

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

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
LE MOT DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GENERAL	7
METHODOLOGIE	9
SYNTHESE	11
SYNTHESE DE L'ACTIVITE DE LA PEC	12
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES	19
1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES	33
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	33
1.1.1 Principaux enseignements	33
1.1.2 Fonctionnement de la PEEC	34
1.1.3 Fonctionnement de la PSEEC	37
1.1.4 Fonctionnement de la PEAEC.....	37
1.1.5 Fonctionnement du fonds de garantie	38
1.1.6 Fonctionnement du fonds de fonctionnement	38
1.2 ACTEURS DE LA PEC	39
1.2.1 Entreprises	39
1.2.2 État.....	39
1.2.3 Action Logement depuis le 1 ^{er} janvier 2017.....	42
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement.....	42
1.2.3.2 Organisation du groupe Action Logement.....	43
1.2.3.3 Action Logement Groupe (ALG)	43
1.2.3.4 Action Logement Services (ALS).....	44
1.2.4 Acteurs nationaux.....	44
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)	44
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)	46
1.2.5 Agences nationales	49
1.2.5.1 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	49
1.2.5.2 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement) ...	50
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).....	51
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	51
1.2.8 Personnes morales bénéficiaires de la PEEC	52
1.2.8.1 Organismes du secteur HLM	52
1.2.8.2 Organismes du secteur associatif	52
1.2.8.3 Autres personnes morales.....	53
1.2.9 Personnes physiques	53
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	54
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs.....	54
2 RESSOURCES PEC.....	55
2.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2022	55

2.2	LES RESSOURCES PEC.....	56
2.2.1	Analyse de la collecte nette reçue.....	56
2.2.2	Les retours de prêts.....	57
2.3	LES RESSOURCES PEEC	57
2.3.1	Collecte PEEC	57
2.3.2	Analyse de la collecte de la peec.....	58
2.3.2.1	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par taille d'entreprise	59
2.3.2.2	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par nature	60
2.3.3	Retours de prêts PEEC.....	61
2.3.4	Emprunts CDC et emprunts obligataires.....	62
2.3.4.1	Analyse de l'emprunt CDC	62
2.3.4.2	Emprunts obligataires.....	62
2.4	LES PRINCIPALES RESSOURCES PEAEC	63
2.5	LES RESSOURCES PSEEC	64
3	LES EMPLOIS DE LA PEC	67
3.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS	68
3.2	SYNOPSIS EMPLOIS PEC	69
3.3	SYNOPSIS DES EMPLOIS PEEC	73
3.3.1	Financements issus de la convention quinquennale	75
3.3.1.1	Financements accordés par type de convention/avenants.....	75
3.3.1.2	Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale (hors ajustements pour engagements et provisions).....	75
3.3.1.3	Analyse des financements accordés aux personnes morales.....	78
3.3.1.3.1	Analyse du financement des personnes morales selon la forme des financements	78
3.3.1.3.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées	80
3.3.1.4	Analyse des financements intragroupe selon les catégories de bénéficiaires.....	82
3.3.1.4.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	82
3.3.1.4.2	Financement intragroupe au profit de l'ONV.....	83
3.3.1.5	Analyse des financements accordés aux personnes physiques.....	87
3.3.1.5.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements ...	87
3.3.1.5.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées	88
3.3.1.6	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales.....	89
3.3.1.6.1	FNAL.....	90
3.3.1.6.2	ANRU et Rénovation urbaine.....	90
3.3.1.6.3	FNAP.....	91
3.3.1.6.4	ANIL-ADIL	91
3.3.2	Financements issus du plan d'investissement volontaire	92
3.3.2.1	Analyse des financements accordés aux personnes morales.....	93
3.3.2.1.1	Analyse des financements aux personnes morales selon la forme de financements	95
3.3.2.1.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées	95
3.3.2.1.3	Analyse des financements intragroupe selon les catégories des bénéficiaires	100
3.3.2.2	Analyses des financements accordés aux personnes physiques.....	100
3.3.2.2.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financement ...	102
3.3.2.2.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées	102

3.3.2.3	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales.....	103
3.3.3	Répartition des financements accordés aux personnes morales de 2018 à 2022 (PIV & NCQ) ..	103
3.3.4	Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois issus du PIV	104
3.4	SYNTHESE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDES	107
3.5	LES EMPLOIS DE LA PSEEC.....	108
3.5.1	Financement PSEEC de personnes morales.....	108
3.5.2	Financement PSEEC de politiques publiques nationales.....	108
3.5.3	Financement PSEEC de personnes physiques.....	108
3.6	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES	111
3.6.1	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements.....	111
3.6.1.1	Analyse des financements PEAEC issus de la convention quinquennale	111
3.6.1.2	Analyse des financements PEAEC issus du PIV.....	112
3.6.2	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	113
3.7	LE FONDS DE FONCTIONNEMENT	115
3.8	LE FONDS DE GARANTIE.....	117
4	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE	119
4.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE.....	119
4.2	ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	121
4.2.1	Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement	122
4.2.2	Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement	123
4.2.3	Analyse des comptes consolidés.....	125
4.2.3.1	Groupe Action Logement.....	125
4.2.3.1.1	Le bilan consolidé	125
4.2.3.1.2	Actif	126
4.2.3.1.3	Passif	130
4.2.3.1.4	<i>Le compte de résultat consolidé</i>	133
4.2.3.2	Sous-groupe Action Logement Services.....	139
4.2.3.3	Sous-groupe Action Logement Immobilier	139
4.2.4	Analyse financière des comptes consolidés.....	139
4.2.4.1	Groupe Action Logement	139
4.2.4.2	Groupe Action Logement Services.....	140
4.2.4.2.1	Profitabilité.....	140
4.2.4.2.2	Structure financière	141
4.2.4.2.3	Rentabilité économique.....	141
4.2.4.3	Groupe Action Logement Immobilier.....	142
4.2.4.3.1	Profitabilité.....	142
4.2.4.3.2	Solvabilité	143
4.2.4.3.3	Structure financière	143
4.2.4.3.4	Rentabilité économique.....	146
5	ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC	149
5.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2022	149
5.2	RESSOURCES DE LA SICF	149
5.2.1	La collecte.....	149



5.2.2	Les retours de prêts	152
5.3	EMPLOIS DE LA SICF	152
5.4	SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF	154
5.5	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	155
ANNEXES	157
ANNEXE I	CADRE METHODOLOGIQUE	159
I.1	CHAMP DU RAPPORT	159
I.1.1	Groupe Action Logement.....	159
I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux	159
I.1.3	Organismes du secteur associatif	160
I.1.4	Agences nationales	160
I.2	LES PERSONNES MORALES BENEFICIAIRES DE LA PEEC	160
I.3	PROCESSUS DU RECUEIL DE DONNEES	162
I.3.1	Recueil auprès du groupe Action Logement	162
I.3.1.1	Données sociales.....	162
I.3.1.2	Données consolidées	162
I.3.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux.....	163
I.3.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif	163
I.3.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales	164
I.4	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES	164
I.4.1	Principe général	164
I.4.2	Traitement des données manquantes.....	165
I.5	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	165
I.5.1	Données macro-économiques.....	166
I.5.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées	166
I.5.1.2	Produit intérieur brut.....	166
I.5.1.3	Masse salariale.....	166
I.5.1.4	Evolution des données macro-économiques utilisées	167
I.5.2	Démographie des entreprises.....	168
I.5.3	Taux d'inflation.....	170
I.5.4	Rendement des obligations d'Etat sans risque	171
I.5.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France	172
I.5.6	Zonage territorial.....	173
ANNEXE II	DONNEES DIVERSES	175
II.1	COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE.....	175
II.2	INDICATEURS AGREGES DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE	175
II.3	INDICATEURS AGREGES DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DU PIV	176
II.4	EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)	177
II.5	PERIMETRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT AU 31.12.2021	177
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES	181

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

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 présent rapport annuel statistique et financier, approuvé par le conseil d'administration de l'Ancols le 31 janvier 2024, répond à ces missions au titre l'exercice 2022, qui clôt la convention quinquennale 2018-2022, liant l'État et Action logement.

Le rapport annuel statistique et financier 2022, à cette occasion, complète ses analyses de l'exercice par un bilan de la période couverte par la convention quinquennale.

Ce document met à disposition une grande quantité de données et d'analyses. Nous en retenons, pour notre part, les principaux enseignements suivants.

En premier lieu, **le montant total des emplois décaissés sur la période 2018-2022 s'élève à plus de 20 Md€, soit en moyenne 4 Md€ par an.** Cet effort d'Action Logement mérite d'être souligné d'autant plus qu'il a été fourni dans un contexte incertain de crises sanitaire et économique.

Les aides aux personnes morales et aux politiques publiques s'élèvent à presque 3 Md€ par an. Si une partie de ces emplois prend la forme de prêts aux organismes de logement social, plus de 2 Md€ par an sont des subventions et des dotations en capital, ce qui peut être comparé, pour donner un élément de référence, aux exonérations fiscales dont bénéficie le secteur du logement social, qui s'élèvent à environ 3 Md€ par an.

Le deuxième point d'évaluation porte sur l'écart entre les emplois décaissés et les objectifs fixés par la convention initiale, puis par ses avenants successifs. La période 2018-2022, marquée par la pandémie et la relance, a en effet conduit les signataires de la convention à modifier très substantiellement les objectifs de départ ; en particulier, le Plan d'investissement volontaire (PIV) de 2019 a fait passer les objectifs d'emplois à fin 2022 de 15 Md€ à 24 Md€. **Le taux de réalisation – en décaissements – constaté à la fin de l'exercice 2022 dépasse 83 %.**

Cet indicateur global satisfaisant s'accompagne de deux points de vigilance. D'une part, certains emplois de la PEEC décaissés par Action Logement Services n'ont pas eu encore l'impact attendu dans le secteur. Ainsi, les fonds PEEC prévus pour l'Organisme national de vente (ONV) et pour la Foncière de transformation immobilière (FTI), filiales du groupe Action logement, ont bien été décaissés à hauteur de 1,5 Md€ sur la période, mais leurs résultats sont encore très faibles. La montée en charge de ces deux dispositifs est d'autant plus difficile dans un contexte marqué par un ralentissement de la production de logements et la difficulté des ménages à accéder à la propriété.

D'autre part, les dépenses engagées mais non décaissées lors de la convention 2018-2022 portent parfois sur des dispositifs qui n'apparaissent plus dans la convention 2023-2027. Les ressources nécessaires pour les couvrir, qui représentent plus de deux années de collecte PEEC, relèvent, selon l'annexe de la convention 2023-2027, d'un programme d'emprunt d'un montant de 3,3 Md€.

Notre troisième point d'évaluation porte sur le constat que **64 % des emplois de la PEEC à destination des personnes morales ont bénéficié aux filiales du groupe**, y compris ses filiales dédiées ONV et FTI.

Quatrième et dernier point, **au cours de la période 2018-2022, Action Logement Services a émis 5 Md€ d'emprunts obligataires**, ce qui a augmenté d'un tiers les ressources de la PEEC. Pour autant, les emplois de la PEEC consistent majoritairement en des dépenses qui n'engendreront pas de recettes futures, comme les subventions et les dotations en fonds propres. Le recours à l'emprunt obligataire est donc à insérer dans une réflexion stratégique sur le modèle économique d'Action Logement à moyen et long terme, afin de garantir la meilleure efficacité, dans la durée, de l'usage de la PEEC.

Martine LATARE

La présidente du conseil d'administration

Serge BOSSINI

Le directeur général

METHODOLOGIE

Action Logement Services adresse annuellement à l'ANCOLS des données comptables 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'Action Logement Services mais également des opérations dites « hors bilan ». L'engagement de ces dernières revêt un caractère trop incertain pour justifier une inscription au bilan ou au compte de résultat d'Action Logement Services. Elles peuvent donc présenter des divergences avec les données comptables qui retranscrivent quant à elles, uniquement les engagements réalisés au titre de l'exercice.

Les analyses du RASF reposent sur les données comptables d'Action Logement Services alimentant le bilan et le compte de résultat.

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 2022, constitue le cinquième et dernier rapport de la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018 qui lie l'État et Action Logement.

Des modifications substantielles ont été apportées chemin faisant 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.

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 2022 constitue le cinquième 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.

Le RASF effectue un suivi de la réalisation des objectifs fixés dans la convention quinquennale et ses avenants. Ce suivi distingue les objectifs relevant de la convention signée en 2018 de ceux prévus dans le PIV. À noter que les révisions d'objectifs qui découlent de l'avenant de relance du 15 février 2021 et des conseils d'administration d'Action Logement Groupe avaient déjà été intégrées dans l'édition 2021 du RASF.

SYNTHESE DE L'ACTIVITE DE LA PEC

Une mobilisation importante d'Action Logement au cours des trois derniers exercices de la convention quinquennale 2018-2022 qui conduit à un excédent des emplois sur les ressources à la fin de ces cinq années

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC¹ de 2018 à 2022 met en évidence un excédent important des emplois sur les ressources de 5 979,5 millions d'euros, la progression des emplois convergeant avec le niveau des engagements pris par Action Logement.

Ressources et emplois de la PEC de 2018 à 2022

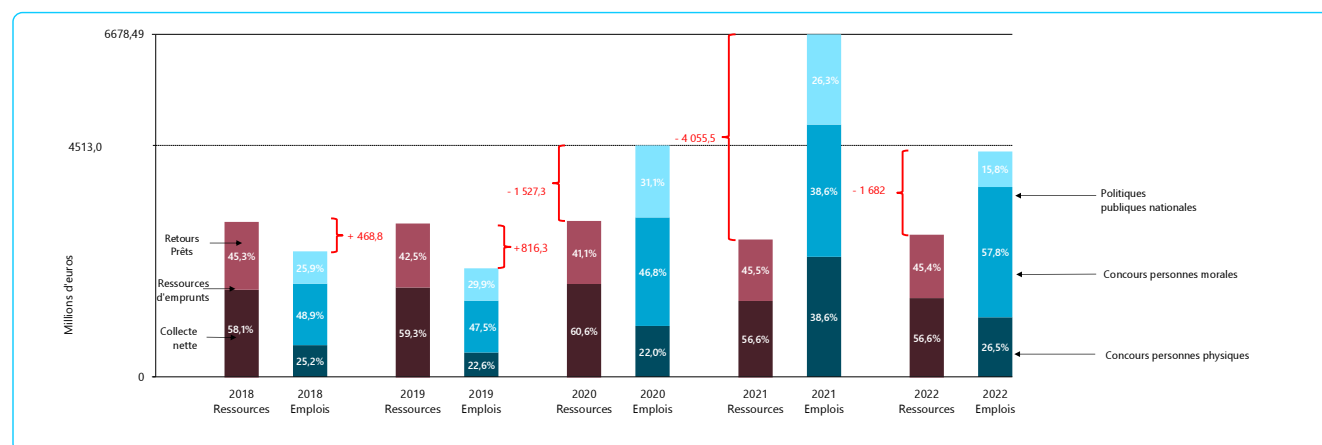
Données en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2022	Variation 2022/2021	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Cumul 2018/2022
Total des Ressources PEC	2 714,58	+ 3,5%	2 623,17	2 985,61	2 937,21	2 920,57	14 181,14
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 396,56	- 34,2%	6 678,49	4 512,96	2 120,89	2 451,76	20 160,66
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	3 160,13	+ 13,3%	2 789,87	2 247,19	2 120,89	2 451,76	12 769,84
Concours aux personnes morales	1 786,70	+ 41,6%	1 261,57	1 204,74	1 007,69	1 198,93	6 459,63
Concours aux personnes physiques	980,42	- 8,3%	1 069,30	438,45	479,20	617,83	3 585,21
Concours aux politiques publiques nationales	393,00	- 14,4%	459,00	604,00	634,00	635,00	2 725,00
Total des emplois PEC (PIV)	1 237,04	- 56,9%	2 869,57	1 740,97			5 847,58
Concours aux personnes morales	752,41	- 42,8%	1 314,96	909,28			2 976,64
Concours aux personnes physiques	184,63	- 85,3%	1 254,61	531,69			1 970,94
Concours aux politiques publiques nationales	300,00	+ 0,0%	300,00	300,00			900,00
Total des emplois PEC (aides COVID)	-0,60	- 103,2%	19,05	24,79			43,24
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	0,00	- 100,0%	1 000,00	500,00			1 500,00
Ressources et Emplois PEC	-1 681,99	- 58,5%	-4 055,32	-1 527,34	816,32	468,81	-5 979,52

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Au titre de l'exercice 2022, les emplois de la PEC s'élèvent à 4 396,6 millions d'euros, soit une baisse de 34,2% par rapport à l'exercice 2021 liée à l'utilisation des enveloppes restantes en fin de convention quinquennale.

Graphique d'évolution emplois/ressources PEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

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

Détail des ressources PEC (hors emprunts obligataires) de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 353,28	49,9%	+ 4,1%	1 300,49	49,6%	7 001,19	49,4%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	183,28	6,8%	+ 0,2%	182,96	7,0%	1 030,10	7,3%
Compensation Etat		0,0%			0,0%	238,00	1,7%
Collecte totale PEC (A)	1 536,56	56,6%	+ 3,6%	1 483,44	56,6%	8 269,30	58,3%
Retours prêts Personnes morales	719,28	26,5%	+ 13,7%	632,57	24,1%	3 227,30	22,8%
Retours prêts Personnes physiques	514,34	18,9%	- 8,5%	562,00	21,4%	3 000,85	21,2%
Retours de prêts (B)	1 233,62	45,4%	+ 3,3%	1 194,57	45,5%	6 228,16	43,9%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	2 770,18	102,0%	+ 3,4%	2 678,01	102,1%	14 497,45	102,2%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-55,60	-2,0%	+ 1,4%	-54,84	-2,1%	-316,31	-2,2%
Ressources totales PEC (C+D)	2 714,58	100,0%	+ 3,5%	2 623,17	100,0%	14 181,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Le montant total des ressources globales PEC (hors emprunts obligataires) s'élève à 2 714,6 millions d'euros en 2022, soit 3,5% de plus qu'en 2021. La collecte totale PEC, qui constitue la première composante des ressources de la PEC en 2022, augmente de 3,6% entre les deux exercices. Elle représente 56,6% des ressources globales.

Une dette souscrite par l'ex-UESL auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations demeure 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. Aucune somme n'ayant été débloquée en 2022, les ressources d'emprunt nettes sont négatives en raison des remboursements réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 55,6 millions d'euros. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisées sur la période de 2018 à 2022 est négatif de 316,3 millions d'euros.

Les efforts importants fournis par Action Logement n'ont pas été suffisants pour l'utilisation totale des enveloppes prévues par la convention quinquennale et ses avenants à fin 2022

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

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

Les emplois réalisés cumulés dans le cadre de la convention quinquennale s'élèvent à 12 626,6 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante : 6 636,6 millions d'euros sont distribués aux personnes morales, 3 565,0 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques et 2 425 millions d'euros sont dédiés aux politiques publiques nationales.

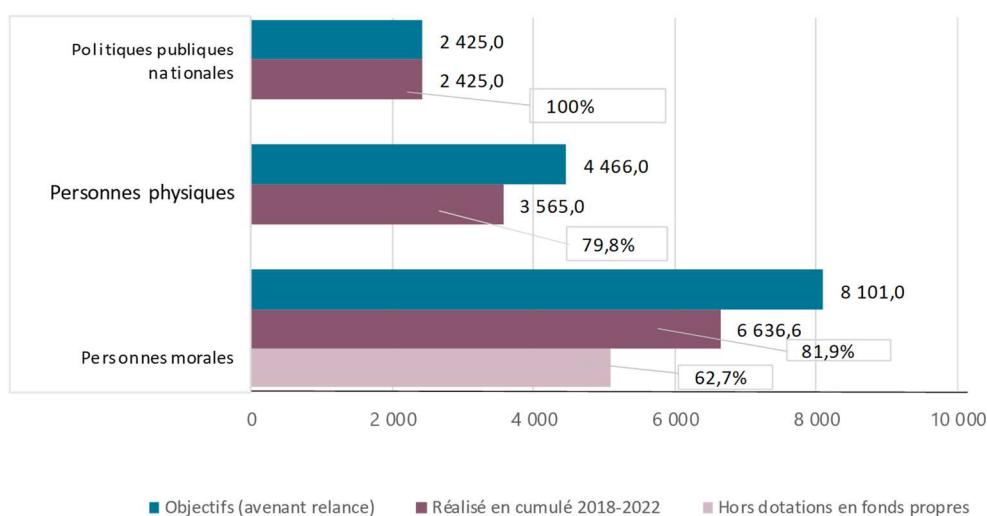


Synthèse des emplois PEEC réalisés dans le cadre de la Convention quinquennale hors PIV par Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubrique	Réalisé en cumulé 2018-2022	Hors dotations en fonds propres	Objectifs (avenant relance)	% de réalisation
Personnes morales	6 636,6	5 082,6	8 101,0	81,9%
Personnes physiques	3 565,0	-	4 466,0	79,8%
Politiques publiques nationales	2 425,0	-	2 425,0	100,0%
Total des aides issues de la CQ	12 626,6		14 992,0	84,2%

Emplois réalisés au titre de la Convention Quinquennale hors PIV (en cumulé de 2018 à 2022)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Note de lecture : Certains montants dans ce tableau diffèrent de ceux de certains tableaux du chapitre 3 puisqu'ils ne tiennent pas compte des ajustements pour engagements et provisions en 2018, 2019 et 2020.

Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux politiques publiques nationales atteint 100% des objectifs définis avec un total cumulé de 2 425 millions d'euros à fin 2022. Au titre de l'exercice 2022, le niveau de réalisation s'élève à 393 millions d'euros contre 459 millions d'euros en 2021.

S'agissant du niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques, ces derniers ont baissé de 9,9% comparativement à l'exercice 2021 et s'établissent à 941,4 millions d'euros en 2022. Ces emplois ont connu néanmoins une nette progression à partir de 2021 par rapport aux exercices précédents.

Cette progression des emplois aux personnes physiques s'explique par une plus grande attractivité des prêts accession depuis 2020 dont le montant est passé de 198,6 millions d'euros en 2020 à 707,4 millions d'euros en 2021 et 450,1 millions d'euros en 2022.

L'Agence constate une hausse des aides à la mobilité qui s'élèvent à 241,2 millions d'euros à fin 2022 et cela, grâce au dispositif d'aide mobili-jeunes. Le taux de réalisation de ce dispositif s'élève à 76,8% sur la période quinquennale.

Le dispositif d'aide aux salariés en difficulté montre un niveau de réalisation de 56,8% à fin 2022 soit 94,8 millions d'euros de financements accordés.

Cette progression des emplois destinés aux personnes physiques permet d'atteindre un taux de réalisation global de 79,8% pour le bilan de la convention quinquennale.

Quant au niveau de réalisation des emplois à destination des personnes morales, malgré la hausse constatée par rapport à 2021 avec 1 786,7 millions d'euros de financements versés à fin 2022 contre 1 261,6 millions d'euros, le niveau de réalisation des emplois s'établit à 81,9% à fin 2022.

Le niveau d'avancement des emplois montre des disparités entre les différents emplois.

Les concours destinés à la production du logement locatif social s'élèvent à 703,4 millions d'euros en 2022 et atteignent 3 482,3 millions d'euros en cumulé, soit un niveau de réalisation de 97,4 % à fin 2022.

Les prêts PLUS/PLAI et prêts PLS atteignent plus de 100% à fin 2022.

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 n'ont pas atteint l'objectif cible à fin 2022 avec seulement 38% de taux de réalisation pour la fracture territoriale et 16,5% pour les dispositifs de financement au profit des DOM.

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 Action Logement et le nombre de ventes de logement ne s'élève qu'à 274 logements vendus en 2022 et à 394 logements vendus depuis la création en 2019.

► Synthèse des emplois PEEC réalisés dans le cadre du PIV

Les emplois réalisés cumulés dans le cadre du PIV s'élèvent à 5 795,8 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante : 2 976,6 millions d'euros sont distribués aux personnes morales, 1 919,1 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques et 900 millions d'euros sont dédiés aux politiques publiques nationales.

Le taux de réalisation s'élève à 95,2% pour les concours aux personnes physiques, 49,5% pour les concours aux personnes morales et 100% pour les politiques publiques nationales à fin 2022.

S'agissant des concours aux personnes physiques, l'axe I – Adaptation du parc privé qui concerne le dispositif de rénovation énergétique a quasiment atteint l'objectif cible puisque son niveau de réalisation est de 98,0%. En revanche, les dispositifs liés à la prime mobilité (axe II – Faciliter la mobilité) sont en-dessous de l'objectif et n'atteignent que 86,7%. Quant à l'axe VI – Produire davantage de logements moins chers, qui concerne la prime accession, le taux de réalisation à fin 2022 est de 81,4%.

Concernant les concours aux personnes morales, l'axe I – adaptation du parc privé atteint un taux de réalisation de 98,5% à fin 2022. L'axe III – Pour un habitat plus inclusif se rapproche de l'objectif fixé par le PIV avec un taux de réalisation de 86,2% à fin 2022. L'axe lié à la transformation des locaux vacants en logements affiche un niveau de réalisation de 60,9% à fin 2022. Les autres axes sont assez éloignés de leur objectif cible. Le PIV DOM est par exemple à 9,3% de taux de réalisation. L'enveloppe de 1,5 milliard d'euros a à peine été entamée à fin 2022. Enfin, concernant les dispositifs relatifs aux axes « faciliter la mobilité » 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.

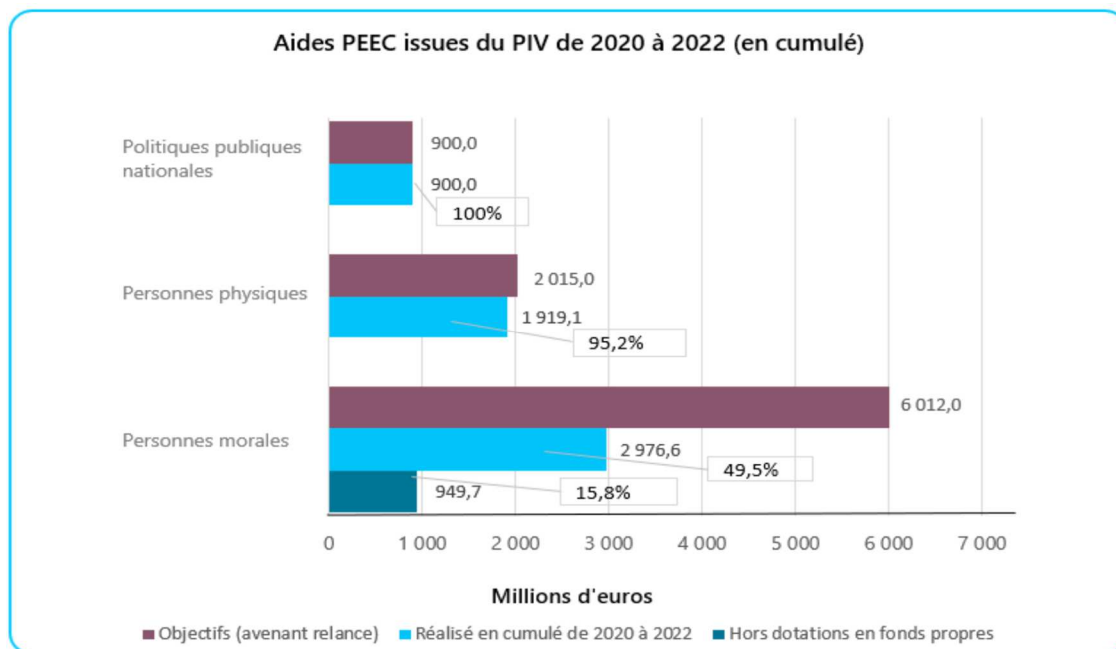
Quant aux politiques publiques nationales, l'engagement total de 900 millions d'euros sur la période triennale a été respecté, l'exercice 2022 étant la troisième et dernière année de versement de 300 millions d'euros envers le FNAP.



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

Données en millions d'euros

Rubriques	2022	2021	2020	Réalisé en cumulé de 2020 à 2022	Hors dotations en fonds propres	Objectifs (avenant relance)	% de réalisation
Personnes morales	752,4	1 315,0	909,3	2 976,6	949,7	6 012,0	49,5%
Personnes physiques	182,8	1 217,2	519,1	1 919,1		2 015,0	95,2%
Politiques publiques nationales	300,0	300,0	300,0	900,0		900,0	100,0%
Total des aides issues du PIV	1 235,2	2 832,2	1 728,4	5 795,8		8 927,0	64,9%



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Les personnes morales demeurent les premiers bénéficiaires des aides de la PEC, suivies par les personnes physiques puis les politiques publiques nationales

La vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC met en exergue une disparité au niveau du soutien d'Action Logement pour les différentes catégories d'emplois.

Sur la période de la convention quinquennale, les emplois s'élèvent à 20 160,7 millions d'euros. Les personnes morales sont la première catégorie de bénéficiaires avec 9 436,3 millions d'euros de financements dont 6 033,6 millions pour les entités du groupe et 3 348,6 millions d'euros pour les entités extérieures au groupe.

Les personnes physiques ont perçu 5 599,4 millions d'euros de financement et les politiques publiques nationales ont bénéficié de 5 125 millions d'euros de financement.

Le total des emplois pour l'exercice 2022 s'élève à 4 396,6 millions d'euros qui se répartissent comme suit :

Concernant **les financements aux personnes physiques**, leurs retours s'établissent à 514,3 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 1 164,5 millions d'euros en 2022, soit des emplois nets de 650,1 millions d'euros.

S'agissant des **concours aux personnes morales**, les emplois nets sont en légère baisse avec un montant de 1 819,9 millions d'euros contre 1 944 millions en 2021.

Quant aux **politiques publiques nationales**, elles présentent des financements à hauteur de 693 millions d'euros contre 1 759 millions d'euros en 2021.

Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

	Exercice 2022						Cumul 2018-2022						2022	2021
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2022	En-cours 2021
Prêts	765,6	53,9%	255,4	100,0%	510,2	43,8%	1 926,9	31,9%	1 147,4	100,0%	779,5	16,0%	5 899,3	5 677,1
Dotations en fonds propres	429,2	30,2%			429,2	36,8%	3 701,0	61,3%			3 701,0	75,7%		
Subventions	226,1	15,9%			226,1	19,4%	405,8	6,7%			405,8	8,3%		
Groupe Action Logement	1 420,8	56,0%	255,4	100,0%	1 165,5	64,0%	6 033,6	63,9%	1 147,4	35,6%	4 886,2	78,7%	5 899,3	5 677,1
Prêts	692,2	62,0%	463,9	100,0%	228,3	34,9%	2 455,9	73,3%	2 062,3	100,0%	393,7	30,6%	7 138,1	6 822,0
Dotations en fonds propres							40,0	1,2%			40,0	3,1%		
Titres participatifs	99,4	8,9%			99,4	15,2%	100,0	3,0%			100,0	7,8%		
Subventions	325,7	29,2%			325,7	49,8%	752,6	22,5%			752,6	58,5%		
Hors groupe Action Logement	1 117,3	44,0%	463,9	100,0%	653,4	35,9%	3 348,6	35,5%	2 062,3	63,9%	1 286,3	20,7%	7 138,1	6 822,0
Non ventilés	1,0	0,0%			1,0	0,1%	54,1	0,6%			17,6	0,5%		
Total Personnes Morales	2 539,1	57,8%	719,2	58,3%	1 819,9	57,5%	9 436,3	46,8%	3 227,3	51,8%	6 209,0	44,6%	13 037,4	12 499,1
Prêts	705,2	60,6%	514,3	100,0%	190,8	6,0%	2 752,3	49,2%	3 000,8	100,0%	-248,5	-9,6%	3 710,6	3 676,4
Subventions	458,2	39,3%			458,2	14,5%	2 845,4	50,8%			2 845,4	109,5%		
Non ventilés	1,1	0,0%			1,1	0,0%	1,7	0,0%			1,7	0,1%		
Total Personnes Physiques	1 164,5	26,5%	514,3	41,7%	650,1	20,6%	5 599,4	27,8%	3 000,8	48,2%	2 598,6	18,7%	3 710,6	3 676,4
ANRU - NPNRU	324,0	46,8%			324,0	10,2%	2 110,0	41,2%			2 110,0	41,2%		
AFL							300,0	5,9%			300,0	5,9%		
FNAP	350,0	50,5%			350,0	11,1%	1 150,0	22,4%			1 150,0	22,4%		
FNAL						0,0%	1 500,0	29,3%			1 500,0	29,3%		
ANIL/ADIL	9,0	1,3%			9,0	0,3%	45,0	0,9%			45,0	0,9%		
FNADVL(*)	10,0	1,4%			10,0	0,3%	20,0	0,4%			20,0	0,4%		
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	693,0	15,8%			693,0	21,9%	5 125,0	25,4%			5 125,0	36,8%		
Total lié aux interventions	4 396,6	100,0%	1 233,6	100,0%	3 163,0	100,0%	20 160,7	100,0%	6 228,2	100,0%	13 932,5	100,0%	16 748,0	16 175,5

Légende des couleurs :

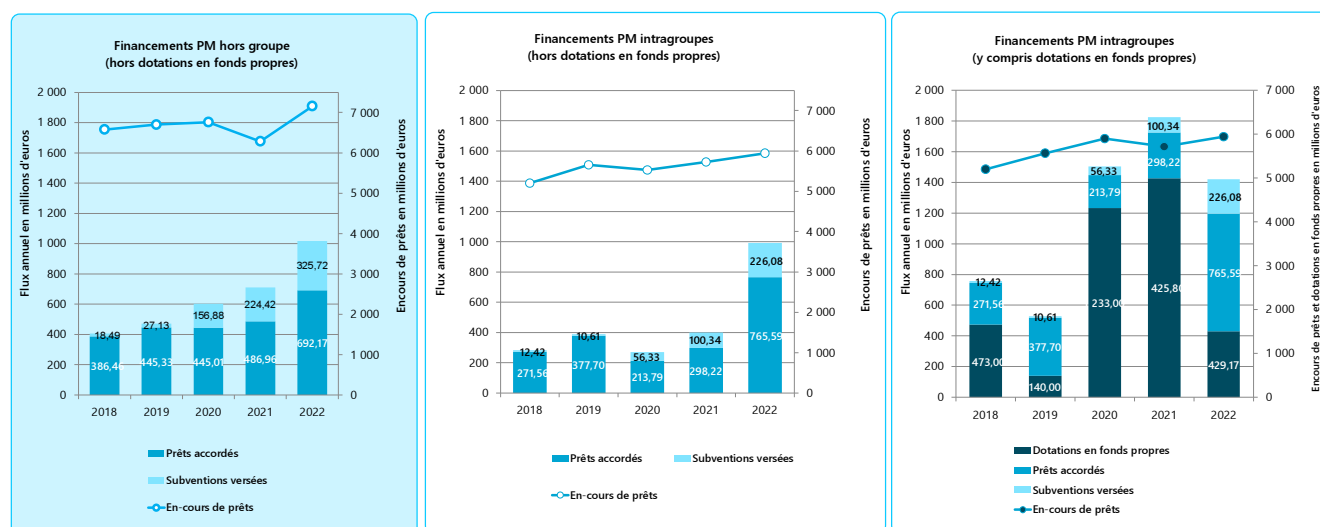
Emploi net positif
 Emploi net à l'équilibre
 Emploi net négatif



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Au cours de la convention quinquennale, les dotations en fonds propres sont la première forme de financements à destination des personnes morales et ont été exclusivement accordées aux entités appartenant au groupe. Les prêts et les subventions sont majoritairement versés à des personnes morales extérieures au groupe.

Analyse du financement des personnes morales intragroupe et hors groupe selon la forme de financement de 2018 à 2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)



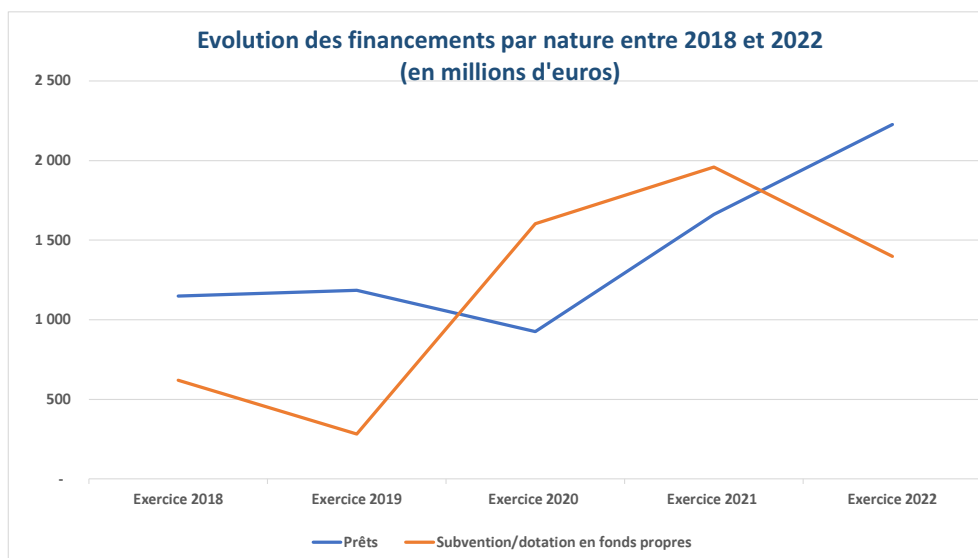
À fin 2022, les entités appartenant au groupe Action Logement ont perçu un montant total de financement qui s'établit à 6 milliards d'euros soit 63,9% des financements accordés contre 3,3 milliards pour les entités extérieures au groupe.

Les dotations en fonds propres quant à elles, représentent 61,3% des financements destinés aux entités du groupe et se sont élevées à 3,7 milliards d'euros.

Si on exclut les dotations en fonds propres de l'analyse, il en ressort que les prêts, les subventions et les titres participatifs sont majoritairement versés aux entités externes au groupe. Ces dernières ont effectivement perçu au cours de la convention quinquennale 58,7% des financements soit 3,3 milliards d'euros alors que les entités du groupe n'ont perçu que 41,3% de ces financements soit 2,3 milliards d'euros.

Près de la moitié des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales ne généreront pas de ressources futures

Les dotations en fonds propres et les subventions accordées aux personnes morales et physiques représentent 44,9% des financements à destination de ces catégories de bénéficiaires.



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Notre de lecture : Les prêts tiennent compte des financements sous forme de titres participatifs.

Au cours de la convention quinquennale, **les personnes morales** ont bénéficié de 3,7 milliards d'euros sous forme de dotations en fonds propres et de 1,2 milliard sous forme de subvention, soit un total de 4,9 milliards d'euros représentant 51,9 % des financements à destination de cette catégorie de bénéficiaires.

Concernant les personnes physiques, elles ont bénéficié de 5,6 milliards d'euros au cours de cette convention quinquennale dont 2,9 milliards d'euros sous forme de subventions, soit 51,8 % des financements.

Contrairement aux prêts qui sont destinés à être remboursés à terme, **les financements sous forme de subventions et de dotations en fonds propres ne génèrent pas de ressources futures qui pourraient être mobilisées pour de nouveaux engagements.**

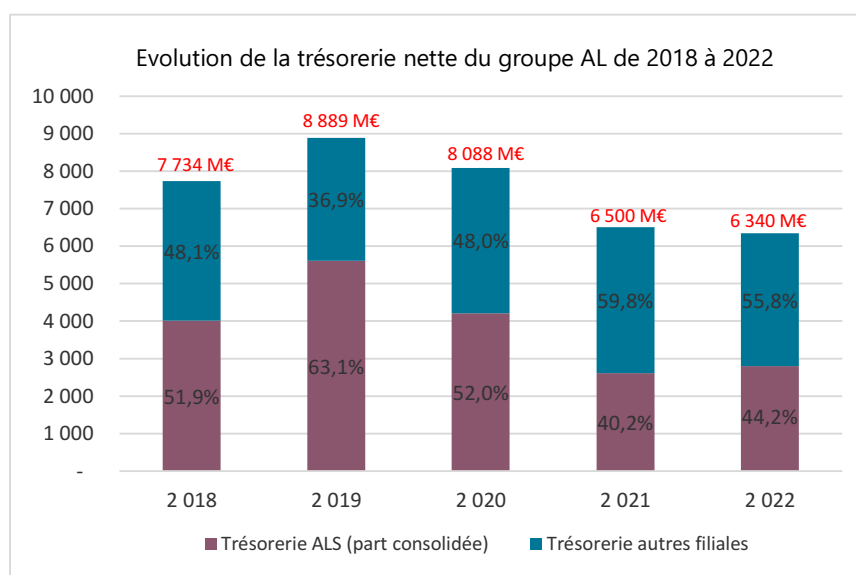
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Les financements réalisés au cours de la convention quinquennale ont permis au groupe Action Logement de répondre à sa mission de soutien au secteur du logement social et ce, grâce à un niveau de trésorerie important

Après une forte croissance pendant plusieurs années, la trésorerie du groupe a dépassé les 8 milliards d'euros en 2019. Le plan d'investissement volontaire (PIV) a permis d'augmenter le niveau du soutien au secteur du logement social par le groupe.

La **trésorerie nette**² du groupe a été impactée puisqu'elle passe de 7,7 milliards d'euros en 2018 à 6,3 milliards d'euros en 2022, soit une diminution de 18%. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de trésorerie du palier Action Logement Services, du fait de la forte augmentation des emplois réalisés dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire et des autres avenants de la convention quinquennale.

Évolution de la composition de la trésorerie consolidée du Groupe AL de 2018 à 2022

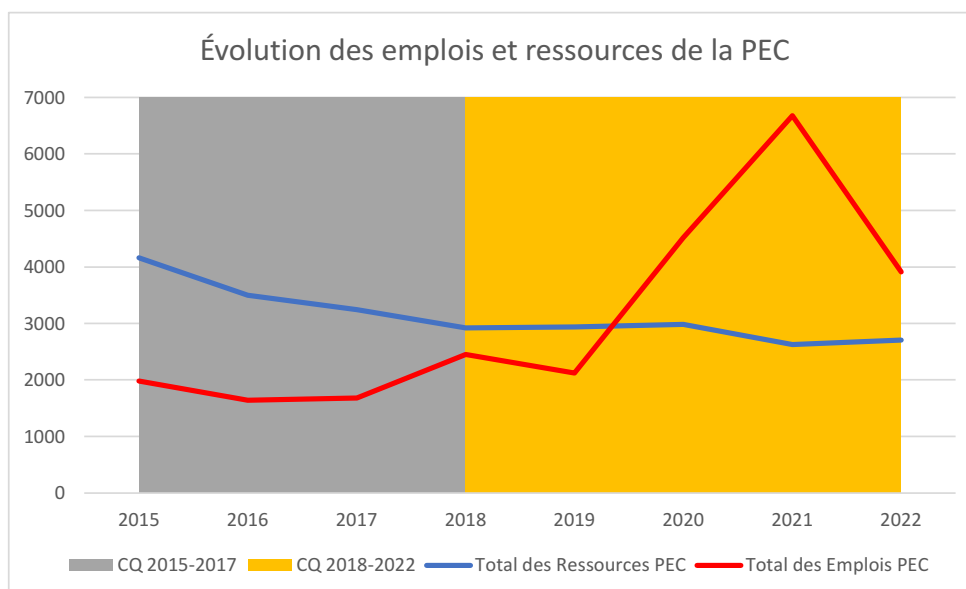


Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

On observe également une inversion du poids de la trésorerie d'Action Logement Services dans la trésorerie consolidée par rapport à celui de la trésorerie du reste des filiales (essentiellement sous-groupe Action Logement Immobilier). La contribution de la trésorerie d'Action Logement Services qui représentait plus de la moitié de la trésorerie du groupe depuis 2018, passe en dessous du seuil des 50% en 2021 tout en restant l'entité affichant le plus haut niveau de trésorerie du groupe.

Cette trésorerie nette amorce son fléchissement dès 2020, cette baisse se confirmant à l'issue de l'exercice 2021 de la convention quinquennale caractérisé par une très forte consommation de ressources. Action Logement Services avait financé 6,6 milliards d'euros d'emplois en 2021, générant un excédent des emplois sur les ressources de 4,1 milliards d'euros alors que les emplois de l'exercice 2020 d'un montant de 4,4 milliards d'euros en 2020 avaient conduit, certes, au premier excédent des emplois sur les ressources de la convention, mais de moindre ampleur (1,5 milliard d'euros).

² La trésorerie nette correspond aux valeurs mobilières de placement et disponibilités, diminuées des concours bancaires.



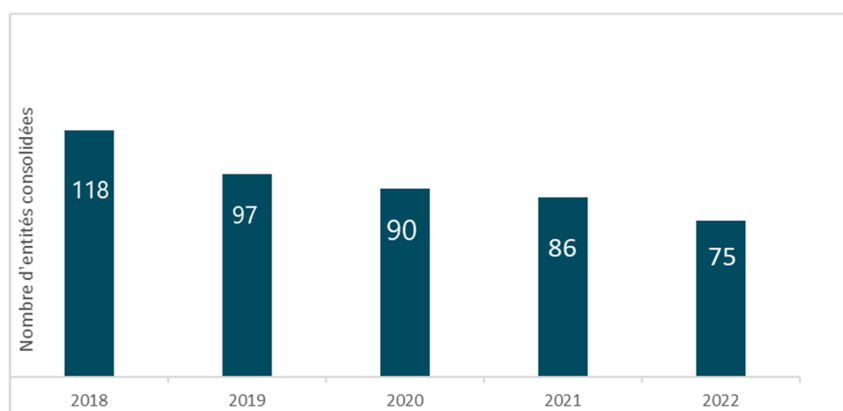
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

L'évolution de la trésorerie doit être analysée en remettant en perspective les résultats d'activité avec l'objet social du groupe et plus particulièrement celui d'Action Logement Services. Contrairement à des groupes « ordinaires » du secteur, le groupe Action Logement dispose de ressources solides 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 assurant sa continuité d'exploitation.

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

Il s'agit du cinquième exercice de consolidation du groupe Action Logement composé de l'entité mère Action Logement Groupe ainsi que des deux paliers Action Logement Services et Action Logement Immobilier et des entités combinées que sont l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et le groupe Association Foncière Logement (AFL). Le groupe poursuit sa politique visant à regrouper ses entités en fonction de leur localisation géographique et étendre son influence dans ces zones. Ainsi, le nombre d'entités consolidées est passé de 118 en 2018 à 75 en 2022 à la suite des opérations de fusions et de TUP3.

Évolution du nombre d'entités consolidées de 2018 à 2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

³ Transmission universelle de patrimoine.

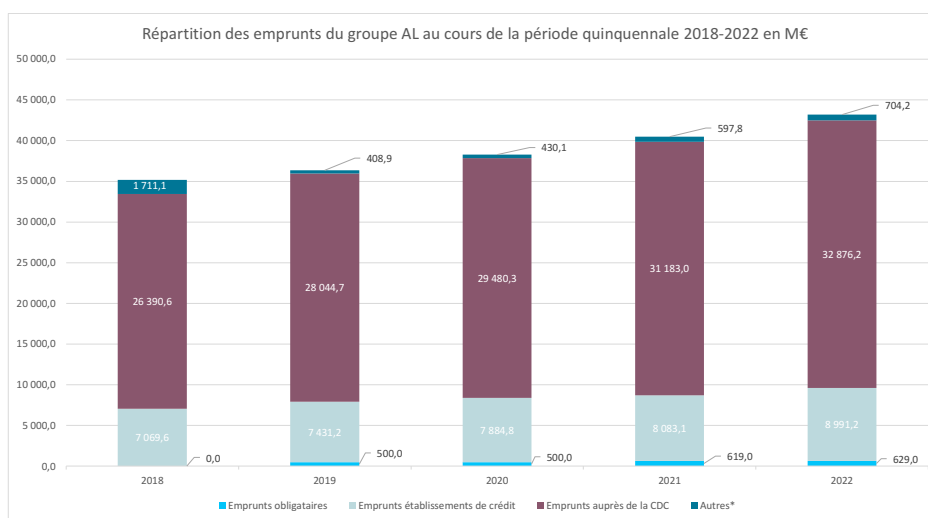
Avec un parc de logement social qui représente 1/5^{ème} du parc de logement social en France à fin 2022, le groupe Action Logement constitue un acteur majeur du secteur avec une solidité financière certaine

Le groupe Action Logement affiche un total bilan de **100,1 milliards d'euros** à fin 2022 contre **83,4 milliards d'euros** à fin 2018 soit un accroissement de 20%. L'évolution du patrimoine du groupe suit celle de l'actif immobilisé du groupe qui se compose essentiellement du parc locatif.

En effet, la **valeur nette du parc locatif** s'élève à 70,7 milliards d'euros au 31 décembre 2022 contre 54,2 milliards d'euros en 2018, soit une progression de 30,4 % sur la période, pour un parc de logements social et intermédiaire d'environ 1 131 000 logements en 2022 contre 1 108 200 logements en 2021. Ce parc concerne à hauteur de 96,6% les filiales qui appartiennent au palier ALI en 2022 contre 96,5 % en 2021. La valeur nette du parc représente 72,1% de la valeur brute qui est de 98,1 milliards d'euros au 31 décembre 2022 ce qui signifie que le parc est relativement récent dans sa globalité.

L'endettement financier (hors activité de financement) est cohérent avec l'évolution de l'activité de production de logements

Les dettes financières sont majoritairement constituées des emprunts auprès des établissements de crédit, notamment les emprunts contractés par les filiales SA HLM 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.

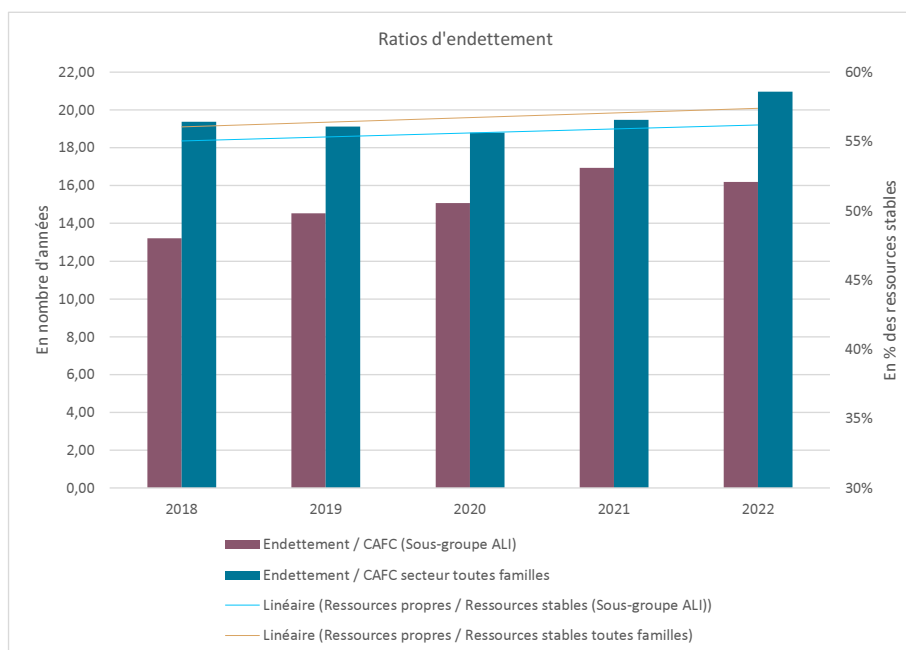


Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

La capacité de désendettement du sous-groupe immobilier est plus rapide que celle du secteur ce qui témoigne de la robustesse financière du groupe

L'ensemble des filiales immobilières composant le sous-groupe Action Logement Immobilier présente une capacité de désendettement d'une durée de 16 ans. Cette dernière demeure nettement inférieure à celle observée pour le secteur qui est de 21 années.





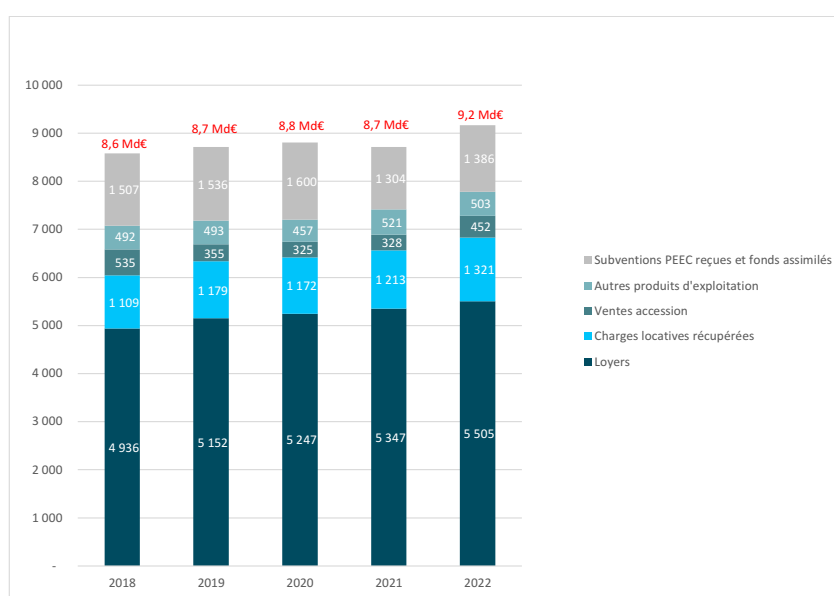
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Les produits d'exploitation ont enregistré une hausse notable au cours la période quinquennale. La croissance des ressources locatives a largement permis de compenser le recul de la collecte à la suite du rehaussement du seuil d'assujettissement en 2020

Les ressources du groupe reposent sur deux composantes, à savoir les produits de loyers et des charges locatives récupérées et les subventions PEEC reçues et fonds assimilés. Les recettes locatives (loyers et charges récupérées) constituent la première ressource du groupe soit 74,4% 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 avec 1,4 milliard d'euros fin 2022.

Les ressources locatives passent de 6 milliards d'euros en 2018 à 6,8 milliards soit une hausse de 12,9% alors que la collecte baisse globalement de 8,7% de 2018 à 2022.

