

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

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

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

Participation à l'effort de construction

-  Données
-  Indicateurs
-  Analyses

SOMMAIRE	3
LE MOT DE LA DIRECTRICE GENERALE.....	11
SYNTHESE	13
1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES	37
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	37
1.1.1 Fonctionnement de la PEEC	37
1.1.2 Fonctionnement de la PSEEC	41
1.1.3 Fonctionnement de la PEAEC.....	41
1.1.4 Fonctionnement du fonds de garantie	42
1.1.5 Fonctionnement du fonds de fonctionnement	42
1.2 ACTEURS DE LA PEC.....	42
1.2.1 Entreprises	42
1.2.2 État	42
1.2.3 Action Logement depuis le 1 ^{er} janvier 2017.....	44
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement.....	44
1.2.3.2 Action Logement Groupe (ALG)	44
1.2.3.3 Action Logement Services (ALS).....	45
1.2.3.3.1 Opérateur National de Ventes (ONV)	45
1.2.3.4 Action Logement Immobilier (ALI)	46
1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement.....	46
1.2.4 Acteurs nationaux.....	47
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)	47
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)	50
1.2.5 Agences nationales	52
1.2.5.1 ANAH (Agence NAtionale de l'Habitat)	53
1.2.5.2 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	53
1.2.5.3 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement)	55
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).....	55
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	56
1.2.8 Personnes morales	56
1.2.8.1 Filiales et autres entreprises liées	57
1.2.8.1.1 Présentation générale.....	57
1.2.8.1.2 Organismes du secteur HLM	58
1.2.8.2 Entités sous influence notable	59
1.2.8.3 Autres participations.....	59
1.2.8.4 Autres personnes morales.....	59
1.2.8.4.1 Présentation générale.....	59
1.2.8.4.2 Organismes du secteur associatif	59
1.2.9 Personnes physiques	60
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	60
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs.....	61
2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC	63
2.1 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE.....	63

2.2	RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE.....	68
2.2.1	Collecte totale.....	69
2.2.1.1	Analyse de la collecte nette reçue.....	69
2.2.1.2	Évolution à long terme de la PEC reçue.....	72
2.2.2	Retours de prêts.....	75
2.2.3	Autres ressources.....	75
2.3	EMPLOIS PEC	75
2.4	TRESORERIE GLOBALE	76
3	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC	79
3.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC	79
3.2	COLLECTE PEEC	82
3.3	ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC	83
3.3.1	Nature de la collecte brute de la PEEC	84
3.3.2	Analyse de la collecte brute de la PEEC par secteur d'activité	85
3.3.3	Analyse de la collecte brute de la PEEC par tranche d'effectif.....	86
3.3.4	Analyse des entreprises contributrices	88
3.4	RETOURS DE PRETS PEEC ET CESSION D'ACTIFS.....	89
3.4.1	Cessions d'actifs.....	90
3.4.2	Retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques.....	90
3.5	AUTRES RESSOURCES PEEC	92
3.5.1	Ressources d'emprunt nettes.....	92
3.6	FINANCEMENT PEEC D'ENTITES INTRAGROUPES ACTION LOGEMENT.....	92
3.6.1	Analyse des financements intragroupes selon la forme des financements.....	93
3.6.2	Analyse des financements intragroupes selon le type d'opérations financées.....	96
3.6.3	Analyse des financements intragroupes selon les catégories de bénéficiaires.....	97
3.6.3.1	Analyse des financements du point de vue des bénéficiaires	97
3.6.3.1.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	97
3.6.3.1.2	Analyse du financement de l'AFL	98
3.6.3.2	Financements intragroupes au profit d'organismes HLM.....	101
3.6.3.3	Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires.....	102
3.6.4	Répartition territoriale des financements intragroupes	103
3.7	FINANCEMENT PEEC D'ENTITES HORS GROUPE ACTION LOGEMENT	105
3.7.1	Analyse des financements hors groupe selon la forme des financements.....	105
3.7.2	Analyse des financements hors groupe selon le type d'opérations financées.....	105
3.7.3	Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires.....	106
3.7.3.1	Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires	106
3.7.3.2	Analyse des financements hors groupe du point des organismes HLM bénéficiaires.....	107
3.7.4	Répartition territoriale des financements hors groupe	108
3.8	FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES.....	110
3.8.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme des financements.....	111
3.8.1.1	Financements sous forme de prêts	111
3.8.1.2	Financements sous forme de subventions	112
3.8.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	113
3.8.3	Répartition territoriale des financements aux personnes physiques.....	114
3.9	FINANCEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES.....	116

3.9.1	ANAH et FNAL	117
3.9.1.1	FNAL.....	117
3.9.1.2	ANAH	117
3.9.2	ANRU et Rénovation urbaine.....	118
3.9.3	FNAP.....	118
3.9.4	ANIL-ADIL	118
3.9.5	ONV	119
3.10	SYNTHESE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDES	120
3.11	SYNTHESE ET SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	122
4	FONDS DE GARANTIE	129
4.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE	129
4.2	GARANTIES ACCORDEES.....	130
4.3	APAGL	131
5	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC	133
5.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC	133
5.2	COLLECTE PSEEC	135
5.3	RETOURS DE PRETS PSEEC	136
5.3.1	Retours de prêts accordés aux personnes morales	136
5.3.2	Retours de prêts accordés aux personnes physiques	136
5.4	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES	137
5.5	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES	138
5.5.1	Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées....	138
6	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	141
6.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	141
6.2	COLLECTE PEAEC.....	144
6.3	RETOURS DE PRETS PEAEC	145
6.4	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES.....	147
6.5	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES.....	147
6.5.1	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements	148
6.5.2	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées	149
6.5.3	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale	150
7	RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	153
7.1	FONCTIONNEMENT DU FONDS	153
7.2	EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	154
8	PERFORMANCE ET COUTS DE GESTION	157
8.1	SYNTHESE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	158
8.2	MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	159
8.2.1	Moyens financiers d'Action Logement Services.....	159
8.2.1.1	Analyse des ressources annuelles.....	159
8.2.1.2	Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement.....	159

8.2.1.2.1	Ratio de structure financière.....	159
8.2.1.2.2	Ratio de fonds de roulement.....	161
8.2.2	Moyens humains d'Action Logement Services	161
8.2.3	Offre de logements	162
8.3	EFFICACITE OPERATIONNELLE	163
8.3.1	Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services	163
8.3.1.1	Activité au bénéfice des personnes morales	163
8.3.1.2	Activité au bénéfice des personnes physiques	164
8.3.1.3	Activité locative	165
8.3.2	Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois	165
8.3.2.1	Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois.....	165
8.3.2.2	Ratio de couverture des emplois	169
8.3.2.3	Ratio agrégé de soutenabilité des objectifs d'emplois.....	169
8.4	COUT DU RISQUE	172
8.4.1	Décomposition du coût du risque annuel.....	172
8.4.1.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	172
8.4.1.2	Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque.....	174
8.4.2	Analyse des dépréciations	174
8.4.2.1	Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques.....	175
8.4.2.2	Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques.....	175
8.4.2.3	Taux de recouvrement prévu des créances douteuses	175
8.5	COUT OPERATIONNEL.....	176
8.5.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	176
8.5.2	Coût opérationnel.....	177
8.5.3	Coût opérationnel normé.....	177
8.5.4	Ratio de couverture du coût opérationnel	177
8.6	RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR).....	178
8.6.1	Ratio de solvabilité.....	178
8.6.2	Ratio de grands risques	179
8.6.3	Coefficient de liquidité.....	179
8.7	PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.....	179
8.7.1	Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier	180
8.7.2	Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier	181
8.7.3	Moyens humains d'Action Logement Immobilier.....	182
9	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE	185
9.1	SYNTHESE DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE	185
9.2	ÉTATS DE SYNTHESE – COMPTES SOCIAUX.....	186
9.2.1	Action Logement Groupe (ALG)	186
9.2.1.1	Bilan.....	186
9.2.1.2	Compte de résultat.....	188
9.2.2	Action Logement Services (ALS)	190
9.2.2.1	Bilan.....	190
9.2.2.2	Compte de résultat.....	192
9.2.2.3	Trésorerie globale.....	193
9.2.3	Action Logement Immobilier (ALI)	194

9.2.3.1	Bilan	194
9.2.3.2	Compte de résultat.....	199
9.2.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales	200
9.2.4.1	Bilan	200
9.2.4.2	Compte de résultat.....	203
9.2.5	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)	203
9.2.5.1	Bilan	203
9.2.5.2	Compte de résultat.....	205
9.2.6	Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2018 à 2019	206
9.3	ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'EQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES	207
9.3.1	Évolution des ressources stables	207
9.3.2	Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables.....	207
9.3.3	Analyse de l'équilibre financier prospectif	209
9.4	ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	211
9.4.1	Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement	212
9.4.2	Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement	213
9.4.2.1	Périmètre Groupe Action Logement	214
9.4.2.2	Périmètre d'Action Logement Services	216
9.4.2.3	Périmètre d'Action Logement Immobilier.....	217
9.4.3	Analyse des comptes consolidés	218
9.4.3.1	Groupe Action Logement	218
9.4.3.2	Action Logement Services.....	231
9.4.3.3	Action Logement Immobilier	236
9.4.3.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées.....	249
9.4.4	Analyse financière des comptes consolidés.....	252
9.4.4.1	Groupe Action Logement	252
9.4.4.1.1	Structure financière	252
9.4.4.2	Action Logement Services.....	253
9.4.4.2.1	Profitabilité.....	253
9.4.4.2.2	Structure financière	254
9.4.4.2.3	Rentabilité économique	255
9.4.4.3	Action Logement Immobilier	255
9.4.4.3.1	Profitabilité.....	255
9.4.4.3.2	Structure financière	256
9.4.4.3.3	Rentabilité économique	259
10	ACTIVITE D'ICF HABITAT EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC	261
10.1	RESSOURCES D'ICF HABITAT	261
10.2	EMPLOIS D'ICF HABITAT	263
10.3	SITUATION BILANTIELLE D'ICF HABITAT	265
10.4	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	265
ANNEXES.....		267
ANNEXE I	CADRE METHODOLOGIQUE	269
I.1	CHAMP DU RAPPORT	269
I.1.1	Groupe Action Logement.....	269



I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux.....	269
I.1.3	Organismes du secteur associatif.....	270
I.1.4	Agences nationales	270
I.2	PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES	270
I.2.1	Recueil auprès du groupe Action Logement.....	270
I.2.1.1	Données sociales.....	270
I.2.1.2	Données consolidées	271
I.2.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux.....	271
I.2.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif	271
I.2.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales	272
I.3	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES	273
I.3.1	Principe général	273
I.3.2	Traitement des données manquantes	273
I.4	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	274
I.4.1	Données macro-économiques.....	275
I.4.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées	275
I.4.1.2	Produit intérieur brut.....	275
I.4.1.3	Masse salariale.....	275
I.4.1.4	Évolution des données macro-économiques utilisées	276
I.4.2	Démographie des entreprises.....	277
I.4.3	Taux d'inflation	279
I.4.4	Rendement des obligations d'État sans risque	280
I.4.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France.....	281
I.4.6	Zonage territorial.....	281
I.5	APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION	282
I.5.1	Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance	282
I.5.1.1	Approche générale de détermination des indicateurs de performance.....	282
I.5.1.2	Typologie des indicateurs de performance	283
I.5.1.2.1	Indicateurs de ressources et de moyens.....	283
I.5.1.2.2	Indicateurs d'efficacité opérationnelle	283
I.5.1.2.3	Indicateurs d'efficience.....	284
I.5.1.2.4	Indicateurs de qualité	284
I.5.1.2.5	Indicateurs d'efficacité de la politique publique	284
I.5.1.2.6	Indicateurs d'efficacité-coût	285
I.5.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI	285
I.5.2.1	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS.....	286
I.5.2.1.1	Indicateur relatif aux objectifs d'emplois.....	286
I.5.2.1.2	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	286
I.5.2.1.3	Indicateurs relatifs au coût du risque.....	288
I.5.2.1.4	Indicateurs relatifs aux coûts de gestion	289
I.5.2.1.5	Ratios réglementaires	290
I.5.2.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALI	291
I.5.2.2.1	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	291
ANNEXE II	DONNEES DIVERSES	293
II.1	REPARTITION DE LA COLLECTE PEC BRUTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE	293

II.2	COLLECTE PEEC BRUTE ET COLLECTE NETTE TOTALE REÇUE.....	294
II.3	SUIVI DES DROITS DE RESERVATION	295
II.3.1	Suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services ...	295
II.3.2	Suivi des droits de réservation d'Action Logement Services déclaré à l'ANCOLS.....	296
II.3.3	Matérialisation des écarts entre les données déclarées à l'ANCOLS et les données présentées dans les comptes annuels d'Action Logement Services.....	297
II.4	DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES	298
II.4.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)	298
II.5	INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	299
II.5.1	Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois	299
II.5.2	Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale	300
II.6	RATIO AGREGE DE SOUTENABILITE DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	301
II.6.1	Explicitation des hypothèses retenues.....	301
II.6.2	Détail du calcul de l'indicateur.....	303
II.7	EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)	304
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES.....	305



LE MOT DE LA DIRECTRICE GENERALE

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est chargée d'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et d'évaluer la contribution de 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'État 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'État, 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'État 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

SYNTHESE

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

Les principaux enseignements à tirer de la présente édition 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 signée avec l'État, celle-ci ayant été modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018 puis par un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

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, les dénombrements des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales.

Un fort excédent des ressources sur les emplois de la PEC

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC¹ sur l'exercice 2019 met en évidence un fort excédent des ressources sur les emplois de 816,3 millions d'euros 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 en continu des emplois observée depuis 2015 se poursuit en 2019. 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.



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

Détail par fonds de l'excédent ressources-emplois de la PEC

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%

Le solde ressources-emplois est en hausse de 74,1% par rapport à 2018 et s'établit à 816,3 millions d'euros. Seules les ressources de la PSEEC² diminuent par rapport à l'exercice 2017, elles passent de 54,0 millions d'euros à 39,3 millions d'euros soit une baisse de 27,3%.

Détail des ressources PEC de 2017 à 2019

Ressources de la PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 518,86	51,7%	+ 2,0%	1 488,67	51,0%	+ 2,9%	1 446,44	44,6%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	222,69	7,6%	+ 6,5%	209,13	7,2%	+ 22,2%	171,13	5,3%
Collecte totale PEC (A)	1 741,55	59,3%	+ 2,6%	1 697,80	58,1%	+ 5,0%	1 617,58	49,9%
Retours prêts Personnes morales et cessions d'actifs	607,87	20,7%	- 3,3%	628,40	21,5%	- 14,0%	731,11	22,5%
Retours prêts Personnes physiques	639,67	21,8%	- 8,0%	695,63	23,8%	- 26,4%	944,93	29,1%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts et cessions d'actifs (B)	1 247,54	42,5%	- 5,8%	1 324,02	45,3%	- 21,0%	1 676,05	51,7%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	2 989,09	101,8%	- 1,1%	3 021,82	103,5%	- 8,3%	3 293,62	101,5%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-51,88	-1,8%	- 48,8%	-101,25	-3,5%	+ 101,6%	-50,21	-1,5%
Ressources totales PEC (C+D)	2 937,21	100,0%	+ 0,6%	2 920,57	100,0%	- 10,0%	3 243,41	100,0%

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 937,2 millions d'euros, soit 0,6% de plus qu'en 2018. Comme en 2018, la collecte totale PEC constitue la première composante des ressources de la PEC en 2019. Elle représente 59,3% des ressources globales, soit nettement plus que les retours de prêts et cessions d'actifs qui s'élèvent à 42,5% des ressources. En revanche, les ressources d'emprunt nettes sont négatives sur l'exercice car aucune somme n'a été débloquée par Action Logement et des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 51,9 millions d'euros. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisées sur la période de 2017 à 2019 est négatif et s'élève à 203,3 millions d'euros.

² Participation Supplémentaire de l'effort de construction

Détail des emplois personnes morales et personnes physiques hors politiques publiques nationales de la PEC de 2017 à 2019

Emplois PM et PP de la PEC de 2017 à 2019 hors politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Emplois PEEC - Personnes morales	1 007,69	67,8%	- 15,9%	1 198,86	66,0%	- 24,2%	1 582,44	63,2%
Emplois PEEC - Personnes physiques	467,77	31,5%	- 22,8%	606,07	33,4%	- 33,2%	906,61	36,2%
Total emplois PEEC	1 475,46	99,2%	- 18,3%	1 804,93	99,3%	- 27,5%	2 489,06	99,5%
Emplois PSEEC - Personnes morales				0,07	0,0%			
Emplois PSEEC - Personnes physiques	2,11	0,1%	+ 33,9%	1,58	0,1%	- 42,9%	2,76	0,1%
Total emplois PSEEC	2,11	0,1%	+ 28,2%	1,64	0,1%	- 40,4%	2,76	0,1%
Emplois PEAEC - Personnes morales								
Emplois PEAEC - Personnes physiques	9,33	0,6%	- 8,5%	10,19	0,6%	+ 0,5%	10,14	0,4%
Total emplois PEAEC	9,33	0,6%	- 8,5%	10,19	0,6%	+ 0,5%	10,14	0,4%
Total emplois PEC	1 486,89	100,0%	- 18,2%	1 816,76	100,0%	- 27,4%	2 501,96	100,0%

Les emplois PEC sont composés à plus de 99% par les emplois PEEC pour les trois années. Les emplois PEC s'élèvent à 1 486,9 millions d'euros et sont en baisse de 18,2% par rapport à 2018 après une baisse déjà significative de 27,4% entre 2017 et 2018. Les emplois PSEEC et PEAEC sont seulement à destination des personnes physiques.

Des niveaux d'emplois globalement 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 second exercice de la période quinquennale 2018-2022, les emplois réalisés s'élèvent à 1 945,4 millions d'euros, soit en-deçà du total des enveloppes minimales qui se monte à 2 515,0 millions d'euros.

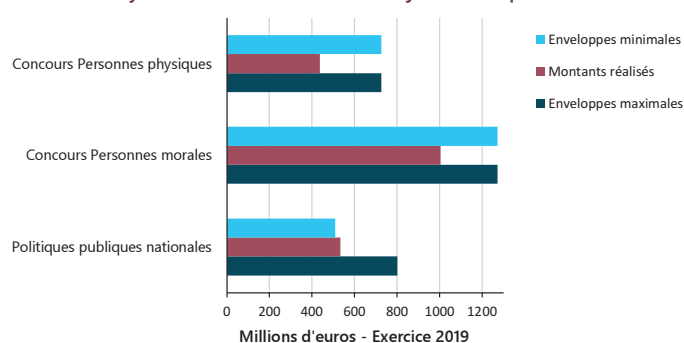
Synthèse des emplois PEEC réalisés par Action Logement et des enveloppes sur la période 2018-2022

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

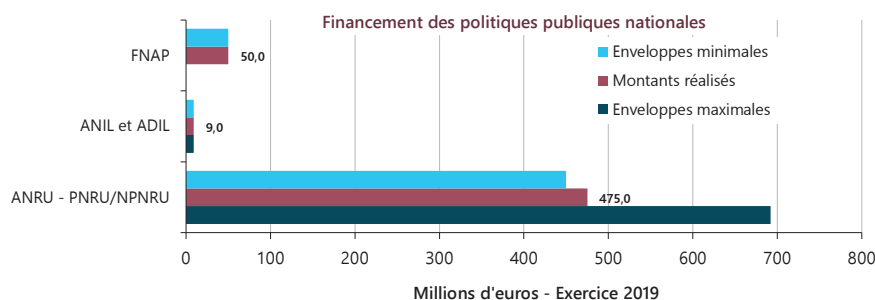
(*) Les engagements ont été définis par la convention quinquennale et actualisés avec l'avenant relatif au Plan d'Investissement Volontaire (PIV). Les enveloppes minimales et maximales définies par la convention quinquennale n'ont pas été corrigées par l'avenant relatif au PIV.

Synthèse de la réalisation des objectifs d'emplois PEEC

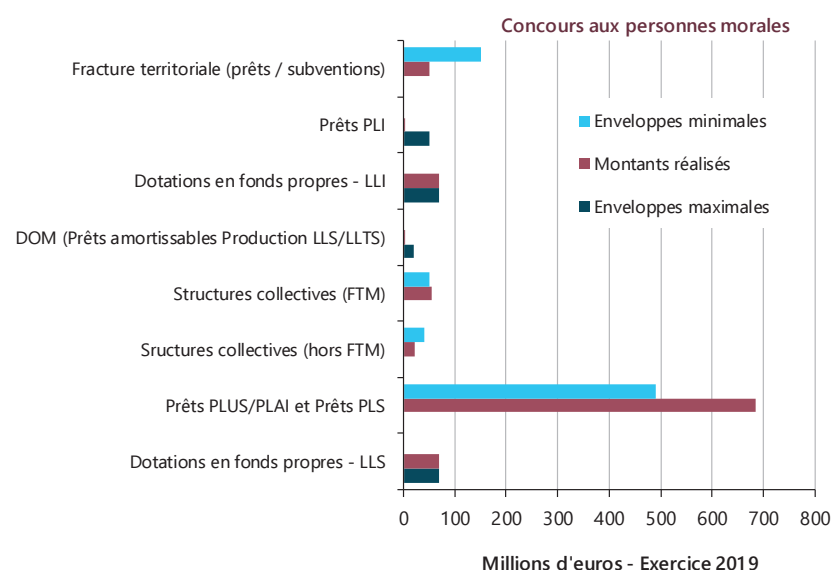


L'analyse détaillée par catégorie d'emplois, pour chacune des familles de bénéficiaires identifiées dans le tableau ci-dessus, met en évidence des niveaux d'emplois généralement inférieurs aux limites minimales de la convention quinquennale pour l'ensemble des types de financements, à l'exception des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

Pour l'exercice 2019, le **financement des politiques publiques nationales (ANRU – PNRU/NPNRU, ANIL et ADIL et FNAP)** 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. À noter que le montant présenté n'inclut pas la provision de 100,0 millions d'euros de subvention à l'AFL prélevée sur le fonds PSEEC³.



structures collectives (FTM) dépassent les enveloppes minimales prévues par la convention quinquennale.

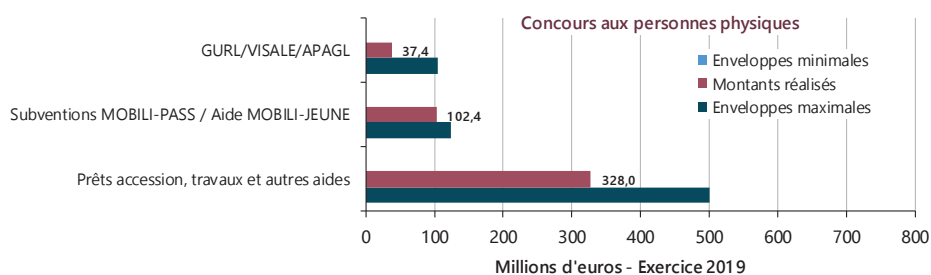
Concernant les **concours aux personnes morales**, leur niveau observé se situe en-dessous du seuil minimal défini pour l'exercice 2019. Toutefois, on observe des **situations contrastées** selon la rubrique concernée. Les catégories **dotations en fonds propres - LLI**⁴ et **dotations en fonds propres - LLS**⁵ 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

³ La convention quinquennale 2018-2022 prévoit à son article 6 que le financement de l'AFL par ALS sur le fonds PEEC sera complété par un abondement à hauteur de 300,0 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer des programmes de construction. Aucun financement sur les fonds PEEC n'a été versé au titre de l'exercice 2019 conformément à ce que prévoit la convention.

⁴ Ce poste correspond aux subventions versées par Action Logement Services à l'entité Action Logement Immobilier à hauteur de 70,0 millions d'euros visant à permettre le financement de ses filières immobilières dans le secteur du LLI (logement locatif intermédiaire). Au même titre, 70,0 millions d'euros de subventions ont été versées pour financer les filières d'ALI dans le LLS (logement locatif social). Elles figurent dans la rubrique « Dotations en fonds propres - LLS ».

⁵ À l'exception de la dotation en fonds propres destinés à l'ONV, pour lequel il n'y a eu aucun versement en 2019. Le versement de la deuxième enveloppe de 333 millions d'euros de financement à l'ONV a été reporté en 2020 à la demande des commissaires du gouvernement car l'ONV n'a pas respecté ses objectifs d'achats de logements pour pouvoir en bénéficier. Ce versement n'est ni comptabilisé en dette ni en engagement hors bilan dans les comptes d'Action Logement Services au 31 décembre 2019.

Quant aux concours aux personnes physiques⁶ (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.



Une baisse en continu des aides accordées aux personnes physiques et aux personnes morales

La vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC met en exergue une baisse du soutien d'Action Logement pour l'ensemble des catégories d'emplois. Concernant les financements aux personnes physiques, leurs retours s'établissent à 639,7 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 479,2 millions d'euros en 2019, soit des emplois nets de -160,5 millions d'euros. S'agissant des concours aux personnes morales, les emplois nets sont en baisse avec un montant de 399,9 millions d'euros contre 570,5 en 2018. Quant aux politiques publiques nationales, elles présentent des financements à hauteur de 634,0 millions d'euros contre 635,0 millions d'euros en 2018.

Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

	Exercice 2019				Exercice 2018				Exercice 2017	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	377,7	206,0	171,7	5 565,7	271,6	187,6	83,9	5 200,6		
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,0		140,0	333,1	473,0		473,0	0,1		
Subventions	10,6		10,6		12,4		12,4			
Groupe Action Logement	528,3	206,0	322,3	5 898,8	757,0	187,6	569,4	5 200,6		
Prêts	445,3	401,0	44,4	6 706,5	386,5	424,4	-37,9	6 578,6		
Titres										
Subventions	27,1		27,1		18,5		18,5			
Hors groupe Action Logement	472,5	401,0	71,5	6 706,5	404,9	424,4	-19,4	6 578,6		
Non ventilés	6,9	0,9	6,1	24,4	37,0	16,4	20,6	292,8		
Total Personnes Morales	1 007,7	607,9	399,9	12 629,7	1 198,9	628,4	570,5	12 072,0	851,3	11 176,5
Prêts	373,1	639,7	-266,6	3 738,7	501,2	695,6	-194,4	4 091,4	-166,4	4 765,4
Subventions	106,1		106,1		116,6		116,6		141,1	
Total Personnes Physiques	479,2	639,7	-160,5	3 738,7	617,8	695,6	-77,8	4 091,4	-25,4	4 765,4
ANRU	475,0		475,0		476,0		476,0		790,0	
AFL	100,0		100,0		100,0		100,0			
ANAH, FNAL									50,0	
FNAP	50,0		50,0		50,0		50,0			
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	634,0		634,0		635,0		635,0		849,0	
Total lié aux interventions	2 120,9	1 247,5	873,4	16 368,3	2 451,7	1 324,0	1 127,7	16 163,4	1 674,9	15 941,9

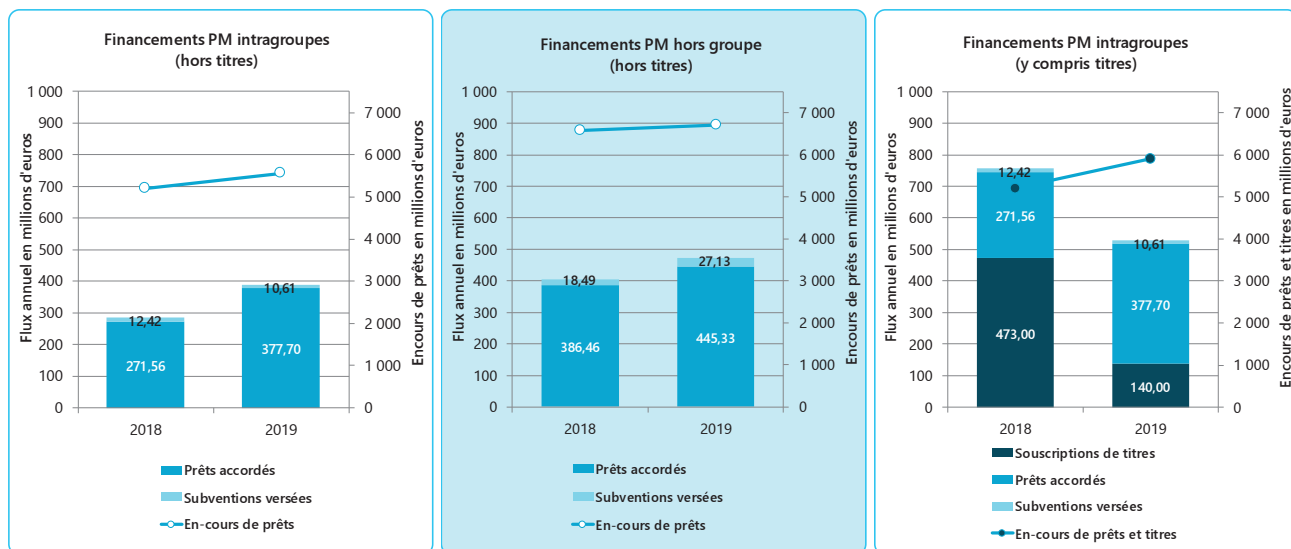
Légende des couleurs :

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



⁶ La Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL) a pris fin en janvier 2016 au profit de VISALE qui a démarré courant 2016. 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 au financement de l'APAGL, il est réalisé par le biais du fonds de fonctionnement.





On observe une **baisse des nouveaux financements aux personnes morales intragroupes⁷ incluant les titres qui passent de 757,0 millions en 2018 à 528,3 millions d'euros en 2019**. Quant aux nouveaux financements accordés aux personnes morales hors groupe à l'exclusion des titres, ils se montent à 472,5 millions d'euros en 2019 contre 404,9 millions d'euros en 2018. À noter qu'en l'absence de financements sous forme de titres, la part des financements auprès des personnes morales hors groupe est supérieure à la part des financements personnes morales intragroupes.

Accroissement des ressources financières disponibles pour Action Logement Services

Les dynamiques récentes se traduisent par une **hausse de 39,8% de la trésorerie globale d'Action Logement Services en 2019**. 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 en raison notamment de la liquidité dégagée par l'émission de l'emprunt obligataire réalisée le 25 octobre 2019 et du non-décaissement de certains emplois en 2019. Pour financer les engagements pris dans le PIV de 9,1 milliards d'euros sur la période 2019-2022, Action Logement a prévu de recourir à la dette de marché à hauteur de 6,2 milliards d'euros. Dans ce cadre, Action Logement Services a réalisé une première émission obligataire d'un milliard d'euros sur une maturité de 15 ans. Action Logement a reçu le 30 octobre 2019, une somme de 985 millions d'euros compte tenu d'une prime d'émission s'élevant à 12,7 millions d'euros.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019							Exercice 2018	Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 313,47			160,17	602,66	3 076,30	54,8%	1 371,50	+ 124,3%	992,86
Disponibilités nettes	2 588,83	239,93	65,37	345,24	-707,22	2 532,16	45,1%	2 639,42	- 4,1%	2 621,38
Virements internes	-359,00	63,46	73,90	-9,94	232,39	0,82	0,0%	0,73	+ 11,8%	1,10
Créances entre fonds				1,06	-1,06	0,00				
Trésorerie globale (A)	4 543,30	303,39	139,27	496,53	126,78	5 609,28	100,0%	4 011,65	+ 39,8%	3 615,33
Collecte totale PEEC	1 705,64					1 705,64	97,9%	1 663,29	+ 2,5%	1 586,46
Collecte totale PSEEC		9,01				9,01	0,5%	10,11	- 10,9%	7,46
Collecte totale PEAEC			26,90			26,90	1,5%	24,40	+ 10,2%	23,65
Collecte totale (B)	1 705,64	9,01	26,90			1 741,55	100,0%	1 697,80	+ 2,6%	1 617,58
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	2 837,72	294,38	112,38	496,53	126,78	3 867,73	69,0%	2 313,86	+ 67,2%	1 997,75

⁷ Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilées selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données de l'exercice 2018 et de l'exercice 2019.

