-461 035	-499 608		-499 608	- 7,7%	-510 424
Résultat courant	620 237		620 237	731 643		731 643	- 15,2%	472 251
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	1 123 404		1 123 404	591 512		591 512	+ 89,9%	496 850
Autres charges exceptionnelles	-178 854		-178 854	-151 388		-151 388	+ 18,1%	-152 946
Autres produits exceptionnels	115 543		115 543	117 326		117 326	- 1,5%	102 796
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-31 898		-31 898	-41 568		-41 568	- 23,3%	-54 462
Résultat exceptionnel	1 028 195		1 028 195	515 883		515 883	+ 99,3%	392 238
Impôt sur les résultats	-173 737		-173 737	-42 992		-42 992	+ 304,1%	-50 917
Résultat net des entreprises intégrées	1 474 695		1 474 695	1 204 533		1 204 533	+ 22,4%	813 572
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	2 395		2 395					
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 477 091		1 477 091	1 204 533		1 204 533	+ 22,6%	813 572
Intérêts minoritaires	-93 623		-93 623	-93 191		-93 191	+ 0,5%	-83 895
Résultat net (part du groupe)	1 383 468		1 383 468	1 111 342		1 111 342	+ 24,5%	729 677

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2021 à 2019).

Les principales rubriques du compte de résultat sont composées de :

- Le produit des loyers (loyers et charges locatives récupérées) atteint un total de **6 263,5 millions d'euros au 31 décembre 2021** contre 6 149,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Les loyers augmentent de 1,5% pour s'établir à 5 091,2 millions d'euros. Concernant le périmètre des ESH d'ALI, les loyers atteignent **4 689,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 91,3% des loyers perçus par ALI**, contre 4 577,8 millions d'euros à fin 2020 comme l'indique le Tableau 9.57 ci-dessous.

Tableau 9.57 : Évolution des loyers perçus par les ESH Action Logement Immobilier de 2019 à 2021

Données en millions d'euros	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation	Exercice 2019
Rubriques	Montant	%	Montant	%	2021/2020	Montant
Logements non conventionnés	354	7,5%	353	7,7%	0,2%	349,6
Supplément de loyer	25	0,5%	33	0,7%	-23,9%	29,5
Logements conventionnés	3 737	79,7%	3 631	79,3%	2,9%	3 573,20
Loyers locaux commerciaux (*)	81	1,7%	74	1,6%	10,0%	
Loyers parkings (*)	196	4,2%	190	4,1%	3,6%	
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	237	5,1%	236	5,2%	0,3%	230,9
Logements en location - accession et logements accession	8	0,2%	6	0,1%	21,2%	8,1
Autres loyers (**)	52	1,1%	55	1,2%	-5,8%	312,9
Loyers	4 689,5	100,0%	4 577,8	100,0%	2,4%	4 504,1
Nombre de logements	1 001 333		938 714		6,7%	903 390

(*) 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 20219 à 2021).

Concernant le secteur des ESH, le total des loyers collectés est stable avec 11 983,8 millions d'euros en 2021¹³⁰.

Tableau 9.58 : Loyers perçus par les ESH de 2019 à 2021

Données en millions d'euros									
Rubrique	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2020 (*)		Exercice 2019 (**)	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%
Loyers encaissés	11 983,8	81,9%	11 896,7	82,3%	0,7%	10 917,3	82,6%	11 727,1	82,1%
Récupération de charges locatives	2 641,5	18,1%	2 562,0	17,7%	3,1%	2 303,9	17,4%	2 562,1	17,9%
Loyers et charges locatives récupérées	14 625,4	100,0%	14 458,7	100,0%	1,2%	13 221,2	100,0%	14 289,1	100,0%

Données Harmonia.

(*) Les données sont issues du RASF 2020. La campagne Harmonia sur l'année 2020 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

(**) 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.

Concernant la réduction de loyers de solidarité (RLS)¹³¹ sur le périmètre des ESH Action logement Immobilier, le montant passe de 145,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 209,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 et s'établit à 208,3 millions d'euros au 31 décembre 2021. À l'instar des montants de RLS constatés au niveau du périmètre global de la famille des ESH, le niveau de RLS des filiales d'Action logement Immobilier enregistre également une très légère diminution. Les filiales d'ALI représentent 37,7% du montant global.

¹³⁰ Données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹³¹ 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.



Tableau 9.59 : Réduction de loyers de solidarité pour les familles des ESH et OPH au 31.12.2021, 31.12.2020 et 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2021			Exercice 2020		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Réduction de Loyers de Solidarité	552,3	542,6	1 094,9	567,8	582,2	1 150,0

Données Harmonia.

Données en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2020 (*)			Exercice 2019 (**)		
	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

(*) Les données sont issues du RASF 2020. La campagne Harmonia sur l'année 2020 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

(**) Données définitives Harmonia

Source : données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

- Le produit des ventes de logements s'élève à 318 millions d'euros en 2021 contre 321,1 millions d'euros en 2020. Cette baisse est liée à la diminution des ventes de biens au cours de l'exercice qui passe de 7 760 logements en 2020 à 7 513 logements vendus en 2021.
- Le coût de gestion normalisé pour les familles des ESH du sous-groupe ALI¹³² (y compris cotisation CGLLS mais hors dotations aux amortissements et provisions) s'élève à 1 251,3¹³³ millions d'euros en 2021 contre 1 195,9¹³⁴ millions d'euros en 2020, soit une hausse de 4,6%.
- Le résultat financier se traduit par une perte de 461 millions d'euros en 2021 contre une perte de 499,6 millions d'euros en 2020. 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.

¹³² Le coût de gestion normalisé comprend l'ensemble des dépenses d'exploitation diminuées des dotations aux amortissements et aux provisions.

¹³³ Données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹³⁴ Données 2021 définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.60 : Tableau des flux de trésorerie Action Logement Immobilier au 31.12.2021

En données en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées	1 477 090	1 204 533	813 573
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement	1 526 204	1 386 504	1 566 627
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-1 141 779	-586 632	-496 991
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	-2 395	58	-
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-		
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	475 364	513 825	538 521
Marge brute d'autofinancement	2 334 484	2 518 288	2 421 730
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-201 581	-4 515	-106 723
Flux net généré par (affecté à) l'activité	2 132 903	2 513 773	2 315 007
Investissements corporels et incorporels	-6 768 145	-5 371 366	-5 514 265
Acquisitions d'immobilisations financières	-64 264	-86 090	-137 186
Total des acquisitions d'immobilisations	-6 832 409	-5 457 456	-5 651 451
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	2 150 995	1 015 969	809 678
Diminutions d'immobilisations financières	78 508	61 552	30 416
Total des diminutions d'immobilisations	2 229 503	1 077 521	840 094
Incidence des variations de périmètre	-22 212	22 715	93 921
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 625 118	-4 357 220	-4 717 436
Dividendes versés par la société mère	-1 961	-2 203	-3 012
Emissions d'emprunts	5 689 030	4 954 069	4 703 766
Remboursements d'emprunts	-3 465 629	-3 288 193	-2 805 873
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-478 332	-540 019	-532 785
Variation des dépôts et cautionnements reçus	7 325	7 553	10 319
Prime de remboursement des obligations			-1 552
Subventions d'investissements reçues	1 337 665	1 188 744	217 457
Flux net provenant du (affecté au) financement	3 088 098	2 319 951	1 588 320
Incidence des changements de principes comptables	-		
Variation de trésorerie	595 883	476 504	-814 109
Trésorerie d'ouverture	2 721 203	2 244 699	3 058 807
Trésorerie de clôture	3 317 086	2 721 203	2 244 699

Source : données ANCOLS.

Le palier ALI dispose d'une trésorerie de clôture excédentaire, qui augmente de 21,9% pour s'établir à 3 317,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 2 721,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. Cette trésorerie provient des flux suivants :

- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 2 132,9 millions d'euros grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 2 334,5 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 4 625,1 millions d'euros ; ce flux de trésorerie correspond aux investissements réalisés dans le parc sur la période pour 6 768,1 millions d'euros et des acquisitions de titres de participation pour 64,3 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 2 229,5 millions d'euros.
- Flux de trésorerie positif généré par les financements de 3 088,1 millions d'euros se compose pour l'essentiel des ressources relatives aux émissions d'emprunts pour 5 689 millions d'euros ainsi que des ressources provenant des subventions d'investissements reçues d'ALS pour 1 337,7 millions d'euros. Ces ressources sont impactées par les remboursements des emprunts pour 3 465,6 millions d'euros auprès de la Caisse des dépôts et consignations qui viennent minorer le niveau des ressources.



Malgré la baisse de sa marge brute d'autofinancement, le groupe est parvenu à accroître son niveau d'investissements grâce à l'augmentation de ses ressources de financement.

9.2.3.4 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 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- D'immobilisations incorporelles à hauteur de 3 887,5 millions d'euros contre 4 047,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 SCI¹³⁵ qui ont été transférés à titre gratuit à la fédération ARRCO, plus précisément la nue-propriété de leur parc locatif en conservant l'usufruit¹³⁶ 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 montant de 6,2 milliards d'euros et comprend les programmes livrés et portés par les 15 SCI sus-citées au 31 décembre 2016 ;
- D'immobilisations corporelles pour 940,42 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.
- Des immobilisations financières pour 525,8 millions d'euros soit une augmentation de 348 millions d'euros. Des titres du fonds d'investissement professionnel spécialisé ECOFI FL mixité ont été acquis pour 254 millions d'euros, des comptes à terme sans clause de sortie ou d'une durée supérieure à un an étant donné que la foncière a l'intention de les conserver durablement en vue de faire fructifier ses actifs et ce, pour 44 millions d'euros et des parts sociales d'établissements financiers pour 30,1 millions d'euros. La variation de l'exercice intègre également des créances immobilisées à hauteur de 195 millions d'euros.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ L'usufruit constitue une immobilisation incorporelle.