Composition des produits opérationnels consolidés du Groupe AL de 2018 à 2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022)

Suivi des recommandations ANCOLS

L'Agence a poursuivi l'exercice d'actualisation des recommandations émises dans les précédentes éditions en tenant compte des évolutions constatées dans l'activité du groupe Action Logement ainsi que des modifications des objectifs de ce dernier décidées lors de ses conseils d'administration.

Pour certains dispositifs dont la réalisation des objectifs est en cours à la fin de la convention quinquennale 2018-2022, un suivi sera nécessaire dans les prochaines éditions du RASF, notamment pour suivre les ventes de l'ONV, la transformation des locaux vacants en logements par la FTI et les travaux de rénovation dans le cadre de la lutte contre l'habitation indigne, etc.

1) Fragilités de la convention quinquennale et de ses avenants

Définition des objectifs

L'Agence constate que pour certains dispositifs d'emplois de la PEEC, les objectifs étaient difficilement 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 FTI, les prêts accessions, l'axe du PIV sur la rénovation des établissements médico-sociaux et celui relatif à l'adaptation du parc privé (rénovation énergétique et adaptation des logements).

Concernant la FTI, l'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 ; 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 2018-2022⁴ 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.

Fixation des objectifs annuels

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

En conséquence, 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 ...). A l'inverse, certains dispositifs d'emplois auraient mérité d'être évalués

⁴ 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.



sur une durée plus longue compte tenu des délais de réalisation plus longs (transformation des locaux vacants en logements et construction/rénovation de logements).

Un transfert des excédents d'enveloppes de la convention quinquennale à celles du PIV par Action Logement Services non prévu par la convention quinquennale et ses avenants

Lorsqu'un dispositif de la convention quinquennale a atteint son plafond, le reliquat a été intégré dans le niveau de réalisation de l'axe du PIV le plus similaire. Cette disposition, 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, pour la mise en œuvre de la convention 2023-2027, de :

- **Fixer uniquement des enveloppes minimales afin de réaliser de façon optimale l'objet de la PEEC en apportant un soutien croissant aux personnes physiques, morales et les politiques publiques nationales ;**
- **Définir des objectifs réalistes qui reposent sur des estimations détaillées et étayées et ce, pour chaque dispositif d'emplois ;**
- **Renforcer le suivi de l'exécution.**

2) Suivi de l'exécution de la convention quinquennale

Depuis la création du groupe Action Logement en 2017, l'entité Action Logement Services 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 Action Logement Services. 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 Action Logement Services ne peuvent être réconciliées avec les données comptables.

Action Logement Services 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, alors que les conséquences peuvent être significatives sur la disponibilité des ressources dans la période couverte par la convention 2023-

2027. 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'est pas effectif.

Au-delà du caractère incertain de la notion d'engagement telle que considérée par Action Logement qui mériterait d'être précisée 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 l'appréciation de la réalisation des objectifs d'Action Logement en matière de prêts.

L'Agence maintient les recommandations suivantes :

- **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 ;**
- **Produire sur une périodicité a minima annuelle 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).**

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

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

Malgré les évolutions importantes constatées de 2020 à 2022 conjuguées à la révision des objectifs d'emplois, les résultats restent en deçà des engagements fixés par la convention quinquennale et ses avenants.

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

L'évaluation de l'atteinte des objectifs du PIV peut être faite en cumul à fin 2022. Ainsi, les objectifs d'emplois destinés aux personnes morales n'ont été remplis pour l'instant qu'à hauteur de 49,5%. Sur l'exercice 2022, Action Logement devait apporter un concours financier aux personnes morales de 3,8 milliards d'euros, mais n'a débloqué que 2,9 milliards sur l'exercice.

Pour les objectifs d'emplois à destination des personnes physiques, l'Agence relève qu'à fin 2022, ils ont été déjà réalisés à hauteur de 95,2%. Les objectifs relatifs aux aides facilitant la mobilité et la production de logements moins chers n'ont été remplis respectivement qu'à 86,7% et 82,5%.

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

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction a créé un nouveau fonds pour Action Logement Services, le fonds de garantie. Le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'Action Logement Services est venu préciser le fonctionnement de ce fonds. Le fonds de garantie est un fonds réservé aux opérations liées aux aides pour la sécurisation locative mises en place par Action Logement sous forme d'octroi de garantie. Ces opérations se décomposent en quatre dispositifs principaux : VISALE, Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL), Sécurisation des fonds accédant et les autres garanties. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

Une augmentation de capital de 300 millions d'euros a été réalisée en juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce fait, une augmentation de capital de 150 millions d'euros financée sur le fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019, 200 millions d'euros en 2020, 300 millions d'euros en 2021 et 200 millions d'euros en 2022. Au total, le montant de la recapitalisation s'est élevé sur la période quinquennale à 1,2 milliard d'euros.

L'Agence avait recommandé de créer une enveloppe pluriannuelle d'abondement du fonds de garantie afin d'éviter les abondements annuels de ce fonds. Compte tenu de la fusion des fonds prévue par la nouvelle convention quinquennale⁵, cette recommandation est levée.

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

L'Agence recommandait de supprimer cet axe compte tenu de l'inadéquation de l'objet social de cette entité avec les objectifs de la PEEC. Ce dispositif n'étant plus financé dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale, cette recommandation est levée.

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 qui ont été totalement versés à la FTI mais seuls 224,7 millions d'euros ont été consommés pour financer les acquisitions et 300 millions d'euros de prêts bonifiés dont la FTI n'a sollicité que 2,3 millions d'euros à fin 2022.

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.

⁵ Cf. article 4 - Soutenabilité du modèle économique de la PEEC, paragraphe 4.2 Conditions d'emprunt pour Action Logement Services de la convention quinquennale 2023-2027 publiée au journal officiel du 12 août 2023.

Depuis sa création, la FTI a réalisé 21 acquisitions immobilières dont 7 sont en cours de transformation (680 logements prévisionnels) et une a été livrée (235 logements). La FTI n'a pas atteint le nombre de livraisons de logements prévu à fin 2022.

Alors que le dispositif est à plusieurs égards précurseur des futures méthodes de production de logements, on ne peut que regretter que l'évaluation de la consommation des financements versés ni le suivi des frais de structures ne puissent être réalisés. Bien que tardive, la mise en place d'un outil de gestion, annoncée par la FTI, devrait permettre l'analyse des frais de structure par projets.

L'Agence maintient la recommandation formulée dans l'édition du RASF 2021 :

- 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 ;
- 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

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, dans ce secteur, le nombre de salariés en CDI demeure minoritaire. Près de 65,6 % des contrats agricoles sont de type CDD à fin 2023⁶.

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.

L'Agence constatait que les frais de fonctionnement du fonds de garantie et du fonds PSEEC étaient disproportionnés par rapport au niveau d'activité de ces fonds.

L'Agence recommandait dans l'édition 2021 du RASF d'assurer une répartition équitable entre les fonds en tenant compte du niveau d'activité de chaque fonds. Compte tenu de la fusion des fonds prévue par la nouvelle convention quinquennale⁷, cette recommandation est levée.

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 permettait pas l'établissement d'un bilan d'exécution des objectifs.

⁶ Source : MSA 2023

⁷ Cf. article 4 - Soutenabilité du modèle économique de la PEEC, paragraphe 4.2 Conditions d'emprunt pour Action Logement Services de la convention quinquennale 2023-2027 publiée au journal officiel du 12 août 2023.



L'avenant au PIV DOM signé en 2021 ne modifie que marginalement les dispositifs de financement. Cet avenant ne modifie pas les 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 financés en cumulé à fin 2022 s'élève à 140 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 maintient les recommandations suivantes :

- **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 dynamique enclenchée par l'évolution des modalités des prêts accession à compter du 4^e trimestre 2020 les rendant plus attractifs (augmentation du nominal et diminution du taux d'intérêt), les concours aux personnes physiques n'ont pas atteint en fin de convention quinquennale le niveau de l'engagement défini par la convention modifiée. Le montant financé est de 2 321,6 millions d'euros en cumulé à fin 2022 alors que l'objectif était de 2 715 millions d'euros.

Les prêts travaux quant à eux, enregistrent une hausse de 4% et s'élèvent à 85,8 millions d'euros en 2022. Ils suivent la même évolution que les prêts accession, avec 4 903 prêts accordés en 2022 contre 4 934 dossiers traités en 2021, les bénéficiaires des prêts accessions pouvant solliciter des prêts travaux en sus afin de rénover le logement acquis. Les prêts travaux, avec un montant de 343,8 millions d'euros de réalisé, dépassent l'objectif de 282 millions d'euros fixés pour l'exercice 2022.

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 sociale⁸, le prêt conventionné, le Plan d'Épargne Logement, le Compte Épargne Logement, le prêt épargne logement.

L'Agence recommande d'améliorer la complémentarité de ces prêts par rapport aux aides accordées aux ménages via les établissements bancaires afin d'assurer leur pleine efficacité.

12) Un périmètre de frais de fonctionnement à préciser

L'article 12 de la convention quinquennale 2023-2027 prévoit une appréciation de l'efficacité des frais de fonctionnement du groupe sur les entités Action Logement Services, Action Logement Groupe, Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives. Les entités Action Logement Immobilier et Association Foncière Logement sont exclues de ce champ d'évaluation alors qu'elles perçoivent des financements issus de la PEEC. Cet article ne précise pas la nature des frais de fonctionnement.

L'Agence recommande dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale de détailler la nature des frais de fonctionnement par entité en tenant compte des spécificités éventuelles de chaque activité avec une ventilation des frais de fonctionnement par dispositif de la PEEC.

⁸ 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.

13) Opérateur National de Vente (ONV)

Absence de diversification des sources de financements

Depuis la création de l'Opérateur National de Vente, 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 sur une levée d'emprunts à hauteur de 2 milliards d'euros.

A fin 2022, l'ONV a perçu la totalité des fonds de la PEEC sans avoir eu recours à des financements externes.

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 intragroupe 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.

Depuis le lancement du premier appel à manifestation, 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 (29% de l'ensemble des dossiers) et par une inadéquation des logements proposés par ces derniers (28% 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 involontairement du processus de sélection des logements les bailleurs hors groupe car ces derniers n'ont 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.

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

Depuis la création de l'ONV, 394 logements ont été vendus pour 6 594 logements acquis et ce, malgré des conditions de ventes attractives proposées aux locataires du parc social.

L'ONV a mis en commercialisation 2 859 logements au 31 décembre 2022 soit 58% des logements en stock. Le taux d'écoulement de ces logements est seulement de 11% pour l'exercice 2022.

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 à 2022). 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.

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 propriétaires et de surcroît dans un contexte économique incertain.

L'Agence maintient les recommandations formulées :

- **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 en assurant 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.**

14) 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 prélevés 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 les 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, à Marignane, pour un objectif d'environ 120 logements. À 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 Action Logement Services et de leur consommation par l'AFL par ligne de financement (NCQ, PIV), par programme et par fonds.

15) La convention quinquennale et le PIV prévoient des dispositifs privilégiant le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe et ne contribuant pas à permettre un soutien de l'ensemble des entités du secteur

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 pour le PIV (hors ENEAL, FTI et AFL).

L'Agence maintient la recommandation formulée dans la précédente édition à savoir de financer en priorité les entités présentant des besoins avérés de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile et ce, indépendamment de leur appartenance au groupe Action Logement.

16) Fracture territoriale (Action cœur de 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 2022.

Ce dispositif se poursuit dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 avec une enveloppe de financement de 1 milliard qui s'ajoute à la précédente.

L'Agence recommande une évaluation de ce dispositif afin d'apprécier l'efficacité et l'efficience des financements de la PEEC.



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

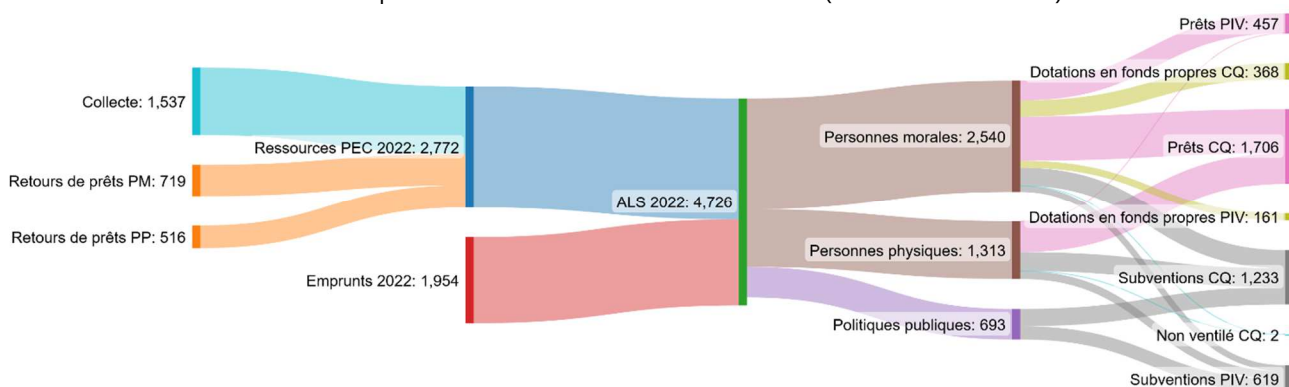
L'année 2022 correspond à la dernière année d'exercice de la convention quinquennale 2018-2022 et de ses avenants.

Action Logement Services a réalisé au cours de cet exercice, deux émissions obligataires pour un montant total de 2 milliards d'euros (1,25 milliard en avril 2022 et 0,75 milliard en septembre 2022). Au total, Action Logement Services a procédé à la levée d'emprunts obligataires pour un montant de 5 milliards d'euros au cours de cette convention quinquennale.

La nouvelle convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et le Groupe Action Logement a été signée et publiée. Le projet de loi de finances pour 2023 prévoit le versement de 300 millions d'euros au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).

L'évolution des ressources et des emplois de la convention quinquennale 2023-2027 sera étudiée dans le prochain RASF.

Le schéma suivant résume les emplois et ressources de la PEC en 2022 (en millions d'euros) :



Note de lecture : Le montant des ressources d'emprunts (-56 millions d'euros) a été retiré du montant des emprunts (2 milliards d'euros).

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 2022, la PEEC nette collectée par Action Logement Services s'est élevée à 1 490,5 millions d'euros contre 1 445,1 millions d'euros en 2021.

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 (APL) et la prime de déménagement⁹. 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 en faveur du logement de ses salariés, cette obligation prend principalement la forme d'un versement à Action Logement, conformément 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),
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

⁹ 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).

des aides aux personnes physiques ou morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé ;

- b. le soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ou de logements destinés à l'accession sociale à la propriété ;
- c. les interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;
- 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, c'est-à-dire d'Action Logement Service et de la SICF. Ces droits de réservation sont utilisables par ces derniers pour proposer à des candidats salariés ou demandeurs d'emploi l'attribution de logements locatifs, dans le respect de dispositions législatives telles que celles portant sur le DALO. Au titre de l'exercice 2022, il y a 87 000 logements qui ont été attribués par Action Logement Services, qu'ils relèvent ou non du champ d'application de l'obligation dite DALO. Le nombre d'attributions de logements par Action Logement Services auxquels sont affectés les droits de réservation aux ménages DALO s'élève à 4 800 pour l'exercice 2022.

La loi ELAN, dans son article 114¹⁰, 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 s'applique à compter de novembre 2023¹¹. Une plateforme dédiée « AL'in » a été mise en place par le Groupe Action Logement 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.

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.

¹⁰ 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.

¹¹ L'article 22 de la loi 3DS prévoyait un report de 2 ans, soit au 24 novembre 2023 de la conversion du stock de droits de réservation de stocks en flux.



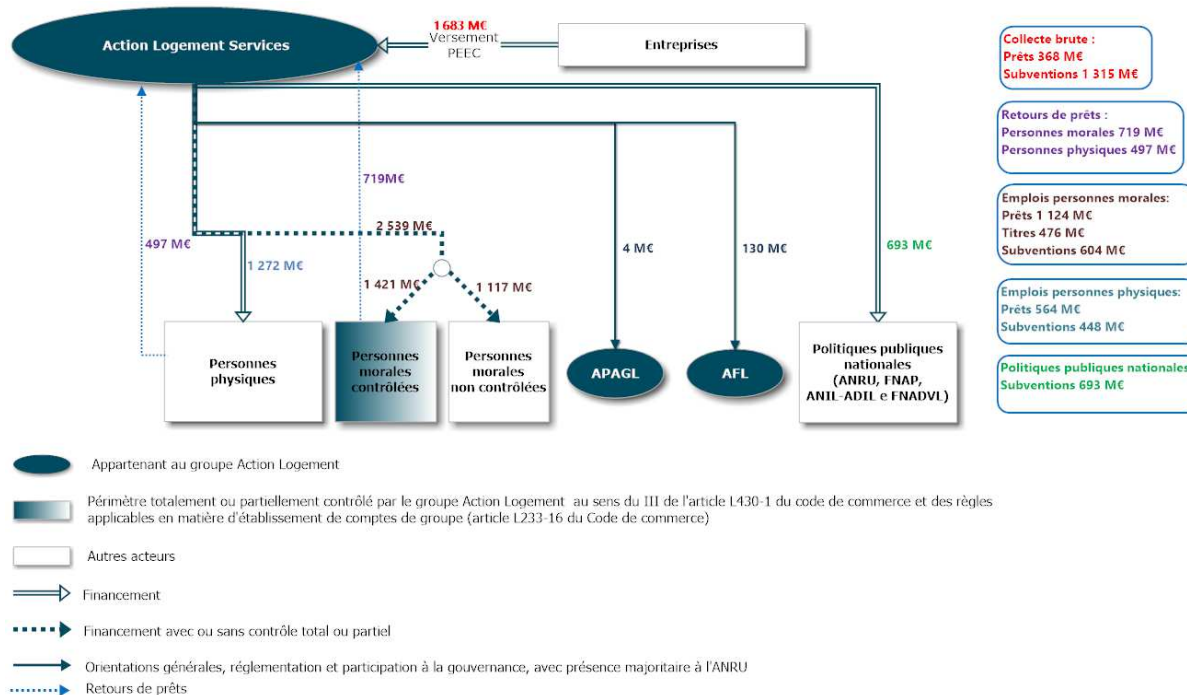
L'utilisation des ressources de la PEEC et la mise en œuvre de ses emplois mobilisent ainsi de nombreux acteurs qui sont présentés dans la section 1.2.

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

A ce titre, l'ANCOLS est placée sous la double tutelle du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. Son conseil d'administration est notamment composé de quatre représentants de l'État (deux 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'Action Logement Groupe, d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier, ainsi que de leurs filiales et de toute entité financée par la PEEC.

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 en 2022¹²



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 :

¹² 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 entreprises¹³ 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).

Les financements issus du fonds PEEC peuvent bénéficier à plusieurs types d'acteurs :

- ▶ 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.

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 2022, la PSEEC nette collectée par Action Logement Services s'est élevée à 15,4 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros en 2021.

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 quinquennale¹⁴. L'exercice 2020 constitue le dernier exercice de financement de l'AFL prélevé sur le fonds PSEEC puisqu'au cours des exercices 2021 et 2022 aucun prélèvement sur le fonds PSEEC n'a été réalisé.

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

¹³ À l'exception de la SNCF pour laquelle le collecteur de la PEEC est la SICF.

¹⁴ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.



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 2022, la PEAEC nette collectée par Action Logement Services s'est élevée à 30,7 millions d'euros contre 30,4 millions d'euros en 2021.

En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH¹⁵ 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 Action Logement Services 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 et l'a confié à la gestion d'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 2022, le niveau des emplois du fonds de garantie s'élève à 29,4 millions d'euros.

1.1.6 Fonctionnement du fonds de fonctionnement

Le fonds de fonctionnement a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'Action Logement Groupe, d'Action Logement Immobilier et d'Action Logement Services. 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 (PEEC, PSEEC, PEAEC, fonds de garantie) 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 permettent de ramener le résultat du fonds de fonctionnement à zéro.

¹⁵ 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.

En 2022, le niveau des emplois du fonds de fonctionnement s'élève à 329,1 millions d'euros contre 319,3 millions d'euros en 2021. En 2022, la part des charges relative au fonds de fonctionnement affectée à chaque fonds est de 59,5% des emplois du fonds de garantie, 9,7 % des emplois de la PEAEC, 10,6 % des emplois de la PSEEC alors qu'il ne représente que 9,5 % des emplois de la PEEC.

1.2 ACTEURS DE LA PEC

1.2.1 Entreprises

Les entreprises sont à l'origine des ressources de la PEEC. Elles participent indirectement, à travers les 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 2020** contre 120 601 au 1^{er} janvier 2019¹⁶.

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 des années 2021 et 2022 par les instances d'Action Logement.

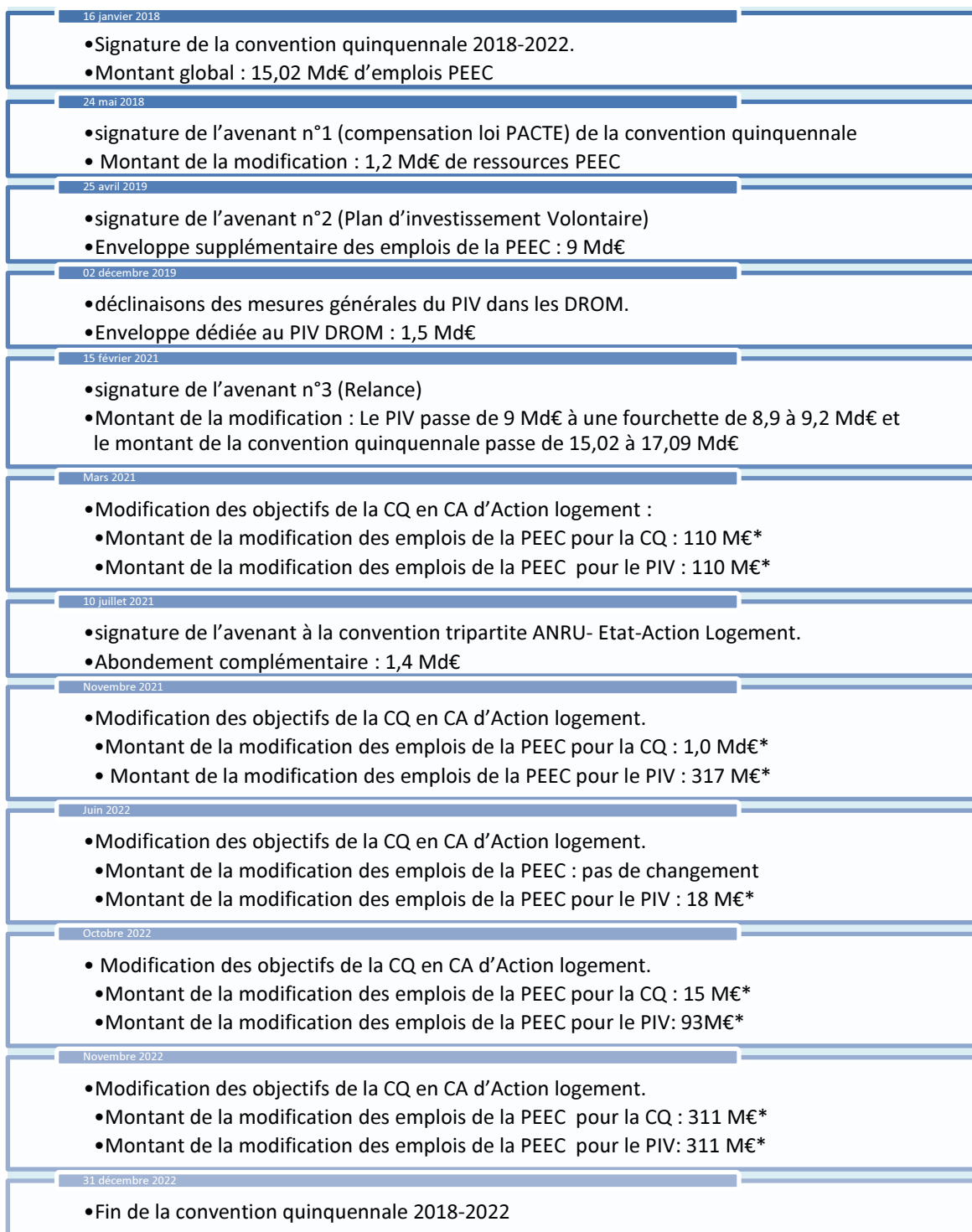
Par ailleurs, l'État participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement¹⁷ dans les organes de surveillance ou d'administration d'Action Logement et d'administrateurs dans ceux des agences nationales bénéficiaires de financements de la PEEC. La convention quinquennale est signée par Action Logement mais le déploiement des emplois est réalisé par Action Logement Services.

¹⁶ 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 165).

¹⁷ 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



* les montants sont exprimés en valeur absolue

- **1^{er} avenant à la convention quinquennale 2018-2022 relatif à la compensation de l'État 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. Action Logement Services n'a bénéficié d'aucune compensation en 2021 et 2022.

- **2ème avenant à la convention quinquennale relatif 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 1.24 du chapitre 3 et celles concernant les personnes morales ainsi que les politiques publiques nationales sont présentées dans le Tableau 1.27 et le Tableau 1.28 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 relatif au PIV d'Action Logement en date du 2 décembre 2019, Action Logement Services 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.

Action Logement Services est tenue de financer la bonification de 2 milliards d'euros¹⁸ de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposés dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Action Logement Services 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 Action Logement Services sont encadrées par la convention de bonification et s'élèvent au maximum à 812,5 millions. À ce titre, 30,4 millions d'euros ont été versés à la CDC en 2022 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 existants 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.

Cet avenant prévoit notamment les nouvelles dispositions ci-après :

- ▶ Les emplois ne sont pas assortis d'objectifs annuels mais pluriannuels comme pour le PIV ;
- ▶ 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 » prévoyait 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 ont été financées par une

¹⁸ Conformément à la convention de prêts de haut bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre Action Logement Services, la CDC et l'État le 5 juin 2018.



avance en comptes courant d'associés dont le versement a été échelonné sur 2022 en fonction des besoins de l'Opérateur National de Vente ;

- ▶ 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 fonctionnement¹⁹. 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. Action Logement Services n'a effectué aucun versement sur cet abondement complémentaire.

À la suite de l'avenant de relance, des négociations entre l'État 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.

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 2016²⁰ 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 2016²¹. 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.

¹⁹ Cette indexation est basée sur l'indice des prix à la consommation harmonisé publié par la Banque de France.

²⁰ 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.

²¹ Arrêté du 28 octobre 2016 relatif au retrait de l'agrément des comités interprofessionnels du logement à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et arrêté du 28 octobre 2016 relatif à la dissolution de l'UESL.

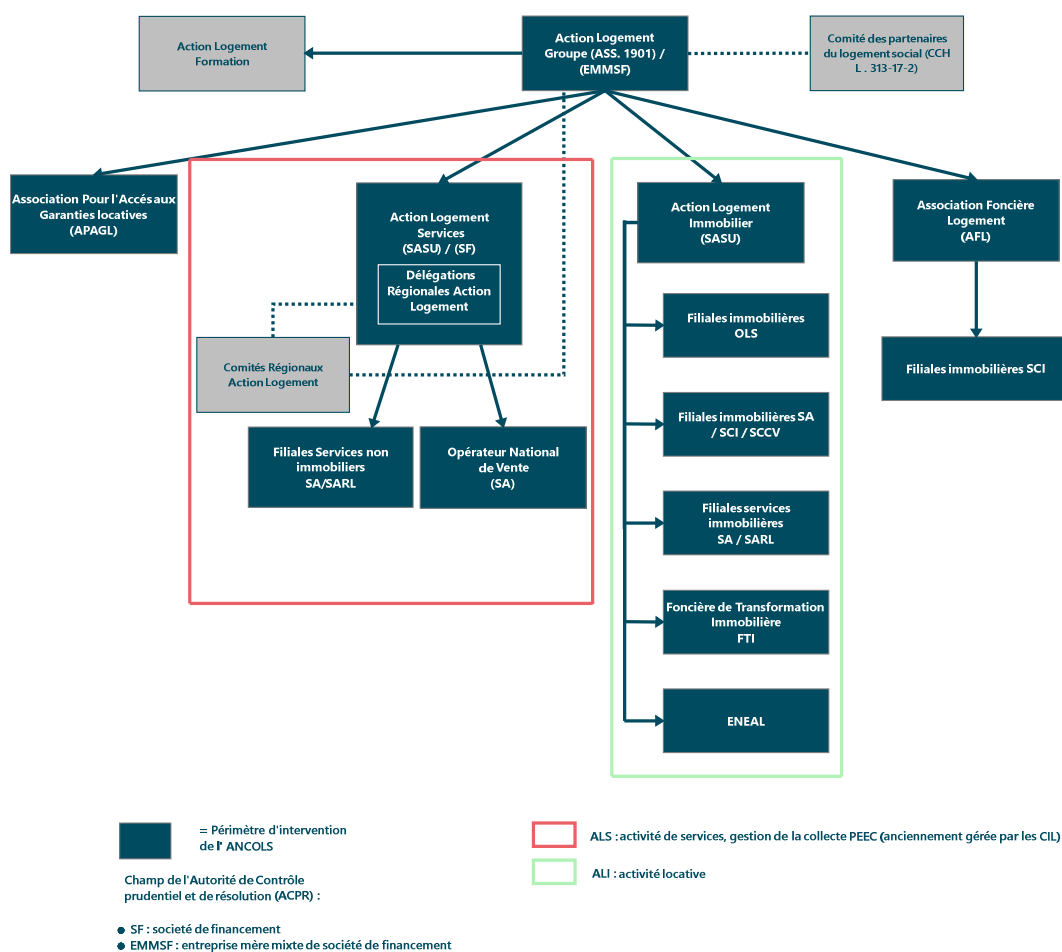
1.2.3.2 Organisation du groupe Action Logement

À la suite de la réforme, les fonds des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été transférés à Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier²². S'agissant de l'ex-UESL ses fonds ont été transférés essentiellement à Action Logement Services, à l'exception du fonds de fonctionnement transféré à Action Logement Groupe et des titres ADOMA et comptes-courants rattachés transférés à Action Logement Immobilier.

Pour ce qui concerne les CIL, leurs fonds ont été transférés à Action Logement Services, sous déduction des titres et des comptes-courants rattachés qui ont été transférés à Action Logement Immobilier.

Le schéma suivant présente le périmètre du groupe Action Logement en distinguant ces différentes activités (activités de services et activités locatives notamment) et le périmètre d'intervention de l'ANCOLS.

Schéma 1.3 : Organisation du groupe Action Logement



1.2.3.3 Action Logement Groupe (ALG)

Action Logement Groupe constitue la tête du groupe Action Logement. Elle conclut notamment les conventions quinquennales avec l'État et assure le pilotage stratégique des entités Action Logement Services et Action Logement Immobilier. 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'Action Logement Groupe ont été approuvés par le décret n° 2016-1681 du

²² 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.

5 décembre 2016²³. Son objet social est le financement des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, par l'intermédiaire notamment de ses filiales. Ses missions principales sont la négociation avec l'État des conventions prévues à l'article L. 313-3 du CCH, le pilotage stratégique des emplois de la PEEC au sein du groupe Action Logement et la surveillance de son équilibre financier.

1.2.3.4 Action Logement Services (ALS)

Action Logement Services est une SASU, société par actions simplifiée ayant pour associée unique l'association Action Logement Groupe. Ses statuts ont été approuvés par le décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016²⁴.

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

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

Dans son fonctionnement opérationnel, Action Logement Services 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 NOTRE²⁵.

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

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

²³ 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.

²⁴ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

²⁵ Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

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 agricole²⁶) 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 suivant²⁷ :

- ▶ 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.

Ces critères d'éligibilité n'ont pas évolué au cours de l'exercice 2022.

²⁶ 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.

²⁷ Mise à jour avec les conditions d'éligibilité définies par Action Logement.



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

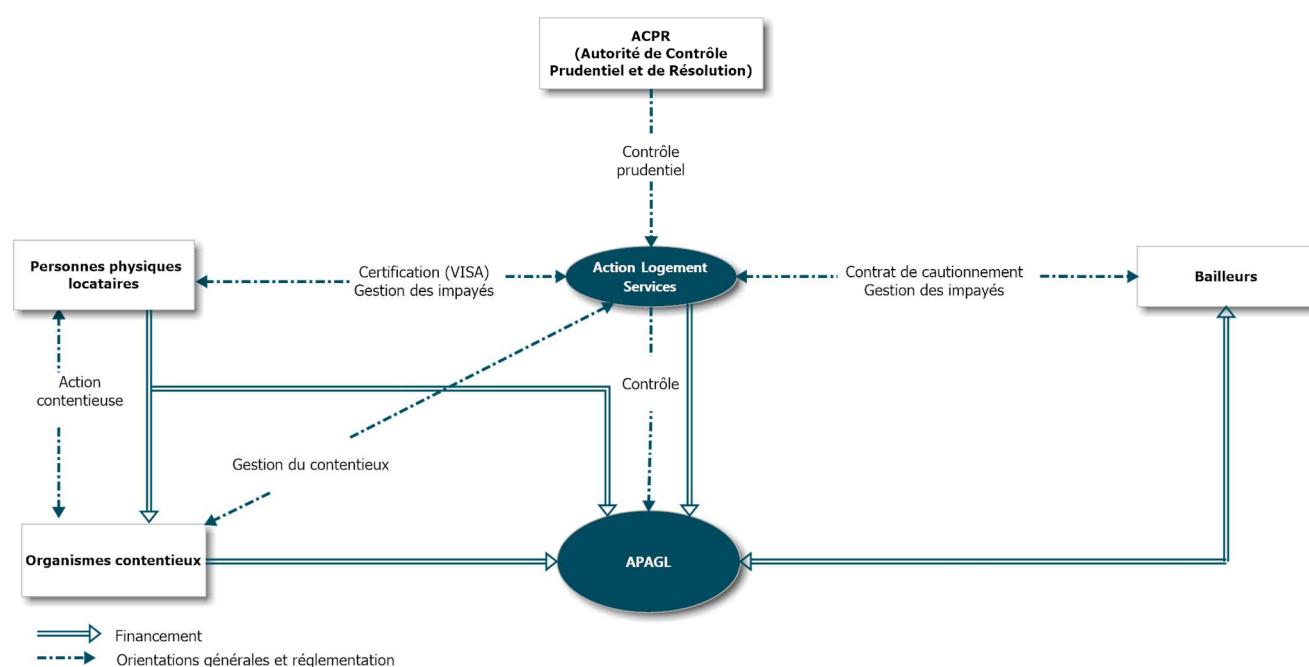
- ▶ 36 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé ;
- ▶ 9 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant).

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.

Schéma 1.4 : 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 NPNRU²⁸, l'AFL a constitué en 2019 deux nouvelles filiales : SCI Foncière NRU PAM²⁹ 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 CPI³⁰.

Il n'y a pas eu de création de nouvelle SCI au titre des exercices 2021 et 2022.

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

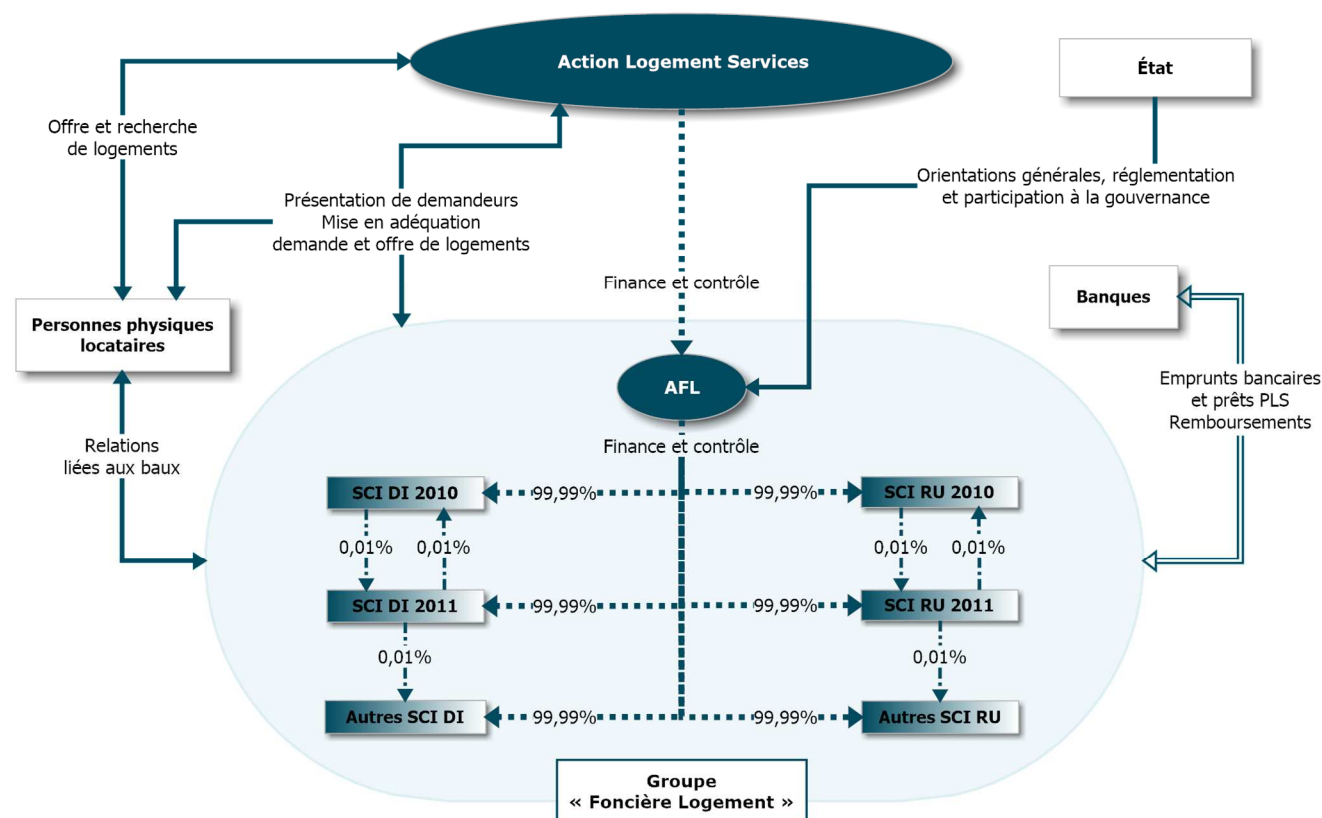
²⁸ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

²⁹ Plan d'accélération à la Mixité.

³⁰ Contrat de promotion immobilière.



Schéma 1.5 : 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.

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 prévoyait 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.

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'Action Logement Services 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 (ZUS) et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues ».

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

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

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)³¹, 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 subvention³². Les grands équilibres du financement global de ce nouveau programme, définis par l'ensemble des parties prenantes, sont les suivants :

- des concours financiers dédiés au NPNRU s'élevant au maximum à 6,4 milliards d'euros se répartissant entre 4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés avec pour objectif de générer 0,8 milliard d'euros d'équivalent subvention ;

Une contribution d'Action Logement au titre du NPNRU constituée par :

- 600 millions d'euros d'économies³³ 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 Action Logement Services.

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

³¹ 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.

³² 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%.

³³ Il s'agit du reliquat prévisionnel estimé par le conseil d'administration de l'ANRU sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU.

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 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'Action Logement Services. En 2022, aucun prélèvement de trésorerie n'a été effectué pour le FNAL.

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 revoyure³⁴ 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 bénéficiaires de la PEEC

Dans le cadre des interventions locales, soit en dehors des politiques nationales mises en œuvre par les agences nationales publiques et les acteurs nationaux du « Mouvement Action Logement », les bénéficiaires des emplois de la PEC (Participation à l'Effort de Construction, qu'il s'agisse de PEEC, de PSEEC ou de PEAEC) peuvent être des personnes morales du secteur HLM ou du secteur associatif.

1.2.8.1 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.

1.2.8.2 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 ;

³⁴ 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.

► Inter médiation 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.

1.2.8.3 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 existant en vue de leur revente ou de leur location et assurant également la gestion temporaire de tels logements pour le compte de leurs propriétaires.³⁵

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

1.2.9 Personnes physiques

Les personnes physiques peuvent bénéficier des emplois de la PEEC pour leurs propres besoins (logements ou mobilité personnelle) ou pour leur permettre de développer une offre locative. Malgré le relèvement du seuil d'assujettissement en 2020, les salariés appartenant à des entreprises d'au moins 10 salariés peuvent continuer à bénéficier directement 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

³⁵ Ces sociétés ont été pour la plupart dissoutes et il ne peut plus en être créé de nouvelles.



bénéficiaire des emplois de la PEEC³⁶. 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 à la suite de catastrophes naturelles ;
- ▶ Travailleurs saisonniers.

En 2022, 720 600 aides et services ont été attribués à des personnes physiques dans le cadre de la CQ et 124 900 aides et services dans le cadre du PIV.

L'enquête annuelle de l'Agence sur le patrimoine et les réservations locatives PEEC indique en outre que 86 655 logements ordinaires ont été attribués pour le compte d'Action Logement Services hors structures collectives en 2022 contre 84 532 en 2021 .

1.2.9.2 Propriétaires bailleurs

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

³⁶ 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).

2 RESSOURCES PEC

Ce chapitre présente une analyse globale des flux annuels de ressources de la PEC issus d'Action Logement Services pour la période 2018-2022.

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 2022 constitue le dernier exercice d'application de la deuxième convention quinquennale³⁷ 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 a revu 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 des exercices 2021 et 2022 par les instances d'Action Logement. Afin de tenir compte de ces révisions d'enveloppes d'emplois, Action Logement a adapté son niveau de ressources de la PEC en procédant à la levée des emprunts obligataires pour atteindre un total de 5 milliards d'euros sur la période 2018-2022, dont 2 milliards d'euros ont été levés au titre du dernier exercice.

2.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2022

Le total des ressources de la PEC y compris les emprunts obligataires sur la période quinquennale s'élève à 19,2 milliards d'euros à fin 2022 dont 4,7 milliards d'euros au titre de l'exercice 2022. Sans tenir compte des emprunts obligataires, le total des ressources de la PEC s'établit à 14,2 milliards d'euros à fin 2022.

La collecte constitue la première ressource pour financer l'activité de la PEC : elle s'élève à 8 milliards d'euros sur la période de la convention quinquennale. Les retours de prêts de PEC constituent la deuxième ressource sur la période et s'établissent à 6,2 milliards d'euros. Les emprunts obligataires constituent la dernière ressource pour un montant total de 5 milliards d'euros sur la période.

Action Logement Services n'a pas consommé la ligne d'emprunt souscrit auprès de la CDC pour financer les emplois de la PEEC sur cette période, il reste un encours d'emprunt de 1 milliard d'euros.

³⁷ 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.

2.2 LES RESSOURCES PEC

Les ressources de la PEC progressent de 2,0 % et s'établissent à 4 714,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 19 181,2 millions d'euros sur la période 2018-2022. Les ressources de la PEC se composent de :

- La collecte PEC (PEEC, PSEEC et PEAEC) : 1 536,6 millions d'euros contre 1 483,4 millions d'euros en 2021 ;
- Les retours de prêts PEC (PEC, PSEEC et PEAEC) : 1 233,6 millions d'euros contre 1 194,6 millions d'euros en 2021 ;
- Les emprunts obligataires : 2 000 millions d'euros, le montant reste inchangé par rapport à 2021.

Les emprunts obligataires constituent la première ressource de financement de l'activité de la PEC en 2022 comme en 2021. En revanche, sur la période 2018-2022, les emprunts obligataires sont la ressource de financement la moins importante, pour un total de 5 milliards d'euros.

Au sein de la PEC, la PEEC est largement prédominante : ses ressources s'élèvent à 2,7 milliards d'euros en 2022 et elles représentent un total cumulé de 13,8 milliards d'euros sur la période de la convention quinquennale.

Ressources de la PEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

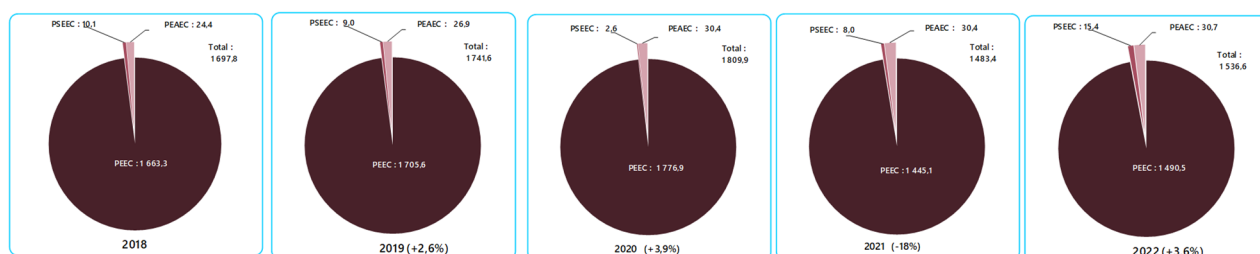
Rubriques	Exercice 2022	Variation 2022/2021	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Cumul exercices 2018 à 2022
Ressources PEEC (hors emprunts obligataires)	2 650,55	+ 3,4%	2 562,72	2 922,95	2 863,63	2 835,24	13 835,09
Ressources de la PSEEC	26,31	+ 16,4%	22,61	24,92	39,27	54,02	167,13
Ressources de la PEAEC	37,71	- 0,3%	37,84	37,74	34,31	31,32	178,92
Ressources de la PEC hors emprunts obligataires	2 714,58	+ 3,5%	2 623,17	2 985,61	2 937,21	2 920,57	14 181,18
Emprunts obligataires	2 000,00	+ 0,0%	2 000,00		1 000,00		5 000,00
Ressources de la PEC	4 714,58	+ 2,0%	4 623,17	2 985,61	3 937,21	2 920,57	19 181,18

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

2.2.1 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 augmente de 3,6% entre 2021 et 2022 pour s'établir à un montant de 1 536,6 millions d'euros à la fin de l'exercice 2022, comme l'illustre le Graphique 2.1 ci-dessous. La collecte nette globale sur toute l'étendue de la convention quinquennale s'élève à 8 269,3 millions d'euros.

Graphique 2.1 : Évolution entre 2018 et 2022 de la collecte nette totale



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

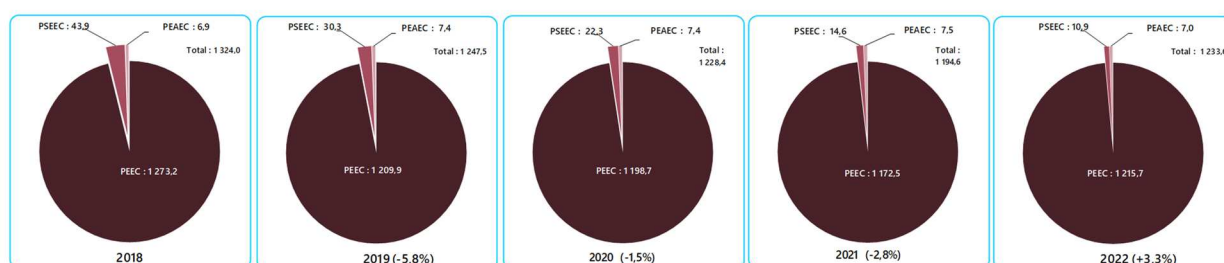
2.2.2 Les retours de prêts

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 **6 228,2 millions d'euros depuis 2018** et **1 233,6 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en hausse de 3,3% par rapport à 2021**.

Ces retours de prêts concernent les retours de prêts aux personnes morales et aux personnes physiques. S'agissant des retours de prêts aux personnes morales, ils 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.

Quant aux retours de prêts relatifs aux personnes physiques, ils concernent majoritairement les remboursements de prêts accordés pour les prêts accession.

Graphique 2.2 : Évolution entre 2018 et 2022 des retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

2.3 LES RESSOURCES PEEC

Les ressources de la PEEC se composent de la collecte volontaire et des retours de prêts des personnes morales et des personnes physiques.

2.3.1 Collecte PEEC

La collecte PEEC nette reçue est de 1 490,5 millions d'euros, soit une hausse de 3,1% par rapport à l'exercice précédent. Elle comprend :

- La collecte PEEC reçue sous forme de subventions à hauteur de **1 315,6 millions d'euros en 2022** qui **représente 88,3%** de l'ensemble de la collecte totale de cette même année. Elle augmente de 4% par rapport à l'exercice précédent.
- La collecte PEEC reçue sous forme de prêts qui s'élève à **174,8 millions d'euros en 2022**, soit **11,7%** de la collecte PEEC nette reçue.



2.3.2 Analyse de la collecte 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)³⁸. **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 comptes³⁹ 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 2018 à 2022 et observe une baisse continue du montant de la collecte de la PEEC depuis 2018. La collecte brute hors compensation de l'exercice 2018 s'élevait à 1 803,1 millions d'euros et celle de 2022 s'élève à 1 683,4, soit une baisse de 6,6% entre le début et la fin de la convention quinquennale. Cette dégradation a débuté en 2020 et est du fait de l'application de la loi PACTE au 1^{er} janvier 2020. Cette situation s'est 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 79 526 en 2018 à 36 857 en 2022. La collecte brute passe ainsi de 1 803,1 millions d'euros en 2018 à 1 683,4 millions d'euros en 2022.

La collecte PEEC nette reçue sur l'ensemble de la convention quinquennale est de 7 843,5 millions d'euros hors compensation, dont 1 490,5 millions d'euros en 2022, soit 3,1% de plus par rapport à l'exercice précédent.

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 1 010,1 millions d'euros en montant net des remboursements au cours de la période 2018-2022, dont 174,8 millions d'euros sur l'exercice 2022, soit une baisse de 2,7% par rapport à 2021. Elle ne représente que 12,9% de la collecte totale nette de 2018 à 2022.

³⁸ 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/>)

³⁹ Rapport d'observations définitives – Action Logement : un premier bilan de la réforme (Exercices 2017-2020) publié le 4 octobre 2021.

Tableau 2.1 : PEEC nette reçue de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 315,64	88,3%	+ 4,0%	1 265,32	87,6%	- 3,0%	1 304,75	73,4%	- 12,3%	1 487,99	87,2%	1,9%	1 459,66	87,8%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	174,84	11,7%	- 2,7%	179,78	12,4%	- 23,2%	234,19	13,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%	6,9%	203,63	12,2%
Compensation Etat (*)							238,00	13,4%						
Collecte totale nette PEEC avec compensation	1 490,48	100,0%	+ 3,1%	1 445,10	100,0%	- 18,7%	1 776,94	100,0%	+ 4,2%	1 705,64	100,0%	2,5%	1 663,29	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 315,64	88,3%	+ 4,0%	1 265,32	87,6%	- 3,0%	1 304,75	84,8%	- 12,3%	1 487,99	87,2%	1,9%	1 459,66	87,8%
Collecte nette totale sous forme de prêts	174,84	11,7%	- 2,7%	179,78	12,4%	- 23,2%	234,19	15,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%	6,9%	203,63	12,2%
Collecte totale hors compensation	1 490,48	100,0%	+ 3,1%	1 445,10	100,0%	- 6,1%	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	100,0%	2,5%	1 663,29	100,0%

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Si l'on s'intéresse à la collecte brute hors compensation de l'État sur la période 2018-2022 (cf. Tableau 2.2 ci-après), elle s'élève à 8 632,8 millions d'euros sur l'ensemble de la convention quinquennale dont 1 683,4 pour l'exercice 2022 contre 1 615,1 millions d'euros pour l'exercice 2021 soit une hausse de 4,2%. Elle est composée de 78,2% de collecte reçue sous forme de subventions et 21,8% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 2.2 : Collecte PEEC brute hors compensation reçue de 2018 à 2022

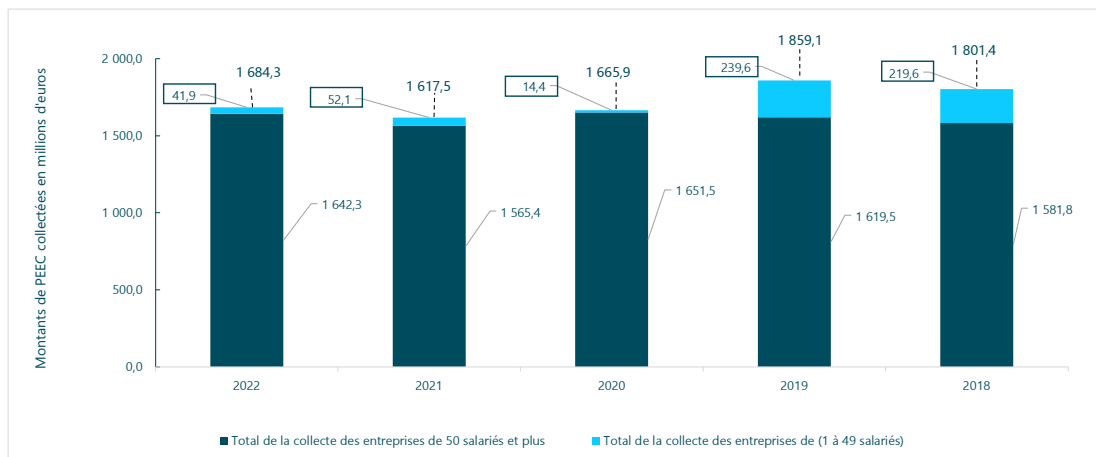
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 315,64	78,2%	+ 4,0%	1 265,32	78,3%	- 3,0%	1 304,75	78,4%	- 12,3%	1 487,99	79,7%	1,9%	1 459,66	81,0%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	367,77	21,8%	+ 5,1%	349,81	21,7%	- 2,9%	360,28	21,6%	- 4,7%	378,11	20,3%	10,1%	343,45	19,0%
Collecte totale brute PEEC (hors compensation)	1 683,41	100,0%	+ 4,2%	1 615,14	100,0%	- 3,0%	1 665,03	100,0%	- 10,8%	1 866,10	100,0%	3,5%	1 803,11	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-192,93	-12,9%	+ 13,5%	-170,04	- 11,8%	+ 34,9%	-126,08	-8,2%	- 21,4%	-160,45	-9,4%	14,8%	-139,82	-8,4%
Collecte totale nette PEEC (hors compensation)	1 490,48	100,0%	+ 3,1%	1 445,10	100,0%	- 6,1%	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	100,0%	2,5%	1 663,29	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

2.3.2.1 Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par taille d'entreprise

Graphique 2.3 : Evolution de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par taille d'entreprise de 2018 à 2022



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

Note de lecture : les données du présent graphique sont basées sur les données déclarées par les entreprises, il s'agit des données de gestion. Elles peuvent donc différer des données comptables utilisées dans d'autres tableaux du RASF.

