

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

L' E s s e n t i e l

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1	
2	
3	
4	
5	
6	

S

YNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

1.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE : MÉCANISMES, ACTEURS ET BÉNÉFICIAIRES

2.

RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

3.

RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

4.

RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC

5.

PERFORMANCE ET COÛTS DE GESTION

6.

ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRÉSORERIE

D

ONNÉES DIVERSES

Les sigles utilisés dans ce document sont explicités en troisième page

Le mot de la directrice

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est chargée d'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et d'évaluer la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois fixés par la loi et dans le respect de la mise en œuvre des conventions signées dans ce cadre entre Action Logement et l'État. C'est dans ce cadre que le conseil d'administration de l'agence a approuvé le 27 janvier 2021 le rapport annuel statistique et financier de l'exercice 2019 sur la participation des employeurs à l'effort de construction.

Comme il avait été relevé dans le rapport public annuel de contrôle 2019 produit par l'agence et rendu public fin 2020, Action Logement est un acteur prépondérant et 1er groupe français de logement social. La solidité financière du groupe qui y avait été soulignée est confirmée par les données du rapport annuel statistique et financier de l'exercice 2019.

Il en ressort que le groupe présente un niveau élevé de sécurité financière lui permettant d'une part de faire face à ses engagements et d'autre part de s'endetter d'avantage afin d'intensifier et d'accélérer ses investissements en faveur de la réhabilitation et la production de logements.

C'est pour aller dans le sens de cette intensification que l'agence expose pour la première année des recommandations issues de l'analyse des données 2019 et à la lumière des nouveaux enjeux apparus à l'occasion de la crise sanitaire. On peut souligner les principales recommandations suivantes :

- L'agence considère qu'une revue des engagements pris par le groupe avec l'Etat doit permettre de mieux répondre aux besoins des personnes physiques et des personnes morales. En effet, alors qu'on constate un accroissement de l'excédent des ressources sur les emplois de la PEC lié à une forte diminution des emplois sur la période, cette baisse des financements des emplois interroge au regard des engagements croissants pris par Action Logement dans le cadre de la convention quinquennale et du plan d'investissement volontaire ;
- L'agence recommande qu'une réflexion soit menée sur les conditions d'éligibilité à ces produits afin d'améliorer leur distribution et leur efficacité en termes d'effet levier. Ainsi, certaines aides destinées aux personnes physiques sont fortement concurrencées par d'autres dispositifs proposés par l'Etat, par les banques privées, notamment en ce qui concerne l'accession à la propriété ou la rénovation des logements. Compte tenu de la multiplicité des dispositifs d'aides pouvant exister, la nécessité d'une réflexion pour la mise en place d'un guichet unique est également soulevée. La création de nouvelles aides au bénéfice des personnes physiques et des personnes morales pourrait également intervenir ;
- L'agence ayant également observé que le délai de mise en place des aides du plan d'investissement volontaire était globalement trop important, recommande qu'Action Logement accélère le lancement des nouveaux dispositifs et l'instruction des demandes des bénéficiaires ;
- L'agence constate que les aides aux personnes morales sont encore destinées majoritairement aux entités du groupe et suggère une réflexion pour une distribution plus élargie aux acteurs extérieurs au groupe.

Par ailleurs, pour les prochains exercices, Action Logement doit encore améliorer certains points relatifs à sa gestion. Le présent rapport portant sur l'exercice 2019, l'agence constate que le groupe a commencé en 2020 à adapter certaines aides et a conclu avec l'Etat de nouveaux engagements allant dans le sens de l'accentuation préconisée (prêts accession, aides aux salariés en difficulté, aide à la mobilité).

L'agence, au travers de ses constats, analyses et recommandations, concourt à la réalisation par les acteurs du secteur du logement de leurs missions et à la mise en œuvre d'une politique majeure pour répondre à l'enjeu sociétal croissant du logement des personnes et des familles aux ressources modestes.

Rachel CHANE-SEE-CHU
Directrice générale de l'ANCOLS

LISTE DES SIGLES UTILISÉS

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
ANCOLS	Agence Nationale de COntôle du Logement Social créée par l'article 102 de la loi ALUR
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 Mission interministérielle d'inspection du logement social 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
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
FNAL	Fonds National d'Aide au Logement
FNAP	Fonds National des Aides à la Pierre
GRL / GURL	Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
ONV	Opérateur National de Vente
OPH	Office Public de l'Habitat
P(S)EEC	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction
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
PM	Personnes Morales
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PP	Personnes Physiques
PSEEC	Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction



SYNTHÈSE

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.

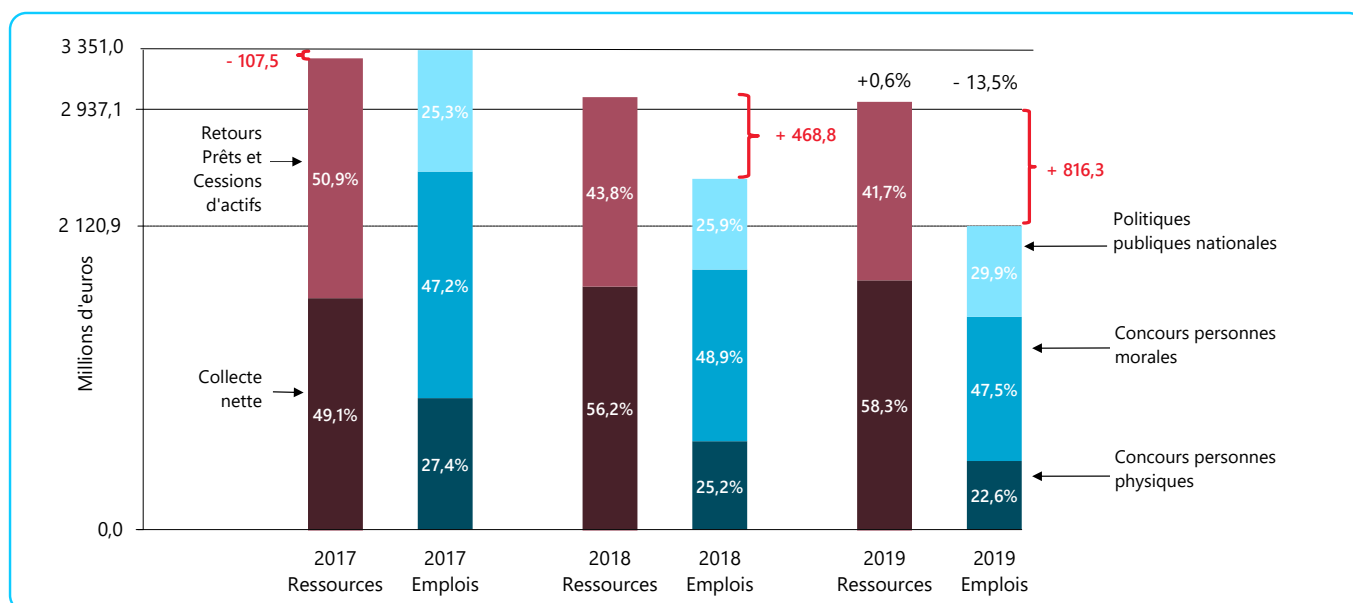
Les principaux enseignements à tirer de la présente édition 2019 du rapport susmentionné sont développés ci-après. Cette édition constitue le deuxième exercice pour la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018, celle-ci ayant été modifiée par un premier avenant signé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

Enfin, l'Agence précise que l'exercice clos au 31 décembre 2019 constitue le second exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement. Les comptes consolidés tels qu'ils ont été analysés par l'Agence seront présentés dans le présent rapport.

L'ANCOLS note que le suivi des données opérationnelles tend à s'améliorer pour l'entité ALS, même si celui-ci n'est pas encore optimal, notamment pour le stock de réservations locatives et les dénombrements des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales.

Un accroissement de l'excédent des ressources sur les emplois de la PEC...

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC sur l'exercice 2019 met en évidence **un accroissement de l'excédent des ressources sur les emplois de 816,3 millions d'euros en 2019** contre un solde excédentaire de 468,8 millions d'euros en 2018. Cette évolution s'explique essentiellement par la forte diminution des emplois. Comme l'illustre le graphique, en 2019, **les ressources sont stables mais les emplois diminuent fortement de 13,5%**. La baisse des emplois observée depuis 2015 se poursuit en 2019, malgré les engagements pris par Action Logement dans le cadre de la convention quinquennale et de de l'avenant PIV. Les ressources de la PEC ne reposent désormais plus que sur deux composantes : d'une part, la collecte et, d'autre part, les retours de prêts et cessions d'actifs.



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

SYNTHÈSE



... du fait d'une baisse continue des emplois destinés aux personnes physiques et aux personnes morales

L'Agence observe une diminution du soutien auprès des personnes morales avec des financements à hauteur de 1 007,7 millions d'euros contre 1 198,9 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 191,2 millions d'euros. À noter que les financements sous forme de prêts constituent la première forme de financements à destination des personnes morales et représentent 81,7% du total des concours personnes morales. Action Logement Services finance majoritairement les entités appartenant au groupe (528,3 millions d'euros en 2019 contre 756,9 millions d'euros en 2018).

S'agissant des concours aux personnes physiques, ils connaissent une forte baisse : 479,2 millions d'euros en 2019 contre 617,8 millions d'euros en 2018, soit - 138,6 millions d'euros. Cette diminution est particulièrement marquée pour les prêts accession qui constituent la première forme de financements à destination des personnes physiques. En effet, les prêts accession diminuent d'année en année car ces derniers ne sont pas toujours adaptés aux besoins des personnes physiques. De plus, l'Agence constate que les taux d'intérêt proposés par Action Logement étaient moins concurrentiels que les taux offerts par les banques privées jusqu'à fin septembre 2020.

Ce qui induit au final à un accroissement des ressources financières disponibles pour Action Logement Services

- **Hausse du niveau de trésorerie disponible**

La **trésorerie globale d'Action Logement Services** passe de **4,0 milliards en 2018 à 5,6 milliards en 2019, soit une hausse de 39,8%**. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie globale ainsi calculée augmente de 67,2% par rapport à l'exercice 2018. Le niveau de trésorerie excédentaire progresse au sein d'Action Logement Services, compte tenu d'une diminution plus importante des emplois par rapport aux ressources.

- **Progression des encours de ressources stables et du fonds de roulement**

Les **encours de ressources stables d'ALS** progressent et s'élèvent à **22 814,6 millions d'euros en 2019** contre **21 283,2 millions d'euros en 2018**. La progression observée entre les deux exercices est donc de 7,3%. Quant aux emplois durables, ils diminuent de 1,7% et s'élèvent à 17 262,8 millions d'euros à fin 2019. On observe ainsi une **hausse du fonds de roulement de 29,6%** entre 2018 et 2019. **Le fonds de roulement au 31 décembre 2019 s'élève à 5 578,8 millions d'euros.**

- **Un niveau confortable du fonds de roulement prospectif (hors ressources nouvelles)**

La prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à effectuer sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS. **Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 9 619,6 millions d'euros d'ici douze ans et de 14 396,0 millions d'euros à terme, sans tenir compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et du risque d'irrecouvrabilité lié aux prêts accordés.** Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est pas significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections.

Une gestion maîtrisée des indicateurs de performance par Action Logement Services

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

- la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale ;
- le maintien d'un équilibre financier durable ;
- la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques ;
- l'optimisation des coûts de gestion.



SYNTHÈSE

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

L'analyse des indicateurs d'appréciation de la réalisation des **objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale** permet de constater **que ceux-ci continuent à se dégrader en 2019**. L'indice synthétique affiche au titre de l'exercice 2019 une valeur de **60,2%** contre 62,8% pour l'exercice précédent. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois permet de noter que les objectifs de financement des politiques publiques nationales sont remplis à hauteur de 89,5% au titre de l'année 2019, compte tenu du financement de l'ANRU moins élevé que prévu dans le cadre du NPNRU.

Les emplois à destination des personnes physiques affichent quant à eux une légère progression avec un indice de **56,7% en 2019** contre 55,0% en 2018. Enfin, on constate une légère dégradation des objectifs de financement des personnes morales qui ont atteint **52,7% au titre de l'année 2019** contre 59,2% pour l'année 2018.

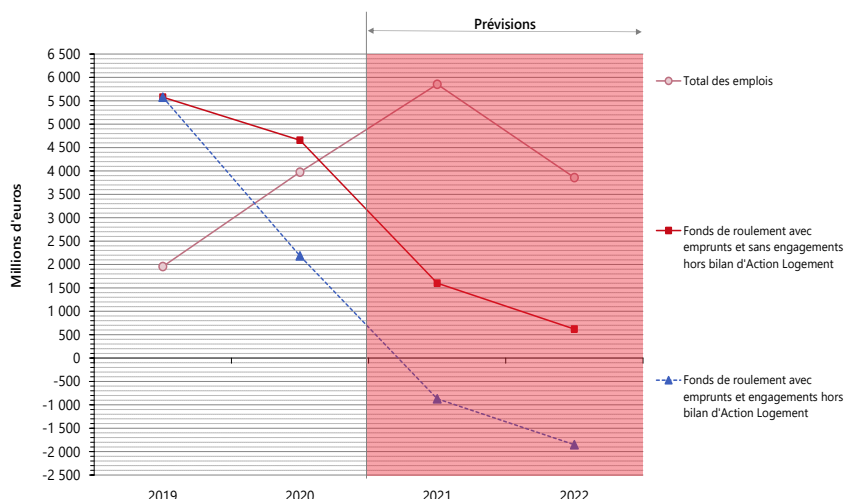
Un fonds de roulement prévisionnel confortable et à surveiller après 2020 au regard des engagements futurs liés aux renégociations en cours de la convention quinquennale...

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière confortable à fin 2019.

Les engagements pris par Action Logement fragilisent la soutenabilité de ses objectifs d'emplois, sans remettre en cause le modèle économique et financier. Après intégration des engagements hors bilan, des provisions et de la mobilisation de l'emprunt souscrit auprès de la CDC, le fonds de roulement est de - 1 851 millions d'euros à l'horizon 2022.

Notons que le recours à l'emprunt auprès de la CDC ne constitue plus une ressource pour Action Logement Services. Action Logement Services ne procède qu'à des remboursements d'emprunts ultérieurs contractés auprès de la CDC.

Enfin, la situation qui sera réellement observée, en particulier en termes de trésorerie, devrait être meilleure que celle anticipée au niveau du fonds de roulement prévisionnel, compte tenu des décalages de paiement liés aux délais de réalisation des opérations financées. Les résultats analysés ci-dessus s'appuient en effet sur l'hypothèse la plus pessimiste selon laquelle les flux financiers de tous les engagements en cours au début de la période quinquennale ainsi que ceux de tous les engagements à prendre durant la période 2019-2022 seraient intégralement réalisés au cours des prochaines années. À noter que le niveau des consommations d'Action Logement étant inférieur de façon récurrente aux enveloppes prévues par la convention quinquennale et ses avenants, il se pourrait que l'hypothèse d'emploi retenue dans ces prévisions soit un plafond et que mécaniquement la situation financière à venir soit meilleure que celle présentée ci-avant.



SYNTHÈSE



Enfin, ces hypothèses ne tiennent pas compte des prévisions de lancement d'emprunts obligataires par Action Logement à hauteur de 6 milliards d'euros sur les prochaines années pour financer les engagements du Plan d'Investissement Volontaire.

Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque, ils montrent **un coût du risque des financements aux personnes physiques positifs, largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France** qui est de 0,4%. À noter que structurellement, le coût du risque est supérieur à celui des prêts à l'habitat en France du fait des caractéristiques des publics financés et des produits diffusés.

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

- un **coût opérationnel normé d'Action Logement Services sur la période analysée qui se monte à environ 374,1 millions d'euros en moyenne** et qui représente en moyenne **12,7% des ressources totales** ;
- un **coût opérationnel par ETP s'élevant à 146 400 euros en 2019, soit une progression de 29,7% sur la période** ;
- une couverture de **coût opérationnel qui atteint 29,1%, Action Logement Services pouvant autofinancer en partie son fonctionnement**.

... de même que de solides ressources financières pour le groupe.

Le groupe Action Logement **pèse 88,4 milliards d'euros à fin 2019** contre **83,4 milliards d'euros à fin 2018** avec un parc de logements qui représente un montant total de **58,7 milliards d'euros** contre **54,2 milliards d'euros** à fin 2018.