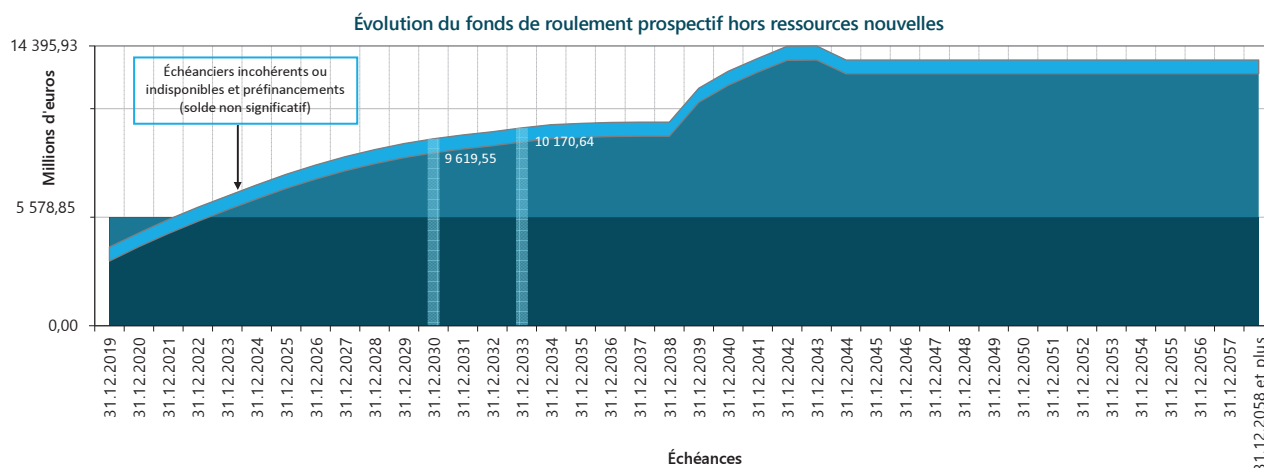
Les encours de ressources stables d'ALS progressent et s'élèvent à 22 841,6 millions d'euros en 2019 contre 21 283,2 millions d'euros en 2018. La progression observée entre les deux exercices est donc de 7,3%. Quant aux emplois durables, ils augmentent de 1,7 % et s'élèvent à 17 262,8 millions d'euros 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.

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	22 841,65	+ 7,3%	21 283,18	+ 2,5%	20 773,37
Emplois durables (II)	17 262,80	+ 1,7%	16 979,64	- 1,3%	17 206,64
Fonds de roulement (I) - (II)	5 578,85	+ 29,6%	4 303,54	+ 20,7%	3 566,73
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	132,32%	+ 5,6%	125,35%	+ 3,8%	120,73%

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

Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 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 nouvelles⁸, des futurs emplois et du risque d'irrécouvrabilité lié aux prêts accordés. Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est pas significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections.



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 quatre 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.

⁸ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.

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 seront présentés.

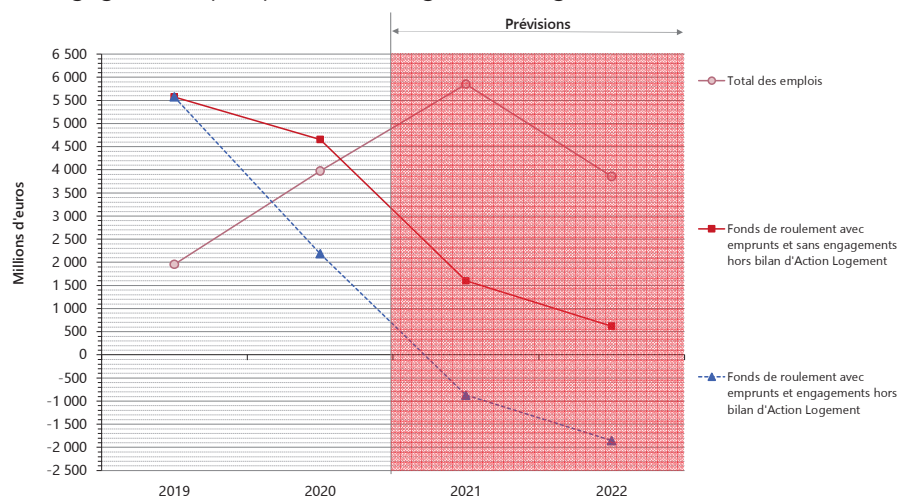
Synthèse des indicateurs de la performance en termes de gestion d'ALS

Désignation	Numéro tableau	2019	2018	2017
Ratio d'autonomie financière	8.5	63,54%	66,67%	66,54%
Indice global de réalisation des emplois	8.12	60,19%	62,85%	91,31%
Ratio de couverture des emplois	8.13	247,97%	201,46%	143,35%
Coût du risque PP	8.15	± 0,41%	± 0,27%	± -0,78%
Coût opérationnel normé	8.20	12,74%	10,32%	9,20%
Couverture du coût opérationnel	8.21	29,10%	48,89%	57,62%

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. 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 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.

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. 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 2020-2022 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. 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 positif et 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 146 700 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.

Deuxième exercice de consolidation du groupe Action Logement

Il s'agit du deuxième exercice de consolidation du groupe Action Logement composé de l'entité mère ALG ainsi que des deux paliers ALS et ALI et des entités combinées que sont le groupe AFL et l'APAGL. Le groupe poursuit sa politique qui vise à regrouper ses entités en fonction de leur localisation géographique afin qu'elles soient plus influentes sur une zone donnée. Ainsi, le nombre d'entités consolidées est passé de 135 en 2017 à 118 en 2018 puis à 97 en 2019, compte tenu des mouvements de fusions et de TUP⁹.

Évolution des mouvements de périmètre entre 2018 et 2019

Données en nombres	2019	2018
Entités en Intégration Globale	95	116
Entités en Intégration Proportionnelle	2	2
Entités non intégrées (*)	23	17

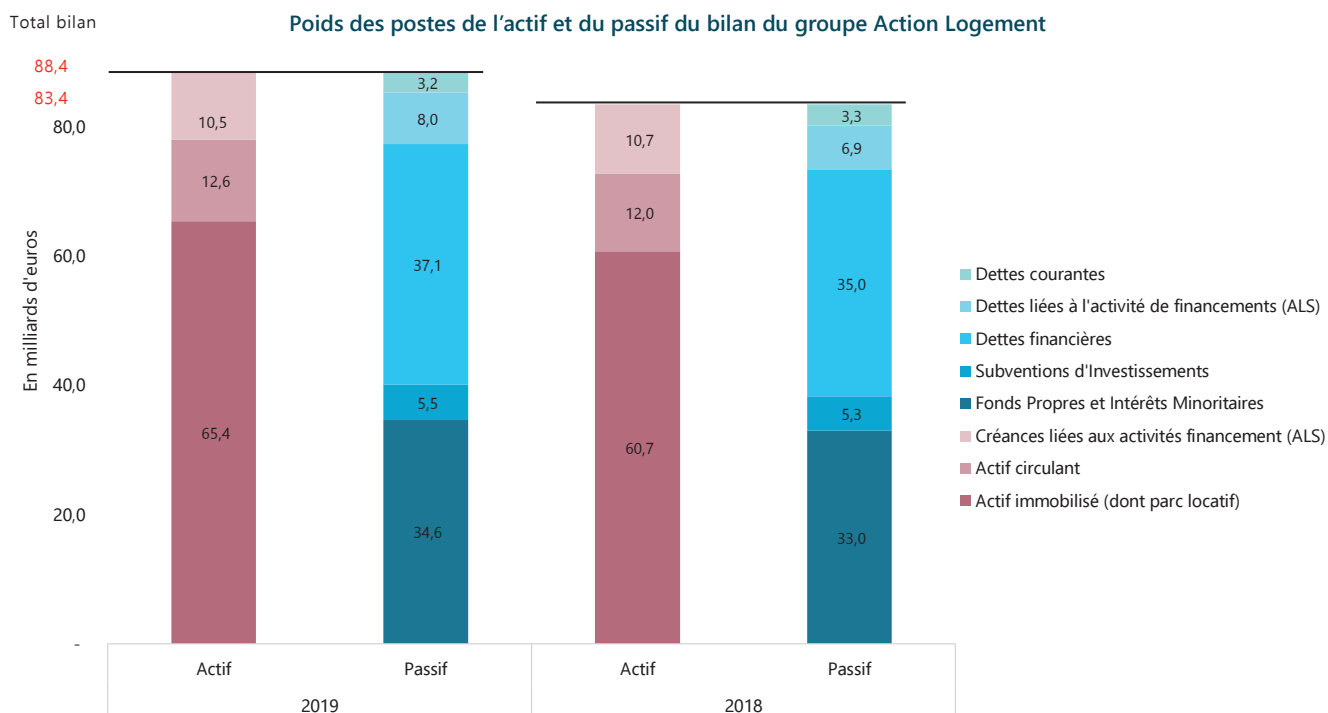
(*) Entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe et d'autres ont été « tupées ».

Un acteur majeur du secteur du logement social avec une solidité financière certaine

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 **58,7 milliards d'euros** contre **54,2 milliards d'euros** à fin 2018. La **structure financière** du groupe est **stable** entre 2018 et 2019. Le parc du groupe occupe **18,8% du parc de logements social** au 1^{er} janvier 2019.

⁹ Transmission universelle de patrimoine.





Le nombre de logements détenus par le groupe Action Logement s'élève à 998 241 au 31 décembre 2019. Les filiales immobilières d'ALI couvrent 96,8% de ce parc. Notons que l'âge médian des logements sociaux appartenant aux filiales du palier ALI s'élève à 35 ans au 1^{er} janvier 2019 contre 37 ans au 1^{er} janvier 2018. Ce parc est relativement jeune.

Evolution du nombre de logements entre 2018 et 2019

Données en nombres

Rubriques	Palier ALI				Palier groupe AL	
	Entités In'Li	Entités SEQENS (**)	Entités 3F	Autres	AFL	Total palier ALG
Nombre de logements au 31.12.2018 (*)	61 373	53 813	244 623	592 414	31 477	983 700
Nombre de logements livrés	1 008	1 984	5 217	13 662	558	22 430
Ventes	-919	-1 004	-3 774	-14 510	-81	-20 289
Démolitions	0	-3	-565	-436	0	-1 004
Autres	13	34 060	10 728	-31 397	0	13 404
Nombre de logements au 31.12.2019	61 475	88 850	256 229	559 733	31 954	998 241

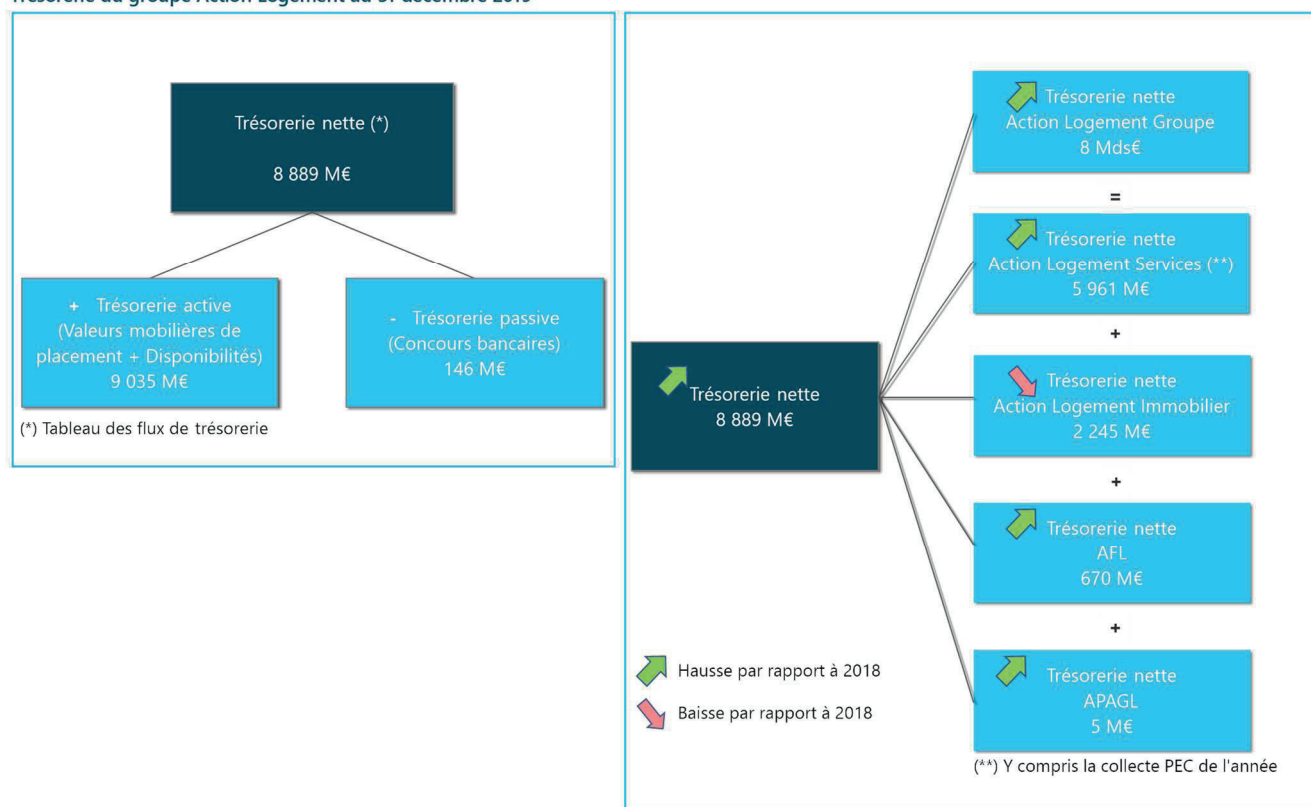
(*) L'écart de 17 889 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2018 et le nombre de logements déclarés au 1^{er} janvier 2019 provient des entités fusionnées dans "Autres".

(**) L'entité a absorbé 6 filiales par fusion au cours de l'exercice 2019.

La trésorerie nette du groupe progresse 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%, ce qui constitue **une réserve de trésorerie très confortable**. À titre comparatif, la trésorerie du groupe est légèrement inférieure à celle de la famille des ESH en 2019 qui se monte à 10,8 milliards d'euros¹⁰.

¹⁰ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Trésorerie du groupe Action Logement au 31 décembre 2019



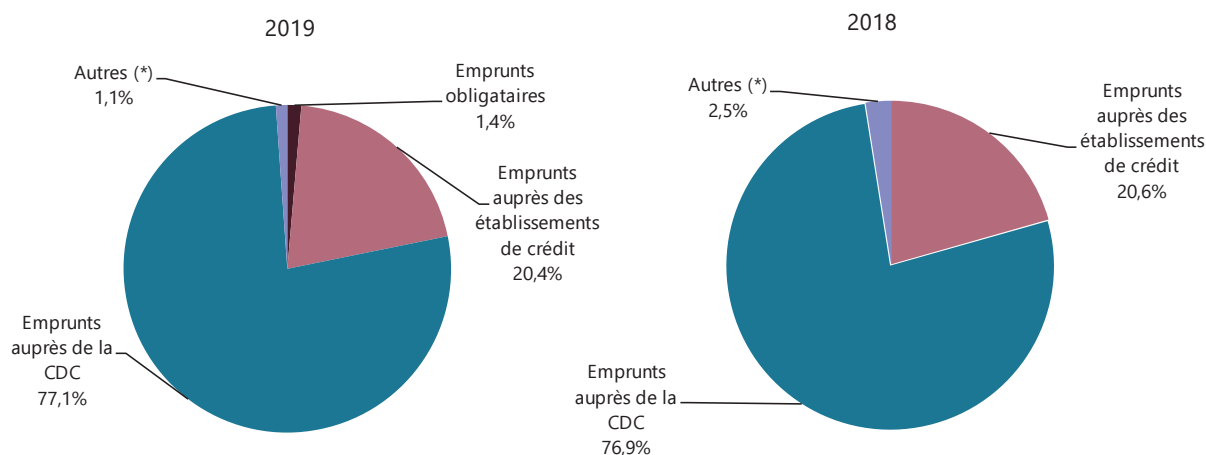
Les fonds propres consolidés progressent de 5,1% sur la période pour atteindre 33,0 milliards d'euros à fin 2019, étant donné les bénéfices réalisés par le groupe sur l'exercice 2019 et les exercices antérieurs. Le poste est constitué essentiellement pour 13,9 milliards d'euros de capitaux propres et de réserves du palier ALS (dont 12,8 milliards d'euros du fonds PEEC) et pour 15,7 milliards d'euros des capitaux propres du palier d'ALI (filiales ESH). La part des intérêts minoritaires est insignifiante et ne représente que 4,8% des fonds propres consolidés. De ce fait, le groupe est dit intégré.

Le groupe Action Logement dispose d'une capacité de remboursement de 8,6 ans¹¹ et les filiales ESH d'ALI disposent d'une capacité de remboursement de 14,3 ans, cette capacité de remboursement démontrant des marges de manœuvre financières très confortables. Ces délais sont plus courts que la durée observée pour le secteur, soit 19,5 années pour les ESH et 14,9 années pour les OPH¹². 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. La même tendance est constatée au sein du secteur du logement social. De ce fait, la CDC constitue le premier partenaire financier du groupe.

¹¹ Endettement / capacité d'autofinancement en nombre d'années.

¹² Données 2019 provenant d'HARMONIA et agrégées par l'ANCOLS. À noter que la capacité de remboursement moyenne pour les ESH et OPH est de 17,6 années au titre de l'exercice 2019.

Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit au 31.12.2019 et 31.12.2018

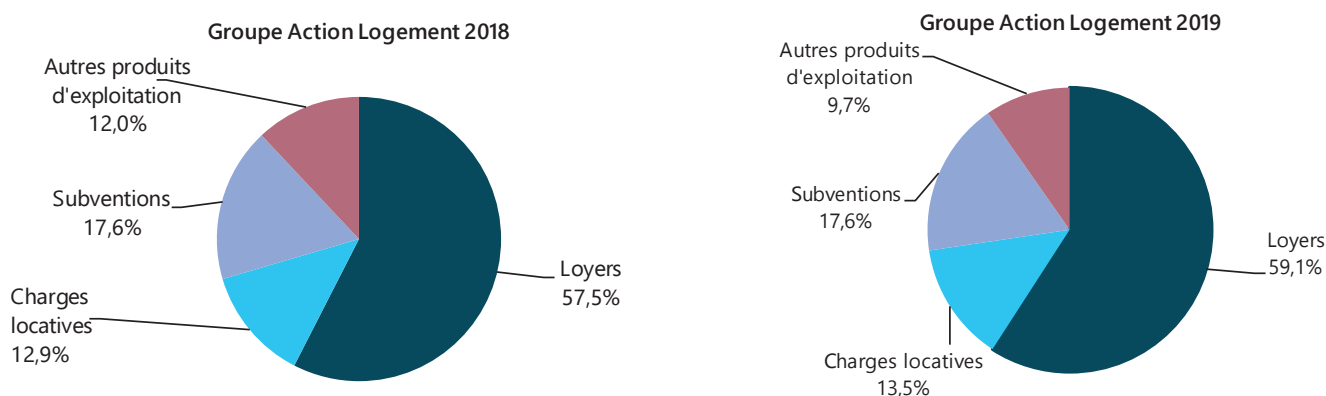


(*) Autres : Concours bancaires, intérêts courus non échus (ICNE) sur autres emprunts et dettes, intérêts compensateurs.

Ces éléments d'analyse montrent que le groupe dispose de capacités financières suffisantes pour poursuivre et accélérer son volume de production dans le parc de logement social. En outre, le ratio d'endettement est inférieur à 100% et s'établit à 70,7% en 2019 contre 82,8% en 2018. Le groupe utilise son endettement pour financer son activité de production. En outre, le ratio de solvabilité du groupe reste stable et s'établit à 45,4% en 2019 contre 45,9% en 2018. Ce ratio de solvabilité permet au groupe de bénéficier d'un niveau de sécurité pour faire face à ses engagements dans un secteur peu concurrentiel.

Les ressources du groupe reposent sur deux composantes, à savoir les produits de loyers et des charges locatives récupérées, la participation à l'effort de construction et les 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 participation à l'effort de construction et les subventions, ils affichent un total de 1,5 milliard d'euros et représentent 17,6% du total des produits liés à l'exploitation. À titre de comparaison, les produits des loyers et charges locatives récupérées pour les familles des ESH et des OPH s'élèvent respectivement à 14,8 milliards d'euros et à 12,1 milliards d'euros au 31 décembre 2019.

Ressources d'exploitation du groupe



Bilan consolidé du groupe Action Logement¹³

(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	
Ecart 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	12 032 089	+ 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.

¹³ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.

Compte de résultat du groupe Action Logement¹⁴

(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							
Dotation nette 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%

¹⁴ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du compte de résultat consolidé du groupe Action Logement.

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'intérêts 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. 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.

► **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'État (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 (les enveloppes prévues varient entre 100,0 et 120,0 millions d'euros) prévus 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.

► **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.) 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.

► **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 et LLI. 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 (Organismes 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 pas de prêts bonifiés.
- **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 n'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.

► **Rénovation énergétique :**

- **Constats** : l'Agence relève l'existence d'autres dispositifs mis en place par l'État 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.
- **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.

► **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 pourrait 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.

► **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 2000 logements dont 213 auprès de 4 bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement. 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 2000 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 AL, l'Agence recommande d'accroître les achats de logements auprès de bailleurs externes dès lors que ces logements sont éligibles à la vente.

► **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 bancaire¹⁵.

► **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.

► **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 réservation 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

¹⁵ Notons que l'Agence a formulé des recommandations dans son étude concernant l'efficacité et l'efficience de la PEEC agricole, publiée sur le site internet de l'ANCOLS en novembre 2019.



mise en place du dispositif du PIV mais entre autres à la provision du plan CMVE et aux versements de subventions de fonctionnement à ALG, APAGL et AFL.

- **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.

► **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 revoise sa politique de communication de ses produits. Enfin, ALS doit revoir les caractéristiques de ses 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 du 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 du 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.

► **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.



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

1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC

La Participation à l'Effort de Construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction dont le fonds de Garantie (PEEC, paragraphe 1.1.1 ci-dessous), la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) et la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC).

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

1.1.1 Fonctionnement de la PEEC

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) est une obligation légale de financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, à laquelle sont assujettis tous les employeurs occupant au minimum 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 déménagement¹⁶. À noter que la loi Pacte du 22 mai 2019 fait passer de 20 à 50 salariés le seuil du dispositif PEEC. Ce dispositif est effectif depuis le 1^{er} janvier 2020.

Si un employeur peut se libérer de son obligation en investissant directement, cette obligation prend principalement la forme d'un versement à Action Logement mentionné à l'article L. 313-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les sommes versées à Action Logement font l'objet d'une gestion paritaire par les syndicats d'employeurs et les organisations syndicales représentatives des salariés. Ces sommes sont couramment qualifiées de « participation obligatoire » pour les versements faits par les entreprises au titre de l'obligation légale (ils sont alors intégrés dans les fonds dits de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), et de « participation volontaire » pour les versements qui, versés au-delà de l'obligation légale, n'en relèvent pas et sont intégrés quant à eux dans les fonds dits de la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction.

¹⁶ Les employeurs relevant du régime agricole et occupant plus de cinquante salariés sont également soumis depuis 2008 à une obligation équivalente dont le minimum est fixé à 0,45% de leur masse salariale, dans des conditions définies par les articles L.716-2 et s. et R.716-26 et s. du Code rural et de la pêche maritime. Ce versement appelé Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC) est collecté par les organismes agréés pour collecter la PEEC. Les données de synthèse relatives aux ressources et aux emplois de la PEAEC sont présentées dans le Chapitre 6 (pages 137 et suivantes).

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

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

À la suite de plusieurs réformes, dont la dernière appliquée aux données analysées dans ce rapport date de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de ses décrets d'application, les ressources de la PEEC constituent aujourd'hui une source significative de financement de la politique du logement en France. En effet, les ressources de la PEEC doivent financer les catégories d'emplois suivantes selon les dispositions de l'article L. 313-3 du CCH :

- a. les aides aux personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;
- b. le soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- c. les interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;
- d. la mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- e. la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé ;
- f. la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexions menées par des associations agréées par l'État ;
- g. le versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer et qui respectent un cahier des charges fixé par décret.

Les catégories relevant des points b, c, d et e ci-dessus font l'objet de contreparties pouvant prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs au bénéfice des organismes collecteurs. Ces droits de réservation sont utilisables par ces derniers pour mettre des logements locatifs à la disposition des salariés des entreprises cotisantes. Ils sont également mobilisés dans le cadre des politiques publiques du logement, notamment pour le DALO. Notons que la loi Elan¹⁷ dans son article 114¹⁸, modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits par les réservataires en flux annuel au lieu d'une gestion de stock.

¹⁷ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

¹⁸ Un décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe notamment les modalités de calcul du flux annuel. Ce décret est entré en vigueur le 22 février 2020.

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

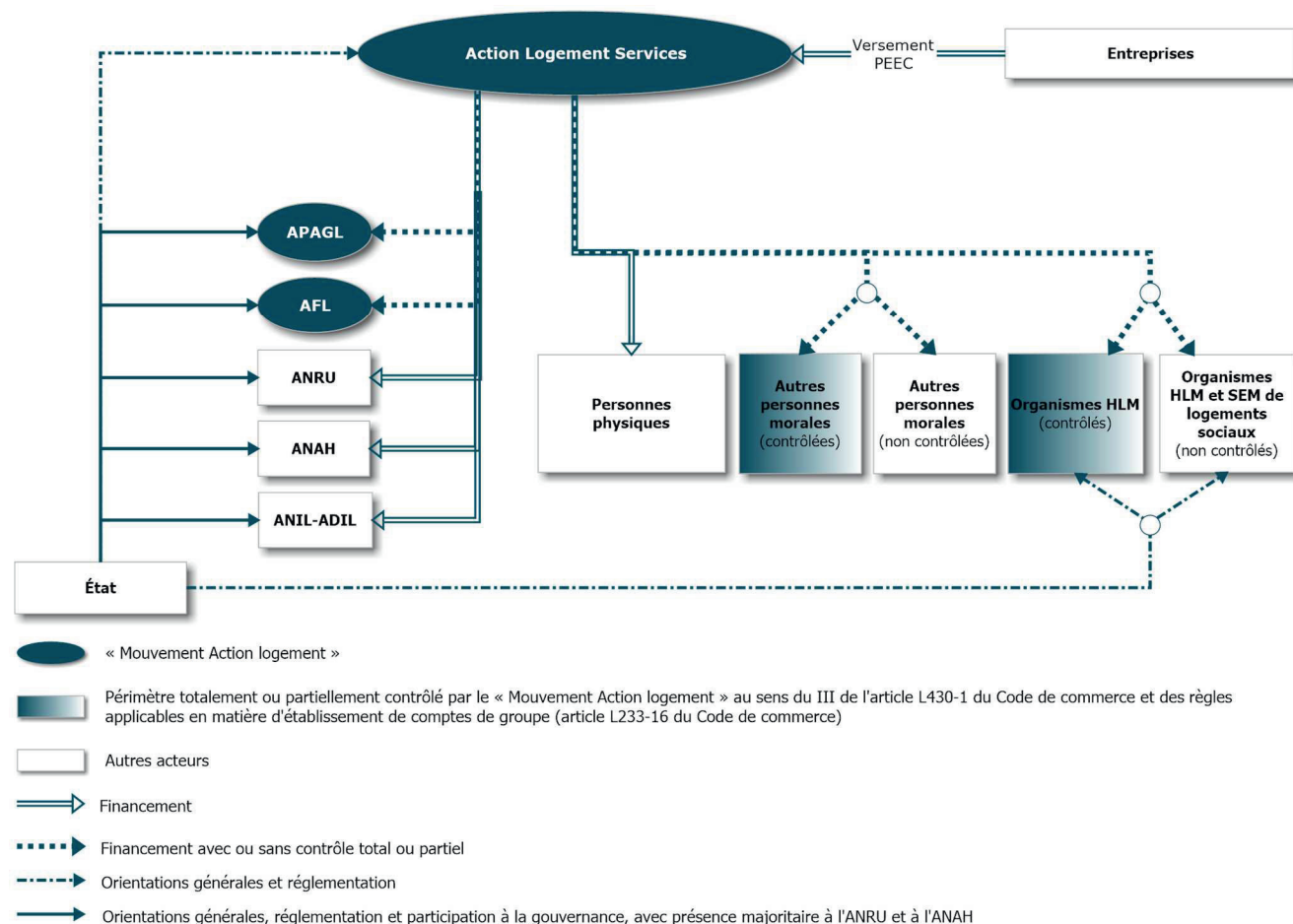
En dehors des catégories d'emplois ci-dessus et en application des dispositions du IV de l'article 43 de la loi de finances 2013, il a été institué pour une durée de trois ans une contribution prélevée sur la collecte perçue par les organismes afin de financer le Fonds National d'Aide au Logement (FNAL). Le montant de cette contribution fixé à 300 millions d'euros pour l'année 2014 a été maintenu à 300 millions d'euros pour 2015 puis ramené à 100 millions d'euros pour 2016 (convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016). Cette même convention ne prévoit plus d'enveloppe allouée au FNAL depuis l'exercice 2017.

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

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

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



Schéma 1-1 : Synthèse des relations entre les acteurs de la PEEC à partir du 1^{er} janvier 2017¹⁹

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

- Action Logement Services, qui est devenu le collecteur unique de la PEEC auprès des entreprises²⁰ depuis l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 qui s'est traduite par la disparition des ex-CIL et de l'UESL.
- les acteurs nationaux du « Mouvement Action Logement », à savoir l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives), l'AFL (Association Foncière Logement) et l'ONV (Opérateur National de Ventes).

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

- les agences nationales bénéficiant de financements issus des ressources de la PEEC : l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) qui a été financée jusqu'à l'exercice 2012 puis de nouveau à compter de 2015²¹, le réseau ANIL-ADIL (Agence Nationale et Agences Départementales pour l'Information sur le Logement). Notons que la convention quinquennale 2018-2022 ne prévoit pas de financements pour l'ANAH ;

¹⁹ Hors la Société Immobilière des Chemins de Fer français (ICF Habitat). ICF Habitat, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R.313-22 du CCH.

²⁰ À l'exception de la SNCF pour laquelle le collecteur de la PEEC est ICF Habitat.

²¹ Bien que la convention quinquennale 2015-2019 prévoyait des financements de la PEEC en faveur de l'ANAH sur 5 ans, l'exercice 2017 constitue la dernière année de financements.

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

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

1.1.2 Fonctionnement de la PSEEC

La Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) désigne la participation volontaire que peuvent verser, au-delà de leur obligation légale, les entreprises assujetties à la PEEC (voir paragraphe 1.1.1 ci-avant). Les ressources de la PSEEC obéissent à des principes identiques à ceux déterminant les ressources de la PEEC. Les articles R. 313-29-2 et R. 313-29-3 du CCH définissent les règles d'utilisation des fonds issus de la PSEEC. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services ainsi que ICF Habitat.

Il est à noter que dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale²².

1.1.3 Fonctionnement de la PEAEC

La Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC encore couramment appelée « PEEC agricole ») est prévue dans l'article L. 716-2 du Code rural et de la pêche maritime. Elle est obligatoire depuis 2008 pour les employeurs agricoles d'au moins 50 salariés agricoles avec une obligation d'investissement d'un montant minimal de 0,45% de la masse salariale en CDI. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction excluait les entreprises agricoles de plus de 50 salariés au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, en vertu de l'article précité, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à ALS. Ce dernier doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

²² La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.



1.1.4 Fonctionnement du fonds de garantie

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

1.1.5 Fonctionnement du fonds de fonctionnement

Le fonds de fonctionnement est une émanation de l'ancien fonds de gestion courante. Il a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALG, d'ALI et d'ALS. Son fonctionnement est décrit dans l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction. L'article L 313-19-2-I-5° de l'ordonnance sus-citée précise que les ressources de ce fonds sont issues de prélèvements effectués sur les quatre autres fonds dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget et, le cas échéant, d'emprunts dédiés au financement d'investissements nécessaires au fonctionnement de ces organismes. À partir de l'exercice 2017, à la suite de la réforme d'Action Logement Services, les frais de fonctionnement sont régis par l'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement prévu au 5° du I de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation. Les anciens barèmes établis en 2008 pour les frais de gestion disparaissent au profit d'un prélèvement opéré par le fonds de fonctionnement sur les autres fonds au prorata des emplois et permettant de ramener le résultat du fonds de fonctionnement à zéro.