Tableau 9.61 : Bilan consolidé AFL au 31.12.2021 - Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019 Total
	Total	%	Total	%		
Immobilisations incorporelles	6 156,28	80,1%	6 169,00	86,4%	-0,2%	6 182,51
- Amortissements	-2 268,81	97,5%	-2 121,72	98,3%	6,9%	-1 974,67
Autres immobilisations corporelles	8,16	0,1%	6,15	0,1%	32,8%	3,14
- Amortissements	-1,05	0,0%	-0,61	0,0%	72,1%	-0,30
Immeubles	707,35	9,2%	552,09	7,7%	28,1%	372,64
- Amortissements	-54,79	2,4%	-34,39	1,6%	59,3%	-20,67
Immobilisations corporelles en cours	289,92	3,8%	236,90	3,3%	22,4%	234,05
- Amortissements	-2,06	0,1%	-2,06	0,1%	0,0%	-2,06
Immobilisations financières	525,82	6,8%	178,02	2,5%	195,4%	176,64
- Amortissements			-0,48	0,0%	-100,0%	-0,25
I - Actif immobilisé brut	7 687,53	100,0%	7 142,16	100,0%	7,6%	6 969,00
Amortissements et dépréciations	-2 326,70	100,0%	-2 159,26	100,0%	7,8%	-1 997,84
Actif immobilisé net	5 360,82	100,0%	4 982,90	100,0%	7,6%	4 971,16
Stocks en cours	29,42	19,9%	40,09	29,3%	-26,6%	25,04
- Dépréciations						
Créances clients	53,58	36,3%	51,55	37,7%	3,9%	50,18
- Dépréciations	-25,30	100,0%	-25,08	100,0%	0,9%	-24,86
Autres créances	64,79	43,8%	44,98	32,9%	44,0%	36,11
- Dépréciations						
II - Actif réalisable brut	147,78	100,0%	136,61	100,0%	8,2%	111,33
Dépréciations	-25,30	100,0%	-25,08	100,0%	0,9%	-24,86
Actif réalisable net	122,48	100,0%	111,53	100,0%	9,8%	86,46
Trésorerie et équivalents	403,50	100,0%	820,29	100,0%	-50,8%	671,00
- Dépréciations						
III - Trésorerie	403,50	100,0%	820,29	100,0%	-50,8%	671,00
Dépréciations						
Trésorerie nette	403,50	100,0%	820,29	100,0%	-50,8%	671,00
Comptes de régularisation	4,09	100,0%	4,34	100,0%	-5,8%	4,62
IV - Comptes de régularisation	4,09	100,0%	4,34	100,0%	-5,8%	4,62
Actif total brut (I + II + III + IV)	8 242,90	100,0%	8 103,40	100,0%	1,7%	7 755,94
Amortissements et dépréciations	-2 352,00	100,0%	-2 184,34	100,0%	7,7%	-2 022,70
Actif total net	5 890,89	100,0%	5 919,06	100,0%	-0,5%	5 733,24

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

L'analyse du passif au 31 décembre 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- De subventions d'investissement attribuées par ALS pour 2 847,32 millions d'euros contre 2 756,4 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 2 614,19 millions d'euros. Ce poste comprend des dettes bancaires pour 956,5 millions d'euros et des dettes envers ALS pour 1 648 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%, 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 2021 et s'élève à 1 648 millions d'euros.



Le résultat consolidé de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2021 enregistre un excédent de 21 millions d'euros contre un excédent de 32,1 millions d'euros en 2020.

Tableau 9.62 : Bilan consolidé AFL au 31.12.2021 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019 Total
	Total	%	Total	%		
Fonds associatifs avec droit de reprise	2,50	0,1%	2,50	0,1%	0,0%	2,50
Réserves consolidées	36,36	1,2%	20,78	0,7%	75,0%	7,77
Report à nouveau	41,27	1,4%	24,74	0,9%	66,8%	11,81
Résultat net consolidé	21,00	0,7%	32,12	1,1%	-34,6%	25,93
Subventions d'investissement	4 307,85	146,1%	4 121,85	145,3%	4,5%	3 977,85
Quote-part des subventions virée au résultat	-1 460,53	-49,5%	-1 365,42	-48,1%	7,0%	-1 270,38
I - Fonds propres	2 948,45	100,0%	2 836,57	100,0%	3,9%	2 755,48
Provisions pour risques	260,02	8,9%	235,55	7,7%	10,4%	216,63
Emprunts et dettes financières	2 614,19	89,6%	2 778,23	90,8%	-5,9%	2 701,37
Dépôts et cautionnements	20,39	0,7%	19,53	0,6%	4,4%	18,87
Opérateurs et dettes sur immobilisations	24,35	0,8%	26,45	0,9%	-7,9%	31,79
II - Passif non courant	2 918,94	100,0%	3 059,76	100,0%	-4,6%	2 968,66
Fournisseurs	9,87	42,0%	7,59	33,4%	29,9%	4,71
Dettes fiscales et sociales	6,30	26,8%	9,15	40,3%	-31,1%	2,24
Autres dettes	7,33	31,2%	5,98	26,3%	22,5%	2,16
III - Passif courant	23,50	100,0%	22,73	100,0%	3,4%	9,11
Passif total (I + II + III)	5 890,89	100,0%	5 919,06	100,0%	-0,5%	5 733,26

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2021 montre qu'il est essentiellement composé :

- De revenus locatifs pour 239,7 millions d'euros contre 228,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ce poste concerne les loyers quittancés au titre de l'exercice 2021. Ce dernier est quasi stable depuis plusieurs exercices ;
- D'amortissements et de dépréciations des immeubles pour 174,5 millions d'euros contre 168 millions d'euros lors de l'exercice précédent.
- Les autres postes n'appellent pas de remarques particulières.

Tableau 9.63 : Compte de résultat consolidé au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation	Exercice 2019
	Total	%	Total	%		Total
Revenus locatifs	239,70	137,3%	228,23	130,0%	5,0%	220,53
Charges locatives quittancées	37,41	21,4%	35,58	20,3%	5,2%	34,56
Charges locatives	-39,68	-22,7%	-37,98	-21,6%	4,5%	-36,35
Autres produits et charges sur immeubles	-62,82	-36,0%	-50,26	-28,6%	25,0%	-50,38
I - Revenus nets des immeubles	174,61	100,0%	175,57	100,0%	-0,5%	168,37
Frais de personnel	-5,48	-3,4%	-5,09	-3,1%	7,7%	-4,56
Autres frais généraux	-7,39	-4,6%	-5,80	-3,5%	27,5%	-6,56
Autres produits et charges d'exploitation	0,01	0,0%	-0,01	0,0%	-211,5%	0,49
II - Excédent brut d'exploitation	161,75	100,0%	164,67	100,0%	-1,8%	157,73
Amortissement et dépréciation des immeubles	-174,49	-301,7%	-167,99	-232,6%	3,9%	-164,63
Reprise subventions sur immeubles	95,12	164,5%	95,03	131,6%	0,1%	94,18
Autres amortissements et provision	-24,56	-42,5%	-19,49	-27,0%	26,0%	-21,20
III - Résultat opérationnel	57,83	100,0%	72,23	100,0%	-19,9%	66,08
Résultat de cession d'actifs	10,12	48,2%	8,26	25,7%	22,6%	7,12
Intérêts des emprunts	-38,16	-181,7%	-42,80	-133,2%	-10,8%	-43,29
Autres produits et charges	-8,79	-41,8%	-5,57	-17,3%	57,8%	-3,50
VI - Résultat net avant impôts	21,00	100,0%	32,12	100,0%	-34,6%	26,41
Impôts sur les bénéfices	0,00	0,0%	0,00	0,0%		
Résultat net comptable	21,00	100,0%	32,12	100,0%	-34,6%	26,41

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

9.2.4 Analyse financière des comptes consolidés

9.2.4.1 Action Logement Groupe

9.2.4.1.1 Structure financière

Le groupe répondant à la mission confiée par l'État à travers la convention quinquennale et ses avenants de soutenir les organismes du secteur de logement social dans la construction de logements et la rénovation du parc, les politiques publiques nationales ainsi que les personnes physiques, il a été amené à financer de façon importante ces différents acteurs. Ce qui a conduit à une dégradation des indicateurs d'activité. doit donc s'analyser au regard de l'objet social du groupe et plus particulièrement de celui d'ALS.

Contrairement à des groupes « ordinaires » du secteur, le Groupe AL bénéficie d'une ressource pérenne qu'est la PEC. Cette ressource a pour raison d'être le soutien aux personnes physiques, morales et aux politiques publiques nationales. Le groupe dispose également d'autres ressources, liées aux activités de ses filiales (loyers issus de l'activité de bailleur social), pour assurer sa continuité d'exploitation comme peut en témoigner le ratio de solvabilité du groupe.

Le ratio de solvabilité du groupe subit une légère diminution et s'établit à 41,4% à fin 2021. Cette évolution est liée à celle des capitaux propres compte tenu de la baisse du résultat consolidé mais compensée par la croissance constante du parc locatif du groupe sur la période étudiée. Malgré une capacité de remboursement plus longue que les années précédentes, le groupe dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

La croissance de son parc locatif démontre bien le dynamisme des filiales immobilières en termes de construction de logements et par voie de conséquence sa capacité à assurer son financement à travers les ressources nées et attendues de son activité locative. Pour rappel, les ressources locatives constituent la première ressource du groupe.



Tableau 9.64 : Ratio de solvabilité au 31.12.2021

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Variation 2021/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	39 301 269	40 157 157	-2,1%	40 123 314
Total bilan	95 024 653	91 025 657	4,4%	88 421 267
= Solvabilité	41,36%	44,12%		45,38%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019 à 2021).

9.2.4.2 Action Logement Services

9.2.4.2.1 Profitabilité

Tableau 9.65 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALS au 31.12.2021¹³⁷

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des entreprises intégrées	-3 952 907	-1 906 288	397 921
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	51 777	3 062	36 326
- Plus-values de cession des immobilisations	-1 936	-2 264	-42 635
+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	2 142	1 886	1 061
= Marge brute d'autofinancement	-3 900 924	-1 903 604	392 673

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019 à 2021).

L'activité de l'exercice du groupe Action Logement Services génère à l'instar du précédent exercice, une marge brute d'autofinancement négative de 3 900,9 millions d'euros à fin 2021 contre - 1 903,6 millions d'euros à fin 2020 et + 392,7 millions d'euros en 2019. L'accroissement de ce déficit d'autofinancement né en 2020 s'explique essentiellement par la baisse du résultat net d'Action Logement Services (explications dans le paragraphe 9.2.3.2 ci-dessus) depuis la mise en place du PIV. En effet, Action Logement Services a financé de façon plus conséquente les personnes physiques et morales ainsi que les politiques publiques nationales conformément aux accords conclus avec l'État dans la convention quinquennale et le PIV.

9.2.4.2.2 Structure financière

Tableau 9.66 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2021

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Var 2021/2020	31/12/2019
Stocks	575 396	367 751	56,5%	46 229
+ Créances clients	17 352	24 777	-30,0%	24 338
+ Autres créances	31 157	28 075	11,0%	21 652
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 758 759	4 529 103	-39,1%	5 961 122
= Actifs courants	3 382 664	4 949 706	-31,7%	6 053 341

¹³⁷ 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.

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2019 à 2021).