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.



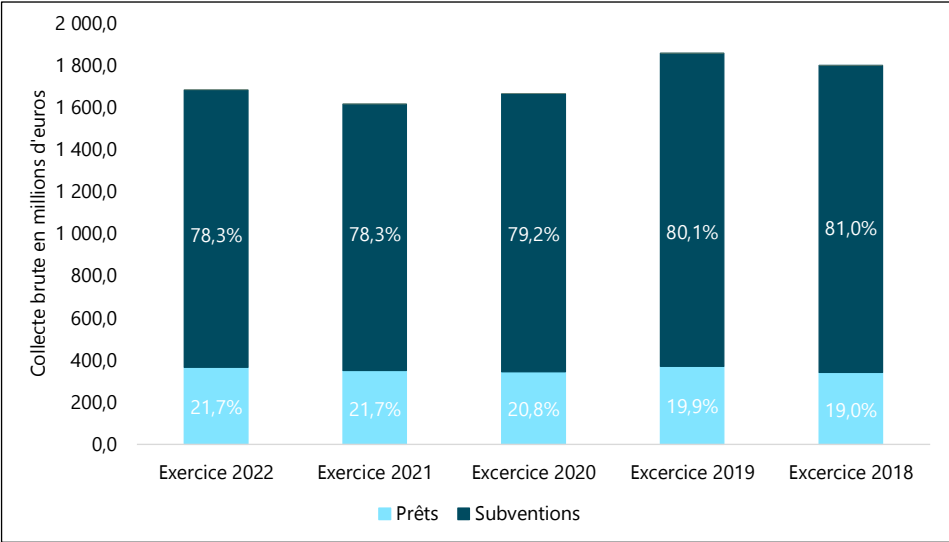
Le mode d'organisation de la collecte peut avoir une incidence sur les différentes analyses effectuées par l'ANCOLS telle que l'analyse de la collecte par secteur d'activité ou territorialité qui reposent sur les données déclarées par l'entité versante. En effet, certains groupes pouvant avoir des activités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

2.3.2.2 Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par nature

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 2.1), avec une moyenne de 79,4% de la collecte depuis 2018.

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 2.4 : Répartition de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par nature de 2018 à 2022



Source : Action Logement service (Données 2018 à 2022).

Le Tableau 2.3 ci-dessous met en évidence l'évolution de la PEEC depuis 2018 en comparant les données comptables aux données déclarées par les entreprises.

Tableau 2.3 : Comparaison entre la collecte brute de la PEEC (hors compensation) issue des données comptables et la collecte brute PEEC déclarée par les entreprises à ALS de 2018 à 2022

	Données en millions d'euros				
	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Collecte brute PEEC issue des données comptables (1)	1 683,4	1 615,1	1 665,0	1 866,1	1 803,1
Collecte brute PEEC issue des données déclarées par les entreprises (2)	1 684,3	1 617,5	1 665,9	1 859,1	1 801,4
Ecart (1) - (2) (*)	-0,8	-2,4	-0,9	7,0	1,7

Source : ANCOLS (Recueils définitifs 2018 à 2022) et Action Logement Service (données 2018 à 2022).

(*) 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 2018-2022.

2.3.3 Retours de prêts 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.

Le niveau des **retours de prêts a augmenté de 3,7%** par rapport à 2021 puisqu'il est passé de 1 172,5 millions d'euros en 2021 à 1 215,7 millions d'euros en 2022.

► Les retours de prêts accordés aux personnes morales ont augmenté de 13,8% par rapport à 2021 avec 718,8 millions d'euros en 2022 (cf. Tableau 2.4 ci-dessous). De 2018 à 2022, les retours de prêts accordés aux personnes morales s'élèvent à 3 195,7 et représentent 52,6% du total des ressources issues des retours de prêts dont :

- 34,0% au titre de créances détenues sur des entités hors groupe Action Logement ;
- 18,4% au titre de créances détenues sur des entités appartenant au groupe.

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 496,8 millions en 2022 (cf. Tableau 2.4), soit une baisse de 8,2% par rapport à 2021. De 2018 à 2022, ils représentent 47,4% du total des ressources endogènes d'Action Logement Services. Leur ventilation montre une prédominance des retours des prêts accession (37% des prêts accordés aux personnes physiques). Les deux autres catégories significatives sont les retours de prêts travaux (7,5%) et les retours de prêts locatifs (2,7%). Ces derniers correspondent aux remboursements générés par les avances et les mises en jeu LOCA-PASS.

Tableau 2.4 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Groupe Action Logement	254,96	21,0%	+ 4,5%	243,96	20,8%	+ 0,7%	242,22	20,2%	+ 21,1%	199,97	16,5%	+ 14,5%	174,70	13,7%
Hors Groupe Action Logement	463,88	38,2%	+ 19,7%	387,56	33,1%	- 0,9%	391,12	32,6%	- 1,9%	398,74	33,0%	- 5,3%	420,97	33,1%
Divers et Non ventilés (*)						- 100,0%	0,53	0,0%	- 37,3%	0,84	0,1%	- 94,8%	16,28	1,3%
Total Personnes morales	718,84	59,1%	+ 13,8%	631,51	53,9%	- 0,4%	633,87	52,9%	+ 5,7%	599,56	49,6%	- 2,0%	611,94	48,1%
Prêts accession directs	407,13	33,5%	- 8,2%	443,35	37,8%	- 1,6%	450,45	37,6%	- 5,8%	478,14	39,5%	+ 1,8%	469,49	36,9%
Prêts accession indirects													5,43	0,4%
Prêts travaux (**)	73,11	6,0%	- 3,3%	75,57	6,4%	- 6,5%	80,80	6,7%	- 7,4%	87,29	7,2%	- 35,6%	135,53	10,6%
Prêts locatifs	16,52	1,4%	- 24,4%	21,84	1,9%	- 34,5%	33,37	2,8%	- 24,9%	44,45	3,7%	- 11,5%	50,24	3,9%
Autres prêts	0,08	0,0%	- 57,4%	0,18	0,0%	- 29,6%	0,26	0,0%	- 39,1%	0,43	0,0%	- 24,9%	0,57	0,0%
Total Personnes physiques	496,84	40,9%	- 8,2%	540,95	46,1%	- 4,2%	564,88	47,1%	- 7,4%	610,31	50,4%	- 7,7%	661,25	51,9%
(1) Dont Mandats de gestion	1,31	0,1%	+ 107,6%	0,63	0,1%	- 6,0%	0,67	0,1%	- 16,0%	0,80	0,1%	- 9,5%	0,89	0,1%
Total PEEC	1 215,67	100,0%	+ 3,7%	1 172,47	100,0%	- 2,2%	1 198,75	100,0%	- 0,9%	1 209,86	100,0%	- 5,0%	1 273,20	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture :

(*) Pour 2018, 2019 et 2020, ALS n'a pas transmis le numéro de tiers permettant de ventiler les flux groupe et hors groupe pour l'ensemble des flux. En 2021 et 2022, 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".

(**) Les retours de prêts travaux incluent des travaux de rénovation énergétique (PIV)

Le Tableau 2.5 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 2022. 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 2022. Cependant, cette baisse devrait se limiter dans les prochaines années, compte tenu des modifications dans les modalités des prêts accessions, les rendant plus attractifs auprès des ménages.

Tableau 2.5 : Répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	0,59	0,1%	-	5,7%	0,62	0,1%	+	1,1%	0,62	0,1%	-	14,8%	0,79	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)													0,00	0,0%
Allègement temporaire de quittances de loyers	0,87	0,2%	-	19,3%	1,08	0,2%	-	11,4%	1,22	0,2%	-	11,3%	1,45	0,2%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	0,08	0,0%	-	51,4%	0,16	0,0%	-	36,8%	0,26	0,0%	-	40,0%	0,43	0,1%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	0,01	0,0%	-	64,5%	0,04	0,0%	-	35,7%	0,06	0,0%	-	70,8%	0,21	0,1%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)													0,00	0,0%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	3,56	0,7%	+	13,0%	3,15	0,6%	-	9,7%	3,49	0,6%	-	37,8%	5,60	0,9%
Social et mobilité (A)	5,11	0,9%	+	1,1%	5,05	0,9%	-	10,4%	5,64	1,0%	-	32,4%	8,34	1,4%
Gage d'espèce auprès des bailleurs	0,10	0,0%	+	18,9%	0,09	0,0%	+	86,5%	0,05	0,0%				0,00
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie														0,00
Avance dépôt de garantie LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	15,57	2,9%	-	24,4%	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)	24,08	4,5%	-	26,8%	32,90	6,1%	+	0,3%	32,79	5,8%				0,0%
Locatif (B)	39,75	7,3%	-	25,8%	53,59	9,9%	+	17,3%	64,80	11,5%	-	19,1%	80,08	13,1%
Prêts travaux hors cas spécifiques	61,96	11,5%	-	0,6%	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%	-	5,6%	0,01	0,0%	-	13,8%	0,02	0,0%	-	24,4%	0,02	0,0%
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,16	0,0%	-	25,8%	0,22	0,0%								0,00
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	1,21	0,2%	-	21,1%	1,53	0,3%	+	999,9%	0,00	0,0%	+	999,9%	0,00	0,0%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)	0,05	0,0%	+	16,3%	0,04	0,0%								0,00
Performance énergétique (R313-19-1 III f)														0,00
Travaux (C)	63,39	11,7%	-	1,2%	64,13	11,9%	-	19,4%	79,55	14,1%	-	7,3%	85,84	14,1%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)	0,91	0,2%	-	40,4%	1,53	0,3%	-	36,3%	2,40	0,4%	-	23,8%	3,15	0,5%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	129,06	23,9%	-	4,7%	135,45	25,0%	-	4,4%	141,71	25,1%	-	8,0%	153,96	25,2%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	235,96	43,6%	-	4,8%	247,94	45,8%	+	1,7%	243,91	43,2%	-	1,8%	248,29	40,7%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	0,75	0,1%	-	28,0%	1,04	0,2%	-	29,0%	1,46	0,3%	-	27,6%	2,02	0,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	1,34	0,2%	-	19,8%	1,68	0,3%	+	2,9%	1,63	0,3%	+	1,9%	1,60	0,3%
Accession (D)	368,02	68,0%	-	5,1%	387,63	71,7%	-	0,9%	391,11	69,2%	-	4,4%	409,01	67,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,01	0,0%												0,0%
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,02	0,0%	-	45,3%	0,04	0,0%								0,0%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	11,59	2,1%	-	0,3%	11,62	2,1%	-	9,2%	12,79	2,3%	+	0,0%	12,79	2,1%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement														0,0%
Aides aux salariés en difficulté (E)	11,62	2,1%	-	0,3%	11,65	2,2%	-	8,9%	12,79	2,3%	+	0,0%	12,79	2,1%
Amélioration de la performance énergétique (PIV) (F)	8,96	1,7%	-	13,9%	10,40	1,9%								
Divers et autres financements non ventilés (G)	0,00	0,0%	-	100,0%	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)	496,84	91,8%	-	8,2%	540,95	100,0%	4,2%	564,88	100,0%	7,4%	564,88	100,0%	661,25	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

2.3.4 Emprunts CDC et emprunts obligataires

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.

2.3.4.1 Analyse de l'emprunt CDC

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 2022, aucune somme n'a été débloquée selon les données déclarées par Action Logement Services. Des remboursements ont été réalisés, à hauteur de 55,6 millions d'euros, sur le capital restant dû. L'encours net est de 1 047 millions d'euros à fin 2022. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisé sur la période de 2019 à 2022 s'élève à 239,1 millions d'euros. Sur la durée de la convention 2013-2017, seulement 1,5 milliard d'euros avaient été mobilisés par ALS.

2.3.4.2 Emprunts obligataires

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 levé 5 milliards de ressources entre 2018 et 2022 moyennant une prime d'émission de 31,1 millions d'euros :

- 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 ;

- **En 2022, Action Logement Services a procédé à 2 levées d'emprunts obligataires pour un total de 2 milliards d'euros** sur les 3,2 milliards d'euros prévus par le conseil d'administration⁴⁰ :

- 1,25 milliard d'euros en avril sur une période de 10 ans au taux annuel de 1,441% ;
- 750 millions d'euros au taux annuel de 3,198%. Au total, ALS aura levé 2 milliards d'euros.

2.4 LES PRINCIPALES RESSOURCES PEAEC

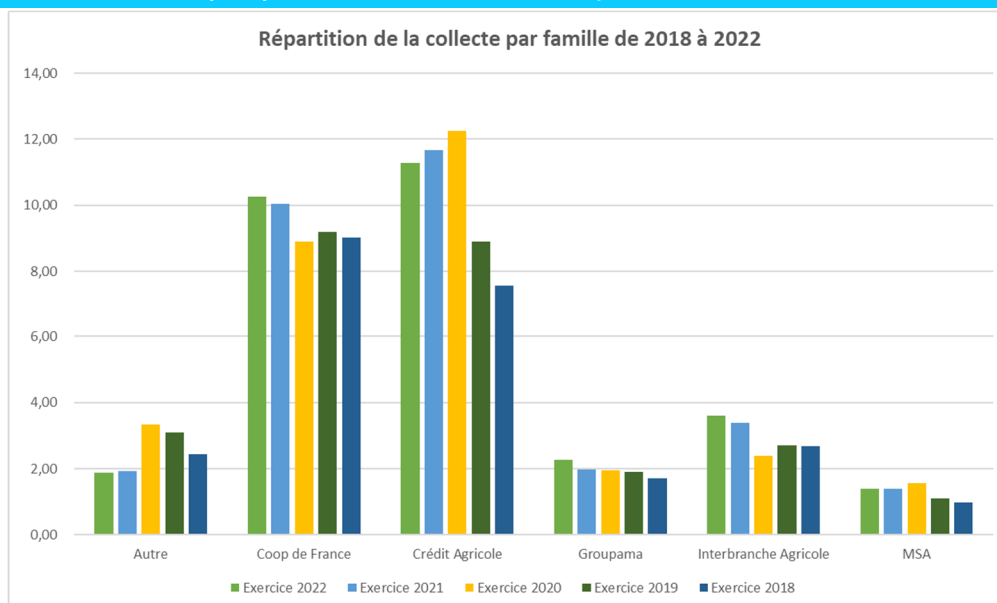
Les ressources de la PEAEC reposent sur la collecte volontaire ainsi que sur les retours de prêts destinés aux personnes physiques.

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 passée de 24,4 millions d'euros en 2018 à 30,7 millions d'euros en 2022. Une tendance à la hausse est observée jusqu'en 2020, avec une collecte s'élevant à 30,4 millions d'euros en moyenne, restant quasi stable pour les deux années suivantes. (Cf. Graphique 2.5, ci-après).

La répartition des familles d'entreprises contributrices à la PEAEC a évolué entre 2020 et 2022. Cette évolution s'explique par une révision de la répartition de la collecte par famille cotisante effectuée par ALS en 2021.

Par ailleurs, des changements de régime de cotisation, tels que le basculement d'entités du groupe Crédit Agricole de la PEEC vers la PEAEC, ont aussi joué un rôle, ayant des implications financières sur les fonds PEEC, en raison des différences dans les assiettes de calcul entre ces deux régimes.

Graphique 2.5 : PEAEC nette reçue de 2018 à 2022



Source : Action Logement – Données PEAEC 2018 et 2022

⁴⁰ 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).

De 2018 à 2022, les retours de prêts accordés aux personnes physiques ont connu une légère hausse de 1,6% (cf. Tableau 2.6, ci-après). Leur répartition s'est maintenue principalement entre les retours de prêts accordés aux personnes physiques dans le cadre de la convention quinquennale, représentant 96,6% des retours en 2022, et ceux accordés aux dans le cadre du PIV, représentant une part minime à 3,4% en 2022. La part la plus importante des retours est associée aux prêts accession, qui conserve une part majoritaire parmi les retours de prêts, suivis des prêts travaux, tandis que les prêts locatifs demeurent marginaux.

Tableau 2.6 : Retours de prêts PEAEC accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%	Montant	%
Retours prêts Personnes morales											
Prêts accession	4,83	71,2%	5,16	71,6%	- 6,4%	4,82	65,6%	4,70	63,4%	4,10	59,2%
Prêts travaux	1,91	28,2%	2,00	27,7%	- 4,4%	2,46	33,5%	2,64	35,6%	2,74	39,5%
Prêts locatifs	0,05	0,7%	0,05	0,7%	- 10,7%	0,07	0,9%	0,08	1,1%	0,09	1,3%
Autres prêts									0,0%		0,0%
Retours prêts Personnes physiques Convention quinquennale	6,79	96,6%	7,21	96,5%	- 5,8%	7,36	100,0%	7,42	100,0%	6,92	100,0%
Travaux de rénovation énergétique	0,24	100,0%	0,26	100,0%	- 7,9%						
Retours prêts Personnes physiques PIV	0,24	3,4%	0,26	3,5%	- 7,9%		0,0%				
Retours prêts PEAEC	7,03	100,0%	7,47	100,0%	- 5,9%	7,36	100,0%	7,42	100,0%	6,92	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

L'analyse des retours de prêts aux personnes physiques fait ressortir que les prêts accession ont maintenu une position dominante, représentant 4,8 millions d'euros en 2022, tandis que les prêts travaux ont contribué de manière significative avec 1,9 millions d'euros pour la même année. Les retours de prêts pour le logement locatif sont restés marginaux, tandis que les aides aux salariés en difficulté ont montré une présence minime.

2.5 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.

Sur les cinq années analysées (2018 à 2022), la participation volontaire sous forme de subventions a connu une évolution de 50,9% sur cette période. En 2018, elle s'élevait à 4,6 millions d'euros, tandis qu'en 2022, elle a atteint 7 millions d'euros. La participation volontaire nette sous forme de prêts qui était de 5,5 millions d'euros en 2018, passe à 8,4 millions d'euros en 2022, soit une évolution de 53,5%.

L'évolution de la collecte présente des contributions variables des principaux acteurs :

- Le ministère de l'Éducation nationale et de la jeunesse a effectué en 2020 sa première contribution au fonds PSEEC, apportant ainsi 2,1 millions d'euros ;
- Les organismes de sécurité sociale ont maintenu une stabilité dans leurs contributions sur les trois dernières années, avec une contribution de 3,7 millions d'euros en 2022 ;
- Pôle emploi a maintenu son niveau de participation le plus élevé parmi les contributeurs, passant de 8 millions d'euros en 2019 à 14,7 millions d'euros en 2022 ;
- Le montant versé par les autres contributeurs demeure marginal avec un total de 0,7 million d'euros en 2022 contre 0,6 million d'euros en 2020.

Tableau 2.7 : Ressources de la PSEEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%	Montant	%
Participation volontaire subventions	6,96	45,2%	4,80	60,2%	+ 45,0%	4,77	182,2%	3,97	44,1%	4,61	45,6%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	8,44	54,8%	3,18	39,8%	+ 165,7%	-2,15	-82,2%	5,04	55,9%	5,50	54,4%
Participation volontaire sous forme de prêts	14,77		8,02			0,10		8,32		0,00	
Remboursement de la collecte sous forme de prêts	-6,33		-4,84			-2,25		-3,28		0,00	
Collecte totale nette PSEEC	15,40	100,0%	7,98	100,0%	+ 93,1%	2,62	100,0%	9,01	100,0%	10,11	100,0%
Personnes morales	0,45	4,1%	1,06	7,2%	- 57,9%	5,31	23,8%	8,31	27,5%	16,45	37,5%
Personnes physiques	10,47	95,9%	13,57	92,8%	- 22,9%	16,99	76,2%	21,94	72,5%	27,45	62,5%
Retour de prêts	10,91	100,0%	14,63	100,0%	-25,4%	22,30	100,0%	30,26	100,0%	43,90	100,0%
Ressources PSEEC	26,31		22,61		+ 16,4%	24,92		39,27		54,01	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Les ressources issues des retours de prêts sont de 10,9 millions d'euros en 2022 contre 43,9 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 76,1%. Depuis l'exercice 2018, les retours de prêts diminuent de manière continue.

La part des retours de prêts des personnes morales s'est considérablement réduite puisqu'elle passe de 37,5% en 2018 à seulement 4,1% en 2022 et ce, au profit de celle des personnes physiques qui s'établit à 96% en 2022 contre 62,5% en 2018. Cette diminution de la part des retours de prêts des personnes morales est due à la diminution des prêts accordés aux personnes morales, puisque le dernier financement sollicité par les entreprises était en 2018 d'un montant de 0,1 million d'euros. Quant à l'augmentation des retours de prêts des personnes physiques, elle s'explique par la hausse des prêts accordés aux personnes physiques qui sont passés de 1,6 million d'euros à 11,4 millions d'euros sur la même période.



3 LES 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 2018-2022, 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). En outre, le chapitre comprend une analyse du fonds de garantie et du fonds de fonctionnement.

L'exercice 2022 constitue le cinquième et dernier exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁴¹ 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 a mis en place un 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 deuxième avenant est venu préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention selon le Plan d'Investissement Volontaire⁴² de 9 milliards d'euros initié par Action Logement.

Un troisième avenant signé le 15 février 2021 a modifié la convention quinquennale 2018-2022, le PIV ainsi que sa déclinaison dans les DROM. Cet avenant s'est 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 a revu également le niveau des enveloppes et leurs modes de financement (prêts, subventions, dotations en fonds propres) pour les exercices 2021 et 2022. Cet avenant a en outre étendu le principe de pluriannualité 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.

La fongibilité et le principe de pluriannualité ont eu pour impact de faire disparaître les enveloppes minimales et maximales définies dans la convention quinquennale, ce qui est contraire à l'article L313-3 du CCH. Les enveloppes de la convention quinquennale et du PIV ont été actualisées pour tenir compte de ces modifications

⁴¹ 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.

⁴² 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 prévoyait une enveloppe de 1,5 milliard d'euros en faveur des territoires ultramarins.

qui ont une incidence sur le niveau des enveloppes 2020⁴³, 2021 et 2022 et l'appréciation des niveaux de réalisations de ces exercices.

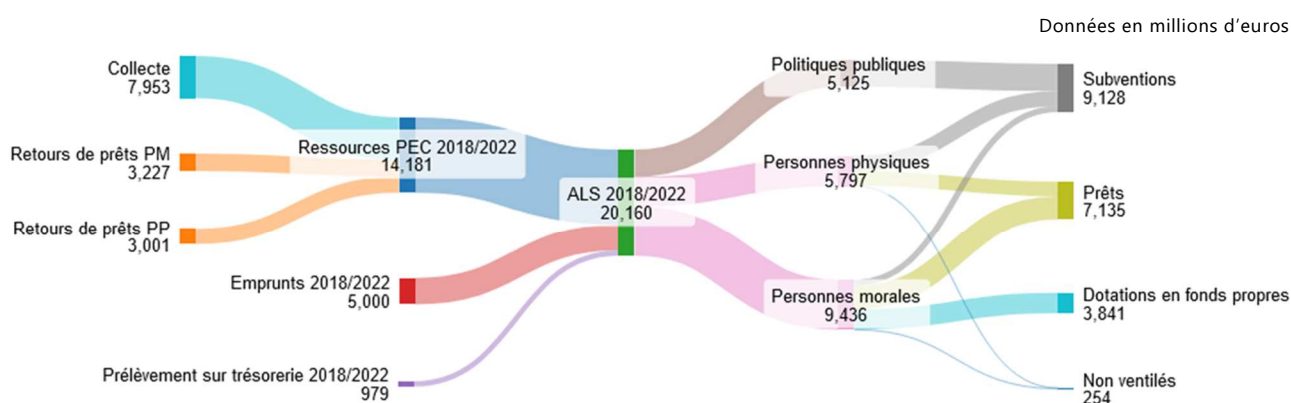
3.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Dans la poursuite de son objectif de 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 avec deux levées de fonds supplémentaires en 2022 pour un montant global de 2 milliards d'euros. **Depuis 2019, Action Logement Services a levé 5 milliards d'euros de ressources** moyennant une prime d'émission de 39,9 millions d'euros.

Au total sur la période 2018-2022, les emplois de la PEC se sont élevés à 20 160,7 millions d'euros :

- **Les personnes morales sont les premières bénéficiaires** de ces aides et notamment elles ont bénéficié de **9 436,3 millions d'euros**. Les entités appartenant au groupe ont, quant à elles, capté 6 033,6 millions d'euros soit 63,9% de ces financements, au cours de la période. Le PIV a renforcé la part des financements destinés aux entités du groupe ;
- **Les personnes physiques sont la deuxième catégorie de bénéficiaires** des emplois de la PEC, puisqu'elles ont obtenu **5 599,4 millions d'euros** de financement au cours de la convention quinquennale ;
- **Les politiques publiques nationales sont la troisième catégorie de bénéficiaires** des financements et elles ont obtenu **5 125 millions d'euros**.

Les enveloppes de la Convention Quinquennale et du PIV pour le financement des personnes morales prévoyaient respectivement 8 101 millions d'euros et 6 012 millions d'euros de 2018 à 2022. Avec 2 977 millions d'euros de financements versés aux personnes morales par ALS dans le cadre du PIV, le taux de réalisation est de 49,5% lorsqu'on tient compte des dotations en fonds propres et de 15,8% hors dotations en fonds propres. Pour ce qui est de la CQ, le taux de réalisation est de 81,9% avec 6 636,6 millions d'euros d'emplois (dont 177 millions d'euros d'ajustements pour engagement et provisions, soit 6 398,3 millions d'euros hors ajustements) y compris les dotations en fonds propres, et 62,7% avec 5 082,6 millions d'euros d'emplois sans les dotations en fonds propres.



Les **emplois distribués** au cours de l'exercice 2022 ont enregistré une forte baisse puisqu'ils s'élèvent à **4 396,6 millions d'euros en 2022 contre 6 678,5 millions d'euros en 2021** et se décomposent de la manière suivante :

⁴³ De façon rétroactive.

- ▶ **3 159,5⁴⁴ millions d'euros attribués dans le cadre de la convention quinquennale**, dont 1 786,7 millions d'euros pour les personnes morales, 979,8 millions d'euros pour les personnes physiques et 393 millions d'euros pour les politiques publiques nationales ;
- ▶ **1 237,0 millions d'euros octroyés dans le cadre du PIV** dont 752,4 millions d'euros pour les personnes morales, 184,6 millions d'euros pour les personnes physiques et 300 millions d'euros pour les politiques publiques nationales.

3.2 SYNOPSIS EMPLOIS PEC⁴⁵

Le Tableau 3.1 ci-dessous fait ressortir les principales tendances suivantes :

- ▶ S'agissant du financement des **personnes morales**, il s'élève à 2 539,1 millions d'euros, soit **57,8% du total des interventions** de l'exercice 2022 :
 - ALS a attribué aux personnes morales au titre de la convention quinquennale des financements à hauteur de 1 786,7 millions d'euros, dont des dotations en fonds propres pour un montant total de 528,6 millions d'euros avec **80 millions d'euros** correspondant à la subvention versée par ALS à l'AFL dans le cadre du NPNRU et **288 millions d'euros à ALI** (dont 196 millions pour le Logement Locatif Social (LLS) et 92 millions pour le Logement Locatif Intermédiaire (LLI)) ;
 - **Les concours issus du PIV accordés aux personnes morales s'élèvent à 752,4 millions d'euros** dont 415 millions d'euros pour financer l'axe VI – Produire davantage de logements sociaux, 173,9 millions d'euros pour financer l'Axe VII – Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien, 115 millions d'euros en prêts et subventions dans le cadre de l'Axe V du PIV DOM (améliorer l'habitat dans les DOM) et 41 millions d'euros versés à ENEAL en subvention pour la rénovation des établissements médicaux sociaux (Axe III - Pour un habitat plus inclusif) ;
- ▶ Concernant le financement des **personnes physiques**, les emplois s'élèvent à **1 164,5 millions d'euros** soit 26,5% des interventions pour l'exercice 2022. **Les prêts s'élèvent à 705,2 millions d'euros** et représentent 60,6% de la part des financements des personnes physiques et **les subventions s'élèvent à 458,5 millions d'euros** soit 39,3%. Pour l'exercice 2022 les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net positif⁴⁶ comme en 2021 ;
- ▶ Pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il s'établit à 693 millions d'euros soit **15,8% des interventions** de l'exercice 2022 avec 324 millions d'euros à destination de l'ANRU, 350 millions d'euros pour la FNAP, 9 millions d'euros pour l'ANIL/ADIL et 10 millions d'euros pour le FNADVL.

⁴⁴ Y compris les aides COVID qui sont négatives cette année, du fait de l'annulation de certaines opérations et qui s'élèvent à -60 millions d'euros.

⁴⁵ 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).

⁴⁶ Selon la convention de signe utilisée par l'agence, un flux net positif correspond à un flux de ressources entrant pour Action Logement Services.



Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

	Exercice 2022						Cumul 2018-2022						2022	2021
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2022	En-cours 2021
Prêts	765,6	53,9%	255,4	100,0%	510,2	43,8%	1 926,9	31,9%	1 147,4	100,0%	779,5	16,0%	5 899,3	5 677,1
Dotations en fonds propres	429,2	30,2%			429,2	36,8%	3 701,0	61,3%			3 701,0	75,7%		
Subventions	226,1	15,9%			226,1	19,4%	405,8	6,7%			405,8	8,3%		
Groupe Action Logement	1 420,8	56,0%	255,4	100,0%	1 165,5	64,0%	6 033,6	63,9%	1 147,4	35,6%	4 886,2	78,7%	5 899,3	5 677,1
Prêts	692,2	62,0%	463,9	100,0%	228,3	34,9%	2 455,9	73,3%	2 062,3	100,0%	393,7	30,6%	7 138,1	6 822,0
Dotations en fonds propres							40,0	1,2%			40,0	3,1%		
Titres participatifs	99,4	8,9%			99,4	15,2%	100,0	3,0%			100,0	7,8%		
Subventions	325,7	29,2%			325,7	49,8%	752,6	22,5%			752,6	58,5%		
Hors groupe Action Logement	1 117,3	44,0%	463,9	100,0%	653,4	35,9%	3 348,6	35,5%	2 062,3	63,9%	1 286,3	20,7%	7 138,1	6 822,0
Non ventilés	1,0	0,0%			1,0	0,1%	54,1	0,6%	17,6	0,5%	36,4	0,6%		
Total Personnes Morales	2 539,1	57,8%	719,2	58,3%	1 819,9	57,5%	9 436,3	46,8%	3 227,3	51,8%	6 209,0	44,6%	13 037,4	12 499,1
Prêts	705,2	60,6%	514,3	100,0%	190,8	6,0%	2 752,3	49,2%	3 000,8	100,0%	-248,5	-9,6%	3 710,6	3 676,4
Subventions	458,2	39,3%			458,2	14,5%	2 845,4	50,8%			2 845,4	109,5%		
Non ventilés	1,1	0,0%			1,1	0,0%	1,7	0,0%			1,7	0,1%		
Total Personnes Physiques	1 164,5	26,5%	514,3	41,7%	650,1	20,6%	5 599,4	27,8%	3 000,8	48,2%	2 598,6	18,7%	3 710,6	3 676,4
ANRU - NPNRU	324,0	46,8%			324,0	10,2%	2 110,0	41,2%			2 110,0	41,2%		
AFL							300,0	5,9%			300,0	5,9%		
FNAP	350,0	50,5%			350,0	11,1%	1 150,0	22,4%			1 150,0	22,4%		
FNAL							1 500,0	29,3%			1 500,0	29,3%		
ANIL/ADIL	9,0	1,3%			9,0	0,3%	45,0	0,9%			45,0	0,9%		
FNADVL	10,0	1,4%			10,0	0,3%	20,0	0,4%			20,0	0,4%		
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	693,0	15,8%			693,0	21,9%	5 125,0	25,4%			5 125,0	36,8%		
Total lié aux interventions	4 396,6	100,0%	1 233,6	100,0%	3 163,0	100,0%	20 160,7	100,0%	6 228,2	100,0%	13 932,5	100,0%	16 748,0	16 175,5

Légende des couleurs :

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

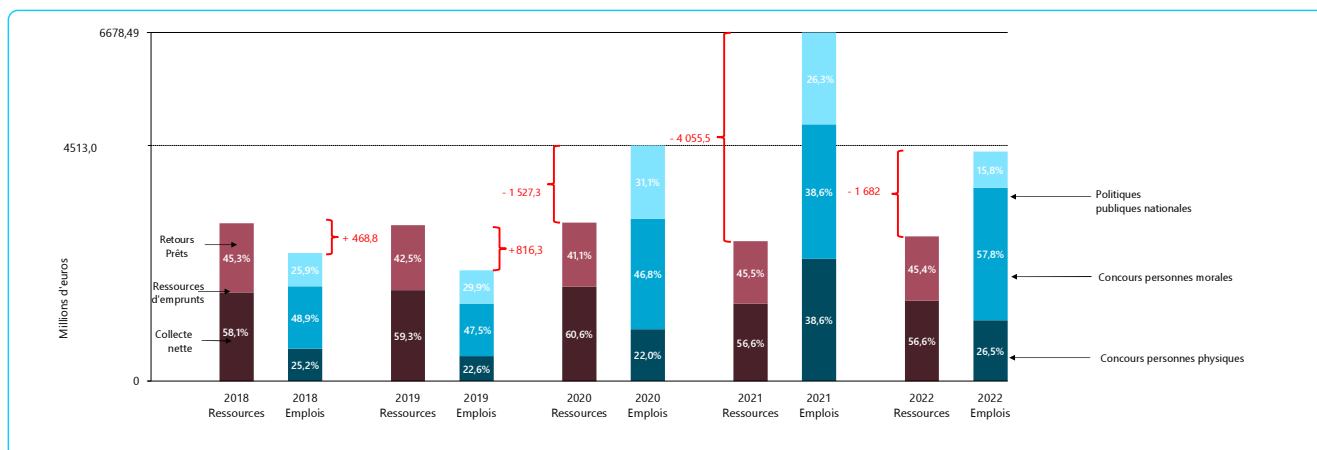
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).**Note de lecture :** la catégorie « Non ventilés » regroupe l'ensemble des flux personnes morales pour lesquels l'ANCOLS n'a pas obtenu de code tiers permettant de ventiler le flux en groupe / hors groupe.

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 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 des emplois sur les ressources de 1 682 millions d'euros pour l'exercice 2022**. Même si le niveau des emplois de l'exercice 2022 est moins important que celui de 2021, il demeure relativement élevé au regard des niveaux des emplois constatés en début de convention quinquennale. Cette évolution des emplois s'inscrit dans la dynamique volontariste insufflée par les engagements pris par Action Logement à travers les avenants de la convention quinquennale.

Sur toute la période de la convention quinquennale 2018-2022, on enregistre 20,2 milliards d'euros d'emplois pour 14,2 milliards d'euros de ressources. Le déséquilibre des emplois sur les ressources n'a pas remis en cause la soutenabilité du modèle économique de la PEC, puisqu'ALS disposait de ressources suffisantes générées par une sous-consommation des ressources nées antérieurement.

Graphique 3.1 : Évolution comparée des principaux flux nets de ressources et d'emplois au titre de la PEC (hors gestion courante)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Notes de lecture : Les ressources 2022 sont composées de ressources d'emprunt négatives pour un total de 55,6 millions d'euros. En 2018, 2019, 2020 et 2021, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives respectivement pour un total de 101,2 millions d'euros, 51,9 millions d'euros, de 52,7 millions d'euros et 54,8 millions d'euros.

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 Volontaire⁴⁷ signé le 25 avril 2019.

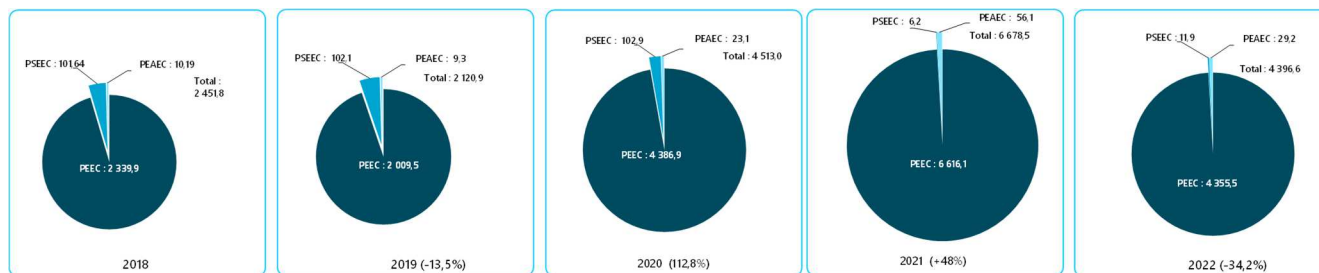
Le niveau des emplois liés à la Participation à l'Effort de Construction (PEEC, PSEEC et PEAEC) a enregistré une forte baisse de 34,2%, puisque les emplois de la PEC passent de 6 678,5 millions d'euros en 2021 à 4 396,6 millions d'euros en 2022 et ce, en raison du pic de financement constaté en 2021 sur certains dispositifs du PIV (+64,8% par rapport à 2020), des aides de la convention quinquennale (+24,1% par rapport à 2020) et de la fin de certains dispositifs. Les financements réalisés au cours de cette dernière année ont été sensiblement moins importants au niveau du PIV avec une baisse de 56,9% sur l'ensemble de ses dispositifs.

L'évolution des emplois PEEC est présentée dans le chapitre 3, section 3.3 page 73.

⁴⁷ 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.



Graphique 3.2 : Évolution des emplois de la PEC 2018 à 2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Tableau 3.2 : État des ressources et emplois de la PEC de 2018 à 2022

Ressources et emplois de la PEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Variation 2022/2021	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Cumul exercices 2018 à 2022
Ressources PEEC	2 650,55	+ 3,4%	2 562,72	2 922,95	2 863,63	2 835,24	13 835,09
Total des emplois PEEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 355,45	- 34,2%	6 616,14	4 386,92	2 009,46	2 339,93	19 707,90
Emplois PEEC (convention quinquennale)	3 121,07	+ 12,9%	2 765,66	2 134,23	2 009,46	2 339,93	12 370,34
Concours aux personnes morales	1 786,70	+ 41,6%	1 261,57	1 204,74	1 007,69	1 198,86	6 459,56
Concours aux personnes physiques	941,37	- 9,9%	1 045,09	425,49	467,77	606,07	3 485,78
Concours aux politiques publiques nationales	393,00	- 14,4%	459,00	504,00	534,00	535,00	2 425,00
Emplois PEEC (PIV)	1 235,20	- 56,4%	2 832,17	1 728,42			5 795,79
Concours aux personnes morales	752,41	- 42,8%	1 314,96	909,28			2 976,64
Concours aux personnes physiques	182,79	- 85,0%	1 217,22	519,14			1 919,15
Concours aux politiques publiques nationales	300,00	+ 0,0%	300,00	300,00			900,00
Emplois PEEC (aides COVID)	-0,81	- 104,4%	18,31	24,28			41,77
Concours aux personnes physiques	-0,81	- 104,4%	18,31	24,28			41,77
Emplois PEEC (loi de finances)	0,00	- 100,0%	1 000,00	500,00			1 500,00
Concours aux politiques publiques nationales	0,00	- 100,0%	1 000,00	500,00			1 500,00
Flux Ressources - Emplois PEEC	-1 704,90	- 57,9%	-4 053,42	-1 463,97	854,17	495,31	-5 872,81
Ressources PSEEC	26,31	+ 16,4%	22,61	24,92	39,27	54,02	167,13
Total des emplois PSEEC (hors financement de l'AFL) (convention quinquennale)	11,93	+ 91,1%	6,24	2,94	2,11	1,64	24,86
Concours aux personnes morales						0,07	0,07
Concours aux personnes physiques	11,93	+ 91,1%	6,24	2,94	2,11	1,57	24,79
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	14,39	- 12,1%	16,37	21,98	37,16	52,37	142,26
Ressources PEAEC	37,71	- 0,3%	37,84	37,74	34,31	31,32	178,92
Total des emplois PEAEC (convention quinquennale et PIV)	29,18	- 48,0%	56,11	23,09	9,33	10,19	127,90
Emplois PEAEC (convention quinquennale)	27,13	+ 51,0%	17,97	10,02	9,33	10,19	74,64
Concours aux personnes morales							0,00
Concours aux personnes physiques	27,13	+ 51,0%	17,97	10,02	9,33	10,19	74,64
Emplois PEAEC (PIV)	1,84	- 95,1%	37,40	12,56			51,79
Concours aux personnes morales							0,00
Concours aux personnes physiques	1,84	- 95,1%	37,40	12,56			51,79
Emplois PEAEC (aides COVID)	0,21	- 71,3%	0,74	0,52			1,47
Concours aux personnes physiques	0,21	- 71,3%	0,74	0,52			1,47
Flux Ressources - Emplois PEAEC	8,53	- 146,7%	-18,27	14,65	24,99	21,13	51,03
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	-1 681,99	- 58,5%	-4 055,32	-1 427,34	916,32	568,81	-5 679,52
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC				100,00	100,00	100,00	300,00
Ressources et Emplois PEC	-1 681,99	- 58,5%	-4 055,32	-1 527,34	816,32	468,81	-5 979,52
Total des Ressources PEC	2 714,58	+ 3,5%	2 623,17	2 985,61	2 937,21	2 920,57	14 181,14
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 396,56	- 34,2%	6 678,49	4 512,96	2 120,89	2 451,76	20 160,66
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	3 160,13	+ 13,3%	2 789,87	2 247,19	2 120,89	2 451,76	12 769,84
Concours aux personnes morales	1 786,70	+ 41,6%	1 261,57	1 204,74	1 007,69	1 198,93	6 459,63
Concours aux personnes physiques	980,42	- 8,3%	1 069,30	438,45	479,20	617,83	3 585,21
Concours aux politiques publiques nationales	393,00	- 14,4%	459,00	604,00	634,00	635,00	2 725,00
Total des emplois PEC (PIV)	1 237,04	- 56,9%	2 869,57	1 740,97			5 847,58
Concours aux personnes morales	752,41	- 42,8%	1 314,96	909,28			2 976,64
Concours aux personnes physiques	184,63	- 85,3%	1 254,61	531,69			1 970,94
Concours aux politiques publiques nationales	300,00	+ 0,0%	300,00	300,00			900,00
Total des emplois PEC (aides COVID)	-0,60	- 103,2%	19,05	24,79			43,24
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	0,00	- 100,0%	1 000,00	500,00			1 500,00

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

3.3 SYNOPSIS DES EMPLOIS PEEC

Cette section expose une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la PEEC sur la période 2018-2022. 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.

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC⁴⁸** est présentée dans le Tableau 3.3 ci-après. L'analyse qui en découle **peut être transposée au niveau de la PEC**, étant donné qu'elle représente 97,7% de la collecte tous fonds confondus.

Le montant des emplois PEEC s'élève à 4 355,5 millions d'euros sur l'exercice 2022 avec une légère hausse au niveau des retours de prêts qui sont de 1 215,7 millions d'euros cette année.

Les emplois nets diminuent quasiment de moitié par rapport à l'exercice précédent puisqu'ils sont de 3 139,8 millions d'euros en 2022 alors qu'ils étaient de 5 443,7 millions d'euros en 2021. Cette forte baisse s'explique essentiellement par la fin de la convention quinquennale 2018-2022 et l'utilisation des enveloppes restantes.

Tableau 3.3 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

	Exercice 2022				Exercice 2021				Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018			
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	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	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	765,6	255,0	510,6	5 899,3	298,2	244,0	54,3	5 677,1	213,8	242,2	-28,4	5 527,3	377,7	200,0	177,7	5 565,7	271,5	174,7	96,8	5 200,6
Dotations en fonds propres	429,2		429,2		1 425,8		1 425,8		1 233,0		1 233,0	666,0	140,0		140,0	333,1	473,0		473,0	0,1
Subventions	226,1		226,1		100,3		100,3		56,3		56,3		10,6		10,6					
Divers et financements non ventilés																				
Groupe Action Logement	1 420,9	255,0	1 165,9	5 899,3	1 824,4	244,0	1 580,4	5 677,1	1 503,1	242,2	1 260,9	6 193,3	528,3	200,0	328,3	5 898,8	744,5	174,7	569,8	5 200,6
Prêts	692,2	463,9	228,3	7 138,1	487,0	387,6	99,4	6 822,0	445,0	391,1	53,9	6 760,0	445,3	398,7	46,6	6 706,5	386,5	421,0	-34,5	6 578,6
Dotations en fonds propres					40,0		40,0													
Titres participatifs	99,4		99,4		0,6		0,6													
Subventions	325,7		325,7		224,4		224,4		156,9		156,9		27,1		27,1		18,5		18,5	
Hors groupe Action Logement	1 117,3	463,9	653,4	7 138,1	752,0	387,6	364,4	6 822,0	601,8	391,1	210,8	6 760,0	472,5	398,7	73,7	6 706,5	404,9	421,0	-16,0	6 578,6
Non ventilés	1,0		1,0		0,2		0,2	0,0	9,0	0,5	8,5	24,4	6,9	0,8	6,1	24,4	37,0	16,3	20,7	292,8
Total Personnes Morales	2 539,1	718,9	1 820,3	13 037,4	2 576,5	631,5	1 945,0	12 499,1	2 114,0	633,5	1 480,1	12 977,7	1 007,7	599,6	408,1	12 629,7	1 186,4	611,9	574,5	12 072,0
Prêts (dont PIV)	674,7	496,8	177,9	3 649,9	879,8	541,0	338,8	3 627,7	267,5	564,9	-297,4	2 984,2	362,5	610,3	-247,8	3 692,5	490,6	661,3	-170,6	3 958,2
Subventions (dont PIV et COVID)	447,5		447,5		1 400,2		1 400,2		701,4		701,4		105,2		105,2		115,4		115,4	
Non ventilés	1,1		1,1		0,6		0,6													
Total Personnes Physiques	1 123,3	496,8	626,5	3 649,9	2 280,6	541,0	1 739,7	3 627,7	968,9	564,9	404,0	2 984,2	467,8	610,3	-142,5	3 692,5	606,1	661,3	-55,2	3 958,2
ANRU - NPNRU	324,0		324,0		390,0		390,0		445,0		445,0		475,0		475,0		476,0		476,0	
FNAP	350,0		350,0		350,0		350,0		350,0		350,0		50,0		50,0		50,0		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		9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNADVL(*)	10,0		10,0		10,0		10,0													
Divers et financements non ventilés																				
Total Politiques Publiques Nationales	693,0		693,0		1 759,0		1 759,0		1 304,0		1 304,0		534,0		534,0		535,0		535,0	
Total lié aux interventions	4 355,5	1 215,7	3 139,8	16 687,3	6 615,1	1 172,5	5 443,7	16 126,8	4 386,9	1 198,7	3 188,2	15 962,0	2 009,5	1 209,9	799,6	16 322,2	2 327,5	1 273,2	1 054,3	16 030,2

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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 3.4 ci-après, **les concours nets s'élèvent à 3 139,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2022**. Les emplois nets baissent de 42,3% par rapport à l'exercice 2021 et représentent 23,0% des emplois nets cumulés depuis le début de la convention quinquennale. Cette diminution touche les différentes catégories de bénéficiaires.

Les financements accordés aux personnes morales génèrent pour Action Logement une contribution nette de 1 820,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 soit 29,2% des emplois nets financés pour cette catégorie de bénéficiaire sur la période 2018-2022. Le montant des financements accordés aux politiques publiques nationales

⁴⁸ 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.

en 2022 baisse aussi significativement avec un niveau des emplois de 693 millions d'euros contre 1 759 millions d'euros en 2021. En 2020 et 2021, les lois de finances prévoyaient le financement du FNAL par Action Logement Services pour respectivement 500 millions d'euros et 1 milliard d'euros.

Sur l'exercice 2022, les financements des personnes physiques génèrent un excédent des nouveaux financements sur les retours de prêts de 626,5 millions d'euros, qui se décompose ainsi :

- Un flux net positif de 177,9 millions d'euros sur les prêts alors qu'il était de 338,8 millions en 2021, soit une baisse de 47,5% ;
- Un flux net positif de 447,5 millions d'euros sur les subventions alors qu'il était de 1 400,2 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 68,0%.

Tableau 3.4 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2018 à 2022 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2022						Cumul 2018-2022						2022	2021
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2022	En-cours 2021
Prêts	1 458,7		718,8		739,9		4 436,8		3 178,1		1 258,7		13 037,4	12 499,1
Titres y compris les dotations en fonds propres	429,2				429,2		3 741,0				3 741,0			
Titres participatifs	99,4				99,4		100,0				100,0			
Subventions	551,8				551,8		1 146,0				1 146,0			
Non ventilés								17,6						
Total Personnes Morales	2 539,1	58,3%	718,8	59,1%	1 820,3	58,0%	9 423,8	47,8%	3 195,7	52,6%	6 228,1	45,7%	13 037,4	12 499,1
Prêts	674,7		496,8		177,9		2 675,2		2 874,2		-199,1		3 649,9	3 627,7
Subventions	447,5				447,5		2 769,9				2 769,9			
Non ventilés	1,1				1,1		1,7				1,7			
Total Personnes Physiques	1 123,3	25,8%	496,8	40,9%	626,5	20,0%	5 446,7	27,7%	2 874,2	47,4%	2 572,5	18,9%	3 649,9	3 627,7
ANRU - NPNRU	324,0				324,0		2 110,0				2 110,0			
FNAP	350,0				350,0		1 150,0				1 150,0			
FNAL	0,0				0,0		1 500,0				1 500,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		45,0				45,0			
FNADVL	10,0				10,0		20,0				20,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	693,0	15,9%			693,0	22,1%	4 825,0	24,5%			4 825,0	35,4%		
Total lié aux interventions	4 355,5	100,0%	1 215,7	100,0%	3 139,8	100,0%	19 695,5	100,0%	6 070,0	100,0%	13 625,5	100,0%	16 687,3	16 126,8

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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.

Pour l'exercice 2022, le total des interventions PEEC atteint 4 355,5 millions d'euros. Ces emplois accordés se décomposent de la manière suivante :

- 3 121,1 millions d'euros d'aides issues de la convention quinquennale et de ses avenants (hors PIV) dont 1 786,7 millions d'euros sont attribués à des personnes morales, 941,4 millions d'euros sont octroyés à des personnes physiques et 393 millions d'euros sont dédiés aux politiques publiques.
- 1 235,2 millions d'euros d'emplois issus des axes du PIV dont 752,4 millions sont distribués aux personnes morales, 182,8 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques, et 300 millions sont dédiés aux politiques publiques nationales (FNAP).

3.3.1 Financements issus de la convention quinquennale

3.3.1.1 Financements accordés par type de convention/avenants

Les emplois distribués au cours de la convention quinquennale 2018-2022 s'élèvent à 19 707,9 millions d'euros et se répartissent comme suit :

- 12 412,1 millions d'euros attribués dans le cadre de la convention quinquennale et des aides COVID ;
- 5 795,8 millions d'euros attribués dans le cadre du PIV ;
- 1 500 millions d'euros d'aides au FNAL.

Pour l'exercice 2022, les emplois distribués s'élèvent à 4 355,5 millions d'euros, soit 22,1% des emplois issus de la convention quinquennale 2018-2022 et se décomposent de la manière suivante :

- **3 120,3 millions d'euros** attribués dans le cadre de la convention quinquennale et des aides COVID, voir section 3.3.1 ;
- **1 235,2 millions d'euros** octroyés dans le cadre du PIV, voir section 3.3.2.

Tableau 3.5 : Synthèse des financements accordés par ALS de 2018 à 2022 sur le fonds PEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Variation 2022/2021	Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%		Montant	%	Montant	%
Personnes morales	1 747,61	40,1%	+ 40,2%	1 246,93	18,8%	6 398,25	32,5%
Personnes physiques	941,37	21,6%	- 9,9%	1 045,09	15,8%	3 485,78	17,7%
Politiques publiques nationales	393,00	9,0%	- 14,4%	459,00	6,9%	2 425,00	12,3%
Expérimentation et ingénierie territoriale	39,09	0,9%	+ 166,9%	14,65	0,2%	61,31	0,3%
Aides issues de la convention quinquennale et son 1^{er} Avenant	3 121,07	71,7%	+ 12,9%	2 765,66	41,8%	12 370,34	62,8%
Personnes morales	752,4	17,3%	- 42,8%	1 315,0	19,9%	2 976,64	15,1%
Personnes physiques	182,8	4,2%	- 85,0%	1 217,2	18,4%	1 919,15	9,7%
Politiques publiques nationales	300,0	6,9%	+ 0,0%	300,0	4,5%	900,00	4,6%
Aides issues du PIV	1 235,20	28,4%	- 56,4%	2 832,17	42,8%	5 795,79	29,4%
Aides COVID	-0,81	0,0%	- 104,4%	18,31	0,3%	41,77	0,2%
FNAL	-	0,0%	- 100,0%	1 000,0	15,1%	1 500,0	7,6%
Total des emplois PEEC	4 355,45	100,0%	- 34,2%	6 616,1	100,0%	19 707,90	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : ce tableau ne tient pas compte des ajustements pour engagements et provisions contrairement au Tableau 3.6.

3.3.1.2 Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale (hors ajustements pour engagements et provisions)

Le Tableau 3.6 ci-après présente le suivi des emplois issus de la convention quinquennale sur la période 2018-2022 en fonction de leur état d'avancement par rapport à leurs objectifs. Les tendances générales suivantes se dégagent de ce tableau :

- **Les financements au profit des personnes morales** (y compris Foncière Logement, expérimentation et ingénierie territoriale et prêts ANRU) s'élèvent à 6 636,6 millions d'euros, dont 177,1 millions d'euros d'ajustements pour engagements et provisions, ce qui correspond à 81,9% de la réalisation des objectifs qui étaient de 8 101 millions d'euros. En ne tenant pas compte des dotations en fonds propres qui s'élèvent à 1 554 millions d'euros, le taux de réalisation est de 62,7%. Le montant des emplois en 2022 a connu une hausse

de 41,6% par rapport à 2021. Cette hausse est essentiellement due au dispositif sur la fracture territoriale et au financement accordé à l'ONV ;

- **Les concours aux personnes physiques** présentent un taux de réalisation à 79,8% à l'issue de la convention quinquennale, avec 3 565,0 millions d'euros de réalisé sur l'enveloppe de 4 466 millions d'euros prévue. Les exercices 2021 et 2022 représentent 44,5% du montant global des emplois de la NCQ avec respectivement 1 045,1 millions d'euros et 941,4 millions d'euros en 2021 et 2022 en raison principalement de l'augmentation du niveau des prêts accessions à partir de 2021 ;
- **Les financements prélevés sur le fonds PEEC au titre des politiques publiques nationales** ont atteint 100% des objectifs prévus par les enveloppes de la NCQ avec 2 425 millions d'euros versés en 2022.