Le **nombre de logements** détenus par le groupe Action Logement s'élève à **998 241 au 31 décembre 2019**. Il représente **1/5ème du parc de logement social et logement intermédiaire**. Les filiales immobilières d'ALI couvrent **96,8%** de ce parc. Au 1^{er} janvier 2019, **l'âge médian du parc** des filiales ALI s'élève à **35 ans**. Il est globalement **plus récent** que l'âge médian du parc du secteur des ESH (37 ans) et des OPH (46 ans).

La **trésorerie nette** du groupe **progresses** et passe de **7,7 milliards d'euros en 2018** à **8,9 milliards d'euros à fin 2019**, soit une hausse de **14,9%**. Cette **réserve de trésorerie** confère au groupe **un niveau élevé de sécurité financière**. Elle provient essentiellement de ses deux paliers, ALS pour 6,0 milliards d'euros et ALI pour 2,4 milliards d'euros. **La structure financière du groupe est stable** entre 2018 et 2019.

Le **groupe Action Logement** dispose d'une **capacité de remboursement de 8,6 ans** et les filiales **ESH d'ALI** disposent d'une capacité de remboursement de **14,3 ans**. Cela démontre des **marges de manœuvre financières très confortables**. La part des emprunts et dettes financières contractés auprès de la CDC est très majoritaire par rapport au total des emprunts, et le recours à l'emprunt PEEC est négligeable. Le **niveau d'endettement** net du groupe demeure **faible**.

Ces éléments d'analyse montrent que le groupe dispose de capacités financières suffisantes pour poursuivre et accélérer son **volume de production** dans le parc de logement social.

Les ressources du groupe reposent sur deux composantes, à savoir d'une part les **produits de loyers et des charges locatives récupérées**, et d'autre part la collecte de la **participation à l'effort de construction reçue sous forme de subventions**. Les produits de loyers et charges locatives sont très majoritaires et s'élèvent à **6,3 milliards d'euros**, soit **72,7%** des produits liés à l'exploitation. Quant à la collecte de la participation à l'effort de construction reçue sous forme de subventions, cette dernière constitue une ressource certaine pour le groupe. Elle affiche un total de **1,5 milliard d'euros** et représente **17,6%** du total des produits liés à l'exploitation.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS



Recommandations ANCOLS issues de l'analyse des données 2019

- **Sous-consommation des enveloppes prévues par la convention quinquennale pour le fonds PEEC :**
 - **Constats :** s'agissant du fonds PEEC, les financements personnes physiques et personnes morales versés n'atteignent pas les enveloppes prévues par la convention quinquennale ;
 - **Recommandations :** afin d'atteindre les objectifs prévus par la convention quinquennale, l'Agence recommande une adaptation des aides proposées ou la création de nouvelles aides pour augmenter les financements versés aux personnes physiques et morales. Concernant les prêts accordés aux personnes physiques, l'Agence recommande de revoir les taux d'intérêt afin qu'ils soient plus concurrentiels que ceux proposés par les banques du secteur privé.
- **Érosion des financements accordés aux personnes physiques :**
 - **Constats :** depuis plusieurs années, l'Agence constate que les financements accordés aux personnes physiques s'érodent dans le temps et notamment les prêts accession ;
 - **Recommandations :** l'Agence recommande à Action Logement de développer de nouveaux emplois et/ou revoir les conditions d'accession aux prêts pour augmenter la part de financement sous forme de prêts.
- **Prêts accession :**
 - **Constats :** les prêts accession constituent le premier mode de financement accordé aux personnes physiques. Ces prêts ont été divisés par deux entre 2017 et 2019. L'enveloppe de ces prêts ne constitue pas un levier financier suffisant pour financer l'acquisition d'un logement. Action Logement n'atteint pas les objectifs de la convention quinquennale pour ce type de prêts. Les prêts accession proposés par Action Logement manquaient d'attractivité car le taux de 1 % demeure plus élevé que les taux proposés par les banques privées et le plafond qui était proposé de 20 000 € n'était pas suffisant dans le cadre d'une acquisition. En outre, ce prêt peut être moins attractif que d'autres types de prêts comme le PTZ qui permet à un emprunteur de bénéficier d'une période dite de différé pour procéder au remboursement. Depuis octobre 2020, Action Logement a modifié les caractéristiques de ces prêts, en baissant le taux de 1 % à 0,5 % et en augmentant le plafond d'octroi de 20 000 à 40 000 €. Ces modifications arrivent trop tardivement au regard du contexte de la crise économique. De ce fait, les conséquences de ces modifications auront peu d'effets en 2020, voire en 2021.
 - **Recommandations :** afin d'attirer davantage les personnes physiques à demander ce type de prêts, il conviendrait de proposer que le prêt accession fasse partie du panel des produits proposés par toutes les banques à leurs clients, au même titre que le PTZ (Prêt à Taux Zéro). Cela nécessitera la mise en place de partenariats entre Action Logement et les banques privées. L'Agence recommande également à Action Logement d'augmenter l'enveloppe des prêts accession et des prêts travaux afin que ces derniers constituent un véritable levier financier.



SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

- **Prêts travaux :**

- **Constats :** les prêts travaux constituent le second mode de financement. Ces prêts regroupent plusieurs produits qui ont évolué depuis ces dernières années. Différents prêts travaux sont ainsi proposés aux personnes physiques : prêts travaux pour adapter son logement au handicap, prêt d'agrandissement du logement, prêt d'amélioration de la performance énergétique, prêts d'amélioration du logement. S'agissant de ces différents types de prêts, les taux, les plafonds et les durées ne sont pas identiques. En outre, l'Agence relève qu'il existe d'autres aides proposées par l'Etat (MaPrimeRenov', le crédit d'impôt pour la transition énergétique, éco-prêt à taux zéro, aide Habiter mieux sérénité de l'ANAH) qui peuvent être plus attractives que certaines aides proposées par Action Logement qui sont sous forme de prêts (rénovation énergétique, amélioration du logement).

- **Recommandations :** Afin de mieux promouvoir ce type de prêts auprès des personnes physiques, l'Agence propose notamment que le prêt travaux fasse partie du panel des produits proposés par tous les établissements bancaires à leurs clients, au même titre que le PTZ. Cela nécessitera la mise en place de partenariats entre Action Logement et les établissements bancaires, une forte mobilisation de ces derniers pour proposer ces prêts aux ménages et permettrait d'éviter que les banques imposent à tort des crédits à la consommation. Une réflexion pourrait également être engagée pour améliorer la complémentarité de ce prêt avec les autres aides existantes selon la priorité fixée (diminution du reste à charge final, couverture de plus de catégories de ménages éligibles, ...). En outre, l'Agence préconise que pour chaque dispositif du prêt travaux, le niveau d'engagement soit précisé afin de disposer d'un meilleur suivi. Compte tenu des nombreux dispositifs d'aides existantes pour les prêts travaux, une réflexion pour la mise en place d'un guichet unique dans le cadre d'un développement du tiers financement pourrait également être menée.

- **Objectifs VISALE de la convention quinquennale non atteints :**

- **Constats :** l'évolution des caractéristiques de ce dispositif et des critères d'éligibilité depuis 2018 ont permis une augmentation significative des contrats signés. Les enveloppes destinées à VISALE d'environ 100,0 millions d'euros (varie entre 100,0 et 120,0 millions d'euros) prévues par les conventions quinquennales 2015-2019 et 2018-2022 n'ont cependant jamais été atteintes. La convention quinquennale prévoit une enveloppe de 168,0 millions d'euros pour l'année 2020.

- **Recommandations :** L'Agence préconise une meilleure distribution de la garantie notamment en améliorant sa notoriété et en mobilisant davantage les professionnels de l'immobilier. La crise économique qui fait suite à la crise sanitaire peut également amener une réflexion sur l'élargissement de publics éligibles pour les plus de 30 ans (ex : autoentrepreneurs, familles monoparentales). À défaut, une réduction éventuelle de l'enveloppe peut être prévue à partir de 2021, afin que l'objectif soit plus en phase avec le niveau réel des financements accordés par Action Logement.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS



- **Mobilité et recrutement :**
 - **Constats :** c'est l'une des seules enveloppes des aides aux personnes physiques pour lesquelles l'engagement est quasi-respecté par Action Logement. Cela est lié aux modalités de ce dispositif qui est sous forme de subventions et de prêts avec un décaissement rapide des fonds.
 - **Recommandations :** au vu des financements accordés par Action Logement, il n'y a pas lieu selon l'Agence de revoir le niveau d'engagement.
- **Aides aux salariés en difficulté :**
 - **Constats :** l'engagement annuel pour cette aide sous forme de subventions devrait être réajusté à la hausse pour tenir compte des nouvelles aides mises en place par Action Logement, notamment les aides exceptionnelles pour payer le loyer ou un prêt immobilier mises en place dans le cadre de la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID.
 - **Recommandations :** compte tenu des effets prévisibles de la crise sanitaire, une augmentation de cette enveloppe pourrait être envisagée.
- **Ingénierie sociale :**
 - **Constats :** Action Logement fait appel à des prestataires externes pour la mise en place de certaines aides. L'aide est versée à des personnes morales qui accompagnent Action Logement dans la mise en œuvre d'aides aux personnes physiques. L'Agence s'interroge sur la mise en place de ce niveau d'engagement.
 - **Recommandations :** le niveau d'engagement sur ce dispositif pourrait être revu ou rebasculé dans un autre dispositif d'emploi, car l'Agence note que l'ingénierie sociale n'est pas un dispositif d'emploi stricto sensu.
- **Renforcement des dispositifs de vérification pour les aides accordées aux personnes physiques :**
 - **Constats :** le groupe Action Logement a procédé au déploiement de nouveaux dispositifs liés à la rénovation énergétique, à la mobilité ainsi qu'aux aides aux salariés du secteur privé fragilisés par la crise sanitaire. Ces aides répondent pour certaines d'entre elles à des besoins urgents pour les personnes physiques. Les demandes d'aides envoyées par les ménages font l'objet d'une instruction par le groupe avant l'émission d'un avis favorable. Les demandes d'aides sont accompagnées de documents justificatifs (bulletins de salaires, quittance de loyers, etc.) et transmises par les personnes physiques. À noter que certains de ces documents sont facilement falsifiables et peuvent être à tort acceptés par le groupe lors de l'instruction des demandes. Dès l'acceptation éventuelle de ces aides, le processus de décaissement se met en place afin que les bénéficiaires puissent recevoir les fonds.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande au groupe d'être vigilant et de mettre en place des dispositifs renforcés de vérification pour l'ensemble des aides accordées pour minimiser le risque de fraude lié à la falsification des documents présentés par les ménages. Ce renforcement des procédures de vérification évitera au groupe de distribuer des aides indues aux ménages. En cas de versement d'aides indues, le groupe devra procéder au recouvrement de ces versements. En outre, le groupe doit s'assurer du correct versement de l'aide aux bénéficiaires et de la correcte utilisation de cette dernière.



SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

- **Dotations en fonds propres :**

- **Constats :** le niveau réalisé est égal au niveau de l'engagement. À ce stade, l'ensemble des dotations en fonds propres est dédié aux filiales d'Action Logement pour financer les activités LLS (Logement Locatif Social) et LLI (Logement Locatif Intermédiaire). Cette enveloppe devrait être augmentée et élargie aux entités n'appartenant pas au groupe Action Logement.

- **Recommandations :** cette enveloppe est destinée à financer les activités LLS et LLI. Or, l'activité LLI dispose d'un financement de 500 M€ provenant de l'emprunt obligataire. De ce fait, l'enveloppe de dotation en fonds propres pourrait être intégralement dédiée à l'activité LLS.

- **Fracture territoriale (action cœur ville) :**

- **Constats :** le dispositif est récent puisqu'il a été mis en place en 2018. Les données financières recueillies par Action Logement montrent que le montant réalisé reste éloigné de l'objectif attendu par la convention quinquennale.

- **Recommandations :** Compte tenu des financements réalisés chaque année par Action Logement, un niveau raisonnable de l'enveloppe pourrait être revu en cohérence avec les projets menés par Action Logement. L'utilisation de l'enveloppe pourrait être également élargie pour prendre en charge les déficits fonciers des opérations, ce qui serait un véritable levier pour réaliser ces dernières dans ces territoires, notamment pour les logements sociaux, les logements intermédiaires ou les opérations portées par les OFS (Organisme de Foncier Solidaire), plus difficiles à équilibrer. Cette aide pourrait être complémentaire aux autres dispositifs proposés par Action Logement ou les autres financeurs d'ACV (Action Cœur de Ville) et des ORT (Opérations de Revitalisation du Territoire).

- **Financement de l'ANRU :**

- **Constats :** le financement de l'ANRU versé en 2019 de 475,0 millions d'euros est inférieur au montant de l'engagement de 692,0 millions d'euros défini par la convention quinquennale. Action Logement a versé l'intégralité des subventions prévues mais aucun prêt bonifié.

- **Recommandations :** l'Agence recommande de revoir la nature des financements versés à l'ANRU et de prévoir un versement unique sous forme de subvention afin de respecter les objectifs de la convention quinquennale.

- **Délai de mise en œuvre des dispositifs du PIV :**

- **Constats :** l'Agence a observé que le délai de mise en place des aides du PIV était trop important. De ce fait, les effets de certains dispositifs auront probablement lieu qu'à partir de l'exercice 2021.

- **Recommandations :** l'Agence recommande à Action Logement de procéder plus rapidement à la mise en œuvre opérationnelle de nouveaux produits du PIV et d'accélérer le rythme d'instruction des demandes des bénéficiaires.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS



- **Rénovation énergétique :**
 - **Constats :** l'Agence relève l'existence d'autres dispositifs mis en place par l'Etat pour la rénovation énergétique pouvant constituer des alternatives plus attractives, notamment 'MaPrimeRenov'. Ces dispositifs sont octroyés sous forme d'aides (subventions, crédit d'impôts, etc.). Compte tenu des nombreuses autres aides existantes, l'Agence s'interroge sur le niveau de cet engagement respectivement de 500 M€ en prêts et en subventions.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande d'être attentif quant à l'utilisation de cette enveloppe au regard des nombreux dispositifs similaires existant par ailleurs.
- **Adaptation des logements au vieillissement :**
 - **Constats :** l'Agence ne dispose pas d'autres éléments qui montrent une hausse des financements d'Action Logement sur les prochaines années.
 - **Recommandations :** en l'absence de nouveaux projets importants, le niveau de ces deux enveloppes pourrait être réévalué.
- **Rénovation des établissements médico-sociaux et soutien aux gestionnaires associatifs et communaux :**
 - **Constats :** Action Logement devait financer l'acquisition et la rénovation d'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).
 - **Recommandations :** en l'absence de nouveaux projets importants, le niveau de ces deux enveloppes pourrait être réévalué.
- **Transformation des locaux vacants en logements :**
 - **Constats :** à ce stade, peu de projets de transformation ont été proposés par Action Logement pour des projets de transformation des locaux vacants en logements.
 - **Recommandations :** En l'absence de projets supplémentaires importants, le niveau de cette enveloppe pourrait être revu. Il conviendrait néanmoins de s'interroger sur les raisons de la sous-consommation de l'enveloppe initiale afin d'améliorer l'utilisation de cette enveloppe. En effet, ce dispositif permettrait de diversifier la production de logements, de lutter contre la vacance des locaux et l'artificialisation des sols. À noter que le PIV prévoit un financement à hauteur de 1,2 milliard d'euros dont la moitié en prêts bonifiés et l'autre moitié en fonds propres. L'Agence recommande que cette aide soit accordée principalement sous forme de prêts bonifiés et pas nécessairement sous forme de subventions.
- **Logements intermédiaires :**
 - **Constats :** la dotation en fonds propres est intégralement versée à IN'LI. IN'LI aura ainsi reçu à fin 2020 un montant de 210 M€ en dotations en fonds propres. À cela s'ajoutent des dotations complémentaires en fonds propres versées par ALI à IN'LI.
 - **Recommandations :** la levée d'emprunts obligataires de 500 M€ en 2019 permet de financer la production du logement intermédiaire. De ce fait, une réduction de l'enveloppe pour le logement intermédiaire pourrait être envisagée et l'enveloppe pourrait être consacrée de manière intégrale à l'activité LLS.



SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

- **Habitat Indigne (AFL) :**

- **Constats :** Action Logement a mis en place un nouveau dispositif DIGNEO pour lutter contre l'habitat insalubre ou indigne début 2020. Sur la base des données recueillies par l'Agence, il n'y a pas eu de financements en 2019 et en 2020.