Tableau 9.67 : Fonds de roulement au 31.12.2021

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Var 2021/2020	31/12/2019
Capitaux propres	8 080	12 034	-32,9%	13 940
Provisions pour gros entretien	2	2	-9,5%	2
Autres provisions pour risques et charges	226	178	27,1%	192
Amortissements et dépréciations	83	329	-74,9%	334
Ressources propres	8 391	12 543	-33,1%	14 469
Dettes financières	169	1 157	-85,4%	1 164
Ressources stables	8 560	13 701	-37,5%	15 633
Immobilisations d'exploitation brutes	-654	-733	-10,9%	-757
Fonds de roulement économique	7 906	12 967	-39,0%	14 875
Immobilisations financières	-57	-38	48,2%	-41
Fonds de roulement net global (FRNG)	7 849	12 929	-39,3%	14 835

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2019 à 2021).

Le fonds de roulement « classique » en baisse de 39,3% par rapport à l'exercice 2020, présente un solde excédentaire de 7,8 milliards d'euros en fin de période. Cette baisse progressive constatée depuis 2019 et accrue entre 2020 et 2021 correspond à l'accroissement du niveau des emplois de la PEC qui a généré un déficit plus important en 2021 pour Action Logement Services.

9.2.4.2.3 Rentabilité économique

Tableau 9.68 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2021

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Var 2021/2020	31/12/2019
Résultat consolidé (1)	-3 952 903	-1 906 276	107,4%	397 921
Actif total (2)	20 098 053	21 252 139	-5,4%	22 700 040
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	-19,7%	-9,0%	119,3%	1,8%

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2019 à 2021).

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le Tableau 9.68 ci-dessus présente un niveau de rentabilité de l'actif total qui peut paraître critique avec un taux négatif de 19,7% pour l'exercice 2021 en nette dégradation par rapport à 2020 puisqu'il était alors de -9%. Même si le niveau de l'actif est relativement stable, cette baisse de la rentabilité s'explique par le résultat négatif d'ALS au 31 décembre 2021.

Tableau 9.69 : Rentabilité financière part du groupe ALS au 31.12.2021

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	Var 2021/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (1)	-3 952 903	-1 906 276	107%	397 921
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	8 079 834	12 033 766	-33%	13 940 053
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	-48,9%	-15,8%	208,8%	2,9%

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2019 à 2021).

La part des minoritaires étant non significative, la rentabilité financière globale équivaut à la rentabilité financière part du groupe (Tableau 9.69). Elle s'élève à -48,9% à fin 2021, soit un niveau de rentabilité faible. Il ressort de cette analyse que l'intensification du niveau des emplois par Action Logement Services a généré depuis 2019 une forte dégradation des ratios de rentabilité du groupe.

Les ratios d'analyse de la rentabilité d'ALS pouvant amener à s'interroger sur l'équilibre financier de l'entité doivent être mis en perspective avec l'activité d'Action Logement Services et ses engagements vis-à-vis de l'État.



Les résultats constatés depuis 2020 ne sont que le reflet des engagements négociés avec l'État en vue de consommer un niveau de trésorerie conséquent pour assurer un meilleur financement du secteur du logement social tant au profit des ménages que des personnes morales.

9.2.4.3 Action Logement Immobilier

9.2.4.3.1 Profitabilité

L'activité de l'exercice a permis au palier ALI de générer un flux de trésorerie de 2 334,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 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 baisse de 7,3% par rapport à 2020.

Tableau 9.70 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALI au 31.12.2021¹³⁸

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des entreprises intégrées	1 477 090	1 204 533	813 572
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	1 526 204	1 386 504	1 566 627
- Plus-values de cession des immobilisations	-1 141 779	-586 632	-496 991
+ Moins-values de cession des immobilisations			
- Elimination des impôts différés	0	0	0
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat			
- Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	-2 395	58	
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	475 364	513 825	538 521
= Marge brute d'autofinancement	2 334 484	2 518 288	2 421 730

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

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.

Tableau 9.71 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2021

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Marge brute d'autofinancement	2 334 484	2 518 288	2 421 730
- Variation BFR	-201 581	-4 319	-106 721
- Investissements de la période	-6 768 145	-5 371 366	-5 514 265
= Flux de trésorerie disponible	-4 635 242	-2 857 397	-3 199 256

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

¹³⁸ 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.

9.2.4.3.2 Structure financière

S'agissant du fonds de roulement de liquidité qui peut s'assimiler au besoin de fonds de roulement, il est positif et s'établit à 6 048,5 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 9.72 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2021

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Stocks	1 032 867	889 259	912 051
+ Créances clients	682 601	624 680	660 221
+ Autres créances	2 627 133	2 105 390	2 022 797
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 686 496	2 917 690	2 389 628
= Actifs courants	8 029 097	6 537 019	5 984 697

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actifs courants	8 029 097	6 537 019	5 984 697
- Fournisseurs et comptes rattachés	1 035 188	975 636	907 657
- Dettes fiscales et sociales	320 059	270 217	478 379
- Autres dettes et comptes de régularisation	625 323	613 096	597 417
= Fonds de roulement de liquidité	6 048 527	4 678 070	4 001 244

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

Le fonds de roulement au 31 décembre 2021 est positif et s'établit à 5 456,1 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 69,4% entre 2020 et 2021 s'explique par l'augmentation des actifs non courants. En effet, les immobilisations liées au parc locatif augmentent de 5,1% entre les deux exercices. Elle est également liée à la hausse des capitaux propres à hauteur de 8,5% en raison de l'augmentation du résultat net de l'exercice en comparaison avec le résultat 2020.

Tableau 9.73 : Fonds de roulement ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros			
Rubriques	2021	2020	2019
Capitaux propres	28 494,25	25 450,30	23 430,32
Provisions pour gros entretien	226,16	230,45	227,70
Autres provisions pour risques et charges	391,37	389,76	365,23
Amortissements et dépréciations	26 534,18	25 237,52	23 902,45
Ressources propres	55 645,96	51 308,06	47 925,70
Dettes financières	43 267,06	40 867,44	39 017,10
Ressources stables	98 913,02	92 175,51	86 942,80
Immobilisations d'exploitation brutes	-92 883,31	-88 331,45	-83 584,87
Fonds de roulement économique	6 029,71	3 844,06	3 357,93
Immobilisations financières	-573,65	-623,48	-608,73
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 456,06	3 220,58	2 749,20

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

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.



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 790 millions d'euros au 31 décembre 2021**. Le nombre d'ESH au sein d'ALI s'élève à 47 au 31 décembre 2021 contre 50 au 31 décembre 2020 et 60 au 31 décembre 2019.

À titre de comparaison, le fonds de roulement de la famille des ESH s'élève à 7 598,1 millions d'euros au 31 décembre 2021¹³⁹ contre 7 276,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 6 354,3 millions d'euros au 31 décembre 2019¹⁴⁰.

Tableau 9.74 : Fonds de roulement des ESH d'ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	2021	2020	2019
Capitaux propres (y compris les subventions d'investissement)	21 012,06	19 908,70	18 805,48
Provisions pour gros entretien	221,85	227,28	227,03
Autres provisions pour risques et charges	354,08	339,47	310,96
Amortissements et dépréciations	24 836,45	23 468,82	22 201,52
Ressources propres	46 424,43	43 944,26	41 544,99
Dettes financières	40 430,59	37 941,36	36 223,97
Ressources stables	86 855,02	81 885,62	77 768,96
Immobilisations d'exploitation brutes	-85 838,32	-81 010,99	-76 934,48
Fonds de roulement économique	1 016,70	874,63	834,48
Immobilisations financières	-226,40	-213,53	-214,38
Fonds de roulement net global (FRNG)	790,30	661,11	620,10

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

À titre de comparaison, le fonds de roulement du secteur est présenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau 9.75 : Fonds de roulement des ESH et OPH au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	2021(**)	2020(*)	Variation 2021/2020	2019(*)
Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH et OPH	15 972,03	14 907,62	7,1%	12 828,33
Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH	7 598,13	7 276,87	4,4%	6 354,29

(*) Données définitives Harmonia (ne tenant pas compte des retraitements et des éliminations intragroupes)

(**) Données non définitives provenant d'Harmonia

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.76 : Endettement net du palier ALI au 31.12.2021

Données en millions d'euros

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts à long terme	43 267 057	40 867 442	39 017 098
+ Emprunts à court terme			
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	3 686 496	2 917 690	2 389 628
= Endettement net	39 580 561	37 949 752	36 627 470

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

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.

¹³⁹ Données 2021 non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁴⁰ Données 2021 ajustées 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.

Les endettements nets des familles des ESH et OPH s'élèvent respectivement à 97 068,0 millions d'euros et à 49 892,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit un endettement net global de 146 275,6 millions d'euros. L'endettement des familles des ESH et des OPH est stable sur cette période.

Le poids des filiales d'ALI représente 26,9% de l'endettement net global du secteur.

Tableau 9.77 : Capacité de remboursement au 31.12.2021

<i>Données en milliers d'euros</i>			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Endettement net (1)	39 580 561	37 949 752	36 627 470
CAF (2)	2 334 484	2 518 259	2 421 730
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	16,95	15,07	15,12

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

Le palier ALI présente une capacité de remboursement d'une durée de 17 ans qui est en légère augmentation en comparaison aux exercices précédents. Cette durée se rapproche de celle observée pour le secteur, soit 16,4 années pour les OPH et 20,6 années pour les ESH au titre de l'exercice 2021¹⁴¹.

9.2.4.3.3 Rentabilité économique

Tableau 9.78 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2021

<i>Données en milliers d'euros</i>			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat consolidé (1)	1 477 090	1 204 533	813 572
Actif total (2)	75 227 718	69 634 226	65 668 113
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,96%	1,73%	1,24%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

Ce ratio montre la capacité du groupe à générer des bénéfices avec ses actifs. Il augmente très légèrement pour s'établir à 1,96% au 31 décembre 2021 et reste supérieur à celui des ESH ainsi qu'à celui des OPH qui, quant à lui, est en baisse par rapport à l'exercice précédent.

Tableau 9.79 : Capacité de remboursement du secteur ESH+OPH au 31.12.2021

<i>Données en milliers d'euros</i>			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat agrégé (1)	3 266 632 741	3 429 991 524	3 184 352 268
Actif total (2)	269 588 115 906	263 076 039 560	257 940 641 327
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,21%	1,30%	1,23%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

¹⁴¹ Données non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



Tableau 9.80 : Rentabilité financière globale au 31.12.2021

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (1)	1 477 090	1 204 533	813 572
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	28 494 249	25 450 344	23 430 321
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	5,18%	4,73%	3,47%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

La rentabilité financière globale du groupe ALI est supérieure à celle de l'ensemble des ESH et des OPH qui est seulement de 3,5% au 31 décembre 2021, la rentabilité des seuls OPH étant de 3,5%, soit un niveau équivalent à celui des ESH¹⁴².