Par grandes catégories d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations 2022 par rapport aux enveloppes conventionnées appelle les observations suivantes :

- Malgré l'évolution du prêt accession qui passe de 198,6 millions d'euros en 2020 à 707,4 millions d'euros en 2021 et 450,1 millions d'euros en 2022 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 79,8% à fin 2022. Ces mesures ont été prises tardivement ce qui a affecté la dynamique d'atteinte des objectifs définis de la convention quinquennale ;
- Les concours aux personnes morales s'établissent à 1 786,7 millions d'euros pour l'exercice 2022 dont 703,4 millions d'euros pour le financement du logement locatif social, 334 millions d'euros au profit de l'ONV, 263 millions d'euros pour le dispositif fracture territoriale et 241,7 millions d'euros de financement à l'ANRU. Le montant global réalisé au titre des personnes morales en 2022 est en hausse de 41,6% par rapport à 2021. Le niveau d'avancement s'établit à 81,9% 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. En outre, en recalculant un taux de réalisation hors dotations en fonds propres⁴⁹, ce dernier s'élève à 62,7%. Les dotations en fonds propres correspondent à des versements directs (virements) à des entités telles que l'ONV et ALI et à des versements indirects à des filiales d'ALI. En conséquence, on ne peut apprécier le taux de réalisation des objectifs que par le nombre de logements livrés ou le nombre d'aides distribuées (prêts ou subventions). Le même raisonnement s'applique aux politiques publiques nationales.
- Concernant les financements accordés aux politiques publiques nationales, le montant versé sur le fonds PEEC est de 393 millions d'euros en 2022. Il est de 2 425 millions d'euros sur l'ensemble de la période de la convention quinquennale et correspond à l'engagement défini par la convention quinquennale et ses avenants.

⁴⁹ A titre de dotations en fonds propres, 516 millions d'euros pour le Logement Locatif Social, 372 millions d'euros pour le Logement Locatif Intermédiaire et 666 millions d'euros pour l'ONV ont été retraités. La dernière tranche de dotations en fonds propres à hauteur de 334 millions d'euros que devait recevoir l'ONV a été versée sous forme de prêt en avance compte courant.

Tableau 3.6 : Suivi des enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022

Données en millions d'euros

Dispositifs NCQ	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul 2018/2022	Objectifs 2018-2022	% avancement
Accession	448,0	313,2	243,4	781,1	535,9	2 321,6	2 715,0	85,5%
Prêts	375,8	246,0	198,6	707,4	450,1	1 977,8	2 433,0	81,3%
Financement de travaux	72,1	67,3	44,8	73,8	85,8	343,8	282,0	121,9%
Sécurisation locative	41,1	37,4	160,3	93,0	130,0	461,8	711,0	65,0%
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	37,4	160,3	93,0	130,0	461,8	711,0	65,0%
Mobilité et recrutement	111,3	102,4	10,1	140,4	241,2	605,4	788,0	76,8%
Subventions MOBILI-PASS / Aide Mobili-jeunes	111,3	102,4	10,1	140,4	241,2	605,4	788,0	76,8%
Rénovation énergétique du parc privé						-		
Ingénierie Sociale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	85,0	0,5%
Aides aux salariés en difficulté	5,7	14,8	11,6	29,9	32,7	94,8	167,0	56,8%
Ajustements pour engag. et provisions	-20,3	-30,1	129,6			79,2		
Non ventilés				0,6	1,1	1,7		
Concours Personnes physiques (A)	585,8	437,7	555,1	1 045,1	941,4	3 565,0	4 466,0	79,8%
Logement locatif social (LLS)	622,2	832,3	643,6	680,8	703,4	3 482,3	3 575,0	97,4%
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS y compris FTM	512,5	684,1	516,8	440,3	438,0	2 591,7	2 537,0	102,2%
Structures collectives (hors FTM)	30,9	23,2	21,4	67,0	69,4	211,8	205,0	103,3%
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	196,0	516,0	516,0	100,0%
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	2,5	1,1	2,8	2,2	15,5	94,0	16,5%
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	73,7	71,6	71,8	92,0	386,9	630,0	61,4%
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	92,0	372,0	372,0	100,0%
Prêts PLI	7,9	3,7	1,6	1,8	-0,0	14,9	258,0	5,8%
Fracture territoriale	15,6	50,8	96,7	143,6	263,0	569,8	1 500,0	38,0%
Prêts / subventions	15,6	50,8	96,7	143,6	263,0	569,8	1 500,0	38,0%
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0		333,0		334,0	1 000,0	1 000,0	100,0%
PHBB (coût de bonification)	0,0		6,3	20,5	30,4	57,2	57,0	100,3%
Non ventilés	142,1	45,5	49,0	124,8	1,0	362,3		
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	1 044,4	1 425,9	6 051,1	6 856,0	88,3%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU - prêts (C)				122,6	241,7	364,3	802,0	45,4%
Foncière logement (D)				80,0	80,0	160,0	424,0	37,7%
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	1,2	2,9	3,4	14,6	39,1	61,3	19,0	322,5%
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	1 786,7	6 636,6	8 101,0	81,9%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU (subventions)	476,0	475,0	445,0	390,0	324,0	2 110,0	2 110,0	100,0%
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	45,0	45,0	100,0%
FNAP	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	250,0	250,0	100,0%
FNAVDL				10,0	10,0	20,0	20,0	100,0%
Politiques publiques nationales (G)	535,0	534,0	504,0	459,0	393,0	2 425,0	2 425,0	100,0%
Transfert vers PIV (H)								
Enveloppe totale (A+F+G+H)	2 383,8	1 945,4	2 410,7	2 765,7	3 121,1	12 626,6	14 992,0	84,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Le Graphique 3.3 ci-après illustre le niveau d'atteinte des objectifs par catégories de bénéficiaires à l'issue de la convention quinquennale et ce, au regard des objectifs cumulés fixés par ladite convention quinquennale et ses avenants.

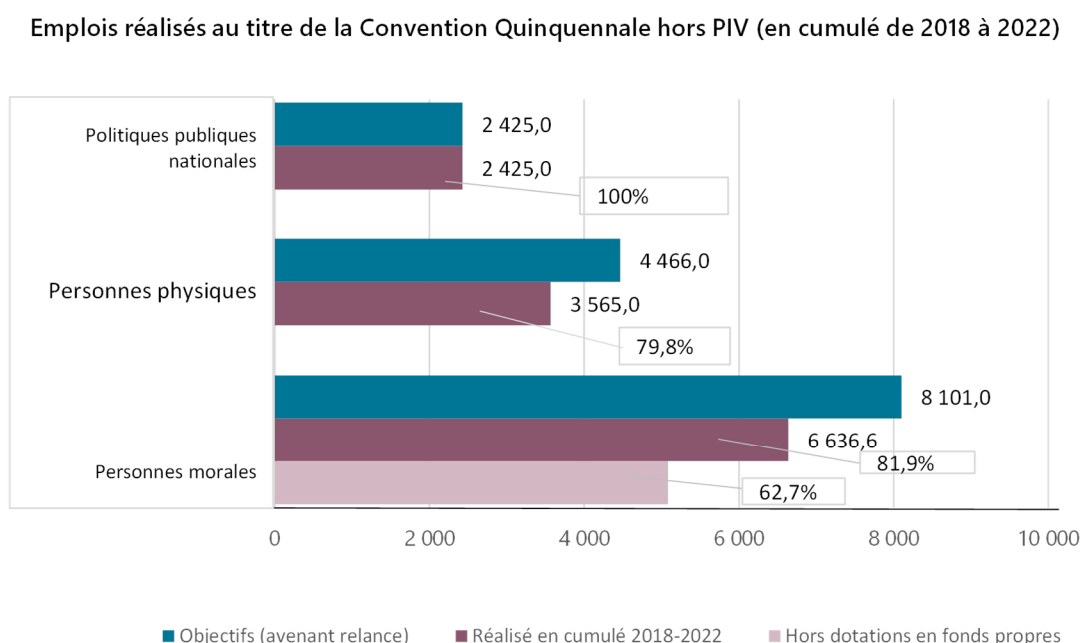
- Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux politiques publiques nationales atteint 100% des objectifs définis avec un total cumulé de 2 425 millions d'euros à fin 2022. Au titre de l'exercice 2022, le niveau de réalisation s'élève à 393 millions d'euros contre 459 millions d'euros en 2021. L'ajustement 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 baissé de 9,9% comparativement à l'exercice 2021 et s'établissent à 941,4 millions d'euros en 2022. Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques ne s'élève qu'à 79,8% à la fin de l'exécution de cette convention quinquennale pour un montant de 3 565,0 millions d'euros. 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 2022.

- Quant aux emplois à destination des personnes morales, malgré la hausse constatée par rapport à 2021 avec 1 786,7 millions d'euros de financements versés à fin 2022 contre 1 261,6 millions d'euros, le niveau de réalisation des emplois s'établit à 81,9% lorsqu'on considère les dotations en fonds propres et 62,7% hors dotations en fonds propres à fin 2022.

Graphique 3.3 : Niveaux d'atteinte des objectifs d'emplois de la convention quinquennale PEEC pour la période 2018-2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : ce tableau ne tient pas compte des ajustements pour engagements et provisions.

3.3.1.3 Analyse des financements accordés aux personnes morales

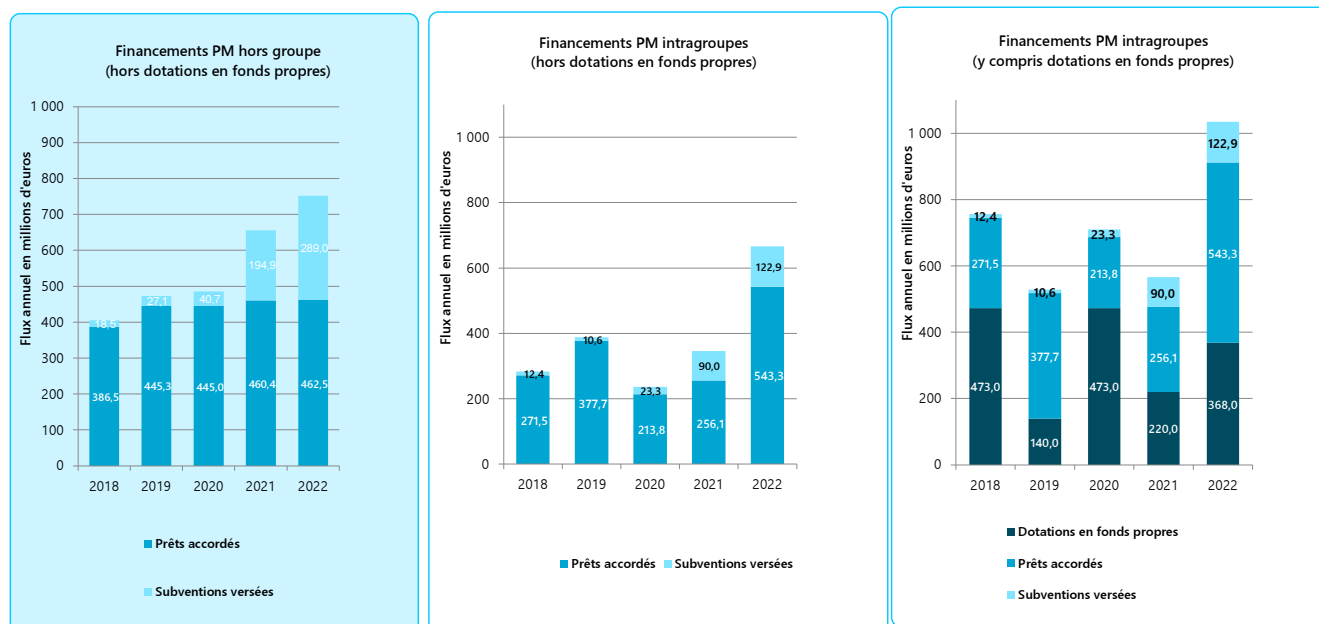
Les aides accordées aux personnes morales au cours de la convention quinquennale s'élèvent, (hors ajustements pour engagements et provisions et y compris l'expérimentation et ingénierie territoriale), à 6 459,6 millions d'euros depuis 2018 dont 1 786,7 millions en 2022 (y compris l'expérimentation et l'ingénierie territoriale) d'euros soit 50,6% des emplois.

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

Sur l'ensemble de la convention quinquennale les personnes morales appartenant au groupe perçoivent 3 595,6 millions d'euros soit 55,7% des financements destinés aux personnes morales issus de la convention quinquennale.

Les prêts constituent la première source de financement des personnes morales et s'élèvent à 3 862,1 millions d'euros dont 1 662,4 millions d'euros pour les entités du groupe soit 43% et 2 199,7 millions d'euros pour les entités hors groupe soit 57%.

Graphique 3.4 : Répartition groupe et hors-groupe des financements issus de la convention quinquennale pour les personnes morales



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

ALS a versé au cours de la convention quinquennale des **dotations en fonds propres pour un montant total de 1 714 millions d'euros** à Action Logement immobilier **dont seulement 40 millions d'euros ont été in fine attribués à une entité hors groupe**⁵⁰. Elles contiennent principalement :

- ▶ **160 millions d'euros correspondant à la subvention versée par ALS à l'AFL dans le cadre du NPNRU à raison de 80 millions d'euros par an en 2021 et en 2022 ;**
- ▶ **848 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 par an reçus de 2018 à 2022 auxquels se sont ajoutés 126 millions d'euros de redéploiement de l'enveloppe PIV vers la CQ en 2022) et du logement locatif intermédiaire (70 millions d'euros par an reçus de 2018 à 2022 auxquels s'ajoutent 22 millions d'euros de redéploiement de l'enveloppe PIV vers la CQ en 2022). Ces subventions permettent in fine de soutenir l'activité de production de logements des filiales par les prises de participations réalisées par ALI. Depuis l'exercice 2019, cette subvention est directement versée par ALS à ALI⁵¹. En vertu de l'article L.313-19-1 du CCH, ALS est en effet autorisée à verser des subventions à ALI et ALG pour le financement des charges et investissements nécessaires à leur fonctionnement ;**
- ▶ **666 millions d'euros pour l'ONV à raison de 333 millions d'euros 2019 et en 2020. La dernière tranche de versement pour le financement de l'ONV, de 334 millions d'euros, a été versée en avance compte-courant (prêt) en 2022.**

⁵⁰ Action Logement Immobilier a participé en mars 2022 à l'augmentation de capital de la SA d'HLM CDC Habitat Social pour un montant de 40 millions d'euros sur un montant total de 117,2 millions d'euros afin de lui permettre de maintenir son niveau de détention identique à celui du 31 décembre 2021.

⁵¹ 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.



Le montant des subventions s'élève à 829,4 millions d'euros dont 411,9 millions d'euros en 2022.

Sur l'exercice 2022, les personnes morales intragroupe sont financées à hauteur de 1 034,2 millions d'euros soit 57,9% des financements et les entités hors groupe sont financées à hauteur de 751,5 millions d'euros ce qui équivaut à 42,1% du montant global.

Tableau 3.7 : Financement des personnes morales issus de la convention quinquennale de 2018 à 2022 - analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Variation 2022/2021	Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%		Montant	%	Montant	%
Prêts	543,32	30,4%	+ 112,1%	256,11	20,3%	1 662,41	25,7%
Dotations en fonds propres	368,00	20,6%	+ 67,3%	220,00	17,4%	1 674,00	25,9%
Subventions versées	122,87	6,9%	+ 36,6%	89,95	7,1%	259,15	4,0%
Groupe Action Logement (I)	1 034,19	57,9%	+ 82,7%	566,07	44,9%	3 595,56	55,7%
Prêts	462,50	25,9%	+ 0,5%	460,42	36,5%	2 199,73	34,1%
Dotations en fonds propres				40,00	3,2%	40,00	0,6%
Subventions	289,02	16,2%	+ 48,3%	194,90	15,4%	570,24	8,8%
Hors groupe Action Logement (II)	751,52	42,1%	+ 8,1%	695,32	55,1%	2 809,97	43,5%
Non ventilés (III)	0,99	0,1%	+ 427,7%	0,19	0,0%	54,03	0,8%
Concours Personnes morales PEEC (convention quinquennale) (*)	1 786,70	100,0%	+ 41,6%	1 261,57	100,0%	6 459,56	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture :(*) Les concours aux personnes morales des exercices 2019 à 2022 incluent les financements au titre de l'expérimentation territoriale.

3.3.1.3.2 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 3.8 et Tableau 3.9 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 3 595,6 millions d'euros sur la période de la convention quinquennale (cf. Tableau 3.8, ci-après), avec 1 034,2 millions d'euros en 2022, soit 82,7% de plus qu'en 2021. Elles concernent essentiellement :

- L'attribution en fonds propres pour 368 millions d'euros dont 288 millions d'euros en faveur d'ALI et 80 millions d'euros en faveur de l'AFL ;
- L'octroi des prêts de 543,3 millions d'euros pour le financement du logement social, intermédiaire et des structures collectives (FTM⁵², RHVS⁵³, saisonniers, ...) ;
- 100,2 millions d'euros pour le financement du dispositif fracture territoriale.

⁵² Foyer de travailleurs migrants.

⁵³ L'appellation « RHVS » désigne les résidences hôtelières à vocation sociale.

Tableau 3.8 : Répartition par nature des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales de 2018 à 2022 - analyse intragroupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	368,00	35,6%	+ 67,3%	220,00	38,9%	- 53,5%	1 674,00	46,6%
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	543,32	52,5%	+ 211,3%	179,59	31,7%	- 1,3%	1 440,88	40,1%
Préfinancements (*)		0,0%			0,0%		0,00	0,0%
Structures collectives (*)	21,37	2,1%	- 42,5%	37,19	6,6%	+ 328,7%	108,54	3,0%
Fracture territoriale (*)	100,19	9,7%	+ 12,4%	75,07	13,3%	+ 87,8%	230,78	6,4%
Actions dans les territoires spécifiques	0,05	0,0%	- 73,5%	0,18	0,0%	- 51,2%	4,97	0,1%
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,26	0,1%	- 80,1%	6,35	1,1%	+ 260,5%	10,44	0,3%
Emplois non ventilés (1)	0,00	0,0%	- 100,0%	47,68	8,4%	+ 993,2%	125,95	3,5%
Groupe Action Logement (A)	1 034,20	57,9%	+ 82,7%	566,07	44,9%	- 20,3%	3 595,57	55,7%
Hors Groupe Action Logement (B)	751,52	42,1%	+ 8,1%	695,32	55,1%	+ 43,2%	2 809,97	43,5%
Emplois non ventilés (2)	0,99	0,1%	+ 427,7%	0,19	0,0%	- 97,9%	54,03	0,8%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 786,71	100,0%	+ 41,6%	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	6 459,57	100,0%
Convention quinquennale								
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	664,88	37,2%	+ 127,8%	291,85	23,1%	+ 26,6%	1 780,21	27,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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 2 810 millions d'euros avec 751,5 millions d'euros en 2022 contre 695,3 millions d'euros en 2021. Ils augmentent de 8,1% par rapport à l'exercice précédent et bénéficient plus particulièrement aux dispositifs de prêts au Logement Locatif Social (LLS) et Prêts au Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre la fracture territoriale à travers notamment le programme Action Cœur de Ville - ACV (voir Tableau 3.9 ci-après). Le programme national Action Cœur de Ville, lancé par l'État en 2018, concerne 234 communes sur 222 territoires métropolitains et ultramarins 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.



Tableau 3.9 : Répartition par nature des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales de 2018 à 2022 - analyse hors groupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	0,00	0,0%	- 100,0%	40,00	5,8%		40,00	1,4%
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	408,65	54,4%	+ 55,7%	262,45	37,7%	- 22,0%	1 657,61	59,0%
Préfinancements (*)		0,0%			0,0%		0,00	0,0%
Structures collectives (*)	93,91	12,5%	+ 0,6%	93,32	13,4%	+ 95,8%	310,39	11,0%
Fracture territoriale (*)	178,60	23,8%	- 6,6%	191,15	27,5%	+ 288,2%	464,82	16,5%
Actions dans les territoires spécifiques	2,15	0,3%	- 19,3%	2,67	0,4%	+ 266,6%	10,51	0,4%
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	37,83	5,0%	+ 361,1%	8,20	1,2%	+ 999,9%	48,24	1,7%
PHBB (coût de bonification)	30,39	4,0%	+ 48,3%	20,49	2,9%	+ 224,4%	57,20	2,0%
Emplois non ventilés (1)		0,0%	- 100,0%	77,03	11,1%	+ 72,6%	221,19	7,9%
Hors Groupe Action Logement (A)	751,52	42,1%	+ 8,1%	695,32	55,1%	+ 43,2%	2 809,97	43,5%
Groupe Action Logement (B)	1 034,20	57,9%	+ 82,7%	566,07	44,9%	- 20,3%	3 595,57	55,7%
Emplois non ventilés (2)	1,00	0,1%	+ 431,0%	0,19	0,0%	- 97,9%	54,04	0,8%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 786,71	100,0%	+ 41,6%	1 261,57	100,0%	+ 4,7%	6 459,57	100,0%
Convention quinquennale								
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	681,15	38,1%	+ 24,5%	546,93	43,4%	+ 26,2%	2 432,82	37,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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.

3.3.1.4 Analyse des financements intragroupe selon les catégories de bénéficiaires

3.3.1.4.1 Synthèse des financements selon les bénéficiaires

Le Tableau 3.10 présente une évolution de la ventilation par famille de bénéficiaires des financements accordés aux personnes morales entre 2018 et 2022.

Sur la durée de la convention quinquennale, les aides accordées aux personnes morales intragroupe sont constituées essentiellement des dotations en fonds propres (autres filiales et entreprises liées y compris ONV) et des financements octroyés aux OLS (hors ONV) avec respectivement 51,4% et 41,5% du montant total des financements du groupe.

Les personnes morales issues du groupe sont celles qui ont le plus bénéficié des aides sur l'ensemble de la convention quinquennale, avec 55,7% du montant total, et les entités du groupe demeurent les premières bénéficiaires des financements avec 1 848,5 millions d'euros d'aides accordées sous forme de dotations en fonds propres depuis 2018.

Tableau 3.10 : Financement intragroupe issu de la convention quinquennale des personnes morales selon les catégories des bénéficiaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
OLS (hors ONV)	324,21	31,3%	- 4,5%	339,60	60,0%	1 493,53	41,5%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	7,99	0,4%	+ 30,3%	6,13	1,1%	93,20	2,6%
AFL	80,00	4,5%	+ 0,0%	80,00	14,1%	160,00	4,4%
Autres filiales et entreprises liées (*) y compris ONV	622,00	34,8%	+ 344,3%	140,00	24,7%	1 848,51	51,4%
Associations et fondations							
SEM	0,00	0,0%	- 100,0%	0,33	0,1%	0,33	0,0%
Groupe Action Logement (A)	1 034,20	57,9%	+ 82,7%	566,07	44,9%	3 595,57	55,7%
Hors Groupe Action Logement (B)	751,52	42,1%	+ 8,1%	695,32	55,1%	2 809,97	43,5%
Emplois non ventilés (**)	0,98	0,1%	+ 425,3%	0,19	0,0%	5,403	0,8%
Financement Personnes morales	1 786,71	100,0%	+ 41,6%	1 261,57	100,0%	6 459,57	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

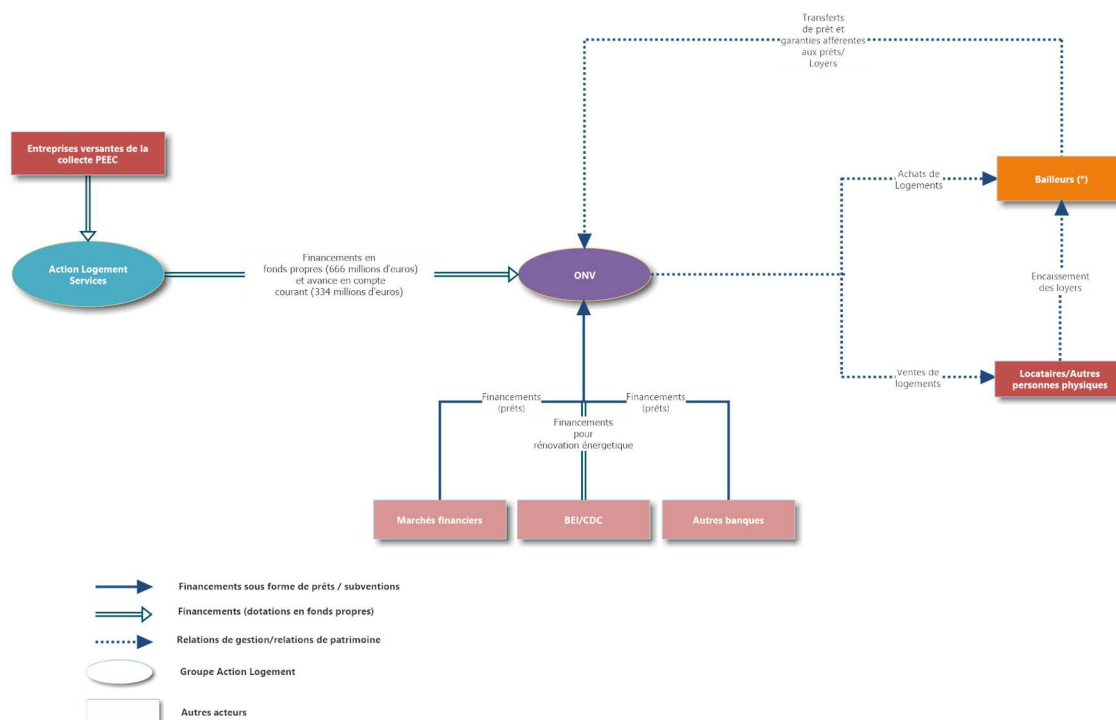
Notes de lecture :

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

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

3.3.1.4.2 Financement intragroupe au profit de l'ONV

Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé en 2019 l'Organisme National de Vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destiné à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Action Logement Services devait selon la convention quinquennale, financer l'ONV à hauteur d'un milliard d'euros réparti en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements.

Schéma 3.1 : Organisation de l'Opérateur National de Ventes


L'ONV a obtenu d'ALS le versement de sa dernière tranche de financement, soit un montant de 334 millions d'euros en 2022 sous la forme d'une avance en compte courant, comme prévu par l'avenant "Relance ». Cette

avance en compte courant s'est matérialisée par la signature d'une convention entre Action Logement Services et l'ONV. Il prévoit le versement en deux tranches : la première tranche a été versée en octobre pour 100 millions d'euros et la seconde tranche en décembre pour 234 millions d'euros. Les avances sont consenties pour une durée expirant au plus tard le 31 décembre 2050 et rémunérées au taux de 0,50 %. L'ONV pourra rembourser tout ou partie du montant à tout moment en fonction de ses capacités financières.

Pour rappel, les deux premières tranches ont été versées sous forme de dotation en fonds propres en 2019 et en 2020 pour un montant respectif de 333 millions d'euros.

À l'issue de la convention quinquennale, l'enveloppe de la PEEC dédiée à la vente a été intégralement versée à l'ONV. Les acquisitions de logements par l'ONV ont été effectuées sans solliciter de financements extérieurs au groupe pendant la convention quinquennale.

a) Achats de logements

Depuis sa création, l'ONV a réalisé 4 appels à manifestations d'intérêt (AMI) pour permettre aux bailleurs de déposer leurs projets de vente. Depuis 2021, l'ONV a mis en place des conventions pluriannuelles avec les bailleurs dans lesquels les deux parties vont fixer des objectifs d'achats de logements. En dehors des AMI, les bailleurs peuvent proposer des biens à la vente à l'ONV par le biais de candidatures spontanées.

Tableau 3.11 : Répartition groupe et hors groupe des logements proposés à la vente depuis 2019

Répartition	2019		2020		2021		2022		Candidature spontanée		Convention pluriannuelle		Total fin 2022	
	Logements proposés AMI1		Logements proposés AMI2		Logements proposés AMI3		Logements proposés AMI4							
	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts	Nbr lgts	Part lgts
Groupe ALI	4 153	38,3%	3 715	67,4%	2 780	88,6%	126	39,5%	1 080	57,4%	2 916	98,4%	14 770	59,9%
Hors groupe	6 682	61,7%	1 798	32,6%	356	11,4%	193	60,5%	801	42,6%	46	1,6%	9 876	40,1%
Total	10 835	100%	5 513	100%	3 136	100%	319		1 881		2 962		24 646	100%

Source : Données ONV arrêtées au 17 juillet 2023

Note de lecture : Des écarts apparaissent sur le nombre de logements dans le cadre des AMI et ont été reclassés en convention pluriannuelle lorsqu'ils n'étaient pas encore acquis au moment de la signature de la convention

Les études de dossiers sont basées sur plusieurs critères d'éligibilité 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.

À l'issue des 4 AMI, la majorité des biens proposés sont des logements appartenant aux filiales du groupe ALI, à hauteur de 59,9 %. Parmi les filiales ALI ayant le plus vendu de logements à l'ONV, on y retrouve :

- Immobilière 3 F : 1 419 logements ;
- Alliade Habitat : 440 logements ;
- Unicil : 364 logements ;
- Domofrance : 339 logements ;
- Immobilière Basse Seine : 337 logements.

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. Lors des précédents exercices, l'Agence relevait déjà cette surreprésentation des logements auprès des entités appartenant au groupe. Selon l'ONV, cette surreprésentation s'explique par une inadéquation des logements proposés par les entités extérieures au groupe (moins de biens et moins de logements, ainsi qu'une

acculturation à la vente HLM moins forte qu'au sein des filiales du groupe). L'analyse des motifs d'abandon par l'ONV montre la répartition ci-dessous.

Tableau 3.12 : Répartition des motifs d'abandon d'achat de logements

Logements acquis et motifs d'abandons au 31 décembre 2022	Logements groupe AL	Logements hors groupe
Logements acquis	48,0%	7,0%
Abandons par OLS	9,0%	29,0%
Logements non éligibles selon les critères de l'ONV	9,0%	28,0%
Abandons par l'ONV	13,0%	20,0%
Abandons suite à des refus des autorisations administratives	10,0%	6,0%
Négociations non abouties	10,0%	10,0%
Autres	1,0%	0,0%
Total	100,00%	100,00%

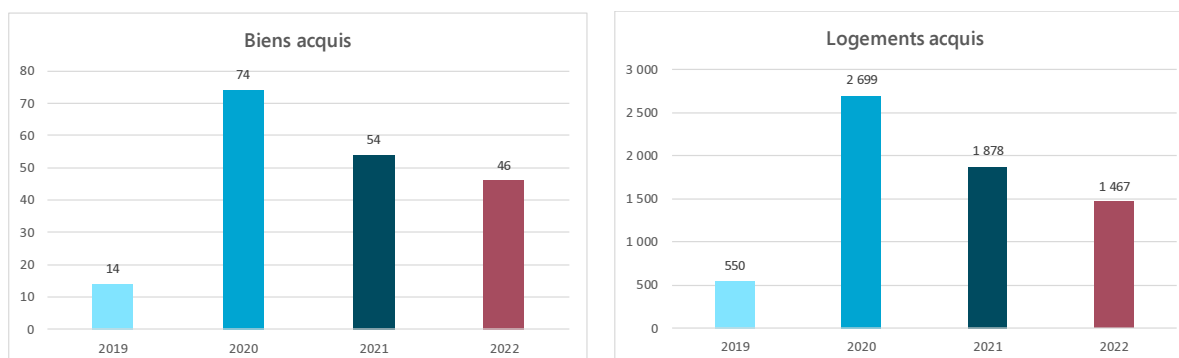
Source : Focus propositions et abandons par l'ONV 2022

Par conséquent, les entités appartenant au groupe proposeraient des logements plus adaptés à la vente HLM.

L'appétence pour l'activité de la vente HLM et la meilleure connaissance du marché permettent aux entités du groupe de proposer des produits mieux adaptés aux critères d'éligibilité de l'ONV pour la vente de logements.

Afin d'accroître la part des logements acquis auprès des bailleurs n'appartenant pas au groupe, l'ONV a multiplié des actions de communication et d'accompagnement auprès des bailleurs. A ce stade, les actions de l'ONV n'ont pas encore permis de constater une inversion dans la répartition des achats de logements. Au titre de l'exercice 2022, l'ONV a acquis 1 467 logements (soit 46 biens) dont 83 % auprès des entités appartenant au groupe Action Logement pour un montant de 162,2 millions d'euros dont 3 millions d'euros de frais d'acquisition. Les acquisitions ont porté sur 500 logements individuels et 967 logements collectifs, dont 26 en Ile-de-France. Les acquisitions de logements effectuées donnent lieu à des travaux de réhabilitation qui se sont élevés à 3,7 millions d'euros en 2022. L'activité d'achat de logements génère une activité de gestion de copropriété pour l'ONV. Au 31 décembre 2022, l'ONV gérait 2 448 logements en copropriété répartis sur 60 immeubles contre 1 817 logements répartis sur 38 immeubles en 2021. Ainsi, le montant des frais de maintenance et des charges de copropriété est passé de 1,9 million d'euros à 3,1 millions d'euros en 2022.

Graphique 3.5 : Evolution des acquisitions de biens et de logements de 2019 à 2022



Source : ONV – Rapport de gestion 2022

La prédominance de ces acquisitions intragroupe 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.

Depuis sa création, l'ONV a acquis 6 594 logements, soit 188 biens auprès de 46 bailleurs, dont 37 appartenant au groupe, pour un total de 743,7 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'acquisition 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 compte.

b) Ventes des logements

Depuis sa création, l'ONV a vendu en cumul à 394 logements dont 274 logements en 2022, 116 en 2021 et 4 en 2020. Au titre de l'exercice 2022, l'ONV a réalisé 274 ventes pour un montant total de 38,9 millions d'euros, dont 25 % des logements vendus sont situés en Ile-de-France. Ces ventes se sont réparties comme suit : 71 ventes à des locataires occupants, 45 à des locataires du parc HLM et 158 à des tiers.

Tableau 3.13 : Répartition des ventes de logements selon le statut des acheteurs

Statut des acheteurs	Nombre de ventes en 2022
Occupant	71
Tiers-locataires HLM	45
Autre Tiers : sous plafond de ressources	125
Autre Tiers : au-dessus du plafond de ressources	33
Total	274

Source : ONV – Rapport de gestion 2022

L'ONV applique des décotes différentes selon le statut de l'acheteur :

- les locataires occupants bénéficient d'une décote de 15 à 20 % ;
- les tiers extérieurs au parc du logement social ne bénéficient pas de décote ;
- les locataires HLM (non-occupants) des logements peuvent bénéficier d'une décote de 10 %.

L'ONV peut aussi appliquer une décote à des acheteurs extérieurs, si le logement est situé dans une zone tendue.

En comparant le niveau des ventes réalisées par l'ONV, les performances de ventes restent en deçà par rapport aux filiales du groupe ALI. Or, lesdites filiales n'ont pas bénéficié d'un financement de la PEEC d'un milliard d'euros pour acheter et vendre des logements sociaux.

L'Agence s'interroge sur l'intérêt d'avoir financé une structure dédiée à la vente sur les fonds de la PEEC qui a acquis en majorité des logements détenus par le groupe et dont certains logements ont déjà bénéficié de fonds de la PEEC lors de leur acquisition ou construction. Compte tenu du contexte économique, les ménages éprouvent des difficultés à obtenir des prêts auprès des banques pour acquérir les logements.

La hausse des taux d'intérêt, la réticence des établissements bancaires à accorder des prêts et l'inflation rendent les possibilités d'accéder à la propriété, plus incertaines pour les ménages. Les perspectives d'une évolution favorable du marché de la vente de logements sociaux sont peu élevées. A cela, il faut ajouter que les locataires du parc sont moins enclins à devenir propriétaires de leurs logements.

Les ressources générées par l'activité d'achat et de vente de logements sociaux demeurent insuffisantes pour faire face aux charges courantes supportées par l'ONV qui comprennent des charges de maintenance et d'entretien des logements acquis, des honoraires et des frais de commercialisation, des charges de copropriété, etc.

Les acquisitions réalisées par l'ONV au cours de la période quinquennale ont été financées en totalité à partir des fonds de la PEEC sans recourir à des financements externes. La dernière tranche des financements des fonds issus de la PEEC n'a pas encore été consommée pour l'acquisition de futurs logements. Cependant, il est nécessaire que l'ONV puisse diversifier ses sources de financement auprès d'acteurs externes et ce, d'autant que la convention quinquennale 2023-2027 ne prévoit pas de financement pour ce dispositif.

Tableau 3.14 : Données financières de l'ONV de 2021 à 2022

		Données en millions d'euros		
	Rubriques	2022	2021	Variation
Ressources	Disponibilités N-1	304,49	304,49	0,0%
	Fonds propres versés en 2022		0,00	
	Avances en comptes courants versés	334,00	0,00	
	Loyers encaissés	63,23	16,77	277,0%
	Vente de logement (hors frais)	38,95	17,00	129,1%
	Subvention de fonctionnement	0,04	0,07	-48,6%
	Autres ressources (dont intérêts sur prêts)	2,19	1,53	42,7%
	Dépôts de garantie	1,79	1,42	26,6%
	Total ressources	744,68	341,28	118,2%
Emplois	Acquisition des logements avec frais (*)	160,94	215,48	-25,3%
	Travaux de réhabilitation des logements	3,73	4,48	-16,6%
	Emprunt CDC (Transferts de prêts)	34,79	20,53	69,5%
	Charges supportées par l'ONV	195,68	23,62	728,3%
	Total emplois	395,14	264,11	49,6%
Trésorerie restante	Disponibilités	339,59	129,06	163,1%

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables et de gestion fournies par l'ONV au titre des exercices 2022 et 2021).

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

(*) 1 467 logements

3.3.1.5 Analyse des financements accordés aux personnes physiques

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

Au terme de la Convention Quinquennale 2018-2022, les emplois destinés aux personnes physiques (hors aides COVID) s'élèvent à 3 485,8 millions d'euros, dont 2 665,7 millions d'euros sous forme de prêts et 818,4 millions d'euros sous forme de subventions. Les exercices 2021 et 2022 ont été les plus importantes au niveau de l'utilisation des enveloppes avec respectivement 1 045,1 millions d'euros et 941,4 millions d'euros.

Cette forte croissance s'explique par la forte sollicitation des prêts accession par les personnes physiques à partir de 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 10 530 prêts accordés en 2020 à 19 845 en 2021 puis 15 768 prêts accordés en 2022.



Les prêts travaux suivent la même évolution, avec 5 296 prêts accordés en 2021 et 4 903 en 2022 contre 3 681 prêts accordés en 2020, puisque les bénéficiaires des prêts accession peuvent solliciter des prêts travaux en sus afin de rénover le logement acquis.

Les prêts locatifs représentent sur la période quinquennale 9,2% des prêts destinés aux personnes physiques et correspondent essentiellement aux financements LOCA-PASS⁵⁴, GURL, Visale. Le taux des prêts locatifs a aussi fortement augmenté entre 2020 et 2022. Ces exercices représentent à eux seuls 69,5% du montant total des prêts locatifs sur l'ensemble de la convention quinquennale.

Quant aux subventions, elles représentent 23,5% des aides attribuées aux personnes physiques pour un montant total de 818,4 millions d'euros (voir Tableau 3.15 ci-dessous). Les subventions aux personnes physiques ont augmenté de 59,7% en 2022 avec 270,1 millions d'euros contre 169,1 millions d'euros en 2021 et concernent principalement les aides en faveur de la mobilité.

Tableau 3.15 : Financement des personnes physiques issu de la convention quinquennale de 2018 à 2022 – analyse selon la forme de financement (hors aides Covid)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Prêts accession	450,11	47,8%	- 36,4%	707,37	67,7%	2 000,30	57,4%
Prêts travaux	74,46	7,9%	+ 15,1%	64,71	6,2%	318,06	9,1%
Prêts locatifs	130,00	13,8%	+ 39,8%	93,00	8,9%	320,87	9,2%
Autres prêts	15,57	1,7%	+ 51,4%	10,28	1,0%	26,49	0,8%
Prêts Personnes physiques (*) (I)	670,14	71,2%	- 23,4%	875,36	83,8%	2 665,71	76,5%
Subventions	270,13	28,7%	+ 59,7%	169,14	16,2%	818,38	23,5%
Aides assimilées à des subventions							
Subventions Personnes physiques (II)	270,13	28,7%	+ 59,7%	169,14	16,2%	818,38	23,5%
Non ventilé (III)	1,10	0,1%	+ 86,4%	0,59	0,1%	1,91	0,1%
Financements Personnes physiques PEEC (I+II+III) (convention quinquennale)	941,37	100,0%	- 9,9%	1 045,09	100,0%	3 486,00	100,0%

(*) Dont Mandats de gestion

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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

3.3.1.5.2 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 3.16, page 89). Les aides liées à ces deux dispositifs représentent respectivement 57,7% et 22,2% du total des emplois distribués au cours de la convention quinquennale.

Les prêts travaux enregistrent une baisse de 7,8% par rapport à l'exercice 2021 et passent de 64,7 millions d'euros à 59,7 millions d'euros en 2022.

⁵⁴ 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 3.16 : Financement des personnes physiques issu de la convention quinquennale de 2018 à 2022 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	1,46	0,2%	+ 140,7%	0,61	0,1%	2,68	0,08%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)	11,85	1,3%				11,85	0,34%
Allègement temporaire de quittances de loyers	0,10	0,0%	- 75,9%	0,40	0,0%	8,46	0,24%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	237,66	25,2%	+ 71,4%	138,64	13,3%	720,55	20,67%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	0,00	0,0%		0,00	0,0%	8,32	0,24%
MOBILI-JEUNE		0,0%		0,00	0,0%	0,51	0,01%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)						12,27	0,35%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	3,46	0,4%	+ 94,1%	1,78	0,2%	7,62	0,22%
Social et mobilité (A)	254,52	27,0%	+ 80,0%	141,43	13,5%	772,26	22,15%
Gage d'espèce auprès des bailleurs						0,00	0,00%
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie						0	0,00%
Avance dépôt de garantie LOCA-PASS (R313-19-1 IV)		0,0%	- 100,0%	93,00	8,9%	188,41	5,41%
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)						0,00	0,00%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (*)	130,00					130,00	3,73%
Locatif (B)	130,00	13,8%	+ 39,8%	93,00	8,9%	318,41	9,13%
Prêts travaux hors cas spécifiques	36,43	3,9%		64,42	6,2%		
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)	0,00						
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,06	0,0%		0,06	0,0%		
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,32	0,0%	- 7,4%	0,21	0,0%	305,04	8,75%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)	22,84	2,4%		0,03	0,0%		
Performance énergétique (R313-19-1 III f)							
Travaux (C)	59,65	6,3%	- 7,8%	64,71	6,2%	305,04	8,75%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)	0,01	0,0%				0,01	0,00%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	377,54	40,1%	+ 86,4%	202,59	19,4%		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	70,98	7,5%	- 85,9%	503,83	48,2%		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	26,64	2,8%		9,06		2 010,84	57,69%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	0,10	0,0%	- 72,2%	0,35	0,0%		
Accession (D)	475,27	50,5%	- 33,6%	715,82	68,5%	2 010,84	57,69%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	20,39	2,2%	- 27,4%	28,08	2,7%	52,08	1,49%
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,40	0,0%		1,47	0,1%	1,87	0,05%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier						19,51	0,56%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement						0,60	0,02%
Aides aux salariés en difficulté (E)	20,79	2,2%	- 29,6%	29,55	2,8%	74,06	2,12%
Divers et autres financements non ventilés (G)	1,10	0,1%	+ 86,4%	0,59	0,1%	5,17	0,15%
Financements Personnes physiques PEEC hors aides COVID (A+B+C+D+E+F+G)	941,37	100,0%	- 9,9%	1 045,09	98,28%	3 485,79	100,00%
Aides COVID (F)	-0,81	-0,09%	- 104,4%	18,31	1,72%	41,77	1,18%
Financements Personnes physiques PEEC avec aides COVID	940,55	100,00%	- 11,6%	1 063,40	100,00%	3 527,56	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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.

3.3.1.6 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 3.17 ci-après.

Les financements prélevés sur le fonds PEEC au titre de la convention quinquennale et accordés aux politiques publiques nationales s'élèvent à 2 725 millions d'euros dont 393 millions d'euros en 2022 et 459 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 14,4% entre 2021 et 2022.

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. L'échéance de la convention quinquennale s'arrêtant fin 2022 et la nouvelle Convention quinquennale n'ayant pas été signée avant le 31 décembre 2022, il n'y a pas d'engagement hors bilan en fin d'exercice en dehors de l'ANRU.



Tableau 3.17 : 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 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
ANRU- NPNRU	324,00	82,4%	- 16,9%	390,00	26,7%	2 110,00	49,9%
FNAP	50,00	12,7%	+ 0,0%	50,00	3,4%	250,00	5,9%
ANIL/ADIL	9,00	2,3%	- 0,0%	9,00	0,6%	45,00	1,1%
FNAVDL(*)	10,00	2,5%		10,00	0,7%	20,00	0,0%
Financements accordés sur fonds PEEC	393,00	100,0%	- 14,4%	459,00	31,5%	2 425,00	57,4%
AFL						300,00	7,1%
Financements accordés sur fonds PSEEC						300,00	7,1%
Financements Politiques publiques nationales (convention quinquennale)	393,00	100,0%	- 14,4%	459,00	31,5%	2 725,00	64,5%
FNAL				1 000,00	68,5%	1 500,00	35,5%
Financement issu de la loi Finances 2021/2020	0,00	0,0%	- 100,0%	1 000,00	68,5%	1 500,00	35,5%
Total des financements Politiques publiques	393,00	100,0%	- 73,1%	1 459,00	100,0%	4 225,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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

3.3.1.6.1 FNAL

Action Logement Services a versé 1,5 milliard d'euros au FNAL avec 1 milliard en 2021 et 500 millions d'euros en 2020 et ce, conformément à la loi de finances pour 2021, publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020 dans son article 196. Ce financement n'a pas été reconduit en 2022.

3.3.1.6.2 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, 450 millions d'euros par an en 2019 et 2020, 390 millions d'euros en 2021 et 540 millions d'euros en 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.

Au terme de la convention quinquennale 2018-2022, Action Logement a versé 2 110 millions d'euros à l'ANRU-NPNRU.

Tableau 3.18 : 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 2018 à 2022).

Action Logement Services finance en 2022 la **rénovation urbaine pour 324 millions d'euros sous forme de subventions contre 390 millions d'euros en 2021**, 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 rénovation urbaine et de mixité sociale portées 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 2022.

Tableau 3.19 : Enveloppes de subventions consacrées par Action Logement Services au programme de rénovation urbaine

Données en millions d'euros

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Engagements annuels sous forme de subvention 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	
Montant versé par ALS sur l'enveloppe 2017	180					
Dettes de fin d'année	196	221	216	216	-	

Source : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels ALS 2022

3.3.1.6.3 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.

3.3.1.6.4 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 890 500 consultations en 2022, dont 49,4% sur les rapports locatifs, 17,5% sur la rénovation énergétique et les travaux, 8,2% sur l'accès et



le maintien dans le logement et 5,8% sur l'accession. Le nombre de consultations a baissé par rapport à 2021 (912 000 consultations) et reste supérieur au niveau de 2020 (875 000 consultations).

3.3.2 Financements issus du plan d'investissement volontaire

Les emplois réalisés dans le cadre du PIV de 2020 à 2022 s'élèvent à 5 795,8 millions d'euros, dont 1235,2 millions d'euros pour l'exercice 2022. Ils se décomposent de la manière suivante :

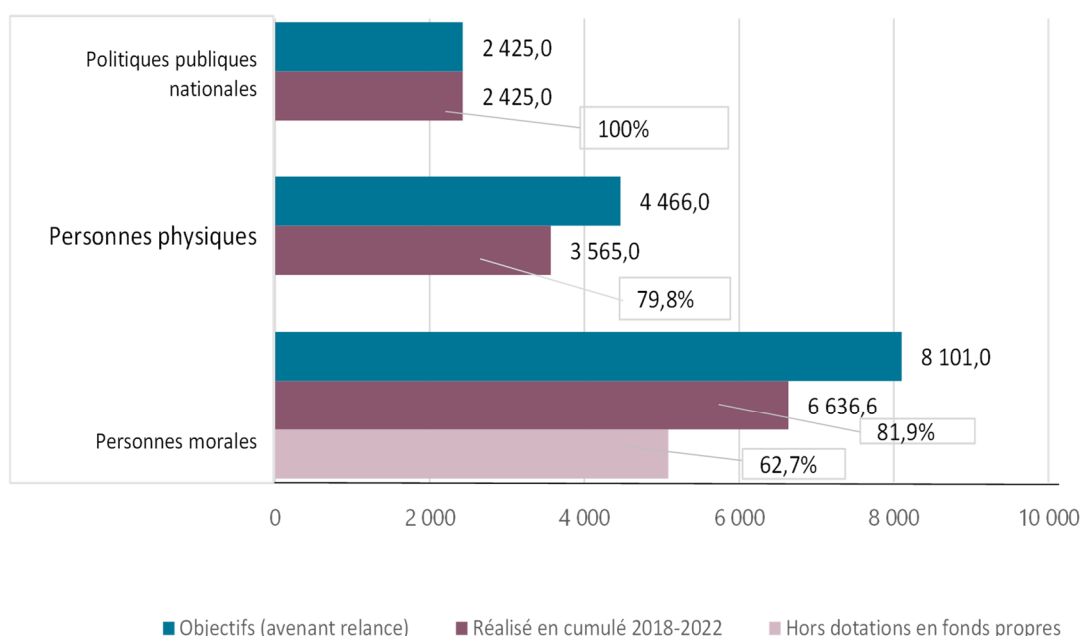
- 2 976,6 millions d'euros d'aides pour les personnes morales ;
- 1 919,1 millions d'euros d'aides pour les personnes physiques ;
- 900 millions d'euros pour les politiques publiques nationales.

Le Graphique 3.6 ci-après, présente les emplois réalisés sur la période 2020 à 2022 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 la fin de la convention quinquennale, 95,2% des objectifs fixés au titre des personnes physiques et 49,5% 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%.

Graphique 3.6 : Niveau d'atteinte des engagements du plan d'investissement volontaire de 2020 à 2022 (en cumulé)

Emplois réalisés au titre de la Convention Quinquennale hors PIV (en cumulé de 2018 à 2022)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

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. Le taux de réalisation pour la période 2020-2022 est présenté dans ce graphique.

3.3.2.1 Analyse des financements accordés aux personnes morales

Les concours issus du PIV accordés aux personnes morales s'élèvent à 2 976,6 millions d'euros de 2020 à 2022 dont 2 438 millions d'euros sont accordés aux entités du groupe, soit 81,9% du montant des emplois. Les dotations qui constituent la première source de financement des personnes morales s'élèvent à 2 027 millions d'euros.

ALS s'était engagée en 2021 à souscrire pour 100 millions d'euros de titres participatifs auprès de 15 OPH. Au 31 décembre 2022, ALS avait honoré cet engagement.



Tableau 3.20 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes morales de 2020 à 2022

Dispositif - Avenant à la convention (résumés 2019-2022 et PIV Avenant initial)	TEU venant du 15 février 2021 et arbrages CA 02/10/2022					2020			2021			2022			Données en millions d'euros	
	Investissements - Montants en M€					Réaliser			Réaliser			Réaliser				
	Nombre de logements / ménages	Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (mm m€)	TOTAL (mm m€)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 à 2022		% de financement
Axe I - Adaptation du parc privé	70 000	3	0	147	150			146,54	146,54	0,12	0,12	0,12	0,12	0,72	147,38	99,3%
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000	3	0	147	150			146,54	146,54	0,12	0,12	0,12	0,12	0,72	147,38	99,3%
Axe II - Faciliter la mobilité		0	1	10	11			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,91	3,91	34,4%
Cités et d'espace de co-working			1	10	11			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,91	3,91	34,4%
Axe III - Pour un habitat plus inclusif	10 500	0	240	0	240		52,00	52,00	52,00	157,00	157,00	41,00	41,00	41,00	250,00	86,2%
Régénération des établissements méd-co sociaux (secteur plan non lucratif)	10 500	0	240	0	240		52,00	52,00	52,00	157,00	157,00	41,00	41,00	41,00	250,00	86,2%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	5 500	300	448	0	761		72,00	72,00	72,00	389,00	2,30	0,00	0,00	2,30	463,30	69,9%
Achat de locaux d'activités, d'offices, bureaux, entreprises industrielles pour les transformer en logements	5 500	300	448	0	761		72,00	72,00	72,00	389,00	2,30	0,00	0,00	2,30	463,30	69,9%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM (**)	42 000	1 450	20	20	1 500		21,76	21,76	21,76	21,76	100,00			115,13	139,62	9,3%
Interventions territoriales de densité des DOM	42 000	1 450	20	20	1 500		21,76	21,76	21,76	21,76	100,00			100,00	130,50	9,7%
Axe VI - Procédure d'avantage de logements moins chers	272 500	925	1 120	287	2 341		544,21	41,61	548,80	54,20	41,61	0,00	0,00	10,97	45,40	56,8%
Procédure d'avantage de logements sociaux	14 000	250	475	0	475		140,00		140,00	278,50	278,50	0,00	0,00	0,00	453,50	89,9%
Production LSLDUS PAM	max 200 000	145	207	0	207		22,16		22,16	23,10	23,10	8,61	8,61	0,00	23,10	50,8%
Production Logement Urbain (donc subvention colocation)	14 000	145	207	0	207		200,00		200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	100,0%
Soutenir la structuration des bailleurs sociaux	14 000	300	300	0	600		200,00	0,00	200,00	0,00	99,40	0,00	0,00	99,40	300,00	100,0%
Procédure d'avantage de logements locatifs pour les classes moyennes	4 500	350	354	0	704		200,00	41,61	200,00	233,10	81,51	0,00	0,00	81,51	556,22	79,9%
Developper l'accession sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires	18 000	180	200	0	200		274,71	81,51	274,71	274,71	81,51	0,00	0,00	2,26	2,26	1,1%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	47 750	340	295	207	962		86,00	5,27	86,00	99,07	38,95	0,00	0,00	135,44	46,40	47,3%
Intervention sur les copropriétés dégradées et les dégradées (plan "Initiative Copropriétés")	2 500		95	50	145		44,00	41,61	44,00	41,61	55,38	0,00	0,00	55,38	141,18	97,4%
Renovations d'immeubles insalubres pour endiguer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AIL	4 000	200	200	0	400		44,00		44,00	106,00	0,00	0,00	0,00	50,00	200,00	50,0%
Dévoiler les logements sociaux vacants en zone de tendue et y reconstruire un habitat plus attractif	41 250	180		237	417						38,51	0,00	0,00	30,06	68,57	111,6%
Total plan d'investissement (MO)	448 250	3 005	2 198	751	6 012		919,28	149,29	919,28	1 314,96	551,34	0,00	0,00	919,05	2 916,64	49,5%
(*) Cet état concerne les personnes morales et les personnes physiques. (**) Cet état concerne les personnes morales et les personnes physiques.																