- **Recommandations :** le financement d'Action Logement vers l'AFL pour 300 M€ pourrait s'effectuer sous forme de subventions. En outre, l'Agence relève qu'il reste des réserves suffisantes sur le fonds PSEEC qui pourraient aider à financer ce dispositif.

- **Non-consommation des moyens de financement disponibles :**

- **Constats :** Action Logement bénéficie d'emprunts pour pouvoir financer les emplois PEEC. Ce fut le cas avec l'emprunt CDC à compter de l'exercice 2013 puis avec l'émission d'un emprunt obligataire réalisée en 2019. Or, s'agissant de l'emprunt CDC, les fonds n'étaient pas utilisés dans leur intégralité. En effet, sur les 3 milliards d'euros prévus dans la convention avec la CDC, Action Logement a mobilisé seulement 1,4 milliard d'euros sur la durée de la convention. En 2019, Action Logement a réalisé une émission obligataire à hauteur d'1 milliard d'euros alors qu'elle disposait à fin 2018 d'une trésorerie largement excédentaire de 4 milliards d'euros. Action Logement devra à terme rembourser ces fonds aux partenaires concernés. L'Agence s'interroge sur la nécessité et la pertinence de telles opérations dans la mesure où Action Logement dispose d'une trésorerie excédentaire lui permettant de couvrir la réalisation de ses emplois.

- **Recommandations :** l'Agence recommande à Action Logement d'utiliser ses sources de financement disponibles et de ne pas souscrire à des nouvelles formes de financement.

- **Suivi de l'exécution de la convention quinquennale :**

- **Constats :** les données comptables et financières présentées dans le « Suivi d'exécution de la convention quinquennale » par Action Logement diffèrent quelquefois des données comptables transmises à l'Agence. En outre, certaines catégories d'emplois présentent des regroupements non pertinents engendrant des difficultés pour lire et analyser le suivi de la convention quinquennale.

- **Recommandations :** l'Agence recommande à Action Logement d'analyser les écarts entre les données présentées (données de gestion) et les données comptables. Les différents emplois doivent être présentés de manière détaillée afin de pouvoir réaliser un meilleur suivi de la réalisation des emplois en fonction des objectifs déterminés par la convention.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS



- **Suivi du PIV pour les DOM :**
 - **Constats :** l'avenant à la convention entre l'État et Action Logement concernant les territoires d'Outre-Mer du 2 décembre 2019 ne précise pas de fourchettes d'enveloppes annuelles ni de niveaux d'engagements annuels pour les dispositifs d'emplois. L'Agence s'interroge sur les modalités de suivi de la réalisation des emplois dans une telle configuration.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande de préciser dans un nouvel avenant le montant de l'engagement annuel pour chaque dispositif et par territoires et d'établir un bilan d'exécution annuel qui permet un suivi de la réalisation de chaque dispositif. Une ventilation de ce volet entre les subventions et les prêts pourrait être discutée pour améliorer l'impact des dispositifs. Enfin, l'enveloppe de la convention quinquennale consacrée au financement des prêts amortissables pour les DOM pourrait être basculée dans ce dispositif.
- **Non-comptabilisation des engagements hors bilan :**
 - **Constats :** l'Agence constate que plusieurs engagements de financement n'ont pas été comptabilisés en engagements hors bilan à la clôture de l'exercice 2019 alors que l'obligation légale existait. Les engagements hors bilan sont sous-estimés pour un total de 1 466 millions d'euros.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande une comptabilisation de ces engagements afin de respecter les principes de prudence et de bonne information.
- **Constitution de stock de logements par l'ONV dont la vente est compromise par le contexte sanitaire actuel :**
 - **Constats :** l'Agence constate que le premier versement de l'enveloppe s'élevant à 333,0 millions d'euros est suffisant pour l'acquisition de logements et pour assurer le fonctionnement de l'ONV. Au 31 décembre 2019, 550 logements ont été acquis uniquement auprès de bailleurs appartenant au groupe Action Logement. L'Agence constate également qu'au 30 juin 2020, l'ONV a acquis 1 132 logements auprès de bailleurs du groupe Action Logement et qu'aucune vente n'avait été réalisée. Au 2 décembre 2020, l'ONV a acquis 2 000 logements dont 213 auprès de 4 bailleurs n'appartenant pas au groupe AL. À cette même date, l'ONV a réalisé 4 ventes fermes (3 logements libres et 1 logement occupé). L'ONV a atteint son objectif de 2 000 logements achetés avant le 31 décembre 2020 pour bénéficier du versement de la 2^{ème} enveloppe.
 - **Recommandations :** l'ANCOLS recommande de reporter le versement de la 3^{ème} tranche de 333,0 millions d'euros tant que les fonds disponibles permettent encore de couvrir les opérations à venir, sachant que le contexte actuel implique un risque de cumul de stock de logements non liquidable immédiatement. L'Agence recommande également de réduire le montant de versement de l'enveloppe en augmentant l'étalement de l'enveloppe dans le temps, tout en conditionnant ce versement au nombre réel d'acquisitions. Compte tenu du fait que l'ONV a acquis peu de logements auprès de bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement, l'Agence recommande d'accroître les achats de logements auprès de bailleurs externes dès lors que ces logements sont éligibles à la vente.



SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

- **Plan de financement de l'ONV :**
 - **Constats :** le plan de financement initial de l'ONV prévoyait que les achats de logements soient financés sur les fonds PEEC et sur la mobilisation des emprunts. Or, seuls les fonds PEEC ont été utilisés.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande l'établissement d'un plan de financement actualisé de l'ONV en optimisant les différentes sources de financement existant pour l'ONV.
- **Distorsion des ressources et des emplois du fonds PSEEC :**
 - **Constats :** dans le cadre du financement de l'AFL prévu par la convention quinquennale 2018-2022, un prélèvement des réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros est prévu pendant 3 années consécutives, de 2018 à 2020. En conséquence, 200,0 millions d'euros ont déjà été versés à AFL au titre des exercices 2018 et 2019. Il reste 100,0 millions d'euros comptabilisés en engagement hors bilan dans les comptes du fonds PSEEC. À la suite de ce prélèvement, le niveau de fonds propres du fonds s'élève à 326,8 millions d'euros à la fin de l'exercice 2019 contre 437,2 millions à fin 2018. Ce prélèvement réduit le niveau des fonds propres du fonds PSEEC, sans mettre en péril la situation financière du fonds.
 - **Recommandations :** afin de réduire le niveau de distorsion entre les ressources et les emplois de la PSEEC, l'Agence recommande d'augmenter la part des financements accordés aux personnes physiques et de financer de nouveaux emplois destinés aux personnes physiques et aux personnes morales.
- **Distorsion des ressources et des emplois du fonds PEAEC :**
 - **Constats :** les ressources demeurent largement supérieures aux emplois. Le dispositif de la PEAEC continue à générer une thésaurisation des fonds.
 - **Recommandations :** afin de consommer davantage de ressources, l'Agence recommande qu'Action Logement revoie son offre de prêts accordés aux personnes physiques afin de s'aligner a minima sur les prêts proposés par le secteur bancaire.
- **Application d'un niveau élevé des frais de gestion sur les fonds PEAEC et les fonds PSEEC :**
 - **Constats :** les frais de gestion alloués au fonds PEAEC et au fonds PSEEC sont supérieurs aux emplois relatifs à chacun de ces fonds : ils s'élèvent respectivement à 25,6 M€ pour le fonds PEAEC pour un niveau d'emplois de 9,3 M€ et 8,9 M€ pour le fonds PSEEC pour un niveau d'emplois de 2,1 M€.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande que le calcul des frais de gestion alloués au fonds PEAEC et au fonds PSEEC soit proportionné à l'activité de ces deux fonds.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS



- **Manque de fiabilité des données sur les droits de réservation locative :**
 - **Constats :** l'Agence constate pour la troisième année consécutive que les données sur les droits de réservations déclarés par ALS par le biais de la maquette des tableaux complémentaires ne coïncident pas avec les données certifiées par les commissaires aux comptes présentées dans les comptes annuels. Notons que l'exercice 2019 constitue le dernier exercice de gestion des droits de réservation en stock. À partir de l'année 2020, la gestion des droits s'effectuera en flux.
 - **Recommandations :** il est impératif qu'ALS effectue de manière rigoureuse le suivi des droits de réservation locative à compter de l'exercice 2020. Notons qu'une période de trois ans a été prévue par la législation pour la mise en place de la gestion des droits de réservation en flux. Afin d'effectuer un suivi optimal des droits de réservation, Action Logement Services devra dissocier les conventions de droits de réservation nées avant le 24 novembre 2018 et gérées en stock, des conventions de droits de réservation nées après cette date et gérées en flux.
- **Augmentation des frais de fonctionnement :**
 - **Constats :** pour la seconde année, l'Agence constate une hausse des frais de fonctionnement par rapport à l'année dernière de 16,1% alors qu'Action Logement Services s'est engagé via la convention quinquennale 2018-2022 à réduire ses frais de fonctionnement. Notons que le plafond des frais de fonctionnement sur la période quinquennale 2018-2022 prévu dans la convention initiale à 1 552,0 millions d'euros est porté à 1 830,0 millions d'euros dans l'avenant de la convention quinquennale signé le 25 avril 2019 relatif au Plan d'investissement volontaire (PIV). Toutefois, la hausse des frais de fonctionnement n'est pas liée à la mise en place du dispositif du PIV mais entre autres à la provision du plan CMVE (Congé Mobilité Volontaire Externe) et aux versements de subventions de fonctionnement à ALG, APAGL et ALF.
 - **Recommandations :** l'Agence recommande à ALS de mettre en place un plan de réduction des frais de fonctionnement.
- **Non-atteinte des enveloppes cibles de la convention quinquennale :**
 - **Constats :** l'Agence constate que l'enveloppe cible des emplois à destination des personnes physiques n'est pas atteinte.
 - **Recommandations :** Afin d'attirer davantage les personnes physiques à demander ce type de prêts, il conviendrait de proposer que certains emplois tels que le prêt accession et le prêt travaux fassent partie du panel des produits proposés par toutes les banques à leurs clients, au même titre que le PTZ. Cela nécessitera la mise en place de partenariats entre Action Logement et les banques privées. De ce fait, cela permettrait à Action Logement d'augmenter le nombre de prêts accordés et donc de respecter les engagements de la convention quinquennale. Enfin, compte tenu de l'existence de différents types de prêts, une réflexion pour la mise en place d'un guichet unique dans le cadre d'un développement du tiers financement pourrait également être menée.



SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

- **Manque d'attractivité des produits proposés par ALS :**
 - **Constats :** l'Agence constate une baisse de 59,3% des prêts accordés aux personnes physiques en 2019 par rapport à 2018. Les produits proposés aux salariés et aux entreprises manquent d'attractivité.
 - **Recommandations :** il est impératif qu'ALS revoie sa politique de communication de ses produits. Enfin, ALS doit revoir les caractéristiques de ces prêts.
- **Concurrence entre le produit LOCA-PASS proposé par ALS et les produits proposés par les banques privées et le Fonds de solidarité du logement :**
 - **Constats :** l'Agence constate que le produit LOCA-PASS est concurrencé par des produits analogues proposés par les banques privées à leurs clients et non-clients. Seules 3 banques proposent directement le produit LOCA-PASS à leur clientèle. En outre, le Fonds de solidarité logement propose une aide similaire au produit LOCA-PASS.
 - **Recommandations :** il conviendrait que le produit LOCA-PASS soit l'unique produit de couverture de dépôt de garantie offert par les banques privées à leurs clients et par le Fonds de solidarité de Logement pour éviter une sous-utilisation de ce dispositif.
- **Méthode de calcul de la provision gros entretien non harmonisée au sein du groupe :**
 - **Constats :** la provision gros entretien de l'AFL s'élève à 261,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 et couvre 49,2% de la provision globale du groupe. Pour autant, l'entité ne dispose pas d'un nombre de logements en adéquation avec cette proportion. Le montant comptabilisé s'explique par la méthode de calcul de la provision appliquée par l'AFL qui diffère de celle appliquée par Action Logement concernant la durée du programme d'entretien du patrimoine. En effet, l'AFL estime la durée d'entretien de ses immeubles sur la durée totale de détention du patrimoine. La provision gros entretien est calculée et provisionnée dès la livraison des logements. Quant au groupe Action Logement, il estime la durée du programme d'entretien de son patrimoine entre 3 et 5 ans. Les durées sont significativement différentes et impactent le montant de provision gros entretien.
 - **Recommandations :** le groupe doit harmoniser ses méthodes de calcul concernant la durée du programme d'entretien afin d'obtenir des montants homogènes entre les différentes filiales pour un parc de logements avec des caractéristiques équivalentes.