1.2 ACTEURS DE LA PEC

1.2.1 Entreprises

Les entreprises sont à l'origine des ressources de la PEEC puisque celle-ci constitue pour elles une obligation de financement d'actions dans le domaine du logement prévue par l'article L. 313-1 du CCH. Elles participent indirectement, à travers leurs syndicats représentatifs, à la gouvernance d'Action Logement. Pour rappel, selon les données de l'INSEE, le nombre d'entreprises assujetties s'établissait à 117 842 au 1^{er} janvier 2018 contre 112 272 au 1^{er} janvier 2017²³.

1.2.2 État

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

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

²³ Ces données sont les plus récentes disponibles à la date d'établissement du présent rapport et proviennent des chiffres de la démographie des entreprises publiés par l'INSEE (cf. section I.4.2 de l'Annexe I page 274).

la définition des natures d'emplois et de leurs règles d'utilisation ainsi que des enveloppes minimale et maximale affectées à chaque emploi se fait par convention entre l'État et l'UESL (convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016) et entre l'État et Action Logement (convention quinquennale 2018-2022, le premier avenant de la convention quinquennale du 24 mai 2018 et le second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

En outre, au moyen de l'ANCOLS, créée le 1^{er} janvier 2015, l'État contrôle et évalue également le fonctionnement du secteur. L'État a financé jusqu'en 2016 la compensation versée aux collecteurs (dévolus aux entités du Groupe Action Logement) pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC. L'article 36 de la loi finances supprime cette compensation à compter de l'exercice 2017. L'avenant de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signé le 24 mai 2018 prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif de compensation versée par l'État en contrepartie du relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés et de l'extension de 3 à 5 ans de la règle de gel des effectifs pour la passation des seuils. Ce dispositif est prévu par la loi de finances 2019²⁴ pour un versement effectif en 2020. De plus, le second avenant à la convention quinquennale 2018-2022 signé le 25 avril 2019 vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros initié par Action Logement. Ce plan vise à faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Par ailleurs, l'État participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement²⁵ dans les organes de surveillance ou d'administration d'Action Logement et d'administrateurs dans ceux des agences nationales bénéficiaires de financements de la PEEC.

ALS est tenue de financer la bonification de 2 milliards d'euros²⁶ de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposés dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations. ALS verse le montant de la bonification de ces prêts à la CDC et reçoit en contrepartie des droits de réservation. Aucune bonification n'a été versée en 2019. Les sommes versées par ALS sont encadrées par la convention de bonification et s'élèvent au maximum à 812,5 millions. Les versements ne débuteront qu'en 2020 et s'échelonneront jusqu'en 2043. **Dans la clause de revoyure²⁷ pour le logement social 2020-2022 signée en avril 2019, Action Logement s'engage à prendre en charge pour les années 2020 à 2022 une partie des contributions CGLLS des bailleurs au FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros supplémentaire par an sans droits de réservations attachés.**

Dans l'avenant à la convention État-Action Logement relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement du 25 avril 2019 en date du 2 décembre 2019, Action Logement a dédié un des axes du PIV en faveur du logement en Outre-Mer avec une enveloppe de 1,5 milliard d'euros. Les aides concernent la construction de logements sociaux, la démolition du parc locatif social dégradé, le développement d'une offre locative intermédiaire et l'aide des logements des jeunes actifs. Des aides aux personnes physiques sont également mentionnées dans l'avenant du PIV. Il s'agit des aides à l'accession sociale à la propriété et des aides à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants.

²⁴ Ce dispositif est prévu dans l'article 52 de la loi finances 2019.

²⁵ Ces derniers disposent d'un droit de veto sur certains sujets, notamment lorsque le respect de l'équilibre financier de la PEEC est en cause ou lorsque les décisions prises ne sont pas conformes à la réglementation.

²⁶ Conformément à la convention de prêts de haut bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre ALS, la CDC et l'État le 5 juin 2018.

²⁷ Une clause de revoyure a été signée entre les acteurs du mouvement HLM (dont Action Logement et la Caisse des Dépôts et Consignations) et le gouvernement. Cette clause a pour but d'atténuer les effets budgétaires imposés par le gouvernement sur les bailleurs sociaux. L'ensemble des signataires ont pris un certain nombre d'engagements.



Par ailleurs, les représentants des ministères chargés du logement, de l'économie et du budget, ont la majorité au sein du conseil d'administration de l'ANCOLS, établissement public administratif de l'État chargé d'une mission de contrôle et d'évaluation entre autres d'ALG, d'ALS et d'ALI, ainsi que de leurs filiales et de toute entité financée par la PEC.

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

1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement

Afin de rendre le dispositif Action Logement plus équitable, plus efficient et plus lisible, il a été décidé par le conseil d'administration de l'UESL en date du 9 avril 2015 d'entreprendre une démarche visant à la constitution du groupe Action Logement. Dans son projet de réforme, le conseil d'administration précise que l'organisation cible d'Action Logement doit se composer « d'une structure faîtière pilotant l'ensemble du groupe », d'une structure chargée de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et services aux entreprises » ainsi que d'une « structure de portage de l'ensemble des participations des CIL dans des ESH et autres filiales immobilières équivalentes (logement intermédiaire, ...) ». L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016²⁸ concrétise ce projet et définit les modalités de réorganisation de la collecte de la PEEC ainsi que les missions de chacune des entités du groupe. Cette ordonnance prévoit également la dissolution de l'UESL ainsi que le retrait de l'agrément des CIL à collecter la PEEC avec effet au 31 décembre 2016. Ces deux dernières dispositions ont été actées dans deux arrêtés du 28 octobre 2016²⁹. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement.

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

1.2.3.2 Action Logement Groupe (ALG)

ALG constitue la tête de réseau d'Action Logement. Elle conclut notamment les conventions quinquennales avec l'État et assure le pilotage stratégique des entités ALS et ALI. Elle est une association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, ainsi qu'aux dispositions du CCH dans sa version modifiée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Les statuts d'ALG ont été approuvés par le décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016³⁰. Son objet social est le financement des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, par l'intermédiaire notamment de ses filiales. Ses missions principales sont la négociation avec l'État des conventions prévues à l'article L. 313-3 du CCH, le pilotage stratégique des emplois de la PEEC au sein du groupe Action Logement et la surveillance de son équilibre financier.

²⁸ Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction.

²⁹ Arrêté du 28 octobre 2016 relatif au retrait de l'agrément des comités interprofessionnels du logement à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et arrêté du 28 octobre 2016 relatif à la dissolution de l'UESL.

³⁰ Décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Groupe et à la nomination des commissaires du Gouvernement auprès d'Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

1.2.3.3 Action Logement Services (ALS)

ALS est une SASU, société par actions simplifiée ayant pour associée unique l'association ALG. Ses statuts ont été approuvés par le décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016³¹.

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

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

Dans son fonctionnement opérationnel, ALS s'appuie sur des DRAL (Délégations régionales Action Logement) qui sont au nombre de 13 ainsi que sur des antennes locales à un niveau infrarégional. L'organisation territoriale des DRAL coïncide avec le découpage régional issu de la loi NOTRe³².

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

1.2.3.3.1 Opérateur National de Ventes (ONV)

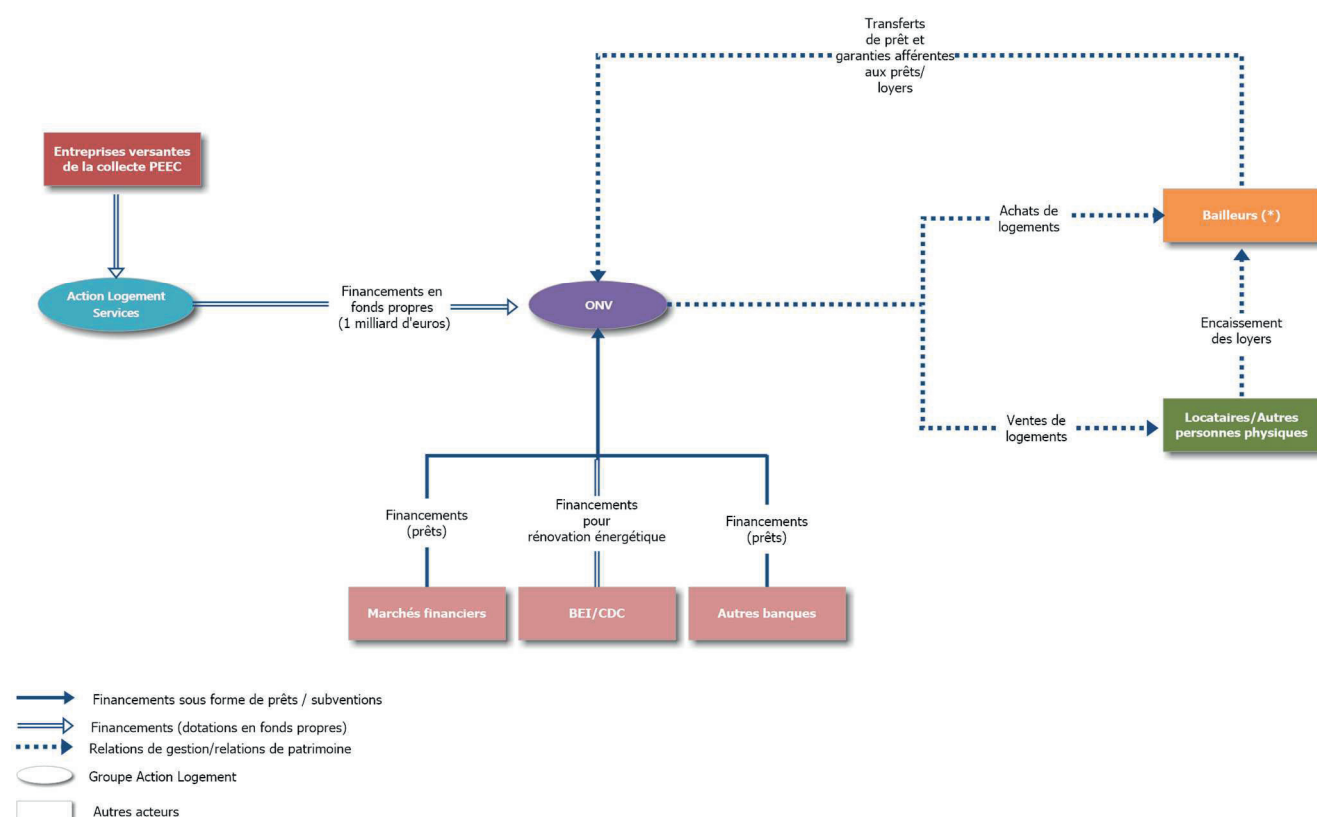
Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destinée à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Depuis la fin 2018, le groupe a identifié environ 11 000 logements cessibles. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros réparti en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements. L'ONV a été créé juridiquement le 14 mars 2019. ALS a effectué un apport de 333 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique. En 2019, l'entité a obtenu les agréments nécessaires pour lancer son activité, ce qui lui a permis de concrétiser ces premières acquisitions. 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 2000 logements dont 213 auprès de 4 bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement. 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 2000 logements achetés avant le 31 décembre 2020 pour bénéficier du versement de la deuxième enveloppe.

³¹ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

³² Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.



Schéma 1-2: Organisation de l'Opérateur National de Ventes



1.2.3.4 Action Logement Immobilier (ALI)

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

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

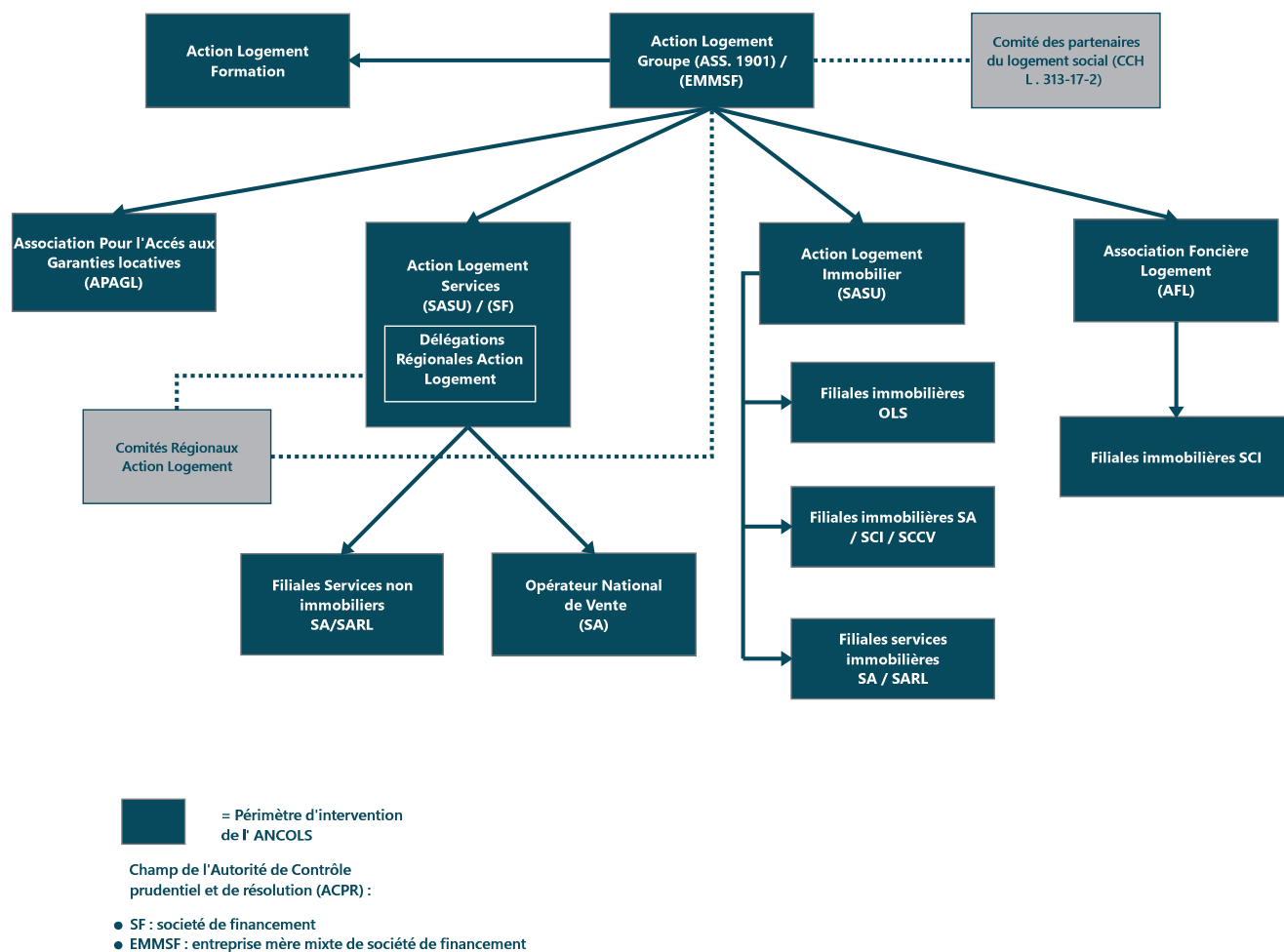
1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement

À la suite de la réforme, les fonds des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été transférés à ALG, ALS et ALI³³. S'agissant de l'ex-UESL ses fonds ont été transférés essentiellement à ALS, à l'exception du fonds de fonctionnement transféré à ALG et des titres ADOMA et comptes-courants rattachés transférés à ALI.

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

³³ Les schémas des transferts de fonds de l'ex-UESL et des ex-CIL ont été présentés dans le RASF 2018, chapitre 1, pages 35 et 36.

Schéma 1-3 : Organisation du groupe Action Logement



Ce schéma 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).

1.2.4 Acteurs nationaux

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

Créée en mai 2005, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 est gérée paritairement par les organisations interprofessionnelles et représentatives au plan national de salariés et d'entreprises qui sont membres de l'association Action Logement Groupe conformément aux dispositions de l'article L. 313-18 du CCH. L'État participe également à la gouvernance de l'APAGL par la présence à son conseil d'administration de trois commissaires du Gouvernement ayant un pouvoir de veto portant notamment sur les décisions compromettant l'équilibre financier de l'Association. Cette dernière a eu pour mission le pilotage de la GRL et a actuellement pour objectif de piloter la mise en œuvre de VISALE, en garantissant notamment sa finalité sociale et en évaluant les conditions de son évolution. La Garantie des Risques Locatifs (GRL) a été un dispositif initié conjointement par l'État et les partenaires sociaux (représentés au sein d'Action Logement) afin de favoriser l'accès au logement par le développement de contrats d'assurance de garantie des risques d'impayés de loyer souscrits volontairement par les bailleurs. L'APAGL définissait les modalités de mise en œuvre de la GRL, signait avec les assureurs des conventions de gestion pour la diffusion de l'ex-GRL, assurait le contrôle des assureurs conventionnés et gère encore avec Action Logement Services le traitement social des dossiers des locataires ayant des impayés.

En application de la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016, la GRL a pris fin au terme de l'année 2015 et a été remplacée par le dispositif connu sous le nom de VISALE (VISA pour le Logement et l'Emploi) à compter du 1^{er} février 2016 dont les contours précis ont fait l'objet d'une convention entre l'État et Action Logement en date du 24 décembre 2015. Ce dispositif permet de sécuriser les salariés des entreprises du secteur assujéti (secteur privé dont secteur agricole³⁴) entrant dans un logement du parc locatif privé pour tout contrat de travail, y compris les missions d'intérim, ou par promesse d'embauche. Le dispositif bénéficiera également, par extension, à l'ensemble des jeunes salariés de moins de 30 ans du secteur assujéti, ainsi qu'aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative (logement en mandat de gestion ou dans un dispositif de location - sous-location) via un organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L.365-4 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve de la possibilité de bénéficier de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction a impacté le fonctionnement de l'APAGL. En application de l'article 1 de la loi n° 2016-719 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et de la distribution des emplois de cette participation, l'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 a modifié l'objet de l'association pour l'accès aux garanties locatives. Elle prévoit ainsi que l'APAGL a pour mission d'organiser tout dispositif de sécurisation locative défini par la convention prévue au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du CCH.

Concernant la garantie VISALE, c'est une caution accordée au locataire par Action Logement visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire. Ce dispositif ne s'applique qu'aux baux du parc privé signés à partir du 1^{er} février 2016.

La garantie VISALE couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et DOM),
- pour les contrats de cautionnement validés à compter du 24/05/2018³⁵ :

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

- 36 mensualités sur la durée totale du bail nu ou meublé, renouvellement éventuel inclus, à compter de la date d'effet du bail et à défaut de la date de signature du bail.

³⁴ Le dispositif VISALE a été étendu à la PEAEC par le décret du 21 janvier 2018 relatif à la baisse de l'aide personnalisée au logement dans le cadre du dispositif de réduction de loyer de solidarité et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

³⁵ Pour les contrats de cautionnement validés avant le 24/05/2018, la prise en charge de la garantie VISALE était différente et portait sur les 3 premières années du bail selon les modalités suivantes :

En cas de bail nu, la garantie est valable sur une durée de 36 mois non renouvelable à compter de la date d'effet du bail et à défaut de la date de signature du bail ;

En cas de bail meublé, la garantie est valable sur une durée de 12 mois à compter de la date d'effet du bail ou à défaut de la date de signature du bail. Celle-ci est renouvelable 2 fois consécutivement selon les conditions contractuelles ;

En cas de bail meublé consenti à un étudiant d'une durée de 9 mois, la garantie est valable sur une durée de 9 mois non renouvelable à compter de la date d'effet du bail ou à défaut de la date de signature du bail.

- 9 mensualités maximum dans le cas de bail meublé du parc locatif social ou assimilé, d'une durée de 9 mois, consenti à un étudiant.

Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur. Il peut bénéficier de PASS pour financer son dépôt de garantie. L'APAGL prend alors en charge le dépôt de garantie et en cas d'impayés, Action Logement rembourse le bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action Logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière.

Enfin, VISALE couvre tous les baux mobilité³⁶. En outre, les frais de remise en état du logement en cas de dégradations locatives imputables au locataire sont couverts par VISALE.

La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'État et Action Logement modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixait l'enveloppe maximale utilisable pour le financement des risques locatifs à un montant global de 592 millions d'euros, soit :

- pour la GRL, 100 millions d'euros pour 2015 ;
- pour le nouveau dispositif de sécurisation VISALE, 120 millions d'euros pour 2016, 122 millions d'euros pour 2017, 124 millions d'euros pour 2018 et 126 millions d'euros pour 2019.

Par ailleurs, la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 prévoit d'élargir le champ d'action de VISALE à l'ensemble des étudiants sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement, et ce sans contre-garantie de l'État. Ce dernier et Action Logement se sont engagés à faire un avenant³⁷ à la convention État-Action Logement du 24 décembre 2015 pour la mise en œuvre de VISALE afin de prendre en compte les modifications induites par la convention quinquennale 2018-2022. Ce document est toujours en cours de signature à ce jour.

Notons qu'à partir du 30 juin 2018, ce dispositif a été élargi aux salariés des entreprises du secteur privé ou agricole âgés de plus de 30 ans. Pour ce faire, les salariés doivent justifier d'une durée de travail, continue ou non, d'au moins 1 mois, au cours des 3 mois précédents la demande de visa.

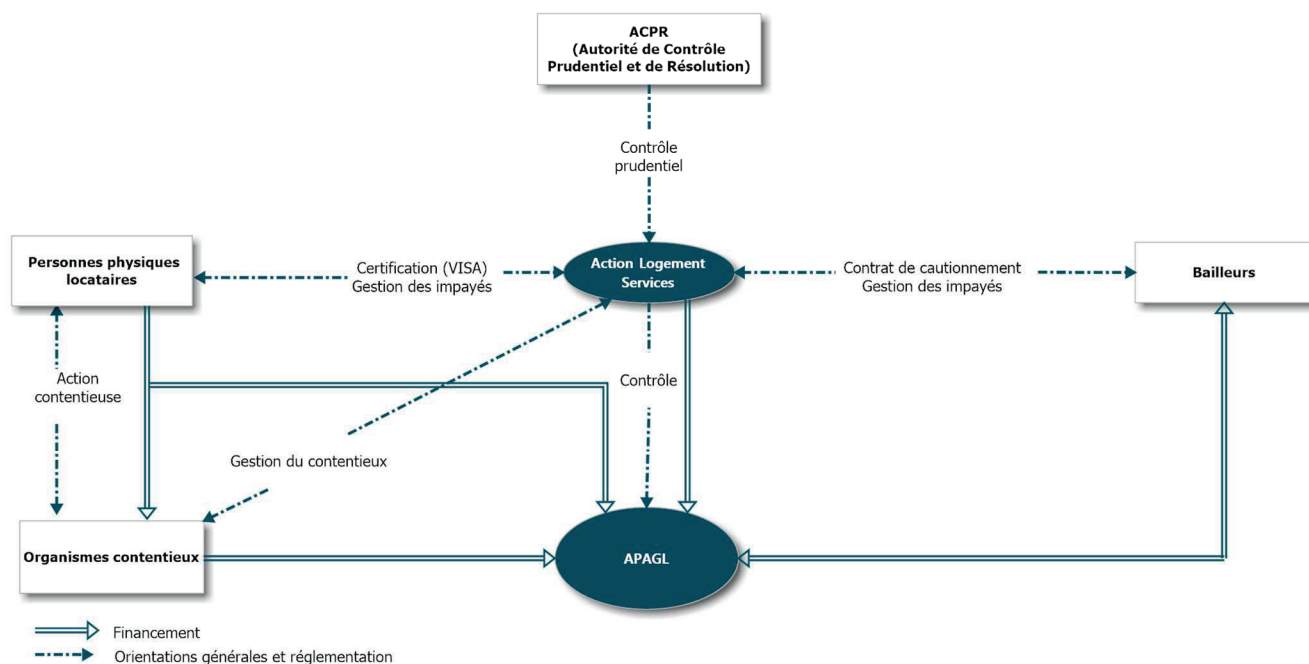
Les relations entre les différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du dispositif VISALE peuvent être ainsi schématisées :

³⁶ Le bail mobilité a été créé par la loi ELAN. C'est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle, ...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement.

³⁷ L'Agence a obtenu l'avenant n° 2 à la Convention État-UESL pour la mise en œuvre de VISALE du 24 décembre 2015 en version non signée.



Schéma 1-4 : Relations entre les acteurs du sous-système VISA pour le Logement et l'Emploi (VISALE)



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

1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)

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

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

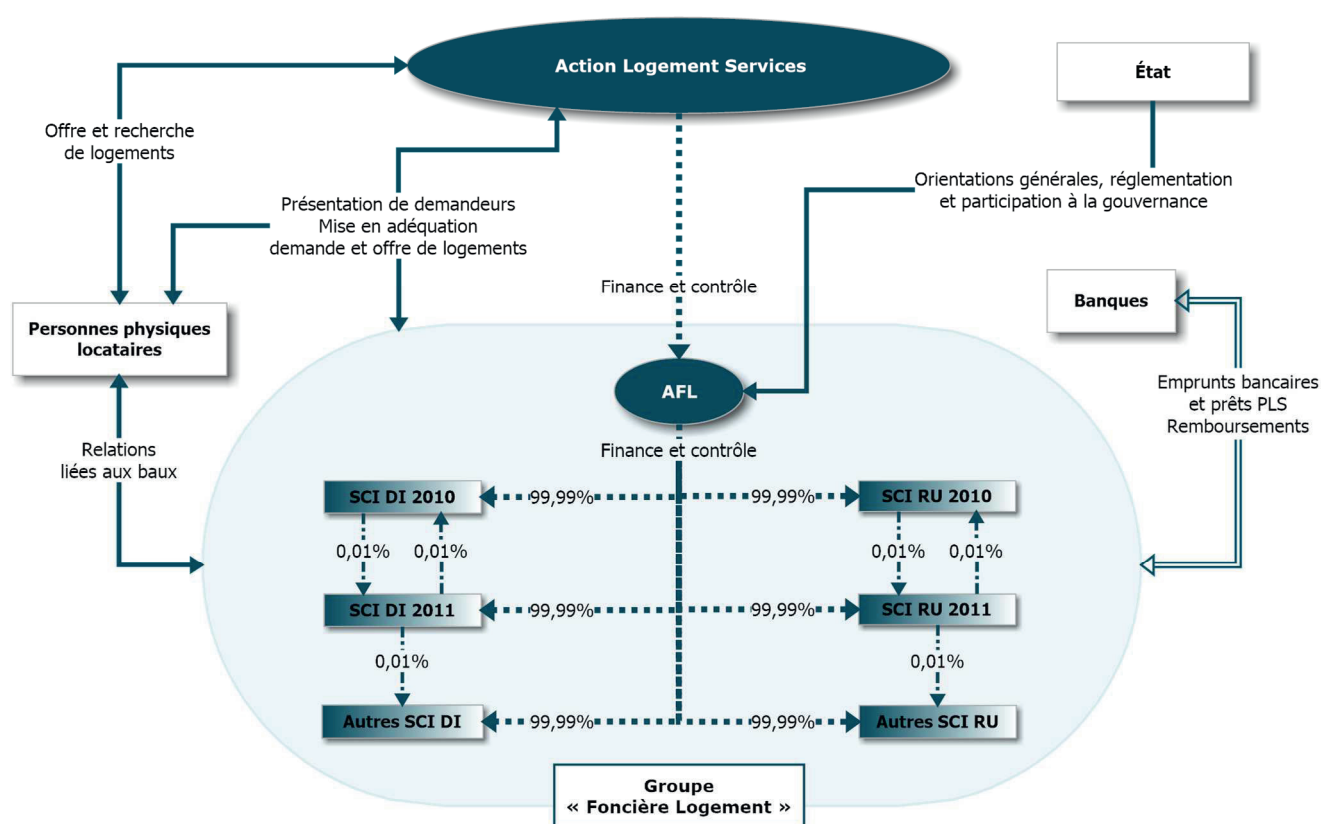
Pour mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement et contribuer à la mixité sociale par l'habitat, l'AFL intervient sur l'ensemble du territoire dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie :

- ▶ notamment dans les communes qui comptent moins de 20% (ou 25% pour certaines communes depuis la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production et de logement) de logements locatifs sociaux et qui peuvent être concernées à ce titre par la loi SRU (activité dite de « développement immobilier », portée par les 9 filiales SCI de développement immobilier du Groupe Foncière Logement) ;
- ▶ dans les quartiers concernés par les projets de rénovation urbaine en réalisant des logements locatifs libres (activité dite de « renouvellement urbain », portée par les 10 filiales SCI de renouvellement urbain du Groupe Foncière Logement).

Les 9 sociétés civiles de développement immobilier (Foncière DI) sont détentrices d'un patrimoine immobilier « conventionné » et les 9 sociétés civiles de renouvellement urbain (Foncière RU) d'un patrimoine immobilier « libre ». Elles sont toutes contrôlées à 100% par l'AFL grâce à une détention directe à 99,99% et une détention indirecte à 0,01%. Par ailleurs, l'AFL détient une société civile construction vente (SCCV) à hauteur de 99,99% et en assure la gérance. Notons qu'en 2019, dans le cadre du NPNRU³⁸, l'AFL a constitué deux nouvelles filiales : SCI Foncière NRU PAM³⁹ 2019 et SCI Foncière NRU 2020. La SCI Foncière NRU PAM 2019 est destinée à porter les opérations réalisées par acquisition en VEFA alors que la SCI Foncière NRU 2020 a pour but de porter les opérations produites en CPI.

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

Schéma 1-5 : Relations entre les acteurs du sous-système Foncière Logement



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

³⁸ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

³⁹ Plan d'accélération à la Mixité

À partir de la période triennale 2009-2012, le modèle économique de l'AFL ainsi que ses modalités de financement ont connu une évolution, avec un remplacement progressif des subventions reçues de l'UESL par des financements sous forme de prêts et une baisse du niveau de ces financements. À compter de l'année 2011 et jusqu'en 2015, l'intégralité du financement accordé par Action Logement l'est sous forme de prêts. À ce titre, l'AFL a eu un financement de 400,0 millions d'euros en 2011, 300,0 millions d'euros en 2012 et 200,0 millions d'euros en 2013, 2014 et 2015. Cette évolution des conditions de financement a conduit à une révision du modèle économique et des objectifs de l'AFL et à une réduction de ses investissements. Afin de lui permettre de réaliser une partie de ses objectifs au titre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), l'État lui a ouvert un accès direct aux prêts locatifs intermédiaires (PLI) de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), ces prêts faisant l'objet d'une garantie de l'État, conformément à l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2013.

La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe le montant maximal accordé par Action Logement à 175,0 millions d'euros chaque année pour 2016 et 2017 dont 149,0 millions d'euros versés sous forme de prêts et 26,0 millions d'euros versés sous forme de subventions.

La convention quinquennale 2018-2022 annonce le financement par Action Logement du programme de création de 12 500 logements mis en œuvre principalement par l'AFL sur les terrains ou droits à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU. Ce financement se fera sous forme de prêts et subventions à l'AFL et aux autres entités du groupe concernées au fur et à mesure de leurs besoins. Dans cette même convention (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevé sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale⁴⁰. Notons qu'au titre de l'exercice 2018, ALS a provisionné dans ses comptes un montant de 100,0 millions d'euros prélevés sur le fonds PSEEC au titre du financement de l'AFL sous forme de subventions. Cette provision a été constatée dans les comptes d'ALS avant la parution du décret sus-cité. L'AFL n'a pas constaté ce produit dans ses comptes 2018. Dans ce cadre, 200,0 millions d'euros ont donc été versés à l'AFL en 2019 au titre des années 2018 et 2019. De plus, au 31 décembre 2019, un engagement hors bilan de 100,0 millions d'euros figure en fonds PSEEC.

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

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

1.2.5 Agences nationales

Au niveau national, Action Logement contribue à la mise en œuvre de la politique nationale du logement en apportant des financements à plusieurs agences nationales : l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'ANRU

⁴⁰ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.