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

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

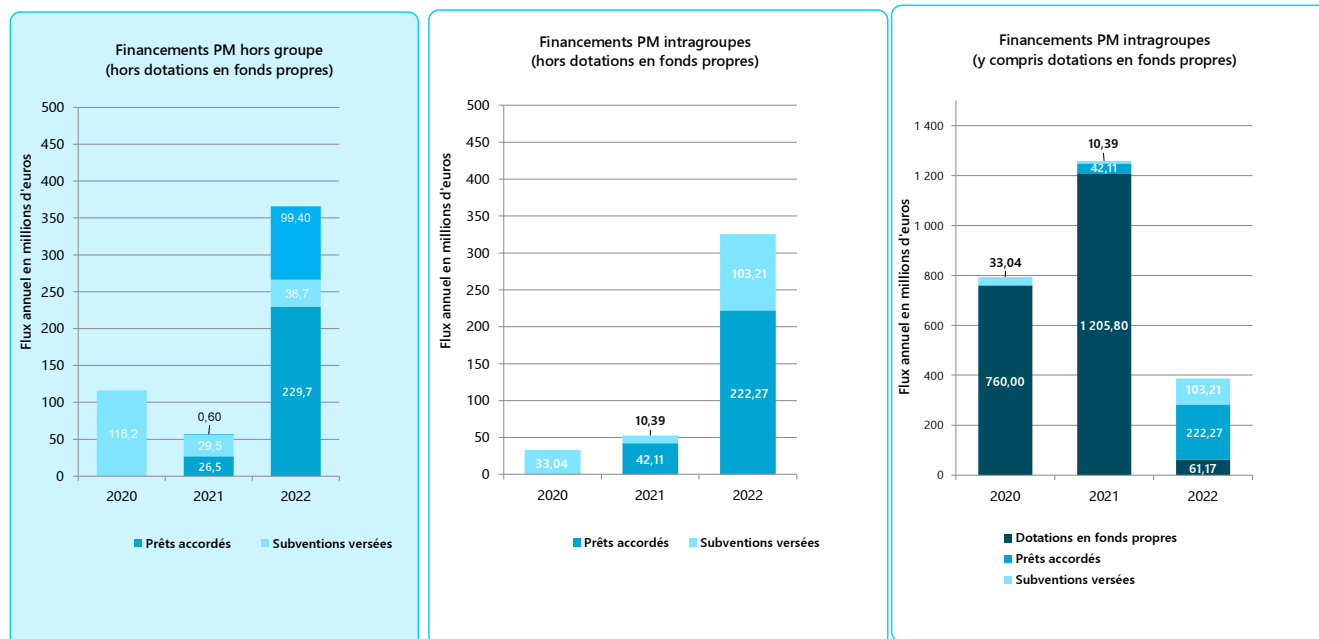
Tableau 3.21 : Financement des personnes morales issus du PIV de 2020 à 2022 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2020/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Prêts	222,27	29,5%	+ 427,9%	42,11	3,2%	264,37	8,9%
Dotations en fonds propres	61,17	8,1%	- 94,9%	1 205,80	91,7%	2 026,97	68,1%
Subventions versées	103,21	13,7%	+ 893,2%	10,39	0,8%	146,64	4,9%
Groupe Action Logement (I)	386,64	51,4%	- 69,3%	1 258,30	95,7%	2 437,98	81,9%
Prêts	229,67	30,5%		26,53	2,0%	256,20	8,6%
Dotations en fonds propres							
Subventions	36,70	4,9%	+ 24,3%	29,52	2,2%	182,40	6,1%
Titres participatifs	99,40	13,2%		0,60	0,0%	100,00	3,4%
Hors groupe Action Logement (II)	365,77	48,6%	+ 545,6%	56,66	4,3%	538,60	18,1%
Non ventilés (III)						0,06	0,0%
Concours Personnes morales PEEC (PIV)	752,41	100,0%	- 42,8%	1 314,96	100,0%	2 976,64	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022)

Graphique 3.7 : Répartition des financements des personnes morales issus du PIV de 2020 à 2022



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022)

3.3.2.1.2 Analyse des financements selon le type d'opérations financées

Les dotations en fonds propres enregistrées sous forme de subventions, première source de financements durant la convention quinquennale se composent de :

► **1 974,4 millions d'euros accordés à Action Logement Immobilier** sous forme de subventions pour doter ses filiales en fonds propres, dont :

- 61,2 millions d'euros versés par ALS à ALI au cours de l'exercice 2022 ;
- 512 millions d'euros correspondent à la subvention versée par ALS à ALI en 2021 au titre du PIV afin de renforcer la production de logements sociaux et intermédiaires, 278,9 millions d'euros étant dédiés au logement social et 233,1 millions d'euros au logement intermédiaire.



- 461 millions d'euros accordé à la Transformation des bureaux en logements (FTI) ;
- 226 millions d'euros à ENEAL : l'entité a bénéficié à ce stade de 226 millions d'euros de dotations en fonds propres dont 41 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 ;

L'AFL a bénéficié de subventions à hauteur de 50 millions d'euros consacrés à l'intervention dans les copropriétés dégradées (Digneo) et pour lutter contre l'habitat indigne.

Tableau 3.22 : Répartition par nature des financements issus du PIV accordés aux personnes morales de 2020 à 2022

Données en millions d'euros

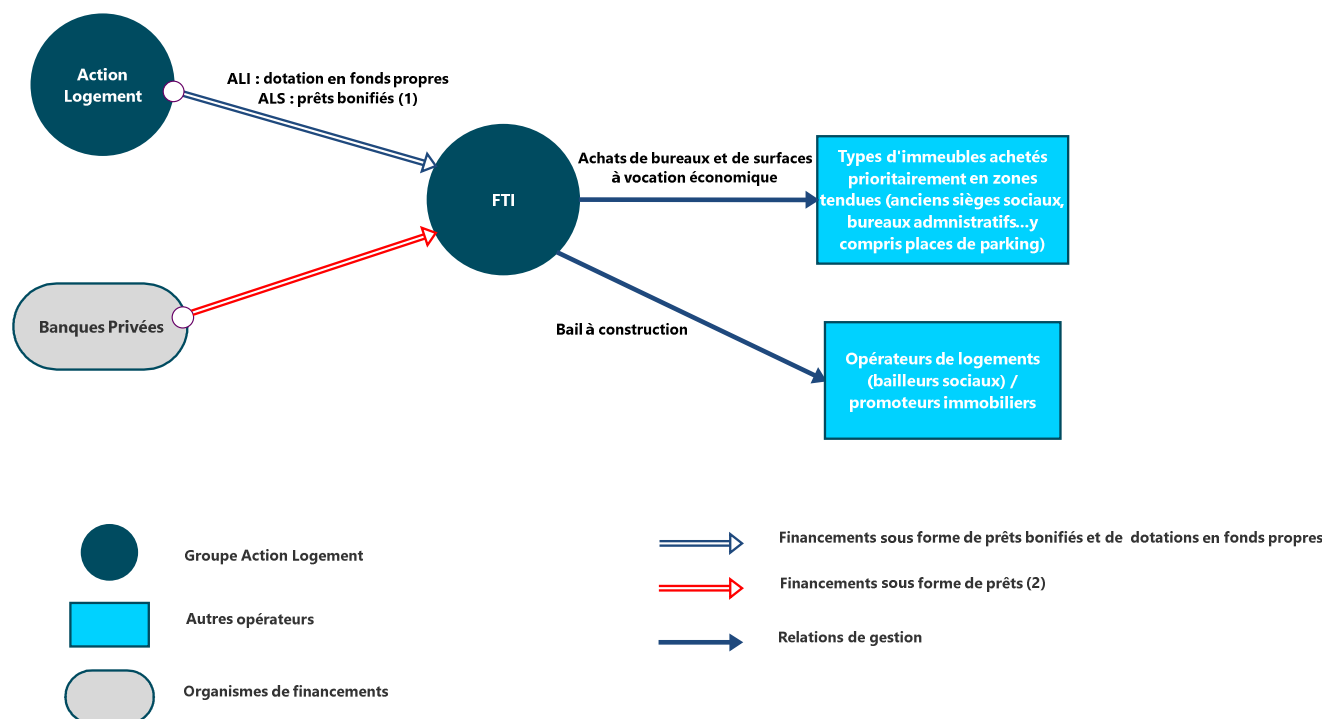
Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020		Cumul 2020/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé	0,72	0,1%		0,12	0,0%	-99,9%	146,55	16,1%	147,39	5,0%
Financement travaux de rénovation énergétique	0,72	0,1%	+	0,12	0,0%	-	146,47	16,1%	147,31	4,9%
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap							0,08	0,0%	0,08	0,0%
Axe II - Faciliter la mobilité	3,91	0,5%							3,91	0,1%
Création d'espace de co-working	3,91	0,5%							3,91	0,1%
Axe III- Pour un habitat plus inclusif	41,00	5,4%	-	157,00	11,9%	+	52,00	5,7%	250,00	8,4%
Rénovation des établissements médico-sociaux	41,00	5,4%	-	157,00	11,9%	+	52,00	5,7%	250,00	8,4%
Axe IV-Transformation des locaux vacants en logements	2,30	0,3%	-	389,00	29,6%	+	72,00	7,9%	463,30	15,6%
Achat de locaux obsolètes, bureaux	2,30	0,3%	-	389,00	29,6%	+	72,00	7,9%	463,30	15,6%
Axe V-Améliorer l'habitat dans les DOM	115,13	15,3%	+	21,76	1,7%	+	2,74	0,2%	139,63	4,7%
Interventions territorialisées dans les DOM	106,00	14,1%	+	21,76	1,7%	+	2,74	0,3%	130,50	4,4%
Intervention DOM	9,13	1,2%								0,0%
Axe VI-Produire davantage de logements moins chers	415,40	55,2%	-	554,21	42,1%	+	548,00	60,3%	1517,61	51,0%
Produire davantage de logements sociaux		0,0%	-	278,90	21,2%	+	148,00	16,3%	426,90	14,3%
Production LLS PLUS-PLAI	232,23	30,9%							232,23	7,8%
Production Logement Jeunes										
Obtenir la restructuration des bailleurs sociaux	99,40	13,2%	+	0,60	0,0%	-	200,00	22,0%	300,00	10,1%
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	81,51	10,8%	-	274,71	20,9%	+	200,00	22,0%	556,22	18,7%
Développer l'accès social à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)	2,26	0,3%							2,26	0,1%
Axe VII-Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	173,95	23,1%	-	192,87	14,7%	+	88,00	9,7%	454,81	15,3%
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées	55,38	7,4%	+	41,80	3,2%	-	44,00	4,8%	141,18	4,7%
Rénovation d'immeubles insalubres (Digneo)	50,00	6,6%	-	106,00	8,1%	+	44,00	4,8%	200,00	6,7%
Démolir des logements sociaux vétustes en zone tendue et y reconstruire un habitat plus attractif	68,57	9,1%		45,07	3,4%				113,63	3,8%
Total Personnes morales PEEC (PIV)	752,41	100,0%	-	1 314,96	100,0%	+	909,28	100,0%	2 976,64	100,0%
Dont groupe Action Logement	386,64	51,4%	-	1 258,30	95,7%	+	793,04	87,2%	2 437,98	81,9%
Dont hors groupe Action Logement	365,77	48,6%	+	56,66	4,3%	-	116,18	12,8%	538,60	18,1%
Dont emplois non ventilés	0,00	0,0%	-	0,00	0,0%	-	0,06	0,0%	0,06	0,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

3.3.2.1.2.1 Transformation des bureaux en logements (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.

Schéma 3.2 : Organisation de la Foncière Transformation Immobilière



(1) Au 31 décembre 2022, la FTI a perçu une dotation en fonds propres de 201 M€. La totalité de l'enveloppe en fonds propres a été versée à la FTI pour 461 M€. La FTI a conclu deux lettres d'accords de prêts avec ALS dont 122 M€ en 2021 et 178 M€ en 2022. La FTI n'a appelé qu'un montant de 2,3 M€ sur l'enveloppe de 300 M€ de prêts à fin 2022.

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

Le modèle économique de la FTI repose sur des flux entrants de financements internes sous forme de prêts et de dotations en fonds propres et des flux entrants de financements externes sous forme de redevances liées aux baux à construction signés avec des bailleurs appartenant au groupe et hors groupe. Ces bailleurs ont à leur charges la transformation de ces bureaux en logements dont la durée moyenne est estimée à 55 mois pour tous les types d'opérations (transformation avec ou sans démolition/déconstruction).

La Foncière de Transformation Immobilière (FTI) bénéficie de deux types de financement :

- Un financement indirect d'ALS vers ALI puis vers la FTI de 461 millions d'euros sous forme de dotation aux fonds propres ;
- Un financement direct d'ALS vers la FTI de 300 millions d'euros sous forme de prêts.

3.3.2.1.2.1.1 Financements sous forme de dotations aux fonds propres : 461 millions d'euros

L'Agence rappelle que ce financement est versé par ALS sous forme de subventions à ALI, qui elle-même la versera sous forme de dotations en fonds propres à la FTI. ALS a versé 72 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 et 389 millions d'euros en 2021. Aucun versement n'a eu lieu en 2022. Ainsi, l'intégralité de l'enveloppe a été versée conformément à l'avenant PIV. La FTI a reçu l'intégralité des financements sur les trois exercices (72 millions d'euros en 2020, 188 millions d'euros en 2021 et 201 millions d'euros en 2022). Ainsi, le capital de la FTI s'élève à 461 millions d'euros au 31 décembre 2022.

La FTI a consommé 224,7 millions d'euros sur l'enveloppe de 461 millions d'euros pour financer les acquisitions de 2020 à 2022. Ces 21 projets de transformations doivent permettre de livrer 2 613 logements dont 1 593 de logements locatifs sociaux, 566 de logements locatifs intermédiaires et 454 de logements libres.



À fin 2022, la FTI n'a réalisé qu'une seule transformation sur les 21 projets, il s'agit de 235 logements pour Noisiel. Il y a 7 projets de transformations en cours (Villeneuve d'Ascq, Corbeil-Essonnes, Suresnes-Rouget, Suresnes-Bourets, Strasbourg, Combs-la-Ville, Paris 15). La FTI s'était engagée à livrer 3 500 logements à fin 2022, mais compte tenu de la durée des projets, cet objectif de livraison était irréalizable à la fin de la convention quinquennale 2018-2022. La nature des opérations (de l'identification des projets, l'obtention de la transformation, la durée de la transformation) s'inscrit sur une durée proche de 5 ans.

3.3.2.1.2.1.2 Financements sous forme de prêts : 300 millions d'euros

Deux lettres d'accord de prêts d'ALS ont été conclues pour la FTI :

- La première lettre d'accord de prêt d'ALS à la FTI datée du 28 janvier 2021 pour un montant de 122 millions d'euros au titre des exercices 2020 et 2021⁵⁵.
- La seconde lettre d'accord de prêt d'ALS à la FTI datée du 21 décembre 2022 pour un montant de 178 millions d'euros au titre de l'exercice 2022⁵⁶.

Dans les comptes d'ALS, ces deux lettres d'accord ont été comptabilisées sur le même exercice, soit au 31 décembre 2022. Or, à fin 2022, la FTI n'a tiré qu'un montant de 2,3 millions d'euros de prêts auprès d'ALS pour financer les travaux à Noisiel. Ce tirage concerne l'enveloppe de prêt de 122 millions d'euros. Il reste donc 297,7 millions d'euros de prêts qui n'ont pas encore été utilisés à fin 2022. En conséquence, le taux de réalisation sur la partie de cette enveloppe est inférieur à 1% à fin 2022.

La FTI a recouru à un financement externe sous forme de prêt auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 80 millions d'euros dont 24,9 millions ont été tirés à fin 2022. Il reste donc 55,1 millions d'euros de prêts qui n'ont pas encore été consommés à fin 2022.

3.3.2.1.2.1.3 Redevances issues des baux à construction

À fin 2022, la FTI a conclu des contrats de bail à construction pour l'ensemble des 21 projets de transformation. La durée de bail s'étend de 40 à 62 ans. Les baux à construction sont conclus majoritairement avec les bailleurs appartenant au groupe (soit 15 contrats sur les 21 projets). De ces baux à construction, la FTI perçoit des redevances sur la durée du bail. Jusqu'à la fin du bail, la FTI percevra un montant total de 87,1 millions d'euros de redevances sur la base des projets acquis à fin 2022. Au 31 décembre 2022, la FTI a perçu 0,6 million de redevances.

3.3.2.1.2.2 ENEAL

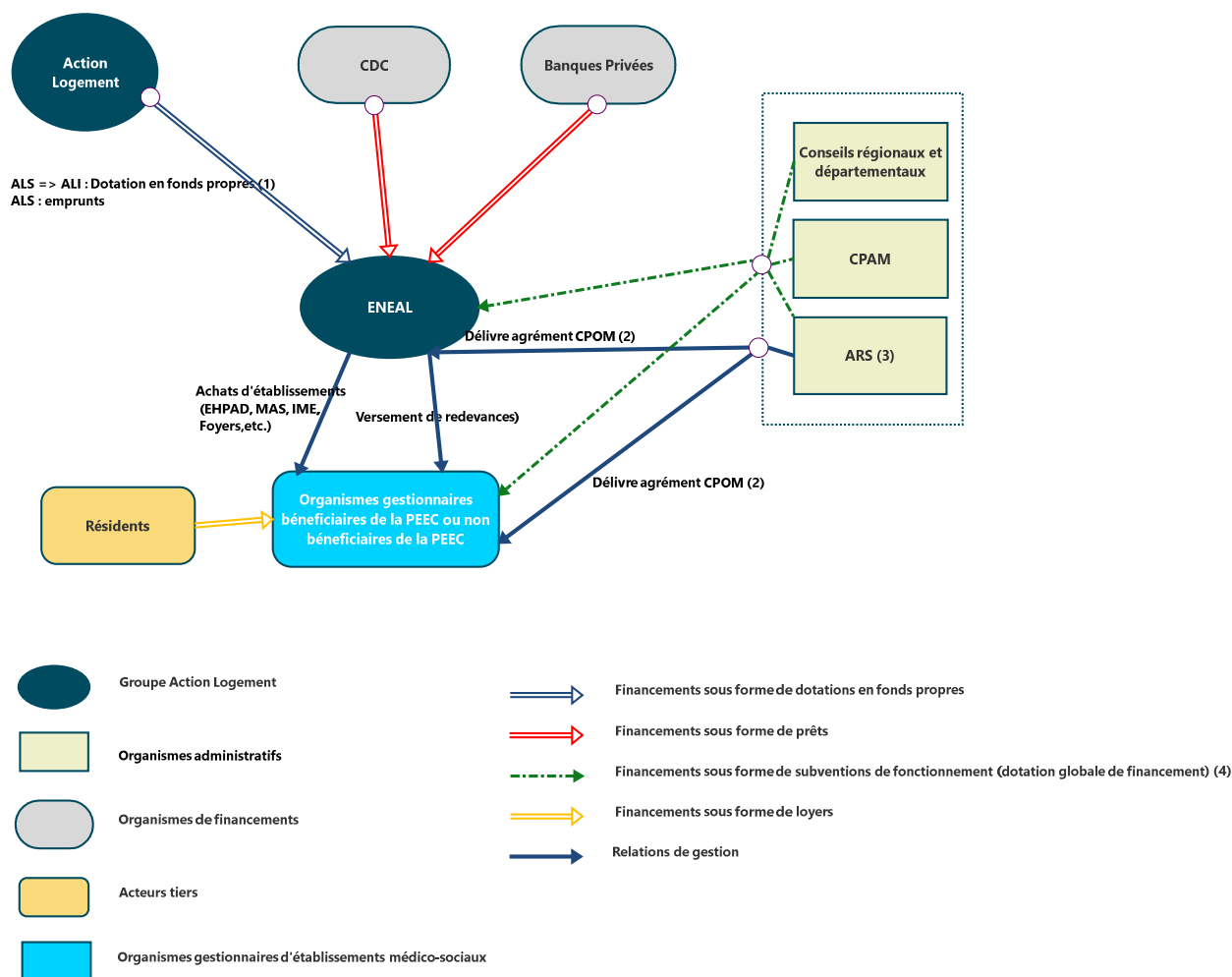
Cette foncière vise à améliorer l'accueil dans les établissements médico-sociaux. Son objectif est de racheter des établissements médico-sociaux à but non lucratif et d'en assurer le portage afin de mener à bien les opérations de restructuration et de rénovation du bâti. La gestion de ces établissements reste à la charge des organismes gestionnaires (associations, OPH, etc.).

L'organisation du financement d'ENEAL est présenté dans le Schéma 3.3 ci-dessous.

⁵⁵ Prêt à taux fixe de 0,8 % sur 50 ans, amortissement en capital in fine, remboursement anticipé sans frais et échéance trimestrielle.

⁵⁶ Prêt à taux fixe de 2,5 % sur 50 ans, amortissement en capital in fine, remboursement anticipé sans frais et échéance trimestrielle.

Schéma 3.3 : Organisation de la Foncière médico-sociale ENEAL



(1) L'enveloppe de dotations en fonds propres prévue pour ENEAL s'élève à 290 millions d'euros.

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

(3) Agence régionale de santé.

(4) 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.

Pour aider à financer l'ensemble de ses opérations, l'entité a perçu d'Action Logement Immobilier sous forme de dotations en fonds propres dans le cadre du PIV :

- 52 millions d'euros en 2020 ;
- 48 millions d'euros en 2021 ;
- 125 millions d'euros en 2022.

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. Cette enveloppe a été ramenée à 290 millions d'euros par le conseil d'administration d'ALG.

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.



3.3.2.1.3 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 1 905,9 millions d'euros, représentant 64% des financements accordés aux personnes morales depuis 2020. Les financements s'adressent également aux OLS pour 8,8% et aux SCI et autres sociétés civiles immobilières à hauteur de 2,4%. L'AFL bénéficie de 200 millions d'euros au total entre 2020 et 2022 pour lutter contre l'habitat indigne.

Tableau 3.23 : Financement issu du PIV des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires en de 2020 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020		Cumul 2020/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
OLS	227,81	30,3%					33,04	3,6%	260,86	8,8%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	46,29	6,2%	+ 85,5%	24,96	1,9%				71,25	2,4%
AFL	50,00	6,6%	- 52,8%	106,00	8,1%	+ 140,9%	44,00	4,8%	200,00	6,7%
Autres filiales et entreprises liées (*)	62,53	8,3%	- 94,5%	1 127,34	85,7%	+ 57,5%	716,00	78,7%	1 905,87	64,0%
Associations et fondations										
Groupe Action Logement (A)	386,64	51,4%	- 69,3%	1 258,30	95,7%	+ 58,7%	793,04	87,2%	2 437,98	81,9%
Hors Groupe Action Logement (B)	365,77	48,6%	+ 545,6%	56,66	4,3%	- 51,2%	116,18	12,8%	538,60	18,1%
Emplois non ventilés (**)	0,00						0,06	0,0%	0,06	0,0%
Financement Personnes morales	752,41	100,0%	- 42,8%	1 314,96	100,0%	+ 44,6%	909,28	100,0%	2 976,64	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

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

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

3.3.2.2 Analyses des financements accordés aux personnes physiques

Au total et à l'issue de l'exercice 2022, **Action Logement Services a accordé aux personnes physiques 1 919,2 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 :

- ▶ 1 550,8 millions d'euros dans le cadre de l'Axe I – Adaptation du parc privé dont la majorité a été attribuée sous forme de subventions ;
- ▶ 201,2 millions d'euros correspondant à une prime de 1 000 euros distribuée aux ménages qui déménagent dans le cadre d'un rapprochement emploi-logement (Axe II – Faciliter la mobilité) ;
- ▶ 162,8 millions d'euros de prime accession en faveur des personnes souhaitant acquérir leur résidence principale, l'aide étant de 10 000 euros (Axe VI – Produire davantage de logements moins chers) ;
- ▶ 4,3 millions d'euros d'aides dans le cadre des copropriétés dégradées (Axe VII -Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien).

Les emplois réalisés en faveur des personnes physiques enregistrent un taux de réalisation de 95,2%.

Tableau 3.24 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes physiques de 2020 à 2022

Dispositifs - Avenant à la convention quadripartite de 2016, 2012 et PIV (Avenant relatif)	TER, avant du 15 février 2021 et labellisés CA 2021/2022										2021				2022				2020 à 2022	
	Investissements		Subventions (en millions d'euros max)		Réaliser				Réaliser				Réaliser				Réaliser			
	Nombre de logements / ménage	Prêts bonifiés	Fonds propres	TOTAL (en millions d'euros max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Total 2020 à 2022	% de financement (*)		
Axe I - Adapter le parc privé	170 000	3	0	1 500	0,46		479,39	479,39	4,42		1 008,26	1 102,66	-35,80				1 500,75	98,0%		
Financement travaux de rénovation énergétique (*)	70 000				0,46		361,02	361,02			870,06	879,06	-20,78				1 216,35	98,0%		
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000	3,0		1 500,0			117,90	117,90			227,60	227,60	-11,10				334,60			
Axe II - Faciliter la mobilité	130 000	0	0	232			39,75	39,75			95,63	95,63	66,84				200,21	66,7%		
Prime de 1 000 euros aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail et/ou de leur famille	130 000			232			39,75	39,75			95,63	95,63	66,84				200,21	66,7%		
Axe VI - Prolonger l'avantage de logements moins chers	20 000	0	0	200							17,45	17,45	145,39				162,84	81,4%		
Prime d'accession	20 000			200							17,45	17,45	145,39				162,84	81,4%		
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien											1,46	1,46	2,80				4,34	N/A		
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")											1,46	1,46	2,80				4,34	N/A		
Total plan d'investissement (M€)	330 000	3	0	2 032	0,46		519,94	519,94	4,42		1 212,80	1 217,22	179,23				1 919,15	93,2%		
(*) Objectif d'engagement lié avec celui du financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap																				

(*) L'objectif d'engagement financier 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,



3.3.2.2.1 Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financement

Les subventions s'élèvent à 1 909,7 millions d'euros et représentent 99,5% du total des financements accordés aux personnes physiques au titre du PIV. Les dispositifs listés dans le PIV concernent essentiellement des aides sous forme de subvention. Quant aux prêts, ils s'élèvent à 9,5 millions d'euros.

Tableau 3.25 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon la forme des financements de 2020 à 2022

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020		Cumul 2020/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Prêts	4,57	2,5%	+ 3,4%	4,42	0,4%	+ 856,6%	0,46	0,1%	9,45	0,5%
Subventions	178,23	97,5%	- 85,3%	1 212,80	99,6%	+ 133,8%	518,67	99,9%	1 909,70	99,5%
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	182,79	100,0%	- 85,0%	1 217,22	100,0%	+ 134,5%	519,14	100,0%	1 919,15	100,0%

Données en millions d'euros

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

3.3.2.2.2 Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opération financée

Les financements accordés aux personnes physiques au titre du PIV se composent de 63,4% de travaux de rénovation énergétique (1 216,3 millions d'euros), 17,4% de travaux d'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance (334,4 millions d'euros) et 10,5% d'aide à la mobilité emploi-logement (201,2 millions d'euros). 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 financement. 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. 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 avait marqué une forte hausse durant l'exercice 2021 passant de 361,5 millions d'euros en 2020 à 870,7 millions d'euros cette année. Sur l'exercice 2022, les montants de l'axe I sont négatifs car les opérations ont été annulées.

Tableau 3.26 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon le type d'opérations financées de 2020 à 2022

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020		Cumul 2020/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé	4,57	2,5%	+ 3,4%	4,42	0,4%				8,99	0,5%
Financement travaux de rénovation énergétique	4,57	2,5%	+ 3,4%	4,42	0,4%				8,99	0,5%
Prêts Personnes physiques (I)	4,57	2,5%	+ 3,4%	4,42	0,4%				8,99	0,5%
Axe I-Adaptation du parc privé	-35,88	-19,6%	- 103,3%	1 098,26	90,2%	+ 129,1%	479,39	92,3%	1 541,76	80,3%
Financement travaux de rénovation énergétique	-24,78	-13,6%	- 102,8%	870,66	71,5%	+ 140,9%	361,49	69,6%	1 207,37	62,9%
Financement du logement au vieillissement et à la dépendance	-11,10	-6,1%	- 104,9%	227,60	18,7%	+ 93,0%	117,90	22,7%	334,40	17,4%
Axe II-Faciliter la mobilité	65,84	36,0%	- 31,1%	95,63	7,9%	+ 140,6%	39,75	7,7%	201,21	10,5%
Aide à la mobilité Emploi - Logement	65,84	36,0%	- 31,1%	95,63	7,9%	+ 140,6%	39,75	7,7%	201,21	10,5%
Axe VI-Produire davantage de logements moins chers	145,39	79,5%	+ 733,2%	17,45	1,4%				162,84	8,5%
Prime accession	145,39	79,5%	+ 733,2%	17,45	1,4%				162,84	8,5%
Axe VII-Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	2,88	1,6%	+ 96,8%	1,46	0,1%				4,34	0,2%
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées	2,88	1,6%	+ 96,8%	1,46	0,1%				4,34	0,2%
Subventions Personnes physiques (II)	178,23	97,5%	- 85,3%	1 212,80	99,6%	+ 133,6%	519,14	100,0%	1 910,16	99,5%
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	182,79	100,0%	- 85,0%	1 217,22	100,0%	+ 134,5%	519,14	100,0%	1 919,15	100,0%

Données en millions d'euros

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

3.3.2.3 Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales

Dans le cadre du PIV, ALS a déployé une contribution exceptionnelle au FNAP de 900 millions d'euros à raison de 300 millions d'euros par an 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 3.27 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des politiques publiques nationales de 2020 à 2022

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				2022			
			Objectif	Réalisé			Objectif	Réalisé			Objectif	Réalisé		
	Subventions	Total		Subventions	Total	Taux de réalisation		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%	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%	300,00	300,00	300,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

Note de lecture : ce tableau reprend les axes du PIV du 25 avril 2019 concernant les aides accordées aux politiques publiques nationales.

3.3.3 Répartition des financements accordés aux personnes morales de 2018 à 2022 (PIV et NCQ)

Le Tableau 3.28 ci-dessous présente la ventilation par famille de bénéficiaires des financements accordés aux personnes morales entre 2018 et 2022.

Sur la durée de la convention quinquennale, les emplois à destination des personnes morales s'élèvent à 9 436,2 millions d'euros, avec 6 033,5 millions d'euros d'emplois pour les personnes morales intragroupe et 3 349,6 millions d'euros d'emplois pour les personnes morales hors groupe.

Les aides accordées aux personnes morales intragroupe sont constituées essentiellement des dotations en fonds propres (autres filiales et entreprises liées y compris ONV) et des financements octroyés aux OLS (hors ONV) avec respectivement 39,8% et 18,6% du montant total des financements du groupe. Les personnes morales issues du groupe sont celles qui ont le plus bénéficié des aides sur l'ensemble de la convention quinquennale, avec 63,9% du montant total.

Les aides accordées aux personnes morales hors groupe s'élèvent à 3 349,6 millions d'euros, soit 35,5% du montant total des aides à destination des personnes morales. Les OLS sont la première catégorie de bénéficiaires avec 2 961,8 millions d'euros, soit 31,4% du montant total des financements des personnes morales sur l'ensemble de la convention quinquennale. Les SA HLM perçoivent 32,8% des financements accordés aux personnes morales. Si l'on intègre les financements accordés à l'ONV (qui a la forme de SA HLM) et ceux accordés à Action Logement Immobilier qui reverse ces subventions sous forme de dotations en fonds propres à des SA HLM, la part des financements accordés aux SA HLM est de 72,2% sur toute la période.



Tableau 3.28 : Répartition par bénéficiaire des financements accordés aux personnes morales de 2018 à 2022 (NCQ+PIV)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021		Cumul 2018/2022	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
OLS (hors ONV)	552,75	21,8%	+ 62,6%	339,93	13,2%	1 755,45	18,6%
SCI et Autres sociétés civiles immobilières	54,88	2,2%	+ 76,5%	31,09	1,2%	165,05	1,7%
AFL	130,00	5,1%	- 30,1%	186,00	7,2%	360,00	3,8%
Autres filiales et entreprises liées (y compris ONV)	683,17	26,9%	- 46,1%	1 267,34	49,2%	3 753,02	39,8%
Groupe Action Logement (A)	1 420,81	56,0%	- 22,1%	1 824,37	70,8%	6 033,52	63,9%
ESH	310,63	12,2%	+ 8,0%	287,63	11,2%	1 306,47	13,8%
OPH	323,22	12,7%	+ 47,7%	218,80	8,5%	1 038,52	11,0%
COOP	43,14	1,7%	+ 54,2%	27,98	1,1%	113,93	1,2%
SEM	225,81	8,9%	+ 102,3%	111,63	4,3%	502,88	5,3%
OLS Hors Groupe Action Logement	902,80	35,6%	+ 39,7%	646,03	25,1%	2 961,81	31,4%
SCI et Autres sociétés civiles immobilières	12,57	0,5%	- 11,9%	14,26	0,6%	30,59	0,3%
Autres participations et autres sociétés immobilières (y compris Titres Participatifs)	161,37	6,4%	+ 140,9%	66,98	2,6%	240,14	2,5%
Associations et fondations	41,53	1,6%	+ 70,8%	24,32	0,9%	113,76	1,2%
Divers		0,0%	- 100,0%	0,39	0,0%	3,25	0,0%
Hors Groupe Action Logement (B)	1 118,27	44,0%	+ 48,7%	751,98	29,2%	3 349,55	35,5%
Emplois non ventilés	0,04	0,0%	- 78,7%	0,19	0,0%	53,14	0,6%
Financement des personnes morales (A + B)	2 539,11	100,0%	- 1,5%	2 576,53	100,0%	9 436,21	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : La ligne autres filiales et entreprises liées du groupe Action Logement comprend les financements accordés à l'ONV ainsi que les financements accordés par Action Logement Services à Action Logement Immobilier. Cette dernière perçoit des financements qui seront reversées à ces filiales ESH sous la forme de dotations en fonds propres.

3.3.4 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 3.3.2 en page 92, les objectifs des dispositifs énoncés dans le PIV ne sont pas annualisés. L'Agence a donc calculé un taux de réalisation global pour les personnes physiques dans le Tableau 3.24 en page 101 et pour les personnes morales dans le Tableau 3.29 en page 106. Un taux de réalisation annuel pour les politiques publiques nationales est présenté dans le Tableau 3.27 en page 103.

Le cumul des emplois à destination des personnes morales dans le cadre du PIV s'élève à 2 977 millions d'euros pour un objectif à fin 2022 fixé par l'avenant Relance du 15 février 2021 et révisé par les conseils d'administration d'ALG en 2021 et 2022, à 6 012 millions d'euros, soit un taux de réalisation de 49,5%. Ce taux de réalisation reste éloigné de l'objectif cible défini. En ne tenant pas compte des dotations en fonds propres⁵⁷, le taux de réalisation des financements du PIV destinés aux personnes morales s'élève à 15,8%. Ces emplois concernent essentiellement :

- ▶ 1 215,3 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 (659,1 millions d'euros) et de logements intermédiaires (556,2 millions d'euros) ;
- ▶ 250 millions d'euros de subventions engagés en dotation en fonds propres au titre du financement de l'entité ENEAL ;
- ▶ 463 millions d'euros de subventions attribuées par ALS en dotation en fonds propres en faveur de la FTI ;

⁵⁷ A titre de dotations en fonds propres, 250 millions d'euros pour ENEAL, 463 millions d'euros pour la FTI, 1 060 millions d'euros pour le Logement Social et 275,6 millions d'euros pour les habitats dégradés ont été retraités.

- 454,8 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 200 millions d'euros versée à l'AFL dans le but de doter l'entité DIGNEO, 141,2 millions dans le cadre de l'intervention sur les copropriétés dégradées et 113,6 millions d'euros dans le cadre de la démolition de logements vétustes en zone détendue.



Tableau 3.29 : Synthèse sur la réalisation des objectifs d'emplois du PIV (PM/PP/PPN)

DISPOSITIFS	Avant la convention quadriennale 2018-2022, PIV (Avant relatif à l'attribution CA 2021)	TER, Avant du 15 février 2021 et attributions CA 2021	2020					2021					2022					2019 à 2022																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
			Investissements		Montants en M€		Total	Réalisé		Subventions		Total	Réalisé		Subventions		Total	Réalisé																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
			Frais budgétaires	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (plan max)		Prix	Fonds propres	Subventions	Prix		Fonds propres	Subventions	Prix	Fonds propres		Subventions																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
			Nombre de logements / ménages																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													</

3.4 SYNTHÈSE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDÉS

Le Tableau 3.30 ci-après présente le suivi des engagements hors bilan donnés et reçus sur la période 2018-2022.

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 2022 s'élèvent à 14 526,2 millions d'euros contre 14 411,6 millions d'euros en 2021.

Les engagements donnés se décomposent en engagements de financement pour 5 857,1 millions d'euros dont 4 738,7 millions d'euros à destination des personnes morales (cf. analyse détaillée dans le Tableau 3.31), 5 824 millions d'euros en engagements de subventions en faveur de l'État et 2 845,1 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 354,3 millions d'euros à fin 2022 contre 60,6 millions en 2021. Ces engagements reçus sont composés essentiellement d'une ligne de crédit pour 300 millions d'euros et pour 26,6 millions d'euros de financements PASS FONCIER⁵⁸.

Tableau 3.30 : État des engagements donnés de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Engagements de financement (A)	5 857,09	40,3%	+ 18,3%	4 950,69	34,4%	+ 6,8%	4 636,75	31,8%	+ 8,3%	4 280,24	47,3%	+ 35,7%	3 154,32	34,8%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	755,28	5,2%	- 3,9%	785,67	5,5%	- 2,5%	806,16	5,5%	- 0,6%	810,73	9,0%	- 0,2%	812,48	9,0%
Engagements en faveur des personnes physiques	363,15	2,5%	+ 49,9%	242,25	1,7%	+ 9,5%	221,32	1,5%	+ 114,7%	103,10	1,1%	- 21,6%	131,47	1,5%
Engagements en faveur des personnes morales	4 738,67	32,6%	+ 20,8%	3 922,78	27,2%	+ 8,7%	3 609,27	24,8%	+ 7,2%	3 366,41	37,2%	+ 52,3%	2 210,38	24,4%
Engagements de garantie (B)	2 845,09	19,6%	- 2,7%	2 924,45	20,3%	- 8,4%	3 192,37	21,9%	+ 4,3%	3 060,12	33,8%	+ 1,4%	3 019,00	33,3%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	2 805,09	19,3%	- 2,8%	2 884,45	20,0%	- 8,5%	3 152,37	21,6%	+ 4,4%	3 020,12	33,4%	+ 0,0%	3 019,00	33,3%
Engagements en faveur des personnes morales	40,00	0,3%	0%	40,00	0,3%	0%	40,00	0,3%	+ 0,0%	40,00	0,4%			
Engagements sur titres (C)	0,00	0,0%	- 100,0%	99,40	0,7%									
Engagements sur titres	0,00	0,0%	- 100,0%	99,40	0,7%									
Engagements de subventions à verser (D)	5 824,00	40,1%	- 9,5%	6 437,00	44,7%	- 4,5%	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	49,5%	+ 55,6%	2 879,43	31,8%
Subventions en faveur de l'État	5 824,00	40,1%	- 6,3%	6 217,00	43,1%	- 7,7%	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	49,5%	+ 55,6%	2 879,43	31,8%
Total engagements donnés (A+B+C+D) = I	14 526,18	100,0%	+ 0,8%	14 411,55	100,0%	- 1,1%	14 566,12	100,0%	+ 23,2%	11 820,35	100,0%	+ 30,6%	9 052,75	100,0%
Engagements de financement	- 354,34	100,0%	+ 484,5%	- 60,62	100,0%	- 7,2%	- 65,30	100,0%	- 16,0%	- 77,72	100,0%	+ 0,0%	- 77,72	100,0%
Total engagements reçus II	- 354,34	100,0%	+ 484,5%	- 60,62	100,0%	- 7,2%	- 65,30	100,0%	- 16,0%	- 77,72	100,0%	+ 0,0%	- 77,72	100,0%
Total engagements (I+II)	14 171,84	100,0%	+ 485,3%	14 350,92	100,0%	- 8,2%	14 500,82	100,0%	+ 23,5%	11 742,64	100,0%	+ 30,8%	8 975,04	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Entre le début de la convention quinquennale en 2018 et sa fin en 2022, les engagements donnés ont évolué de 60,5%. Cette variation est à mettre en lien avec les subventions en faveur de l'État (politiques publiques nationales) qui passent de 2 879,4 millions d'euros en 2018 à 5 824 millions d'euros en 2022, soit une augmentation de 102,3% et les engagements en faveur des personnes morales qui augmentent de 114,4% entre 2018 et 2022.

⁵⁸ Selon l'annexe des comptes sociaux d'ALS au 31 décembre 2021 (page 54).



Tableau 3.31 : Détail des engagements de financement en faveur des personnes morales de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Action cœur de Ville	563,84	11,9%	+ 86,7%	302,02	7,3%	+ 68,9%	178,85	5,0%	+ 122,3%	80,46	2,4%			
Action territoires spécifiques	8,81	0,2%	- 129,1%	-30,30	-0,7%	- 329,4%	13,21	0,4%	- 8,6%	14,46	0,4%	- 14,6%	16,93	0,8%
Financement ALI	0,00	0,0%	- 100,0%	140,00	3,4%	- 77,3%	618,00	17,1%	- 48,1%	1 190,00	35,3%			
Financement AFL	0,00	0,0%	- 100,0%	80,00	1,9%	+ 60,0%	50,00	1,4%	+ 13,6%	44,00	1,3%			
Amélioration performance énergétique	338,00	7,1%	+ 0,0%	338,00	8,2%	+ 0,0%	338,00	9,4%						
Avance de trésorerie filiale							3,50	0,1%						
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	74,24	1,6%	+ 11,6%	66,50	1,6%	- 5,1%	70,07	1,9%	+ 32,6%	52,85	1,6%	- 9,4%	58,33	2,6%
Logements-foyers hors FTM	184,27	3,9%	+ 30,9%	140,74	3,4%	+ 34,4%	104,73	2,9%	+ 26,5%	82,76	2,5%	+ 23,3%	67,14	3,0%
Logement social	2 308,08	48,7%	+ 36,3%	1 693,65	40,9%	+ 0,4%	1 687,68	46,8%	- 4,7%	1 771,35	52,6%	- 10,1%	1 969,83	89,1%
Logement intermédiaire	204,63	4,3%												
Prêts NPNRU	496,86	10,5%	+ 60,1%	310,28	7,5%	+ 58,8%	195,33	5,4%	+ 308,1%	47,86	1,4%	+ 322,2%	11,34	0,5%
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	28,18	0,6%	+ 39,9%	20,14	0,5%	+ 5,5%	19,08	0,5%	+ 24,2%	15,36	0,5%	+ 24,8%	12,31	0,6%
Créances douteuses personnes morales	10,00	0,2%	- 90,5%	105,65	2,6%									
Autres financements	521,75	11,0%	- 46,5%	975,77	23,6%	+ 195,0%	330,82	9,2%	+ 391,5%	67,31	2,0%	- 9,6%	74,50	3,4%
Engagements en faveur des personnes morales	4 738,67	100,0%	14,4%	4 142,45	100,0%	14,8%	3 609,27	100,0%	+ 7,2%	3 366,41	100,0%	+ 52,3%	2 210,38	100,0%
Engagements en faveur des personnes morales (Hors ALI)	4 738,67	100,0%	18,4%	4 002,45	100,0%	33,8%	2 991,27	82,9%	+ 37,4%	2 176,41	64,7%	- 1,5%	2 210,38	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Les engagements de financement en faveur des personnes morales sont de 18 067,2 millions d'euros sur toute la durée de la convention quinquennale (cf. Tableau 3.31) dont 9 430,6 millions d'euros en faveur du logement social, soit 52,2% du montant total.

3.5 LES EMPLOIS DE LA PSEEC

3.5.1 Financement PSEEC de personnes morales

En 2018, les entreprises ont sollicité un montant de 0,1 million d'euros en financement aux personnes morales. De 2019 à 2022, aucune demande de financement n'a été faite par les entreprises. La tendance s'est donc maintenue sur ces années, sans aucune sollicitation de fonds supplémentaire.

3.5.2 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.

3.5.3 Financement PSEEC de personnes physiques

Au cours des cinq dernières années, les emplois réalisés au titre de la PSEEC et au bénéfice des personnes physiques ont progressivement augmenté. En 2018, un montant total de 1,6 million d'euros avait été attribué, composé quasi totalement de prêts aux personnes physiques pour 1,6 million d'euros. Cette tendance à la hausse s'est poursuivie jusqu'au 2022 où les financements accordés aux personnes physiques ont atteint 11,9 millions d'euros, principalement en raison de prêts aux personnes physiques pour 11,4 millions d'euros et de subventions pour 0,5 million d'euros.

Tableau 3.32 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%	Montant	%
Prêts Personnes physiques	11,42	95,7%	6,18	99,0%	+ 207,3%	2,01	68,3%	2,10	99,4%	1,56	99,4%
Subventions Personnes physiques	0,51	4,3%	0,06	1,0%	- 93,4%	0,93	31,7%	0,01	0,6%	0,01	0,6%
Concours Personnes physiques PSEEC (A)	11,93	100,0%	6,24	100,0%	+ 112,0%	2,94	100,0%	2,11	100,0%	1,57	100,0%
Concours Personnes morales PSEEC (B)										0,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées

L'analyse de la nature de financements accordés aux personnes physiques (voir Tableau 3.33 ci-après) fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux.

Entre 2018 et 2022, l'analyse des financements accordés aux personnes physiques sous forme de prêts-accession montre une augmentation progressive sur la période.

Pendant les 3 premières années, le montant de financement était stable avant d'amorcer une augmentation importante en 2021 pour atteindre 5,4 millions d'euros. Cette tendance a été maintenue en 2022, où les prêts-accession ont atteint 10,1 millions d'euros.

En ce qui concerne les travaux, la tendance est plus linéaire. Les chiffres montrent que le financement des travaux a augmenté de manière constante pendant cette période, bien que le rythme de croissance ait ralenti vers la fin de la période. En 2018, il était de 0,1 million d'euros, la croissance s'est poursuivie en 2022, avec un financement de 0,6 million d'euros.



Tableau 3.33 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022

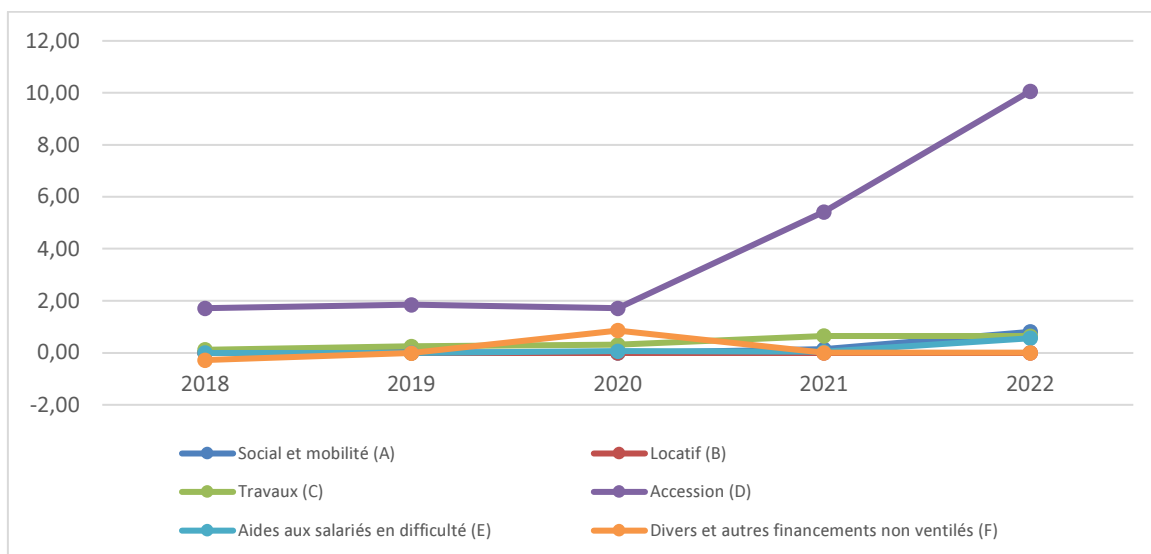
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	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 MOBIL-PASS non associés à une subvention														
Subventions MOBIL-PASS non associées à un prêt	0,11	0,9%								0,03	1,2%	+ 68,2%	0,02	1,0%
Prêts et Subventions MOBIL-PASS associés														
MOBIL-JEUNE	0,70	5,8%		0,03	0,4%					0,00	-0,4%			
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)	0,81	6,7%		0,13	2,1%					0,03	1,2%	+ 67,6%	0,02	1,0%
Gage d'espèce auprès des bailleurs														
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie														
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)														
Avances et Garanties LOCA-PASS associées														
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)														
Financements locatifs non ventilés														
Locatif (B)														
Prêts travaux hors cas spécifiques														
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)														
Situations de handicap (R313-19-1 III a)														
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,64	5,3%	- 1,2%	0,65	10,4%	+ 112,4%	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)														
Performance énergétique (R313-19-1 III f)														
Travaux (C)	0,64	5,3%	- 1,2%	0,65	10,4%	+ 112,4%	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)														
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)														
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve				1,11	17,8%									
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	10,07	83,3%	+ 85,7%	4,27	68,4%	+ 216,0%	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%	+ 69,4%	1,09	-35,2%
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)	10,07	83,3%	+ 85,7%	5,42	86,9%	+ 216,0%	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%	+ 7,5%	1,72	109,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,15	1,2%	+ 737,6%	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	0,41	3,4%	+ 999,9%	0,01	0,2%	- 71,0%	0,05	1,6%						
Propriétaire : prêt pour rachat de logement														
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,56	4,7%	+ 999,9%	0,04	0,6%	- 37,8%	0,06	2,0%						
Divers et autres financements non ventilés (F)							0,86	29,3%	+ 100,0%	-0,01	-0,6%	+ 100,0%	-0,28	-17,8%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	12,09	100,0%	+ 93,7%	6,24	100,0%	+ 112,0%	2,94	100,0%	+ 39,6%	2,11	100,0%	+ 33,9%	1,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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.

Graphique 3.8 : Évolution des financements accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022 ventilés par nature de financement



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : Données en millions d'euros

L'évolution des dossiers de demande pour l'accession à la propriété au cours des cinq dernières années montre une tendance progressive à la hausse. En 2018, 90 dossiers pour l'accession ont été enregistrés, tandis qu'en 2022, le nombre de dossiers a quasiment été multiplié par 3 pour atteindre 244 dossiers accordés, marquant une augmentation de 171,1% sur cette période. Cette progression constante n'a été interrompue qu'en 2020, où seulement 57 dossiers ont été comptabilisés en raison notamment de l'impact économique de la pandémie de la COVID-19.

3.6 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés en 2022 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 30,3 millions d'euros contre 10,2 millions d'euros en 2018, soit une augmentation de 197% sur la période, avec une tendance à la hausse atteignant son point culminant de 56,1 millions d'euros en 2021, principalement due à l'attribution des aides issues du PIV pour 37,4 millions d'euros.

Les aides octroyés dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale triplent entre 2018 et 2022, passant de 10,2 millions d'euros à 27,1 millions d'euros.

3.6.1 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements

Les emplois réalisés sur la période 2018-2022 au titre de la PEAEC sont intégralement au bénéfice des personnes physiques. À l'instar des précédentes années, les subventions constituent la première source de financement 2022 avec 10 millions d'euros contre 18,1 millions d'euros en 2020.

3.6.1.1 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 9 millions d'euros en 2018 à 18,5 millions d'euros en 2022. Cette croissance est principalement attribuable à l'accroissement des prêts accession, qui ont augmenté de 6,7 millions d'euros en 2018 à 17 millions d'euros en 2022.



Les subventions accordées aux salariés agricoles sur la base des axes de la convention quinquennale⁵⁹ s'élèvent à 8,6 millions d'euros contre 1,2 million d'euros en 2018.