SYNTHÈSE - RECOMMANDATIONS

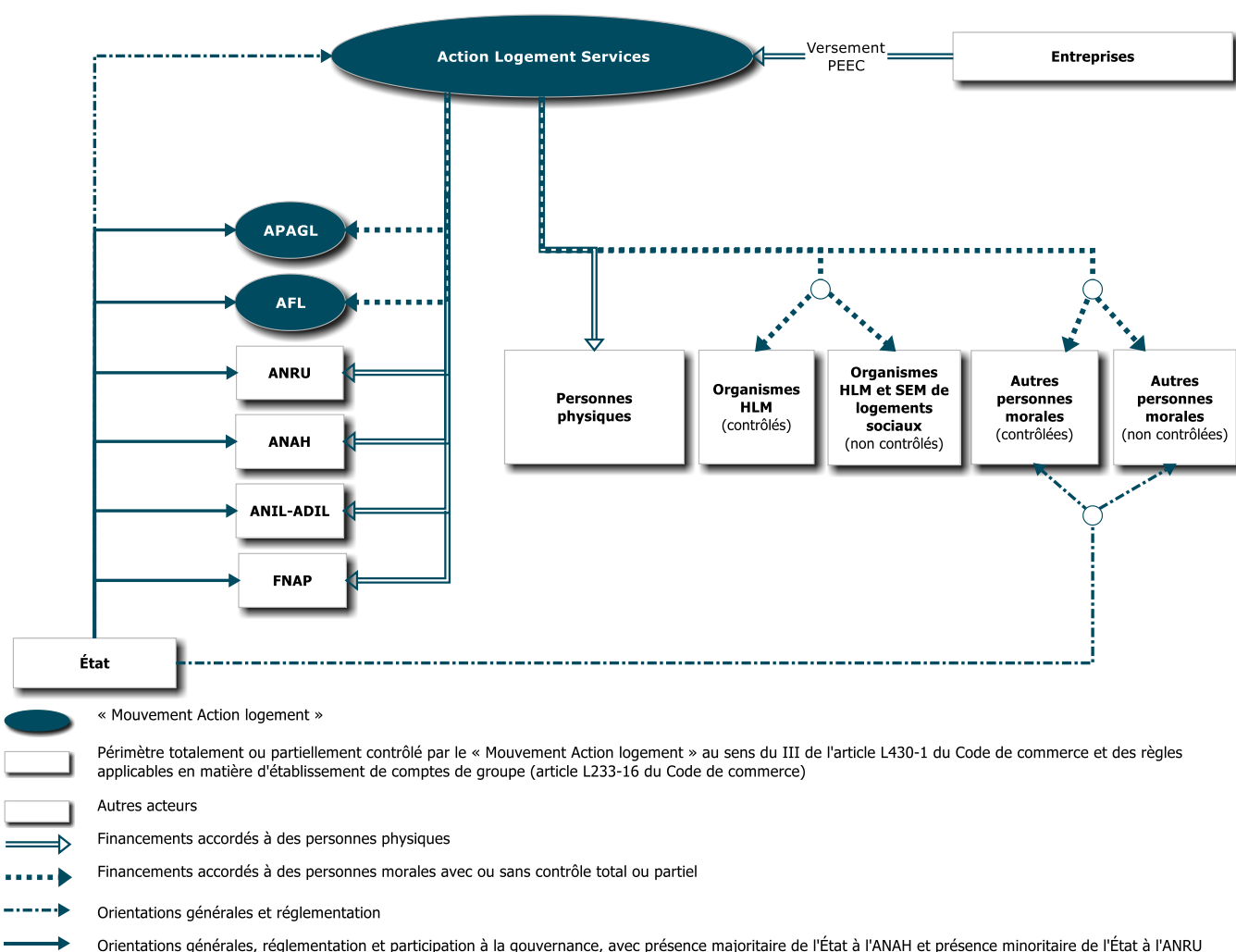


- **Une solidité financière permettant d'accroître le volume de production de logements d'Action Logement :**
 - **Constats :** la trésorerie nette du groupe passe de 7,7 milliards d'euros en 2018 à 8,9 milliards d'euros sur la période, soit une hausse de 14,9%. Elle provient essentiellement de ses deux paliers, respectivement ALS pour 6,0 milliards d'euros et ALI pour 2,4 milliards d'euros. Parallèlement, le groupe Action Logement dispose d'une capacité de remboursement d'une durée de 8,7 ans à fin 2019. La durée est plus courte que les durées constatées pour les familles OPH et ESH (en moyenne 17,4 années en 2019). Le niveau d'endettement net du groupe demeure faible.
 - **Recommandations :** le groupe présente un niveau élevé de sécurité financière lui permettant d'une part de faire face à ses engagements, et d'autre part de s'endetter d'avantage afin d'investir dans divers projets (construction, réhabilitation et achats de logements). La trésorerie devrait être également davantage mobilisée afin de financer les investissements du groupe dans le parc locatif.
- **Mobilisation insuffisante des ressources provenant de la PEC :**
 - **Constats :** l'excédent de trésorerie du palier ALS s'élève à fin 2019 à 5,9 milliards d'euros et les ressources de la collecte nette de la PEC s'élèvent à 1,7 milliard d'euros. La collecte nette de la PEC constitue une ressource fixe en l'absence de concurrence. L'activité de la PEC génère de manière continue des ressources qui permettent au groupe de respecter ses engagements liés à la convention quinquennale et au PIV sans que sa situation financière devienne fragile.
 - **Recommandations :** Action Logement pourrait mobiliser ses réserves de trésorerie de manière plus conséquente pour accroître la production de logement social par le biais de ses filiales et/ou par une contribution plus importante du groupe au sein du secteur.
- **Le groupe Action Logement privilégie le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe :**
 - **Constats :** le groupe Action Logement privilégie le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe pour le logement social comme pour le logement intermédiaire, ce qui va à l'encontre du principe de non-discrimination. L'article 6.1 de la convention quinquennale 2018-2022 et les articles 2.1 et 2.2 de l'avenant PIV à cette convention donnent pour objectif à Action Logement de financer les entités produisant du logement social et du logement intermédiaire peu importe leur appartenance au groupe.
 - **Recommandations :** le groupe Action Logement doit financer en priorité les entités du logement social présentant des besoins de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile, que ces entités appartiennent ou non au groupe.



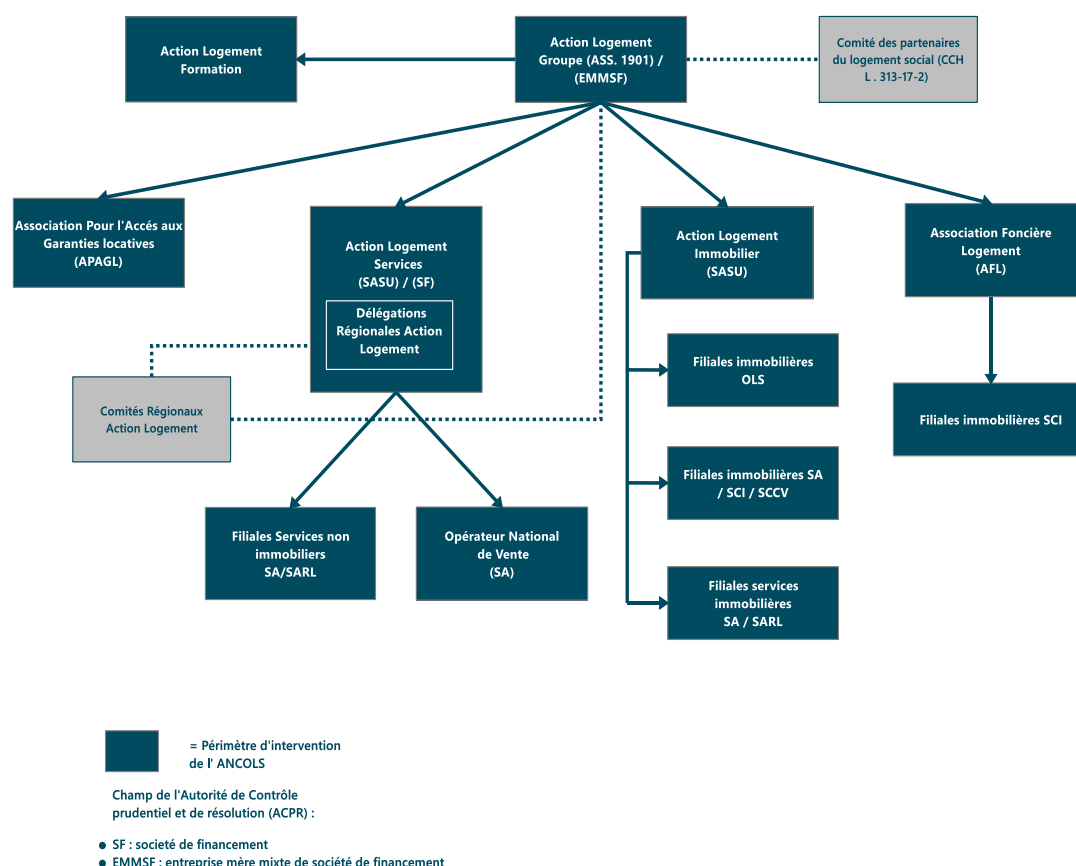
PRÉSENTATION GÉNÉRALE : MÉCANISMES, ACTEURS ET BÉNÉFICIAIRES

La mise en œuvre de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) mobilise de nombreux acteurs centraux réunis au sein du mouvement dit « Action Logement ». Ils entretiennent entre eux des relations qui peuvent se schématiser comme indiqué ci-dessous.



Organisation du groupe Action Logement

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



En 2019, 117 840 entreprises d'au moins 20 salariés et employant 14,1 millions de personnes sont assujetties à la PEEC et 15,9 millions de personnes salariées pour 243 000 entreprises d'au moins 10 employés peuvent accéder aux emplois de la PEEC (dernières données disponibles à la date d'édition du rapport annuel).

Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)

- 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 vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs. Issue d'une initiative patronale datant de 1943, la PEEC a été rendue obligatoire par le décret n° 53-701 du 9 août 1953 pris en application de l'article 7 de la loi du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier. Assise sur la masse salariale et initialement fixée à 1%, l'obligation minimale s'établit à 0,45% depuis 1992, date à laquelle elle a été réduite pour compenser la création d'un versement obligatoire par les entreprises assujetties d'une contribution au Fonds national d'aide au logement (FNAL) qui finance notamment l'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement. À noter que la loi Pacte du 22 mai 2019 fait passer de 20 à 50 salariés le seuil du dispositif PEEC. Ce dispositif sera effectif dès le 1^{er} janvier 2020.
- Obligation qui prend principalement la forme d'un versement à l'entité Action Logement Services (ALS) agréée par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la PEEC. Les sommes versées à ALS 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, et de « participation volontaire » pour les versements qui ne relèvent pas de l'obligation légale.



RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

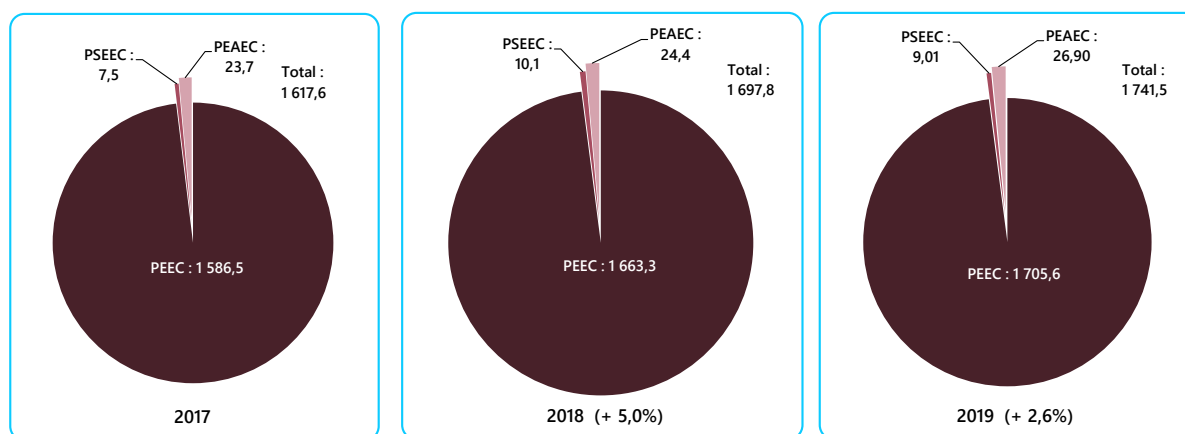
La baisse des ressources hors emprunt se poursuit sur 2019 et les ressources s'élèvent à 2 989,1 millions d'euros. Les ressources disponibles augmentent de 0,6% et s'établissent à **2 937,2 millions d'euros**. À noter que les ressources d'emprunt nettes sont négatives pour l'exercice car aucune somme n'a été débloquée par Action Logement et que des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 51,9 millions d'euros.

Ressources et emplois de la PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	2019	2018	Variation 2019/2018	2017	Variation 2018/2017
Ressources PEEC	2 863,63	2 835,24	+ 1,0%	3 160,94	- 10,3%
Emplois PEEC	2 009,46	2 339,93	- 14,1%	3 338,06	- 29,9%
Flux Ressources - Emplois PEEC	854,17	495,31	+ 72,5%	-177,12	- 379,7%
Ressources PSEEC	39,27	54,02	- 27,3%	51,73	+ 4,4%
Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	2,11	1,64	+ 28,2%	2,76	- 40,4%
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	37,16	52,37	- 29,0%	48,97	+ 6,9%
Ressources PEAEC	34,31	31,32	+ 9,6%	30,74	+ 1,9%
Emplois PEAEC	9,33	10,19	- 8,5%	10,14	+ 0,5%
Flux Ressources - Emplois PEAEC	24,99	21,13	+ 18,3%	20,60	+ 2,5%
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	916,32	568,81	+ 61,1%	-107,54	- 628,9%
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC	100,00	100,00			+ 100,0%
Ressources et Emplois PEC	816,32	468,81	+ 74,1%	-107,54	- 535,9%
Total des Emplois PEC	2 120,89	2 451,76	- 13,5%	3 350,95	- 26,8%
Total des Ressources PEC	2 937,21	2 920,57	+ 0,6%	3 243,41	- 10,0%

Évolution en hausse entre 2017 et 2019 de la collecte nette totale reçue

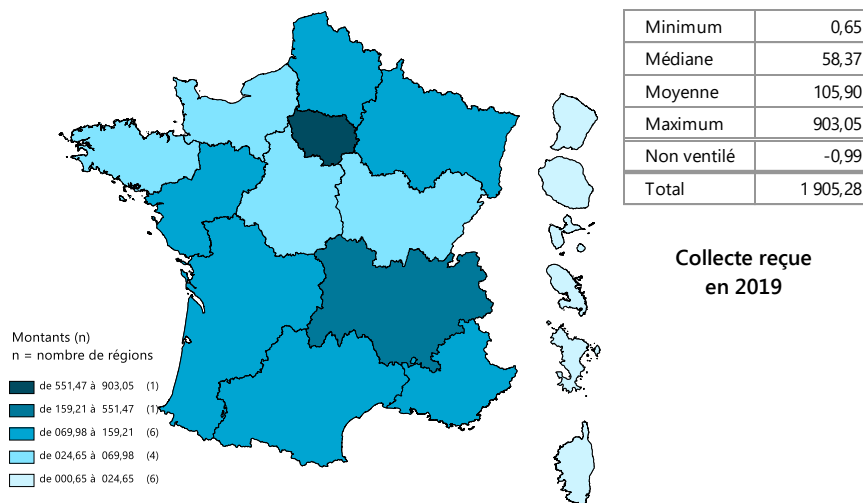


Selon les données recueillies auprès d'Action Logement, le **montant annuel global** de la collecte nette totale reçue augmente de 2,6% en 2019 par rapport à 2018 pour atteindre **1 741,5 millions d'euros** au cours du dernier exercice.

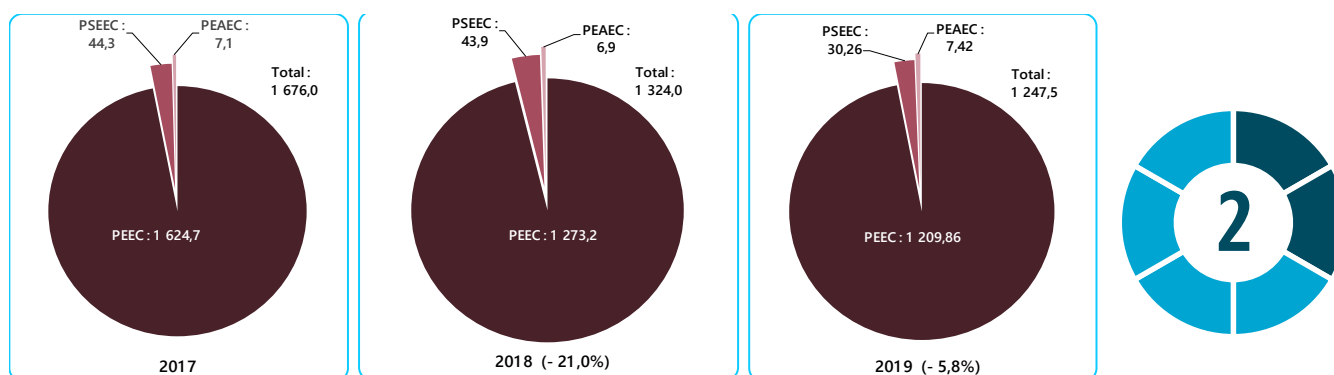
Répartition de la collecte brute reçue en 2019 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte

- Une très forte concentration de la collecte en fonction de l'adresse de l'émettrice du paiement en Île-de-France (47,4%) ;

- L'Auvergne-Rhône-Alpes représente la seconde région émettrice du paiement de la collecte avec 10,5%.

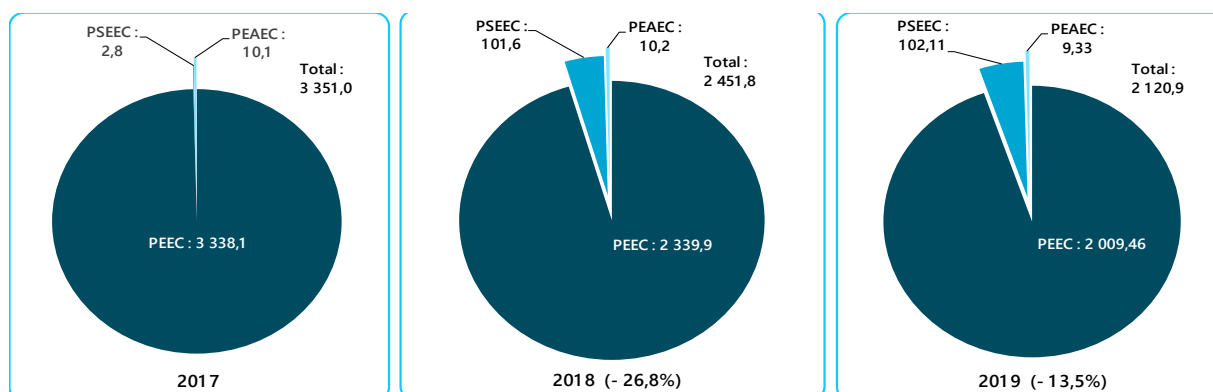


Évolution entre 2017 et 2019 des retours de prêts



Le niveau annuel global des retours de prêts s'élève à 1 247,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2019, en diminution de 5,8% après une baisse de 21% au cours de l'exercice 2018.

Évolution en baisse entre 2017 et 2019 des emplois



La tendance baissière des emplois de la PEC depuis 2017 continue de se confirmer en 2019 avec une forte diminution du total des emplois de 13,5%, après une baisse de 26,8% en 2018. Ils s'élèvent à 2 120,9 millions d'euros en 2019 contre 2 451,8 millions d'euros pour l'exercice précédent.



RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Selon les données recueillies auprès d'Action Logement Services, la collecte PEEC brute s'élève à 1 866,1 millions d'euros et la collecte nette reçue est de 1 705,6 millions d'euros en 2019, soit 2,5% de plus qu'en 2018.