(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et le réseau ANIL-ADIL (Agences Nationale-Départementales pour l'Information sur le Logement).

1.2.5.1 ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public administratif (EPA) créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre une politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Présente dans chaque département par l'intermédiaire des préfets, l'ANAH est un partenaire des collectivités locales. Elle promeut la qualité de l'habitat et encourage l'exécution de travaux d'amélioration en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. Ses champs d'action sont organisés autour de cinq points :

- ▶ la lutte contre l'habitat indigne ;
- ▶ la lutte contre la précarité énergétique ;
- ▶ la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé ;
- ▶ l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes ;
- ▶ l'humanisation des centres d'hébergement.

La loi du 25 mars 2009 et la loi de finances pour 2013 ont profondément modifié le mode de financement de l'ANAH. La loi du 25 mars 2009 a mis en place un mécanisme qui a fonctionné de 2009 à 2012. Avec ce mécanisme, une contribution des collecteurs de la PEEC via l'UESL, à hauteur d'un montant annuel de 480,0 millions d'euros, s'est substituée à la subvention de l'État pour la période 2009-2011⁴¹ Cette contribution a été portée à 390,0 millions d'euros pour l'année 2012 par le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012 modifié. La loi de finances pour 2013 a fait évoluer le financement de l'ANAH en lui affectant une partie du produit de la vente d'actifs carbone tels que définis par le protocole de Kyoto, avec corrélativement la suppression de la contribution d'Action Logement au budget de l'ANAH à compter de l'exercice 2013. La convention quinquennale 2015-2019 en date du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 rétablit une contribution d'Action Logement au profit de l'ANAH pour un montant de 50,0 millions au titre de l'année 2015, puis de 100,0 millions d'euros au titre des années 2016 et 2017. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 ne prévoit pas de financement pour l'ANAH.

1.2.5.2 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

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

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

⁴¹ Cette évolution du mode de financement de l'ANAH s'est accompagnée d'une implication d'Action Logement (ex-UESL) dans sa gouvernance : Action Logement dispose désormais de deux sièges au sein du conseil d'administration de l'ANAH.



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

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

Pour le financement du PNRU, la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe ce financement à 850,0 millions d'euros pour les années 2015 à 2017, puis à 700,0 millions d'euros pour l'année 2018 et enfin à 500,0 millions d'euros pour l'année 2019.

Outre la mise en œuvre du PNRU, l'ANRU a en charge, depuis la loi du 25 mars 2009, aux côtés de l'ANAH, la conduite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Pour la période 2009-2016, celui-ci prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. Le financement du PNRQAD par l'UESL sur la période 2009-2011 s'élève à un total de 150 millions d'euros.

Dans le cadre de la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement relative aux financements du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)⁴², l'État s'engage à hauteur d'un milliard d'euros sur la durée du programme. En plus des financements initiaux, Action Logement apportera 2 milliards d'euros d'équivalent subvention sur l'intégralité du programme (selon la convention quinquennale 2018-2022). Les modalités de décaissement de ces financements sont prévues dans la convention tripartite.

Depuis la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, l'ANRU est également en charge du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024 dont l'enveloppe sur 10 ans s'élève à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention⁴³. Les grands équilibres du financement global de ce nouveau programme, définis par l'ensemble des parties prenantes, sont les suivants :

- ▶ des concours financiers dédiés au NPNRU s'élevant au maximum à 6,4 milliards d'euros se répartissant entre 4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés avec pour objectif de générer 0,8 milliard d'euros d'équivalent subvention ;
- ▶ une contribution d'Action Logement au titre du NPNRU constituée par :

⁴² Convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement relative au financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement signée le 16 janvier 2018. La convention relative au NPNRU a été signée en date du 11 juillet 2018.

⁴³ Il a été convenu que la nouvelle contribution d'Action Logement au titre du NPNRU se ferait sous forme de prêts bonifiés à hauteur de 40%.

- 600 millions d'euros d'économies⁴⁴ au titre du PNRU,
- 3,2 milliards de subventions à l'ANRU,
- ainsi que 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux, avec pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 milliard d'euros.

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

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

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

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

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

La loi du 25 mars 2009 dispose que l'UESL assure « en liaison avec l'ANIL et les ADIL qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ». À ce titre, l'UESL (devenu Action Logement) verse à l'ANIL une contribution annuelle dont le montant est fixé dans la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016. Au titre des années 2015 à 2019, cette contribution se monte à 9,0 millions d'euros annuels. Le niveau de financements reste inchangé dans la nouvelle convention quinquennale 2018-2022.

1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)

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

Dans le cadre d'une modification des conditions de financement du FNAL et de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) au financement duquel Action Logement ne contribue pas en 2013 et 2014, le IV de l'article 43 de la loi de finances pour 2013 institue au profit du FNAL, à titre exceptionnel et pour la période 2013-2015, un

⁴⁴ Il s'agit du reliquat prévisionnel estimé par le conseil d'administration de l'ANRU sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU.



prélèvement sur le produit de la PEEC versée par les employeurs. Ce prélèvement s'est élevé à un montant de 150,0 millions d'euros pour l'année 2016 contre 300,0 millions d'euros pour l'année 2015 en vertu de la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016. Le dernier exercice de financement du FNAL date de l'exercice 2016. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 ne mentionne aucun financement au titre du FNAL. Notons que **la loi de finances 2020 du 28 décembre 2019 dans son article 225, prévoit qu'Action Logement Services versera au FNAL une contribution de 500,0 millions d'euros. Ce versement a pris la forme d'un prélèvement de l'État sur la trésorerie d'Action Logement Services.**

1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)

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

Action Logement financera le FNAP à hauteur de 50,0 millions d'euros par an dès 2018, pour soutenir, sous forme de subventions, la construction des logements très sociaux (convention quinquennale 2018-2022). De plus, l'avenant du 25 avril 2019 de cette convention prévoit une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

1.2.8 Personnes morales

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

Le Tableau 1.2 montre que le nombre de personnes morales juridiquement actives bénéficiaires des fonds de la participation à l'effort construction (PEC) en 2019 est de 3 823 contre 3 671 en 2018. Ce nombre est en hausse en 2019 et s'explique principalement à la hausse du nombre de bénéficiaires de la PEC. Le nombre de personnes morales devrait continuer à diminuer dans les prochaines années compte tenu de l'obligation de regroupement des organismes du logement social imposée par la loi ELAN. Ce tableau ne représente pas uniquement des personnes morales ayant bénéficié d'un concours au titre du dernier exercice, mais aussi de celles qui en ont bénéficié au cours des exercices précédents et qui ont encore des situations actives (en-cours de prêts, détentions de titres, réservations locatives en cours, etc.). Ces personnes morales interviennent principalement dans le domaine du développement de l'offre de logements locatifs.

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

Tableau 1.1 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives en 2019

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2019 par Action Logement				
			Filiales et autres entreprises liées		Influence notable (≥ 20% et < 40%)	Autres participations (≥ 10% et < 20%)	Personnes morales privées hors contrôle ou avec données de contrôle indisponibles & Personnes morales publiques
			Contrôle exclusif réel (> 50%)	Contrôle exclusif présumé (≥ 40% et ≤ 50%)			
03	SACICAP	53	4		2	2	45
04	OPH	250					250
05	SA HLM	197	1		18	7	171
06	Coopératives HLM	169	3	2	4	4	156
07	SEM de logements sociaux	226		1	4	13	208
08	CAF et FAS	1					1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	2	2				0
30	Ministères et administrations	226					226
45	GIE et associations de gestion	60					60
50	Sociétés civiles	935	26	1	1	1	906
52	SOFAL	1	1				0
53	Autres sociétés immobilières	124	10				114
70	Associations et fondations	1 292					1 292
85	Collectivités territoriales	1 016					1 016
86	Autres personnes morales	514	10			1	503
92	Particuliers bailleurs	1					1
Total		5 067	57	4	29	28	4 949

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

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

L'Agence a procédé à des mises à jour pour l'ensemble des personnes morales. Les codes familles 30 et 85 sont les plus impactés par cette mise à jour.

Tableau 1.2 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives bénéficiaires de la PEC de 2017 à 2019

Code	Désignation	2019	2018	2017
03	SACICAP	53	53	51
04	OPH	250	255	262
05	SA HLM	197	203	227
06	Coopératives HLM	169	173	175
07	SEM de logements sociaux	226	227	229
08	CAF et FAS	1	1	1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	0	2	2
45	GIE et associations de gestion	60	58	65
50	Sociétés civiles	935	885	928
52	SOFAL	1	1	2
53	Autres sociétés immobilières	124	105	122
60	PACT			2
70	Associations et fondations	1 292	1 267	1 257
86	Autres personnes morales	514	440	487
92	Particuliers bailleurs	1	1	1
Total		3 823	3 671	3 811

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

1.2.8.1 Filiales et autres entreprises liées

1.2.8.1.1 Présentation générale

Les filiales et autres entreprises liées sont des entités sur lesquelles s'exerce un contrôle exclusif. Ce contrôle exclusif (cf. articles R. 123-196-9° et L. 233-16 du Code de commerce) résulte :



- ▶ soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote ;
- ▶ soit de la désignation, pendant deux exercices successifs, de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'entreprise contrôlée. L'entité exerçant le contrôle est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40% des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
- ▶ soit du droit d'exercer une influence dominante sur l'entreprise contrôlée en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires.

De par le niveau du contrôle exercé sur elles, les filiales et entreprises liées constituent une catégorie à part parmi les personnes morales bénéficiaires de la PEEC. Il peut s'agir aussi bien d'organismes HLM, d'entités dont l'objet social répond aux objectifs de production de logements locatifs intermédiaires, que d'autres entités dont l'objet social contribue à la réalisation des missions des collecteurs. En dehors des organismes HLM, ces entités prennent principalement la forme de :

- ▶ Sociétés immobilières à statut commercial (SA et SAS) réalisant des opérations locatives et des opérations à finalité d'accession à la propriété ;
- ▶ Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) : elles peuvent accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction ;
- ▶ Sociétés civiles ayant une activité locative (Sociétés Civiles Immobilières –SCI–) ou à finalité d'accession (Sociétés Civiles de Construction Vente –SCCV–) ;
- ▶ SOFAL (SOciété pour le Financement de l'Aide au Logement) qui sont des SA de portage, réalisant des opérations d'acquisition de logements existants en vue de leur revente ou de leur location et assurant également la gestion temporaire de tels logements pour le compte de leurs propriétaires.⁴⁵

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

1.2.8.1.2 Organismes du secteur HLM

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

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

- ▶ les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ;
- ▶ les Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (SA d'HLM), communément appelées Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) ;

⁴⁵ Ces sociétés ont été pour la plupart dissoutes et il ne peut plus en être créé de nouvelles.

- ▶ les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- ▶ les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

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

Compte tenu de leurs statuts juridiques, seules les SA d'HLM et les coopératives peuvent faire l'objet d'un contrôle exclusif.

1.2.8.2 Entités sous influence notable

Les entités sous influence notable sont des entités dans lesquelles Action Logement détient des participations stratégiques et utiles à son activité, mais ne répondant pas aux critères du contrôle exclusif, tout en faisant partie des groupes contrôlés par Action Logement. Il s'agit de détentions pour lesquelles le taux de participation atteint au moins 20% mais reste inférieur à 40%, sauf circonstances exceptionnelles et preuve contraire apportée dans l'annexe des comptes annuels.

Les catégories d'entités pouvant relever de l'influence notable sont les mêmes que celles pour lesquelles il peut y avoir un contrôle exclusif.

1.2.8.3 Autres participations

À l'instar des entités sous influence notable, les autres participations sont des entités dans lesquelles Action Logement détient aussi des participations stratégiques et qui sont utiles à son activité, mais sur lesquelles son influence est moindre. Il s'agit de détentions pour lesquelles :

- ▶ le taux de participation atteint au moins 10% mais reste inférieur à 20% ;
- ▶ l'entité détenant la participation est membre d'un pacte d'actionnaires minoritaire ou est minoritaire dans un pacte d'actionnaires majoritaire ;
- ▶ l'entité détenant la participation estime lui-même que la détention est stratégique et utile à son activité, quel que soit le pourcentage détenu.

1.2.8.4 Autres personnes morales

1.2.8.4.1 Présentation générale

Les autres personnes morales sont :

- ▶ des entités avec lesquelles Action Logement n'entretient aucune relation capitalistique ;
- ▶ ou dans lesquelles il détient des participations symboliques sans vouloir y exercer une influence stratégique.

Ces entités peuvent prendre les mêmes formes que celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle exclusif ou d'une influence notable, ou que celles rentrant dans la typologie « Autres participations ». Il peut aussi s'agir d'associations ou de fondations, de collectivités territoriales, etc.

1.2.8.4.2 Organismes du secteur associatif

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



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

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

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

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

1.2.9 Personnes physiques

Les personnes physiques peuvent bénéficier des emplois de la PEEC pour leurs propres besoins (logements ou mobilité personnelle) ou pour leur permettre de développer une offre locative. Selon les données de l'INSEE au 1^{er} janvier 2018, il y avait environ 16 millions de personnes travaillant dans 243 365 entreprises d'au moins dix salariés qui peuvent potentiellement bénéficier des emplois de la PEEC⁴⁶. Les données relatives à l'année 2018 ne sont pas disponibles à la date d'édition du présent rapport.

1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires

Les aides accordées aux personnes physiques visent à faciliter l'accession à la propriété, la réhabilitation des logements, l'accès à des logements locatifs, les changements de logements dans le cadre de la mobilité ou le maintien dans les logements. Originellement destinés en priorité aux salariés des entreprises de 10 salariés et plus, les emplois de la PEEC au profit des personnes physiques couvrent aujourd'hui une plus grande diversité de bénéficiaires :

- salariés des entreprises de moins de 10 salariés ;
- demandeurs d'emploi ;
- jeunes (de moins de 30 ans actifs ou en recherche d'emploi) et étudiants boursiers d'État ;
- personnes handicapées ;
- propriétaires dans des copropriétés dégradées ;
- sinistrés suite à des catastrophes naturelles ;

⁴⁶ Ces données sont les plus récentes disponibles à la date d'établissement du présent rapport et proviennent des chiffres de la démographie des entreprises publiés par l'INSEE (cf. section I.4.2 de l'annexe I, page 274).

► travailleurs saisonniers.

Compte tenu de la réforme d'Action Logement et de la nouvelle réorganisation des systèmes d'information, les données « aides aux ménages » depuis l'exercice 2017 ne sont pas connues par l'Agence. L'enquête annuelle sur le patrimoine et les réservations locatives de l'Agence indique que 56 549 ménages de salariés des entreprises cotisantes avaient été logés par le dispositif Action Logement en locatif hors structures collectives en 2019 (contre 62 849 en 2018). Par ailleurs, au cours de la même année, 8 940 logements ont été temporairement remis à la disposition des bailleurs pour une attribution directe par ces derniers (contre 11 643 en 2018).

1.2.9.2 Propriétaires bailleurs

Les personnes physiques propriétaires bailleurs sont une catégorie très minoritaire parmi les personnes physiques bénéficiaires des emplois de la PEEC. En effet, pour les personnes physiques, les emplois de la PEEC financent en principe quasi-exclusivement la résidence principale du bénéficiaire. Dans le cas des propriétaires bailleurs, le critère de la résidence principale demeure, mais il est apprécié au niveau du locataire preneur du bail et non au niveau du propriétaire bailleur bénéficiaire de l'aide. Ainsi, les aides au profit des propriétaires bailleurs permettent de compléter l'action d'Action Logement en direction des personnes morales pour accroître l'offre de logements locatifs. Toutefois, les flux financiers relatifs à cette modalité d'intervention sont nuls sur les trois dernières années (cf. Tableau 3.22 Chapitre 3, page 106) sachant que les retours inhérents aux prêts antérieurs au titre du logement locatif intermédiaire privé ne s'élèvent qu'entre 3 et 4 millions d'euros en 2019 et 2018. Notons qu'en 2015 et 2016⁴⁷, les retours de prêts s'élevaient en moyenne à 6 millions d'euros par an.

⁴⁷ L'Agence n'a pas obtenu la répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques au titre de l'exercice 2017.



2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

Ce chapitre présente une analyse globale des flux financiers annuels de ressources et d'emplois de la PEC⁴⁸ issus d'Action Logement Services pour la période 2017-2019, précédée d'une synthèse de l'équilibre annuel entre les ressources et les emplois. Les notions de ressources et d'emplois retenues dans ce chapitre correspondent à des flux monétaires, avec ou sans décalage de trésorerie. Les emplois ainsi retenus diffèrent légèrement de la notion d'engagements figurant dans la convention quinquennale du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 couvrant les exercices 2016 et 2017 et dans la nouvelle convention quinquennale du 16 janvier 2018 modifiée par ses avenants du 24 mai 2018 et du 25 avril 2019 couvrant les exercices 2018⁴⁹ et 2019. En effet, ces dernières retiennent certaines modalités de rattachement des engagements aux exercices qui sont distinctes de celles prévues par les normes comptables, par exemple concernant les souscriptions de titres qui sont « rattachées » à l'exercice au cours duquel le conseil d'administration a autorisé l'opération alors que l'engagement effectif ne naît qu'après l'assemblée générale extraordinaire de la société réalisant l'augmentation de capital. Tous les emplois pour lesquels il y a un engagement irrévocable au sens des normes comptables sont donc retenus. En revanche, les mouvements d'ordre qui ne sont pas appelés à se traduire par des flux de trésorerie ne sont pas pris en compte. C'est le cas par exemple des charges de fonctionnement qui sont comptabilisées dans un fonds dédié (cf. Chapitre 7 en page 151).

2.1 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEC** (voir Tableau 2.2 en page 66) fait ressortir les principales tendances suivantes :

- la **hausse de la collecte** de 2,6% (1 741,6 millions d'euros à fin 2019, (voir Tableau 2.5 en page 69) et la **baisse des emplois** de 13,5% (2 120,9 millions d'euros en 2019 contre 2 451,8 millions d'euros en 2018) ont contribué à augmenter le niveau de la **trésorerie globale d'Action Logement Services** qui passe de 4 011,7 millions d'euros au début de l'année 2019 à 5 609,3 millions d'euros à la fin de l'exercice 2019 (voir Tableau 2.10 ci-après) après déduction du financement de toutes les interventions de l'année ;
- s'agissant du financement des **personnes morales**, il représente **47,5% du total des interventions** de l'exercice 2019 et 45,8% du total des emplois nets observés. Le financement des personnes morales comprend une subvention de 140 millions d'euros versée à ALI visant à doter son capital d'ALI. Les résultats synthétisés dans le Tableau 2.2 montrent que les flux nets de financements sont positifs ou à l'équilibre pour tous les types de financement ;
- concernant le financement des personnes physiques, soit 22,6% des interventions pour l'exercice 2019 et 25,4% pour la période 2017-2019, leur dynamique est très contrastée suivant la nature du financement. Pour l'exercice 2019, les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net négatif⁵⁰ tandis que les subventions

⁴⁸ La participation à l'effort de construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC) et la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC).

⁴⁹ L'exercice 2018 constitue le premier exercice d'application de la convention quinquennale 2018-2022.

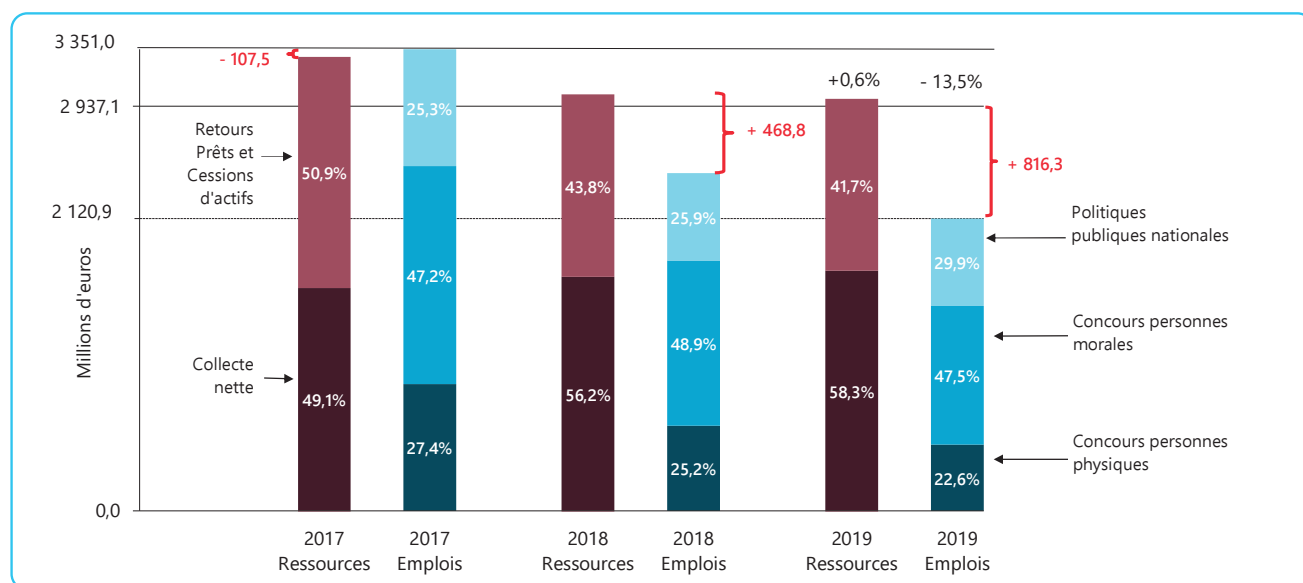
⁵⁰ Selon la convention de signe utilisée par l'Agence, un flux net négatif correspond à un flux de ressources entrant pour Action Logement Services.

dégagent logiquement un flux net positif. À noter qu'à compter de l'exercice 2017, le financement de l'ensemble GURL et VISALE est réalisé par le biais du fonds de garantie et celui de l'APAGL est réalisé par le biais du fonds de fonctionnement et non plus par le biais du fonds PEEC ;

- pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il représente **29,9% des interventions** de l'exercice 2019 et **72,6% des emplois nets** de l'année. Ces **emplois** sont naturellement **positifs** pour **l'ensemble des rubriques** qui les composent : ANRU, AFL, FNAP et ANIL/ADIL ;
- l'analyse des **en-cours sur la période cumulée 2017-2019** confirme une tendance à la **baisse du financement des personnes physiques**.

La **synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois sur la période 2017-2019**, observée au niveau d'Action Logement (voir Graphique 2.1 page 64), met en évidence un large **excédent des ressources sur les emplois pour un montant 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 susmentionné, en 2019, **les ressources sont stables (+0,6%)** et **les emplois diminuent de 13,5%**. La baisse des emplois observée depuis 2015 se poursuit toujours en 2019.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

(*) Les ressources 2019 sont composées de ressources d'emprunt net négatives pour un total de 51,9 millions d'euros. En 2017 et 2018, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives pour un total respectif de 50,2 millions d'euros et de 101,2 millions d'euros.

Les ressources et les emplois de la PEC par fonds sont détaillés dans le Tableau 2.1 ci-après. Le solde ressources-emplois est en hausse de 74,1% par rapport à 2018 et s'établit à 816,3 millions d'euros. Seules les ressources de la PSEEC diminuent par rapport à l'exercice 2018, elles passent de 54,0 millions d'euros à 39,3 millions d'euros soit une baisse de 27,3%.

Tableau 2.1 : État des ressources et emplois de la PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	2 019	2 018	Variation 2019/2018	2 017	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%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Les ressources 2018 sont composées de ressources d'emprunt net négatives pour un total de 51,9 millions d'euros. En 2017 et 2018, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives pour un total respectif de 50,2 millions d'euros et de 101,2 millions d'euros.



Tableau 2.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

	Exercice 2019				Exercice 2018				Exercice 2017	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	377,7	206,0	171,7	5 565,7	271,6	187,6	83,9	5 200,6		
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,0		140,0	333,1	473,0		473,0	0,1		
Subventions	10,6		10,6		12,4		12,4			
Groupe Action Logement	528,3	206,0	322,3	5 898,8	757,0	187,6	569,4	5 200,6		
Prêts	445,3	401,0	44,4	6 706,5	386,5	424,4	-37,9	6 578,6		
Titres										
Subventions	27,1		27,1		18,5		18,5			
Hors groupe Action Logement	472,5	401,0	71,5	6 706,5	404,9	424,4	-19,4	6 578,6		
Non ventilés	6,9	0,9	6,1	24,4	37,0	16,4	20,6	292,8		
Total Personnes Morales	1 007,7	607,9	399,9	12 629,7	1 198,9	628,4	570,5	12 072,0	851,3	11 176,5
Prêts	373,1	639,7	-266,6	3 738,7	501,2	695,6	-194,4	4 091,4	-166,4	4 765,4
Subventions	106,1		106,1		116,6		116,6		141,1	
Total Personnes Physiques	479,2	639,7	-160,5	3 738,7	617,8	695,6	-77,8	4 091,4	-25,4	4 765,4
ANRU	475,0		475,0		476,0		476,0		790,0	
AFL	100,0		100,0		100,0		100,0			
ANAH, FNAL									50,0	
FNAP	50,0		50,0		50,0		50,0			
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	634,0		634,0		635,0		635,0		849,0	
Total lié aux interventions	2 120,9	1 247,5	873,4	16 368,3	2 451,7	1 324,0	1 127,7	16 163,4	1 674,9	15 941,9

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que les données obtenues en 2018 et 2019. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales et la ventilation des flux groupe / hors groupe.

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

Tableau 2.3 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2017 à 2019 et en-cours PEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2019						Cumul 2017-2019						2019	2018
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2019	En-cours 2018
Prêts	829,9		607,9		222,1		2 913,2		1 967,4		945,8		12 296,6	12 071,9
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,0				140,0		613,0				613,0		333,1	0,1
Subventions	37,7				37,7		262,9				262,9			
Total Personnes Morales	1 007,7	47,5%	607,9	48,7%	399,8	45,8%	3 789,1	47,8%	1 967,4	46,3%	1 821,7	49,6%	12 629,7	12 072,0
Prêts	373,1		639,7		-266,6		1 652,7		2 280,2		-627,5		3 738,7	4 091,4
Subventions	106,1				106,1		363,8				363,8			
Total Personnes Physiques	479,2	22,6%	639,7	51,3%	-160,5	-18,4%	2 016,5	25,4%	2 280,2	53,7%	-263,7	-7,2%	3 738,7	4 091,4
ANRU	475,0				475,0		1 741,0				1 741,0			
AFL	100,0				100,0		200,0				200,0			
ANAH, FNAL							50,0				50,0			
FNAP	50,0				50,0		100,0				100,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	634,0	29,9%			634,0	72,6%	2 118,0	26,7%			2 118,0	57,6%		
Total lié aux interventions	2 120,9	100,0%	1 247,5	100,0%	873,3	100,0%	7 923,6	100,0%	4 247,6	100,0%	3 676,0	100,0%	16 368,3	16 163,4

Légende des couleurs :

Emploi net positif

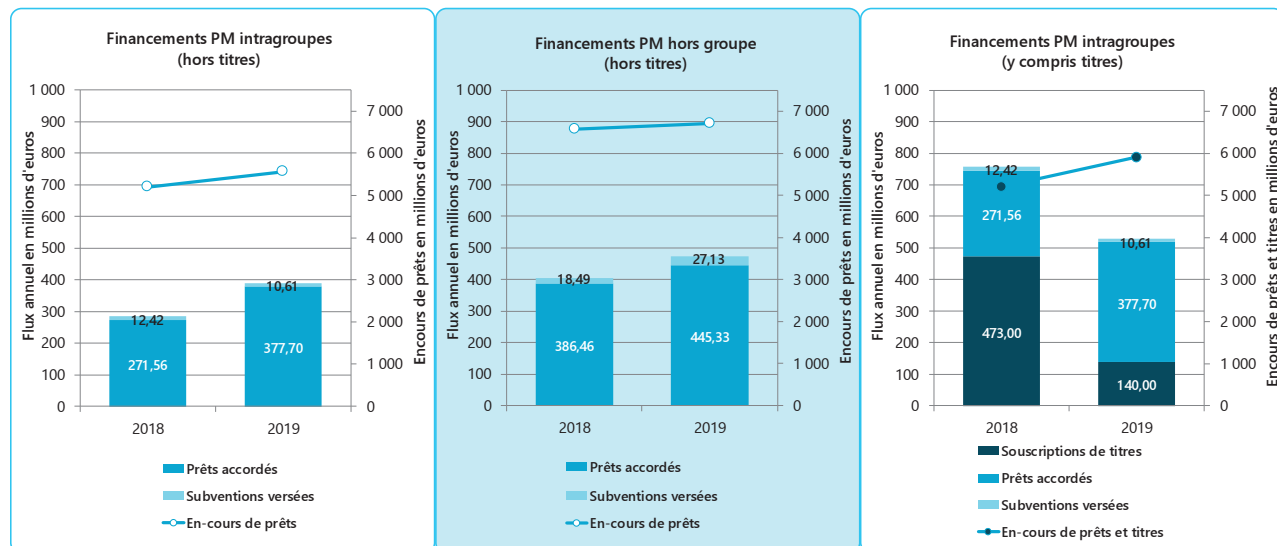
Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

Le montant des en-cours 2018 a été corrigé par rapport au RASF 2018.

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilées selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données des exercices 2018 et 2019.

En termes de flux financiers et hors coût de fonctionnement, les emplois ainsi mesurés s'établissent à 2 120,9 millions d'euros en 2019 (cf. Tableau 2.2 en page 66), sachant que ces emplois comprennent des concours ne générant pas de nouveaux flux financiers (créances irrécouvrables, abandons de créances, etc.).

Si l'on se limite aux seuls ressources et emplois qui génèrent des flux irréversibles, le solde est excédentaire de 300,3 millions d'euros en 2019 après un excédent de 284,7 millions d'euros en 2018 et un excédent de 4,7 millions d'euros en 2017 (voir Tableau 2.4 ci-après).

L'analyse des composantes des ressources et des emplois irréversibles montre que l'évolution ainsi résumée est en 2019 principalement déterminée par une hausse de la collecte sous forme de subventions (+2,0%) non compensée par une hausse des emplois irréversibles de 1,2%. La faible progression des emplois irréversibles est caractérisée par une hausse des flux nets liés à la gestion courante de 7% compensée par la diminution des subventions destinées aux personnes physiques de 9%.

Le Graphique 2.2 ci-dessus présente une comparaison entre les financements versés aux personnes morales intragroupe avec les financements versés aux personnes morales hors groupe. Si les souscriptions de titres sont comprises dans l'analyse, il ressort que les financements versés aux entités appartenant au groupe (52,8% du total des financements versés aux personnes morales) sont plus importants que les financements réalisés avec des entités n'appartenant pas au groupe (47,2% du total des financements versés aux personnes morales). Néanmoins, si l'on exclut de l'analyse les financements versés sous forme de titres, les financements accordés aux personnes morales hors groupe représentent 54,9% du total des financements versés aux personnes morales, soit une proportion plus élevée que les financements groupe.

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

Tableau 2.4 : Flux irréversibles de ressources et d'emplois PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A)	1 518,86	100,0%	+ 2,0%	1 488,67	100,0%	+ 2,9%	1 446,44	100,0%
Subventions versées Personnes morales	177,75	11,7%	+ 4,0%	170,91	11,5%	- 12,0%	194,21	13,4%
Subventions versées Personnes physiques	106,13	7,0%	- 9,0%	116,63	7,8%	- 7,1%	125,48	8,7%
Subventions nettes Politiques publiques nationales*	634,00	41,7%	- 0,2%	635,00	42,7%	- 25,2%	849,00	58,7%
Flux net lié à la gestion courante	300,65	19,8%	+ 6,8%	281,43	18,9%	+ 3,1%	273,01	18,9%
Emplois irréversibles (B)	1 218,52	80,2%	+ 1,2%	1 203,96	80,9%	- 16,5%	1 441,70	99,7%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	300,34	19,8%	+ 5,5%	284,70	19,1%	+ 999,9%	4,74	0,3%
Concours assimilés à des subventions personnes morales								
Concours assimilés à des subventions personnes physiques						- 100,0%	15,58	1,1%
Emplois non décaissés (D)						- 100,0%	15,58	1,1%
Solde net irréversible (E) = (C-D)	300,34	19,8%	+ 5,5%	284,70	19,1%	- 999,9%	-10,84	-0,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

2.2 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE

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

- des versements reçus des assujettis, sous déduction des remboursements faits au titre de la participation antérieurement perçue sous forme de prêts (collecte nette) ;
- des retours de prêts antérieurs consentis grâce aux ressources de la PEEC, de la PSEEC et de la PEAEC ;
- des emprunts d'Action Logement ;
- de l'affectation de tout ou partie du résultat d'Action Logement.