Tableau 9.81 : Rentabilité financière globale du secteur OPH et ESH au 31.12.2021

Données en milliers d'euros			
ESH du secteur	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (1)	1 920 727 434	2 041 471 690	1 863 457 076
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	55 491 146 059	53 228 740 625	50 628 693 202
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,46%	3,84%	3,47%

Données en milliers d'euros			
OPH du secteur	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (1)	1 345 905 307	1 388 519 835	1 320 895 192
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	38 440 494 432	37 448 192 722	37 026 289 516
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,50%	3,71%	3,47%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

Tableau 9.82 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2021

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net part du groupe (1)	1 383 467	1 111 342	813 572
Capitaux propres part du groupe (2)	26 965 447	23 820 833	21 830 532
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	5,13%	4,67%	3,73%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2019 à 2021).

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 obtenu sur une période aux capitaux investis, il s'agit du ratio mesurant l'investissement par rapport au prix réellement décaissé. Ce ratio augmente en 2021 et s'élève à 5,2% en 2021 ce qui met en évidence une forte rentabilité des investissements au sein du palier ALI.

¹⁴² Ces données proviennent d'HARMONIA. Ce sont des données sociales qui ne présentent aucun retraitement ni élimination contrairement aux données consolidées d'Action Logement.

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 2021

Les **ressources de la SICF sont stables en 2021, soit 18,5 millions d'euros**. Les opérations qui les composent évoluent différemment puisque la progression de la PEEC nette totale de 22,3% soit 11,0 millions d'euros en 2021 est compensée par la diminution des retours de prêts de 21% soit 7,5 millions d'euros fin 2021.

En 2021, le **niveau des emplois reste identique à celui de 2020 avec un total de 18,5 millions d'euros**.

Sur la période de la convention quinquennale, **les frais de fonctionnement respectent l'enveloppe maximale de 1,7 million d'euros prévue par la convention**.

Même si le niveau des financements accordés a été globalement identique chaque année ce qui a permis de tenir les engagements globaux de la convention, **les objectifs fixés au niveau de chacune des enveloppes n'ont pu être tenus qu'à l'issue des exercices 2019 et 2021**.

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 2021, les engagements ont été respectés et même dépassés puisque 4 513 nouveaux logements ont été livrés**.

La SICF **devait également faire ses meilleurs efforts pour accroître la performance globale de son fonctionnement** afin de réduire ses frais à un niveau inférieur à 1,5 million d'euros à la fin de la convention. Cet **objectif a été respecté tout au long de la convention**.

10.2 RESSOURCES DE LA SICF

La PEEC nette reçue par la SICF s'élève en 2021 à 11,0 millions d'euros, soit 22,3% de plus qu'en 2020 (voir Tableau 10.1 ci-dessous), en raison de l'évolution des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts (-2,0 millions 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 7,4 millions d'euros.

Schéma 10.1 : Activité PEEC de la SICF

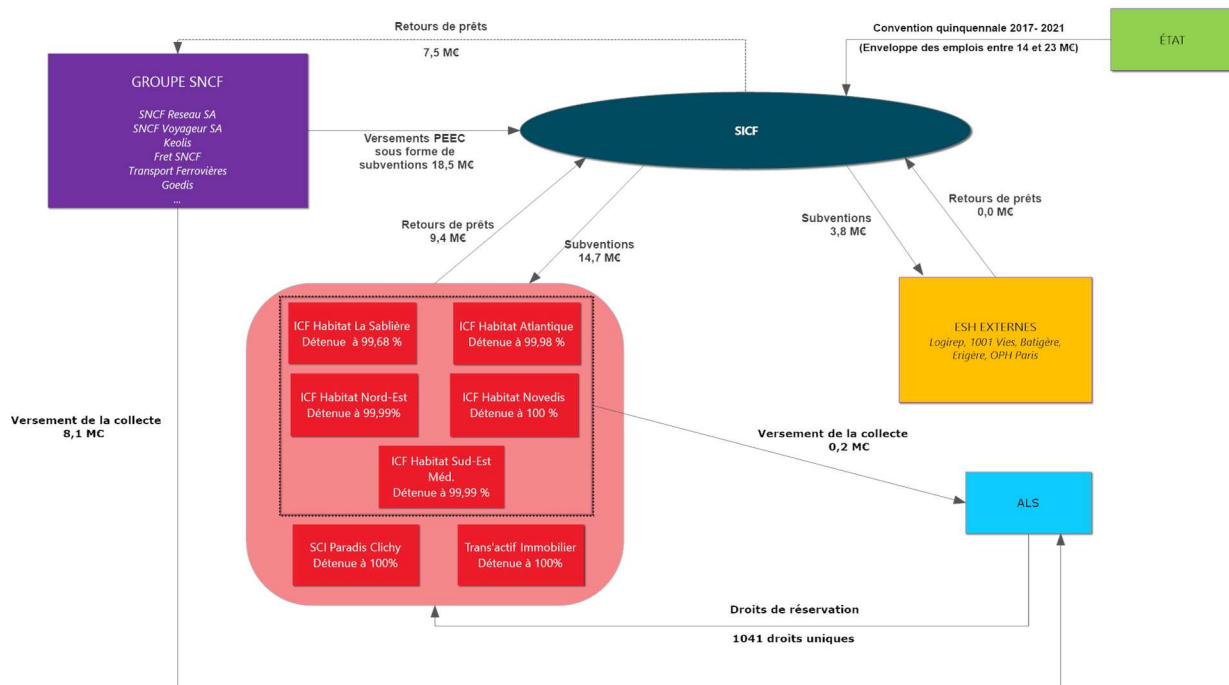
En plus de la collecte directe versée à la SICF par ses filiales¹⁴³, le groupe SNCF¹⁴⁴ verse de la PEEC à Action Logement Services à hauteur du seuil réglementaire, soit 8,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2021.

Tableau 10.1 : Collecte nette de 2019 à 2021 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	167,6%	18,45	204,9%	+ 0,0%	18,62
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-7,44	-67,6%	-9,44	-104,9%	+ 21,2%	-10,78
Participation obligatoire nette en prêts	-7,44	-67,6%	-9,44	-104,9%	+ 21,2%	-10,78
PEEC nette totale	11,01	100,0%	9,00	100,0%	+ 22,3%	7,84

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).



¹⁴³ La collecte 2021 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 2021 de la SICF).

¹⁴⁴ 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).

Les retours de prêts pour 2021 sont en baisse puisqu'ils sont de 7,5 millions d'euros contre 9,5 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 10.2, page 285). Il s'agit des prêts antérieurement accordés par la SNCF aux SA d'HLM du groupe.

Tableau 10.2 : Retours de prêts accordés de 2019 à 2021 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		
ESH OPH COOP SEM de logements sociaux	7,46	100,0%	9,45	100,0%	- 21,1%	10,78
OLS	7,46	100,0%	9,45	100,0%	-21,1%	10,78
Autres sociétés immobilières Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	7,46	100,0%	9,45	100,0%	- 21,1%	10,78
Retours Prêts Personnes physiques						
Retours de prêts	7,46	100,0%	9,45	100,0%	- 21,1%	10,78

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

Le montant des ressources directes est stable puisqu'il est de 18,5 millions d'euros en 2021 (voir Tableau 10.3 ci-dessous). On observe que la part de la PEEC nette totale (59,6%) par rapport à celle des retours de prêts (40,4%) continue de progresser depuis 2019.

Tableau 10.3 : Synthèse des ressources de 2019 à 2021 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	99,9%	18,45	100,0%	+ 0,0%	18,62
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-7,44	-40,3%	-9,44	-104,9%	- 21,2%	-10,78
PEEC nette totale (A)	11,01	59,6%	9,00	48,8%	+ 22,3%	7,84
Retours Prêts Personnes morales HLM	7,46	40,4%	9,45	51,2%	- 21,1%	10,78
Retours Prêts Personnes morales hors HLM						
Retours Prêts Personnes physiques						
Retours de prêts (B)	7,46	40,4%	9,45	51,2%	- 21,1%	9,45
Total des ressources (A+B)	18,46	100,0%	18,45	100,0%	+ 0,1%	17,29

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

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 obtenu aucun nouvel emprunt de ce dernier sur cette période et n'a remboursé aucun emprunt auprès d'ALS. A l'inverse, 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 2021 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 20,2 millions d'euros en 2021. Le montant total des subventions s'élève à 18,5 millions d'euros et reste identique à 2020 (voir Tableau 10.4, page

286). Les bénéficiaires personnes morales des subventions sont les filiales SA HLM de la SICF à hauteur de 14,7 millions d'euros¹⁴⁵ et des ESH externes pour 3,7 millions d'euros.

Au titre de 2021, la SICF a effectué un versement de PEEC sous forme de prêt à hauteur de 1,8 million d'euros. Il s'agit de fonds issus des intérêts générés par les anciens prêts PEEC émis par la SICF qu'elle a décidé de verser sous forme de prêt.

Tableau 10.4 : Principaux emplois de 2019 à 2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020		Exercice 2019
	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%	18,45	100,0%	+	0,0%	18,62
Concours Personnes morales HLM (B)	18,45	91,2%	18,45	100,0%	+	0,0%	18,62
Prêts Personnes morales	1,79	100,0%					
Souscriptions de titres							
Subventions Personnes morales							
Concours Personnes morales hors HLM (C)	1,79	8,8%					
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	20,24	100,0%	18,45	100,0%	+	9,7%	18,62

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021).

¹⁴⁵ Données issues des comptes sociaux 2021 de la SICF transmis à l'Agence.

Tableau 10.5 : Suivi des enveloppes 2017-2021

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2017-2021															
	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			1,0	1,5			1,0	0,9			1,0		
Concours Personnes morales	14,0	23,0	18,8		14,0	23,0	18,6	0%	14,0	23,0	18,6	67%	14,0	23,0	18,5	67%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2017 à 2021).

Le Tableau 10.5 présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations sur la période 2017-2021.

Cette convention a prévu une enveloppe globale minimale de 14 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 23 millions d'euros en 2021 pour **les subventions versées aux personnes morales qui respectent l'objectif global avec des financements accordés à hauteur de 18,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2021.**

Le montant des subventions versées au titre des constructions et acquisitions est compris entre l'enveloppe minimale de 13,0 millions d'euros et l'enveloppe maximale de 17 millions d'euros avec un financement à hauteur de 16,1 millions d'euros en 2021.

Quant aux subventions à la réhabilitation, le montant se situe entre l'enveloppe minimale et l'enveloppe maximale (1 et 5 millions d'euros) soit 2,4 millions d'euros.

Aucune enveloppe minimale n'a été définie pour les structures collectives dans la convention et aucune subvention n'a été versée à ces entités en 2021.