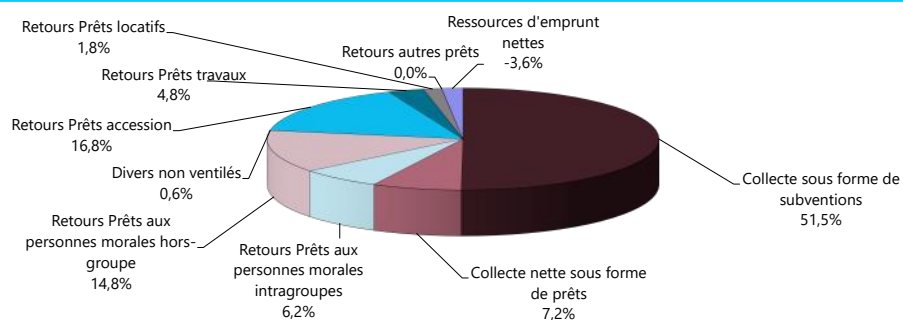
PEEC brute reçue de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

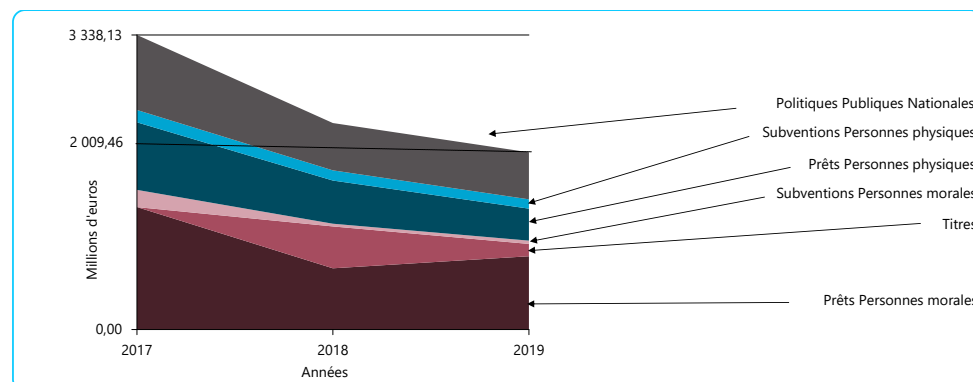
Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 487,99	0,80	+ 1,9%	1 459,66	81,0%	+ 2,8%	1 419,87	81,2%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	378,11	0,20	+ 10,1%	343,45	19,0%	+ 4,7%	327,92	18,8%
Collecte totale brute PEEC	1 866,10	1,00	+ 3,5%	1 803,11	100,0%	+ 3,2%	1 747,79	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-160,45	- 0,09	+ 14,8%	-139,82	-8,4%	- 13,3%	-161,33	-10,2%
Collecte totale nette PEEC	1 705,64	1,00	+ 2,5%	1 663,29	100,0%	+ 4,8%	1 586,46	100,0%

Répartition des ressources PEEC en 2019

En raison d'une hausse globale de la collecte sous forme de subvention de 1,9% en 2019, la collecte totale nette PEEC redevient la première composante de la PEEC. Elle représente 59,3% des ressources totales contre 42,5% pour les ressources générées par les remboursements reçus sur les financements accordés. En 2019, les ressources d'emprunt sont de nouveau négatives pour un montant de - 51,9 millions d'euros (-1,8% des ressources totales).



Ventilation et évolution des emplois PEEC de 2017 à 2019



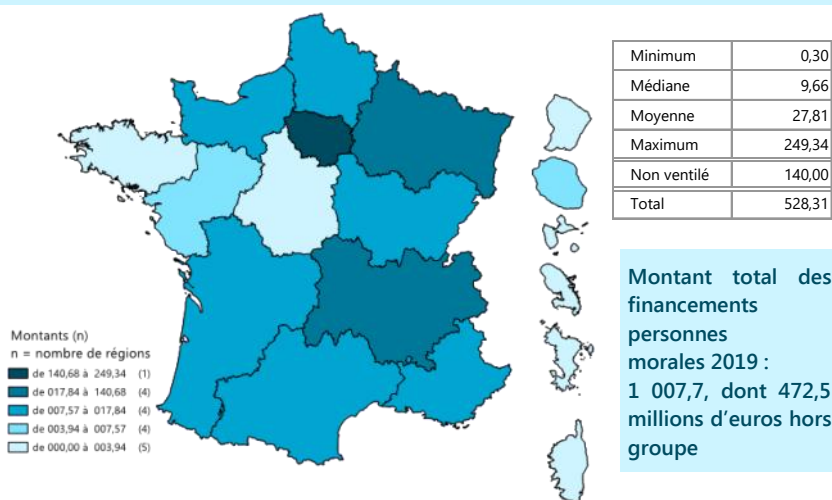
Les emplois réels de la PEEC ont généré 2 009,5 millions d'euros de flux financiers effectifs en 2019. Ils diminuent de 14,1% par rapport à 2018.

Le niveau des emplois pour l'année 2019 est en-dessous des enveloppes minimales prévues par la convention quinquennale.

Répartition régionale des financements groupe accordés aux personnes morales groupe en 2019 selon le lieu de l'opération financée

528,3 millions d'euros de financements personnes morales appartenant au groupe en 2019

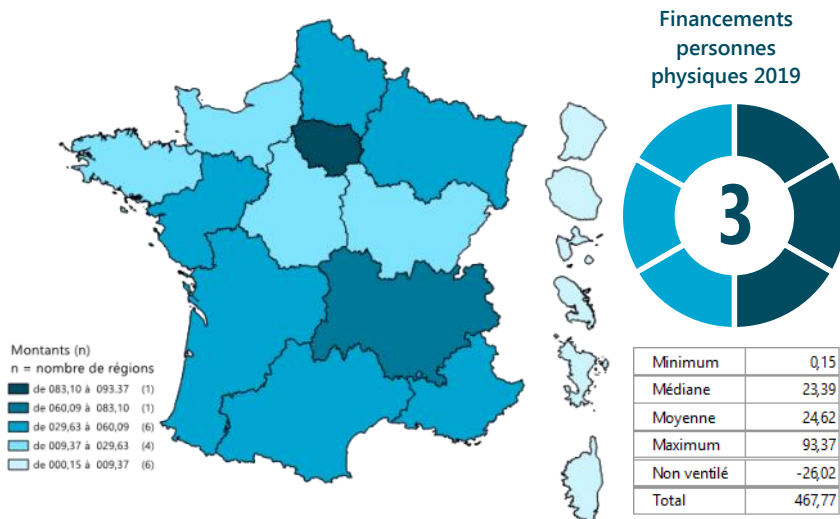
- Poids nettement prépondérant des financements accordés pour des opérations situées en **Île-de-France**, avec un total de 249,3 millions d'euros de financements sur l'année ;
- Avec 32,0 millions d'euros, le **Grand-Est** est la seconde région recevant des financements.



Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2019 selon le lieu de l'opération financée

467,8 millions d'euros de financements personnes physiques en 2019

- La région **Île-de-France** se distingue clairement avec 93,4 millions d'euros de financements ;
- Elle est suivie par la région **Auvergne-Rhône-Alpes** avec 72,8 millions d'euros de financements, la région **Occitanie** avec 47,3 millions d'euros de financements et la région **Provence-Alpes-Côte d'Azur** avec 44,8 millions d'euros de financements.



Financements accordés aux politiques publiques nationales de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
ANRU	475,00	74,9%	476,00	75,0%	- 0,2%	790,00	93,1%
ANAH						50,00	5,9%
FNAP	50,00	7,9%	50,00	7,9%			
ANIL/ADIL	9,00	1,4%	9,00	1,4%		9,00	1,1%
Divers non ventilés							
Financements accordés sur fonds PEEC	534,00	84,2%	535,00	84,3%	- 0,2%	849,00	100,0%
AFL	100,00		100,00				
Financements accordés sur fonds PSEEC	100,00	15,8%	100,00	15,7%			
Financements Politiques publiques nationales	634,00	100,0%	635,00	100,0%	- 0,2%	849,00	100,0%

Les financements accordés aux politiques publiques nationales s'élèvent à 634,0 millions d'euros et suivent le rythme de réalisation de la convention quinquennale.



RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Des niveaux d'emplois inférieurs aux niveaux prévus par la convention quinquennale

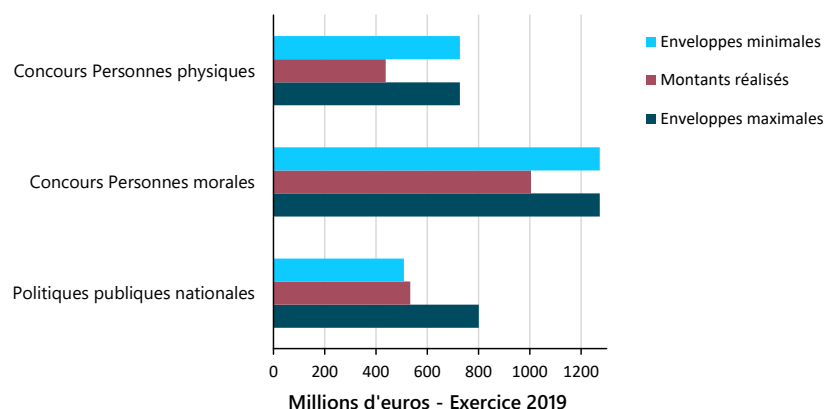
La convention quinquennale fixe les enveloppes 2018 à 2022 pour chaque catégorie d'emplois. **Au titre du premier exercice de la période quinquennale 2018-2022, les emplois réalisés s'élèvent à 1 945,4 millions d'euros, soit largement en-deçà du total des enveloppes minimales qui se monte à 2 515,0 millions d'euros.**

Synthèse des emplois PEEC réalisés par Action Logement et des enveloppes sur la période 2018-2022

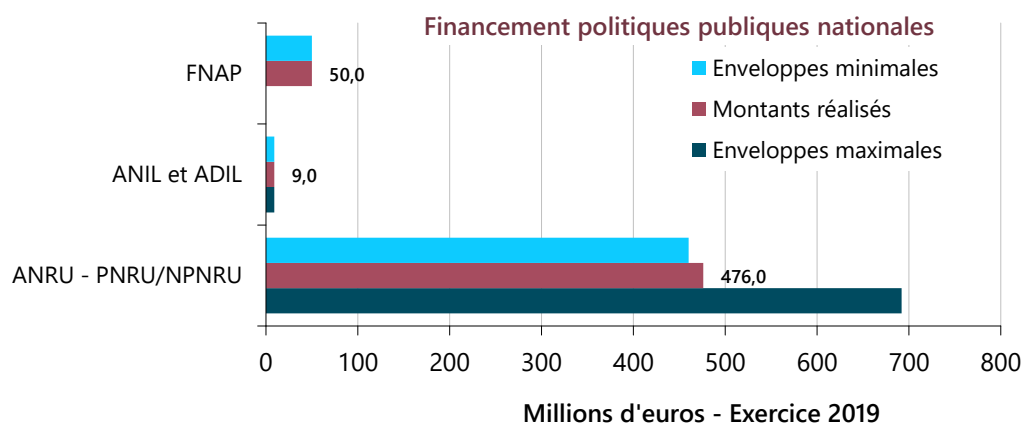
Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	Réalisé	Enveloppes (*)	Réalisé	Enveloppes	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes
Concours aux personnes physiques	606,1	Min 651 Max 651	467,8	Min 727 Max 727	791,0	Min 791 Max 791	799,0	Min 799 Max 799	795,0	Min 795 Max 795
Concours aux personnes morales	1 197,6	Min 1 324 Max 1 374	1 004,8	Min 1 273 Max 1 273	1 334,0	Min 1 284 Max 1 284	1 252,0	Min 1 201 Max 1 201	1 263,0	Min 1 213 Max 1 213
Financement des politiques nationales	535,0	Min 519 Max 701	534,0	Min 509 Max 801	791,0	Min 509 Max 701	860,0	Min 509 Max 701	746,0	Min 509 Max 621
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,2	Min 6 Max 6	2,9	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6
Transfert vers PIV	0,0	Min 0 Max 0	0,0	Min 0 Max 0	146,0	Min 0 Max 0	170,0	Min 0 Max 0	240,0	Min 0 Max 0
Emplois réels	2 339,9		2 009,5		3 068,0		3 087,0		3 050,0	
Ajustements pour engagements et provisions	43,9		-64,1		0,0		0,0		0,0	
Totaux	2 383,8	Min 2 500 Max 2 732	1 945,4	Min 2 515 Max 2 807	3 068,0	Min 2 590 Max 2 782	3 087,0	Min 2 515 Max 2 707	3 050,0	Min 2 523 Max 2 635

Synthèse de la réalisation des objectifs d'emplois PEEC

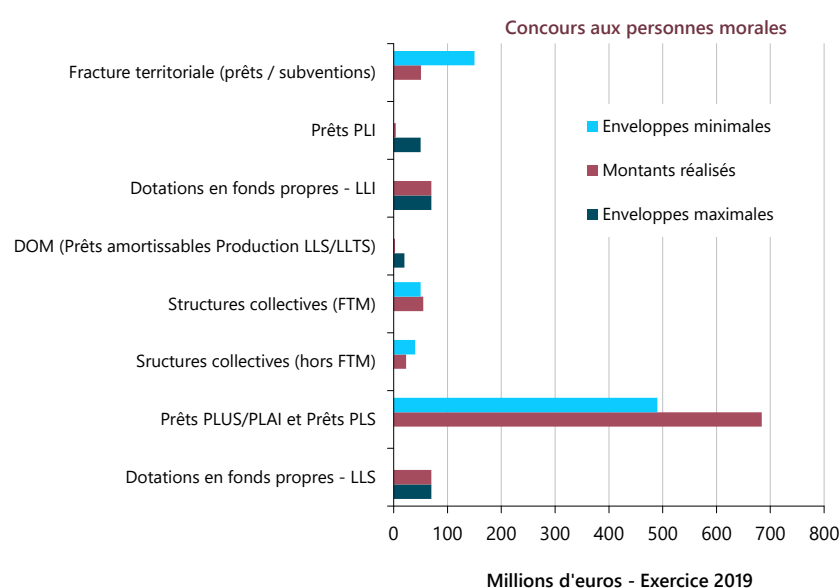


L'analyse détaillée par catégorie d'emplois, pour chacune des familles de bénéficiaires identifiées dans le tableau ci-après, met en évidence des niveaux d'emplois généralement inférieurs aux limites minimales de la convention pour l'ensemble des types de financement.



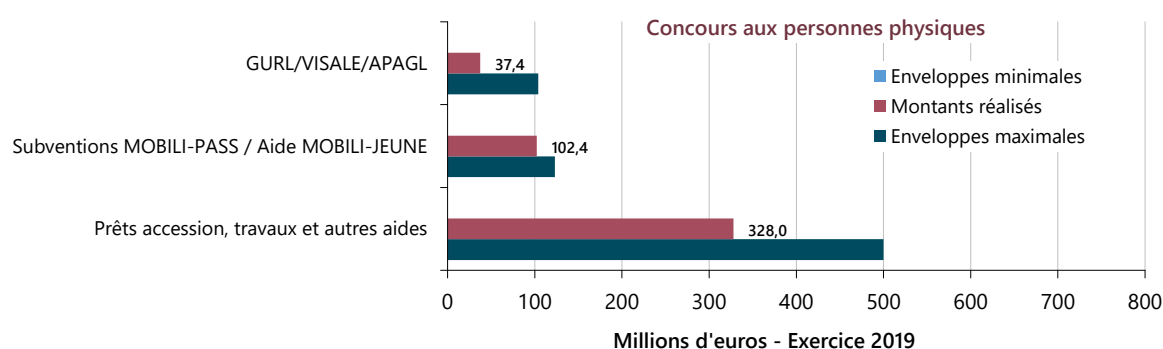
Pour le second exercice de la période couverte par la convention quinquennale 2018-2022, **le financement des politiques publiques nationales (ANRU, ANAH/FNAL, ANIL) est inférieur au niveau maximal prévu par la convention 2018-2022 en raison des financements versés à l'ANRU**. Action Logement Services finance l'ANRU sur la base des appels de fonds réalisés par cette dernière. En 2019, l'ANRU a appelé seulement 475,0 millions d'euros sur une enveloppe maximale de 692,0 millions d'euros.