Tableau 3.34: Financements aux personnes physiques de 2018 à 2022 dans le cadre de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%	Montant	%
Prêts accession	16,99	91,6%	11,10	87,5%	+ 53,0%	3,39	75,6%	6,38	75,5%	6,70	74,3%
Prêts travaux	1,50	17,5%	1,55	12,2%	- 2,9%	1,05	23,4%	1,99	23,6%	2,23	24,8%
Prêts locatifs	0,05	0,2%	0,04	0,3%	+ 12,9%	0,04	1,0%	0,08	0,9%	0,08	0,9%
Autres prêts											
Prêts Personnes physiques	18,54	68,3%	12,69	70,6%	+ 46,0%	4,48	44,7%	8,45	90,6%	9,01	88,4%
Subventions Personnes physiques	8,60	31,7%	5,28	29,4%	+ 62,9%	5,54	55,3%	0,88	9,4%	1,18	11,6%
Total des aides issues de la convention quinquennale	27,13	100,0%	17,97	100,0%	+ 51,0%	10,02	100,0%	9,33	100,0%	10,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

3.6.1.2 Analyse des financements PEAEC issus du PIV

Les prêts accordés au cours des exercices 2021 et 2022 dans le cadre du PIV sont marginaux avec 0,7 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 des exercices 2020, 2021 et 2022, le montant total des subventions versées s'élève à 51,1 millions d'euros. Les excédents de ressources dégagés lors des précédents exercices ont permis de financer les dispositifs issus de la convention quinquennale ainsi que ceux du PIV.

⁵⁹ 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 3.35: Synthèse des financements attribués sous forme de subventions aux personnes physiques dans le cadre du PIV (exercices 2020-2022)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020	Montants réalisés cumulés	Objectif enveloppe	Atteinte de l'objectif
Axe I-Adaptation du parc privé						
Financement travaux de rénovation énergétique	-1,43	25,53	8,65	32,75	14,00	233,9%
Financement travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	-0,46	9,85	3,25	12,64	14,50	87,2%
Axe II - Faciliter la mobilité						
Aide à la mobilité Emploi - Logement	1,19	1,83	0,65	3,67	1,50	244,8%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers						
Prime Accession	2,03			2,03	4,00	50,8%
Total des aides issues du PIV	1,33	37,21	12,56	51,10	34,00	150,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

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, avec 166% de consommation atteinte. 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 3,7 millions d'euros concernant l'aide à la mobilité, 12,6 millions d'euros pour l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement et 32,8 millions d'euros pour l'aide à la rénovation énergétique. Les montants négatifs relevés en 2022 dans l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement et l'aide à la rénovation énergétique résultent principalement d'annulations de distributions d'aides. Ces annulations sont dues au fait que tous les dispositifs liés à cette enveloppe aient atteint leur plafond de financement.

En complément, le dispositif de la Prime Agri Accession, doté d'une enveloppe de 4 millions d'euros, a été instauré en 2021 dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire et du plan de relance. À fin 2022, 50,8% des fonds prévus ont été engagés pour cette initiative.

Tableau 3.36: Financements aux personnes physiques de 2020 à 2022 dans le cadre du PIV

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Axe I-Adaptation du parc privé	-1,89		35,38			11,91	
Financement travaux de rénovation énergétique	-1,43	75,7%	25,53	68,3%	-	8,65	68,9%
Financement travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	-0,46	24,3%	9,85	26,3%	-	3,25	25,9%
Axe II-Faciliter la mobilité	1,19		1,83		-35,0%	0,65	
Aide à la mobilité Emploi - Logement	1,19	100,0%	1,83	4,9%	-	0,65	5,2%
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	2,03						
Prime Accession	2,03	100,0%					
Subventions Personnes physiques PIV	1,33	72,5%	37,21	99,5%	-	12,56	100,0%
Prêts Personnes physiques PIV	0,50	27,5%	0,19	0,5%	-		
Total des aides issues du PIV	1,84	89,6%	37,40	98,1%	-	12,56	96,1%
Aides COVID	0,21	10,4%	0,74	1,9%	-	0,52	3,9%
Total des aides issues du PIV + COVID	2,05	100,0%	38,13	100,0%	-	13,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

Note de lecture : En 2018, aucun dispositif PIV n'était en place. En 2019, la subvention PIV de 0,08 million d'euros n'a pas été présentée, le montant étant non significatif.

3.6.2 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 souligne la prédominance de deux domaines principaux : "l'accession" et "le social et la mobilité", représentant respectivement 60,7% et 33,7% des aides accordées en 2022. Au cours des cinq années analysées, un rééquilibrage significatif des natures de financement s'est opéré au détriment des financements des "Travaux". En 2018, les



"Travaux" représentaient 18,8 % du budget contre 5,4% en 2022. Ce rééquilibrage s'est effectué au profit du financement "Social et mobilité" qui ne constituait que 10,9 % du budget en 2018 et atteint 33,7 % en 2022.

Les opérations liées à l'accession atteignent 17 millions d'euros en 2022 contre 3,4 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 399,6%. Selon les données fournies par Action Logement Services, l'Agence a constaté que le nombre de dossiers de prêts accession, des prêts Agri Loca-Pass et de prêts Agri-Mobili-Jeune accordés a augmenté par rapport à l'exercice 2021 : Action Logement Services a délivré 491 dossiers de prêts accession en 2022 contre 365 en 2021, 2 238 dossiers de prêts Mobili-Jeune en 2022 contre 1 735 en 2021 et 141 dossiers de prêts Agri Loca-Pass en 2022 contre 68 en 2021. Les opérations liées aux prêts travaux et à la mobilité sont restées stables sur la période.

Tableau 3.37: Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2018 à 2022 au titre de la nouvelle convention quinquennale et du PIV

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Montant	%
Agri-Mobilité	0,83			0,84	4,8%								
MOBILI-JEUNE	5,76	20,6%	+ 47,2%	3,91	22,1%	- 4,5%	4,10	45,5%	+ 558,8%	0,62	6,7%	0,75	7,4%
Prêt relais Mobilité													
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention													
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,83	3,0%					0,51	5,6%	- 17,4%	0,62	6,6%	0,36	3,5%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés													
Financements - Non ventilé	2,00	7,2%											
Social et mobilité (A)	9,43	33,7%	+ 98,2%	4,76	26,9%	+ 3,3%	4,61	51,1%	+ 272,1%	1,24	13,3%	1,11	10,9%
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)													
Avances et Garanties LOCA-PASS associées	0,09	0,3%	+ 103,1%	0,04	0,2%	+ 2,8%	0,04	0,5%	- 47,4%	0,08	0,8%	+ 8,7%	0,01
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)													
Financements - Non ventilé	- 0,04	-0,1%											
Locatif (B)	0,05	0,2%	+ 12,9%	0,04	0,2%	+ 2,8%	0,04	0,5%	- 47,4%	0,08	0,8%	0,09	0,9%
Agrandissement ou réhabilitation													
Autres travaux hors situations particulières													
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)													
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH													
Copropriétés dégradées	2,31	8,3%	- 2,9%	1,55	8,7%	+ 64,4%	0,94	10,4%	- 52,8%	1,99	18,8%	+ 192,1%	0,19
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH													
Catastrophes naturelles													
Amélioration de la performance énergétique													
Financements travaux - Non ventilé	- 0,81	-2,9%											
Travaux (C)	1,50	5,4%	- 2,9%	1,55	8,7%	+ 64,4%	0,94	10,4%	- 52,8%	1,99	21,4%	1,92	18,8%
Acquisition neuve													
Acquisition sans travaux	20,94	74,9%	+ 49,5%	11,36	64,2%	+ 231,9%	3,42	38,0%	- 45,3%	6,26	84,7%	+ 598,5%	0,85
Acquisition avec travaux													
Location-Accession													
Financements accession - Non ventilé	- 3,95	-14,1%											
Accession (D)	16,99	60,7%	+ 49,5%	11,36	64,2%	+ 231,9%	3,42	6,1%	- 45,3%	6,26	11,1%	5,98	58,7%
Total des aides issues de la convention quinquennale (E) = A+B+C+D	27,96			17,71	31,6%		9,01	39,0%		9,57	102,6%	9,11	89,4%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,09	33,1%	5,9%	0,08	58,9%	78,5%	0,05	71,0%					
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement (*)		0,0%	-100,0%	0,02	12,7%	-5,8%	0,02	29,0%					
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier (**)	0,18			0,04	28,4%					0,12	100,0%	0,04	3,7%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement													
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,27	0,9%	+ 88,4%	0,14	0,3%	+ 115,0%	0,07	0,3%	- 45,4%	0,12	1,3%	0,04	0,4%
Divers non ventilé (F)		0,0%	- 100,0%	0,12	0,2%	- 87,1%	0,94	4,1%	- 360,9%	-0,36	-3,9%	1,04	10,3%
Total emplois PIV (G) (***)	1,84	6,1%	+ 95,1%	37,40	66,6%	+ 197,8%	12,56	54,4%					
Aides COVID	0,21	0,7%	+ 71,3%	0,74	1,3%	+ 43,4%	0,52	2,2%					
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F+G)	30,28	100,0%	- 46,0%	56,11	100,0%	+ 143,0%	23,09	100,0%	+ 147,6%	9,33	100,0%	10,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Note de lecture :

Les montants ventilés dans le Tableau 3.37 proviennent des données de gestion pour les cinq exercices analysés. Leur ventilation diffère de manière non significative des données comptables présentées dans le Tableau 3.34.

Comme pour l'exercice 2020 et 2021, l'agence constate pour l'exercice 2022 un écart de 1,1 million d'euros concernant le total des financements aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2022 est de 29,2 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 30,3 millions d'euros.

L'agence dispose du détail de la répartition des aides travaux uniquement au titre des deux derniers exercices 2021 et 2022.

Dans le cadre du PIV, les salariés agricoles ont bénéficié de 2020 à 2022 de quatre aides mises en place par Action Logement Services et présentées dans le Tableau 3.35. Le montant de ces dernières s'élève à 51,1 millions d'euros dont 32,8 millions d'euros pour les travaux de rénovation énergétique du parc privé, 12,6 millions d'euros pour l'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance, 3,7 millions d'euros pour l'aide à la mobilité emploi-logement et 2 millions d'euros pour la prime accession. À la fin de l'année 2022, le nombre de bénéficiaires atteint 1 836 pour les aides liées à la rénovation énergétique, 2 549 pour les aides relatives à l'adaptation du logement au vieillissement et 4 009 pour les aides à la mobilité, selon les données fournies par Action Logement.

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. Aucune nouvelle aide n'a été introduite au cours de l'exercice 2022.

3.7 LE FONDS DE FONCTIONNEMENT

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 2019⁶⁰ est venu préciser les conditions de prélèvements des ressources du fonds de fonctionnement sur les autres fonds. Le prélèvement sur chacun des fonds est calculé selon les modalités suivantes :

- la quote-part du prélèvement correspondant à la couverture des charges directement affectables à un des fonds visés aux 1° à 4° du I de l'article L. 313-19-2 du CCH est directement issue du fonds concerné ;
- la quote-part du prélèvement à la couverture des charges communes aux fonds visés aux 1° à 4° de l'article L. 313-19-2 du CCH fait l'objet d'une répartition entre les fonds selon le prorata suivant :
 - ▶ Au numérateur : charges totales de chaque fond minoré de celles ayant bénéficié d'une imputation directe.
 - ▶ Au dénominateur : charges totales de tous les fonds minorés de celles ayant déjà bénéficié d'une imputation directe.

Ce prélèvement est versé au fonds de fonctionnement en quatre acomptes trimestriels de 25%, chacun calculé sur la base du budget arrêté par ALS et selon la clé de répartition entre fonds constatée lors du dernier exercice clos lors du versement de l'acompte. La régularisation du montant définitif intervient lors de l'arrêté des comptes afin de dégager un résultat nul pour le fonds de fonctionnement.

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.

⁶⁰ 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.



Le tableau 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 diminue légèrement puisqu'il est de 297,1 millions d'euros en 2022 alors que le flux net était négatif de 324,1 millions d'euros en 2021, soit une baisse de 8,5%.

Tableau 3.38: Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2022/2018
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Prestations de services	5,38	19,9%	5,79	45,4%	5,43	67,7%	7,66	61,2%	6,89	22,1%	-22,0%
Subventions d'exploitation									0,05	0,0%	-100,0%
Autres produits de gestion courante	5,27	19,5%	1,36	10,7%	1,25	15,6%	3,32	26,6%	1,54	77,7%	243,0%
Produits financiers	12,05	44,5%	0,36	2,9%	0,41	5,1%	0,42	3,4%	0,61	0,0%	999,9%
Produits exceptionnels	1,82	6,7%	3,14	24,6%	0,94	11,7%	1,10	8,8%	1,30	0,1%	40,2%
Transfert de charges	2,56	9,5%	2,10	16,4%							
Flux lié aux produits du fonds de fonctionnement (A)	27,08	100,0%	12,75	100,0%	8,03	100,0%	12,51	100,0%	10,39	100,0%	160,6%
Achats	2,35	0,7%	2,25	0,7%	4,22	1,4%	4,11	1,3%	3,07	1,1%	-23,5%
Services extérieurs	57,57	17,8%	76,88	22,8%	72,90	24,1%	77,72	24,8%	65,36	22,4%	-11,9%
Autres services extérieurs	74,87	23,1%	72,84	21,6%	42,69	14,1%	42,16	13,5%	29,61	10,1%	152,8%
Impôts, taxes et versements assimilés	18,39	5,7%	18,58	5,5%	17,73	5,9%	18,19	5,8%	19,44	6,7%	-5,4%
Charges de personnel	169,13	52,2%	165,94	49,2%	163,09	53,9%	169,22	54,0%	170,96	58,6%	-1,1%
Autres charges de gestion courante	1,88	0,6%	0,27	0,1%	1,48	0,5%	1,21	0,4%	3,32	1,1%	-43,4%
Charges financières	0,01	0,0%	0,02	0,0%	0,26	0,1%	0,03	0,0%			
Charges exceptionnelles	0,02	0,0%	0,59	0,2%	0,07	0,0%	0,52	0,2%	0,06	0,0%	-62,3%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices											
Flux lié aux charges du fonds de fonctionnement (B)	324,22	100,0%	337,36	100,0%	302,46	100,0%	313,16	100,0%	291,82	100,0%	11,1%
Flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement (A-B)	- 297,14	-1097,2%	- 324,61	-2546,7%	- 294,43	-3665,6%	- 300,65	-2403,1%	- 281,43	-525,5%	5,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2018 à 2022).

La convention quinquennale 2023-2027 prévoit la fusion des 5 fonds en un fonds unique. En conséquent, les modalités du fonctionnement du fonds de fonctionnement et l'arrêté du 26 mai 2019 deviendront caducs.

Le niveau global des frais prélevés par fonds, présenté dans le tableau ci-dessous, s'élève à 329,1 millions d'euros et connaît une hausse de 3 % entre 2021 et 2022. Les frais de fonctionnement connaissent une évolution variée pour l'ensemble des fonds à l'exception du fonds PEEC pour lesquels, leur niveau reste stable.

Tableau 3.39 : Répartition des frais de fonctionnement prélevés par fonds

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Total ressources PEEC	2 706,15		+ 3,4%	2 617,56		- 12,0%	2 975,69		+ 2,1%	2 915,44		- 0,7%	2 936,49	
Total emplois PEEC	3 218,83		- 33,7%	4 857,14		+ 57,5%	3 082,92		+ 108,9%	1 475,46		- 18,3%	1 804,93	
Frais de fonctionnement du fonds PEEC	307,00	93,3%	- 0,6%	308,72	96,7%	+ 1,4%	304,41	97,5%	- 9,2%	335,38	90,0%	+ 20,9%	277,50	87,6%
Total ressources PSEEC	26,31		+ 16,4%	22,61		- 9,3%	24,92		- 36,5%	39,27		- 27,3%	54,01	
Total emplois PSEEC	11,93		+ 91,1%	6,24		+ 112,0%	2,94		+ 39,6%	2,11		+ 28,6%	1,64	
Frais de fonctionnement du fonds PSEEC	1,63	0,5%	+ 139,1%	0,68	0,2%	- 53,0%	1,45	0,5%	- 83,7%	8,90	2,4%	+ 794,8%	1,00	0,3%
Total ressources PEAEAC	37,71		- 0,3%	37,84		+ 0,3%	37,74		+ 10,0%	34,31		+ 9,6%	31,32	
Total emplois PEAEAC	30,28		- 46,0%	56,11		+ 143,0%	23,09		+ 147,6%	9,33		- 8,5%	10,19	
Frais de fonctionnement du fonds PEAEAC	2,93	0,9%	- 30,7%	4,22	1,3%	+ 32,9%	3,18	1,0%	- 87,6%	25,55	6,9%	+ 195,0%	8,66	2,7%
Total ressources Fonds de Garantie														
Total emplois Fonds de Garantie	29,40		+ 27,0%	23,15		- 13,4%	26,75		- 30,8%	38,66		- 31,3%	56,28	
Frais de fonctionnement du Fonds de Garantie	17,50	5,3%	+ 206,3%	5,71	1,8%	+ 73,0%	3,30	1,1%	+ 23,4%	2,68	0,7%	- 90,9%	29,50	9,3%
Total versé au fonds de fonctionnement	329,06	100,0%	+ 3,0%	319,34	100,0%	+ 2,2%	312,34	100,0%	- 16,2%	372,51	100,0%	+ 17,6%	316,65	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2018 à 2022).

Ces frais de fonctionnement représentent 59,5 % des emplois du fonds de garantie, 9,7 % des emplois du fonds PEAEAC et 13,6 % des emplois du fonds PSEEC. Quant au fonds PEEC, les frais de fonctionnement ne pèsent que

9,5 % des emplois. Cette représentativité des frais de fonctionnement confirme un déséquilibre dans la répartition par fonds sur la période de la convention quinquennale.

Tableau 3.40 : Quote-part des frais de fonctionnement théoriques et réels dans les emplois par fonds

Libellé	Emplois	Qp emploi/total	Frais de fonctionnement théoriques	Frais de fonction réel	Ecart	% des frais théoriques/emplois 2022	% des frais réels/emplois 2022
Fonds PEEC	3 218,83	97,8%	321,90	307,00	14,90	10,0%	9,5%
Fonds PSEEC	11,93	0,4%	1,19	1,63	- 0,43	10,0%	13,6%
Fonds PEAE	30,28	0,9%	3,03	2,93	0,10	10,0%	9,7%
Fonds de Garantie	29,40	0,9%	2,94	17,50	- 14,56	10,0%	59,5%
Total	3 290,44	100,0%	329,06	329,06	-	10,0%	10,0%

3.8 LE 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 garanties⁶¹. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

Les ressources du fonds de garantie sont prélevées sur le fonds PEEC, conformément au 2°) de l'article L. 313-19 2. I du CCH. En dehors de ce prélèvement, les ressources affectées à ces interventions sont issues d'une fraction des primes ou cotisations qui sont confiées à Action Logement Services par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au g de l'article L. 313-3 du CCH. Ces ressources peuvent également inclure des contributions volontaires. Les emplois et ressources du fonds de garantie sont présentés dans le Tableau 3.41 ci-après.

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

Les 29,4 millions d'euros d'emplois réalisés sur l'exercice 2022 sont essentiellement composés de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS à hauteur de 27,3 millions d'euros. Le montant des subventions versé aux personnes physiques GURL est de 0,1 million d'euros dans le cadre du dispositif, contre 0,7 million d'euros en 2021 et de 2 millions pour l'activité VISALE.

Une augmentation de capital de 300 millions d'euros a été réalisée en juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce fait, une augmentation de capital de 150,0 millions d'euros financée sur le fonds PEEC a été réalisée en sus en

⁶¹ 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.



avril 2019, 200 millions d’euros en 2020, 300 millions d’euros en 2021 et 200 millions d’euros en 2022. Au total, le montant de la recapitalisation s’est élevé sur la période quinquennale à 1,2 milliard.

Tableau 3.41: Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2022/2018
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Subventions reçues (VSALE)									0,40	100,0%	-100,0%
Ressources totales									0,40	0,7%	-100,0%
Subventions accordées aux personnes physiques											
Subventions accordées aux personnes morales (GURL)											
Autres subventions VSALE	2,00	6,8%	0,85	3,7%							
Autres subventions GURL	0,08	0,3%	0,74	3,2%	1,01	3,8%	2,15	5,6%	2,10	3,7%	- 96,3%
Créances irrécouvrables (*)	27,32	92,9%	21,56	93,1%	25,74	96,2%	36,51	94,4%	54,18	96,3%	- 49,6%
Autres subventions versées	29,40	-100,0%	23,15	-100,0%	26,75	-100,0%	38,66	-100,0%	56,28	-100,7%	- 47,8%
Emplois totaux	29,40	-100,0%	23,15	-100,0%	26,75	-100,0%	38,66	-100,0%	56,28	-100,7%	- 47,8%
Flux financier Ressources - Emplois	-29,40		-23,15		-26,75		-38,66		-55,88		-47,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2018 à 2022).

4 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse pour l'exercice 2022, 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.

4.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE

Le groupe Action Logement constitue un groupe solidement implanté avec un parc immobilier de plus d'un million de logements, d'une valeur brute de 98,1 milliards d'euros à fin 2022, représentant environ 1/5^e du parc de logement social, il passe d'une valeur nette de 54,2 milliards en 2018 à 70,7 milliards en 2022, soit une variation de 30,4% en cinq ans.

Les engagements de la convention quinquennale qui ont été élargis à travers ses avenants, le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) et l'avenant relance de 2021, ont conduit la filiale Action Logement Services à intensifier en 2021 et en 2022 les financements à destination des personnes physiques, des personnes morales et des politiques nationales, dans un contexte de changement de cycle économique.

La trésorerie nette du groupe a atteint un point culminant de 8,9 milliards fin 2019. Ce montant, inutilement élevé, et injustifié par rapport aux besoins de financement du secteur, a été en partie consommé par les décaissements prévus par le PIV. Le groupe a vu son niveau de trésorerie nette diminuer de façon importante puisqu'il s'établit à 6,4 milliards fin 2022.

Si le sous-groupe Action Logement Services était la principale contributrice de la trésorerie consolidée du groupe en 2019 avec une quote-part de 67,1%, cette dernière n'est plus que de 39,9% fin 2022. Inversement, la trésorerie du sous-groupe Action Logement Immobilier demeure stable sur la période 2018-2022, mais voit sa quote-part à la trésorerie du groupe augmenter : elle est désormais de 46,7% en 2022, contre 25,3% en 2019.

La solvabilité du groupe ne semble pas pour autant être fragilisée. Le ratio de solvabilité s'établit à 39,7% à fin 2022, et reste stable par rapport à 2021. La baisse de 6 points de ce ratio, comparé à fin 2018, s'explique par la croissance du patrimoine immobilier qui contribue fortement à la dégradation de cet indicateur et n'est que marginalement compensée par l'activité des filiales. L'analyse de la solvabilité du groupe ne peut se faire sans

analyser l'activité des sous-groupes le composant qui ont des activités très différentes et des dynamiques opposées.

L'activité de services principalement portée par la filiale Action Logement Services a généré un déficit important en 2022 même s'il est de moindre mesure que celui de l'exercice 2021. L'entité a poursuivi la réalisation des engagements pris dans le cadre de la convention quinquennale et du PIV avec 4,5 milliards d'emplois sur l'exercice contre 6,7 milliards fin 2021 qui ont conduit respectivement à des déficits de 1,1 milliard et de 4 milliards.

Ces emplois croissants d'Action Logement Services au cours de la convention quinquennale n'ont pu être équilibrés par l'activité des filiales immobilières bien que cette dernière ait été très soutenue en 2022. En effet, celle-ci a permis de générer au niveau du palier Action Logement Immobilier un résultat de 1 milliard d'euros fin 2022, soit le double de celui de 2018, la hausse des capitaux propres étant de 60,4% en cinq ans pour atteindre 29,9 milliards d'euros au 31 décembre 2022.

Le fonds de roulement du sous-groupe Action Logement Services, en baisse de 14,2% par rapport à l'exercice 2018, présente un solde excédentaire de 12,8 milliards d'euros en fin de période. La baisse progressive constatée depuis 2019, accélérée entre 2020 et 2021, reflète la hausse du niveau des emplois de la PEC qui a entraîné des résultats nets déficitaires en 2021 et 2020 au niveau de l'entité Action Logement Services. Il est important de souligner que les dettes financières contribuent fortement au soutien du fonds de roulement net global.

Le niveau de rentabilité d'actif d'Action Logement Services qui peut paraître critique avec un taux négatif de 5,1% pour l'exercice 2022, est en nette amélioration par rapport à 2021, puisqu'il était alors de -19,7%. Même si le niveau de l'actif est relativement stable, ce taux de rentabilité négatif s'explique par les déficits générés par la filiale portant l'activité de la PEC depuis 2020.

En effet, les ratios d'analyse de la rentabilité d'Action Logement Services doivent surtout être mis en perspective avec son objet. Cette entité est définie dans la convention quinquennale et dans le CCH comme l'organisme en charge de la collecte et de la souscription des ressources de la PEEC ainsi que de la distribution des emplois en application de la convention signé avec l'État et des directives d'AL. Les résultats constatés depuis 2020 ne sont que le reflet de sa mission d'utilité publique consistant à assurer un meilleur financement du secteur du logement social tant au profit des ménages que des personnes morales.

L'ensemble des filiales immobilières composant le sous-groupe Action Logement Immobilier présente une capacité de désendettement d'une durée de 16 ans. Cette dernière demeure nettement inférieure à celle observée pour le secteur qui est de 21 années. En termes de rentabilité opérationnelle, l'activité immobilière du groupe permet de dégager un ratio de rentabilité de l'actif de 1,4% au 31 décembre 2022. Ce dernier reste supérieur à celui des SA HLM qui s'établit à 1,03% en fin de période quinquennale.

Le groupe conserve une santé financière certaine bien que réduite par rapport à 2019 du fait du soutien financier apporté au secteur à travers Action Logement Services. Les indicateurs financiers de 2022, sur le papier, moins favorables que ceux de 2019, traduisent en fait une meilleure utilisation des fonds par le groupe au regard de sa raison d'être.

Le caractère pérenne des ressources du groupe qui sont constituées essentiellement de loyers, de la participation à l'effort de construction et de subventions, procurent au groupe une sécurité financière notable qui lui permettrait d'affronter les enjeux du secteur avec plus d'assurance que le reste du secteur.

4.2 ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES

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 établit ses états financiers consolidés conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC n°2020-01 applicables à toute personne morale tenue d'établir des comptes consolidés ou combinés ;
- Et aux dispositions spécifiques du règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement.

ALS étant totalement détenue par Action Logement Groupe, ses comptes ainsi que ceux de ses filiales sont intégrés au périmètre de consolidation du groupe Action Logement. Son statut de filiale « bancaire » du groupe 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.

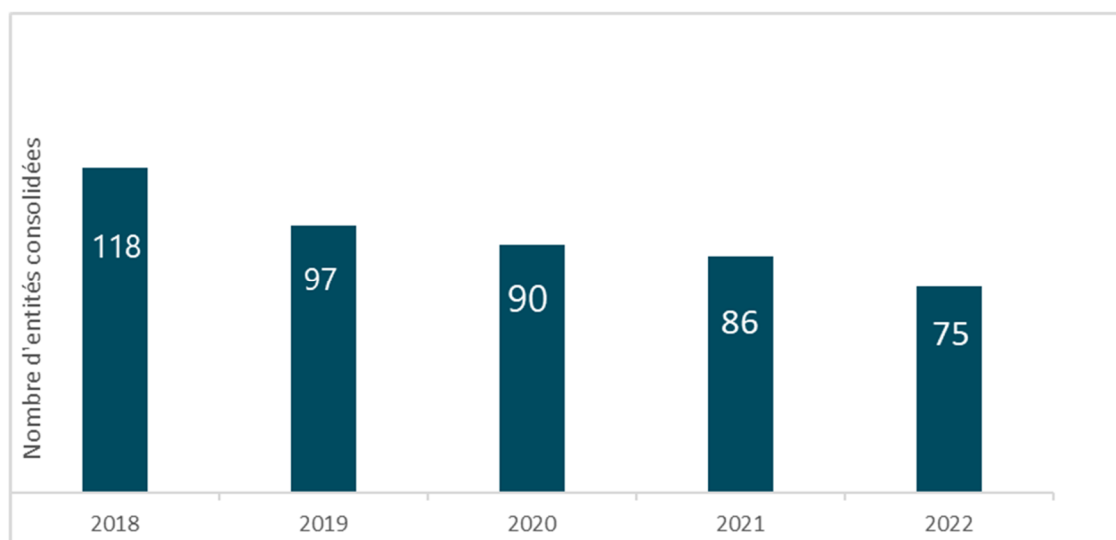
Le groupe a mené une politique de rationalisation des participations minoritaires de sa filiale Action Logement Immobilier qui est passée notamment par la restructuration des entités contrôlées. À fin 2022, Action Logement Immobilier détient des participations minoritaires dans près de 200 sociétés.⁶²

Le nombre d'entités consolidées s'élevait à 118 en 2018 et à 75 en 2022. Le périmètre de consolidation du groupe a été réduit de 43 entités depuis l'établissement des comptes consolidés en raison essentiellement des différentes opérations de restructuration engagées par le groupe depuis 2018 et des cessions de titres réalisées qui s'inscrivent dans la politique de rationalisation des participations du groupe.

⁶² Source : Rapport de gestion ALI – Exercice 2022.



Graphique 4.1 : Évolution du nombre d'entités consolidées de 2018 à 2022



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

4.2.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2022 comprend plusieurs sous-périmètres :

- ▶ Le périmètre des entités bénéficiaires des financements de la PEEC de manière directe et indirecte ;
- ▶ Le périmètre juridique ou de détention d'Action Logement : il représente l'ensemble des détentions du groupe. Ce périmètre a été reconstitué par le groupe Action Logement sur la base du recensement réalisé auprès de l'ensemble des entités ;
- ▶ Le périmètre de consolidation qui est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil de consolidation est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement qui sont les suivants :
 - Total du bilan supérieur à 100 millions d'euros et total du chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros ;
 - Ou filiales qui ne dépassent pas les seuils bilan et résultat mais qui détiennent plus de 2 500 logements ;
 - Ou holding qui ne dépasse pas les seuils mais qui contrôlent des filiales remplissant les conditions de seuils.

Au titre de l'exercice 2022, 6 filiales ont été déconsolidées, 5 filiales sont sorties du périmètre car elles ont été fusionnées telles que celles des entités LOGIS FAMILIAL (3 900 logements) par la SAGIM (6 800 logements) donnant naissance à LOGISSIA (10 700 logements) ou de de SODINEUF (9 000 logements) par IMMOBILIERE BASSE-SEINE (15 000 logements) donnant naissance à NORMANVIE (24 000 logements).

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 2022, le périmètre de consolidation regroupe 75 entités appartenant à ce périmètre, soit 57% 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 4.1 :

- 71 entités en intégration globale ;
- 4 entités mises en équivalence ;
- 11 entités non intégrées : entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe, ont fait l'objet d'une fusion absorption, d'une transmission universelle de patrimoine (TUP) ou enfin ont été déconsolidées.

Tableau 4.1 : Évolution du périmètre de consolidation de 2018 à 2022

Évolution des mouvements de périmètre de 2018 à 2022

<i>Données en nombres</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Entités en Intégration Globale	71	82	88	95	116
+ Entités en Intégration Proportionnelle	-	-	-	2	2
+ Entités Mises en Équivalence	4	4	2		
= Total des entreprises intégrées	75	86	90	97	118
Entités non intégrées (*)	11	4	11	23	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 2018 et 2022.

Source : Revue de données Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Les entités exclues du périmètre Action Logement sont celles qui ne respectent pas les 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.

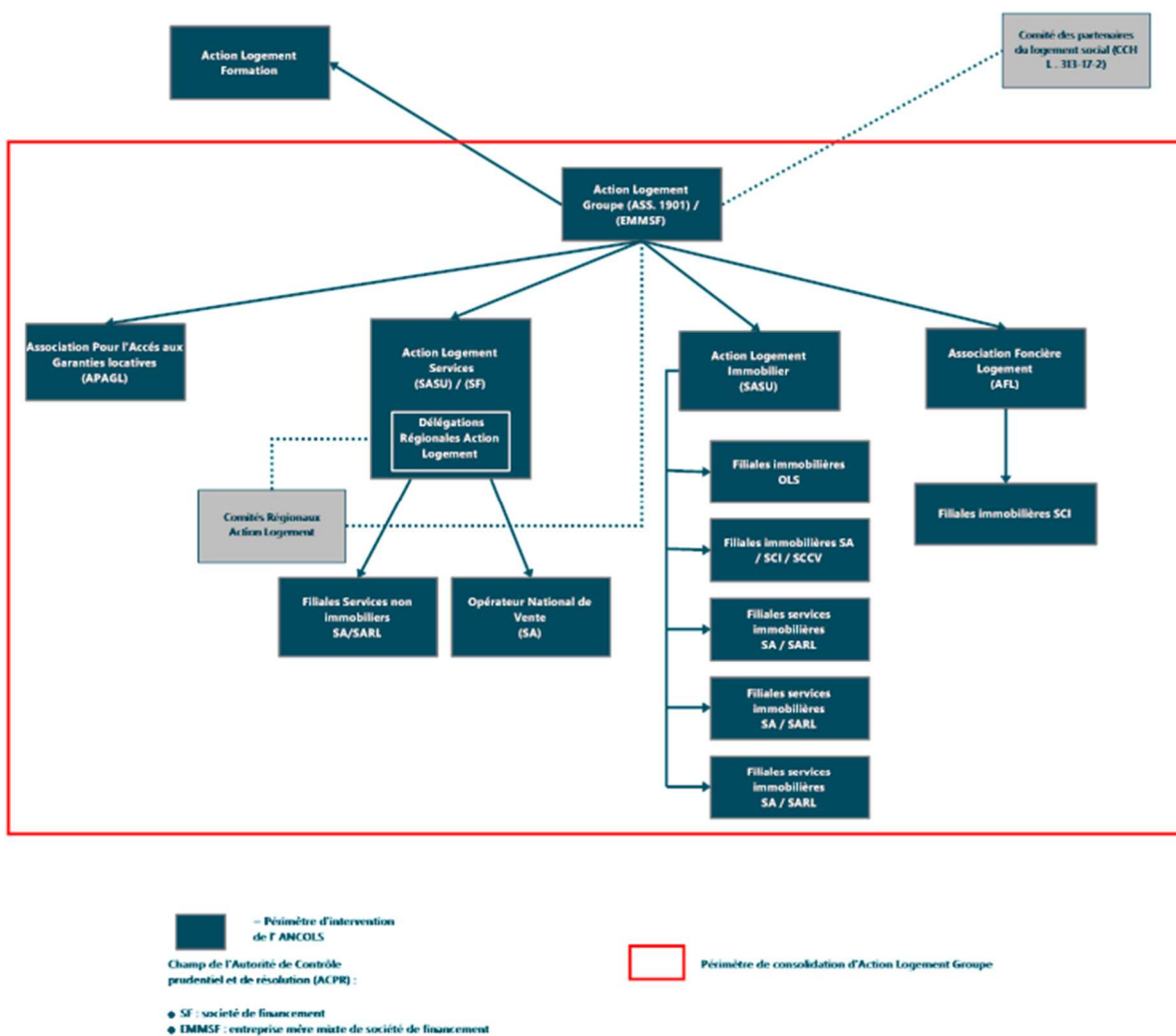
4.2.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 11 au titre de l'exercice 2022. Il n'y a pas eu d'entrée dans le périmètre de consolidation au titre de l'exercice 2022.



Graphique 4.2 : Périmètre de consolidation du groupe Action Logement

Périmètre de consolidation du groupe Action Logement



Le périmètre du palier Action Logement Services n'a pas évolué au cours de l'exercice 2022. Il se compose de 5 entités.

Concernant le périmètre du palier Action Logement Immobilier, au titre de l'exercice 2022, les principales opérations portant sur des entités consolidées dans les comptes clos au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

- Transmission universelle de patrimoine d'Astria Développement dans ALI SAS ;
- Fusion du Logis Familial dans SAGIM devenue Logissia ;
- Fusion de Sodineuf dans Immobilière Basse Seine devenue 3F Normandie ;
- Création de Flandre Opale Accession par fusion de la SCIC Chacun chez Soi et de la SCP Maison Flandre Métropole ;
- 6 entités sont sorties du périmètre de consolidation à la suite principalement de cessions de titres (Procivis Rhône Alpes et la Sacicap Midi Méditerranée ont été cédées fin 2022).

4.2.3 Analyse des comptes consolidés

4.2.3.1 Groupe Action Logement

Les comptes consolidés du groupe comprennent les comptes des entités ALI, ALS, leurs filiales, les comptes consolidés 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 nettes⁶³.

4.2.3.1.1 Le bilan consolidé

Tableau 4.2 : Bilan consolidé groupe Action Logement au 31.12.2022⁶⁴

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021	Variations 2022/2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variations 2022/2018
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes						
Ecart d'acquisition			-						
Immobilisations incorporelles	7 037 510	2 755 527	4 281 983	4 393 323	- 2,5%	4 509 608	4 616 459	4 780 001	- 10,4%
Immobilisations corporelles	99 738 508	27 914 875	71 823 633	67 366 288	+ 6,6%	63 395 178	59 912 498	55 215 789	+ 30,1%
Terrains et constructions - parc locatif	98 137 337	27 415 591	70 721 746	66 249 360	+ 6,8%	62 214 154	58 744 496	54 224 986	+ 30,4%
Autres immobilisations corporelles	1 601 171	499 284	1 101 887	1 116 928	- 1,3%	1 181 024	1 168 002	911 834	+ 20,8%
Immobilisations corporelles en cours			-					78 969	- 100,0%
Immobilisations financières	1 610 804	248 722	1 362 082	1 151 989	+ 18,2%	835 392	822 609	688 464	+ 97,8%
Titres de participation	403 725	10 157	393 568	357 691	+ 10,0%	411 407	379 382	363 290	+ 8,3%
Prêts accordés	364 060	3 425	360 635	301 852	+ 19,5%	125 272	131 736	212 321	+ 69,9%
Autres immobilisations financières	843 019	235 140	607 879	492 446	+ 23,4%	298 713	311 491	112 853	+ 438,6%
Titres intra groupe	-48					-48			
Titres mis en équivalence	277 572		277 572	275 895	+ 0,6%	2 456			
Total Actif Immobilisé	108 664 346	30 919 124	77 745 270	73 187 495	6,2%	68 742 586	65 351 566	60 684 254	28,1%
Créances liées aux activités de financement	11 109 020	232 686	10 876 334	10 536 235	3,2%	10 154 828	10 461 372	10 718 256	1,5%
Stocks et en-cours	1 455 055	65 874	1 389 181	1 295 559	+ 7,2%	1 073 785	956 409	917 083	+ 51,5%
Clients et comptes rattachés	1 258 604	470 899	787 705	723 930	+ 8,8%	670 991	699 571	659 722	+ 19,4%
Créances - subventions à recevoir	1 611 555		1 611 555	1 499 057	+ 7,5%	1 303 996	1 138 991	999 075	+ 61,3%
Autres créances et comptes de régularisation	1 037 922	21 154	1 016 720	912 937	+ 11,4%	794 680	778 729	1 117 441	- 9,0%
Valeurs mobilières de placement	2 924 931		2 924 931	2 574 599	+ 13,6%	4 231 811	5 057 969	1 957 675	+ 49,4%
Disponibilités	3 783 155		3 783 155	4 294 841		4 052 980	3 976 659	6 391 093	- 40,8%
Total Actif Circulant	12 071 222	557 927	11 513 247	11 300 923	1,9%	12 128 243	12 608 329	12 042 089	-4,4%
Total Actif	131 844 588	31 709 737	100 134 851	95 024 653	5,4%	91 025 657	88 421 267	83 444 599	20,0%
Fonds associations et réserves consolidées			31 940 862	33 233 766	- 3,9%	33 113 149	31 602 083	30 239 744	+ 5,6%
Résultat de l'exercice			201 868	-1 373 829	- 114,7%	-283 682	1 384 768	1 145 019	- 82,4%
Fonds propres (part du groupe)			32 142 729	31 859 937	0,9%	32 829 467	32 986 850	31 384 763	2,4%
Intérêts minoritaires			1 513 690	1 557 096	-2,8%	1 667 461	1 651 832	1 577 471	-4,0%
Subventions d'investissement nettes			6 061 264	5 884 235	+ 3,0%	5 660 229	5 484 632	5 310 755	+ 14,1%
Capitaux propres			39 717 683	39 301 268	1,1%	40 157 157	40 123 314	38 272 989	3,8%
Provisions pour engagements à réaliser			-	-					
Provisions pour gros entretien			489 057	487 921	+ 0,2%	467 863	446 086	459 066	+ 6,5%
Autres provisions pour risques et charges			634 008	619 222	+ 2,4%	570 933	560 331	502 417	+ 26,2%
Provisions			1 123 065	1 107 143	1,4%	1 038 796	1 006 417	961 483	16,8%
Emprunts et dettes financières			43 880 433	41 201 344	+ 6,5%	39 032 058	37 149 724	35 009 734	+ 25,3%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			43 200 708	40 482 901	+ 6,7%	38 295 235	36 384 828	34 321 357	+ 25,9%
Fonds PEEC recus sous forme de prêts			11 860	11 624	+ 2,0%	14 570	14 819	13 458	- 11,9%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			667 865	706 819	- 5,5%	722 253	750 077	674 919	- 1,0%
Dettes liées aux activités de financement			12 861 483	11 014 137	+ 16,8%	8 538 647	7 974 678	6 896 209	+ 86,5%
Fournisseurs et comptes rattachés			1 192 602	1 103 064	+ 8,1%	1 038 373	967 247	1 017 397	+ 17,2%
Dettes fiscales et sociales			634 522	633 798	+ 0,1%	559 823	555 156	584 323	+ 8,6%
Autres dettes et comptes de régularisation			725 063	663 898	+ 9,2%	660 803	644 731	692 464	+ 4,7%
Dettes			59 294 103	54 616 241	8,6%	49 829 704	47 291 536	44 200 127	34,1%
Total Passif			100 134 851	95 024 653	5,4%	91 025 657	88 421 267	83 434 600	20,0%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : Les valeurs nettes sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'agence.

⁶³ Les valeurs nettes sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

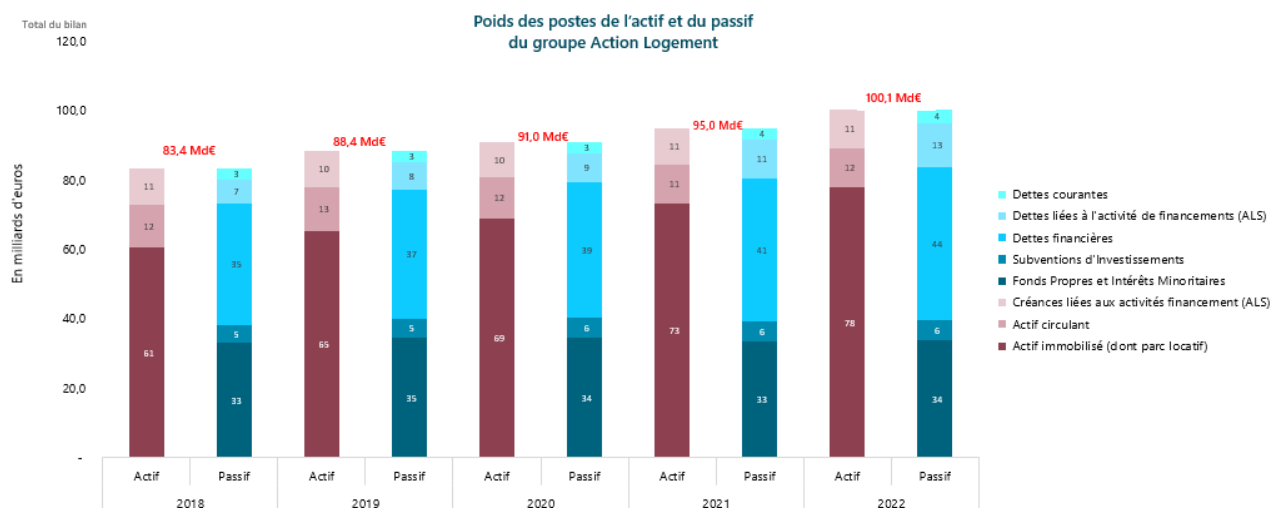
⁶⁴ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupe dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.



Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière du groupe, le Graphique 4.3 ci-après présente l'évolution du poids des principaux agrégats qui composent le bilan du groupe Action Logement au cours de la période quinquennale 2018-2022.

On observe une évolution importante du patrimoine du groupe puisque le total du bilan qui était de 83,4 milliards d'euros au 31 décembre 2018, s'élève à 100,1 milliards d'euros au 31 décembre 2022 soit un accroissement de 20% en cinq ans. Cette évolution suit celle de l'actif immobilisé du groupe qui se compose essentiellement du parc locatif qui a enregistré une hausse de 30,4% pour atteindre 70,7 milliards d'euros fin 2022.

Graphique 4.3 : Évolution du poids des postes de l'actif et du passif du groupe Action Logement de 2018 à 2022



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

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.

4.2.3.1.2 Actif

Les principaux postes qui composent l'actif du groupe Action Logement sont les suivants :

- La **valeur nette du parc locatif** s'élève à 70,7 milliards d'euros au 31 décembre 2022 contre 54,2 milliards d'euros en 2018, soit une progression de 30,4 % sur la période pour un parc de logements social et intermédiaire sur la période d'environ 1 130 970 logements⁶⁵ contre 1 108 200 logements⁶⁶ en 2021. Ce parc concerne en 2022 à hauteur de 96,6 % des filiales qui appartiennent au palier ALI contre 96,5 % en 2021. La valeur nette du parc représente 72,1% de la valeur brute qui est de 98,1 milliards d'euros au 31 décembre 2022 ce qui signifie que le parc est relativement récent dans sa globalité.

⁶⁵ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine, majorées des données du parc de logements de l'AFL et de l'ONV.

⁶⁶ Il s'agit des données déclarées par ALI dans sa base patrimoine, majorées des données du parc de logements de l'AFL et de l'ONV.

Tableau 4.3 : Actif immobilisé sectoriel consolidé du groupe Action logement au 31.12.2022

(Données en en milliers d'euros)

ACTIF	Exercice 2022	ALG/AFL/APAGL	Services	Immobilier	Élimination entre secteurs
Immobilisations incorporelles	4 281 983	3 761 955	18 472	501 556	-
Immobilisations corporelles	71 823 633	1 073 050	940 389	70 030 411	- 220 217
Terrains et constructions - parc locatif	70 721 746	1 069 038	-	69 652 708	-
Autres immobilisations corporelles	1 101 887	4 012	940 389	377 703	- 220 217
Immobilisations financières	1 362 081	566 346	169 051	631 402	- 4 718
Titres de participation	393 567	-	1 402	392 165	-
Prêts accordés	360 635	268 170	25 599	70 883	- 4 017
Autres Immobilisations financières	607 879	298 176	142 050	168 354	- 701
Titres mis en équivalence	277 572			277 572	
Total Actif immobilisé	77 745 270	5 401 351	1 127 912	71 440 941	- 224 934

Source : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés du groupe Action Logement – Exercice clos le 31 décembre 2022

Le parc de logements et équivalents logements des filiales immobilières⁶⁷ 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 :

- 28 157 logements et équivalents logements construits ;
- 2 949 logements et équivalents logements acquis dont 420 acquis en interne ;
- 2 584 logements et équivalents logements ont été démolis ;
- 7 995 logements et équivalents logements ont été cédés.

⁶⁷ Ces données ne tiennent pas compte des logements détenus par l'ONV et l'AFL.



Tableau 4.4 : Évolution du nombre de logements du sous-groupe ALI entre 2019 et 2022

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
Nombre de logements livrés (**)	2 815	2 952	8 396	16 943	31 106
Ventes	-1 418	-584	-1 680	-4 313	-7 995
Démolitions	0	-137	-267	-2 150	-2 554
Autres (***)		-25	9 065	-1 842	7 238
Nombre de logements au 31.12.2022	59 714	105 770	293 552	631 228	1 090 304

Poids des trois paliers au sein des filiales immobilières**41,7%**

(*) L'écart de 29 027 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2019 et le nombre de logements déclarés au 1^{er} janvier 2020 provient des entités fusionnées, cédées et déconsolidées dans "Autres".

(**) Logements et équivalents logements.

(***) Sont compris les logements acquis, les regroupements, changement d'usage et autres mouvements.

Source : Données issues du fichier Patrimoine Action Logement Immobilier 2022 puis retraitées par l'ANCOLS - Exercice clos le 31 décembre 2022

Note de lecture : Ces données ne tiennent pas compte des logements détenus par l'ONV et l'AFL.

- Les SA HLM du sous-groupe Action Logement Immobilier détiennent 1 090 304 logements au 31 décembre 2022.
- **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. Leur montant est relativement stable sur la période quinquennale puisqu'il n'augmente que de 1,5% depuis 2018 pour s'établir à 10,9 milliards d'euros fin 2022 et ce, malgré l'évolution importante du niveau des prêts accordés depuis le début de la CQ. Ce poste est constitué à 65,5% des créances nettes sur prêts aux personnes morales soit 7,1 milliards d'euros fin 2022.
- **Les créances clients et comptes rattachés** : le poste augmente progressivement de 2018 à 2022, le montant passe de 0,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018 à 0,8 milliards d'euros au 31 décembre 2022. Le tableau ci-après présente la ventilation des créances octroyées par le groupe et par palier (ALI, ALS et entités ALG) de 2018 à 2022. Celles-ci sont dépréciées dès qu'apparaît une perte probable. La méthode de dépréciation est identique à celle de 2021.

Il convient de rappeler que l'activité locative concerne essentiellement les entités appartenant au palier ALI, comme en témoigne le tableau ci-dessous.

Tableau 4.5 : Évolution des créances liées à l'activité locative du groupe Action Logement entre 2018 et 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022					Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2018
	Groupe AL	Entités ALG	Entités ALS	Entités ALI	Eliminations entre secteurs (*)	Groupe AL	Groupe AL	Groupe AL	Groupe AL	
Clients et comptes rattachés	183,5	0,6	12,4	174,1	- 3,7	160,4	142,6	156,6	151,9	20,8%
Locataires et organismes payeurs d'APL	1 075,1	62,6	4,4	1 008,1	-	1 014,6	984,1	973,6	922,8	16,5%
Clients et comptes rattachés	1 258,6	63,2	16,8	1 182,3	- 3,7	1 175,0	1 126,7	1 130,2	1 074,7	17,1%
Dép. clients et comptes rattachés	-3,7	-	-0,8	-2,9	-	-3,3	3,9	-	5,4	-31,4%
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-467,2	27,1	-1,4	-438,7	-	-447,8	451,8	426,6	408,0	14,5%
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-470,9	27,1	-2,2	-441,6	-	-451,1	455,7	430,7	413,3	13,9%
Clients et comptes rattachés	787,7	36,1	14,7	740,7	-3,7	723,9	671,0	699,6	661,3	19,1%

(*) Les éliminations entre secteurs sont courantes au sein du périmètre de consolidation. Elles correspondent aux opérations d'éliminations intragroupes entre le périmètre ALI et le périmètre ALS.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

- **Les subventions à recevoir** passent de 1 milliard d'euros en 2018 à 1,6 milliards d'euros en 2022 et concernent les filiales du périmètre ALI et seront présentées dans la partie 4.2.3.3 de ce chapitre.
- **La trésorerie nette**⁶⁸ du groupe passe de 7,7 milliards d'euros en 2018 à 6,3 milliards d'euros fin 2022, soit une diminution de 18%. La baisse du niveau de trésorerie du groupe provient essentiellement de la diminution de trésorerie du palier ALS, du fait de la forte augmentation des emplois réalisés dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire et des autres avenants de la convention quinquennale.

Tableau 4.6 : Évolution de la répartition de la trésorerie du groupe Action Logement entre 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022				Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2018
	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL	Groupe AL	Groupe AL	Groupe AL	Groupe AL	
VMP - Equivalents de trésorerie	463,6	-	-	463,6	366,5	310,3	240,6	244,1	89,9%
VMP - Autres placements	-	2 448,4	-	2 448,4	1 119,0	3 910,0	4 807,1	1 709,6	43,2%
Intérêts courus non échus sur VMP	1,3	13,1	-	14,4	11,5	12,0	10,9	5,2	174,9%
Valeurs mobilières de placement	464,9	2 461,5	-	2 926,4	1 497,0	4 232,4	5 058,6	1 958,9	49,4%
Dép. valeurs mobilières de placement	-1,2	-0,3	-	-1,5	-0,7	-0,6	-0,6	-1,2	25,4%
Dép. valeurs mobilières de placement	-1,2	-0,3	-	-1,5	-0,7	-0,6	-0,6	-1,2	25,4%
VMP nettes	463,7	2 461,2	-	2 924,9	1 496,3	4 231,8	5 058,0	1 957,7	49,4%
Disponibilités	2 861	700	219,0	3 779,4	5 365,9	4 048,8	3 970,2	6 371,0	-40,7%
Intérêts courus non échus s/ dispo.	3,0	0,4	0,3	3,7	4,2	4,1	6,5	10,1	-63,0%
Disponibilités	2 863,9	700,0	219,3	3 783,2	5 370,1	4 053,0	3 976,7	6 381,1	-40,7%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 327,6	3 161,2	219,3	6 708,1	6 866,4	8 284,8	9 034,6	8 338,8	-19,6%
Concours bancaires (dettes)	366,0	0,0	-	366,0	366,4	193,5	142,8	601,7	-39,2%
Intérêts courus non échus - passif	2,3	0,0	-	2,3	3,0	3,0	3,1	3,1	-26,6%
Trésorerie nette	2 959,3	3 161,2	219,3	6 339,8	6 497,0	8 088,3	8 888,8	7 734,0	-18,0%

(*) 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 2018 à 2022).