Même si le niveau des financements accordés a été globalement identique chaque année ce qui a permis de tenir les engagements globaux de la convention, **les objectifs fixés au niveau de chacune des enveloppes n'ont pu être tenus qu'à l'issue des exercices 2019 et 2021.**

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 2021, les engagements ont été respectés et même dépassés puisque 4 513 nouveaux logements ont été livrés** et se répartissent de la façon suivante :

- 918 logements en 2021,
- 450 logements en 2020,
- 725 logements en 2019,
- 890 logements en 2018,
- 1 530 logements en 2017¹⁴⁶.

10.4 SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF

Le Tableau 10.6 et le Tableau 10.7 de la page 289 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.

¹⁴⁶ Données chiffrées issues des rapports annuels 2019, 2020 et 2021 de la SICF disponibles sur le site <https://www.icfhabitat.fr/>.

Tableau 10.6 : Extrait de bilan de la SICF (actifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	137,40	93,7%	143,07	94,6%	- 4,0%	152,52
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux						
Financements SA HLM	137,39	93,7%	143,06	94,6%	- 4,0%	152,51
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,01	0,0%	0,01	0,0%	- 20,3%	0,01
Financements Personnes physiques						
Actif circulant	9,20	6,3%	8,15	5,4%	+ 12,8%	18,11
Dont Trésorerie	9,20	6,3%	8,15	5,4%	+ 12,8%	18,11
Total Actif PEEC	146,59	100,0%	151,22	100,0%	- 3,1%	170,63

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 2019 à 2021).

Tableau 10.7 : Extrait de bilan de la SICF (passifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	7,20	5,0%	6,17	4,1%	+ 16,7%	5,32
Dont Capital souscrit	6,71	4,7%	5,62	3,8%	+ 19,4%	4,71
Subventions d'investissement	0,49	0,3%	0,55	0,4%	- 11,2%	0,60
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	135,58	95,0%	143,02	95,9%	- 5,2%	152,46
Autres dettes						
Total Passif PEEC	142,78	100,0%	149,19	100,0%	- 4,3%	157,78

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2021).

À la lecture de ces tableaux, l'actif dont dispose la SICF sur les fonds PEEC peut être estimé à 146,6 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2021, en baisse de 3,1%. Il est composé à 93,7% de prêts accordés à des SA d'HLM. La trésorerie disponible à fin 2021 sur les fonds PEEC s'élève à 9,2 millions d'euros contre 8,1 millions d'euros à fin 2020 soit une augmentation de 1,1 millions d'euro expliquée principalement par la baisse du remboursement prêt PEEC SNCF.

Sous réserve d'un déséquilibre de 3,8 millions d'euros entre les extraits de bilans passif et actif¹⁴⁷, on observe que les actifs sont couverts à 95,0% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 5,0% 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 11 millions d'euros de collecte nette en 2021). 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 2017 à 2021.

¹⁴⁷ 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 2017-2021 de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Variation 2021/2020	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%	Montant	%
Masse salariale	0,45	39,5%	0,38	36,4%	+ 19,2%	0,45	34,4%	0,52	35,1%	0,39	27,6%
Frais généraux	0,25	21,8%	0,16	15,1%	+ 59,3%	0,23	17,5%	0,66	44,3%	0,49	34,7%
Coût du système d'information	0,00	0,4%	0,00	0,4%	+ 9,6%	0,00	0,4%	0,01	0,4%	0,00	0,2%
Impôts et taxes	0,06	5,4%	0,03	2,9%	+ 103,9%	0,05	3,7%	0,06	3,9%	0,04	2,8%
Autres charges	0,00	0,3%	0,04	3,8%	- 92,7%	0,14	11,0%	0,22	14,9%	0,07	5,1%
Impôts sur les sociétés	0,37	32,8%	0,43	41,5%	- 13,1%	0,43	33,1%	0,02	1,4%	0,42	29,7%
Total frais de fonctionnement	1,14	100,0%	1,03	100,0%	+ 10,0%	1,30	100,0%	1,48	100,0%	1,41	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2021).

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,1 million d'euros pour l'année 2021.

Sur la période de la convention quinquennale, les frais de fonctionnement respectent l'enveloppe maximale de 1,7 million d'euros prévue par la convention.

La SICF devait également **accroître la performance globale de son fonctionnement** afin de réduire ses frais à un niveau inférieur à 1,5 million d'euros à la fin de la convention. Cet **objectif a été respecté tout au long de la convention.**

Les postes de dépenses les plus importants sont la masse salariale pour 0,5 million d'euros et l'impôt sur les sociétés pour 0,4 millions d'euros. On observe une augmentation de 10,0% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2020, plus particulièrement des frais généraux (+59,3%), de masse salariale (+19,2%).

Les frais généraux sont principalement composés des refacturations pour 0,2 million d'euros des frais engagés par la SICF dans le cadre du groupement de moyens ainsi que des refacturations de salariés détachés de la SNCF. 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 2021.

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 2021, soit pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC¹⁴⁸ (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 283 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.

¹⁴⁸ 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 2021)

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 DU RECUEIL DE 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 2021 constitue le quatrième 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 1.3 en page 296). 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. Le second cycle triennal a démarré en 2018 et s'est achevé en 2020. Le cycle triennal en cours a débuté en 2021 et s'achèvera en 2023.

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.

I

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 70,6% (voir Tableau I.2, ci-après), soit 397 réponses pour 562 organismes interrogés.

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 les associations. D'une part, les écarts 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 des organismes du secteur associatif aux recueils 2019 à 2021

Données en nombres

Rubriques	Total Exercice 2021	Total Exercice 2020	Total Exercice 2019
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 421	1 435	1 292
Organismes interrogeables au titre de l'année N	582	550	457
Formulaires adressés	560	499	457
Taux d'organismes interrogés	39,4%	34,8%	35,4%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	480	314	294
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	85,7%	62,9%	64,3%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	477	312	293
Pourcentage des réponses reçues	99,4%	99,4%	99,7%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	228	191	166
Pourcentage des réponses reçues	47,8%	61,2%	56,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2021)

I.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.

I.4.1 Données macro-économiques

I.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'INSEE¹⁴⁹. 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.

I.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),

¹⁴⁹ 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.

- 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 courants¹⁵⁰, 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 Evolution 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 <https://www.insee.fr/fr/statistiques> par une recherche directe à partir des identifiants numériques.

Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé
010565707	Trimestrielle	30/11/2022	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	30/11/2022	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	30/11/2022	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.

¹⁵⁰ 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.



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

Année	PIB	Croissance PIB	Masse Salariale	Progression MS
2010	1 993 945	2,92%	539 030	3,18%
2011	2 057 264	3,18%	553 610	2,70%
2012	2 088 656	1,53%	566 259	2,28%
2013	2 119 421	1,47%	573 816	1,33%
2014	2 151 998	1,54%	580 022	1,08%
2015	2 199 582	2,21%	590 904	1,88%
2016	2 232 854	1,51%	607 047	2,73%
2017	2 299 474	2,98%	630 352	3,84%
2018	2 364 533	2,83%	650 532	3,20%
2019	2 440 056	3,19%	675 432	3,83%
2020	2 309 720	-5,34%	639 142	-5,37%
2021	2 498 827	8,19%	693 849	8,56%

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 2020 et sont accessibles sur le site : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5347729>. Les données relatives à l'année 2021 ne seront disponibles qu'en juillet 2023.

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 dénombrements 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 2020, 45 607 entreprises assujetties à la PEEC, suite à la hausse du seuil de cotisation des entreprises.

Entre 2019 et 2020, le nombre de salariés du secteur assujetti a diminué. Il s'élevait à 14,1 millions de salariés en 2019 et passe à 12,4 millions en 2020. 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

Données en nombre					
Secteurs	2016	2017	2018	2019	2020
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	98 000	101 099	106 652	109 336	39 867
Associations - Unités non marchandes	9 628	9 688	9 759	9 862	4 470
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	911	896	858	853	812
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	365	367	361	338	326
Autres unités non marchandes	202	222	212	212	132
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	109 106	112 272	117 842	120 601	45 607
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 556 484	13 746 173	14 144 445	14 416 610	12 395 232

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'exercice 2021 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

Données en nombre					
Tranches d'effectifs	2016	2017	2018	2019	2020
20 à 49 salariés	68 376	71 328	75 286	77 188	
50 à 99 salariés	20 619	20 605	21 682	22 231	23 501
100 à 199 salariés	10 284	10 384	10 714	10 892	11 370
200 à 249 salariés	2 052	2 082	2 242	2 253	2 288
250 à 499 salariés	4 159	4 329	4 319	4 362	4 527
500 à 999 salariés	1 962	1 880	1 920	1 978	2 154
1 000 à 1 999 salariés	986	968	975	986	1 012
2 000 à 4 999 salariés	497	529	531	529	559
5 000 à 9 999 salariés	117	109	112	121	125
10 000 salariés et plus	54	58	61	61	71
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	109 106	112 272	117 842	120 601	45 607
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 556 484	13 746 173	14 144 445	14 416 610	12 395 232

Source : INSEE.

Notes de lecture :

Les données de l'exercice 2021 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 2019 et 2020, nous observons que l'évolution du dénombrement des entreprises assujetties à la PEEC n'est pas cohérente avec le Graphique 1.6 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 253 000 au 1er janvier 2020, soit une hausse de 1,6% par rapport à 2019.

Notons que, 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

Données en nombre

Secteurs	2016	2017	2018	2019	2020
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	204 227	207 777	224 066	230 194	233 733
Associations - Unités non marchandes	17 156	17 311	17 706	17 720	18 243
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	912	896	858	853	812
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	382	381	370	349	345
Autres unités non marchandes	334	373	365	377	370
Nombre d'entreprises dont les salariés sont bénéficiaires de la PEEC	223 011	226 738	243 365	249 493	253 503
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 208 107	15 405 930	15 964 528	16 285 544	16 936 844

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 2020, près de 17 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

Données en nombre

Secteurs	2016	2017	2018	2019	2020
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	12 693 202	12 814 728	13 364 075	13 653 631	14 235 336
Associations - Unités non marchandes	1 180 254	1 208 056	1 227 833	1 248 661	1 286 680
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	1 046 319	1 089 563	1 077 342	1 091 515	1 114 851
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	195 014	194 105	181 530	177 871	188 053
Autres unités non marchandes	93 319	99 479	113 748	113 867	111 926
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 208 107	15 405 930	15 964 528	16 285 544	16 936 844

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 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001759971> par une recherche directe à partir de l'identifiant numérique.

Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé

001759971	Mensuelle	30/11/2022	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})					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Janvier	0,32%	1,57%	1,48%	1,43%	1,66%	0,75%
Février	-0,11%	1,43%	1,31%	1,56%	1,57%	0,76%
Mars	-0,08%	1,38%	1,72%	1,29%	0,76%	1,39%
Avril	-0,12%	1,39%	1,83%	1,45%	0,37%	1,61%
Mai	0,09%	0,93%	2,29%	1,10%	0,41%	1,79%
Juin	0,31%	0,77%	2,31%	1,37%	0,22%	1,88%
Juillet	0,39%	0,78%	2,60%	1,26%	0,86%	1,54%
Août	0,38%	0,99%	2,57%	1,26%	0,21%	2,35%
Septembre	0,51%	1,07%	2,50%	1,11%	0,02%	2,72%
Octobre	0,47%	1,15%	2,50%	0,92%	0,07%	3,20%
Novembre	0,69%	1,24%	2,16%	1,22%	0,22%	3,40%
Décembre	0,81%	1,25%	1,90%	1,61%	-0,03%	3,39%
Moyenne annuelle	0,31%	1,16%	2,10%	1,30%	0,53%	2,07%

Source : INSEE.

I.4.4 Rendement des obligations d'Etat 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 2016.



Tableau I.9 : Évolution du rendement de l'OAT 10 ans

Mois	Moyennes mensuelles des valeurs journalières de l'OAT 10 ans					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Janvier	0,85%	0,86%	0,77%	0,63%	0,00%	-0,307%
Février	0,60%	1,06%	0,92%	0,53%	-0,18%	-0,15%
Mars	0,51%	1,05%	0,80%	0,39%	-0,06%	-0,06%
Avril	0,45%	0,92%	0,75%	0,30%	0,07%	-0,01%
Mai	0,50%	0,82%	0,78%	0,29%	-0,02%	0,14%
Juin	0,40%	0,66%	0,71%	0,09%	-0,08%	0,09%
Juillet	0,18%	0,84%	0,63%	-0,06%	-0,19%	-0,05%
Août	0,16%	0,73%	0,68%	-0,32%	-0,21%	-0,16%
Septembre	0,20%	0,72%	0,74%	-0,26%	-0,23%	0,00%
Octobre	0,31%	0,72%	0,81%	-0,15%	-0,31%	0,18%
Novembre	0,65%	0,60%	0,76%	-0,03%	-0,33%	0,09%
Décembre	0,75%	0,57%	0,69%	0,03%	-0,34%	0,03%
Moyenne annuelle	0,46%	0,80%	0,75%	0,12%	-0,16%	-0,02%

Source : Agence France Trésor.

I.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 2021, cette enquête a porté sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France représentant un en-cours de 1 057 milliards en 2019, 1 114 milliards en 2020 et de 1 187 milliards en 2021. 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-2021>.

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 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021
Représentativité	92%	90%	90%	98%	98%	98%	92%	90%	90%	92%	98%	98%
2017	1,46%	1,36%	1,34%	29,67%	28,95%	31,31%	0,43%	0,39%	0,42%	0,04%	0,05%	0,03%
2018	1,32%	1,24%	1,22%	28,40%	27,84%	30,11%	0,38%	0,34%	0,37%	0,03%	0,04%	0,03%
2019	1,29%	1,20%	1,19%	27,66%	26,87%	29,06%	0,36%	0,32%	0,35%	0,02%	0,03%	0,02%
2020		1,06%	1,05%		28,88%	31,24%		0,31%	0,33%		0,01%	0,01%
2021			1,09%			27,71%			0,30%			0,01%
Taux échantillon	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	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.

1.4.6 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).

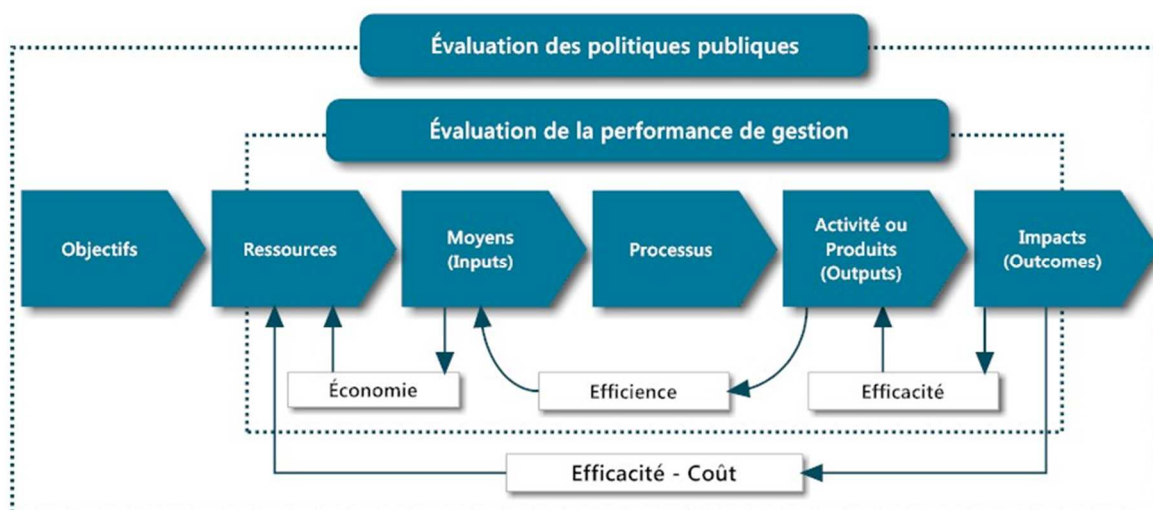
I.5 APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION

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.

I.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.

I.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.

I.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.

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.

I.5.2.1 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS

I.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	PUBLICATION	x	Niveau global	
							Calcul global		Niveau global
							Dispersion		Dispersion
					Calcul individuel		Niveau individuel		

I.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							<i>Trésorerie globale en début d'année - Retours de prêts de l'année</i> <i>Emplois de l'année</i>		
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 <td>x</td> <td>Niveau global</td>	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		$\frac{Ressources\ stables}{Emplois\ durables}$					
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

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				<i>Fonds de roulement prospectif + Ressources nouvelles - Emplois programmés</i> <i>Fonds de roulement</i> 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		$\frac{\text{Ressources définitives}}{\text{Ressources stables}}$							
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		$\frac{\text{Créances douteuses}}{\text{Créances totales}}$ 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 a pas transmis les données permettant de calculer ce ratio (cf chapitre 8, paragraphe 1.4.2.1, page 190). 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		$\frac{\text{Créances irrécouvrables} + \text{Dépréciations} + \text{Provisions}}{\text{Créances totales}}$ 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 <td>x</td> <td>Niveau global</td>	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	$\frac{\text{Produits nets d'activité}}{\text{Coût opérationnel}}$						
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

I.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	<i>Fonds propres</i> <i>RWA</i>						
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 THEORIQUE	MAXIMALE	> 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



I.5.2.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALI

I.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 THEORIQUE	MINIMALE	0%		VALEUR OPTIMALE		À déterminer	
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR THEORIQUE	MAXIMALE	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	$\frac{\text{Ressources stables}}{\text{Emplois durables}}$						
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	x	Calcul global	PUBLICATION
					x	Dispersion	x
					x	Calcul individuel	x



Annexe II DONNEES DIVERSES

II.1 COLLECTE PEC NETTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE

Rubriques	Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	158,00	9,5%	169,82	10,0%	199,89	10,5%
Bourgogne-Franche-Comté	33,26	2,0%	34,50	2,0%	42,30	2,2%
Bretagne	50,02	3,0%	52,10	3,1%	60,03	3,2%
Centre-Val de Loire	33,77	2,0%	35,27	2,1%	42,03	2,2%
Corse	2,18	0,1%	2,09	0,1%	3,14	0,2%
Grand Est	91,29	5,5%	94,67	5,6%	109,41	5,7%
Hauts-de-France	100,19	6,0%	103,35	6,1%	118,53	6,2%
Ile-de-France	843,91	50,9%	848,49	49,9%	903,05	47,4%
Normandie	45,98	2,8%	46,39	2,7%	56,71	3,0%
Nouvelle-Aquitaine	72,73	4,4%	74,61	4,4%	88,51	4,6%
Occitanie	77,09	4,6%	81,03	4,8%	95,52	5,0%
Pays de la Loire	68,00	4,1%	68,48	4,0%	79,93	4,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	70,30	4,2%	75,95	4,5%	88,91	4,7%
Guadeloupe (*)	2,50	0,2%	2,42	0,1%	5,35	0,3%
Guyane	1,26	0,1%	0,91	0,1%	1,49	0,1%
Martinique	2,88	0,2%	2,74	0,2%	3,55	0,2%
Mayotte	0,62	0,0%	0,54	0,0%	0,65	0,0%
Réunion	6,84	0,4%	7,34	0,4%	7,26	0,4%
Non ventilé	-2,51	-0,2%	-0,39	0,0%	-0,99	-0,1%
Total	1 658,31	100,0%	1 700,28	100,0%	1 905,28	100,0%
Maximum	843,91	50,9%	848,49	49,9%	903,05	47,4%
Minimum	0,62	0,0%	0,54	0,0%	0,65	0,0%
Premier Quartile	3,87	0,2%	3,89	0,2%	5,83	0,3%
Médiane	48,00	2,9%	49,24	2,9%	58,37	3,1%
Troisième Quartile	76,00	4,6%	79,76	4,7%	93,87	4,9%
Moyenne	92,27	5,6%	94,48	5,6%	105,90	5,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2020 et 2021).