Concernant les **concours aux personnes morales**, leur niveau observé se situe également en-dessous du seuil maximal défini pour l'exercice 2019. Toutefois, on observe **des situations contrastées** selon la rubrique concernée. En effet, les catégories **dotations en fonds propres - LLI**, **dotations en fonds propres - LLS** respectent l'enveloppe minimale imposée par la convention quinquennale. En revanche, les **prêts LLI** ainsi que le financement de la **fracture territoriale** et des **structures collectives (hors FTM)** se situent **en-dessous du niveau minimal** défini par la convention. Seuls les financements des prêts PLUS/PLAI et prêts PLS et le financement des structures collectives (FTM) dépassent les enveloppes minimales prévues par la convention quinquennale.



Quant aux **concours aux personnes physiques** (hors ajustements pour engagements et provisions), ils se situent **largement en-dessous de la borne supérieure** définie par la convention, sachant **qu'aucune enveloppe minimale** n'a été fixée par ce texte réglementaire.

Rappelons que depuis l'exercice 2017, le financement de l'ensemble GURL et VISALE n'est plus réalisé par le biais du fonds PEEC mais par le biais du fonds de garantie. Quant à celui de l'APAGL, il est réalisé par le biais du fonds de fonctionnement.



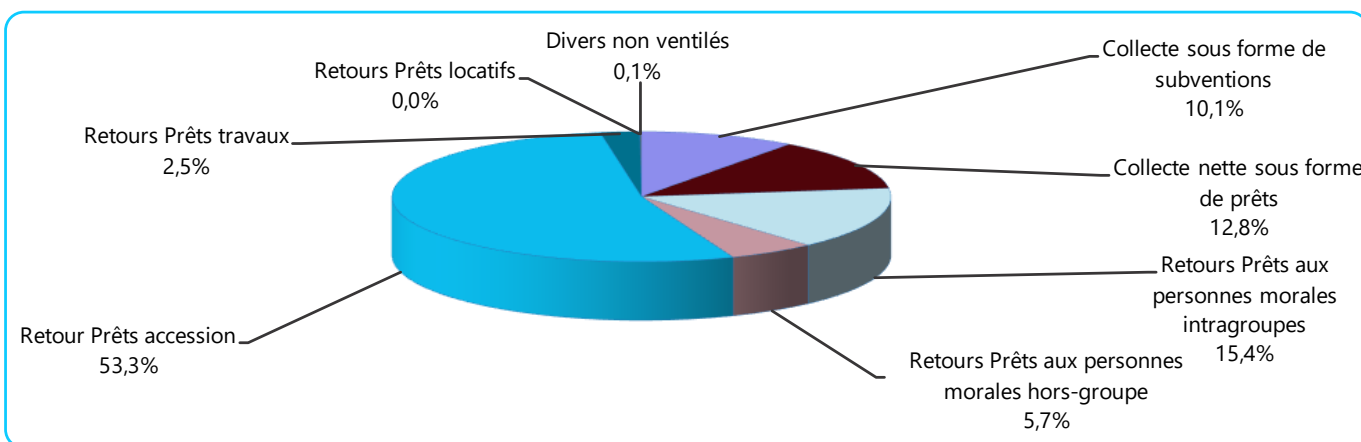


RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC

Selon les données recueillies auprès d'Action Logement Services, la collecte PSEEC nette reçue est de 9,0 millions d'euros en 2019, soit 10,9% de moins qu'en 2018.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation volontaire subventions	3,97	44,1%	4,61	45,6%	- 13,9%	2,92	39,1%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	5,04	55,9%	5,50	54,4%	- 8,4%	4,54	60,9%
Collecte totale nette PSEEC	9,01	100,0%	10,11	100,0%	- 10,9%	7,46	100,0%

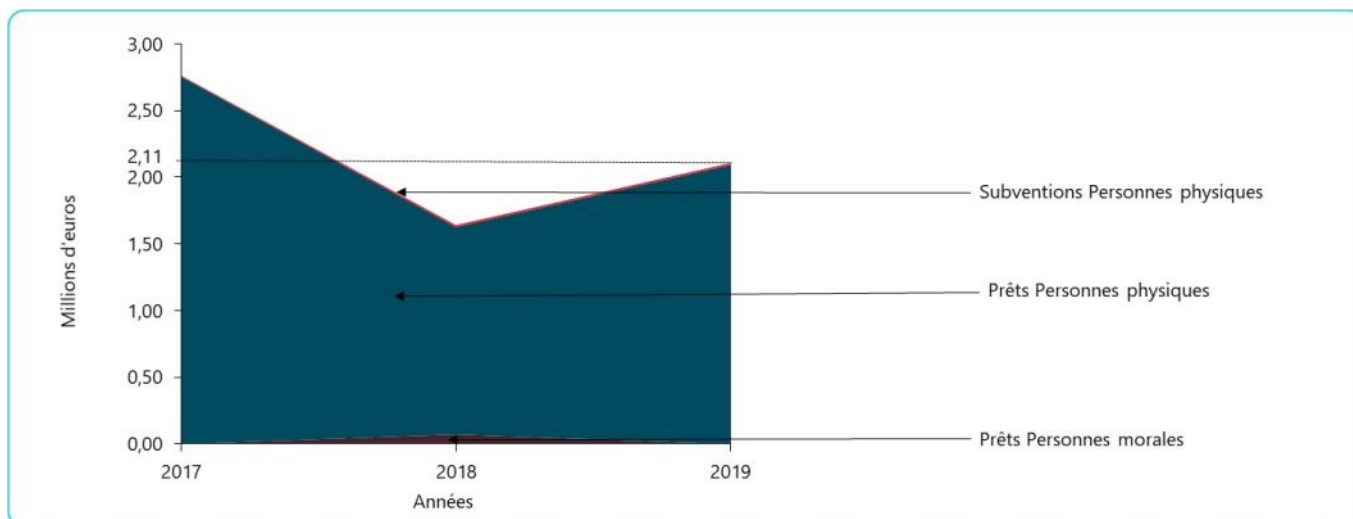


Avec une **baisse globale de 31,1%** en 2019, les ressources générées par les remboursements reçus sur les financements accordés constituent la **première composante des ressources de la PSEEC**. Elles représentent **77,0%** des ressources totales contre **23,0%** pour les versements nets reçus des entreprises.

Répartition des ressources PSEEC en 2019

Les emplois réels de la PSEEC ont généré 2,1 millions d'euros de flux financiers effectifs en 2019, en augmentation de 28,6%, faisant suite à une diminution de 40,5% sur la période précédente.

Ventilation et évolution des emplois PSEEC de 2017 à 2019

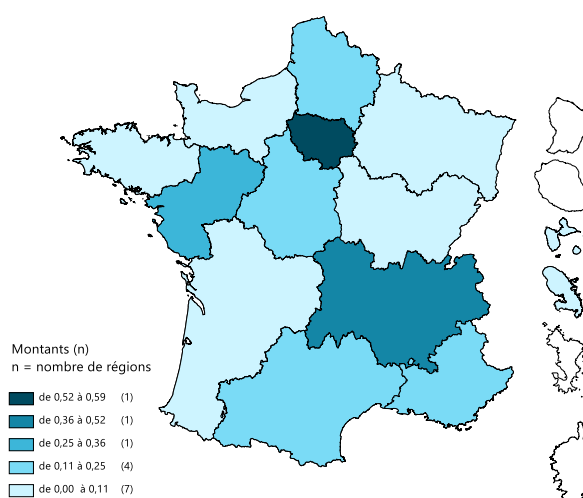


Les financements de l'exercice 2019 sont composés uniquement de prêts accordés aux personnes physiques pour 2,1 millions d'euros. En effet, depuis l'exercice 2017, les financements accordés aux personnes morales présentent un **montant nul** (en 2017) ou **minime** (0,1 million d'euros en 2018).



Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2019 selon l'adresse des opérations financées

- Une forte concentration des concours dans la région **Île-de-France** avec **0,6 millions d'euros** sur un total de 2,1 millions d'euros de financements personnes physiques en 2019 ;
- Elle est suivie par la région **Auvergne-Rhône-Alpes** (0,4 million d'euros de financements) et la région **Pays de la Loire** (0,3 million d'euros de financements).



Minimum	0,00
Médiane	0,11
Moyenne	0,17
Maximum	0,59
Non ventilé	-0,21
Total	2,11

Financements
personnes
physiques
2019

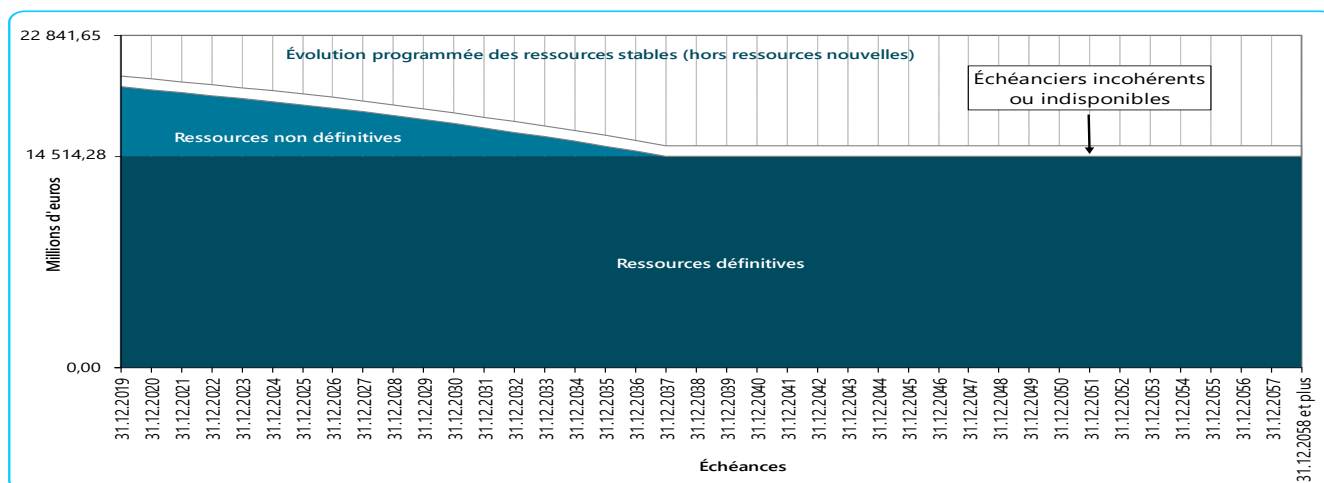


PERFORMANCE ET COÛTS DE GESTION

Une structure financière saine et solide pour ALS, seul organisme collecteur de la PEEC à l'exception d'ICF Habitat

Action Logement Services dispose de 22,8 milliards d'euros de ressources stables à fin 2019 :

- **14,5 milliards d'euros de ressources** qui leur sont **définitivement acquises** et constituées essentiellement du solde des fonds reçus sous forme de subventions et non utilisés pour attribuer des subventions ;
- **8,3 milliards d'euros de ressources non définitives**.



Une baisse généralisée des volumes de financements accordés

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Nombre de dossiers	%	Nombre de dossiers	%		Nombre de dossiers	%
OLS (hors SEM)	4 907	95,2%	4 751	97,30%	+ 3,3%	7 284	98,0%
Associations	5	0,1%	15	0,31%	- 66,7%	44	0,6%
Autres	241	4,7%	117	2,40%	+ 106,0%	104	1,4%
Total financements personnes morales	5 153	100,0%	4 883	100,0%	5,5%	7 432	100,0%

Le nombre de **nouveaux financements accordés** est de **4 907 dossiers** dont **95,2% à destination des OLS**. Action Logement Services n'a pas été en mesure de nous fournir pour l'exercice 2019 une synthèse en nombre de dossiers de financements accordés aux personnes morales ventilés selon leur nature (prêts ou subventions).

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2019		Variation 2019/2018	Exercice 2018		Variation 2018/2017	Exercice 2017	
	Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%
Prêts accession directs et indirects	11 657	10,4%	- 24,7%	15 485	5,6%	- 40,5%	26 012	8,8%
Prêts travaux	7 998	7,1%	- 9,8%	8 867	3,2%	- 28,4%	12 379	4,2%
Prêts locatifs	91 478	81,5%	- 63,4%	250 155	90,8%	- 1,9%	255 050	86,4%
Autres prêts	1 176	1,0%	+ 6,4%	1 105	0,4%	- 41,0%	1 874	0,6%
Total Prêts aux personnes physiques	112 309	100,0%	- 59,3%	275 612	100,0%	- 6,7%	295 315	100,0%
Personnes physiques bénéficiaires	98 381	100,0%	+ 6,8%	92 114	100,0%	+ 17,8%	78 219	100,0%
Personnes physiques bailleurs								
Total Subventions aux personnes physiques	98 381	100,0%	+ 6,8%	92 114	100,0%	+ 17,8%	78 219	100,0%

Le nombre de **prêts accordés** aux personnes physiques **baisse globalement de 59,3%** par rapport à 2018. Les **prêts locatifs** connaissent une très forte **baisse du nombre de dossiers accordés** sur l'exercice 2019 (-63,4%). Le nombre de nouveaux financements sous forme de **prêts accession** continue à se réduire entre 2018 et 2019, soit de **24,7%**, après avoir déjà connu une baisse de 40,5% en 2018. Cette **baisse globale de volume** est cohérente avec la **diminution de 33,2% des financements PEEC accordés aux personnes physiques** en valeur, passant de **906,6 millions d'euros** en 2017 à **606,1 millions d'euros** en 2018.

Un coût du risque de nouveau positif pour les prêts aux personnes physiques

L'activité de prêts aux personnes physiques génère un **coût du risque positif de 0,41% en 2019** contre 0,27% en 2018. Son niveau est également **supérieur au coût du risque des prêts à l'habitat en France** qui s'élève à **0,02%**, en particulier pour les financements accordés **par les fonds PEEC, PSEEC et PEAC** (0,12% en 2019). Structurellement, le **risque des financements accordés aux personnes physiques** apparaît globalement plus **élevé pour Action Logement Services** que pour celui du **crédit à l'habitat en France**, cela est lié à l'objet même de ces financements qui sont destinés à des **bénéficiaires en difficultés financières**.

Structure du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant observé	%	Montant observé	%		Montant observé	%
Frais de personnel	224,61	69,7%	187,60	58,2%	+ 19,7%	189,51	63,5%
Subventions (ALG, ALI, APAGL)	31,30	9,7%	20,85	6,5%	+ 50,1%	26,34	8,8%
Sous-traitances	37,08	11,5%	22,34	6,9%	+ 66,0%	20,37	6,8%
Honoraires et contentieux	18,07	5,6%	10,99	3,4%	+ 64,4%	20,36	6,8%
Locations immobilières	26,99	8,4%	30,48	9,5%	- 11,4%	20,77	7,0%
Autres charges externes et achats	25,94	8,1%	25,64	8,0%	+ 1,2%	13,82	4,6%
Autres charges	4,69	1,5%	3,44	1,1%	+ 36,4%	1,24	0,4%
Amortissements	5,45	1,7%	20,85	6,5%	- 73,9%	5,96	2,0%
Coût opérationnel	374,13	100,0%	322,19	100,0%	+ 16,1%	298,38	100,0%

Le coût opérationnel net de fonctionnement d'ALS s'élève à **374,1 millions d'euros**. La structure des charges opérationnelles reflète **un important niveau de frais de personnel** (69,7% du coût opérationnel) et de sous-traitance (11,5% du coût opérationnel).