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

- à la collecte nette reçue (obligatoire et volontaire) ;
- aux retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques ;

► et aux produits des cessions d'actifs financés sur fonds P(S)EEC.

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

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 937,2 millions d'euros, soit 0,6% de plus qu'en 2018 (voir Tableau 2.5 ci-après). Comme en 2018, la collecte totale PEC constitue la première composante des ressources de la PEC en 2019. Elle représente 59,3% des ressources globales, soit nettement plus que les retours de prêts et cessions d'actifs qui s'élèvent à 42,5% des ressources. En revanche, les ressources d'emprunt nettes sont négatives pour l'exercice car aucune somme n'a été débloquée par Action Logement et des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 51,9 millions d'euros.

Tableau 2.5 : Ressources de la PEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 518,86	51,7%	+ 2,0%	1 488,67	51,0%	+ 2,9%	1 446,44	44,6%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	222,69	7,6%	+ 6,5%	209,13	7,2%	+ 22,2%	171,13	5,3%
Collecte totale PEC (A)	1 741,55	59,3%	+ 2,6%	1 697,80	58,1%	+ 5,0%	1 617,58	49,9%
Retours prêts Personnes morales et cessions d'actifs	607,87	20,7%	- 3,3%	628,40	21,5%	- 14,0%	731,11	22,5%
Retours prêts Personnes physiques	639,67	21,8%	- 8,0%	695,63	23,8%	- 26,4%	944,93	29,1%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts et cessions d'actifs (B)	1 247,54	42,5%	- 5,8%	1 324,02	45,3%	- 21,0%	1 676,05	51,7%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	2 989,09	101,8%	- 1,1%	3 021,82	103,5%	- 8,3%	3 293,62	101,5%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-51,88	-1,8%	- 48,8%	-101,25	-3,5%	+ 101,6%	-50,21	-1,5%
Ressources totales PEC (C+D)	2 937,21	100,0%	+ 0,6%	2 920,57	100,0%	- 10,0%	3 243,41	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

2.2.1 Collecte totale

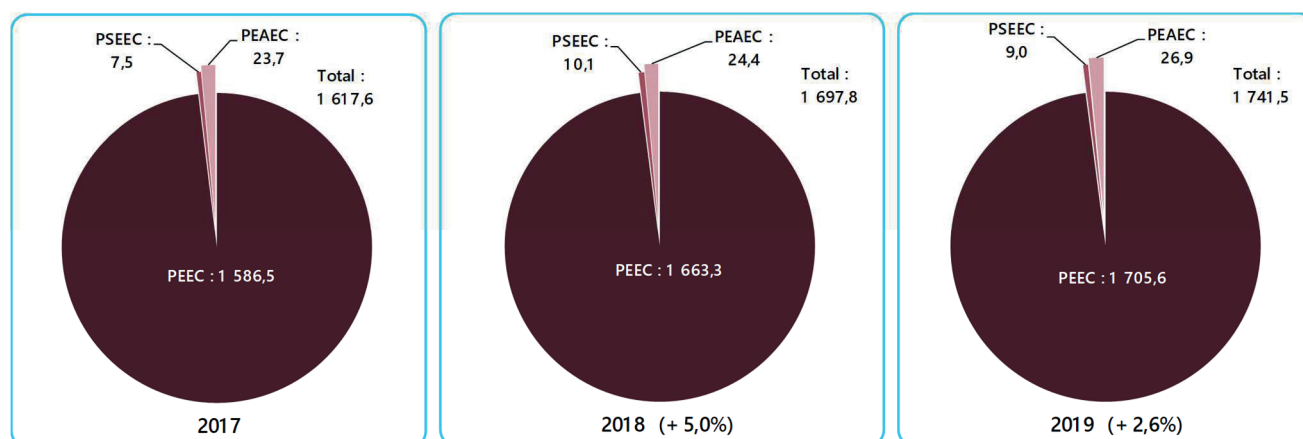
2.2.1.1 Analyse de la collecte nette reçue

La collecte nette totale PEC reçue correspond à l'ensemble des fonds reçus des employeurs sous forme de subventions et sous forme de prêts, sous déduction des remboursements aux employeurs des fonds antérieurement perçus sous forme de prêts. Ces fonds peuvent être reçus au titre de la PEEC, de la PSEEC ou de la PEAEC. Selon les données recueillies auprès d'Action Logement Services (voir Tableau 2.6, page 70), le montant annuel global de la collecte nette augmente de 2,6% entre 2018 et 2019 pour atteindre 1 741,6 millions d'euros comme l'illustre le graphique ci-dessous.

La loi PACTE promulguée en mai 2019 et entrée en vigueur en janvier 2020 remonte le seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés. Le changement de seuil engendrera à partir de cette date un manque à gagner pour Action Logement Services. L'État s'est engagé dans l'avenant à la convention quinquennale signé le 24 mai 2018 à maintenir un niveau de compensation permettant de sécuriser les financements d'ALS. Ce nouveau dispositif prendra effet pour la collecte effectuée en 2020⁵¹. Cette compensation sera d'un montant total de 1 190,0 millions d'euros, les versements initialement prévus étaient de 280,0 millions d'euros versés en 2019, 290,0 millions d'euros⁵¹ versés en 2020, 300,0 millions d'euros versés en 2021 et 320,0 millions d'euros versés en 2022.

⁵¹ Le nouveau dispositif devait initialement prendre effet pour la collecte 2019, néanmoins la loi PACTE ayant été promulgué tardivement la mise en place du dispositif a été décalée au 1^{er} janvier 2020. Le mécanisme de compensation est automatiquement repoussé d'un exercice. En effet, la compensation d'un montant total de 1 190,0 millions d'euros prévoyait un premier versement en 2019 de 280,0 millions d'euros, ce versement est repoussé à 2020. À noter que le montant de la compensation a été revu à la baisse lors de la loi n°2020-1473 du 30 novembre 2020 de finance rectificative 2020, ce montant est passé de 290,0 à 238,0 millions d'euros pour l'exercice 2020. Ce montant de 238,0 millions d'euros a été encaissé par Action Logement Services fin 2020.

Graphique 2.3 : Évolution entre 2017 et 2019 de la collecte nette totale



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

En 2019, la collecte PEC totale reçue sous forme de subventions représente 87,2% de l'ensemble de la collecte. Cette dernière est essentiellement constituée de fonds PEEC, soit une ressource définitivement acquise pour Action Logement. La participation obligatoire PEEC et PEAEC reçue sous forme de subventions représente la principale composante de la collecte (87,0% de la collecte totale en 2019), alors que la part de la participation volontaire reçue reste négligeable (0,2%). Quant à la collecte reçue sous forme de prêts, elle constitue par nature une ressource temporaire, soit des prêts sans intérêt concédés par les entreprises pour une durée de vingt ans. Elle s'élève à 222,7 millions d'euros nets des remboursements, soit une proportion dans la collecte totale en hausse depuis 2016.

Tableau 2.6 : PEC nette reçue de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 487,99	85,4%	+ 1,9%	1 459,66	86,0%	+ 2,8%	1 419,87	87,8%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	217,65	12,5%	+ 6,9%	203,63	12,0%	+ 22,2%	166,59	10,3%
Collecte totale nette PEEC (A)	1 705,64	97,9%	+ 2,5%	1 663,29	98,0%	+ 4,8%	1 586,46	98,1%
Participation volontaire subventions	3,97	0,2%	- 13,9%	4,61	0,3%	+ 57,8%	2,92	0,2%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	5,04	0,3%	- 8,4%	5,50	0,3%	+ 21,2%	4,54	0,3%
Collecte totale nette PSEEC (B)	9,01	0,5%	- 10,9%	10,11	0,6%	+ 35,5%	7,46	0,5%
Collecte totale P(S)EEC (C) = (A+B) (*)	1 714,66	98,5%	+ 2,5%	1 673,40	98,6%	+ 5,0%	1 593,92	98,5%
Participation obligatoire subventions	26,90	1,5%	+ 10,2%	24,40	1,4%	+ 3,1%	23,65	1,5%
Collecte totale PEAEC (D)	26,90	1,5%	+ 10,2%	24,40	1,4%	+ 3,1%	23,65	1,5%
Collecte totale PEC (C+D)	1 741,55	100,0%	+ 2,6%	1 697,80	100,0%	+ 5,0%	1 617,58	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 518,86	87,2%	+ 2,0%	1 488,66	87,7%	+ 2,9%	1 446,44	89,4%
Collecte nette totale sous forme de prêts	222,69	12,8%	+ 6,5%	209,14	12,3%	+ 22,2%	171,13	10,6%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 741,55	100,0%	+ 2,6%	1 697,80	100,0%	+ 5,0%	1 617,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Si l'on s'intéresse à la collecte totale brute (cf. Tableau 2.7 : PEC brute reçue de 2017 à 2019 ci-après), elle s'élève à 1 905,3 millions d'euros à fin 2019, contre 1 840,3 millions d'euros à fin 2018, soit une hausse de 3,5%. Elle se décompose en 79,7% de collecte reçue sous forme de subvention et 20,3% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 2.7 : PEC brute reçue de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

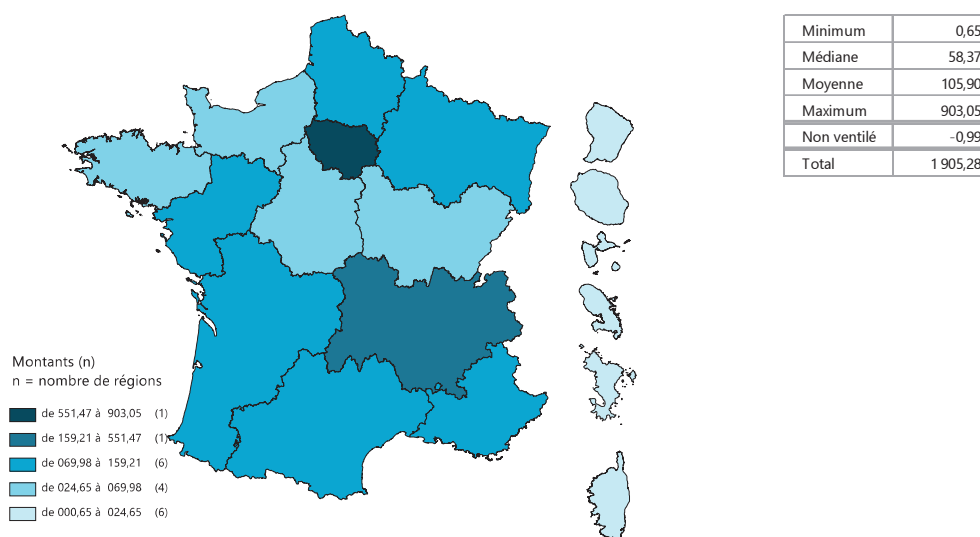
Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions PEEC	1 487,99	78,1%	+ 1,9%	1 459,66	79,3%	+ 2,8%	1 419,87	79,7%
Participation volontaire subventions PSEEC	3,97	0,2%	- 13,9%	4,61	0,3%	+ 57,8%	2,92	0,2%
Participation obligatoire subventions PEAE	26,90	1,4%	+ 10,2%	24,40	1,3%	+ 3,1%	23,65	1,3%
Collecte totale en subvention (A)	1 518,86	79,7%	+ 2,0%	1 488,66	80,9%	+ 2,9%	1 446,44	81,1%
Participation prêts PEEC	378,11	19,8%	+ 10,1%	343,45	18,7%	+ 4,7%	327,92	18,4%
Participation prêts PSEEC	8,32	0,4%	+ 1,9%	8,16	0,4%	- 0,2%	8,17	0,5%
Collecte totale en prêts (B)	386,42	20,3%	+ 9,9%	351,61	19,1%	+ 4,6%	336,09	18,9%
Collecte totale brute PEC (A+B)	1 905,28	100,0%	+ 3,5%	1 840,27	100,0%	+ 3,2%	1 782,54	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note : La collecte PEAE s'effectue uniquement sous forme de subventions.

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

Carte 2.1 : Répartition de la collecte brute reçue en 2019 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Tableau 2.8 : Répartition de la collecte brute reçue en de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
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%
Collecte totale brute	1 905,28	100,0%	1 840,27	100,0%	1 782,54	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : Les données de gestion de la collecte transmises par ALS correspondent à la collecte brute. Au titre de l'exercice 2019, sur une collecte 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 transmise par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1.

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

Les données recueillies montrent en effet que plus de la moitié de la collecte nette totale est réalisée par des entreprises émettrices situées en région Île-de-France (47,4%), tout comme en 2018 et 2017.

2.2.1.2 Évolution à long terme de la PEC reçue

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

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

Tableau 2.9 : Évolution de la collecte obligatoire brute (hors PEAEC) sur 10 ans

Données en millions d'euros courants

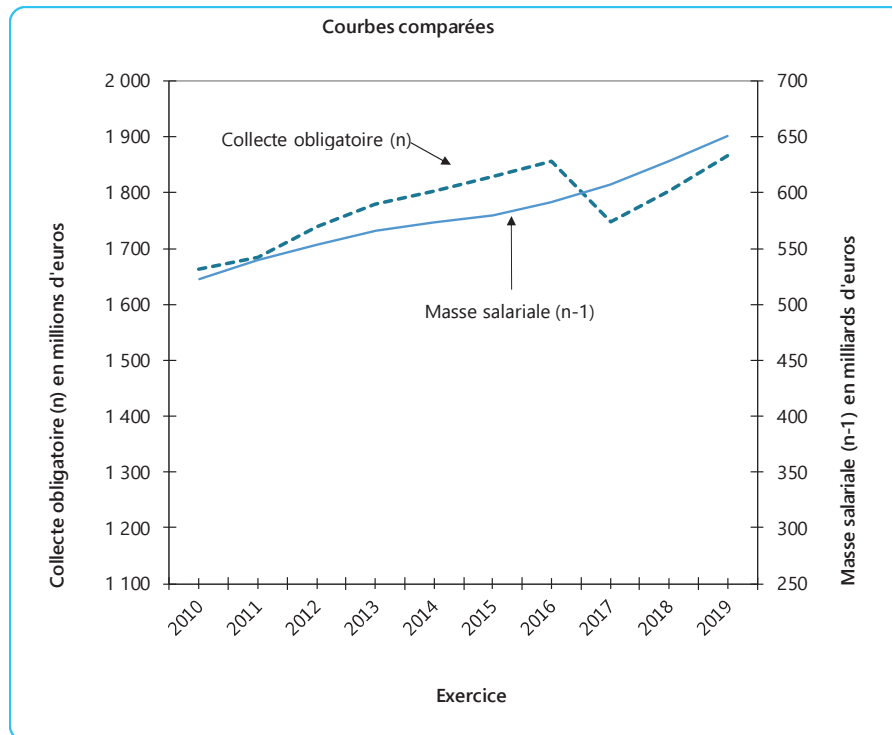
Exercice	Collecte en subvention	Collecte en prêt	Collecte obligatoire totale	Évolution Collecte	MS (n-1)	Évolution MS (n-1)	PIB (n-1)	Évolution PIB (n-1)
2010	1 390	273	1 662	-1,58%	522 439	-0,90%	1 936 924	-2,71%
2011	1 408	276	1 684	1,32%	539 029	3,18%	1 993 639	2,93%
2012	1 453	287	1 739	3,27%	553 611	2,71%	2 057 587	3,21%
2013	1 484	297	1 780	2,37%	566 260	2,28%	2 089 205	1,54%
2014	1 498	304	1 803	1,26%	573 815	1,33%	2 117 951	1,38%
2015	1 513	315	1 828	1,41%	580 021	1,08%	2 151 182	1,57%
2016	1 533	323	1 856	1,51%	590 903	1,88%	2 198 385	2,19%
2017	1 420	328	1 748	-5,82%	607 050	2,73%	2 232 852	1,57%
2018	1 460	343	1 803	3,16%	628 741	3,57%	2 296 513	2,85%
2019	1 488	378	1 866	3,49%	651 164	3,57%	2 354 467	2,52%

Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB en valeurs (voir page 276).

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



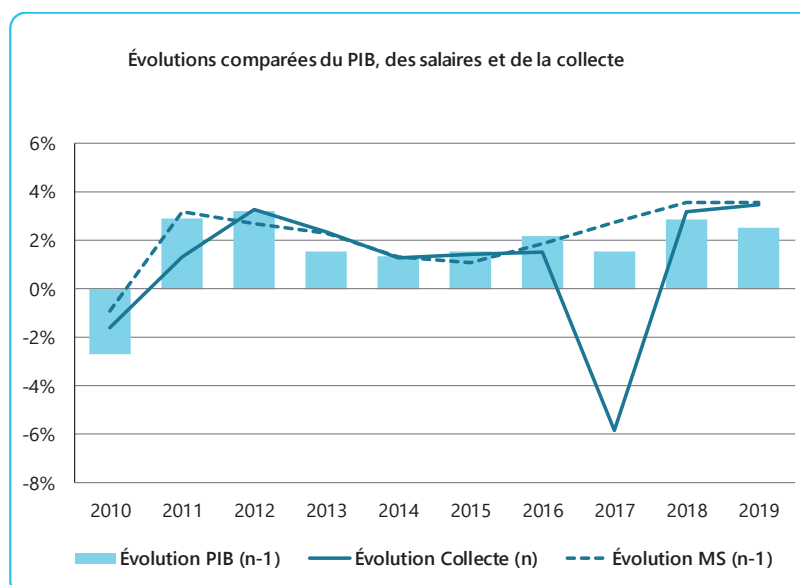
Graphique 2.4 : Évolutions comparées de la collecte obligatoire (hors PEAEC) et de la masse salariale



Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir page 276).

Après une décroissance de la collecte obligatoire de l'année 2010 s'expliquant par une dégradation de la situation économique ayant entraîné une baisse de la masse salariale de l'année 2009 (assiette de la collecte de l'année 2010), la collecte obligatoire connaît à nouveau une phase de croissance régulière à partir de l'année 2011 (+ 1,3%), croissance qui se maintient en 2012 (+ 3,3%), en 2013 (+ 2,4%), en 2014 (+ 1,3%), en 2015 (+1,4%) puis en 2016 (+1,5%), suivant ainsi avec un décalage d'un an l'évolution de la masse salariale sur la même période. L'exercice 2016 constituant le dernier exercice d'application de la compensation, une forte diminution de la collecte (hors PEAEC) de 5,8% est observée en 2017. La croissance de la collecte reprend en 2018 avec une hausse de 3,2%, puis en 2019 avec une hausse de 3,5%.

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



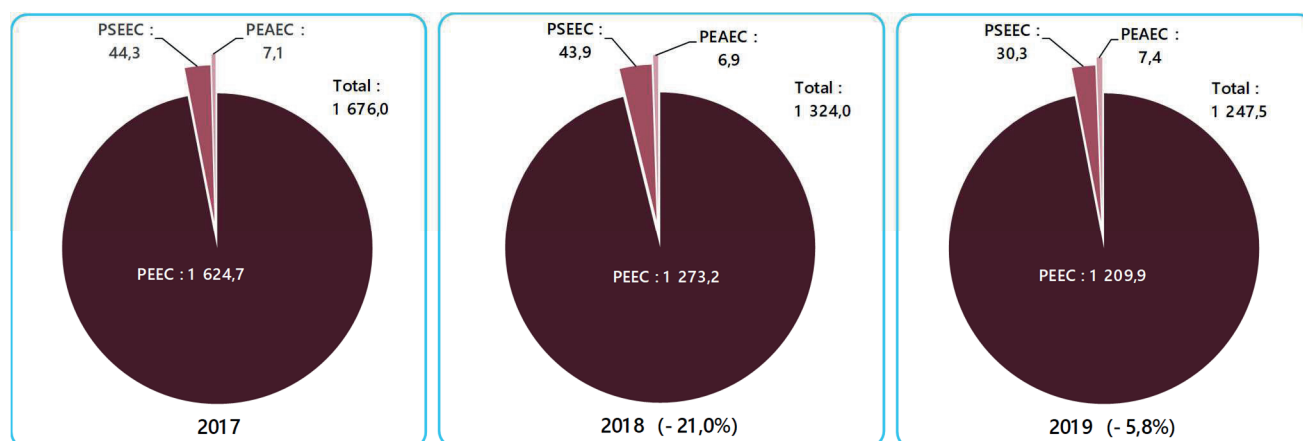
Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir page 276).

2.2.2 Retours de prêts

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

Les retours de prêts constituent des ressources endogènes pour Action Logement, ils résultent d'emplois antérieurs au titre de la PEEC, de la PSEEC ou de la PEAEC. Leur niveau annuel global s'élève à **1 247,5 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en baisse de 5,8%**.

Graphique 2.6 : Évolution entre 2017 et 2019 des cessions d'actifs et retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

2.2.3 Autres ressources

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

Les autres ressources sont traitées dans le Chapitre 3, soit dans la section 3.5 en page 92 pour ce qui concerne les ressources d'emprunt nettes et dans la section 3.5.1 en page 92 pour ce qui concerne les ressources issues de l'activité. En effet, il faut noter que les ressources d'emprunt nettes ne proviennent que du fonds PEEC. S'agissant des ressources issues de l'activité, elles sont enregistrées dans le fonds de fonctionnement depuis l'exercice 2017. Leur détail figure dans le Tableau 7.2 en page 154.

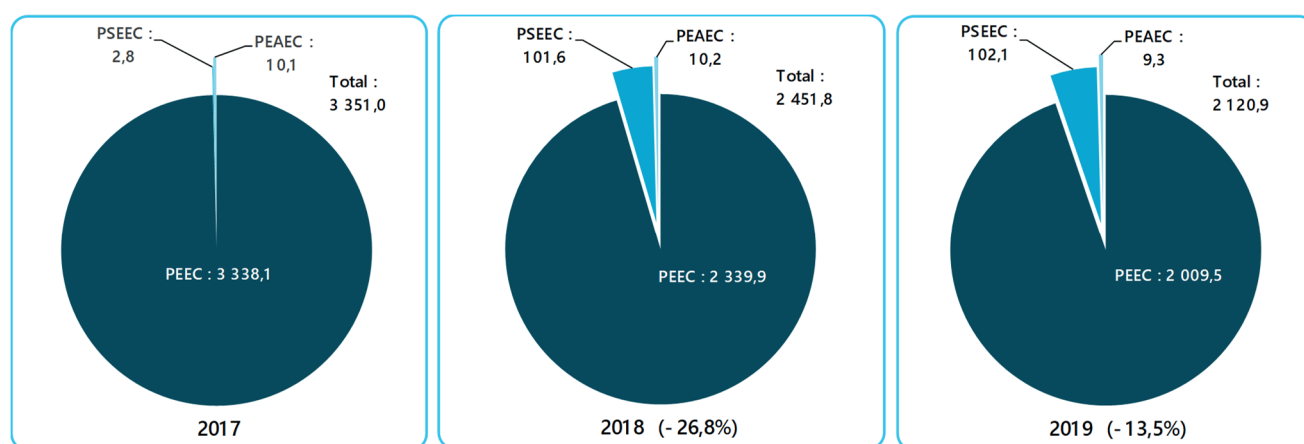
2.3 EMPLOIS PEC

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009, les catégories d'emplois sont fixées par dispositions législatives (article L. 313-3 du CCH). Le cadre issu de cette loi prévoyait que la définition des natures d'emplois, des règles pour leur mise en œuvre et des enveloppes disponibles pour chaque catégorie d'emplois étaient fixées

par voie réglementaire après une concertation avec les partenaires sociaux représentés au sein de l'UESL (dévolue aux entités du Groupe Action Logement). La loi ALUR a modifié ce mécanisme en disposant que la définition des natures d'emplois et de leurs règles d'utilisation ainsi que des enveloppes minimale et maximale affectées à chaque emploi se fait par convention entre l'État et l'UESL (convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016) et entre l'État et Action Logement (convention quinquennale 2018-2022, le premier avenant de la convention quinquennale du 24 mai 2018 et le second avenant de la Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire⁵² signé le 25 avril 2019).

La tendance baissière des emplois de la PEC (PEEC, PSEEC et PEAEC) depuis 2016 se confirme encore en 2019 avec une forte diminution du total des emplois de 13,5%. Ils s'élèvent à 2 120,9 millions d'euros en 2019 contre 2 451,8 millions d'euros pour l'exercice précédent. Les emplois PEC sont composés à 94,7% des emplois PEEC, ces derniers sont détaillés dans la section 3.1 Chapitre 3 en page 79.

Graphique 2.7 : Évolution entre 2017 et 2019 des emplois



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

2.4 TRÉSORERIE GLOBALE

Le Tableau 2.10 ci-après présente une synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services sur les trois dernières années.

Action Logement Services dégage une trésorerie excédentaire s'élevant à 5 609,3 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 1 597,6 millions d'euros (+39,8%) par rapport à l'exercice 2018. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) augmente de 67,2% pour s'établir à 3 867,7 millions d'euros contre 2 313,9 millions d'euros en 2018.

Cette importante hausse s'explique par la liquidité dégagée par l'émission de l'emprunt obligataire réalisée le 25 octobre 2019. Pour financer les engagements pris dans le PIV de 9,1 milliards d'euros sur la période 2019-2022, Action Logement a prévu de recourir à la dette de marché à hauteur de 6,2 milliards d'euros. Dans ce cadre, Action Logement Services a réalisé une première émission obligataire d'un milliard d'euros sur une maturité de

⁵² Le groupe Action Logement a initié un Plan d'Investissement Volontaire (PIV) dont les modalités ont été présentées le 10 janvier 2019. Ce plan vise à mobiliser une enveloppe supplémentaire de 9 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Le détail des transferts de lignes d'emplois prévus par le PIV est présenté dans le chapitre 3.

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

15 ans. Action Logement a reçu le 30 octobre 2019, une somme de 985 millions d'euros compte tenu d'une prime d'émission s'élevant à 12,7 millions d'euros.

Après neutralisation de l'effet de cette émission obligataire, la hausse de la trésorerie ressort à environ 612 millions d'euros par rapport à 2018. Ce solde s'explique en partie par les décaissements non réalisés par Action Logement Services sur la période, à savoir les versements en fonds propres respectivement prévus par la convention quinquennale au titre de l'exercice 2019, d'une part à l'ONV pour un montant de 333 millions et d'autre part à ALI pour un montant de 140 millions d'euros.

La trésorerie se compose des comptes courants à hauteur de 793,4 millions d'euros et de placements bancaires pour 4 815,9 millions d'euros dont 2 934,9 millions d'euros correspondent à des comptes à terme et 1 567,5 correspondent à des comptes rémunérés. L'Agence note qu'ALS poursuit sa politique de placement de trésorerie en privilégiant les comptes avec une meilleure rémunération, c'est-à-dire des comptes à terme et des comptes rémunérés.

La loi de finances 2020 du 28 décembre 2019, prévoit qu'Action Logement Service versera au FNAL une contribution de 500 millions d'euros⁵³.

Tableau 2.10 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019							Exercice 2018	Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 313,47			160,17	602,66	3 076,30	54,8%	1 371,50	34,2%	992,86
Disponibilités nettes	2 588,83	239,93	65,37	345,24	-707,22	2 532,16	45,1%	2 639,42	65,8%	2 621,38
Virements internes	-359,00	63,46	73,90	-9,94	232,39	0,82	0,0%	0,73	0,0%	1,10
Créances entre fonds				1,06	-1,06	0,00				
Trésorerie globale (A)	4 543,30	303,39	139,27	496,53	126,78	5 609,28	100,0%	4 011,65	100,0%	3 615,33
Collecte totale PEEC	1 705,64					1 705,64	97,9%	1 663,29	98,0%	1 586,46
Collecte totale PSEEC		9,01				9,01	0,5%	10,11	0,6%	7,46
Collecte totale PEAEC			26,90			26,90	1,5%	24,40	1,4%	23,65
Collecte totale (B)	1 705,64	9,01	26,90			1 741,55	100,0%	1 697,80	100,0%	1 617,58
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	2 837,72	294,38	112,38	496,53	126,78	3 867,73	69,0%	2 313,86	57,7%	1 997,75

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

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

⁵³ Article 225 de la loi de finances 2020 du 28 décembre 2019.



3 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Le présent chapitre expose une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la PEEC sur la période 2017-2019. Les articles L. 313-3 et R. 313-12 à R. 313-20-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 définissent les modalités de gestion des cinq fonds d'Action Logement Services. En application de ces dispositions, les enveloppes allouées aux différentes catégories d'emplois et leurs modalités de mise en œuvre font l'objet de conventions quinquennales entre l'État et l'ex-UESL devenu Action Logement pour les emplois réalisés à partir de l'année 2015. L'exercice 2019 constitue le second exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁵⁴ signée le 16 janvier 2018 couvrant la période 2018-2022. Un premier avenant à cette nouvelle convention a été signé le 24 mai 2018, suivi d'un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) le 25 avril 2019. Ces deux textes viennent modifier les objectifs d'emplois initialement prévus. Le premier avenant, en réponse à la loi PACTE et à l'élévation des seuils d'assujettissement des entreprises à la PEEC, prévoit la mise en place d'un nouveau mécanisme de compensation de la collecte à partir de 2020. Le second avenant vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention selon le Plan d'Investissement Volontaire⁵⁵ de 9 milliards d'euros initié par Action Logement.

3.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC**⁵⁶ est présentée dans le Tableau 3.1 de la page 81.

L'analyse qui ressort de la **vision synoptique des emplois nets observés pour l'ensemble des fonds** (cf. section 2.1 en pages 63 et suivantes) **peut être transposée au niveau de la PEEC**, étant donné que la PEEC représente la quasi-totalité de ces fonds.

Pour l'exercice 2019, le total des interventions PEEC atteint 2 009,5 millions d'euros⁵⁷ (voir Tableau 3.1 en page 81). Par rapport aux objectifs d'emplois pour l'exercice 2019 (voir Tableau 3.37, page 126), on constate que **les montants réalisés sont compris en dessous des enveloppes minimales prévues par la convention quinquennale 2018-2022 pour les concours accordés aux personnes morales (1 007,7 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions) et aux personnes physiques (467,8 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions). Le financement des politiques publiques nationales personnes physiques (534,0**

⁵⁴ La première convention quinquennale a été signée le 2 décembre 2014 pour la période 2015-2019, cette convention a été remplacée par la convention quinquennale 2018-2022.

⁵⁵ Un Plan d'Investissement Volontaire pour les territoires d'Outre-Mer a également été initié afin de prévoir une attention particulière aux besoins spécifiques de ces territoires. L'avenant du 25 avril 2019 à la convention quinquennale prévoit une enveloppe de 1,5 milliard d'euros en faveur des territoires ultramarins. Une analyse détaillée des emplois relatifs à ce PIV sera faite dans le Rapport annuel statistique et financier 2020.

⁵⁶ Convention de lecture des visions synoptiques : Les flux financiers expriment la différence entre les emplois (nouvelles interventions) et les ressources (retours et remboursements et la collecte nette). Lorsque les emplois sont supérieurs aux ressources, ces flux financiers sont positifs. Dans le cas contraire, ces flux financiers sont négatifs.

⁵⁷ Ce montant ne tient pas compte des ajustements pour engagements et provisions qui sont présentés dans le Tableau 3.36 en page 32.

millions d'euros) se situe entre les enveloppes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale.