Tableau 4.7 : Évolution de la trésorerie du groupe Action Logement de 2018 à 2022

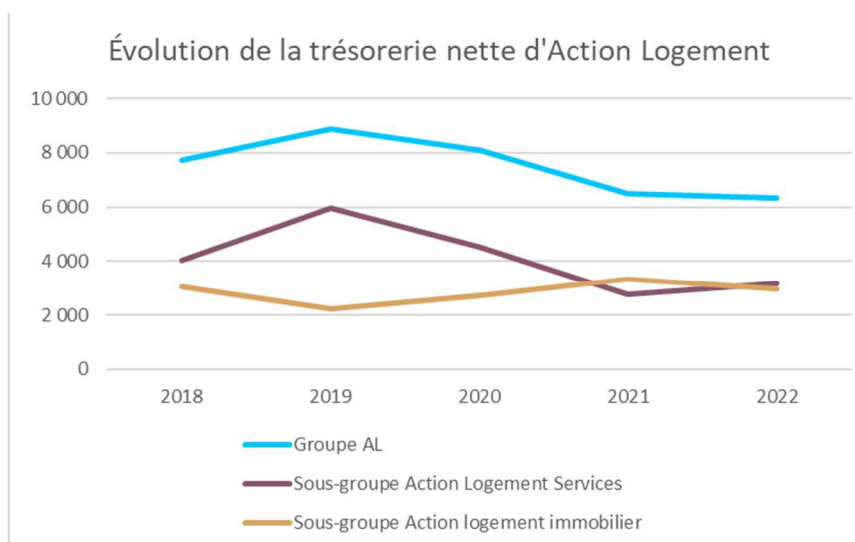
Données en millions d'euros

Trésorerie nette	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Groupe AL	7 734	8 889	8 088	6 497	6 340
Sous-groupe Action Logement Services	4 040	5 961	4 529	2 759	3 162
Sous-groupe Action logement immobilier	3 059	2 245	2 721	3 317	2 959

Source : Action Logement – données rapport sur les comptes consolidés (exercices 2018 à 2022)

⁶⁸ La trésorerie nette correspond aux valeurs mobilières de placement et disponibilités, diminuées des concours bancaires.



Graphique 4.4 : Évolution de la trésorerie nette d'Action Logement et de ses sous-groupes de 2018 à 2022

Source : Action Logement – données rapport sur les comptes consolidés (exercices 2018 à 2022)

Note de lecture : les données sont en millions d'euros

4.2.3.1.3 Passif

Les principaux postes qui composent le passif du groupe Action Logement sont les suivants :

- **Fonds propres** et assimilés (part revenant au groupe et hors intérêts minoritaires) : ce poste augmente de 2,4% depuis 2018 pour atteindre 32,1 milliards d'euros à fin 2022. Ces fonds propres sont majoritairement constitués des contributions des deux paliers ALS et ALI. En outre, la part des intérêts minoritaires au sein du groupe s'élève à 1,5 milliards d'euros et ne représente que 4,5% du total des fonds propres consolidés au 31 décembre 2022. 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 5,3 milliards d'euros à fin 2018 à 6,1 milliards d'euros à fin 2022. Ces subventions d'investissement proviennent des filiales du palier d'ALI et seront présentées dans la partie 4.2.3.3.
- **Les emprunts et dettes financières** s'établissent à 43,9 milliards d'euros avec une progression de 25,3% en 5 ans puisqu'ils n'étaient que de 35 milliards d'euros en 2018.

Les dettes portées par Action Logement Services visant à financer l'activité de la PEEC grâce notamment aux emprunts obligataires, sont classées dans la rubrique spécifique des dettes liées aux activités de financement (cf. Tableau 4.9 ci-après).

Les dettes financières sont majoritairement constituées des emprunts auprès des établissements de crédit, notamment les emprunts contractés par les filiales SA HLM 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.

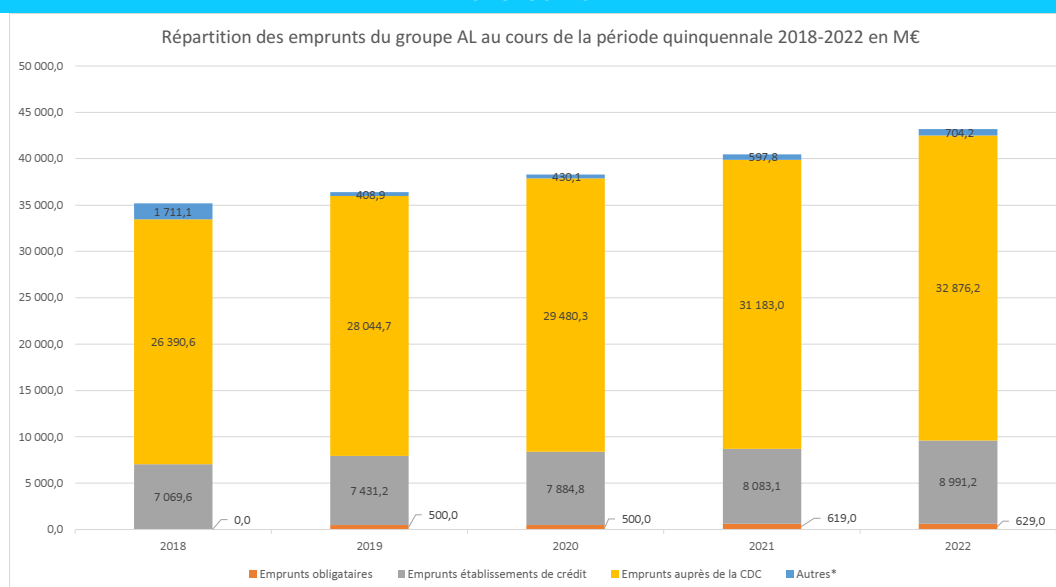
Tableau 4.8 : Évolution des dettes financières du groupe Action Logement au 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2018
Emprunts obligataires	629,0	619,0	500,0	500,0	0,0	N/A
Emprunts auprès établissement de crédit	8 991,2	8 083,1	7 884,8	7 431,2	7 069,6	27%
Emprunts auprès de la CDC	32 876,2	31 183,0	29 480,3	28 044,7	26 390,6	25%
Intérêts compensateurs	2,1	3,5	5,0	7,3	11,3	-82%
Concours bancaires (trésorerie passive)	366,0	366,4	193,5	142,8	601,7	-39%
ICNE sur autres emprunts et dettes	336,1	227,9	231,6	258,9	248,2	35%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	43 200,7	40 482,9	38 295,2	36 384,8	34 321,3	26%
Emprunts issus de la PEEC	11,9	11,9	14,6	14,8	13,5	-12%
Autres emprunts et dettes	228,8	228,8	306,5	344,7	287,1	-20%
Dépôts de garantie	439,0	439,0	415,7	405,4	387,9	13%
Dettes financières	43 880,4	41 162,6	39 032,1	37 149,7	35 009,7	25%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Graphique 4.5 : Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit entre 2018 et 2022



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

(*) Autres : Concours bancaires, intérêts courus non échus (ICNE) sur autres emprunts et dettes, intérêts compensateurs.

► **Dettes liées aux activités de financement** : ce poste présente un solde de 12 861,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 16,8% par rapport à l'exercice précédent.

En 2022, Action Logement Services a procédé à 2 levées d'emprunts obligataires pour un total de 2 milliards d'euros sur les 3,2 milliards d'euros prévus par le conseil d'administration :

- 1,25 milliard d'euros en avril sur une période de 10 ans au taux annuel de 1,441% ;
- 750 millions d'euros au taux annuel de 3,198%.

L'emprunt CDC contracté par ALS pour financer des emplois PEEC d'un montant initial de 1 700 millions d'euros affiche un solde 1 046,6 millions d'euros fin 2022.

Les dettes envers des personnes morales, principalement constituées de fonds PEEC reçus sous forme de prêts s'élèvent à 5 919,2 millions d'euros.

Tableau 4.9 : Évolution des dettes liées aux activités de financement entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Augmentation	Diminution	Variation intérêts courus	Autres variations	Transformation	Exercice 2022	Variation 2022/2021
Emprunts obligataires	3 000,0	2 000,0					5 000,0	66,7%
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	5,2	18,5					23,7	357,0%
Dettes représentées par un titre	3 005,2	2 018,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5 023,7	67,2%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	216,0	674,0	-890,0				-	-100,0%
Dettes à personnes physiques	569,4	473,9	-736,9				306,4	-46,2%
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 768,5	382,5	-199,3		-32,6		5 919,2	2,6%
Dettes envers la clientèle	6 553,9	1 530,5	-1 826,1	0,0	-32,6	0,0	6 225,7	-5,0%
Emprunts CDC (activités de financement)	1 102,1		-55,6				1 046,6	-5,0%
Dettes liées aux activités de financements (hors subventions d'investissements)	10 661,2	3 548,9	-1 881,7	0,0	-32,6	0,0	12 295,9	15,3%
Dettes liées aux activités de financements subventions d'investissements	352,9						565,6	60,3%
Dettes liées aux activités de financement	11 014,1	3 548,9	-1 881,7	0,0	-32,6	0,0	12 861,5	16,8%

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2022).

Depuis 2018, ce poste a doublé sous l'effet des emprunts obligataires contractés par ALS pour le financement des emplois du PIV.

Tableau 4.10 : Évolution des dettes liées aux activités de financement entre le 31.12.2018 et le 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts obligataires	5 023,7	3 005,2	1 000,0	1 000,0	0,0
Dettes à personnes physiques	306,4	569,4	387,1	90,8	92,6
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 919,2	5 768,5	5 590,5	5 380,3	5 174,3
Emprunts CDC (activités de financement)	1 046,6	1 102,1	1 157,0	1 210,6	1 261,6
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	0,0	216,0	216,0	221,0	196,0
Subventions d'investissement	565,6	352,9	188,0	72,0	171,7
Dettes liées aux activités de financement	12 861,5	11 014,1	8 538,6	7 974,7	6 896,2

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

- **Le poste des provisions pour risques et charges** a quant à lui augmenté de 16,8% sur la période quinquennale en raison notamment de la constitution d'une **provision pour garantie** à compter de 2019 qui a vu son montant triplé entre 2019 et 2022 puisqu'elle passe de 68,6 millions d'euros à 206,9 millions d'euros fin 2022. Il s'agit des provisions du fonds de garanties chez Action Logement Services et plus particulièrement celle visant à évaluer les sinistres et frais de gestion nette du dispositif VISALE.

4.2.3.1.4 Le compte de résultat consolidé

Tableau 4.11 : Compte de résultat consolidé du groupe Action Logement 2018-2022

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021	Variations 2022/2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variations 2022/2018
Loyers	5 505 061	5 347 238	+ 3,0%	5 247 116	5 152 475	4 936 129	+ 11,5%
Charges locatives récupérées	1 321 299	1 212 908	+ 8,9%	1 172 157	1 179 180	1 109 098	+ 19,1%
Ventes accession	451 718	327 683	+ 37,9%	325 037	354 812	535 472	- 15,6%
Autres revenus	140 859	104 230	+ 35,1%	76 891	90 751	107 468	+ 31,1%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 385 836	1 303 747	+ 6,3%	1 600 462	1 535 589	1 507 280	+ 8,1%
Autres produits d'exploitation	311 001	343 400	- 9,4%	292 408	305 001	273 601	+ 13,7%
Produit net des activités de financement	50 938	73 533	- 30,7%	87 980	97 302	111 085	- 54,1%
Produits opérationnels	9 166 712	8 712 739	5,2%	8 802 051	8 715 110	8 580 132	6,8%
Subventions versées	- 1 491 737	- 3 438 654	- 56,6%	- 2 197 185	- 705 469	- 753 085	+ 98,1%
Charges locatives récupérables	- 1 371 395	- 1 254 254	+ 9,3%	- 1 213 822	- 1 217 122	- 1 134 245	+ 20,9%
Entretien courant et gros entretien	- 727 664	- 720 141	+ 1,0%	- 615 325	- 617 775	- 590 119	+ 23,3%
Autres achats et charges externes	- 1 313 503	- 1 204 291	+ 9,1%	- 1 156 584	- 1 254 192	- 1 332 356	- 1,4%
Charges de personnel	- 1 055 510	- 1 044 852	+ 1,0%	- 998 267	- 968 452	- 960 573	+ 9,9%
Impôts et taxes	- 586 434	- 594 263	- 1,3%	- 597 215	- 580 675	- 551 384	+ 6,4%
Autres charges d'exploitation	- 97 008	- 86 439	+ 12,2%	- 79 113	- 78 284	- 75 600	+ 28,3%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	- 2 019 596	- 1 898 102	+ 6,4%	- 1 813 234	- 1 741 376	- 1 634 832	+ 23,5%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	- 17 216	- 18 730	- 8,1%	- 39 502	- 63 939	- 58 307	- 129,5%
Coût du risque des activités de financement	- 99 731	- 56 861	+ 75,4%	- 58 461	12 612	- 4 111	+ 999,9%
Charges opérationnelles	- 8 745 362	- 10 279 127	- 14,9%	- 8 768 709	- 7 214 671	- 7 094 612	23,3%
Résultat d'exploitation	421 350	- 1 566 388	- 126,9%	33 343	1 500 439	1 485 520	- 71,6%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	55 099	16 919	+ 225,7%	17 561	23 727	36 515	+ 50,9%
Charges d'intérêts	- 620 706	- 482 012	+ 28,8%	- 520 235	- 543 069	- 518 298	+ 19,8%
Autres charges et produits financiers	- 319	9 758	- 103,3%	6 630	16 425	19 619	- 101,6%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	- 9 228	- 2 918	+ 216,2%	- 7 373	- 8 417	- 16 183	- 43,0%
Résultat financier	- 575 154	- 458 253	25,5%	- 503 417	- 511 334	- 478 347	20,2%
Résultat courant	- 153 804	- 2 024 641	- 92,4%	- 470 074	989 105	1 007 173	- 115,3%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	547 556	1 016 651	- 46,1%	406 315	519 934	328 371	+ 66,7%
Autres produits et charges exceptionnelles	- 68 641	- 71 662	- 4,2%	- 50 468	71 020	- 36 860	+ 86,2%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	- 10 812	- 31 852	- 66,1%	- 41 568	- 51 904	- 20 189	- 46,4%
Résultat exceptionnel	468 103	913 137	- 48,7%	314 279	539 050	271 321	72,5%
Impôt sur les résultats	- 33 986	- 175 203	- 80,6%	- 44 062	- 62 280	- 49 791	- 31,7%
Résultat net des entreprises intégrées	280 313	- 1 286 707	- 121,8%	- 199 857	1 465 875	1 228 704	- 77,2%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	2 131	2 395	- 11,0%				
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition	-	-					
Résultat net de l'ensemble combiné	282 444	- 1 284 312	- 122,0%	- 199 857	1 465 875	1 228 704	- 77,0%
Intérêts minoritaires	- 80 576	- 89 517	- 10,0%	- 83 825	- 81 108	- 83 679	- 3,7%
Résultat net (part du groupe)	201 868	- 1 373 829	- 114,7%	- 283 682	1 384 768	1 145 024	- 82,4%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Note de page : Les ventes de l'ONV sont classées dans la rubrique « Autres revenus » et non dans la rubrique « Ventes accession ».

Conformément aux obligations des groupes ayant des activités distinctes, une information sectorielle est présentée par le groupe dans ses comptes consolidés. Elle permet une ventilation des différents postes du compte de résultat en fonction des trois secteurs opérationnels : un secteur « Immobilier », un secteur « Services » et un secteur regroupant l'association ALG ainsi que les entités AFL et APAGL. Le Tableau 4.12 présente le compte de résultat sectoriel du groupe au 31 décembre 2022.



Tableau 4.12 : Compte de résultat sectoriel du groupe Action Logement au 31.12.2022

(Données en en milliers d'euros)

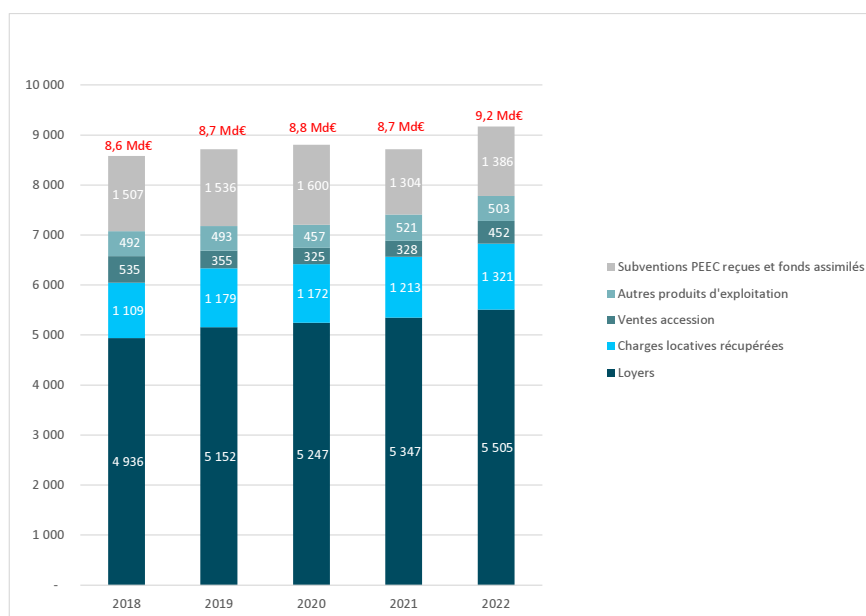
	Exercice 2022	ALG/AFL/APAGL	Services	Immobilier	Éliminations entre secteurs
Loyers	5 505 061	250 402	27 543	5 230 554	-3 438
Charges locatives récupérées	1 321 299	38 829	5 646	1 276 828	-4
Ventes accession	451 718	10 749		440 969	
Autres revenus	140 859	6 547	61 849	80 067	-7 604
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 385 836		1 385 836		
Autres subventions reçues	12 642		12 642		
Autres produits d'exploitation	298 359	168 283	1 054	806 733	-677 711
Produit net des activités de financement	50 938		82 955		-32 017
Produits opérationnels	9 166 712	474 810	1 577 525	7 835 151	-720 774
Subventions versées	-1 491 737	-60	-2 167 121		675 444
Charges locatives récupérables	-1 371 395	-35 206	-6 749	-1 329 360	-80
Entretien courant et gros entretien	-727 664	-39 915	-13 144	-674 587	-18
Autres achats et charges externes	-1 313 503	-83 305	-149 845	-1 094 740	14 387
Charges de personnel	-1 055 510	-16 293	-178 890	-860 327	
Impôts et taxes	-586 434	-13 980	-25 676	-546 778	
Autres charges d'exploitation	-97 008	-2 044	-1 517	-92 466	-981
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-2 019 596	-180 908	-20 902	-1 817 786	
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	17 216	-1 032	2 899	15 007	342
Coût du risque des activités de financement	-99 731		-99 000		-731
Charges opérationnelles	-8 745 362	-372 743	-2 659 945	-6 401 037	688 363
Résultat d'exploitation avant dotations amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	421 350	102 067	-1 082 420	1 434 114	-32 411
Dotation nette amort. Écarts acquisition					
Résultat d'exploitation après dotations amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	421 350	102 067	-1 082 420	1 434 114	-32 411
Produits des prêts et des placements de trésorerie	55 099	3 378	3 985	47 736	
Charges d'intérêts	-620 706	-35 704	-2 347	-615 066	32 411
Autres charges et produits financiers	-319	-201	-66	-52	
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-9 228	-4 360	-822	-4 046	
Résultat financier	-575 154	-36 887	750	-571 428	32 411
Résultat courant	-153 804	65 180	-1 081 670	862 686	-

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2022).

Note de page : Les ventes de l'ONV sont classées dans la rubrique « Autres revenus » et non dans la rubrique « Ventes accession ».

4.2.3.1.4.1 Produits opérationnels

Le Graphique 4.6 ci-après présente la composition des produits opérationnels du groupe AL de 2018 à 2022 par nature de ressource et leurs poids respectifs. Il en ressort que les recettes locatives (loyers et charges récupérées) constituent la première ressource du groupe soit 74,4% 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 4.6 : Composition des produits opérationnels consolidés du Groupe AL de 2018 à 2022

Source : ANCOLS à partir des données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Le Tableau 4.13 ci-après présente la ventilation des produits opérationnels de 2018 à 2022 qui diminuent de 6,8% entre 2018 et 2022.

Tableau 4.13 : Produits opérationnels au 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2018
	Montant	%	Montant	Montant	Montant	Montant	
Loyers	5 505,1	60,1%	5 347,2	5 247,1	5 152,5	4 936,1	11,5%
Récupération de charges locatives	1 321,3	14,4%	1 212,9	1 172,2	1 179,2	1 109,1	19,1%
Subventions PEEC reçues	1 385,8	15,1%	1 303,7	1 600,5	1 535,6	1 507,3	-8,1%
Ventes accession	451,7	4,9%	327,7	325,0	354,8	535,5	-15,6%
Autres	502,8	5,5%	521,2	457,3	493,1	492,2	2,2%
Total produits opérationnels	9 166,7	100,0%	8 712,7	8 802,1	8 715,1	8 580,1	6,8%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

- **Produits des loyers et charges locatives récupérées** : ce poste progresse de 12,9% sur la période quinquennale et passe de 6 045,2 millions d'euros en 2018 à 6 826,4 millions d'euros en 2022. Il s'agit de la première ressource du groupe qui provient des filiales du palier ALI.

Le Tableau 4.14 ci-après présente l'évolution des loyers perçus par le groupe du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2022.

Entre 2022 et 2021, le chiffre d'affaires locatif progresse de 3% pour un parc de logement qui augmente quant à lui de 2,1%. L'IRL ne progressant que de 0,42% en 2022, il en résulte que la progression du chiffre d'affaires locatif est globalement expliquée par l'évolution de la taille du parc.



Tableau 4.14 : Évolution des produits des loyers et charges locatives récupérées entre le 31.12.2018 et le 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2021	Variation 2022/2018
	Montant	%	Montant	Montant	Montant	Montant		
Logements non conventionnés	742,1	11,3%	714,3	730,0	729,4	706,5	3,9%	5,0%
Supplément de loyer	27,5	0,4%	25,0	42,0	38,0	39,9	9,8%	-31,2%
Logements conventionnés	4 104,0	62,6%	4 001,0	3 888,3	3 810,9	3 644,3	2,6%	12,6%
Loyers locaux commerciaux (*)	93,3	1,4%	88,3	79,6			5,7%	
Loyers parkings (*)	218,4	3,3%	213,7	205,2			2,2%	
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	248,7	3,8%	237,9	237,4	231,8	222,1	4,5%	12,0%
Logements en location - accession et logements accession	9,7	0,1%	7,5	7,6	8,1	6,6	28,9%	46,2%
Autres loyers (**)	61,4	0,9%	61,3	57,0	334,3	316,6	0,0%	-80,6%
Loyers	5 505,1	80,6%	5 347,2	5 247,1	5 152,5	4 936,1	3,0%	11,5%
Récupération de charges locatives	1 321,3	19,4%	1 212,9	1 172,2	1 179,2	1 109,1	8,9%	
Loyers et charges locatives récupérées	6 826,4	100,0%	6 560,1	6 419,3	6 331,7	6 045,2	4,1%	12,9%
Nombre de logements	1 130 966		1 108 162	1 084 954	998 241	965 812	2,1%	17,1%

(*) Création des comptes "Loyers locaux commerciaux" et "Loyers parking" au 31.12.2020, auparavant compris dans la ligne "Autres loyers".

(**) La ligne « Autres loyers » comprend principalement les indemnités d'occupation.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

- **Subventions PEEC et fonds assimilés** : ce poste provient de la collecte d'Action Logement Services qui constitue la deuxième ressource du groupe s'élève à 1 385,8 millions d'euros à fin 2022 contre 1 303,7 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

La collecte a globalement baissé de 8,1% depuis 2018 en raison notamment du rehaussement de son seuil d'assujettissement. En effet, le seuil relatif à l'effectif des entreprises assujetties est passé en 2020 de 20 à 50 salariés. Une compensation avait été mise en place par l'État en 2020 qui avait permis à Action Logement Services de bénéficier d'un versement de 238 millions d'euros. Cette dernière n'a pas été reconduite les années suivantes. Cette ressource comprend la collecte PEEC, PSEEC et PEAEC. L'analyse de la collecte PEEC est analysée dans le chapitre 2.

4.2.3.1.4.2 Charges opérationnelles

Les principales charges opérationnelles sont les suivantes :

- **Les subventions versées** s'élèvent à 1 491,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 contre 753,1 millions d'euros fin 2018. Les subventions PEEC versées aux personnes physiques, aux personnes morales et aux politiques publiques nationales ont évolué de façon croissante depuis 2018 avec un pic en 2021 sous l'effet du PIV et du financement du FNAP. L'analyse des financements accordés par Action Logement Services est présentée dans le chapitre 3.
- **Les charges locatives récupérées** augmentent de 20,9% sur la période avec un solde de 1 371,4 millions d'euros au 31 décembre 2022. La variation de ce poste est corrélée avec l'augmentation du parc immobilier de 17,1% en nombre de logements.

Tableau 4.15 : Charges locatives récupérables au 31.12.2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2022/2018
	Montant	%	Montant	Montant	Montant	Montant	
Achats non stockés	478,5	34,9%	431,2	420,2	415,9	402,0	19,0%
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	557,8	40,7%	506,1	485,3	481,5	389,0	43,4%
Autres achats et charges externes	59,6	4,3%	53,9	57,9	62,7	79,9	-25,4%
Impôts, taxes et versements assimilés	187,0	13,6%	172,4	166,3	164,4	156,9	19,2%
Charges de personnel	84,7	6,2%	87,0	80,4	86,2	89,3	-5,2%
Autres charges d'exploitation	3,9	0,3%	3,7	3,7	6,4	17,2	-77,5%
Total charges locatives récupérables	1 371,4	100,0%	1 254,3	1 213,8	1 217,1	1 134,2	20,9%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : Le montant des charges locatives non récupérées correspond aux charges liées à la vacance des logements ainsi qu'aux charges non répercutées aux locataires du fait de leur caractère exceptionnel (fuite d'eau, dégradations importantes...).

Tableau 4.16 : Tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement du 31.12.2018 au 31.12.2022

En données en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Résultat net total des sociétés consolidées	282 444	-1 284 311	-199 858	1 465 875	1 228 704
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité					
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement	2 032 289	1 959 482	1 874 129	1 790 970	1 684 924
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-511 172	-1 035 028	-400 149	-519 835	-327 458
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	9 644	11 000	58	0	1 517
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-2 131	-2 395		0	
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	620 690	481 403	520 384	543 073	518 298
Marge brute d'autofinancement	2 431 764	130 151	1 794 564	3 280 083	3 105 985
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement	1 487 480	2 074 049	868 509	1 271 118	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-120 444	-228 845	-82 358	204 018	-106 932
Flux net généré par (affecté à) l'activité	3 798 800	1 975 355	2 580 715	4 755 219	2 999 053
Investissements corporels et incorporels	-7 023 166	-6 993 175	-5 557 494	-5 964 302	-4 845 849
Acquisitions d'immobilisations financières	-416 211	-415 270	-87 365	-311 894	-102 742
Total des acquisitions d'immobilisations	-7 439 377	-7 408 445	-5 644 859	-6 276 196	-4 948 591
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	919 785	2 015 972	764 054	898 712	616 922
Diminutions d'immobilisations financières	163 153	79 117	63 031	47 661	28 388
Total des diminutions d'immobilisations	1 082 938	2 095 089	827 085	946 373	645 310
Incidence des variations de périmètre	38 626	-22 213	21 828	93 954	14 763
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-6 317 813	-5 335 569	-4 795 946	-5 235 869	-4 288 518
Dividendes versés par la société mère	-2 068	-1 961	-2 203	-3 013	-1 961
Emissions d'emprunts	7 479 378	5 414 002	4 944 878	4 653 972	4 083 833
Prime de remboursement des obligations		0	0	-1 551	
Remboursements d'emprunts	-4 916 847	-3 418 627	-3 207 876	-2 700 388	-2 260 445
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-511 832	-486 706	-546 514	-538 497	-514 393
Variation des dépôts et cautionnements reçus	14 222	8 469	9 228	11 372	11 217
Subventions d'investissements reçues	295 936	256 764	217 223	213 562	258 184
Flux net provenant du (affecté au) financement	2 358 789	1 771 941	1 414 736	1 635 457	1 576 435
Incidence des changements de principes comptables		-			
Variation de trésorerie	-160 225	-1 588 274	-800 495	1 154 807	286 969
Trésorerie d'ouverture	6 500 030	8 088 304	8 888 799	7 733 991	7 447 022
Trésorerie de clôture	6 339 806	6 500 030	8 088 304	8 888 799	7 733 991

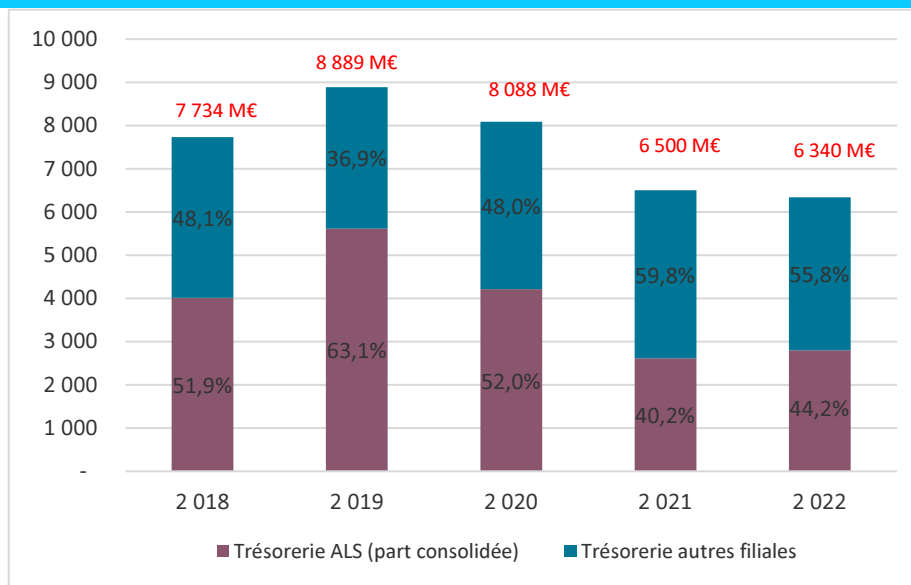
Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : Le montant des émissions des emprunts au titre de l'exercice 2019 tient compte de la souscription de l'emprunt obligataire de 1 milliard d'euros alors que les souscriptions réalisées en 2021 et 2022 ont été imputées dans la variation des créances et dettes liées aux activités de financement qui composent le flux net généré par l'activité.

Le Graphique 4.7 ci-après met en évidence l'évolution de la trésorerie sur la période quinquennale ainsi que l'évolution de sa composition entre Action Logement Services et les autres filiales (principalement celles faisant partie du sous-groupe Action Logement Immobilier).



Graphique 4.7 : Évolution de la composition de la trésorerie nette consolidée du Groupe AL de 2018-2022



Source : ANCOLS à partir des données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

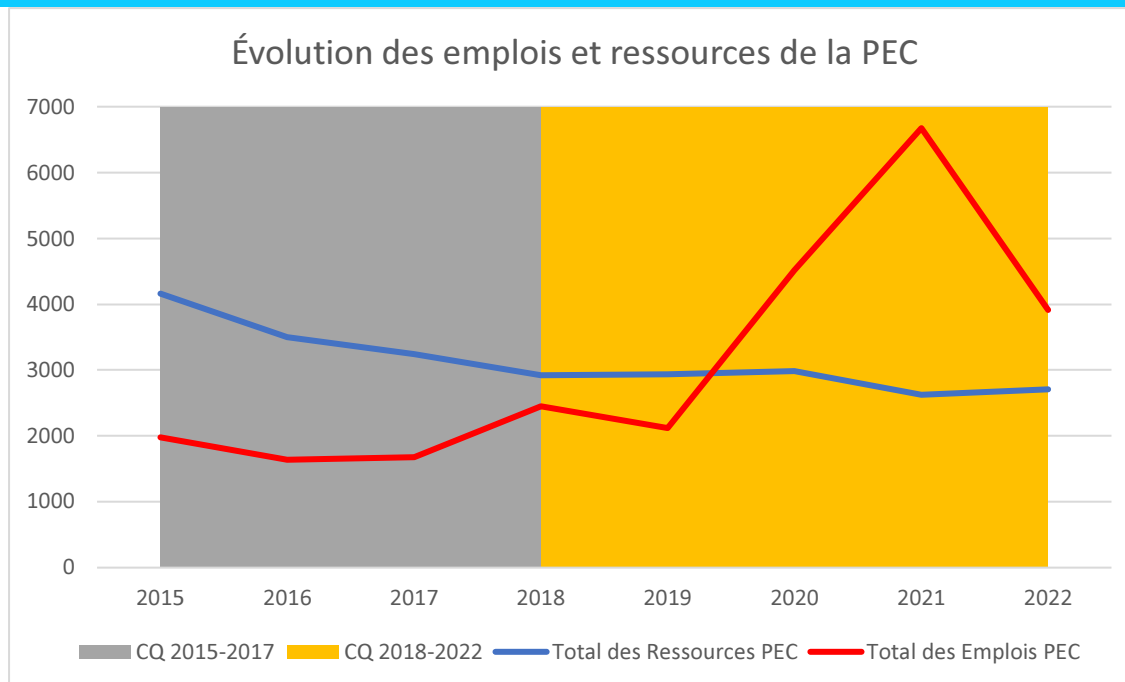
La trésorerie nette⁶⁹ du groupe avait enregistré une augmentation importante en 2019 qui a conduit les pouvoirs publics et Action Logement à mettre en place le plan d'investissement volontaire (PIV) pour augmenter le niveau du soutien au secteur du logement social par le groupe.

On observe également une inversion du poids de la trésorerie nette d'Action Logement Services dans la trésorerie consolidée par rapport à celle de la trésorerie du reste des filiales (essentiellement sous-groupe Action Logement Immobilier). La contribution de la trésorerie d'Action Logement Services qui représentait plus de la moitié de la trésorerie du groupe depuis 2018, passe en dessous du seuil des 50% en 2021 tout en restant l'entité affichant le plus haut niveau de trésorerie du groupe.

On constate que cette trésorerie nette amorce son fléchissement dès 2020, cette baisse se confirmant à l'issue de l'exercice 2021 de la convention quinquennale caractérisé par une très forte consommation de ressources. Action Logement Services avait financé 6,6 milliards d'euros d'emplois en 2021, générant un excédent des emplois sur les ressources de 4,1 milliards d'euros alors que les emplois de l'exercice 2020 d'un montant de 4,4 milliards d'euros en 2020 avaient conduit certes au premier excédent des emplois sur les ressources de la convention mais il n'était que de 1,5 milliard d'euros en 2020.

⁶⁹ Les valeurs nettes sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

Graphique 4.8 : Évolution des emplois et des ressources de la PEC depuis 2015



Source : Rapports annuels statistiques et financiers de 2015 à 2021.

Note de lecture : Pour la précédente convention, le suivi des emplois était réalisé sur la période triennale 2013-2015 sachant que les exercices 2013 et 2014 s'inscrivaient dans le cadre du « décret-enveloppes » du 12 mars 2012 modifié. L'exercice 2015 quant à lui, s'est réalisé conformément à la convention du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016 sur la période de 2015 à 2019.

4.2.3.2 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 la principale entité contributrice aux comptes consolidés du palier de consolidation Action Logement Services. Les états financiers de ce palier sont présentés en annexe de ce rapport, mais ne feront pas l'objet d'une analyse spécifique des différentes rubriques. Les principaux postes ayant déjà été présentés supra.

4.2.3.3 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.

Les états financiers de ce palier sont présentés en annexe de ce rapport mais ne feront pas l'objet d'une analyse spécifique des différentes rubriques. Les principaux postes ayant déjà été présentés supra.

4.2.4 Analyse financière des comptes consolidés

4.2.4.1 Groupe Action Logement

Le groupe a été amené à financer de façon importante différents acteurs à travers Action Logement Services. Cette dernière a pour mission de collecter et d'employer la PEEC pour financer 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.

Contrairement à des groupes « ordinaires » du secteur, le Groupe AL bénéficie d'une ressource renouvelée chaque année qu'est la PEC. Cette ressource n'est pas le fruit de son activité mais une ressource collectée auprès des employeurs pour la construction de logements sociaux et intermédiaires. Elle doit également selon le CCH, contribuer à aider les personnes physiques⁷⁰. L'entité Action Logement Services est désignée par le CCH⁷¹ pour remplir cette mission d'utilité publique.

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.

Tableau 4.17 : Ratio de solvabilité au 31.12.2022

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Capitaux propres	39 717 683	39 301 269	40 157 157	40 123 314	38 273 005	3,8%
Total bilan	100 134 851	95 024 653	91 025 657	88 421 267	83 434 605	20,0%
= Solvabilité	39,66%	41,36%	44,12%	45,38%	45,87%	

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

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.

4.2.4.2 Groupe Action Logement Services

4.2.4.2.1 Profitabilité

Tableau 4.18 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALS au 31.12.2022⁷²

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	-1 080 967	-3 952 907	-1 906 288	397 921	436 491
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	66 639	51 777	3 062	36 326	25 707
- Plus-values de cession des immobilisations	3 053	-1 936	-2 264	-42 635	351
+ Moins-values de cession des immobilisations					
- Elimination des impôts différés					
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat					
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	2 347	2 142	1 886	1 061	938
= Marge brute d'autofinancement	-1 008 928	-3 900 924	-1 903 604	392 673	463 487

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

L'objet social du groupe n'étant pas de réaliser du profit, ce déficit ne peut être interprété comme une « dérive » en termes de pilotage de l'activité, mais comme une réponse à la hauteur des attentes du secteur et des

⁷⁰ Les catégories d'emplois de cette ressource sont détaillées à l'article L313-3 du CCH.

⁷¹ Cf. Article L313-1 du CCH – alinéa 2.

⁷² 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.

engagements pris auprès de l'État dans le cadre de la convention quinquennale et confirmé dans le plan d'investissement volontaire (PIV).

4.2.4.2.2 Structure financière

Tableau 4.19 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Var 2022/2018
Stocks	706 313	575 396	367 751	46 229	10	N/A
+ Créances clients	14 657	17 352	24 777	24 338	20 249	-27,6%
+ Autres créances	35 983	31 157	28 075	21 652	363 476	-90,1%
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 161 523	2 758 759	4 529 103	5 961 122	4 039 977	-21,7%
= Actifs courants	3 918 476	3 382 664	4 949 706	6 053 341	4 423 712	-11,4%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Tableau 4.20 : Fonds de roulement net global au 31.12.2022

Données en millions d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Var 2022/2018
Capitaux propres	6 999	8 080	12 034	13 940	13 542	-48,3%
Provisions pour gros entretien	2	2	2	2	1	126,3%
Autres provisions pour risques et charges	285	226	178	192	365	-21,8%
Amortissements et dépréciations	95	83	329	334	386	-75,3%
Ressources propres	7 382	8 391	12 543	14 469	14 294	-48,4%
Dettes financières	6 223	4 276	2 314	2 373	1 262	393,2%
Ressources stables	13 604	12 667	14 858	16 842	15 556	-12,5%
Immobilisations d'exploitation brutes	-641	-654	-733	-757	-596	7,6%
Fonds de roulement économique	12 963	12 013	14 124	16 085	14 960	-13,3%
Immobilisations financières nettes	-169	-57	-38	-41	-52	225,1%
Fonds de roulement net global (FRNG)	12 794	11 957	14 086	16 044	14 908	-14,2%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Le fonds de roulement en baisse de 14,2% par rapport à l'exercice 2018, présente un solde excédentaire de 12,8 milliards d'euros en fin de période. Cette baisse progressive constatée depuis 2019 s'est accrue entre 2020 et 2021, correspond à l'accroissement du niveau des emplois de la PEC qui a généré des résultats nets déficitaires en 2021 et 2020 au niveau de l'entité Action Logement Services. Il est important de souligner que les dettes financières contribuent fortement au soutien du fonds de roulement net global.

4.2.4.2.3 Rentabilité économique

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le Tableau 4.21 ci-après présente un niveau de rentabilité de l'actif total qui peut paraître critique pour l'exercice 2022 avec un taux négatif de 5,1% mais en nette amélioration par rapport à 2021 puisqu'il était alors de -19,7%. Même si le niveau de l'actif est relativement stable, cette baisse de la rentabilité s'explique par la dégradation du résultat net d'ALS depuis 2020.

Tableau 4.21 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Var 2022/2018
Résultat consolidé (1)	-1 080 963	-3 952 903	-1 906 276	397 921	436 491	-347,6%
Actif total (2)	21 312 048	20 098 053	21 252 139	22 700 040	20 924 931	1,9%
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	-5,1%	-19,7%	-9,0%	1,8%	1,8%	-

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

La part des détentions minoritaires étant non significative, la rentabilité financière globale équivaut à la rentabilité financière calculée sur la part des capitaux propres du groupe. Elle s'élève à -15,4% à fin 2022, soit un niveau de rentabilité faible.

Le soutien croissant du secteur du logement social engagé par Action Logement Services depuis 2019 sous l'impulsion du PIV a conduit à la dégradation du ratio de rentabilité financière du sous-groupe Action Logement



Services. L'évolution de ce ratio met bien en évidence l'activité d'Action Logement Services avec un ratio de - 48,9% en 2021 qui est la résultante du déficit de ce même exercice.

Tableau 4.22 : Rentabilité financière part du groupe ALS au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Var 2022/2018
Résultat net consolidé (1)	-1 080 963	-3 952 903	-1 906 276	397 921	436 491	-347,6%
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	6 998 868	8 079 834	12 033 766	13 940 053	13 542 081	-48,3%
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	-15,4%	-48,9%	-15,8%	2,9%	3,2%	- 18,7

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

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.

4.2.4.3 Groupe Action Logement Immobilier

4.2.4.3.1 Profitabilité

L'activité de l'exercice a permis au palier ALI de générer un flux de trésorerie de 2 654,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 qui contribuera à financer une partie des investissements de l'exercice ainsi que le besoin en fonds de roulement. Ce solde a globalement augmenté de 11,3% par rapport à 2018 malgré une légère rupture constatée en 2021 avec une baisse de 7,3% par rapport à 2020.

Tableau 4.23 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALI au 31.12.2022⁷³

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	1 116 972	1 477 090	1 204 533	813 572	735 846
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	1 505 237	1 526 204	1 386 504	1 566 627	1 454 976
-Plus-values de cession des immobilisations	-582 527	-1 141 779	-586 632	-496 991	-315 561
+Moins-values de cession des immobilisations					
- Elimination des impôts différés	0	0	514	0	-396
-Subventions d'investissement virées au compte de résultat					
-Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	615 094	475 364	513 748	538 521	509 751
= Marge brute d'autofinancement	2 654 776	2 336 879	2 518 667	2 421 730	2 384 616

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

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.

On observe dans le Tableau 4.24 une augmentation de 70% du flux net négatif en 5 ans qui est principalement composé du flux d'investissements de la période qui passe de 4 683,9 millions d'euros en 2018 à 6 845,3 millions d'euros en 2022.

Compte tenu de l'activité croissante des filiales immobilières de ce sous-groupe. Ce flux est cohérent au regard du niveau des investissements attendus et du modèle économique du groupe.

⁷³ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.

Tableau 4.24 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Marge brute d'autofinancement	2 654 776	2 336 879	2 518 667	2 421 730	2 384 616	11,3%
- Variation BFR	-31 005	-201 581	-4 319	-106 721	-183 802	-83,1%
- Investissements de la période	-6 845 289	-6 768 145	-5 371 366	-5 514 265	-4 683 916	46,1%
= Flux de trésorerie disponible	-4 221 518	-4 632 847	-2 857 018	-3 199 256	-2 483 102	70,0%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

4.2.4.3.2 Solvabilité

Le ratio de solvabilité du palier ALI qui s'élève à 37,5% reflète la capacité importante de ce sous-groupe à honorer l'intégralité de ses dettes. Il augmente de 2,1 points par rapport à 2018.

Tableau 4.25 : Ratio de solvabilité du groupe ALI au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	29 937 608	28 494 249	25 450 344	23 430 321	22 084 993
Total Bilan	79 754 788	75 227 718	69 634 226	65 668 113	62 319 509
Ratio de Solvabilité	37,5%	37,9%	36,5%	35,7%	35,4%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

4.2.4.3.3 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 5 985,6 millions d'euros à la fin de la convention quinquennale.

L'augmentation de ce fonds de roulement de 24,6% sur la période, constitue un matelas de sécurité qui protège les créanciers du risque d'insolvabilité dû à des pertes sur les actifs courants. Cette évolution est portée par la hausse progressive des actifs courants de 17,2% sur la période alors que les dettes sont quant à elles relativement stables depuis 2018.

Tableau 4.26 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Stocks	1 056 288	1 032 867	889 259	912 051	909 222	16,2%
+ Créances clients	740 677	682 601	624 680	660 221	620 937	19,3%
+ Autres créances	2 997 477	2 627 133	2 105 390	2 022 797	1 737 282	72,5%
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 327 555	3 686 496	2 917 690	2 389 628	3 663 560	-9,2%
= Actifs courants	8 121 997	8 029 097	6 537 019	5 984 697	6 931 001	17,2%

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Actifs courants	8 121 997	8 029 097	6 537 019	5 984 697	6 931 001	17,2%
- Fournisseurs et comptes rattachés	1 114 491	1 035 188	975 636	907 657	960 699	16,0%
- Dettes fiscales et sociales	331 982	320 059	270 217	478 379	506 142	-34,4%
- Autres dettes et comptes de régularisation	689 933	625 323	613 096	597 417	660 363	4,5%
= Fonds de roulement de liquidité	5 985 591	6 048 527	4 678 070	4 001 244	4 803 797	24,6%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Le fonds de roulement net global s'établit à 5 437,1 millions d'euros au 31 décembre 2022. Il fait apparaître une hausse de 51% par rapport à l'exercice 2018 avec une stabilisation entre 2020 et 2021. Ce ratio traduit la capacité du sous-groupe ALI à financer l'intégralité des emplois à long terme grâce à ses ressources stables.

L'augmentation du fonds de roulement net global depuis 2018 s'explique par l'augmentation des actifs non courants. En effet, les immobilisations liées au parc locatif augmentent de 26,9% entre les deux exercices. Elle est également liée à la hausse des capitaux propres à hauteur de 35,6% en raison de l'amélioration de l'activité du



sous-groupe qui génère un résultat net en constante amélioration. Il est passé de 650,5 millions d'euros en 2018 à 1 043,1 millions d'euros en 2022 soit une hausse de 60,4% sur la période⁷⁴.

Le ratio de financement des investissements qui reflète le niveau couverture des actifs immobilisés, est positif tout au long de la convention quinquennale. Les capitaux permanents ont pu à la fois financer les investissements ainsi qu'une partie de l'actif circulant.

Tableau 4.27 : Fonds de roulement ALI au 31.12.2022

Données en millions d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Capitaux propres	29 937,6	28 494,2	25 450,3	23 430,3	22 085,1	35,6%
Provisions pour gros entretien	227,9	226,2	230,4	227,7	264,3	-13,8%
Autres provisions pour risques et charges	347,0	391,4	389,8	365,2	309,8	12,0%
Amortissements et dépréciations	28 068,0	26 534,2	25 237,5	23 902,4	22 488,4	24,8%
Ressources propres	58 580,6	55 646,0	51 308,0	47 925,7	45 147,6	29,8%
Dettes financières	46 279,8	43 267,1	40 867,4	39 017,1	36 941,5	25,3%
Ressources stables	104 860,4	98 913,0	92 175,5	86 942,8	82 089,1	27,7%
Immobilisations d'exploitation brutes	-98 791,9	-92 883,3	-88 331,4	-83 584,9	-77 850,3	26,9%
Fonds de roulement économique	6 068,5	6 029,7	3 844,0	3 357,9	4 238,8	43,2%
Immobilisations financières	-631,4	-573,6	-623,5	-608,7	-637,9	-1,0%
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 437,1	5 456,1	3 220,5	2 749,2	3 600,9	51,0%
Ratio de financements des investissements	1,05	1,06	1,04	1,03	1,05	

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : 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.

L'endettement net des filiales du palier ALI s'est sensiblement accru depuis 2018 avec une évolution de 29,1%. Les filiales empruntent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'ALS et auprès des Établissements de Crédit. Cette situation est cohérente avec la stratégie d'intensification des investissements immobiliers du groupe.

Tableau 4.28 : Endettement net du palier ALI au 31.12.2022

Données en milliers d'euros						
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2022/2018
Emprunts à long terme et à court terme	46 279 816	43 267 057	40 867 442	39 017 098	36 941 486	25,3%
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	3 327 555	3 686 496	2 917 690	2 389 628	3 663 560	-9,2%
= Endettement net	42 952 261	39 580 561	37 949 752	36 627 470	33 277 926	29,1%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

L'endettement net du secteur s'élève à 195 milliards d'euros au 31 décembre 2022 avec une CAF de 9,3 milliards d'euros. L'endettement net du sous-groupe ALI représente 23,7% de celui du secteur.

Tableau 4.29 : Endettement net et CAF du secteur⁷⁵ au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Endettement net du secteur (1)	195 036 445	195 621 707	188 022 087	182 391 828	176 584 764
CAF du secteur (2)	9 301 579	10 045 915	10 000 199	9 536 276	9 110 357
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	20,97	19,47	18,80	19,13	19,38

Source : données Harmonia (exercices 2018 à 2022).

L'endettement du secteur augmente de 10,4% sur cette période alors que celui des filiales immobilières du groupe Action Logement augmente de 29,1%. L'endettement net du sous-groupe ALI augmente plus rapidement que

⁷⁴ Source : données consolidées Action Logement Immobiliers (exercices 2018 à 2022) cf. bilan palier ALI de 2018 à 2022 en annexe II

⁷⁵ Les données intègrent toutes les familles d'entités soumises aux états réglementaires Harmonia.

celui du secteur en raison d'un volume de production de logements des filiales immobilières du groupe Action Logement Immobilier qui croît plus rapidement que celui du secteur.

Le Tableau 4.30 et le Tableau 4.31 ci-après montrent que le nombre de logements des filiales SA HLM du sous-groupe ALI a augmenté de 17,8% sur la période alors que celui du secteur ne varie que de 1,2% au cours de la période quinquennale.

Il permet également de constater que les filiales du sous-groupe Action Logement Immobilier contribuent à un tiers de la construction brute annuelle de logements neufs.

Tableau 4.30 : Investissements des filiales SA HLM du sous-groupe ALI au 31.12.2022

Rubriques	Données en nombre de logements						Variation 2022/2018
	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Cumul	
Nombre de logements et équivalent logement en propriété (début)	794 259	843 984	928 401	965 764	1 001 658	794 259	26,1%
Logements neufs achevés	18 492	20 318	19 300	23 067	23 322	104 499	26,1%
Acquisitions - améliorations mises en service	1 918	1 420	930	1 907	1 258	7 433	-34,4%
Acquisitions (sauf acquisition - amélioration)	47 157	63 615	14 483	16 755	767	142 777	-98,4%
Ventes HLM à personnes physiques	- 3 216	- 3 867	- 4 189	- 4 621	- 4 130	- 20 023	28,4%
Ventes à organismes HLM	- 11 026	- 20 471	- 1 856	- 2 396	- 1 892	- 37 641	-82,8%
Autres ventes	- 903	- 1 682	- 1 385	- 1 619	- 472	- 6 061	-47,7%
Autres mouvements	- 2 697	25 084	10 080	2 801	- 25 953	9 315	862,3%
Nombre de logements et équivalent logement en propriété (fin)	843 984	928 401	965 764	1 001 658	994 558	994 558	17,8%
Variation du patrimoine en nombre de logement et équivalent	49 725	84 417	37 363	35 894	- 7 100	200 299	-114,3%
Variation du patrimoine en %	6,3%	10,0%	4,0%	3,7%	- 0,7%	4,4%	
Valeurs de référence	0,6%	0,6%	0,3%	0,5%	0,4%	0,5%	
Ventes / Nombre de logements et équivalent logement en propriété	1,9%	3,1%	0,8%	0,9%	0,6%	1,4%	
Valeurs de référence	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	

Source : données Harmonia (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : les données de l'exercice 2022 ne sont pas définitives. La campagne de collecte des données Harmonia est en cours lors de l'établissement du RASF 2022.

Tableau 4.31 : Investissements du secteur au 31.12.2022

Rubriques	Données en nombre de logements						Variation 2022/2018
	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Cumul	
Nombre de logements et équivalent logement en propriété (début)	5 398 212	5 435 358	5 529 387	5 579 373	5 651 087	5 398 212	4,7%
Logements neufs achevés	68 216	69 242	60 318	68 171	74 216	340 163	8,8%
Acquisitions - améliorations mises en service	5 801	6 139	5 522	7 197	7 381	32 040	27,2%
Acquisitions (sauf acquisition - amélioration)	209 440	107 502	68 631	49 775	20 070	455 418	-90,4%
Ventes HLM à personnes physiques	- 9 989	- 11 025	- 644 275	- 12 164	- 22 258	- 699 711	122,8%
Ventes à organismes HLM	- 22 335	- 28 388	- 5 196	- 9 398	- 5 476	- 70 793	-75,5%
Autres ventes	- 3 729	- 9 472	- 4 382	- 5 536	- 8 803	- 31 922	136,1%
Autres mouvements	- 210 258	- 39 969	569 368	- 26 331	- 216 335	76 475	2,9%
Nombre de logements et équivalent logement en propriété (fin)	5 435 358	5 529 387	5 579 373	5 651 087	5 499 882	5 499 882	1,2%
Variation du patrimoine en nombre de logement et équivalent	37 146	94 029	49 986	71 714	- 151 205	101 670	-507,1%
Variation du patrimoine en %	0,7%	1,7%	0,9%	1,3%	- 2,7%	0,4%	
Valeurs de référence	0,6%	0,4%	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	
Ventes / Nombre de logements et équivalent logement en propriété	0,7%	0,9%	11,8%	0,5%	0,6%	2,9%	
Valeurs de référence	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	

Source : données Harmonia (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : les données de l'exercice 2022 ne sont pas définitives. La campagne de collecte des données Harmonia est en cours lors de l'établissement du RASF 2022.

Le poids des filiales d'ALI représente 31,5% de l'endettement net global du secteur.



Tableau 4.32 : Capacité de désendettement au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Endettement net (1)	42 952 261	39 580 561	37 949 752	36 627 470	33 277 926
CAF (2)	2 652 645	2 334 484	2 518 259	2 518 260	2 518 261
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	16,19	16,95	15,07	14,54	13,21
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années) du secteur	20,97	19,47	18,80	19,13	19,38

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Le palier ALI présente une capacité de désendettement d'une durée de 16 ans qui est en légère augmentation des exercices précédents. Cette durée demeure nettement inférieure de celle observée pour le secteur, d'environ 21 années au titre de l'exercice 2022⁷⁶.