Un respect des ratios réglementaires de l'ACPR par Action Logement Services

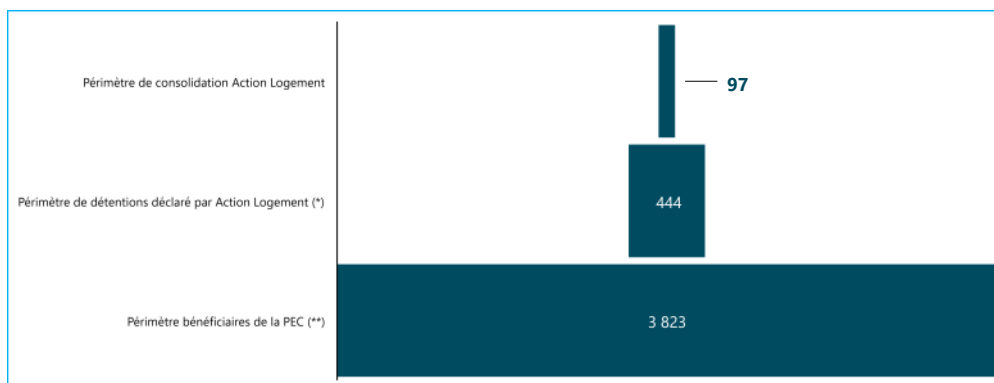
Fonds	Ratio de solvabilité			Ratio grands risques			Coefficient de liquidité		
	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
PEEC	90,0%	92,9%	87,2%	15,1%	3,6%	4,5%			
PSEEC	193,9%	193,4%	225,5%						
PEAC	285,0%	288,0%	303,0%						
Fonds de fonctionnement	34,5%	114,1%	289,6%						
Fonds de garantie	19,0%	12,7%	1,2%						
ALS	81,5%	83,1%	80,9%	15,1%	3,6%	4,5%	937,0%	923,0%	893,0%
Limite ACPR	10,75%	10,50%	10,50%	25,0%	25,0%	25,0%			

Par l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, ALS est qualifiée d'**établissement financier** et est soumise à l'**Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)**. Pour cela, elle doit fournir deux fois par an les ratios réglementaires suivants. Le **ratio de solvabilité** mesure le **rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels**, il s'élève à **81,5%**, soit un ratio bien **supérieur au seuil réglementaire de 10,7%** imposé par l'ACPR. Le **ratio de solvabilité** doit également être respecté par fonds. Au 31 décembre 2019, le **ratio de solvabilité** du **fonds de garantie** atteint **19,0%**. Pour rappel, une **augmentation de capital** de **300 millions d'euros** a été réalisée fin juin 2018 afin de respecter la **limite réglementaire** applicable à partir du 30 juin 2018. Le **ratio grands-risques** correspond à la **somme des valeurs de l'ensemble des expositions d'un organisme envers une contrepartie ou groupe de contreparties liées entre elles**. Action Logement Services a communiqué à l'Agence, au titre de l'exercice 2019, le ratio grands risques pour les exercices 2018 et 2019. Ces derniers s'élèvent respectivement à **3,6%** et **15,1%**. Il ressort que depuis l'exercice 2017, le ratios grands risques se situe en deçà de la limite réglementaire de 25% des fonds propres. Enfin, le **coefficient de liquidité** mesure la **capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie**. Il s'élève pour ALS à **923%** et se situe largement **au-dessus du seuil de 100%**.



ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRÉSORERIE

Périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2019



Le périmètre de consolidation comprend :

- SA : 81 dont 53 ESH
- SAS : 9
- Autres familles : 16 (dont 4 SCI, 3 SCIC d'HLM, 4 SCP d'HLM, 2 SACICAP).

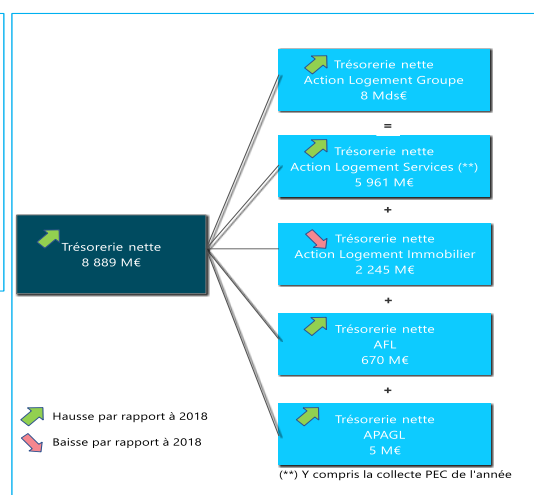
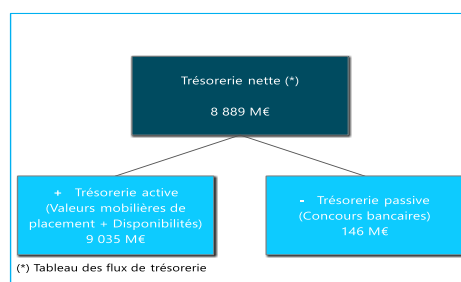
(*) Correspond aux détentions directes et indirectes. Le périmètre de détentions déclaré par Action Logement au 31 décembre 2019 est consultable sur le site de l'Agence : www.ancols.fr.

(**) Pour rappel, au titre de 2018, le nombre d'entités bénéficiaires de la PEC s'élevait à 3 671 entités dont 2 045 entités ayant bénéficié de financements PEC au titre de cet exercice.

Le **périmètre de consolidation d'Action Logement** répond aux seuils de consolidation fixés par le groupe. Il comprend essentiellement des **ESH** ainsi que des **SAS, SA, SCI, SCIC d'HLM, SACICAP et Associations** (AFL et APAGL, entités combinantes). On observe un **rétrécissement de ce périmètre** depuis la **réforme Action Logement** (97 entités en 2019 contre 118 entités en 2018) à la suite de la **réorganisation du palier ALI** (mouvements de fusions et TUP). Ce mouvement se poursuivra durant **l'exercice 2020**, jusqu'à ce que le groupe atteigne sa **taille critique**. Le périmètre des **bénéficiaires de la PEEC** comprend des entités appartenant à l'ensemble des **familles d'OLS** (ESH, OPH, SEM, COOP) ainsi que des **sociétés civiles, SACICAP et des Associations**.

Trésorerie du groupe au 31 décembre 2019

La **trésorerie du groupe** est **croissante** entre 2018 et 2019. Elle s'élève à **8 888,8 millions d'euros** au **31 décembre 2019** contre **7 734,0 millions d'euros** en 2019.



Structure financière du groupe Action Logement

La **capacité de remboursement** du groupe (8,6 années) est **meilleure** que celle des **SA HLM et OPH** (17,4 années). Si l'on s'intéresse au périmètre d'**ALI**, cette **capacité de remboursement se rapproche du secteur** : 15,1 années contre 17,4 années. Quant au périmètre **ALS**, le niveau d'endettement est très faible.

	Périmètre ALI		
	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	15,12 années	15,12 années	n.d.

Périmètre ALI des ESH - Données en millions d'euros

	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	620,1	1 573,2	-953,1

Le **fonds de roulement** du périmètre des ESH d'ALI est **positif** et s'établit à **620,1 millions d'euros**.

Périmètre ALS - Données en milliards d'euros

	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Fonds de roulement	14,8	13,7	1,2

Le **fonds de roulement** du périmètre ALS se compose essentiellement des réserves de la **collecte PEEC** qui ont été reçues sous forme de **subventions** pour un montant total de **14 834,5 millions d'euros**.

Poids des périmètres ALI et ALS au 31 décembre 2019

La ventilation des postes du bilan du groupe Action Logement reste identique entre 2018 et 2019.

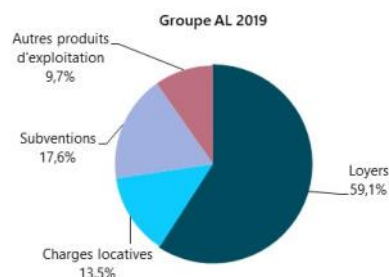
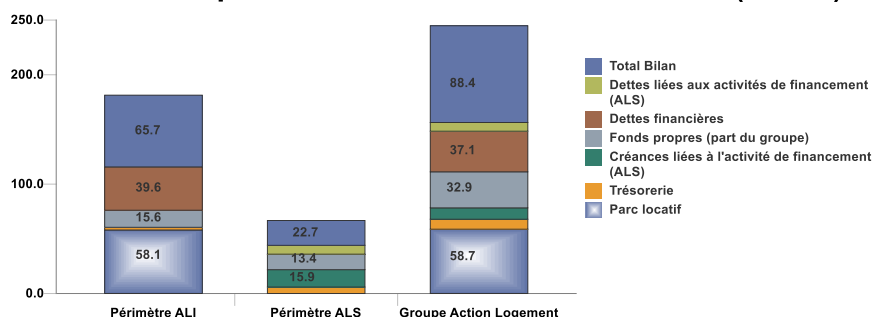
La **répartition des poids des périmètres ALI et ALS** au sein du groupe reste la **même entre 2018 et 2019**. La trésorerie nette du groupe s'élève à **8,8 milliards d'euros** au 31 décembre 2019. Elle provient essentiellement du périmètre ALS, à hauteur de 73,8%. La trésorerie d'ALI s'élève quant à elle à **2,2 milliards d'euros** contre une trésorerie nette du secteur (ESH et OPH) de **15,1 milliards d'euros**. S'agissant du poids de la valeur du parc locatif, il représente 88,6% du total bilan pour le périmètre ALI contre 80,3% pour les ESH. **L'endettement** financier d'ALI représente **2/3 du total bilan**. La proportion est identique pour la famille des ESH. La **première ressource du groupe** repose sur les **loyers**.

Concernant l'activité du périmètre ALI, elle a encaissé **4,9 milliards d'euros de loyers pour un parc de 966 287 logements** à fin 2019 (social et intermédiaire), **soit 1/5ème du parc**,

alors que les ESH et les OPH ont encaissé **20,9 milliards d'euros** (données déclarées sur Harmonia en 2019) pour un total de **4,4 millions de logements**.

Pour rappel, le **parc locatif du groupe** représente **998 241 logements** en 2019 contre **965 810** en 2018.

Poids des périmètres ALI et ALS - Bilan 2019 (en M€)





DONNÉES DIVERSES

Répartition de la collecte PEC brute totale reçue selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Collecte PEC nette totale	%	Collecte PEC nette totale	%	Collecte PEC nette totale	%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	199,89	10,5%	187,90	10,2%	184,69	10,4%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	42,30	2,2%	41,65	2,3%	41,04	2,3%
BRETAGNE	60,03	3,2%	57,14	3,1%	55,38	3,1%
CENTRE-VAL DE LOIRE	42,03	2,2%	42,15	2,3%	41,71	2,3%
CORSE	3,14	0,2%	15,97	0,9%	15,24	0,9%
GRAND EST	109,41	5,7%	104,69	5,7%	102,04	5,7%
HAUTS-DE-FRANCE	118,53	6,2%	114,89	6,2%	109,60	6,1%
ILE-DE-FRANCE	903,05	47,4%	872,61	47,4%	841,89	47,2%
NORMANDIE	56,71	3,0%	55,66	3,0%	55,27	3,1%
NOUVELLE-AQUITAINE	88,51	4,6%	84,19	4,6%	81,25	4,6%
OCCITANIE	95,52	5,0%	90,58	4,9%	85,82	4,8%
PAYS DE LA LOIRE	79,93	4,2%	76,00	4,1%	74,42	4,2%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	88,91	4,7%	71,11	3,9%	67,97	3,8%
GUADELOUPE	5,35	0,3%	4,70	0,3%	4,35	0,2%
GUYANE	1,49	0,1%	1,39	0,1%	1,30	0,1%
MARTINIQUE	3,55	0,2%	3,57	0,2%	3,55	0,2%
MAYOTTE	0,65	0,0%	0,58	0,0%	1,82	0,1%
RÉUNION	7,26	0,4%	7,03	0,4%	6,73	0,4%
NON VENTILÉ	- 0,99	-0,1%	8,46	0,5%	8,46	0,5%
Total	1 905,28	100,0%	1 840,27	100,0%	1 782,54	100,0%
Maximum	903,05	47,4%	872,61	47,4%	841,89	47,2%
Minimum	0,65	0,0%	0,58	0,0%	1,30	0,1%
Premier Quartile	5,83	0,3%	9,26	0,5%	8,86	0,5%
Médiane	58,37	3,1%	56,40	3,1%	55,32	3,1%
Troisième Quartile	93,87	4,9%	88,98	4,8%	84,68	4,8%
Moyenne	105,90	5,6%	101,77	5,5%	98,56	5,5%

Note de lecture : Depuis l'exercice 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte. Pour rappel, jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes.

Au titre de 2019, sur une collecte brute totale de 1 905,3 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour – 0,99 million d'euros. Le « non-ventilé » correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmises par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

Pour les exercices 2018 et 2019, la collecte brute de Saint-Martin et Saint-Barthélemy a été regroupée dans la collecte de la Guadeloupe.

DONNÉES DIVERSES



Frais de fonctionnement de 2018 et 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	ALG			ALS			ALI			ATL			APAGL			TOTAL		
	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation
Frais de personnel	7,79	5,77	+ 35,0%	231,95	194,22	+ 19,4%	8,36	7,07	+ 18,2%	4,45	4,59	- 3,1%	3,27	2,80	+ 16,9%	255,82	214,45	+ 19,3%
Locaux	1,23	0,36	+ 244,2%	34,64	39,14	- 11,5%	0,73	0,30	+ 144,8%	1,11	0,73	+ 51,7%	0,32	0,43	- 25,9%	38,03	40,96	- 7,1%
Moyens généraux	0,10	0,08	+ 30,4%	8,24	9,19	- 10,4%	0,00	0,00	0,00	0,08	0,08	- 4,2%	0,05	0,06	- 17,2%	8,47	9,41	- 10,0%
Informatique	0,52	0,62	- 15,6%	36,94	37,98	- 2,7%	0,73	0,40	+ 79,7%	0,88	0,82	+ 7,3%	0,82	0,76	+ 7,8%	39,88	40,58	- 1,7%
Déplacements, Réception	0,12	0,10	+ 23,9%	3,86	4,20	- 8,2%	0,41	0,57	- 28,5%	0,20	0,23	- 11,4%	0,08	0,16	- 50,9%	4,66	5,25	- 11,3%
Marketing - Communication	4,95	3,78	+ 30,9%	2,63	3,45	- 23,7%	0,61	0,24	+ 155,2%	0,05	0,10	- 53,9%	0,06	0,14	- 57,1%	8,30	7,71	+ 7,7%
Honoraires	1,80	1,25	+ 44,5%	12,98	9,16	+ 41,6%	3,08	3,57	- 13,7%	4,07	3,46	+ 17,6%	0,19	0,46	- 59,2%	22,12	17,90	+ 23,6%
Frais divers	0,03	0,02	+ 83,9%	3,94	3,76	+ 4,9%	0,38	-0,04	+ 1034,6%	0,08	0,04	+ 79,9%	-0,11	0,03	- 445,5%	4,33	3,81	+ 13,5%
Coûtations Partenaires Sociaux	5,73	5,59	+ 2,6%													5,73	5,59	+ 2,6%
<i>Retraitement nouvelle convention quinquennale</i>	<i>0,47</i>	<i>-0,03</i>	<i>- 184,9%</i>	<i>-5,35</i>	<i>-2,47</i>					<i>-4,60</i>	<i>-3,37</i>	<i>+ 36,7%</i>				<i>-9,48</i>	<i>-5,86</i>	<i>+ 61,7%</i>
Total charges de fonctionnement	22,75	17,53	+ 29,8%	329,84	298,63	+ 10,4%	14,29	12,11	+ 18,0%	6,32	6,69	- 5,6%	4,67	4,84	- 3,4%	377,87	339,80	+ 11,2%
Objectif de la convention quinquennale (*)																324,00	342,00	- 5,3%

(*) : L'avenant PIV à la convention quinquennale 2018-2022 prévoit une augmentation de l'enveloppe des frais de fonctionnement sur les exercices 2019 à 2022.

Ces frais comprennent les dotations aux amortissements et sont règlementés par la convention quinquennale entre l'État et Action Logement pour un exercice donné. S'agissant de l'exercice 2019, d'après les données transmises par les différentes entités du groupe, le montant total des charges de fonctionnement ressort à 377,9 millions d'euros, soit 53,9 millions d'euros au-dessus de l'objectif fixé par la convention quinquennale.