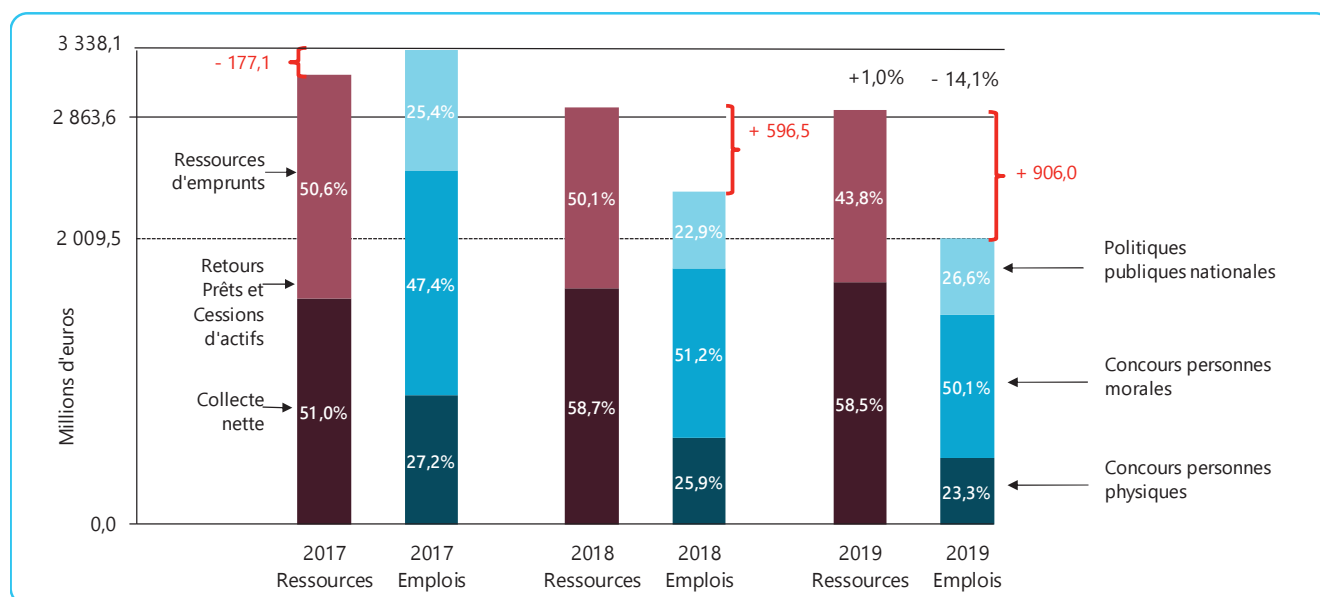
Comme le montre le Tableau 3.1 en page 81, les financements accordés aux personnes morales se traduisent pour le groupe Action Logement par une contribution nette de 328,3 millions d'euros pour l'exercice 2019. Sur la période cumulée 2017-2019, les concours nets au profit des personnes morales s'élèvent à 1,9 milliard d'euros (Tableau 3.2, page 82), soit 51,9% du total des contributions nettes.

Il ressort également de la lecture de ces tableaux que sur l'exercice 2019, les financements des personnes physiques génèrent globalement un emploi net négatif de 142,5 millions d'euros s'expliquant par :

- un emploi net négatif de 247,8 millions d'euros sur les prêts ;
- et un emploi net positif de 105,2 millions d'euros sur les subventions.

En d'autres termes, Action Logement diminue son soutien direct net aux personnes physiques et augmente son action en direction des personnes morales mais dans des proportions moins importantes que lors de l'exercice précédent. En effet, les financements accordés aux personnes morales se traduisaient en 2018 par une contribution nette positive de 586,9 millions d'euros contre 408,1 millions d'euros en 2019.

Graphique 3.1 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PEEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : (*) Les ressources 2019 sont composées de ressources d'emprunt négatives pour un total de 51,9 millions d'euros (soit -1,8% des ressources). Les ressources 2018 sont composées de ressources d'emprunts négatives pour un total de 101,2 millions d'euros (soit -3,4% des ressources). En 2017, les ressources étaient composées de ressources d'emprunts négatives pour un total de 50,2 millions d'euros (soit -1,6% des ressources). Un changement de présentation a été réalisé comparativement au RASF 2017 où les ressources d'emprunts nettes négatives 2017 de - 50,2 millions d'euros avaient été imputées aux retours de prêts.

Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

	Exercice 2019				Exercice 2018				Exercice 2017	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	377,7	200,0	177,7	5 565,7	271,5	174,7	96,8	5 200,6		
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,0		140,0	333,1	473,0		473,0	0,1		
Subventions	10,6		10,6		12,4		12,4			
Divers et financements non ventilés										
Groupe Action Logement	528,3	200,0	328,3	5 898,8	756,9	174,7	582,2	5 200,6		
Prêts	445,3	398,7	46,6	6 706,5	386,5	421,0	-34,5	6 578,6		
Titres										
Subventions	27,1		27,1		18,5		18,5			
Hors groupe Action Logement	472,5	398,7	73,7	6 706,5	404,9	421,0	-16,0	6 578,6		
Non ventilés	6,9	0,8	6,1	24,4	37,0	16,3	20,7	292,8		
Total Personnes Morales	1 007,7	599,6	408,1	12 629,7	1 198,9	611,9	586,9	12 072,0	864,2	11 176,5
Prêts accession directs et indirects	259,0	478,1	-219,1	3 211,3	376,0	474,9	-98,9	3 438,4		
Prêts travaux	64,6	87,3	-22,7	366,2	72,2	135,5	-63,3	391,4		
Prêts locatifs	38,7	44,5	-5,8	114,4	42,1	50,2	-8,1	127,8		
Autres prêts	0,2	0,4	-0,2	0,5	0,3	0,6	-0,2	0,7		
Subventions	105,2		105,2		115,4		115,4			
Total Personnes Physiques	467,8	610,3	-142,5	3 692,5	606,1	661,3	-55,2	3 958,2	0,2	4 622,9
ANRU - PNRU	475,0		475,0		476,0		476,0		790,0	
ANAH									50,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNAP	50,0		50,0		50,0		50,0			
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	534,0		534,0		535,0		535,0		849,0	
Total lié aux interventions	2 009,5	1 209,9	799,6	16 322,2	2 339,9	1 273,2	1 066,7	16 030,2	1 713,4	15 799,4

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2018. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales et le détail des financements Groupe et hors groupe.

Pour 2018 et 2019, la catégorie « Non ventilés » regroupe l'ensemble des flux personnes morales pour lesquels l'Agence n'a pas obtenu de code tiers permettant de ventiler le flux en groupe / hors groupe.



Tableau 3.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2017 à 2019 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2019						Cumul 2017-2019						2019	2018
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2019	En-cours 2018
Prêts	829,9		599,6		230,4								12 272,2	12 071,9
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,0				140,0								333,1	0,1
Subventions	37,7				37,7									
Total Personnes Morales	1 007,7	50,1%	599,6	49,6%	408,1	51,0%	3 789,0	49,3%	1 929,8	47,0%	1 859,2	51,9%	12 629,7	12 072,0
Prêts	362,5		610,3		-247,8		1 619,2		2 178,0		-558,8		3 692,5	3 958,2
Subventions	105,2				105,2		361,3				361,3			
Total Personnes Physiques	467,8	23,3%	610,3	50,4%	-142,5	-17,8%	1 980,45	25,8%	2 178,0	53,0%	-197,5	-5,5%	3 692,5	3 958,2
ANRU	475,0				475,0		1 741,0				1 741,0			
ANAH, FNAL							50,0				50,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
FNAP	50,0				50,0		100,0				100,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	534,0	26,6%			534,0	66,8%	1 918,0	24,9%			1 918,0	53,6%		
Total lié aux interventions	2 009,5	100,0%	1 209,9	100,0%	799,6	100,0%	7 687,4	100,0%	4 107,8	100,0%	3 579,7	100,0%	16 322,2	16 030,2

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2018 et 2019. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales et le détail des financements Groupe et hors groupe.

3.2 COLLECTE PEEC

À partir des données recueillies auprès d'Action Logement Services (voir Tableau 3.3 en page suivante), la collecte PEEC nette reçue est de 1 705,6 millions d'euros en 2019, soit 2,5% de plus qu'en 2018.

La collecte reçue sous forme de subventions pour 1 488,0 millions d'euros représente 87,2% de l'ensemble de la collecte en 2019. Cette participation obligatoire constitue une ressource définitivement acquise pour « Action Logement ». Ces versements progressent de 1,9% en 2019 et sont cohérents avec l'évolution de la masse salariale 2018⁵⁸ qui augmente de 3,5% selon l'ACOSS.

La loi PACTE promulguée en mai 2019 et entrée en vigueur en janvier 2020 remonte le seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés. Le changement de seuil engendrera à partir de cette date un manque à gagner pour Action Logement Services. L'État s'est engagé dans l'avenant à la convention quinquennale signé le 24 mai 2018 à maintenir un niveau de compensation permettant de sécuriser les financements d'ALS. Ce nouveau dispositif prendra effet pour la collecte effectuée en 2020⁵⁹. Cette compensation sera d'un montant total de 1 190,0 millions d'euros, les versements initialement prévus étant de 280,0 millions d'euros versés en 2019, 290,0 millions d'euros versés en 2020, 300,0 millions d'euros versés en 2021 et 320,0 millions d'euros versés en 2022. À noter que le montant de la compensation a été revu à la baisse lors de la loi n° 2020-1473 du 30 novembre 2020 de finances rectificative pour 2020, ce montant est passé de 290,0 à 238,0 millions d'euros pour l'exercice 2020. Ce montant de 238,0 millions d'euros a été encaissé par Action Logement Services fin 2020.

Quant à la collecte reçue sous forme de prêts, elle constitue par nature une ressource temporaire pour « Action Logement », soit des prêts sans intérêt concédés par les entreprises pour une durée de vingt ans. Elle s'élève à

⁵⁸ ACOSS (Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale), <https://www.acoss.fr/home/observatoire-economique/publications/acoss-stat/2019/acoss-stat-n284.html>

⁵⁹ Pour rappel, le nouveau dispositif devait initialement prendre effet pour la collecte 2019, néanmoins la loi PACTE ayant été promulgué tardivement la mise en place du dispositif a été décalée au 1^{er} janvier. La compensation d'un montant total de 1 190,0 millions d'euros prévoyait un premier versement en 2019 de 280,0 millions d'euros.

217,7 millions d'euros en montant net des remboursements, soit 12,8% de la collecte totale nette et un montant supérieur de 6,9% à celui de 2018.

Tableau 3.3 : PEEC nette reçue de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 487,99	87,2%	+ 1,9%	1 459,66	87,8%	+ 2,8%	1 419,87	89,5%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	217,65	12,8%	+ 6,9%	203,63	12,2%	+ 22,2%	166,59	10,5%
Collecte totale nette PEEC (*)	1 705,64	100,0%	+ 2,5%	1 663,29	100,0%	+ 4,8%	1 586,46	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : La loi de finances 2017 a supprimé la compensation versée par l'État de 133,3 millions d'euros par an pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement de la PEEC. Dans le premier avenant à la convention quinquennale 2018-2022 signé le 24 mai 2018, l'État s'était engagé à inscrire dans la loi de finances 2019 l'intégration d'un nouveau mécanisme de compensation qui prendra effet pour la collecte 2019 réalisé en 2020.

Si l'on s'intéresse à la collecte totale brute (cf. Tableau 3.4 ci-après), elle s'élève à 1 866,1 millions d'euros pour l'exercice 2019 contre 1 803,1 millions d'euros pour l'exercice 2018 soit une hausse de 3,5%. Elle est composée par 79,7% de collecte reçue sous forme de subvention et 20,3% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 3.4 : PEEC brute reçue de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

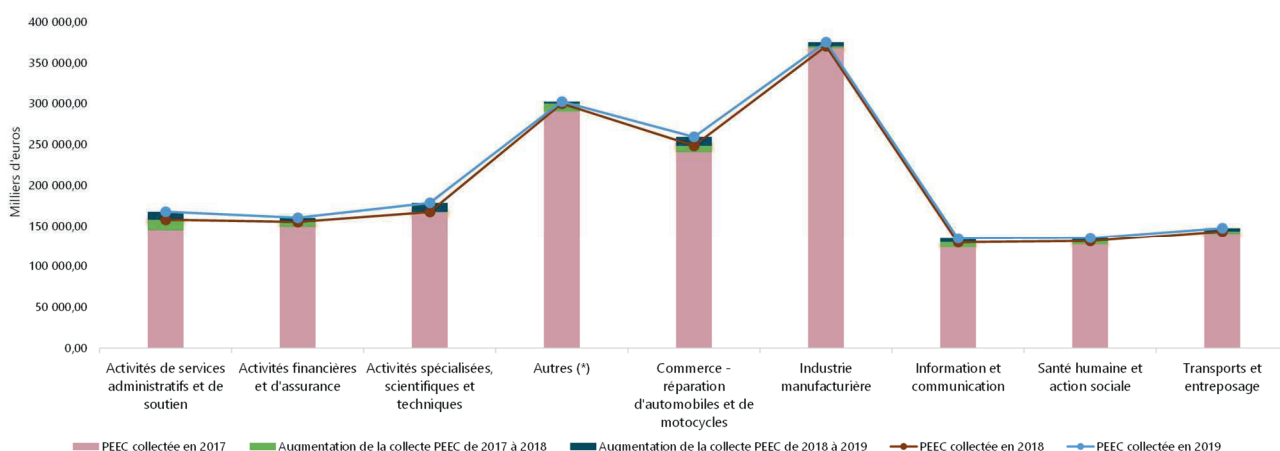
Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 487,99	79,7%	+ 1,9%	1 459,66	81,0%	+ 2,8%	1 419,87	81,2%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	378,11	20,3%	+ 10,1%	343,45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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

3.3 ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC

À partir des données recueillies auprès d'Action Logement Services, l'Agence a analysé la collecte brute de la PEEC reçue des entreprises de 2017 à 2019. La collecte brute est présentée dans le Graphique 3.2 ci-dessous. Elle augmente sur les trois années pour l'ensemble des secteurs d'activité.

Graphique 3.2 : Évolution de la collecte brute de la PEEC par secteur d'activité de 2017 à 2019



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

La collecte brute de la PEEC s'élève à 1 859,1⁶⁰ millions d'euros en 2019, contre 1 801,4 millions d'euros en 2018 et 1 748,6 millions d'euros en 2017. Cela représente une augmentation de 3,0% entre 2017 et 2018, puis de 3,2% de 2018 à 2019. Des écarts ont été observés entre les montants de la collecte brute PEEC issus de la comptabilité et les montants de la collecte brute PEEC déclarés par les entreprises à ALS sur les trois années. Ils figurent dans le Tableau 3.5 ci-après. Le nombre de versements moyen de PEEC s'élève à 87 968. Il est globalement stable sur les trois années puisqu'il s'élève à 88 407 en 2019, 86 782 en 2018 et à 88 715 en 2017. Il en est de même pour le nombre d'entreprises contributrices à la PEEC. Le nombre moyen d'entreprises versantes est de 77 833. Il s'élève à 78 730 en 2019 contre 77 305 en 2018 et 77 463 en 2017. À noter que le nombre d'entreprises contributrices tend à augmenter de 2017 à 2019, ce qui est cohérent avec la hausse globale de la collecte de la PEEC sur la période. Il convient de souligner que selon le mode d'organisation d'un groupe d'entreprises, la collecte de la PEEC peut être réalisée de deux façons : soit chaque entité verse sa contribution à ALS, soit il existe une entité (le plus souvent la société mère) qui centralise la contribution de la PEEC pour l'ensemble du groupe et verse le montant global à ALS. Le mode d'organisation de la collecte peut biaiser les différents classements effectués par l'Agence car pour un même groupe les filiales peuvent appartenir à des secteurs d'activité différents. En outre, le groupe peut disposer de filiales de tailles hétérogènes.

Tableau 3.5 : Comparaison entre la collecte brute de la PEEC issue des données comptables et la collecte brute PEEC déclarée par les entreprises à ALS de 2017 à 2019

	Données en millions d'euros		
	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
Collecte brute PEEC issue des données comptables (1)	1 866,1	1 803,1	1 747,8
Collecte brute PEEC issue des données déclarées par les entreprises (2)	1 859,1	1 801,4	1 748,6
Écart (1) - (2) (*)	7,0	1,7	-0,8

Sources : ANCOLS (recueil définitifs 2017 à 2019) et Action Logement Services (données 2017 à 2019).

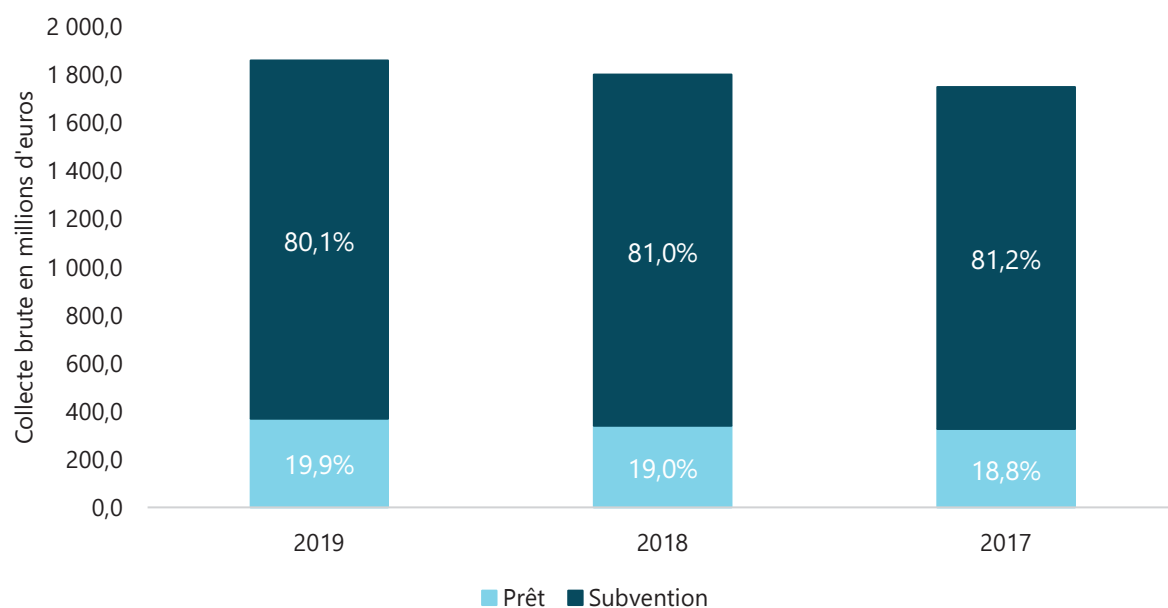
Note de lecture : (*) Les données déclarées par les entreprises correspondent à des données de gestion. Ces données présente des écarts avec la comptabilité.

3.3.1 Nature de la collecte brute de la PEEC

ALS peut collecter la PEEC sous deux formes, à savoir les prêts et les subventions. La collecte s'effectue majoritairement sous forme de subventions, comme le montre le Graphique 3.3 ci-après. Ces subventions représentent en moyenne sur les trois années 80,8% de la collecte. La subvention est déductible des bénéfices annuels de l'entreprise contributrice tandis que le prêt est octroyé pour une durée de 20 ans et figure à l'actif du bilan de l'entreprise contributrice. De ce fait, les entreprises tendent à privilégier logiquement une contribution sous forme de subventions.

⁶⁰ Il s'agit de la collecte brute PEEC issue des données déclarées par les entreprises.

Graphique 3.3 : Nature de la collecte brute de la PEEC sur 2019, 2018 et 2017



Source : Action Logement Services (données 2017 à 2019).

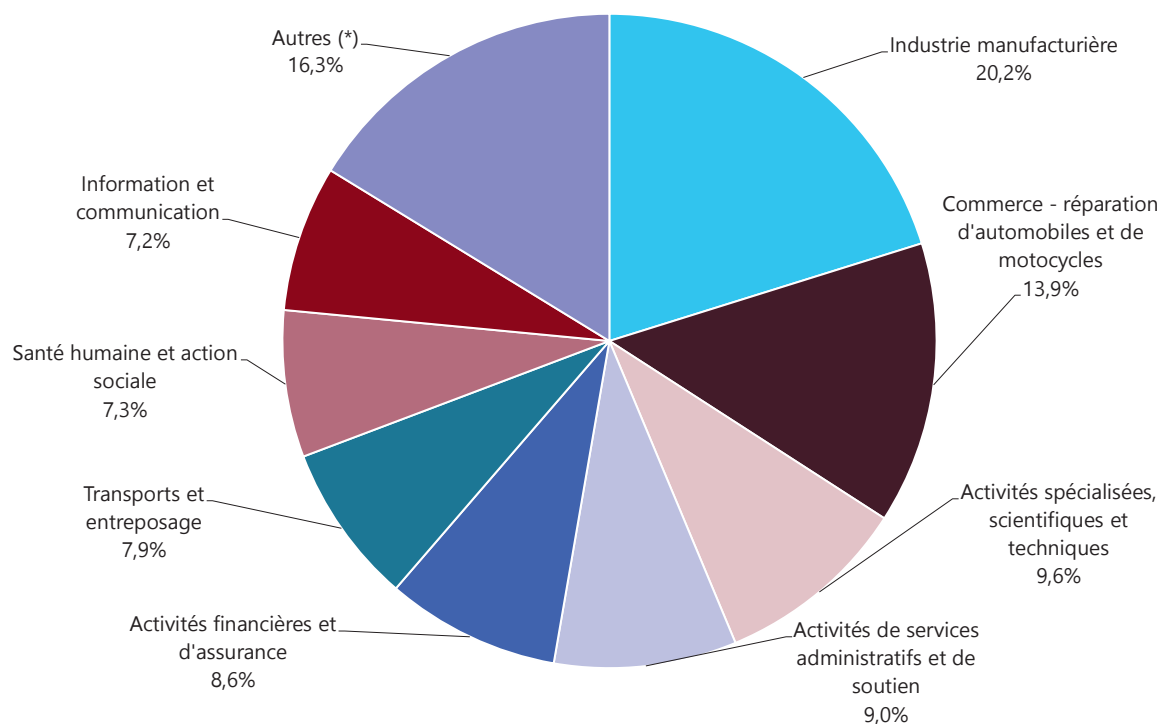
3.3.2 Analyse de la collecte brute de la PEEC par secteur d'activité

L'Agence a classé la collecte brute de la PEEC selon la sectorisation des activités définie par l'INSEE⁶¹ à partir des codes NAF communiqués par ALS. Sur les trois années analysées, les secteurs les plus contributeurs à la PEEC sont identiques. Il s'agit de l'Industrie manufacturière (20,6% de la collecte PEEC moyenne sur les trois années), du Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles (13,8%) et des Activités spécialisées, scientifiques et techniques (9,5%). Le Graphique 3.4 présente la répartition du poids des secteurs contributeurs à la PEEC en 2019.

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



Graphique 3.4 : Poids des secteurs contributeurs à la PEEC en 2019



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

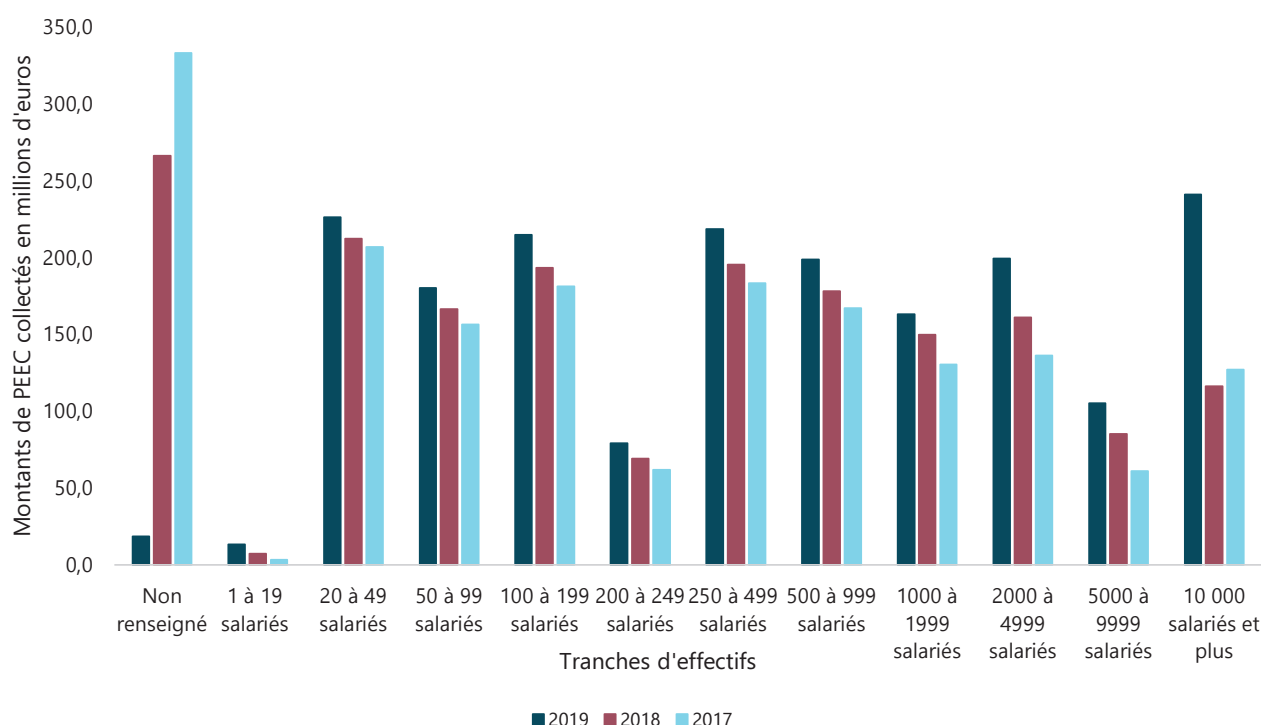
Note de lecture : (*) Autres : Agriculture, sylviculture et pêche ; Industries extractives ; Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné ; Production et distribution d'eau ; Construction ; Hébergements et restauration ; Activités immobilières ; Administration publique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

La collecte brute de la PEEC issue du secteur de l'industrie manufacturière s'élève à 375,1 millions d'euros en 2019 contre 367,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 2,0% sur la période. Les acteurs de ce secteur sont des entreprises ayant pour cœur de métier : l'industrie automobile, l'industrie pharmaceutique et la fabrication de tous types de produits (métallurgie, informatiques, textile, équipements). Le secteur Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles est le deuxième contributeur de la PEEC sur les trois années. La collecte brute de la PEEC provenant de ce secteur augmente de 7,8% de 2017 à 2019. Elle s'élève à 259,1 millions d'euros en 2019 contre 240,5 millions d'euros en 2017. Le secteur est constitué d'entreprises de la grande distribution, de commerce de détail et de commerce de gros. Enfin, le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques se situe en troisième place sur les trois années. La collecte brute de la PEEC moyenne est de 170,9 millions d'euros. Le secteur est essentiellement composé des sièges sociaux d'entreprises, de cabinets juridiques et comptables, ainsi que d'entreprises de recherche-développement, de publicité et de communication. Les secteurs des activités de services administratifs et de soutien et activités financières et d'assurance se positionnent respectivement en quatrième et cinquième secteurs les plus contributeurs sur les trois années. On y retrouve majoritairement les entreprises d'activités liées au recrutement ainsi que les banques et assurances.

3.3.3 Analyse de la collecte brute de la PEEC par tranche d'effectif

L'Agence a classé la collecte brute de la PEEC reçue selon la taille des entreprises versantes. Le Graphique 3.5 ci-dessous présente les résultats de cette analyse.

Graphique 3.5 : Collecte brute de la PEEC en fonction de la taille des entreprises sur 2017, 2018 et 2019



3

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

La collecte brute de la PEEC selon la taille des entreprises est globalement homogène sur les trois années. En 2019, 86,8% des entreprises contributrices à la PEEC ont des effectifs compris entre 20 et 199 salariés. Cependant, le poids de la collecte PEEC pour ces entreprises représente 33,4%. La part de la collecte s'élève à 35,9% pour les entreprises ayant entre 200 et 1 999 salariés et à 29,4% pour les entreprises de grande taille (2 000 salariés et plus). Le nombre d'entreprises contributrices à la PEEC diminue au fur et à mesure que leur taille augmente. En 2019, les entreprises de petite taille (20 à 49 salariés) représentent 53,3% du total des entreprises contributrices de la collecte PEEC alors que les entreprises de 10 000 salariés et plus ne représentent que 0,1% de ce total. Néanmoins, le montant de la collecte des entreprises ayant entre 20 et 49 salariés s'élève à 226,2 millions d'euros contre 241,2 millions d'euros pour les entreprises de 10 000 salariés et plus. Ce phénomène s'explique en partie par le principe d'exonération dégressive⁶² qui s'applique dès lors que les effectifs atteignent ou dépassent 20 salariés. Les entreprises appartenant à la tranche de 20 à 49 salariés sont concernées par ce principe de lissage car elles subissent des variations d'effectifs d'un exercice à l'autre. Pour rappel, le seuil d'assujettissement à la PEEC a été relevé à 50 salariés depuis le 1^{er} janvier 2020. Le nouveau dispositif devait initialement prendre effet pour la collecte 2019, néanmoins la loi PACTE ayant été promulguée tardivement, la mise en place a été décalée au 1^{er} janvier 2020. La collecte brute de la PEEC en 2019 s'élèverait à 1 619,5 millions d'euros si le relèvement du seuil d'assujettissement avait été en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019, contre 1 859,1 millions d'euros actuellement. Cela aurait entraîné une baisse de la collecte PEEC de 12,9%. Le poids de la collecte PEEC provenant des entreprises dont les effectifs ne sont pas renseignés a considérablement diminué puisqu'il passe de 19,0% en

⁶² Les entreprises dont les effectifs atteignent ou dépassent 20 salariés (50 salariés depuis la loi PACTE entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020), sont exonérées de versement de PEEC pendant 3 ans. La participation fait ensuite l'objet d'un abattement dégressif pendant les 3 années suivantes (75% la quatrième année, 50% la cinquième année, 25% la sixième année).

2017 à 1,0% en 2019. L'Agence observe une amélioration de la qualité des données de la PEEC déclarées à ALS par les entreprises sur les trois années.

3.3.4 Analyse des entreprises contributrices

À partir des données transmises par ALS, l'Agence a réalisé un classement des 15 entreprises les plus contributrices à la PEEC sur les années 2017, 2018 et 2019 qui figure dans le Tableau 3.6 ci-après. En moyenne, la collecte PEEC brute reçue s'élève à 220,6 millions d'euros pour ces entités et représente 12,2% de la collecte annuelle globale. L'échantillon d'entreprises obtenu est identique de 2017 à 2019, sauf pour le groupe Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), qui appartient aux 15 entreprises les plus contributrices au titre de l'exercice 2017 mais pas en 2018 et 2019. Le groupe EDF est le premier groupe contributeur à la collecte de la PEEC, ce dernier verse 30,6 millions d'euros en 2019 contre 30,2 millions d'euros en 2018 et 30,5 millions d'euros en 2017. Il s'agit de la collecte PEEC reçue du siège et de ses filiales : RTE, Enedis, Dalkia, EDF PEI et Framatome.