4.2.4.3.4 Rentabilité économique

Tableau 4.33 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat consolidé (1)	1 116 972	1 477 090	1 204 533	813 572	735 846
Actif total (2)	79 754 787	75 227 718	69 634 226	65 668 113	62 319 527
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,40%	1,96%	1,73%	1,24%	1,18%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2022).

Ce ratio montre la capacité du groupe à générer des bénéfices avec ses actifs. Après une évolution croissante de 2018 à 2022, il amorce une diminution à partir de 2022 qui suit celle du résultat consolidé de 24,4% par rapport à 2021. L'évolution du résultat exceptionnel explique cette variation puisqu'il est divisé par deux pour s'établir à 533,1 millions d'euros fin 2022 en raison de la baisse du résultat net des opérations de cessions d'actifs.

Le ratio est donc de 1,4% au 31 décembre 2022 et reste supérieur à celui des SA HLM qui, quant à lui, finit à 1,03% en fin de période quinquennale.

Tableau 4.34 : Analyse de la rentabilité de l'actif total du secteur des SA HLM au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat agrégé (1)	1 637 333	1 960 319	2 041 472	1 863 457	1 641 748
Actif total (2)	158 245 365	170 324 670	161 391 059	154 951 094	149 415 378
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,03%	1,15%	1,26%	1,20%	1,10%

Source : données agrégées Harmonia (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : La campagne Harmonia portant sur les comptes clos au 31 décembre 2022 n'étant pas clôturée, les données ne peuvent être considérées comme définitives. Les données permettant le calcul du ratio 2022 sont donc intermédiaires.

Tableau 4.35 : Rentabilité financière globale au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé (1)	1 116 972	1 477 090	1 204 533	813 572	735 846
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires	29 937 608	28 494 249	25 450 344	23 430 321	22 084 993
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,73%	5,18%	4,73%	3,47%	3,33%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2022).

La rentabilité financière globale du groupe ALI est supérieure à celle de l'ensemble des SA HLM qui est seulement de 3,1% au 31 décembre 2022.

⁷⁶ Données non définitives provenant d'HARMONIA à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 4.36 : Rentabilité financière globale du secteur SA HLM au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat agrégé (1)	1 637 333	1 960 319	2 041 472	1 863 457	1 641 748
Capitaux propres agrégés	53 438 742	53 618 073	53 228 741	50 628 693	48 285 662
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,06%	3,66%	3,84%	3,68%	3,40%

Source : données agrégées Harmonia (exercices 2018 à 2022).

Note de lecture : La campagne Harmonia portant sur les comptes clos au 31 décembre 2022 n'étant pas clôturée, les données ne peuvent être considérées comme définitives. Les données permettant le calcul du ratio 2022 sont donc intermédiaires.

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, mesurant donc l'investissement par rapport au prix réellement décaissé. Même si ce ratio diminue en 2022 pour passer à 3,7% contre 5,1% en 2021 en raison de la baisse des résultats de cessions d'actifs en 2022. Il met en évidence une rentabilité des investissements au sein du palier ALI.

Tableau 4.37 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2022

Données en milliers d'euros					
Rubriques	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net part du groupe (1)	1 043 111	1 383 467	1 111 342	813 572	650 455
Capitaux propres part du groupe (2)	28 454 721	26 965 447	23 820 833	21 830 532	20 549 026
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	3,67%	5,13%	4,67%	3,73%	3,17%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2022).



5 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.

Une nouvelle convention conclue entre la SICF et l'État est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022 et expirera le 31 décembre 2026. Cette convention quinquennale qui a pour objet de définir la nature et les règles d'utilisation des emplois de la PEEC versée à la SICF 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, va au-delà des objectifs de la précédente convention en rehaussant la production et la réhabilitation de logements sociaux et en introduisant des nouveautés telles que l'innovation, la diversification de l'offre de logements, tout en mettant l'accent sur la rénovation énergétique, la mixité sociale, et l'accueil des publics prioritaires. La convention quinquennale 2022-2026 n'impose pas des enveloppes annuelles minimales et maximales pour les emplois de la PEEC en contradiction avec l'article L.313-3 du CCH, seuls les objectifs annuels ont été fixés.

5.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2022

Globalement les **ressources de la SICF sont stables en 2022, soit 18,5 millions d'euros**. Toutefois, les opérations qui les composent évoluent, et différemment selon le type de ressources puisque la baisse de la PEEC nette totale de 46,6% est compensée par l'augmentation des retours de prêts de 68,6%. En effet, le montant de la collecte passe de 11 millions d'euros en 2021 à 5,9 millions d'euros en 2022 tandis que les retours de prêts s'établissaient à 7,5 millions d'euros en 2021 contre 12,6 millions d'euros en 2022.

En 2022, le **niveau des emplois reste identique à celui de 2021 avec un total de 18,5 millions d'euros**.

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,2 million d'euros pour l'année 2022 et sont au-dessus du plafond maximal de 1 million d'euros prévu par la convention. Cela est dû au changement d'organisation, avec un surcoût temporaire pour la transition vers une gestion interne. À partir de 2023, le financement se recentrerait sur les missions liées à la PEEC.

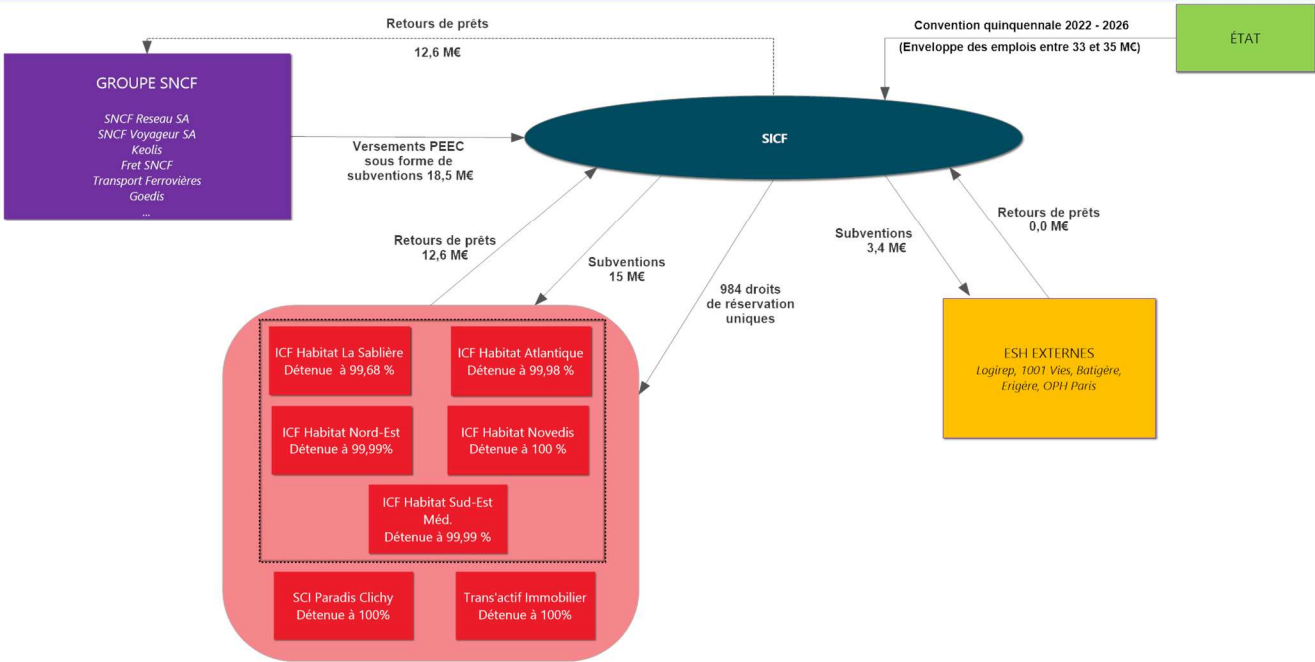
La SICF s'est engagée sur la période 2022-2026 à produire près de 2 000 nouveaux logements en moyenne par an (construction et acquisition) afin de combler le déficit de logements. **Sur l'année 2022, les engagements ont été quasiment respectés puisque 1 994 nouveaux logements ont été mis en service.**

5.2 RESSOURCES DE LA SICF

5.2.1 La collecte

La SICF 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.

Schéma 5.1 : Activité PEEC de la SICF



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

Le montant total des ressources directes est stable puisqu'il est de 18,5 millions d'euros en 2022 (voir Tableau 5.1 ci-dessous). Après une diminution continue depuis 2019, la part des retours de prêts connaît une inflexion en 2022 avec une hausse de plus de 28 points et elles représentent désormais 68,1% des ressources contre 40,4% en 2021. Inversement, la part de la PEEC totale ne représente plus que 31,9% des ressources en 2022 contre 59,6% en 2021.

Tableau 5.1 : Synthèse des ressources de 2020 à 2022 – Données de la SICF

Rubriques	Données en millions d'euros					
	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	100,0%	18,45	99,9%		18,45
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-12,57	-68,1%	-7,44	-40,3%	+ 68,9%	-9,44
PEEC nette totale (A)	5,88	31,9%	11,01	59,6%	- 46,6%	9,00
Retours Prêts Personnes morales HLM	12,57	68,1%	7,46	40,4%	+ 68,6%	9,45
Retours Prêts Personnes morales hors HLM						
Retours Prêts Personnes physiques						
Retours de prêts (B)	12,57	68,1%	7,46	40,4%	+ 68,6%	9,45
Total des ressources (A+B)	18,45	100,0%	18,46	100,0%	- 0,1%	18,45

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

La PEEC nette reçue par la SICF s'élève en 2022 à 5,9 millions d'euros, soit 46,6% de moins qu'en 2021 (voir Tableau 5.2 ci-dessous), en raison de l'évolution des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts qui enregistre une hausse de 5,1 millions d'euros par rapport à 2021.

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 croissance du niveau des remboursements d'échéances d'emprunts à la SNCF qui se montent à 12,6 millions d'euros fin 2022.

Tableau 5.2 : Collecte nette de 2020 à 2022 – Données de la SICF

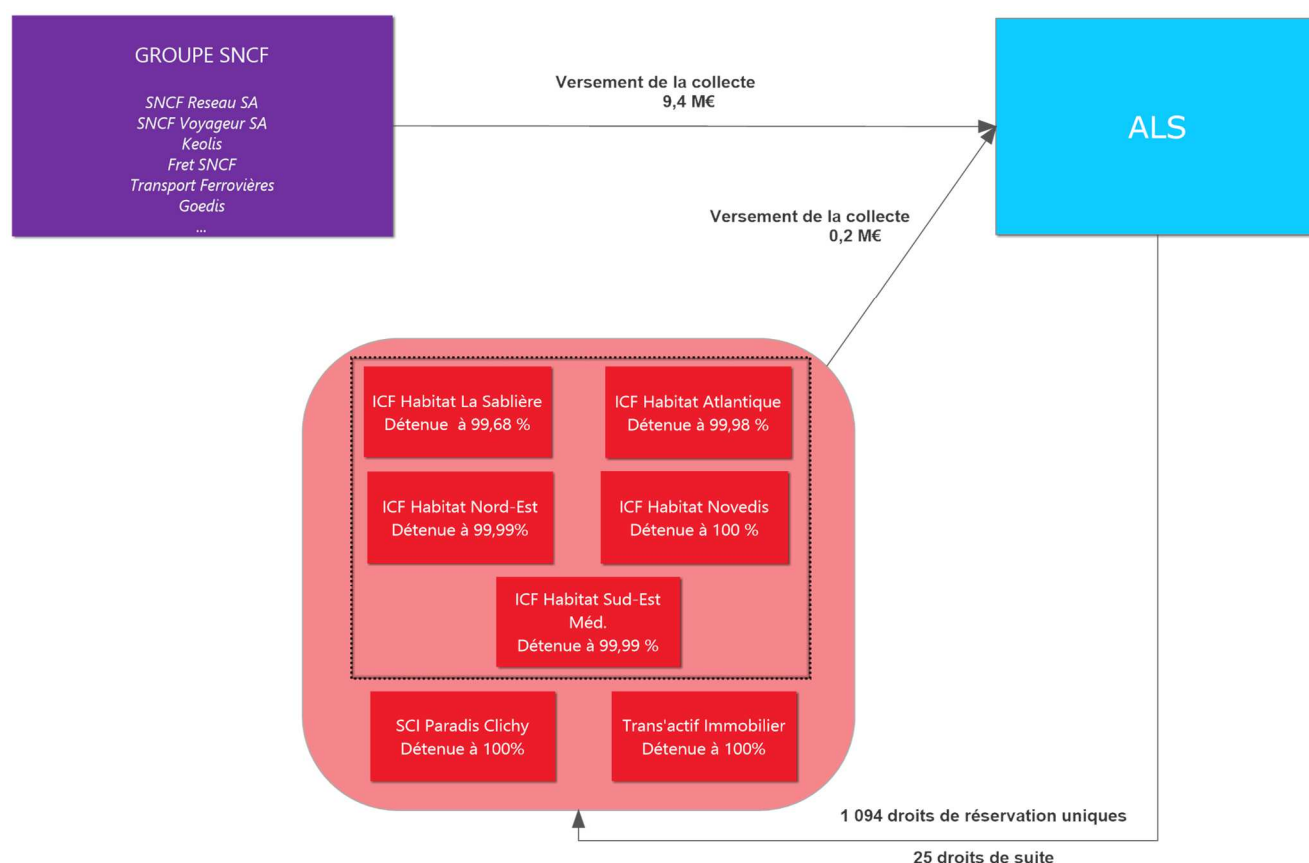
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	313,9%	18,45	167,6%	+ 0,0%	18,45
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-12,57	-213,9%	-7,44	-67,6%	+ 68,9%	-9,44
Participation obligatoire nette en prêts	-12,57	-213,9%	-7,44	-67,6%	+ 68,9%	-9,44
PEEC nette totale	5,88	100,0%	11,01	100,0%	- 46,6%	9,00

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

En plus de la collecte directe versée à la SICF par ses filiales⁷⁷, le groupe SNCF⁷⁸ verse de la PEEC à Action Logement Services à hauteur du seuil réglementaire, soit 9,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2022.

Schéma 5.2 : Activité PEEC entre Action Logements Services, la SNCF et les filiales ICF Habitat



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2022).

⁷⁷ 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).

⁷⁸ La collecte 2022 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 2022 de la SICF).

5.2.2 Les retours de prêts

Les retours de prêts pour 2022 sont en hausse puisqu'ils sont de 12,6 millions d'euros contre 7,5 millions d'euros en 2021 (voir Tableau 5.3, page 152). Il s'agit des prêts antérieurement accordés par la SNCF aux SA d'HLM du groupe.

Tableau 5.3 : Retours de prêts accordés de 2020 à 2022 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
ESH	12,57	100,0%	7,46	100,0%	+ 68,6%	9,45
OPH						
COOP						
SEM de logements sociaux						
OLS	12,57	100,0%	7,46	100,0%	+ 68,6%	9,45
Autres sociétés immobilières						
Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	12,57	100,0%	7,46	100,0%	+ 68,6%	9,45
Retours Prêts Personnes physiques						
Retours de prêts	12,57	100,0%	7,46	100,0%	+ 68,6%	9,45

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

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 sollicité aucun nouvel emprunt auprès d'Action Logement Services sur cette période et ne lui a remboursé aucun emprunt. A l'inverse, la SICF n'a pas accordé de nouveaux prêts à ALS.

5.3 EMPLOIS DE LA SICF

Les emplois de la SICF s'élèvent à 18,5 M€ contre 20,2 M€ en 2021 et ne se composent que des concours de la SICF réalisés au bénéfice des personnes morales sous forme de subventions pour 18,5 millions d'euros en 2022 et reste identique à 2021 (voir Tableau 5.4, page 153).

Les bénéficiaires personnes morales des subventions sont les filiales SA HLM de la SICF à hauteur de 15,0 millions d'euros⁷⁹ et des ESH externes pour 3,4 millions d'euros. Les dispositions du L.313-17-3 du CCH ne s'appliquent pas à la SICF.

La convention quinquennale État SICF 2022-2026 présente des objectifs revus à la hausse. L'objectif de production de logements est passé à près de 2 000 nouveaux logements par an en moyenne, contre environ 1 600 précédemment. De même, la réhabilitation de logements a été augmentée à environ 1 800 logements par an en moyenne, comparée à environ 1 300 auparavant.

Ces ajustements témoignent d'une volonté d'accroître l'effort de construction et de réhabilitation de logements sociaux. Par ailleurs, la convention a introduit de nouvelles mesures, notamment la possibilité d'accorder des prêts bonifiés, mettant ainsi en place des incitations financières supplémentaires sans pour autant fixer d'objectif précis à ce titre.

⁷⁹ Données issues des comptes sociaux 2022 de la SICF transmis à l'Agence.

L'innovation et l'expérimentation sont également encouragées dans le domaine du logement, permettant l'exploration de nouveaux modèles en l'absence de contraintes réglementaires strictes.

Une des nouveautés majeures concerne la diversification de l'offre de logements. En plus des solutions déjà existantes, la convention propose des solutions d'hébergement temporaire, des résidences sociales et du logement intermédiaire, élargissant ainsi les choix disponibles.

La convention met l'accent sur le logement social, 90% des nouveaux logements devront être des logements sociaux. Elle précise qu'une attention particulière sera accordée aux territoires tendus, tels que l'Île-de-France, Rhône-Alpes, PACA et les grandes métropoles, qui font face à une demande accrue de logements.

La rénovation énergétique constitue également une priorité. Les programmes de construction et de réhabilitation seront axés sur la performance énergétique et l'amélioration de la qualité de vie des habitants, contribuant ainsi à la transition vers des logements plus écoénergétiques.

La convention 2022-2026 met davantage l'accent sur la mixité sociale et l'accueil des publics prioritaires que celle qui portait sur 2017-2021. Les filiales du groupe ICF Habitat accordent une attention à la présence des salariés de la SNCF dans leurs logements, en accordant de droits de réservations destinés aux salariés du Groupe. De plus, elles s'engagent à attribuer 16% de logements aux publics DALO et 20% aux publics ACD/PDALHPD⁸⁰ d'ici 2026. Des actions qualitatives sont également entreprises pour accompagner ces publics et favoriser la mixité générationnelle notamment par le développement de résidences intergénérationnelles, l'anticipation de l'accessibilité des logements, la mise en place de partenariats spécifiques, et la promotion de la mobilité pour des logements plus adaptés.

Tableau 5.4 : Principaux emplois de 2020 à 2022

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	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	91,2%	+ 0,0%	18,45
Concours Personnes morales HLM (B)	18,45	100,0%	18,45	91,2%	+ 0,0%	18,45
Prêts Personnes morales			1,79	8,8%	- 100,0%	
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales						
Concours Personnes morales hors HLM (C)			1,79	8,8%	- 100,0%	
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	18,45	100,0%	20,24	100,0%	- 8,8%	18,45

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

Le Tableau 5.5 présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations sur la période 2022-2026.

Cette convention a prévu une enveloppe globale de 33,1 millions d'euros en 2022. Le montant des subventions versées au titre des constructions et acquisitions est à hauteur de 15,1 millions d'euros en 2022.

Quant aux subventions à la réhabilitation, le montant est de 3,4 millions d'euros.

Aucune enveloppe n'a été définie pour les structures collectives dans la convention et aucune subvention n'a été versée à ces entités en 2022.

⁸⁰ Accord collectif départemental – Plan département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.



La SICF s'est engagée sur la période 2022-2026 à produire près de 2 000 nouveaux logements (construction et acquisition) en moyenne par an afin de combler le déficit de logements. **Sur l'année 2022, les engagements ont été globalement respectés puisque 1 994 nouveaux logements ont été mis en service.**

Tableau 5.5 : Tableau emplois-ressources 2022-2026

Données en milliers d'euros

Rubriques	2022		2023	2024	2025	2026
	Objectif	Réalisé	Objectif	Objectif	Objectif	Objectif
Ressources PEEC	31 028	31 053	32 817	32 325	33 358	33 639
PEEC SNCF reçue	18 450	18 480	18 450	18 450	18 450	18 450
Amortissements des prêts aux ESH	12 578	12 573	14 367	13 875	14 908	15 189
Ressources de fonctionnement	2 119	2 124	1 930	1 715	1 507	1 283
Intérêts des prêts aux ESH	2 034	2 038	1 845	1 630	1 422	1 198
Produits d'exploitation (Refacturations)	85	86	85	85	85	85
Total des ressources	33 147	33 177	34 747	34 040	34 865	34 922
Emplois PEEC	31 082	31 110	32 871	32 380	33 413	33 695
PEEC utilisée en Const./Acq	14 760	15 089	13 640	13 640	13 640	13 640
PEEC utilisée en Réhabilitations	3 690	3 391	3 410	3 410	3 410	3 410
PEEC utilisée en Foyers	-	-	1 400	1 400	1 400	1 400
Sous-total PEEC versée	18 450	18 480	18 450	18 450	18 450	18 450
Remboursement des prêts SNCF	12 573	12 573	14 362	13 870	14 903	15 184
Cotisation ANCOLS	59	57	59	60	60	61
Emplois de fonctionnement	2 065	2 067	1 875	1 659	1 451	1 227
Charges d'exploitation courante	566	912	566	566	567	567
Impôt sur les sociétés	435	300	361	287	235	179
Réserve	1 064	855	948	806	649	481
Total des emplois	33 147	33 177	34 746	34 039	34 864	34 922

Source : Convention quinquennale Etat-SICF 2022-2026.

Contrairement à la précédente convention quinquennale, la présente convention ne prévoit pas d'enveloppes annuelles minimales et d'enveloppes annuelles maximales pour les emplois de la PEEC telles que définies au dernier alinéa de l'article L.313-3 du CCH.

5.4 SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF

Le Tableau 5.6 et le Tableau 5.7 de la page 155 présentent des extraits des bilans actif et passif de la SICF. Ces extraits portent sur les postes d'actif et de passif relatifs aux fonds PEEC.

Tableau 5.6 : Extrait de bilan de la SICF (actifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	124,82	93,7%	137,40	93,7%	- 9,2%	143,07
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux						
Financements SA HLM	124,82	93,7%	137,39	93,7%	- 9,2%	143,06
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,01	0,0%	0,01	0,0%	+ 0,0%	0,01
Financements Personnes physiques						
Actif circulant	8,39	6,3%	9,20	6,3%	- 8,8%	8,15
Dont Trésorerie	8,39	6,3%	9,20	6,3%	- 8,8%	8,15
Total Actif PEEC	133,21	100,0%	146,59	100,0%	- 9,1%	151,22

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

Note de lecture : 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.

Tableau 5.7 : Extrait de bilan de la SICF (passifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	7,74	5,9%	7,20	5,0%	+ 7,5%	6,17
Dont Capital souscrit	7,74	5,9%	6,71	4,7%	+ 15,3%	5,62
Subventions d'investissement			0,49	0,3%	- 100,0%	0,55
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	123,00	94,1%	135,58	95,0%	- 9,3%	143,02
Autres dettes						
Total Passif PEEC	130,74	100,0%	142,78	100,0%	- 8,4%	149,19

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

L'actif dont dispose la SICF sur les fonds PEEC peut être estimé à 133,2 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2022, en baisse de 9,1% par rapport à 2021. Il est composé à 93,7% de prêts accordés à des SA d'HLM.

La trésorerie disponible à fin 2022 sur les fonds PEEC s'élève à 8,4 millions d'euros contre 9,2 millions d'euros à fin 2021 soit une diminution de 0,8 million d'euro expliquée principalement par la hausse du remboursement prêt PEEC SNCF.

Sous réserve d'un déséquilibre de 2,5 millions d'euros entre les extraits de bilans passif et actif⁸¹, on observe que les actifs sont couverts à 94,1% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 5,9% par des fonds propres.

5.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement de la SICF sont encadrés par la convention quinquennale 2022-2026 signée le 24 septembre 2021. Elle ne doit pas affecter plus de 1 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. Ce plafond annuel s'applique sur la durée de la convention.

Le Tableau 5.8 ci-après présente les frais de fonctionnement pour les exercices 2020 à 2022.

⁸¹ 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 5.8 : Frais de fonctionnement 2020-2022 de la SICF

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021		Variation 2022/2021	Exercice 2020
	Montant	%	Montant	%		
Masse salariale	0,60	49,5%	0,45	39,5%	+ 34,1%	0,38
Frais généraux	0,24	20,1%	0,25	21,8%	- 1,1%	0,16
Coût du système d'information	0,00	0,4%	0,00	0,4%	+ 10,6%	0,00
Impôts et taxes	0,06	5,2%	0,06	5,4%	+ 4,8%	0,03
Autres charges	0,00	0,1%	0,00	0,3%	- 49,6%	0,04
Impôts sur les sociétés	0,30	24,6%	0,37	32,8%	- 19,5%	0,43
Total frais de fonctionnement	1,22	100%	1,14	100%	+ 7,0%	1,03

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022).

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,2 million d'euros pour l'année 2022 et dépassent de 20 % l'enveloppe maximale de 1 million d'euros prévue par la convention. Un changement d'organisation et de fonctionnement a en effet entraîné un surcoût temporaire de personnel lié à la transition des missions de rapprochement de l'offre et de la demande de logements pour les agents de la SNCF vers une gestion interne SNCF et à la migration vers la plateforme AI'in pour la gestion des offres de logement SNCF. Pour les années à venir, selon la SICF, le financement par la PEEC SNCF se concentrerait de nouveau sur les missions directement liées à la gestion de la PEEC. Il n'y aurait dès lors plus de dépassements d'enveloppe.

Les postes de dépenses les plus importants sont la masse salariale pour 0,6 million d'euros et l'impôt sur les sociétés pour 0,3 million d'euros. On observe une augmentation de 7,0% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2021, plus particulièrement de masse salariale (+34,1%) et la diminution des autres charges (-49,6%).

Les frais généraux sont principalement composés des refacturations pour 0,1 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 a diminué et s'élève à 0,3 million d'euros en 2022.

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 2022, soit pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC⁸² (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 5).

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.

⁸² 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.9 : 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 2022)

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, le FNAL, le FNAP, l'ANIL et le réseau des ADIL sont incluses dans le présent rapport.

I.2 LES PERSONNES MORALES BENEFICIAIRES DE LA PEEC

Dans le cadre des interventions locales, soit en dehors des politiques nationales mises en œuvre par les agences nationales publiques et les acteurs nationaux du « Mouvement Action Logement », les bénéficiaires des emplois de la PEC (Participation à l'Effort de Construction, qu'il s'agisse de PEEC, de PSEEC ou de PEAEC) peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Le dénombrement de ces deux dernières par catégorie est présenté dans le Tableau I.11 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 2022 est de 4 520 contre 4 468 en 2021. Toutefois, cette tendance devrait s'estomper dans les prochaines années compte tenu de l'obligation de regroupement des organismes du logement social imposée par la loi ELAN. Ce tableau représente les personnes morales 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 I.10 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives en 2022

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2022 par Action Logement				
			Filiales et autres		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	48	6		2	2	38
04	OPH	199					199
05	SA HLM	179	36	3	16	10	114
06	Coopératives HLM	166	7	1	4	4	150
07	SEM de logements sociaux	214	3	1	4	13	193
08	CAF et FAS	1					1
09	SIN	1					1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	4	4				1
30	Ministères et administrations	225					225
41	Société anonyme de coordination	42					42
42	Société coopérative de coordination	14					14
45	GIE et associations de gestion	54					54
50	Sociétés civiles	899	30		1	1	867
52	SOFAL	-					
53	Autres sociétés immobilières	755	22		2		731
70	Associations et fondations	1 491					1491
85	Collectivités territoriales	1 191					1191
86	Autres personnes morales	451	16		2	1	432
92	Particuliers bailleurs	1					1
Total		5 935	124	5	31	31	5 745

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

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

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 I.11 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives éligibles à la PEC de 2018 à 2022

Code	Désignation	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
03	SACICAP	48	50	51	52	53
04	OPH	199	209	223	245	252
05	SA HLM	179	186	190	197	200
06	Coopératives HLM	166	174	175	177	168
07	SEM de logements sociaux	214	217	220	225	222
08	CAF et FAS	1	1	1	1	1
09	SIN	1	1	1	1	1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	5	5	5	5	5
41	Société anonyme de coordination	42	37	11	2	1
42	Société coopérative de coordination	14	12	6	2	1
45	GIE et associations de gestion	54	58	61	65	68
50	Sociétés civiles	899	923	956	990	920
52	SOFAL	0	1	1	1	1
53	Autres sociétés immobilières	755	648	655	657	417
70	Associations et fondations	1 491	1 487	1 500	1 511	1 509
86	Autres personnes morales	451	458	470	486	468
92	Particuliers bailleurs	1	1	1	1	1
Total		4 520	4 468	4 527	4 618	4 288

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. Les sociétés de coordination (codes familles 41 et 42) ont été ajoutées depuis l'exercice 2018. En 2019, le nombre d'entité appartenant à la famille 10 a été omis.



I.3 PROCESSUS DU RECUEIL DE DONNEES

I.3.1 Recueil auprès du groupe Action Logement

I.1.4.1 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 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.

I.1.4.2 Données consolidées

L'exercice 2022 constitue le cinquième exercice de consolidation obligatoire pour le groupe Action Logement. Au titre de cet exercice, l'Agence a obtenu l'ensemble des données consolidées pour le palier de consolidation principal, soit au niveau de l'entité faitière Action Logement Groupe, ainsi que pour les sous-paliers de consolidation Action Logement Services et Action Logement Immobilier. Ces données ont été transmises via l'outil

SAP FC. Elles ont suivi le même processus de fiabilisation que celui appliqué aux données sociales (voir section I.4 en page 164). Les données consolidées sont ensuite reconstituées par l'Agence dans son propre outil de consolidation.

I.3.2 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. Ces 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.

I.3.3 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'achève 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.

1.3.4 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 à l'ANRU ainsi que le FNAP et le FNAL, leurs emplois des fonds de la PEEC ne font pas l'objet d'une analyse détaillée dans le présent rapport. Il n'y a donc, auprès de ces organismes, aucun recueil structuré de données relatives aux ressources et emplois de la PEEC.

1.4 PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES

1.4.1 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'arrêt des comptes, l'Agence ajuste les données statistiques publiées pour en garantir la pertinence.

1.4.2 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 2022.

Pour les organismes du secteur associatif, le taux de réponse observé est de 78,2% (voir Tableau I.12, ci-après), soit 394 réponses pour 503 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.12 : Taux de réponse des organismes du secteur associatif aux recueils 2020 à 2022

Données en nombres

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 491	1 487	1 500
Organismes interrogeables au titre de l'année N	514	582	550
Formulaires adressés	503	560	499
Taux d'organismes interrogés	33,7%	39,4%	34,8%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	400	480	314
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	79,5%	85,7%	62,9%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	400	477	312
Pourcentage des réponses reçues	100,0%	99,4%	99,4%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	172	228	191
Pourcentage des réponses reçues	43,0%	47,8%	61,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 à 2022)

Notes de lecture : Le nombre d'organismes actifs été actualisé à la date de la collecte des données.

1.5 PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT

Certaines des données utilisées dans le présent rapport proviennent de sources externes et ne sont donc pas directement recueillies par l'Agence. Il s'agit notamment d'agrégats macro-économiques et de données relatives à la démographie des entreprises, au taux d'inflation, au rendement des obligations d'État, au coût du risque des prêts à l'habitat en France, au zonage territorial et à la répartition de la population.



1.5.1 Données macro-économiques

1.5.1.1 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'INSEE⁸³. 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.

1.5.1.2 Produit intérieur brut

Le produit intérieur brut est le principal agrégat mesurant l'activité économique. Il correspond à la somme des valeurs ajoutées nouvellement créées une année donnée par les unités productrices résidentes, évaluées au prix du marché. Il peut être algébriquement calculé selon différentes approches, notamment selon l'approche « production » à partir de laquelle il s'obtient :

- ▶ en additionnant :
 - les valeurs ajoutées produites au prix de base,
 - et les impôts sur les produits (principalement la taxe sur la valeur ajoutée),
- ▶ puis en déduisant les subventions sur les produits.

Son évolution mesure la croissance économique.

Les données relatives au PIB utilisées dans ce rapport proviennent de la série n° 010565707 (Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants⁸⁴, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables).

1.5.1.3 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

⁸³ 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.

⁸⁴ 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.

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).

1.5.1.4 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	31/08/2023	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	31/08/2023	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	31/08/2023	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés financières - valeur aux prix courants (CVS)

Ces données permettent d'établir, ainsi qu'il suit, l'évolution sur dix ans du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC.

Tableau I.13 : 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%
2022	2 638 286	5,58%	760 150	9,56%

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'INSEE en date du 13 septembre 2023 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.



I.5.2 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/7645365>.

Les données relatives aux exercices 2021 et 2022 ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

Ces données fournissent une information sur le parc d'entreprises et d'organismes (et leurs établissements) en activité au 1er 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 1er janvier 2020, 45 607 entreprises assujetties à la PEEC, suite à la hausse du seuil de cotisation des entreprises.

Entre 2019 et 2020⁸⁵, 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.14 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises assujetties à la PEEC

Secteurs	Données en nombre				
	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 des exercices 2021 et 2022 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.15.

⁸⁵ Les données des exercices 2021 et 2022 ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

Tableau I.15 : 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 des exercices 2021 et 2022 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 2 000 à 4 999 salariés ainsi que pour la tranche 10 000 salariés et plus. En effet, contrairement aux données ci-dessus 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 1^{er} 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.16 : 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 des exercices 2021 et 2022 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.17 : Dénombrement par secteur d'activité des effectifs des entreprises bénéficiaires de la PEEC

Secteurs	Données en nombre				
	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 des exercices 2021 et 2022 sur le dénombrement des entreprises ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

I.5.3 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	31/08/2023	Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100)

Tableau I.18 : Série mensuelle du taux d'inflation

Mois	Série mensuelle en % de l'IPCH (t_0 / t_{-12})						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Janvier	0,32%	1,57%	1,48%	1,43%	1,66%	0,75%	3,28%
Février	-0,11%	1,43%	1,31%	1,56%	1,57%	0,76%	4,17%
Mars	-0,08%	1,38%	1,72%	1,29%	0,76%	1,39%	5,11%
Avril	-0,12%	1,39%	1,83%	1,45%	0,37%	1,61%	5,38%
Mai	0,09%	0,93%	2,29%	1,10%	0,41%	1,79%	5,82%
Juin	0,31%	0,77%	2,31%	1,37%	0,22%	1,88%	6,54%
Juillet	0,39%	0,78%	2,60%	1,26%	0,86%	1,54%	6,78%
Août	0,38%	0,99%	2,57%	1,26%	0,21%	2,35%	6,56%
Septembre	0,51%	1,07%	2,50%	1,11%	0,02%	2,72%	6,23%
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%	5,54%

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données du dernier trimestre de 2022 ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

I.5.4 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.19 ci-après l'évolution de l'indice depuis 2016.



Tableau I.19 : 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	2022
Janvier	0,85%	0,86%	0,77%	0,63%	0,00%	-0,307%	0,275%
Février	0,60%	1,06%	0,92%	0,53%	-0,18%	-0,15%	0,63%
Mars	0,51%	1,05%	0,80%	0,39%	-0,06%	-0,06%	0,75%
Avril	0,45%	0,92%	0,75%	0,30%	0,07%	-0,01%	1,26%
Mai	0,50%	0,82%	0,78%	0,29%	-0,02%	0,14%	1,51%
Juin	0,40%	0,66%	0,71%	0,09%	-0,08%	0,09%	2,01%
Juillet	0,18%	0,84%	0,63%	-0,06%	-0,19%	-0,05%	1,70%
Août	0,16%	0,73%	0,68%	-0,32%	-0,21%	-0,16%	1,58%
Septembre	0,20%	0,72%	0,74%	-0,26%	-0,23%	0,00%	2,35%
Octobre	0,31%	0,72%	0,81%	-0,15%	-0,31%	0,18%	2,78%
Novembre	0,65%	0,60%	0,76%	-0,03%	-0,33%	0,09%	2,72%
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%	1,60%

Ces montants ont été obtenus par la moyenne des OAT par mois

Source : Agence France Trésor.

Note de lecture : Les données du mois de décembre 2022 ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

1.5.5 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 2022, cette enquête a porté sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France représentant un en-cours de 1 114 milliards en 2020, 1 187 milliards en 2021 et de 1 255 milliards en 2022. 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-2022>.

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.20 : Mesures du risque des prêts à l'habitat en France

	Encours douteux / Encours total					Dépréciations / Encours douteux					Dépréciations / Encours total					Coût du risque total				
	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2022	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2022	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2022	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2021	Enquête ACPR 2022
Représentativité	97%	97%	98%	98%	98%	92%	92%	90%	90%	90%	92%	92%	90%	90,49%	90,49%	92%	92%	98%	98%	98%
2018	1,32%	1,32%	1,24%	1,22%	1,22%	28,40%	28,40%	27,84%	30,11%	29,81%	0,38%	0,38%	0,34%	0,37%	0,36%	0,03%	0,03%	0,04%	0,03%	0,03%
2019		1,29%	1,20%	29,06%	1,18%		27,66%	26,87%	29,06%	28,77%		0,36%	0,32%	0,35%	0,34%		0,02%	0,03%	0,02%	0,02%
2020			1,06%	1,05%	1,04%			28,88%	31,24%	30,92%			0,31%	0,33%	0,32%			0,01%	0,01%	0,01%
2021				1,09%	1,07%				27,71%	27,43%				0,30%	0,29%				0,01%	0,01%
2022					0,95%					28,08%				0,27%						0,01%
Taux échantillon	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	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.

1.5.6 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).

Annexe II DONNEES DIVERSES

II.1 COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2022			Exercice 2021			Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subvention	1 315,64	78,2%	+	4,0%	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	367,77	21,8%	+	5,1%	349,81	21,7%	-	2,9%	360,28	21,6%	-	4,7%	378,11	20,3%
Collecte totale brute PEEC (hors compensation)	1 683,41	100,0%	+	4,2%	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	-192,93	-12,9%	+	13,5%	-170,04	-11,8%	+	34,9%	-126,08	-8,2%	-	21,4%	-160,45	-9,4%
Collecte totale nette PEEC (hors compensation)	1 490,48	100,0%	+	3,1%	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 2022).

II.2 INDICATEURS AGREGES DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE

Rubriques	Enveloppes 2018-2022														
	2018			2019			2020			2021			2022		
	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accession et travaux															
Prêts accession	327,0	375,8	85,1%	390,0	246,0	63,1%	390,0	198,6	50,9%	390,0	707,4	18,6%	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,1	83,7%	80,0	67,3	84,1%	80,0	44,8	56,0%	80,0	73,8	92,2%	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative															
GURL, VISAIE, PASS GRL	115,0	41,1	35,8%	104,0	37,4	35,9%	168,0	160,3	95,4%	176,0	15,6	8,9%	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement		0,0													
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	119,0	111,3	93,5%	123,0	102,4	83,2%	123,0	10,1	8,2%	123,0	140,4	85,8%	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé		0,0													
Ingénierie sociale	10,0	0,0	0,0%	10,0		0,0%	10,0		0,0%	10,0		0,0%		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,7	31,7%	20,0	14,8	73,9%	20,0	11,6	58,0%	20,0	29,9	50,3%		20,0	20,0
Non ventilés											0,6				
Concours Personnes physiques (A)	651,0	606,1	55,0%	727,0	467,8	56,7%	791,0	425,4	44,8%	799,0	967,7	42,6%	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)															
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	610,0	512,5	84,0%	540,0	684,1	73,3%	450,0	516,8	85,2%	450,0	440,3	97,8%	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,9	68,7%	40,0	23,2	57,9%	35,0	21,4	61,1%	35,0	67,0	8,7%	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,8	17,6%	50,0	55,1	89,8%	50,0	35,4	70,9%	50,0	63,5	72,9%	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	110,0	110,0	100,0%	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20,0	6,9	34,3%	20,0	2,5	12,3%	20,0	1,1	5,5%	20,0	2,8	14,2%	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LIU)		0,0													
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	50,0	7,9	15,7%	50,0	3,7	7,4%	50,0	1,6	3,2%	50,0	1,8	3,6%	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale															
Prêts / subventions	126,0	15,6	12,4%	150,0	50,8	33,9%	250,0	96,7	38,7%	486,0	266,2	54,8%	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,0	100,0%	333,0	0,0	0,0%	333,0	333,0	100,0%				(a)	(b)	
PHBB (coût de bonification)		0,0			0,0		6,0	6,3	94,7%	21,0	20,5	97,6%	(a)	30,0	30,0
Non ventilés (****)	0,0	142,1			45,5			49,0			124,8				
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1197,6	59,2%	1 323,0	1004,8	52,7%	1 334,0	1201,3	65,9%	1 292,0	1166,9	61,1%	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement	0,0	0,0		50,0	0,0		40,0	0,0	0,0	80,0	80,0	100%	(a)	75,0	75,0
Prêts										55,0					50,0
Subventions										25,0					25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	692,0	476,0	68,8%	692,0	475,0	68,6%	692,0	445,0	64,3%	692,0	390,0	56,4%	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100%	9,0	9,0	9,0
FNAP (*****)	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100%	50,0		50,0
FNAVDL										10,0	10,0	100%			
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,0	89,6%	801,0	534,0	89,5%	791,0	504,0	88,1%	841,0	701,0	85%	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	2,0	1,2	61,7%	6,0	2,9	48,2%	6,0	3,4	96,0%	6,0	14,6	100%	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)	123,0			172,0			146,0			170,0					240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	62,8%	3 029,0	2009,5	59,6%	3 068,0	2134,1	61,3%	3 108,0	2 701,0	3 087,0	2 517,0	2 629,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" reprennent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(1) Les enveloppes cibles reprennent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PIV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018, le 25 avril 2019 et le 15 février 2021. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés.

(****) Pour l'agence, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'Agence considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales. Il est prévu dans l'avenant PIV une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

(******) En 2019 et en 2020, l'agence n'a pas tenu compte des engagements de financement envers ALI pour le calcul des ajustements pour engagements et provisions.

(******) Le prélèvement de trésorerie d'Action Logement Services de 500 millions d'euros pour le compte du FNAL prévu par la loi de Finances de 2020 n'est pas pris en compte dans le présent tableau.

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.3 INDICATEURS AGREGES DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DU PIV

DISPOSITIFS - Avenant à la convention quinquennale 2018-2022, PIV (Avenant relance) et arbitrages CA 2021															Données en millions d'euros			
	TER_avenant du 15 février 2021 et arbitrages CA 2021				2020				2021				2022				2020 à 2022	
	Investissements - Montants en M€				Réalisé				Réalisé				Réalisé				Total	
	Nombre de logements / ménages	Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min-max)	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total 2020 à 2022	% de d'avancement
Axe I - Adaptation du parc privé	170 000	3,0	-	1 727,0	1 730,0	0,5	0,1	625,4	625,9	4,4		1 098,4	1 102,8	4,6	-	35,2	1 698,1	98,2%
	70 000							507,5	508,0	4,4		870,8	875,2	4,6	-	24,1	1 698,1	98,2%
Financement travaux de rénovation énergétique																		
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000	3,0		1 727,0	1 730,0	0,5	0,1	117,9	117,9			227,6	227,6			11,1	1 698,1	98,2%
Axe II - Faciliter la mobilité	130 000	-	1,4	242,0	243,4			39,7	39,7			95,6	95,6	-	-	69,8	205,1	84,3%
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			232,0	232,0			39,7	39,7			95,6	95,6			65,8	201,2	86,7%
Création d'espace de co-working			1,4	10,0	11,4								-		3,9	3,9	34,4%	
Axe III - Pour un habitat plus inclusif	10 500	-	290,0	-	290,0		52,0		52,0			157,0	157,0	-	-	41,0	250,0	86,2%
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	10 500		290,0		290,0		52,0		52,0			157,0	157,0			41,0	250,0	86,2%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	5 500	300,0	461,0	-	761,0		72,0		72,0			389,0	389,0	2,3	-	-	463,3	60,9%
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logements	5 500	300,0	461,0		761,0		72,0		72,0			389,0	389,0	2,3		9,1	139,6	9,3%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM	42 000	1 460,0	20,0	20,0	1 500,0			2,7	2,7	218			218	106,0	-	-	130,5	9,0%
Interventions territorialisées dans les DOM	42 000	1 460,0	20,0	20,0	1 500,0			2,7	2,7	218			218	106,0			130,5	9,0%
Innovation DOM		10,0	20,0		50,0								-		9,1	9,1	18,3%	
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	292 500	925,0	1 128,6	487,0	2 540,6		548,0		548,0			17,5	571,7	404,5	-	156,3	1 680,5	66,1%
Produire davantage de logements sociaux	14 000,0		474,6		474,6		148,0		148,0			278,9	278,9		-	-	426,9	89,9%
Production LLS PLUS PLAI	max 200 000	250,0		207,0	457,0									223,6	-	8,6	232,2	50,8%
Production Logement Jeunes (dont subvention colocations)	22 000	145,0		60,0	205,0		200,0		200,0	0,6			-			-	300,0	100,0%
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	14 000		300,0		300,0		200,0		200,0				0,6	99,4			300,0	100,0%
Produire davantage de logements localisés pour les classes moyennes	4 500	350,0	354,0		704,0		200,0		200,0	41,6	233,1		274,7	81,5			556,2	79,0%
Développer l'accès social à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)	18 000	180,0		20,0	200,0									-		2,3	2,3	1,1%
Prime Accession	20 000			200,0	200,0							17,5	17,5			145,4	162,8	81,4%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	47 750	380,0	295,0	287,0	962,0		88,0		88,0			147,8	194,3	38,5		138,3	459,2	47,7%
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan Initiative Copropriétés)	2 500		95,0	50,0	145,0		44,0		44,0			41,8	43,3			58,3	145,5	100,0%
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AHI	4 000	200,0	200,0		400,0		44,0		44,0			106,0	106,0			50,0	200,0	50,0%
Démolir les logements sociaux vétustes en zone tendue et y reconstruire un habitat plus attractif	41 250	180,0		237,0	417,0					45,1			45,1	38,5		30,1	113,6	27,2%
Contribution équilibre exploitation OLS FNAP				900,0	900,0			300,0	300,0				300,0			300,0	900,0	100,0%
Total plan d'investissement (M€)	698 250	3 088,0	2 196,0	3 663,0	8 927,0	-	760,1	967,9	1 728,4	4,4	1 205,8	1 512,9	2 832,2	555,9		679,3	5 795,8	64,9%
Fauchelette haute																		

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2022)

II.4 EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)

Données en équivalents temps plein

Rubriques	2022								2021		2020		Variation 2022/2020
	ALS		ALI		ALG		AL		AL		AL		
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	
Cadres y compris cadres dirigeants	917,00	35,6%	47,00	88,7%	50,00	83,3%	1 014,00	37,7%	1 031,60	36,1%	997,80	34,9%	+ 1,6%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			6,00	11,3%			6,00	0,2%	6,00	0,2%	5,00	0,2%	+ 20,0%
Employés et ouvriers	1 661,00	64,4%		0,0%	10,00	16,7%	1 671,00	62,1%	1 818,00	63,7%	1 743,00	61,0%	- 4,1%
Totaux observés	2 578,00	100,0%	53,00	100,0%	60,00	100,0%	2 691,00	100,0%	2 855,60	100,0%	2 745,80	96,2%	- 5,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020 et 2022)

II.5 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 11 au titre de l'exercice 2022.

Le périmètre du palier Action Logement Services n'a pas évolué au cours de l'exercice 2022. Le périmètre de consolidation d'Action Logement Services est constitué de 5 entités.

► Le périmètre d’Action Logement Groupe au 31.12.2022

	CODE ANCLOS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
1	7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE			Mère		
2	7500100034	443966510	AFL			Globale	100	100
3	7500100083	497806331	APAGL			Globale	100	100
4	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES			Mère du palier ALS	100	100
5	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100	100
6	3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	99,68	99,68
7	7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100	100
8	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100	100
9	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100	100
10	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	91,75
11	6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	97,36
12	7600050025	552141541	3F NORMANVIE	SA d'HLM		Globale	54,41	79,66
13	5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Globale	50	64,42
14	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	66,28	96,98
15	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	96,09
16	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	65,92	96,7
17	600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	66,54	97,62
18	6900050040	960506152	ALLIADÉ HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,11	97,66
19	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	OPCI		ME	25	24,87
20	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS	TUP	NI	0	0
21	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,47	98,21
22	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	60,06	87,86
23	200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	58,82	88,23
24	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50	82,4
25	9200505265	884845405	CRONOS	SAS		ME	25	24,87
26	6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		Globale	66,39	99,58
27	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	58,21	86,81
28	3300050027	461201337	ENEL	SA d'HLM		Globale	61,71	99,94
29	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
30	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	59,13	88,58
31	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100	100
32	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,44	97,7
33	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
34	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		Globale	51,35	77,01
35	7500535104	887642494	FONCIERE DE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS		Globale	100	100
36	2100050013	15450638	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	62,81	93,64
37	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
38	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,91
39	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	65,02	97,53
40	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,29	96,99
41	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,48	99,48
42	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,57	96,52
43	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	97,02	96,86
44	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	92,71	92,71
45	9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	OPCI		Globale	100	99,48
46	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	98,46	98,46
47	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,55	62,67
48	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,36	93,54
49	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,04	51,05
50	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
51	6100050014	96820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	Fusion	NI	0	0
52	1300530039	57800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,12
53	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
54	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	65,45	98,17
55	6100050022	96220033	LOGISSIA (ex SAGIM)	SA d'HLM		Globale	65,13	97,69
56	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS	Sortie	NI	0	0
57	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale	60,12	96,89
58	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,85	99,02
59	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	69,75	98,65
60	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	58,69	88,04
61	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	56,09	84,23
62	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
63	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	65,46	98,2
64	4900050045	57201139	PODELHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
65	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP	Sortie	NI	0	0
66	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	43,49	65,23
67	1300030026	59800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP	Sortie	NI	0	0
68	400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL	Fusion	NI	0	0
69	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS	Sortie	NI	0	0
70	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	99,99
71	3800500135	314711979	SCI BERJALLENNE DE CONSTRUCTION	SCI		Globale	100	96,52
72	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS	Sortie	NI	0	0
73	100070013	759200751	SEMCODA	SEM		ME	21,45	21,45
74	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,99	93,72
75	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,05	74,33
76	7500532395	508067188	SGRIHVS Montémpo	SAS		ME	23	23
77	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	56,13	83,99
78	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,36	95,86
79	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA	Sortie	NI	0	0
80	3800050022	58502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,7	74,36
81	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM	Fusion	NI	0	0
82	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100	100
83	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,44	99,66
84	4500050015	86180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,65	93,88
85	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS	Fusion	NI	0	0
86	5700050036	362801011	VIVEST (Ex LOGIEST)	SA d'HLM		Globale	53,21	79,74

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2021).

Note de lecture : ME : mise en équivalence ; NI : non intégrée.

(1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien que nous ne détenions pas la majorité du capital.

► Le périmètre d'Action Logement immobilier au 31.12.2022

	CODE ANCLOS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
1	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère		
2	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	91,75
3	6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	97,36
4	7600050025	552141541	3F NORMANVIE	SA d'HLM		Globale	54,41	79,66
5	5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Globale	50	64,42
6	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	66,28	96,98
7	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	96,09
8	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	65,92	96,7
9	600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	66,54	97,62
10	6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,11	97,66
11	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	OPCI		ME	25	24,87
12	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS	TUP	NI	0	0
13	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,47	98,21
14	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	60,06	87,86
15	200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	58,82	88,23
16	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50	82,4
17	9200505265	884845405	CRONOS	SAS		ME	25	24,87
18	6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		Globale	66,39	99,58
19	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	58,21	86,81
20	3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		Globale	61,71	99,94
21	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
22	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	59,13	88,58
23	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100	100
24	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,44	97,7
25	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
26	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		Globale	51,35	77,01
27	7500535104	887642494	FONCIERE DE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS		Globale	100	100
28	2100050013	15450638	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	62,81	93,64
29	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
30	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,91
31	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	65,02	97,53
32	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,29	96,99
33	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,48	99,48
34	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,57	96,52
35	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	97,02	96,86
36	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	92,71	92,71
37	9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	OPCI		Globale	100	99,48
38	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	98,46	98,46
39	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,55	62,67
40	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,36	93,54
41	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,04	51,05
42	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
43	6100050014	96820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	Fusion	NI	0	0
44	1300530039	57800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,12
45	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
46	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	65,45	98,17
47	6100050022	96220033	LOGISSIA (ex SAGIM)	SA d'HLM		Globale	65,13	97,69
48	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS	Sortie	NI	0	0
49	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale	60,12	96,89
50	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,85	99,02
51	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	69,75	98,65
52	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	58,69	88,04
53	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	56,09	84,23
54	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
55	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	65,46	98,2
56	4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
57	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP	Sortie	NI	0	0
58	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	43,49	65,23
59	1300030026	59800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP	Sortie	NI	0	0
60	400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL	Fusion	NI	0	0
61	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS	Sortie	NI	0	0
62	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	99,99
63	3800500135	314711979	SCI BERJALIEENNE DE CONSTRUCTION	SCI		Globale	100	96,52
64	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS	Sortie	NI	0	0
65	100070013	759200751	SEMCODA	SEM		ME	21,45	21,45
66	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,99	93,72
67	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,05	74,33
68	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		ME	23	23
69	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA d'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	56,13	83,99
70	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,36	95,86
71	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIE	SA	Sortie	NI	0	0
72	3800050022	58502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,7	74,36
73	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM	Fusion	NI	0	0
74	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100	100
75	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,44	99,66
76	4500050015	86180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,65	93,88
77	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS	Fusion	NI	0	0
78	5700050036	362801011	VIVEST (Ex LOGEST)	SA d'HLM		Globale	53,21	79,74

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2022).

- (1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien que nous ne détenions pas la majorité des droits de vote.



► Périmètre d'Action Logement Services au 31.12.2022

	Code ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
1	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère		
2	7 500 534 459	849 167 002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Globale	100,00	99,99
3	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100,00	100,00
4	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100,00	100,00
5	3100531427	394003289	MA NOUVILLE VILLE	SA	Globale	100,00	99,68

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2022).

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
- ▶ MIILOS : 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