DONNÉES DIVERSES

Suivi des enveloppes réglementaires de 2018 à 2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022										2022			
	2018			2019			2020			2021			Engagement (*)	
	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Accession et travaux														
Prêts accession	(a) 327,00	327,0	375,8		(a) 390,0	390,0	246,0	(a) 390,0	390,0	(a) 390,0	(a) 390,0	390,0	(a) 390,0	390,0
Financement de travaux	(a) 62,00	62,0	72,1		(a) 80,0	80,0	67,3	(a) 80,0	80,0	(a) 80,0	(a) 80,0	80,0	(a) 80,0	80,0
Sécurisation locative														
GURL VISALE, PASS GRL	(a) 115,00	115,0	41,1		(a) 104,0	104,0	37,4	(a) 188,0	168,0	(a) 176,0	(a) 176,0	176,0	(a) 172,0	172,0
Mobilité et recrutement														
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL-JEUNE	(a) 119,00	119,0	111,3		(a) 123,0	123,0	102,4	(a) 123,0	123,0	(a) 123,0	(a) 123,0	123,0	(a) 123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé	-													
Ingénierie Sociale	10,00	10,0			10,0	10,0		10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,00	18,0	5,7		20,0	20,0	14,8	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Ajustements pour engag. et provisions			-20,3				-30,1							
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,00	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	791,0	791,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)														
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,00	610,0	512,5	490,0	(b) 540,0	684,1	400,0	(b) 450,0	400,0	(b) 450,0	400,0	(b) 450,0	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	23,2	35,0	(b) 35,0	(b) 35,0	(b) 35,0	(b) 35,0	(b) 35,0	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	55,1	50,0	(b) 50,0	50,0	(b) 50,0	50,0	(b) 50,0	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a) 70,00	70,0	70,0	70,0	(a) 70,0	70,0	70,0	(a) 70,0	70,0	(a) 70,0	(a) 70,0	70,0	(a) 70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LTS)	(a) 20,00	20,0	6,9		(a) 20,0	20,0	2,5	(a) 20,0	20,0	(a) 20,0	(a) 20,0	20,0	(a) 20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LU)														
Dotations en fonds propres	(a) 70,00	70,0	70,0		(a) 70,0	70,0	70,0	(a) 70,0	70,0	(a) 70,0	(a) 70,0	70,0	(a) 70,0	70,0
Prêts PLU	(a) 50,00	50,0	7,9		(a) 50,0	50,0	3,7	(a) 50,0	50,0	(a) 50,0	(a) 50,0	50,0	(a) 50,0	50,0
Fracture territoriale														
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	50,8	(b) 250,0	486,0	(b) 486,0	488,0	(b) 488,0	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a) 333,00	333,0	333,0		(a) 333,0	333,0		(a) 333,0	333,0	(a) 333,0	(a) 333,0	330,0	(a) 330,0	330,0
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)			(a)	6,0	(a) 6,0	(a) 20,0	21,0	(a) 30,0	30,0
Non ventilés (***)			142,1				45,5							
Ajustements pour engag. et provisions (*****)			64,2				-34,0							
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	#####	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	970,8	1 284,0	1 284,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0	(a)	40,0	(a) 40,0	(a) 109,0	109,0	(a) 75,0	75,0
Prêts														
Subventions														
Financement de l'ANRU - PNUR/NPNRU	460,0	692,00	692,0	476,0	450,0	692,0	475,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,00	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b) 50,0	50,0	(b) 50,0	50,0	(b) 50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,00	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	534,0	509,0	701,0	850,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,00	2,0	1,2	6,0	6,0	2,9	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0							240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	#####	2 901,0	2 383,8	2 515,0	2 707,0	1 945,4	2 590,0	2 782,0	2 515,0	2 707,0	2 523,0	2 635,0	3 050,0

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2020, l'Agence demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

(****) Pour l'Agence, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'Agence considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales. Il est prévu dans l'avenant PIV une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

(*****) Ces financements sont comptabilisés en personnes morales.

(******) Convention tripartite en cours de négociation entre l'État, Action Logement et l'ANL. En effet, le financement sur les exercices 2020 et 2021 n'est pas encore fixé de manière définitive.

(******) Pour 2019, l'Agence n'a pas tenu compte des engagements de financement envers AIL de 1,2 milliard d'euros pour le calcul des ajustements pour engagements et provisions.

(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 maximum est égal au montant minimum.

DONNÉES DIVERSES



Périmètre de consolidation du groupe Action Logement au 31 décembre 2019

CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE	ASSOCIATION		Mère du groupe		
7500100034	443966510	AFL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
7500100083	497806331	APAGL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI		Globale	99,97	99,23
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	100,00
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	100,00	99,68
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100,00	100,00
7500530125	582084612	ACTION SOCIALE IMMOBILIERE	SA	Fusion /TUP	NI		
6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,81	97,22
5700862706	410194955	ALLIANCE IMMOBILIER	SAS	Cession	NI		
5700862703	433993821	ALLIANCE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SAS	Cession	NI		
3300863372	351339213	ARIANE CONSTRUCTIONS	SAS	Cession	NI		
9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,72	97,07
8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM		Globale	66,48	93,22
3300863373	443276373	CIFA - COMPAGNIE IMMOBILIERE ET FONCIERE D'AQU	SAS	Cession	NI		
4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,05	97,57
4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,77	98,66
3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	58,33	83,71
0200050016	585980022	CLESENCE (ex LA MAISON DU CIL)	SA d'HLM		Globale	60,33	82,12
7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM		Globale	100,00	82,12
5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM		Globale	46,00	92,86
1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	92,51
6300050020	796350080	DOM'AULIM	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
9400050106	322315557	DOMAXIS	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
6800050041	945651149	DOMIAL(ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,19	99,29
3300050019	458204963	DOMOFrance	SA d'HLM		Globale	55,29	82,65
6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,00	86,88
3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,21	97,05
3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
7200050029	786328914	F2M (ex Foyer Manceau)	SA d'HLM		NI		
6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
2100050013	154506381	HABELLIS (ex VILLEO)	SA d'HLM		Globale	63,10	94,18
5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE (ex VILOGIA PRIVILEGE)	SAS		Globale	99,43	99,43
6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM		Globale	63,16	93,88
6900050016	573771227	HBVS - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
3300863374	306039470	IGC -IMMO GIRONDE CONSTRUCTION	SAS	Cession	NI		
7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	68,58
7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	63,78	95,67
7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,65
4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	89,30
670C050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	95,47
0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	64,61	93,66
810C050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	64,61	92,79
5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS	SA d'HLM		Globale	66,44	95,34
7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
4900050045	057201139	IMMOBILIERE PODELIHA	SA d'HLM		Globale	66,64	99,95
6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,20	95,00
1300530021	067803031	IMMOCIL	SA	Fusion / TUP	NI		
7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,25	99,25
6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,34	96,26
6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,26



DONNÉES DIVERSES

Périmètre de consolidation du groupe Action Logement au 31 décembre 2019

CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	89,54	89,54
3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	97,84	97,84
3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,44	5 562,00
7500060255	304801731	LA MAISON FAMILIALES REGION PARISIENNE MFRP	SCIC d'HLM	Fusion / TUP	NI		
4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,03	93,05
3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,07	51,05
2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,09
9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,97	99,97
0600050038	966802381	LOGEO MEDITERRANEE (ex SUD HABITAT)	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	66,51	99,74
3300050027	461201337	LOGEVIE	SA d'HLM		Globale	65,85	98,23
5700050036	362801011	LOGIEST	SA d'HLM		Globale	45,23	67,69
4500060013	086680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM		Globale (1)	43,00	92,40
7600050132	640500237	LOGIS SEINE	SA d'HLM		Globale	59,00	92,33
9500050048	775744139	LSVO - LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
6400863376	327469482	MAISONS AQUITAINE	SAS	Cession	NI		
6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,53
8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	49,37	78,42
5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM		Globale	56,00	95,76
1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,83	98,85
2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	66,67	98,37
1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	65,87	98,80
5900050166	886380526	NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Proportionnelle	16,64	48,91
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100,00	99,99
9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	55,20
1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	98,67	98,67
6000050015	775628001	PICARDIE HABITAT	SA d'HLM	Fusion /TUP	NI		
5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	63,72	95,58
6900030029	957517154	PROCIVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,40
6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM		Globale (1)	48,58	55,69
3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	39,39	59,07
3300030014	457210599	SACICAP GIRONDE	SACICAP	Cession	NI		
1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	94,99
5700030015	358802106	SACIEST	SACICAP	Cession	NI		
6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
0400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,24
4400530024	432725356	SAS ATREALIS PROMOTION	SAS	Cession	NI		
1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,24
0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,24
6300500133	342808110	SCI ANTLIA CHANTERAINE	SCI	Fusion / TUP	NI		
3800500135	314711979	SCI BERJALIENNE DE CONSTRUCTION	SCI		Globale	100,00	96,26
6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,53
7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,74	92,45
7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,00	74,31
7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		Proportionnelle	47,00	47,00
9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	74,19	74,19
9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	93,96	93,96
6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,53
3800050022	058502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM	Prise de contrôle	Globale	35,43	53,15
9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARSEILLE	SCI		Globale	100,00	100,00
5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,44	92,15
7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
1300860013	384200580	SOFIPARCIL	SAS	Fusion / TUP	NI		
6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
780C050015	775708647	SOGEMAC	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
3300863378	316139930	SOVI - SUD OUEST VILLAGE	SAS	Cession	NI		
1300050013	573620754	UNICIL (ex DOMICIL)	SA d'HLM		Globale	66,24	99,36
4500050015	086180387	VALLOGIS	SA d'HLM		Globale	60,70	91,03
3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,24

(1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien qu'il ne contrôle pas plus de 50% de ces dernières.

DONNÉES DIVERSES



Bilan consolidé groupe Action Logement au 31 décembre 2019

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019					Exercice 2018			Variations 2019/2018
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	
Ecarts d'acquisition						26 185		26 185	- 100,0%
Immobilisations incorporelles	6 840 261	-2 223 802	4 616 459		4 616 459	4 753 816		4 753 816	- 2,9%
Immobilisations corporelles	83 656 881	-23 744 383	59 912 498		59 912 498	55 215 808	-18	55 215 790	+ 8,5%
Terrains et constructions - parc locatif	82 006 987	-23 318 139	58 688 848	55 648	58 744 496	54 225 004	-18	54 224 986	+ 8,3%
Autres immobilisations corporelles	1 649 894	-426 244	1 223 650	-55 648	1 168 002	911 834		911 834	+ 28,1%
Immobilisations corporelles en cours						78 969		78 969	- 100,0%
Immobilisations financières	1 145 213	-322 604	822 609		822 609	688 464		688 464	+ 19,5%
Titres de participation	423 455	-44 073	379 382		379 382	363 290		363 290	+ 4,4%
Prêts accordés	135 710	-3 974	131 736		131 736	212 321		212 321	- 38,0%
Autres Immobilisations financières	586 048	-274 557	311 491		311 491	112 853		112 853	+ 176,0%
Titres intra groupe									
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	91 642 354	-26 290 788	65 351 566		65 351 566	60 684 272	-18	60 684 254	+ 7,7%
Créances liées aux activités de financement	10 727 835	-266 467	10 461 368	4	10 461 372	10 718 256		10 718 256	- 2,4%
Stocks et en-cours	1 013 494	-57 085	956 409		956 409	917 083		917 083	+ 4,3%
Clients et comptes rattachés	1 130 222	-430 651	699 571		699 571	661 335	-1 613	659 722	+ 6,0%
Créances - subventions à recevoir	1 139 021	-30	1 138 991		1 138 991	999 075		999 075	+ 14,0%
Autres créances et comptes de régularisation	792 676	-13 947	778 729		778 729	1 117 441		1 117 441	- 30,3%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	9 035 247	-619	9 034 628		9 034 628	8 338 769		8 338 769	+ 8,3%
Total Actif Circulant	13 110 661	-502 332	12 608 329		12 608 329	12 033 702	-1 613	12 033 089	+ 4,8%
Total Actif	115 480 850	-27 059 587	88 421 263	4	88 421 267	83 436 230	-1 631	83 434 599	+ 6,0%
Capital et réserves			31 602 083		31 602 083	30 239 744		30 239 744	+ 4,5%
Résultat de l'exercice			1 384 768		1 384 768	1 145 019		1 145 019	+ 20,9%
Subventions PEEC									
Fonds propres (part du groupe)			32 986 850		32 986 850	31 384 763		31 384 763	+ 5,1%
Intérêts minoritaires			1 651 828	4	1 651 832	1 577 489	-18	1 577 471	+ 4,7%
Subventions d'investissement nettes			5 484 632		5 484 632	5 310 755		5 310 755	+ 3,3%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement			5 484 632		5 484 632	5 310 755		5 310 755	+ 3,3%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			446 086		446 086	459 066		459 066	- 2,8%
Autres provisions pour risques et charges			560 331		560 331	502 417		502 417	+ 11,5%
Provisions			1 006 417		1 006 417	961 483		961 483	+ 4,7%
Emprunts et dettes financières			38 150 585	-1 000 861	37 149 724	35 009 734		35 009 734	+ 6,1%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			37 428 850	-1 044 022	36 384 828	34 321 357		34 321 357	+ 6,0%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			14 819		14 819	13 458		13 458	+ 10,1%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			706 916	43 161	750 077	674 919		674 919	+ 11,1%
Dettes liées aux activités de financement			6 973 817	1 000 861	7 974 678	6 896 209		6 896 209	+ 15,6%
Fournisseurs et comptes rattachés			967 247		967 247	1 017 397		1 017 397	- 4,9%
Dettes fiscales et sociales			555 156		555 156	584 323		584 323	- 5,0%
Dettes - Subventions à payer			509		509	263		263	+ 93,5%
Autres dettes et comptes de régularisation			644 222		644 222	693 814	-1 613	692 201	- 6,9%
Dettes			47 291 536		47 291 536	44 201 741	-1 613	44 200 128	+ 7,0%
Total Passif			88 421 263	4	88 421 267	83 436 230	-1 631	83 434 599	+ 6,0%

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

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



DONNÉES DIVERSES

Compte de résultat consolidé groupe Action Logement au 31 décembre 2019

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Variations 2019/2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	
Loyers	5 152 475		5 152 475	4 936 130		4 936 130	+ 4,4%
Charges locatives récupérées	1 179 180		1 179 180	1 109 098		1 109 098	+ 6,3%
Ventes accession	354 812		354 812	535 472		535 472	- 33,7%
Autres revenus	90 751		90 751	107 468		107 468	- 15,6%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 535 589		1 535 589	1 507 280		1 507 280	+ 1,9%
Autres produits d'exploitation	305 001		305 001	273 601		273 601	+ 11,5%
Produit net des activités de financement	97 302		97 302	114 293		114 293	- 14,9%
Produits opérationnels	8 715 110		8 715 110	8 583 341		8 583 341	+ 1,5%
Subventions versées	-705 469		-705 469	-753 085		-753 085	- 6,3%
Charges locatives récupérables	-1 217 122		-1 217 122	-1 134 245		-1 134 245	+ 7,3%
Entretien courant et gros entretien	-617 775		-617 775	-590 120		-590 120	+ 4,7%
Autres achats et charges externes	-1 276 158		-1 276 158	-1 334 600		-1 334 600	- 4,4%
Charges de personnel	-968 452		-968 452	-960 573		-960 573	+ 0,8%
Impôts et taxes	-580 675		-580 675	-551 384		-551 384	+ 5,3%
Autres charges d'exploitation	-56 318		-56 318	-73 356		-73 356	- 23,2%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 741 376		-1 741 376	-1 634 832		-1 634 832	+ 6,5%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-63 939		-63 939	-58 311		-58 311	+ 9,7%
Coût du risque des activités de financement	12 612		12 612	-4 111		-4 111	- 406,8%
Résultat d'exploitation	1 500 439		1 500 439	1 488 724		1 488 724	+ 0,8%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	23 727		23 727	24 638		24 638	- 3,7%
Charges d'intérêts	-547 927		-547 927	-518 298		-518 298	+ 5,7%
Autres charges et produits financiers	21 283		21 283	28 288		28 288	- 24,8%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-8 417		-8 417	-16 183		-16 183	- 48,0%
Résultat financier	-511 334		-511 334	-481 555		-481 555	+ 6,2%
Résultat courant	989 105		989 105	1 007 169		1 007 169	- 1,8%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	519 934		519 934	328 371		328 371	+ 58,3%
Autres charges exceptionnelles	-162 617		-162 617	-144 152		-144 152	+ 12,8%
Autres produits exceptionnels	233 637		233 637	107 291		107 291	+ 117,8%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-51 904		-51 904	-20 189		-20 189	+ 157,1%
Résultat exceptionnel	539 050		539 050	271 321		271 321	+ 98,7%
Impôt sur les résultats	-62 280		-62 280	-49 791		-49 791	+ 25,1%
Résultat net des entreprises intégrées	1 465 875		1 465 875	1 228 700		1 228 700	+ 19,3%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble combiné	1 465 875		1 465 875	1 228 700		1 228 700	+ 19,3%
Intérêts minoritaires	-81 108		-81 108	-83 681		-83 681	- 3,1%
Résultat net (part du groupe)	1 384 768		1 384 768	1 145 019		1 145 019	+ 20,9%