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

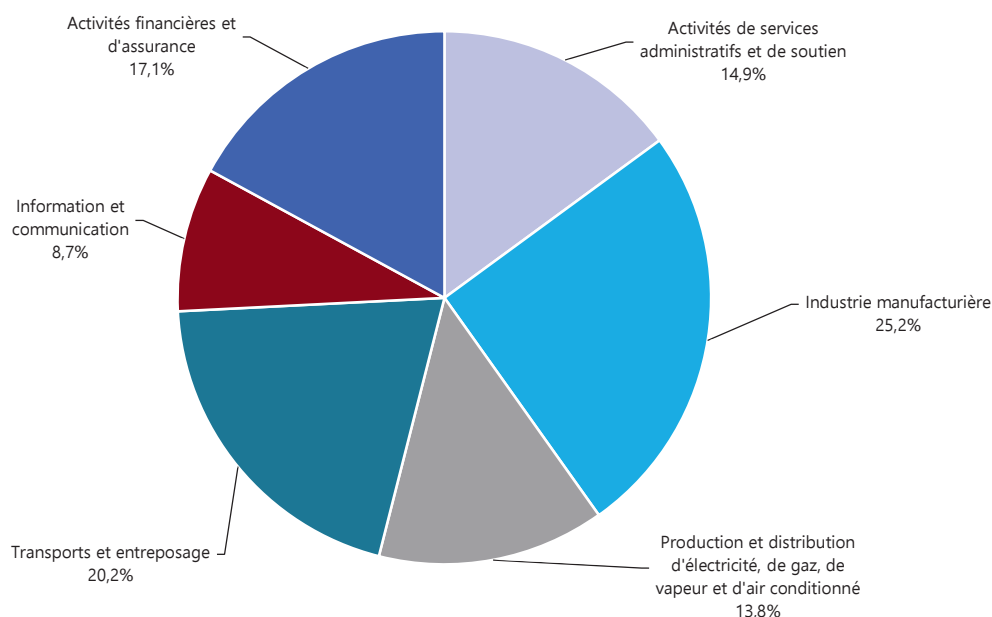
Dénomination du groupe	Données en millions d'euros		
	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
EDF	30,6	30,2	30,5
LA POSTE	30,4	29,6	30,2
ORANGE	19,6	18,7	19,5
ADECCO	16,3	15,4	14,2
BNP PARIBAS	16,2	15,2	15,1
AIRBUS	13,5	12,8	13,0
AIR FRANCE	12,4	11,3	11,3
MANPOWER FRANCE	12,2	11,9	10,7
BPCE	12,0	10,9	9,4
THALES	11,7	10,4	10,0
SOCIETE GENERALE	11,6	11,4	11,2
RENAULT GROUPE	10,9	11,8	14,6
PSA PEUGEOT AUTOMOBILES	10,6	9,6	10,8
RANDSTAD	10,0	8,2	
SAFRAN	9,6	8,8	8,8
RATP- REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS PARISIENS			8,7
PEEC totale collectée	227,5	216,3	218,1
Poids dans la PEEC globale	12,2%	12,0%	12,5%

Sources : Action Logement Services (données 2017 à 2019).

Note de lecture : Le montant de la collecte brute de PEEC provenant de la RATP s'élève à 9,1 millions d'euros en 2019 et à 6,3 millions d'euros en 2018. Le montant de la collecte brute de PEEC provenant de Randstad s'élève à 7,6 millions d'euros en 2017.

Le secteur le plus contributeur sur les trois années est l'industrie manufacturière. Il représente 25,2% de la collecte brute PEEC sur le total des 15 entreprises contributrices comme l'indique le Graphique 3.6 ci-dessous. Les groupes Airbus, Thalès, Renault, PSA Peugeot et Safran sont contributeurs à hauteur de 53,5 à 57,2 millions d'euros chaque année. Les activités de constructions automobiles et aéronautiques sont prépondérantes. Le poids du secteur « Transports et entreposage » occupe la deuxième place des secteurs contributeurs, il représente en moyenne 20,2% sur les trois années. Bien que le groupe RATP ne soit pas compris dans les 15 entreprises contributrices pour les exercices 2019 et 2018, sa contribution à la PEEC reste très élevée avec 9,0 millions en 2019 et 6,3 millions en 2018. À noter que la SNCF se place également parmi les groupes les plus contributeurs sur les trois années avec une collecte PEEC moyenne de 8,2 millions d'euros. Enfin, le secteur des activités financières et d'assurance se place en troisième position dans l'échantillon des entreprises contributrices. La collecte brute PEEC moyenne sur les trois années s'élève à 37,7 millions d'euros. Elle représente 17,1% de la collecte de l'échantillon. Les groupes BNP Paribas, Banque Populaire et Caisse d'Épargne et Société Générale effectuent un versement de PEEC à hauteur du seuil réglementaire (0,45% de la masse salariale) à ALS et effectuent probablement en parallèle des investissements directs de par leur cœur de métier, leur activité étant assimilable à celle d'ALS : octroi de prêts à leurs salariés destinés à l'aide au logement, construction ou réhabilitation de logements.

Graphique 3.6 : Répartition de la collecte brute PEEC par secteur d'activité pour les 15 groupes français les plus contributeurs



3

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

L'Agence prévoit une baisse de la collecte brute de la PEEC au titre de l'exercice 2021 pour deux raisons. D'une part, le relèvement du seuil d'assujettissement à 50 salariés va entraîner une diminution des entreprises éligibles à la collecte de la PEEC. D'autre part, en raison de la crise sanitaire de la Covid-19, la France va traverser une crise économique qui se traduira par une hausse du chômage. En outre, au titre du premier semestre 2020, de nombreuses entreprises ont annoncé des plans de licenciements et des fermetures de sites et/ou d'entreprises.

3.4 RETOURS DE PRETS PEEC ET CESSION D'ACTIFS

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

Les retours de prêts accordés aux personnes morales et aux personnes physiques atteignent 1 209,9 millions d'euros en 2019 (cf. Tableau 3.7, ci-dessous) et sont en diminution de 5,0%. Cette tendance à la baisse est observée depuis plusieurs exercices, les retours de prêts avaient diminué en 2018 de 21,6% par rapport à l'exercice 2017 et de 2,9% par rapport à 2016.



Tableau 3.7 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	199,97	16,5%	174,70	13,7%	+ 14,5%		
Hors Groupe Action Logement	398,74	33,0%	420,97	33,1%	- 5,3%		
Divers et Non ventilés (*)	0,84	0,1%	16,28	1,3%	- 94,8%		
Total Personnes morales	599,56	49,6%	611,94	48,1%	- 2,0%	718,29	44,2%
Prêts accession directs	478,14	39,5%	469,49	36,9%	+ 1,8%		
Prêts accession indirects			5,43	0,4%	- 100,0%		
Prêts travaux	87,29	7,2%	135,53	10,6%	- 35,6%		
Prêts locatifs	44,45	3,7%	50,24	3,9%	- 11,5%		
Autres prêts	0,43	0,0%	0,57	0,0%	- 24,9%		
Total Personnes physiques (1)	610,31	50,4%	661,25	51,9%	- 7,7%	906,39	55,8%
(1) Dont Mandats de gestion	0,80	0,1%	0,89	0,1%	- 9,5%		
Total PEEC	1 209,86	100,0%	1 273,20	100,0%	- 5,0%	1 624,69	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

En 2017, ALS n'a pas transmis à l'Agence les données permettant de ventiler les retours de prêts personnes morales en flux groupe ou hors groupe et de ventiler les retours de prêts personnes physiques selon la forme des financements. Par ailleurs, l'Agence n'a pas obtenu le détail des prêts contractés dans le cadre d'un mandat de gestion.

3.4.1 Cessions d'actifs

En 2019, comme lors des exercices précédents aucune cession d'actif n'a été réalisée. La réorganisation des filiales des ex-CIL dans Action Logement en application de l'ordonnance n° 2016-48 du 20 octobre 2016, a eu pour conséquence de transférer quasiment l'intégralité des filiales du groupe sous ALI. De ce fait, ALS ne dispose plus que de 9 filiales⁶³ pour lesquelles il n'y a pas eu de cession d'actifs en 2019. Désormais, les ressources liées aux cessions d'actifs sont regroupées dans ALI compte tenu de son activité.

En conséquence, les ressources d'ALS à partir de 2017 reposent sur la collecte, les retours de prêts et les éventuelles ressources d'emprunt nettes.

3.4.2 Retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 599,6 millions d'euros en 2019 (cf. Tableau 3.7 en page 90), en recul de 2,0% par rapport à 2018. Ils représentent 49,6% du total des ressources issues des retours de prêts dont :

- ▶ 33,0% au titre de créances détenues sur des entités hors groupe ;
- ▶ Et 16,5% au titre de créances détenues sur des entités appartenant au groupe Action Logement.

⁶³ Les filiales sont désormais au nombre de 9 depuis la création de l'ONV en mars 2019. Action Logement Services détient 99,99% des parts de l'ONV.

Tableau 3.8 Répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

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

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

Note de lecture : Pour l'exercice 2017, l'Agence n'a pas obtenu le détail des retours de prêts aux personnes physiques.

Le Tableau 3.8 ci-dessus présente une analyse détaillée des retours de prêts aux personnes physiques selon le code activité.

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 610,3 millions en 2019 (cf. Tableau 3.7), soit une baisse de 7,7% par rapport à 2018. Ils représentent 50,4% du total des ressources endogènes d'Action Logement.

Par nature, leur ventilation montre une prédominance des retours des prêts accession (67,0%), dont 40,7% pour les retours au titre des prêts acquisitions sans travaux et 25,2% pour les retours relatifs aux prêts acquisitions neuves.

Les autres catégories significatives sont les retours de prêts travaux (14,1%) et les retours de prêts locatifs (13,1%) qui correspondent aux remboursements générés par les avances LOCA-PASS⁶⁴.

⁶⁴ Le dispositif LOCA-PASS a pris fin le 31 mai 2019.



La baisse des retours de prêts constatée depuis plusieurs exercices (-5,0% en 2019 et -21,6% en 2018) s'explique principalement par le fait que de moins en moins d'aides sont distribuées sous forme de prêts par Action Logement.

Action Logement Services ne dispose pas de la ventilation géographique des retours de prêts personnes morales et personnes physiques.

3.5 AUTRES RESSOURCES PEEC

3.5.1 Ressources d'emprunt nettes

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

Sur la période analysée, seule une dette souscrite par l'ex-UESL auprès de la CDC est active. Cet endettement résulte d'une convention entre l'ex-UESL et la CDC prévoyant un emprunt de 3 milliards d'euros sur la période 2013-2017. Au titre de l'exercice 2019, aucune somme n'a été débloquée selon les données déclarées par Action Logement Services. Des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 51,9 millions d'euros. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisé sur la période de 2017 à 2019 est négatif et s'élève à 203,3 millions d'euros. Ainsi, les ressources nettes issues de l'emprunt s'élèvent à 51,9 millions d'euros et l'encours net est de 1 209,7 millions d'euros à fin 2019. Sur la durée de la convention, seulement 1,4 milliard d'euros ont été mobilisés par ALS.

Afin de financer le PIV signé avec l'État en avril 2019 pour un total de 9,1 milliards d'euros, ALS a réalisé une émission d'un emprunt obligataire pour 1 milliard d'euros sur une maturité de 15 ans. Les ressources engendrées par cette émission obligataire s'élèvent à 985 millions d'euros, en raison d'une prime d'émission s'élevant à 12,7 millions d'euros et de frais d'émission s'élevant à 2,1 millions d'euros⁶⁵. Les fonds ont été reçus par ALS en octobre 2019.

3.6 FINANCEMENT PEEC D'ENTITES INTRAGROUPES ACTION LOGEMENT

Les concours directs aux personnes morales peuvent générer des transferts financiers ou prendre simplement la forme de garanties accordées aux entités bénéficiaires des aides. Comme le montre le Tableau 3.9 de la page 93, ils s'élèvent à 1 007,7 millions d'euros en 2019 contre 1 198,9 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 15,9%, faisant suite à une baisse de 24,2% en 2018. Le montant PEEC des concours aux personnes morales observé en 2019 est en-dessous de l'enveloppe minimale prévue par la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Au titre de 2019, les concours directs matérialisés par des transferts financiers au profit des entités bénéficiaires intragroupe s'élèvent à 528,3 millions d'euros soit 30,2% de moins qu'en 2018 (voir Tableau 3.9 en page 93). Ces financements intragroupes sont majoritaires car ils représentent 52,4% du total des concours aux personnes morales contre 46,9% des emplois envers des personnes morales hors groupe⁶⁶.

⁶⁵ Donnée chiffrée transmise par Action Logement dans le recueil de données 2019.

⁶⁶ ALS n'a pas transmis à l'Agence l'ensemble des données permettant de ventiler de façon exhaustive les financements PM en groupe et hors groupe, ainsi 0,7% des financements personnes morales PEEC sont classés en « non ventilés » (voir Tableau 3.9 ci-après).

Les sections suivantes détaillent l'analyse des concours aux personnes morales selon la forme des financements accordés, la nature des emplois financés, les catégories de bénéficiaires et la dispersion géographique de ces aides. Pour rappel, l'Agence n'avait pas obtenu en 2017, les données lui permettant de présenter une analyse distincte des financements accordés aux personnes morales suivant que les entités bénéficiaires appartiennent ou non au groupe Action Logement. Ce manque d'information n'avait donc pas permis à l'Agence de remplir en partie sa mission, qui consiste à analyser le principe de non-discrimination dans l'octroi des financements entre entités membres et non membres du groupe Action Logement. Depuis 2018, l'Agence obtient les données permettant de présenter cette analyse mais pas pour l'intégralité des flux. Les flux ne disposant pas de code tiers permettant la ventilation entre les entités du groupe et hors groupe Action Logement sont regroupés dans la catégorie « Divers et non ventilés » tout au long de ce chapitre.

3.6.1 Analyse des financements intragroupes selon la forme des financements

Les financements et concours accordés aux personnes morales peuvent prendre la forme de financements directs : subventions, apports en fonds propres (souscriptions de titres) ou prêts. Il peut également s'agir de garanties accordées sans flux financier immédiat.

Par rapport à 2018, la répartition des emplois groupe par nature sur le total des concours versés aux personnes morales a évolué au profit des prêts et au détriment des souscriptions de titres et des subventions :

- 37,5% de prêts en 2019 contre 22,6% en 2018 ;
- 13,9% de souscriptions de titres en 2019 contre 39,5% en 2018 ;
- 1,1% de subventions et opérations assimilées en 2019 contre 1,0% de subventions et opérations assimilées en 2018.

Tableau 3.9 : Financement des personnes morales de 2017 à 2019 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	377,70	37,5%	271,49	22,6%	+ 39,1%		
Titres y compris les dotations en fonds propres	140,00	13,9%	473,00	39,5%	- 70,4%		
Subventions versées	10,61	1,1%	12,42	1,0%	- 14,5%		
Groupe Action Logement (I)	528,31	52,4%	756,91	63,1%	- 30,2%		
Hors Groupe Action Logement (II)	472,47	46,9%	404,95	33,8%	+ 16,7%		
Non ventilés (*) (III)	6,91	0,7%	37,01	3,1%	- 81,3%		
Concours Personnes morales PEEC (IV=I+II+III)	1 007,69	100,0%	1 198,86	100,0%	- 15,9%	1 582,44	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : (*) Pour les exercices 2018 et 2019, ALS n'a pas transmis à l'Agence pour l'ensemble des flux personnes morales, le numéro de tiers permettant de ventiler les flux selon que l'entité appartienne ou non au groupe. Pour rappel, en 2017, les données transmises par Action Logement n'étaient pas aussi exhaustives que celles obtenues auparavant. En effet, l'Agence n'avait pas obtenu le détail des financements par type de subventions et par type de bénéficiaires groupe ou hors groupe Action Logement.

Les financements sous forme de prêts sont en hausse de 39,1% pour s'élever à 377,7 millions d'euros à fin 2019.

En 2019, les dotations en fonds propres s'élèvent à 140,0 millions d'euros contre 473,0 millions d'euros en 2018, comme montre le Tableau 3.9 ci-dessus. Ces dotations en fonds propres de 140,0 millions d'euros correspondent à la subvention versée par ALS à ALI visant à doter le capital au titre du logement locatif social (70 M€) et du logement locatif intermédiaire (70 M€), soit les enveloppes maximales inscrites dans la convention quinquennale. Cette subvention permet à ALI d'acquérir, de gérer et de céder des participations dans des sociétés dont l'activité

relève du logement social ou du logement intermédiaire⁶⁷. Depuis l'exercice 2019, cette subvention est directement versée par ALS à ALI⁶⁸. En vertu de l'article L.313-19-1 du Code de la construction et de l'habitation, ALS est autorisée à verser des subventions à ALI et ALG pour le financement des charges et investissements nécessaires à leur fonctionnement. Cette subvention est comptabilisée en dette à fin 2019 car le versement n'a pas été effectué. En outre, un engagement hors bilan de financement à ALI de 1,2 milliard d'euros est comptabilisé pour l'exercice 2019. Il correspond à 770,0 millions d'euros⁶⁹ de subventions au titre du PIV et 420,0 millions d'euros de dotations en fonds propres figurant dans la convention quinquennale (cf. détail des engagements hors bilan au paragraphe 3.10 en page 120). En 2018 et 2017, la subvention versée à ALI s'élevait respectivement à 140,0 millions d'euros et à 153,0 millions d'euros. À noter que ces dotations avaient financé uniquement des filiales d'ALI, entités du groupe Action Logement.

Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accès à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destinée à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros réparti en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements. L'ONV a été créé juridiquement le 14 mars 2019. ALS avait effectué un apport de 333,0 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité (cf. Tableau 3.10 ci-dessous), dont elle constitue l'actionnaire unique. En 2019, l'entité a obtenu les agréments nécessaires pour lancer son activité, ce qui lui a permis de concrétiser ces premières acquisitions. À fin 2019, l'ONV est propriétaire de 550 logements. Action Logement Services aurait dû verser à l'ONV une enveloppe de 333,0 millions d'euros conformément à l'engagement annuel inscrit dans la convention quinquennale pour cet exercice mais les commissaires du gouvernement ont demandé un report du versement en 2020. Ce versement n'est ni comptabilisé en dette ni en engagement hors bilan dans les comptes d'Action Logement Services au 31 décembre 2019. En outre, le procès-verbal du CA d'ALS du 25 novembre 2019 a validé cette augmentation de capital ; la validation définitive a lieu le 21 juillet 2020 lors du CA d'ALG. De ce fait, ALS aurait dû à minima indiquer un engagement sur titres à hauteur de ce montant (cf. détail des engagements hors bilan au paragraphe 3.10 en page 120).

Enfin, les subventions versées de l'exercice s'élèvent à 10,6 millions d'euros dont 1,1 million d'euros financent l'innovation et l'expérimentation. Le solde de subvention finance les actions contre la fracture territoriale, notamment le programme Action Cœur de Ville.

Au titre de l'exercice 2019 comme en 2018, aucun financement prélevé sur le fonds PEEC n'a été accordé à l'AFL⁷⁰. Pour rappel, les versements à l'AFL s'élevaient à 98,0 millions d'euros en 2017. Les versements à l'AFL sous forme de prêts et de subventions sur le fonds PEEC sont faits selon ses besoins.

⁶⁷ L'avenant PIV à la convention quinquennale 2018-2022 prévoit une augmentation des dotations en fonds propres à ALI afin de renforcer l'effort de production de ses filiales. Le volume et la périodicité de ces dotations ne sont à ce stade pas encore figés.

⁶⁸ Lors des exercices antérieurs, cette subvention était versée par ALS à ALG qui le reversait à ALI afin d'éviter une imposition. En 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet l'article 29 de la loi de finances 2019 (Mesures relatives à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public) dispose que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.

⁶⁹ Affectation des enveloppes du PIV prévue par le conseil d'administration d'ALG du 5 novembre 2019.

⁷⁰ Au titre des exercices 2018 et 2019, 100,0 millions d'euros ont été provisionnés sur le fonds PSEEC afin de participer au financement de l'AFL. En effet, la convention quinquennale 2018-2022 prévoit à son article 6 que le financement de l'AFL par ALS sur le fonds PEEC sera complété par un abondement à hauteur de 300,0 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer des programmes de construction.

ALS est tenue de financer la bonification de 2,0 milliards d'euros⁷¹ de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposée dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations. ALS verse le montant de la bonification de ces prêts à la CDC et reçoit en contrepartie des droits de réservation. Aucune bonification n'a été versée en 2019. Les sommes versées par ALS sont encadrées par la convention de bonification et s'élèvent au maximum à 812,5 millions. Les versements ne débuteront qu'en 2020 et s'échelonneront jusqu'en 2043.

Tableau 3.10 : Souscription de titres de 2017 à 2019 hors dotations en fonds propres

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Actions			- 100,0%	333,00	100,0%			
Parts de SCI						- 100,0%	0,07	100,0%
Autres titres								
Groupe Action Logement (A)			-100,0%	333,00	100,0%	999,9%	0,07	100,0%
Hors Groupe Action Logement (B)			-100,0%	0,00	0,0%			
Valeurs d'acquisition des titres PEEC (A+B)			- 100,0%	333,00	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

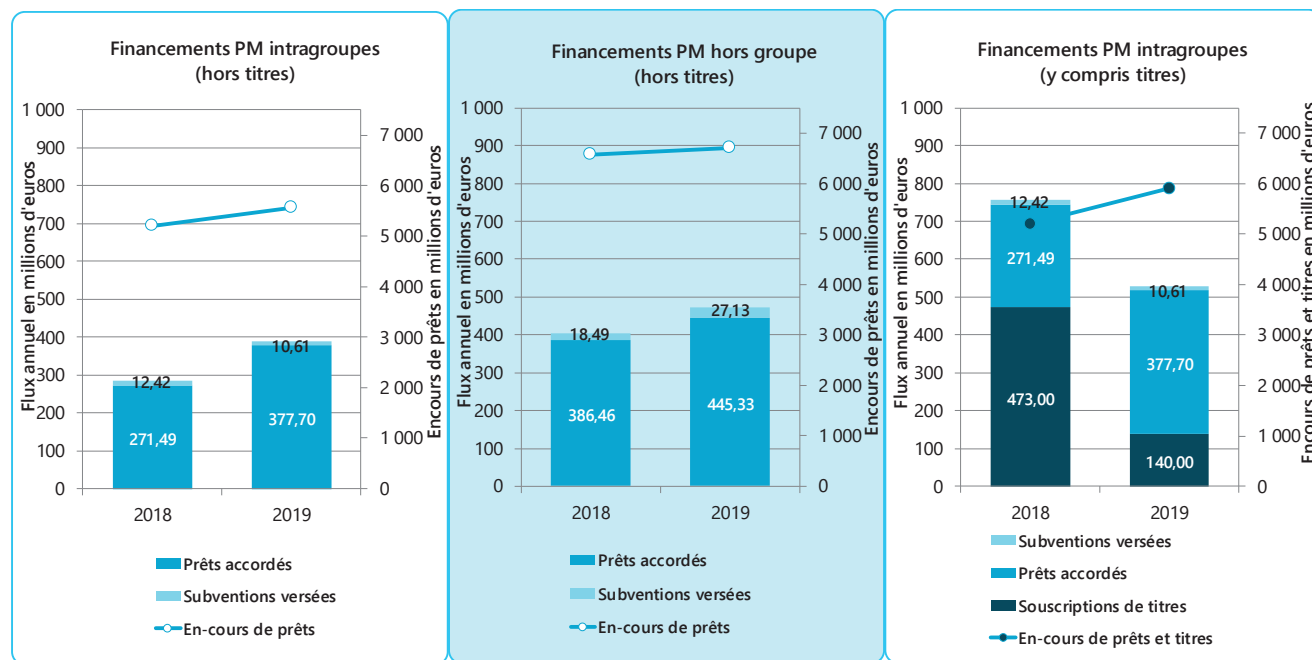
Parmi les financements aux personnes morales versés aux entités appartenant au groupe, l'Agence totalise 140,0 millions d'euros de transferts de fonds au titre des dotations en fonds propres pour ALI au titre de l'exercice 2019. En conséquence, les financements personnes morales réellement supportés par ALS diminués des transferts de fonds, s'élèvent à 388,3 millions d'euros.

Pour l'exercice 2018, l'Agence totalisait 473,0 millions d'euros de transferts de fonds dont 140,0 millions d'euros au titre des dotations en fonds propres pour ALI et 333,0 millions d'euros pour le financement de l'ONV. En 2017, l'entité Action Logement Services avait acquis 0,07 million d'euros de titres Astria Foncier imputés sur le fonds PEEC.

⁷¹ Conformément à la convention de prêts haut de bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre ALS, la CDC et l'État le 5 juin 2018.



Graphique 3.7 : Comparaison des flux et en-cours de financements intragroupes avec les concours hors groupe



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilées selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données de l'exercice 2018 avec l'exercice 2019.

Le Graphique 3.7 présenté ci-dessus illustre qu'en l'absence de financements sous forme de titres, la part des financements auprès des personnes morales hors groupe est supérieure à la part des financements personnes morales intragroupes.

3.6.2 Analyse des financements intragroupes selon le type d'opérations financées

L'évolution de la ventilation des concours accordés aux personnes morales est présentée dans le Tableau 3.11 selon les natures d'emplois définies par la convention 2018-2022 et ses avenants pour l'année 2018 et 2019 et en se référant à la convention 2015-2019 pour l'exercice 2017.

Tableau 3.11 : Financement des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	140,00	13,9%	- 70,4%	473,00	39,5%			
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	334,00	33,1%	+ 65,3%	202,04	16,9%			
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	24,76	2,5%	+ 49,6%	16,55	1,4%			
Fracture territoriale (*)	14,38	1,4%	+ 999,9%	1,16	0,1%			
Actions dans les territoires spécifiques			- 100,0%	4,37	0,4%			
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,06	0,1%						
Emplois non ventilés (1)	14,11	1,4%	- 76,4%	59,79	5,0%			
Groupe Action Logement (A)	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%			
Hors Groupe Action Logement (B)	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%			
Emplois non ventilés (2)	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%			
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%	- 24,2%	1 582,44	+ 100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	373,14	37,0%	+ 69,8%	219,74	18,3%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

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

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

Les données 2017 ne peuvent pas être présentées car l'Agence n'avait pas obtenu les codes tiers permettant de ventiler les flux en groupe et hors groupe.

Les concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives (FTM, RHVS⁷², saisonniers, ...) forment en 2019, l'essentiel des concours aux personnes morales avec un montant de 373,1 millions d'euros contre 219,7 millions en 2018, soit une importante hausse de 69,8% sur la période. Depuis 2018, les aides sous forme de prêts in fine et de prêts restructuration et réhabilitation ont été supprimées (cf. Tableau 3.36 en page 125).

3.6.3 Analyse des financements intragroupes selon les catégories de bénéficiaires

3.6.3.1 Analyse des financements du point de vue des bénéficiaires

3.6.3.1.1 Synthèse des financements selon les bénéficiaires

Le Tableau 3.12 présente une évolution de la ventilation par famille de bénéficiaires des financements accordés aux personnes morales entre 2017 et 2019.

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



Tableau 3.12 : Financement des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	359,64	35,7%	+ 46,6%	245,32	20,5%			
SCI et autres sociétés civiles immobilières	28,17	2,8%	- 27,0%	38,59	3,2%			
AFL								
Autres filiales et entreprises liées (*)	140,51	13,9%	- 70,3%	473,00	39,5%			
Associations et fondations								
Groupe Action Logement (A)	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%			
Hors Groupe Action Logement (B)	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%			
Emplois non ventilés (**)	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%			
Financement Personnes morales	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%	-24,2%	1 582,44	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

(*) La rubrique "Autres filiales et entreprises liées" regroupe les financements versés à l'ONV en 2018 ainsi que la subvention versée par ALS à ALG pour financer l'augmentation de capital d'ALI pour un montant de 140,0 millions d'euros en 2018 et 153,0 millions d'euros en 2017. Pour l'exercice 2019 ce poste regroupe les dotations en fonds propres de 140,0 millions d'euros versés à ALI et une subvention de 0,51 million d'euros versée à ALG.

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

Les OLS représentent dès lors le premier bénéficiaire des financements aux personnes morales, en hausse de 46,6% par rapport à 2018. L'an passé, les « autres filiales et entreprises liées » étaient les bénéficiaires les plus importantes, ces financements revêtent uniquement la forme de dotation en fonds propres. En 2019, ce type de financement a fortement baissé en raison du non-versement de la dotation en fonds propres à destination de l'ONV. L'AFL ne bénéficie d'aucun financement sur le fonds PEEC depuis 2017 où cette association avait reçu 98,0 millions d'euros sous forme de subvention. L'analyse détaillée de ces concours figure dans la sous-section 3.6.3.1.2 ci-après.

3.6.3.1.2 Analyse du financement de l'AFL

Le Groupe Foncière Logement (AFL et SCI de portage des opérations) n'a bénéficié en 2019 d'aucun financement prélevé sur la PEEC comme prévu dans la convention 2018-2022 et ses avenants. Les concours normalement versés à l'AFL servent exclusivement pour le financement de ses opérations puisque les déficits de fonctionnement de l'AFL et ceux des programmes en phase d'exploitation ne sont plus couverts par Action Logement. En effet, depuis 2010 et en application de la convention du 4 avril 2015 signée par l'ex-UESL et l'AFL, le Groupe Foncière Logement finance l'intégralité de ses charges d'exploitation avec ses ressources propres.

La convention quinquennale prévoit que le financement sur fonds PEEC est complété par un abondement ALS à hauteur de 300,0 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC. Une subvention de 200 M€ a été versée à l'AFL en novembre 2019 correspond au versement des subventions 2018 et 2019.

Dans le cadre du PIV, l'AFL recevra 300,0 millions d'euros de ressources Action Logement (prêts et subventions) à l'horizon 2022 pour réhabiliter plus de 3 000 logements.

Le Tableau 3.13 ci-après présente l'évolution et la répartition des résultats du Groupe Foncière Logement.

Tableau 3.13 : Évolution et répartition de la couverture des résultats du Groupe Foncière Logement de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Entités	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
FONCIERE DI 01 2003						- 100,0%	5,05	90,3%
FONCIERE DI 01 2004						- 100,0%	4,46	79,8%
FONCIERE DI 01 2005						- 100,0%	5,17	92,3%
FONCIERE DI 01 2006			- 100,0%	6,14	64,9%	+ 58,6%	3,87	69,2%
FONCIERE DI 01 2007			- 100,0%	1,08	11,4%	+ 999,9%	0,07	1,2%
FONCIERE DI 01 2008			- 100,0%	0,14	1,4%	- 109,6%	-1,43	-25,5%
FONCIERE DI 01 2009			- 100,0%	0,75	8,0%	- 231,0%	-0,58	-10,3%
FONCIERE DI 01 2010			- 100,0%	1,20	12,7%	+ 67,6%	0,72	12,8%
FONCIERE DI 01 2011			- 100,0%	0,37	4,0%	- 292,3%	-0,19	-3,5%
FONCIERE RU 01 2004	-0,37	-1,9%	- 237,2%	0,27	2,9%	- 405,7%	-0,09	-1,6%
FONCIERE RU 01 2007			- 100,0%	0,42	4,4%	- 274,7%	-0,24	-4,3%
FONCIERE RU 01 2008	-6,34	-31,8%	+ 1,8%	-6,23	-65,8%	- 17,9%	-7,59	-135,6%
FONCIERE RU 01 2009	-3,87	-19,4%	+ 7,2%	-3,61	-38,2%	- 16,8%	-4,34	-77,6%
FONCIERE RU 01 2010	-3,53	-17,7%	- 2,0%	-3,60	-38,0%	- 16,6%	-4,32	-77,2%
FONCIERE RU 01 2011	-3,19	-16,0%	+ 1,6%	-3,14	-33,2%	- 4,3%	-3,28	-58,7%
FONCIERE RU 01 2012	-0,81	-4,0%	- 49,6%	-1,60	-16,9%	+ 86,9%	-0,86	-15,3%
FONCIERE RU 01 2014	-1,84	-9,2%	+ 10,8%	-1,66	-17,6%	- 17,5%	-2,02	-36,1%
FONCIERE RU PR/2016								
Déficits/Excédents totaux des SCI de portage	-19,95	-100%	+ 110,9%	-9,46	-100,0%	+ 69,2%	-5,59	-100,0%
Solde affecté au résultat de l'AFL	-19,95	-100%	+ 110,9%	-9,46	-100,0%	+ 69,2%	-5,59	-100,0%

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

Note de lecture : L'AFL a constitué deux nouvelles filiales sous forme de SCI, dénommées « Foncière NRU PAM 2019 » (NRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, PAM : Plan d'accélération à la Mixité) et « Foncière NRU 2020 » dans le cadre du NPNRU, l'une destinée à porter les opérations réalisées par acquisition en VEFA, et la seconde les opérations produites en CPI. Ces deux foncières n'ont pas eu d'activité en 2019.

Ce tableau montre que le cumul des résultats d'exploitation des SCI de portage d'opérations est en déficit de 19,9 millions d'euros en 2019 contre un déficit de 9,5 millions d'euros constaté en 2018 et un déficit de 5,6 millions d'euros en 2017.

Depuis 2017, toutes les SCI dites de « Renouvellement urbain » sont en déficit d'exploitation, à l'exception de 2004 et 2007 qui en 2018 présentent un résultat positif. Les SCI dites de « Renouvellement urbain⁷³ » créées depuis 2008 affichent des déficits chroniques.