Note de lecture :

Au titre de 2020, sur une collecte brute totale de 1 658,31 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour – 2,51 millions d'euros. Pour rappel, en 2020 les données non ventilé selon la domiciliation s'élèvent à 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 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 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 2021			Exercice 2021			Exercice 2020	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 265,32	78,3%	- 3,0%	1 304,75	78,4%	- 12,3%	1 487,92	79,7%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	349,81	21,7%	- 2,9%	360,28	21,6%	- 4,7%	378,11	20,3%
Collecte totale brute PEEC (hors compensation)	1 615,14	100,0%	- 3,0%	1 665,03	100,0%	- 10,8%	1 866,10	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-170,04	-11,8%	+ 34,9%	-126,08	-8,2%	- 21,4%	-160,45	-9,4%
Collecte totale nette PEEC (hors compensation)	1 445,10	100,0%	- 6,1%	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	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 2021	% à la clôture 2021	Total 2020	Variation	Total 2021	% à la clôture 2021	Total 2020	Variation
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	3 469	750	6 475	102	10 796	14,7%	13 398	-19,4%	26 771	15,7%	28 153	-4,9%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	736	275	2 193	25	3 229	4,4%	3 512	-8,1%	5 582	3,3%	7 797	-28,4%
BRETAGNE	959	280	2 285	44	3 568	4,9%	4 244	-15,9%	8 682	5,1%	10 105	-14,1%
CENTRE-VAL DE LOIRE	916	360	1 900	94	3 270	4,5%	3 627	-9,8%	6 919	4,1%	8 204	-15,7%
GRAND EST	1 350	541	4 453	16	6 360	8,7%	7 032	-9,6%	10 359	6,1%	14 010	-26,1%
HAUTS-DE-FRANCE	1 276	570	4 584	41	6 471	8,8%	6 916	-6,4%	11 880	7,0%	18 734	-36,6%
ILE-DE-FRANCE	3 758	631	6 815	19	11 223	15,3%	11 948	-6,1%	30 900	18,1%	47 001	-34,3%
NORMANDIE	818	299	2 596	14	3 727	5,1%	4 243	-12,2%	7 749	4,5%	10 226	-24,2%
NOUVELLE-AQUITAINE	1 524	295	3 985	15	5 819	7,9%	8 196	-29,0%	16 335	9,6%	16 237	0,6%
OCCITANIE	1 878	446	4 733	11	7 068	9,6%	8 871	-20,3%	17 629	10,3%	19 114	-7,8%
PAYS DE LA LOIRE	1 790	394	2 765	68	5 017	6,8%	5 903	-15,0%	13 868	8,1%	17 196	-19,4%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	1 639	376	3 276	46	5 337	7,3%	6 774	-21,2%	12 183	7,2%	12 392	-1,7%
DOM-TOM	257	79	1 125	-	1 461	2,0%	2 177	-32,9%	1 523	0,9%	1 633	-6,7%
Total	20 370	5 296	47 185	495	73 346	100,0%	86 841	-15,5%	170 380	100,0%	210 802	-19,2%
Maximum	3 758	750	6 815	102	11 223	15,3%	58 198	-6,1%	30 900	18,1%	13 791	0,6%
Minimum	257	79	1 125	0	1 461	2,0%	1 463	-32,9%	1 523	0,9%	316	-36,6%
Premier Quartile	916	295	2 285	15	3 568	4,9%	16 197	-20,3%	7 749	4,5%	4 096	-26,1%
Médiane	1 350	376	3 276	25	5 337	7,3%	18 711	-15,0%	11 880	7,0%	4 704	-15,7%
Troisième Quartile	1 790	541	4 584	46	6 471	8,8%	23 934	-9,6%	16 335	9,6%	7 310	-6,7%
Moyenne	1 567	407	3 630	38	5 642	7,7%	22 717	-15,8%	13 106	7,7%	6 017	-16,9%

II.3.2 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 2021	% à la clôture 2021	Total 2021	% à la clôture 2021
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	19	14,3%	29 399	15,1%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	15	11,3%	10 572	5,4%
BRETAGNE	8	6,0%	9 662	4,9%
CENTRE-VAL DE LOIRE	8	6,0%	9 046	4,6%
GRAND EST	16	12,0%	16 655	8,5%
HAUTS-DE-FRANCE	29	21,8%	19 381	9,9%
ILE-DE-FRANCE	4	3,0%	24 172	12,4%
NORMANDIE	5	3,8%	9 154	4,7%
NOUVELLE-AQUITAINE	7	5,3%	19 128	9,8%
OCCITANIE	12	9,0%	20 254	10,4%
PAYS DE LA LOIRE	5	3,8%	13 146	6,7%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	1	0,8%	11 727	6,0%
DOM-TOM	4	3,0%	3 001	1,5%
Non renseigné	-	0,0%	15	0,0%
Total	133	100,0%	195 312	100,0%
Maximum	29	21,8%	29 399	15,1%
Minimum	1	0,8%	3 001	1,5%
Premier Quartile	5	3,8%	9 662	4,9%
Médiane	8	6,0%	13 146	6,7%
Troisième Quartile	15	11,3%	19 381	9,9%
Moyenne	10	7,7%	15 023	7,7%



II.4 INDICATEURS DE REALISATION 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

Dispositifs NCQ	2018	2019	2020	2021	Cumul réalisé à fin 2021	Objectifs 2018-2022	% avancement
Accession	448,0	313,2	243,4	781,1	1 785,7	2 715,0	65,8%
Prêts accession	375,8	246,0	198,6	707,4	1 527,7	2 433,0	62,8%
Financement de travaux	72,1	67,3	44,8	73,8	257,9	282,0	91,5%
Sécurisation locative	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	37,4	160,3	93,0	331,8	711,0	46,7%
Mobilité et recrutement	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Subventions MOBILI-PASS / Aide Mobili-jeunes	111,3	102,4	10,1	140,4	364,2	788,0	46,2%
Rénovation énergétique du parc privé (**)							
Ingénierie Sociale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	85,0	0,0%
Aides aux salariés en difficulté	5,7	14,8	11,6	29,9	62,1	167,0	37,2%
Ajustements pour engag. et provisions	-20,3	-30,1	129,6		79,2		
Non ventilés				0,6	0,6		
Concours Personnes physiques (A)	585,8	437,7	555,1	1 045,1	2 623,6	4 466,0	58,7%
Logement locatif social (LLS)	622,2	832,3	643,6	680,8	2 778,9	3 575,0	77,7%
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS y compris FTM (***)	512,5	684,1	516,8	440,3	2 153,7	2 537,0	84,9%
Structures collectives (hors FTM)	30,9	23,2	21,4	67,0	142,4	205,0	69,5%
Prêts amortissables PLS	8,8	55,1	35,4	63,5	162,9	317,0	51,4%
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	70,0	110,0	320,0	516,0	62,0%
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	2,5	1,1	2,8	13,3	94,0	14,1%
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	73,7	71,6	71,8	294,9	630,0	46,8%
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	280,0	372,0	75,3%
Prêts PLI	7,9	3,7	1,6	1,8	14,9	258,0	5,8%
Fracture territoriale	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Prêts / subventions	15,6	50,8	96,7	266,2	429,4	1 500,0	28,6%
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0		333,0		666,0	1 000,0	66,6%
PHBB (coût de bonification)	0,0		6,3	20,5	26,8	57,0	47,0%
Non ventilés (***)	142,1	45,5	49,0	124,8	361,3		
Ajustements pour engag. et provisions	64,2	-34,0	146,9		177,1		
Concours Personnes morales (B)	1 261,9	970,8	1 348,1	1 166,9	4 747,7	6 856,0	69,2%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU - prêts (C)					0,0	802,0	0,0%
Foncière logement (*****) (D)				80,0	80,0	424,0	18,9%
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	1,2	2,9	3,4	14,6	22,2	19,0	116,8%
Concours Personnes morales y compris Foncière Logement et prêts ANRU (F = B+C+D+E)	1 263,1	973,7	1 351,6	1 261,6	4 849,9	8 101,0	59,9%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU (subventions)	476,0	475,0	445,0	390,0	1 786,0	2 110,0	84,6%
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	36,0	44,0	81,8%
FNAP (****)	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0	250,0	80,0%
FNAVDL				10,0	10,0	20,0	50,0%
Politiques publiques nationales (G)	535,0	534,0	504,0	459,0	2 032,0	2 424,0	83,8%
Transfert vers PIV (**) (H)							
Enveloppe totale (A+F+G+H)	2 383,8	1 945,4	2 410,7	2 765,7	9 505,5	14 991,0	63,4%

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, avenant Plan d'investissement Volontaire du 25 avril 2019, et avenant du 15 février 2021.

II.5 INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS DU PIV

II.5.1 Synthèse sur la réalisation des objectifs d'emploi du PIV pour personnes physiques

Données en millions d'euros

Dispositifs - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et PIV (Avenant relance)	TER, avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021/2022					2020				2021				2021 et 2020	
	Nombre de logements / ménages	Investissements - Montants en M€				Réalisé				Réalisé				Réalisé	
		Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min-max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 & 2021	% de avancement (*)
Axe I - Adaptation du parc privé	170 000	3	0	1 580	1 583	0,46		478,93	479,39	4,42		1 098,26	1 102,68	1 582,07	105,3%
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000					0,46		361,02	361,49	4,42		870,66	875,08	1 236,57	
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000	3,0		1 580,0	1 583,0			117,90	117,90			227,60	227,60	345,50	99,9%
Axe II - Faciliter la mobilité	130 000	0	0	232	232			39,75	39,75			95,63	95,63	135,38	58,4%
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			232	232			39,75	39,75			95,63	95,63	135,38	58,4%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	20 000	0	0	200	200							17,45	17,45	17,45	8,7%
Prime Accession	20 000			200	200							17,45	17,45	17,45	8,7%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien					0							1,46	1,46	1,46	N/A
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés") (**)					0							1,46	1,46	1,46	N/A
Total plan d'investissement (M€) Fourchette haute	320 000	3	0	2 012	2 015	0,46		518,67	519,14	4,42		1 212,80	1 217,22	1 736,35	86,2%

(*) objectif d'engagement fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap

(**) Les objectifs relatifs à l'axe VII " Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")" concernent les personnes morales. Or, d'après les données déclarées par ALS, les aides relatives à la copropriété dégradées ont été attribués à des personnes physiques. L'ANCOLS n'a donc pas calculé le taux de réalisation pour cet emploi.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2021, 2020 et 2019).

(*) objectif d'engagement fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap

(**) Les objectifs relatifs à l'axe VII " Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")" concernent les personnes morales. Or, d'après les données déclarées par ALS, les aides relatives à la copropriété dégradées ont été attribués à des personnes physiques. L'ANCOLS n'a donc pas calculé le taux de réalisation pour cet emploi.

(***) Le taux de réalisation est calculé sur l'enveloppe basse.

II.5.2 Synthèse sur la réalisation des objectifs d'emploi du PIV pour personnes morales

Données en millions d'euros

Dispositifs - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et PIV (Avenant relance)	TER, avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021/2022					2020				2021				2021 et 2020	
	Nombre de logements / ménages	Investissements - Montants en M€				Réalisé				Réalisé				Réalisé	
		Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min-max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 & 2021	% de avancement (*)
Axe I - Adaptation du parc privé	70 000	3	0	147	150	0,46		146,47	146,93			0,12	0,12	147,05	98,0%
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000	3		147	150	0,46		146,47	146,93			0,12	0,12	147,05	98,0%
Axe II - Faciliter la mobilité		0	1	10	11			0,00	0,00			0,00	0,00		0,00
Création d'espace de co-working			1	10	11										0,00%
Axe III - Pour un habitat plus inclusif	10 500	0	290	0	290		52,00		52,00		157,00		157,00	209,00	0,72%
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	10 500		290		290		52,00		52,00		157,00		157,00	209,00	72,1%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	5 500	300	461	0	761		72,00		72,00		389,00		389,00	461,00	60,6%
Achat de locaux d'activités, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logements	5 500	300	461		761		72,00		72,00		389,00		389,00	461,00	60,6%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM (**)	42 000	1 450	20	20	1 500		2,74	2,74	2,74	21,76			21,76	24,50	1,6%
Interventions territorialisées dans les DOM	42 000	1 450			1 450		2,74	2,74	2,74	21,76			21,76	24,50	1,7%
Innovation DOM		10	20	20	50									0,00	0,00%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	272 500	925	1 129	287	2 341		548,00		548,00	41,61	512,60		554,21	1 102,21	41,0%
Produire davantage de logements sociaux	14 000		475		475		148,00		148,00		278,90		278,90	426,90	89,9%
Production LLS PLUS-PLAI	max 200 000		250		207										0,00%
Production Logement Jeunes (dont subvention colocation)	22 000	145		60	205										0,00%
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	14 000		300		300		200,00		200,00		0,60		0,60	200,60	66,9%
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	4 500	350	354		704		200,00		200,00	41,61	233,10		274,71	474,71	67,4%
Développer l'accession sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)	18 000	180		20	200										0,0%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	47 750	380	295	287	962		88,00		88,00	5,27	187,59		192,87	280,87	29,2%
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")	2 500		95	50	145		44,00		44,00		41,80		41,80	85,80	59,2%
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AEL	4 000	200	200		400		44,00		44,00		106,00		106,00	150,00	37,5%
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y reconstruire un habitat plus attractif	41 250	180		237	417					5,27	39,79		45,07	45,07	10,8%
Total plan d'investissement (M€) Fourchette haute	448 250	3 065	2 196	751	6 012	0,46	760,00	149,21	909,67	68,64	1 246,19	0,12	1 314,96	2 224,62	37,0%

(*) Cet objectif d'engagement a été fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements

(**) Cet axe concerne les personnes morales et les personnes physiques.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2021, 2020 et 2019).

(*) Cet objectif d'engagement a été fusionné avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements

(**) Cet axe concerne les personnes morales et les personnes physiques.



II.5.3 Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV du 25 avril 2019									
	Engagement		2020				2021			
			Objectif	Réalisé			Objectif	Réalisé		
	Subventions	Total		Subventions	Total	Taux de réalisation		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%	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%	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	2021								2020		Variation 2021/2020	
	ALS		ALI		ALG		AL		AL			
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%		
Cadres y compris cadres dirigeants	930,00	34,0%	48,60	87,4%	53,00	84,1%	1 031,60	36,1%	997,80	36,3%	+	3,4%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			6,00	10,8%			6,00	0,2%	5,00	0,2%	+	20,0%
Employés et ouvriers	1 807,00	66,0%	1,00	1,8%	10,00	15,9%	1 818,00	63,7%	1 743,00	63,5%	+	4,3%
Totaux observés	2 737,00	100,0%	55,60	100,0%	63,00	100,0%	2 855,60	100,0%	2 745,80	100,0%	+	4,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2021)

II.7 PERIMETRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT AU 31.12.2021

Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 5 au titre de l'exercice 2021. Une seule filiale a été intégrée au sein du groupe Action Logement au cours de l'exercice 2021, il s'agit de la SEMCODA. À la suite d'une augmentation de capital de la SEMCODA en 2021, la SEMCODA a intégré le périmètre du groupe et la méthode de consolidation est une mise en équivalence car le groupe détient 21,45 % par le biais d'une détention directe d'ALI. Désormais, ALI consolide depuis 2021, l'entité SEMCODA

- Le périmètre du palier Action Logement Services a évolué puisque l'entité Projimmo Conseil a été rattachée par ALS au cours de l'exercice 2021. Le périmètre de consolidation d'Action Logement Services passe de 6 à 5 entités

► Le périmètre d'Action Logement Groupe

	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	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	100,00
5	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	ASTRIA FONCIER	Globale	100	100
6	3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA	MA NOUVELLE VILLE	Globale	100	99,68
7	7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100	100
8	9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL	Tupée dans ALS			
9	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	SOLENDI EXPANSION	Globale	100	100
10	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100,00	100,00
11	5900050166	886380526	3 F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Globale	50,00	64,23
12	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	91,34
13	6700050133	498273556	3F Grand EST	SA d'HLM		Globale	66,66	97,06
14	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	66,25	96,65
15	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	96,01
16	7500050554	784825069	3F SEINE ET MARNE	SA d'HLM		Globale	65,81	96,34
17	600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	65,42	95,78
18	6900050040	960506152	ALLIAD HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,04	97,56
19	7500502178	333542892	APEC RESIDENCE	SCI		ME	25,00	24,86
20	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
21	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,33	97,99
22	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
23	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	59,40	86,62
24	200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	61,88	92,82
25	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	81,90
26	9200505265	884845405	CRONOS	SAS	Passage ME	ME	25,00	24,86
27	6800050041	945651149	DOMIAL (ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,36	99,54
28	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	57,79	86,28
29	3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		Globale	61,48	99,87
30	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
31	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,79	88,06
32	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
33	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,37	97,60
34	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
35	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	51,35	77,01
36	9200505267	884884701	FONCIERE CRONOS	SAS	Déconsolidée	NI	0,00	0,00
37	7500535104	887642494	FONCIERE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS		Globale	100,00	100,00
38	2100050013	154506381	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	63,01	93,90
39	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
40	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,70
41	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	64,83	97,24
42	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,77
43	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,27	96,66
44	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
45	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,45	99,45
46	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,50	96,44
47	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,74
48	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	91,34	91,34
49	9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	SAS		Globale	100,00	99,45
50	3100530011	304234636	IN'LI Sud Ouest ex Ciléo Habitat	SA		Globale	97,97	97,97
51	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,54	67,51
52	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,36	93,54
53	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale	34,04	51,05
54	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
55	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
56	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,11
57	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
58	7600050033	367500899	LOGEO SEINE	SA d'HLM		Globale	65,44	98,14
59	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,57
60	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale	60,08	96,27
61	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,85	98,97
62	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	64,42	98,58
63	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	58,62	87,92
64	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	72,48
65	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
66	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	65,17	97,76
67	4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
68	6900030029	957517154	PROCIUS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,44
69	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale	42,83	64,23
70	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	95,09
71	6100050022	096220033	SAGIM SA	SA d'HLM		Globale	19,18	28,76
72	400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,33
73	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,33
74	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,33
75	3800050022	058502329	SDH	SA d'HLM		Globale	55,08	67,55
76	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,57
77	100070013	759200751	SEMCODA	SEM	Entrante	ME	21,45	21,45
78	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,99	93,26
79	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,05	74,30
80	7500532395	508067188	SGRHSV Montémpo	SAS		ME	23,00	23,00
81	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	53,50	80,01
82	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,35	95,67
83	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIER	SA		Globale	95,00	92,57
84	3800500135	314711979	SOCIETE BERALIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION	SCI		Globale	100,00	96,44
85	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		NI	0,00	0,00
86	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
87	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	50,09	73,28
88	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
89	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,40	99,61
90	4500050015	086180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,46	93,59
91	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,33
92	5700050036	362801011	VIVEST (ex LOGIEST)	SA d'HLM		Globale	53,21	79,74

(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 2021).

Notes de lecture : ME : mise en équivalence ; NI : non intégrée.



Le périmètre d’Action Logement immobilier

	CODE ANCLOS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Globale		
2	5900050166	886380526	3 F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Globale	50,00	64,23
3	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	91,34
4	6700050133	498273556	3F Grand EST	SA d'HLM		Globale	66,66	97,06
5	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	66,25	96,65
6	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	96,01
7	7500050554	784825069	3F SEINE ET MARNE	SA d'HLM		Globale	65,81	96,34
8	600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	65,42	95,78
9	6900050040	960506152	ALLIADÉ HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,04	97,56
10	7500502178	333542892	APEC RESIDENCE	SCI		ME	25,00	24,86
11	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
12	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,33	97,99
13	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
14	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	59,40	86,62
15	200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	61,88	92,82
16	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	81,90
17	9200505265	884845405	CRONOS	SAS	Passage ME	ME	25,00	24,86
18	6800050041	945651149	DOMIAL (ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,36	99,54
19	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	57,79	86,28
20	3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		Globale	61,48	99,87
21	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
22	7500050497	612005091	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,79	88,06
23	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
24	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,37	97,60
25	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
26	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	51,35	77,01
27	9200505267	884884701	FONCIERE CRONOS	SAS	Déconsolidée	NI	0,00	0,00
28	7500535104	887642494	FONCIERE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS		Globale	100,00	100,00
29	2100050013	154506381	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	63,01	93,90
30	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
31	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,70
32	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	64,83	97,24
33	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,77
34	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,27	96,66
35	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
36	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,45	99,45
37	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,50	96,44
38	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,74
39	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	91,34	91,34
40	9200050264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	SAS		Globale	100,00	99,45
41	3100530011	304234636	IN'LI Sud Ouest ex Cileo Habitat	SA		Globale	97,97	97,97
42	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,54	67,51
43	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,36	93,54
44	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale	34,04	51,05
45	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
46	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
47	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,11
48	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
49	7600050033	367500899	LOGEO SEINE	SA d'HLM		Globale	65,44	98,14
50	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,57
51	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale	60,08	96,27
52	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,85	98,97
53	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	64,42	98,58
54	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	58,62	87,92
55	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	72,48
56	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
57	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	65,17	97,76
58	4900050045	57201139	PODELHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
59	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,44
60	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale	42,83	64,23
61	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	95,09
62	6100050022	096220033	SAGIM SA	SA d'HLM		Globale	19,18	28,76
63	400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,33
64	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,33
65	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,33
66	3800050022	058502329	SDH	SA d'HLM		Globale	55,08	67,55
67	6900863317	328146618	SERI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,57
68	100070013	759200751	SEMCODA	SEM	Entrante	ME	21,45	21,45
69	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,99	93,26
70	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,05	74,30
71	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		ME	23,00	23,00
72	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	53,50	80,01
73	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,35	95,67
74	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,57
75	3800500135	314711979	SOCIETE BERJALIEENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION	SCI		Globale	100,00	96,44
76	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		NI	0,00	0,00
77	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM	Fusion/TUP	NI	0,00	0,00
78	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	50,09	73,28
79	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
80	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,40	99,61
81	4500050015	086180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,46	93,59
82	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,33
83	5700050036	362801011	VIVEST (ex LOGIEST)	SA d'HLM		Globale	53,21	79,74

(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 2021).

► Périmètre d'Action Logement Services au 31.12.2021

CODE ANCLOS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS		
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	ASTRIA FONCIER	Globale	100	100
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA	MA NOUVELLE VILLE	Globale	100	99,68
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100	100
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL	Tupée dans ALS			
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	SOLENDI EXPANSION	Globale	100	100

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).



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 Contrôle 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





Cette section du document Word est une section technique qui ne doit pas être imprimée