Selon les données consolidées de l'AFL (voir Tableau 3.14 ci-après), le besoin résiduel de financement des opérations en cours, inscrites dans les engagements hors bilan, peut être estimé à 317,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, sans déduire les réserves de trésorerie dont dispose le groupe. Après la prise en compte de cet élément, le solde net correspond à un excédent de trésorerie de 353,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2018. Cette augmentation de la trésorerie est expliquée essentiellement par la subvention sur fonds PSEEC reçue d'ALS à hauteur de 200 millions d'euros⁷⁴.

Depuis 2017, l'AFL augmente ses investissements. Le rapport de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2019 mentionne une hausse des investissements, notamment pour la rénovation urbaine et la mixité sociale (investissements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville). Dans le cadre de la rénovation urbaine, 457 logements neufs ont été livrés en 2019 contre 404 logements en 2018.

⁷³ Le sigle « RU » dans le Tableau 3.13 ci-dessus désigne les SCI de « Renouvellement Urbain ».

⁷⁴ En 2018, ALS n'avait pas versé la subvention de 100,0 millions d'euros sur fonds PSEEC, le versement a été réalisé en 2019 avec la subvention 2019 soit un versement total de 200,0 millions d'euros au titre de 2018 et 2019.



L'AFL a approuvé en juillet 2014 un plan financier à long terme qui met en évidence un besoin significatif de financement à partir de 2030, car entre 2031 et 2042, l'AFL devra honorer des échéances d'emprunts. L'AFL a engagé un plan pluriannuel de cession de 4 500 logements qui devrait permettre de maintenir l'équilibre des comptes à l'horizon 2030. Au 31 décembre 2019, l'AFL a identifié 967 logements potentiellement cessibles et le nombre de logement vendus est de 128, soit 81 ventes actées en 2019 et 47 ventes actées en 2018.

Tableau 3.14 : Évolution des besoins résiduels de financement du Groupe Foncière Logement de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Entités	2019	2 018	2017
FONCIERE DI 01 2004	0,86	0,86	0,86
FONCIERE DI 01 2006			
FONCIERE DI 01 2009			
FONCIERE DI 01 2010			
FONCIERE DI 01 2011			
FONCIERE RU 01 2004	4,27	4,27	4,27
FONCIERE RU 01 2007			
FONCIERE RU 01 2008			
FONCIERE RU 01 2009			
FONCIERE RU 01 2010			
FONCIERE RU 01 2011	263,57	263,63	197,46
FONCIERE RU PR/2016	48,39	84,00	49,89
Engagements résiduels sur opérations en cours	317,09	352,75	252,47
Lettres d'accord simplifié			
Engagements totaux	317,09	352,75	252,47
Trésorerie du Groupe	670,10	624,03	731,91
Besoins nets de financement	-353,01	-271,28	-479,43

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

Au cours de l'exercice 2019, le Groupe Foncière Logement a accru son patrimoine immobilier de 167,0 millions d'euros en valeur d'acquisition, cette dernière passant de 439,7 millions d'euros à 606,7 millions d'euros, y compris les constructions en cours qui présentent un solde de 234,1 millions d'euros à la fin de l'exercice. En tenant compte des engagements sur les opérations en cours, la valeur d'acquisition à l'achèvement du patrimoine immobilier du groupe évolue significativement, passant de 692,2 millions à 959,5 millions d'euros, soit une hausse de 38,6% en un an. Ces données sont détaillées dans le Tableau 3.15 ci-après.

Tableau 3.15 : Évolution du patrimoine immobilier du Groupe Foncière Logement en 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Ouverture	Débit	Crédit	Virements internes	Clôture	Variation nette	
						Montant	%
Terrains	4,79	8,88			13,67	+ 8,88	+ 185,5%
Logements	253,73	105,24			358,97	+ 105,24	+ 41,5%
Constructions en cours	181,21	56,30	-3,44		234,06	+ 52,85	+ 29,2%
Valeur d'acquisition	439,73	170,42	-3,44		606,71	166,97	+ 38,0%
Engagements résiduels sur opérations en cours	252,47				352,75	+ 100,28	+ 39,7%
Valeur d'acquisition à l'achèvement	692,21				959,46	267,25	+ 38,6%

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

3.6.3.2 Financements intragroupes au profit d'organismes HLM

L'analyse des financements accordés aux organismes HLM du point de vue de ces derniers est réalisée à partir des financements nets, des retours de prêts et des cessions de titres afin de mettre en évidence le flux réel de ressources financières au bénéfice de ces organismes. Ces données sont issues des déclarations de la plateforme Harmonia faites par les organismes HLM chaque année. La campagne Harmonia 2019 n'est pas clôturée à la date du présent rapport, l'analyse est réalisée à partir des données déclarées en date du 4 décembre 2020. Les données antérieures à 2019 ne sont pas présentées dans le présent rapport car elles ne sont pas suffisamment fiables⁷⁵.

Selon les données déclarées par les OLS appartenant au groupe, leurs ressources PEEC affectées aux emplois s'élèvent à un 279,2 millions d'euros en 2019⁷⁶ conformément au détail figurant dans le Tableau 3.16.

Tableau 3.16 : Répartition des affectations par type d'opérations et par famille (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019					
	OPH	SA HLM	Coop. HLM	SEM de logements	Total	%
Acquisition - Amélioration		32,90			32,90	11,8%
Acquisition de terrains ou immeubles		0,68			0,68	0,2%
Amélioration seule		5,83			5,83	2,1%
Annexes sociales		0,20			0,20	0,1%
Construction neuve		236,49	2,52		239,01	85,6%
Démolition - Reconstruction		0,57			0,57	0,2%
Total PEEC	0,00	276,67	2,52	0,00	279,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif 2019).

Ces ressources se ventilent en 85,6% pour la construction neuve, 11,8% pour l'acquisition-amélioration et 2,1% pour l'amélioration seule. Les ressources affectées pour les autres types d'opération sont non significatives.

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

L'analyse croisée selon le mode de financement dans le Tableau 3.17 et le type d'opérations montre que le mode de financement varie peu selon la catégorie d'opérations financées.

⁷⁵ L'Agence prévoit un rattrapage sur le recueil de ces données via la campagne HARMONIA 2020. Si les données recueillies sont jugées exploitables, elles seront présentées dans le Rapport annuel 2020.

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



Tableau 3.17 : Répartition des affectations par type de financement et d'opération et par famille en 2019 (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019						Total	%
	Construction neuve	Démolition - Reconstruction	Acquisition - Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales		
Emprunts	214,23	0,09	31,11	0,00	5,83	0,00	251,27	90,0%
Capital souscrit	0,00	0,00	0,25	0,00	0,20	23,00	23,45	8,4%
Subventions	1,79	0,48	1,78	0,43	0,00	0,00	4,47	1,6%
Ressources externes affectées	216,01	0,57	33,15	0,43	6,03	23,00	279,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif 2019).

L'emprunt est le type de financement privilégié avec 90,0% des ressources affectés, (soit 251,3 millions d'euros d'emprunt sur un total de 279,2 millions d'euros), le capital souscrit représente 8,4% des ressources affectés et les subventions seulement 1,6%.

Seul le financement des annexes sociales (23,0 millions d'euros en 2019) est réalisé seulement par des souscriptions en capital.

3.6.3.3 Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires

Pour les organismes associatifs ayant déclaré leurs données à l'Agence au titre de l'exercice 2019, les ressources sont composées de subventions reçues d'Action Logement pour 0,5% (soit 7,5 millions d'euros) et de prêts reçus d'Action Logement pour 67,0% en valeur absolue (soit 38,9 millions d'euros). En 2018, les subventions reçues d'Action Logement représentaient 0,6% des ressources (soit 6,8 millions d'euros) et les prêts reçus d'Action Logement 91,8% en valeur absolue (soit 7,1 millions d'euros). Il convient de noter que des écarts peuvent apparaître entre les déclarations faites par les associations et celles émises par Action Logement du fait de méthodes comptables différentes : les organismes associatifs appliquent parfois une logique de comptabilité de trésorerie contrairement à Action Logement qui suit une logique de comptabilité d'engagement.

Tableau 3.18 : Poids relatif des ressources Action Logement dans les ressources globales du secteur associatif financé (données Associations)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2018/2019	Exercice 2017	Variation 2017/2018
Subventions d'investissement au bilan	629,70	689,16	- 8,6%	834,72	- 17,4%
Variation des subventions d'investissement	-26,95	-13,91	+ 93,7%	30,25	- 146,0%
Subventions d'exploitation	1 393,07	1 109,24	+ 25,6%	1 189,11	- 6,7%
Total subventions reçues (A)	1 366,13	1 095,34	+ 24,7%	1 219,36	- 10,2%
Subventions reçues d'Action Logement (B)	7,47	6,77	+ 10,3%	9,78	- 30,8%
Subventions reçues hors Action Logement (A-B)	1 358,66	1 088,57	+ 24,8%	1 209,58	- 10,0%
Quote-part de subventions reçues d'Action Logement (C) = (B) / (A)	0,5%	0,6%	- 11,5%	0,8%	- 23,0%
Dettes financières au bilan	1 887,59	2 066,07	- 8,6%	1 948,43	+ 6,0%
Variation des dettes financières (D)	-58,08	-7,79	+ 645,8%	37,38	- 120,8%
Flux nets des dettes envers Action Logement (E)	-38,89	-7,15	+ 444,0%	-11,43	- 37,4%
Flux nets des dettes hors Action Logement (D-E)	-19,19	-0,64	+ 2898,9%	48,81	- 101,3%
Quote-part de prêts reçus d'Action Logement (F) = (E) / (D)	67,0%	91,8%	- 27,1%	-30,6%	- 400,2%

3

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

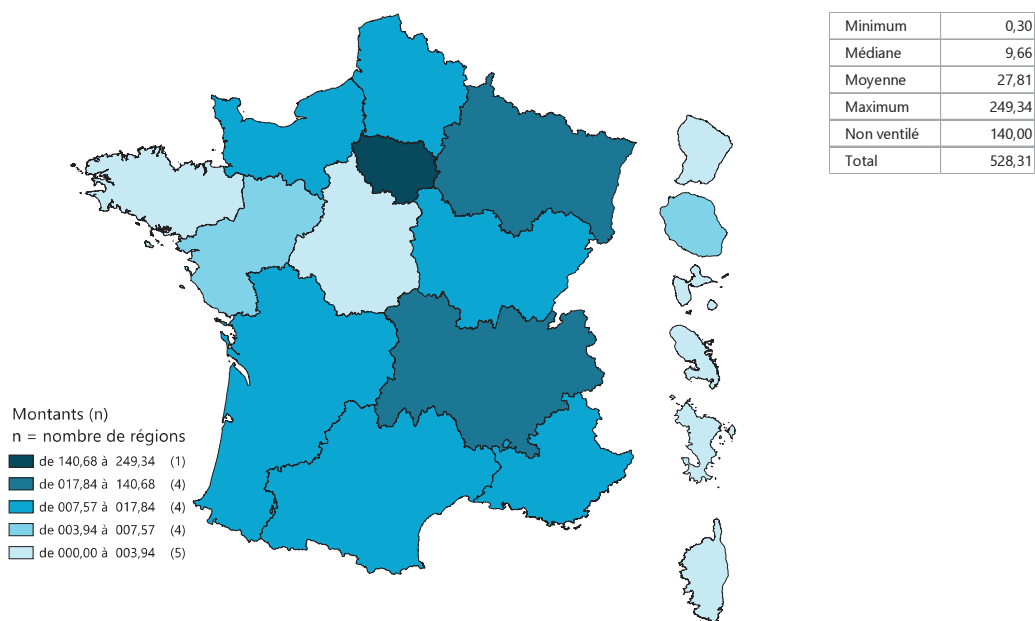
3.6.4 Répartition territoriale des financements intragroupes

La Carte 3.1 de la page suivante présente la répartition des financements intragroupes accordés aux personnes morales selon le lieu de l'opération financée. En outre, les données 2017 ne sont pas présentées car l'Agence n'avait pas obtenu la ventilation groupe et hors groupe des financements personnes morales.

Cette carte montre que la région Île-de-France se démarque nettement avec 249,3 millions d'euros de financements, soit 24,7% des financements accordés. Elle est suivie par la région Grand Est qui a bénéficié de 32,0 millions d'euros de financements, la région Auvergne-Rhône-Alpes destinataire de 22,9 millions d'euros de financements ainsi que la région Hauts-de-France, la région Normandie et la région Nouvelle-Aquitaine avec respectivement 12,8, 12,6 et 12,6 millions d'euros de financements (cf. Tableau 3.19, page 104).



Carte 3.1 : Répartition régionale des financements intragroupe accordés aux personnes morales en 2019 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Le « Non ventilé » correspond pour 2019 aux financements de 140,0 millions versés à ALI visant à doter son capital.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Tableau 3.19 : Financement des personnes morales - analyse de la répartition territoriale selon le lieu de l'opération financée en 2018 et 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	22,89	2,3%	16,68	1,4%
Bourgogne-Franche-Comté	9,66	1,0%	9,52	0,8%
Bretagne	2,88	0,3%	3,06	0,3%
Centre-Val de Loire	1,09	0,1%	2,21	0,2%
Corse				
Grand Est	32,01	3,2%	23,00	1,9%
Hauts-de-France	12,78	1,3%	15,42	1,3%
Ile-de-France	249,34	24,7%	160,11	13,4%
Normandie	12,64	1,3%	5,38	0,4%
Nouvelle-Aquitaine	12,57	1,2%	9,46	0,8%
Occitanie	11,01	1,1%	0,78	0,1%
Pays de la Loire	5,00	0,5%	8,19	0,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10,66	1,1%	10,24	0,9%
Guadeloupe	0,30	0,0%	4,25	0,4%
Guyane				
Martinique			0,12	0,0%
Mayotte				
Réunion	5,48	0,5%	15,48	1,3%
Non ventilé	140,00	13,9%	473,00	39,5%
Groupe Action Logement (A)	528,31	52,4%	756,91	63,1%
Hors Groupe Action Logement (B)	472,47	46,9%	404,95	33,8%
Emplois non ventilés (C)	6,91	0,7%	37,01	3,1%
Financements Personnes morales (A+B+C)	1 007,69	100,0%	1 198,86	100,0%

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

Notes de lecture : Comme indiqué dans la Carte 3.1 ci-avant, le « Non ventilé » correspond pour 2019 au financement de 140,0 millions versés à ALI. Pour 2018, le « Non ventilé » correspond au financement de l'ONV pour 333,0 millions d'euros ainsi qu'aux financements de 140,0 millions versés à ALG visant à doter le capital d'ALI.

3.7 FINANCEMENT PEEC D'ENTITES HORS GROUPE ACTION LOGEMENT

3.7.1 Analyse des financements hors groupe selon la forme des financements

Les concours directs aux personnes morales hors groupe s'élèvent à 472,5 millions d'euros en 2019, soit 16,7% de plus qu'en 2018. Ils représentent 46,9% du total des financements accordés aux personnes morales (cf. Tableau 3.20, page 105).

Par rapport à 2018, la répartition des emplois hors groupe par nature a légèrement évolué pour tous les types de financements :

- 44,2% de prêts en 2019 contre 32,2% en 2018 ;
- 2,7% de subventions et opérations assimilées en 2019 contre 1,5% en 2018 ;
- Aucun apport de fonds propres en 2019 comme en 2018.

Tableau 3.20 : Financement des personnes morales – analyse selon la forme des financements de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	445,33	44,2%	386,46	32,2%	+ 15,2%		
Titres							
Subventions versées	27,13	2,7%	18,49	1,5%	+ 46,8%		
Hors groupe Action Logement (I)	472,47	46,9%	404,95	33,8%	+ 16,7%		
Groupe Action Logement (II)	528,31	52,4%	756,91	63,1%	- 30,2%		
Non ventilés (*) (III)	6,91	0,7%	37,01	3,1%	- 81,3%		
Concours Personnes morales PEEC (IV=I+II+III)	1 007,69	100,0%	1 198,86	100,0%	- 15,9%	1 582,44	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017 à 2019).

Notes de lecture : (*) ALS n'a pas transmis à l'Agence pour l'ensemble des flux personnes morales le numéro de tiers permettant de ventiler les flux groupe et hors groupe.

En 2017, ALS n'avait pas transmis à l'Agence les données permettant de ventiler les concours aux personnes morales en flux groupe ou hors groupe.

Les souscriptions de titres d'entités sur lesquelles Action Logement n'exerce pas un contrôle exclusif sont nulles en 2018 et en 2019.

Tableau 3.21 : Souscriptions de titres de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Actions								
Parts de SCI			- 100,0%	0,0	0,0%			
Autres titres								
Hors Groupe Action Logement (A)				0,00				
Groupe Action Logement (B)			-100,0%	333,00	100,0%	10,00	0,07	100,0%
Valeurs d'acquisition des titres PEEC (A+B)			- 100,0%	333,00	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

3.7.2 Analyse des financements hors groupe selon le type d'opérations financées

Comme pour les concours intragroupes aux personnes morales, l'analyse des financements hors groupe selon la nature des opérations financées fait ressortir les concours au logement social et intermédiaire et aux structures



collectives comme les principales composantes de ces financements à 438,4 millions d'euros (cf. Tableau 3.22 ci-dessous) contre 333,0 millions d'euros en 2018.

Tableau 3.22 : Financement des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres								
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	353,55	35,1%	+ 19,2%	296,53	24,7%			
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	53,37	5,3%	+ 141,3%	22,12	1,8%			
Fracture territoriale (*)	31,48	3,1%	+ 119,4%	14,35	1,2%			
Actions dans les territoires spécifiques	2,47	0,2%	- 1,1%	2,50	0,2%			
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	0,26			1,23				
Emplois non ventilés (1)	31,34	3,1%	- 54,1%	68,21	5,7%			
Hors Groupe Action Logement (A)	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%			
Groupe Action Logement (B)	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%			
Emplois non ventilés (2)	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%			
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%	- 24,2%	1 582,44	+ 100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	438,40	43,5%	+ 31,7%	333,00	27,8%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

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

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

Les données 2017 ne peuvent pas être présentées car l'Agence n'a pas obtenu les codes tiers permettant de ventiler les flux en groupe et hors groupe.

Les subventions aux entités hors groupe s'élèvent à 27,1 millions d'euros, voir Tableau 3.20 en page 105, et sont composées essentiellement d'aides versées en faveur de la fracture territoriale et notamment le programme Action Cœur de Ville⁷⁷ pour 23,3 millions d'euros.

3.7.3 Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires

3.7.3.1 Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires

Les personnes morales n'appartenant pas au groupe Action Logement bénéficient de 46,9% des financements totaux accordés aux personnes morales. Parmi ces financements, 44,5% (cf. Tableau 3.23 ci-après) sont dédiés aux OLS (organismes de logement social) en hausse de 14,9% par rapport à 2018. Les ESH et les OPH en sont les principales catégories représentées avec respectivement 24,7% et 12,9% des concours accordés. À l'exception des OLS, les associations et fondations constituent le second secteur bénéficiaire avec 2,2% du financement total hors groupe contre 0,8% en 2018. Les autres catégories de bénéficiaires ne sont pas significatives.

⁷⁷ Le programme national « Action cœur de ville » permet à des villes moyennes réparties sur l'ensemble du territoire national de développer des projets ambitieux de reconquête de leur centre-ville formalisé dans le cadre d'une convention pluriannuelle. Les financements Action Cœur de Ville sont comptabilisés sous le code activité « 3171800 - Action Cœur de Ville (L.313-18-1 II, convention visée au 13ème alinéa de l'article L.313-3) »

Tableau 3.23 : Financement des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	248,97	24,7%	+ 25,2%	198,85	16,6%			
OPH	130,44	12,9%	- 0,1%	130,63	10,9%			
COOP	7,97	0,8%	- 41,5%	13,62	1,1%			
SEM	61,53	6,1%	+ 29,2%	47,61	4,0%			
OLS Hors Groupe Action Logement	448,91	44,5%	+ 14,9%	390,71	32,6%			
SCI et autres sociétés civiles immobilières	0,35	0,0%	- 62,4%	0,92	0,1%			
Autres participations et autres personnes morales	1,28	0,1%	+ 21,6%	1,05	0,1%			
Associations et fondations	21,91	2,2%	+ 132,5%	9,42	0,8%			
Divers	0,02	0,0%	- 99,4%	2,84	0,2%			
Hors Groupe Action Logement (A)	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%			
Groupe Action Logement (B)	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%			
Emplois non ventilés (*)	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%			
Financements Personnes morales (A+B)	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%	-24,2%	1 582,44	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

3.7.3.2 Analyse des financements hors groupe du point des organismes HLM bénéficiaires

Selon les données fournies par les OLS, les ressources PEEC des entités hors groupe affectées aux emplois des organismes HLM s'élèvent à 466,5 millions d'euros en 2019, comme détaillé dans le Tableau 3.24 ci-après.

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

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019					
	OPH	SA HLM	Coop. HLM	SEM de logements	Total	%
Acquisition - Amélioration	5,26	9,84	1,24	3,48	19,82	4,2%
Acquisition de terrains ou immeubles	8,73	3,45	0,25	5,72	18,15	3,9%
Amélioration seule	5,25	8,47	0,00	9,47	23,19	5,0%
Annexes sociales	0,00	0,00	0,00	1,78	1,78	0,4%
Construction neuve	90,13	259,94	11,05	26,52	387,64	83,1%
Démolition - Reconstruction	0,47	0,00	0,00	15,43	15,90	3,4%
Total PEEC	109,85	281,69	12,54	62,40	466,48	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2019).

Note de lecture : les données sont issues des déclarations harmonia faites par les organismes HLM chaque année. La campagne Harmonia 2019 n'est pas clôturée à la date du présent rapport, l'analyse est réalisée à partir des données déclarées en date du 4 décembre 2020

Les ressources PEEC affectées aux emplois des organismes HLM hors groupe se répartissent en : 83,1% pour la construction neuve, 5,0% pour l'amélioration seule, 4,2% pour l'acquisition-amélioration, 3,9% pour l'acquisition de terrains ou d'immeubles, 3,4% pour la démolition-reconstruction, hors PNRU et 0,4% pour les annexes sociales.

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



Tableau 3.25 : Répartition des affectations de ressources par type de financement et d'opération en 2019 (données HLM)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019						Total	%
	Construction neuve	Démolition - Reconstruction	Acquisition - Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales		
Emprunts	365,58	15,90	15,81	17,86	19,67	1,78	436,61	93,6%
Capital souscrit	1,56	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	1,63	0,3%
Subventions	20,51	0,00	4,01	0,29	3,44	0,00	28,24	6,1%
Ressources externes affectées	387,64	15,90	19,82	18,15	23,19	1,78	466,48	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2019).

La construction neuve qui concentre 83,1% des financements affectés fait principalement appel à l'emprunt (94,1%) et aux subventions (5,3%). Quant aux opérations d'acquisition-amélioration qui représentent 4,2% des financements affectés, la quote-part d'emprunts utilisée pour les financer atteint 79,8% et celle de subventions se monte à 20,2%.

Le financement par emprunt est le type financement privilégié par les OLS. En effet, 93,6% des ressources affectées sont financés par emprunt (436,6 millions d'euros sur un total de ressources de 466,5 millions d'euros).

3.7.4 Répartition territoriale des financements hors groupe

Les financements accordés aux personnes morales hors groupe sont synthétisés dans le Tableau 3.26 et sur la Carte 3.2 selon le lieu de l'opération financée. En outre, les données 2017 ne sont pas présentées, car l'Agence n'avait pas obtenu la ventilation groupe et hors groupe des financements personnes morales.

Cette carte montre que la région Île-de-France se démarque clairement avec 265,5 millions d'euros de financements, soit 26,3% des financements accordés. Elle est suivie par la région Auvergne-Rhône-Alpes qui a bénéficié de 53,6 millions d'euros de financements, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur destinataire de 36,7 millions d'euros de financements ainsi que la région Hauts-de-France et la région Grand Est avec respectivement 24,3 et 21,2 millions d'euros de financements (cf. Tableau 3.19, page 104).

Tableau 3.26 : Financement des personnes morales hors groupe – analyse selon le lieu de l'opération financée en 2018 et 2019

Données en millions d'euros

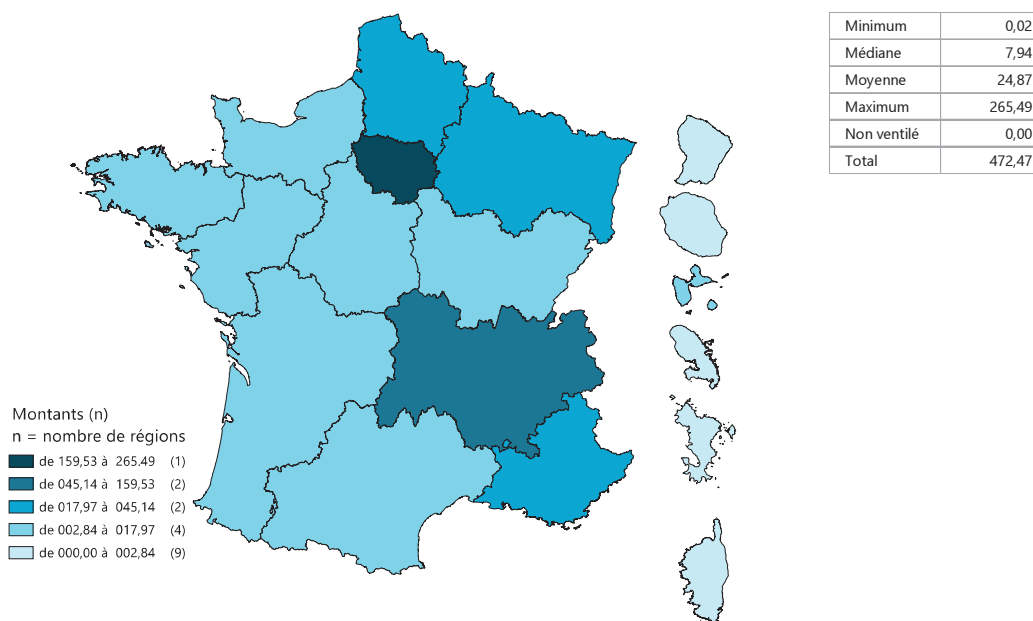
Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	53,58	5,3%	45,55	3,8%
Bourgogne-Franche-Comté	7,94	0,8%	4,06	0,3%
Bretagne	8,06	0,8%	8,99	0,7%
Centre-Val de Loire	4,39	0,4%	4,20	0,4%
Corse	1,28	0,1%		
Grand Est	21,23	2,1%	19,50	1,6%
Hauts-de-France	24,33	2,4%	25,56	2,1%
Ile-de-France	265,49	26,3%	204,76	17,1%
Normandie	7,00	0,7%	8,11	0,7%
Nouvelle-Aquitaine	9,31	0,9%	12,67	1,1%
Occitanie	14,71	1,5%	4,93	0,4%
Pays de la Loire	13,61	1,4%	10,37	0,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	36,71	3,6%	49,46	4,1%
Guadeloupe	4,81	0,5%	1,34	0,1%
Guyane			2,01	0,2%
Martinique	0,02	0,0%	0,01	0,0%
Mayotte				
Réunion			1,43	0,1%
Non ventilé			1,99	0,2%
Hors Groupe Action Logement (A)	472,47	46,9%	404,95	33,8%
Groupe Action Logement (B)	528,31	52,4%	756,91	63,1%
Emplois non ventilés (C)	6,91	0,7%	37,01	3,1%
Financements Personnes morales (A+B+C)	1 007,69	100,0%	1 198,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019).

Notes de lecture : La rubrique « Emplois non ventilés » correspond pour 2018 et 2019 au financement pour lesquels l'Agence n'a pas obtenu de code tiers permettant la ventilation géographique.



Carte 3.2 : Répartition régionale des financements hors groupe accordés aux personnes morales en 2019 selon le lieu de l'opération financée



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

3.8 FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois destinés aux personnes physiques s'élèvent à 467,8 millions d'euros en 2019, soit une importante baisse de 22,8% par rapport à 2018 (voir Tableau 3.27 ci-après). Ce montant observé est largement inférieur à l'enveloppe maximale fixée par la convention quinquennale. Il est important de noter que le financement de l'ensemble GURL-VISALE est désormais réalisé par le fonds de garantie (voir Chapitre 4 page 127) et celui de l'APAGL par le fonds de fonctionnement (voir Chapitre 7 Page 151).

Tableau 3.27 : Financement des personnes physiques de 2017 à 2019 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs et indirects	259,05	0,55	376,00	62,0%	- 31,1%	561,97	62,0%
Prêts travaux	64,59	0,14	72,19	11,9%	- 10,5%	97,52	10,8%
Prêts locatifs	38,65	0,08	42,13	7,0%	- 8,3%	89,20	9,8%
Autres prêts	0,24	0,00	0,32	0,1%	- 26,9%	17,33	1,9%
Prêts Personnes physiques (*) (I)	362,53	0,78	490,64	81,0%	- 26,1%	766,02	84,5%
Subventions	105,24	0,22	115,43	19,0%	- 8,8%	125,01	13,8%
Aides assimilées à des subventions		-				15,58	1,7%
Subventions Personnes physiques (II)	105,24	0,22	115,43	19,0%	- 8,8%	140,59	15,5%
Financements Personnes physiques PEEC (I+II)	467,77	1,00	606,07	100,0%	- 22,8%	906,61	100,0%
(*) Dont Mandats de gestion		-	0,22	0,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Pour l'exercice 2017, les données présentées dans ce tableau correspondent à des données de gestion pouvant présenter des écarts avec les données comptables. Par ailleurs, l'Agence n'a pas obtenu le détail des prêts contractés dans le cadre d'un mandat de gestion. En 2019, les financements sous forme de mandat de gestion sont nuls.

Les concours accordés aux personnes physiques peuvent être financiers (octroi de financements), mais ils peuvent également prendre la forme de concours non financiers comme des prestations de conseil, de suivi, d'assistance, réalisées à titre non onéreux par ALS dans des domaines en lien avec son objet social.

Quant aux concours financiers, il peut s'agir de subventions ou de prêts entraînant un flux financier immédiat ou programmé. Il peut également s'agir de garanties accordées sans flux financier certain.

Les aides assimilées à des subventions sont nulles en 2019, comme lors de l'exercice précédent. Les aides assimilées à des subventions correspondent pour l'exercice 2017 à des transformations de créances en subventions et à des créances irrécouvrables.

3.8.1 Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme des financements

3.8.1.1 Financements sous forme de prêts

Les financements sous forme de prêts représentent la majeure partie des financements accordés aux personnes physiques, soit 77,5% du total des concours de l'année (voir Tableau 3.27 ci-dessus). Ces prêts diminuent de manière continue depuis plusieurs exercices. Action Logement n'a pris aucune mesure pour la création de nouveaux produits ou la modification de l'offre pour enrayer cette baisse. En outre, le délai de mise en place de certains produits s'avère trop long pour être proposé à des personnes physiques.

Avec un montant de 259,0 millions d'euros sur un total de 362,5 millions d'euros de prêts, soit 55,4%, les prêts accession représentent la première modalité de financement des personnes physiques. Les prêts accession alloués baissent en raison, notamment, d'une diminution de la demande, d'un contexte des taux faibles pour les prêts immobiliers rendant les taux pratiqués par Action Logement moins compétitifs et d'un délai d'instruction des dossiers dégradé. Le montant moyen du prêt accession passe de 21 123 euros en 2018 à 20 331 euros en 2019⁷⁸, soit une baisse de 4%.

⁷⁸ Ces montants moyens du prêt accession pour 2018 et 2019 sont mentionnés dans le Rapport de Gestion d'Action Logement Services.



Quant aux prêts travaux dont le niveau atteint 64,6 millions d'euros, ils diminuent de 10,5% en 2019. Cette baisse s'explique par une diminution de l'attractivité de ce type de prêt (7 998 prêts distribués en 2019 contre 8 867 en 2018⁷⁹) et d'une dégradation du délai d'instruction des dossiers portant atteinte à l'image du produit.

Les prêts locatifs représentent 8,3% (soit un montant de 38,7 millions d'euros) des prêts destinés aux personnes physiques en 2019 et correspondent essentiellement aux financements LOCA-PASS (prêt consenti à taux nul pour financer l'accès au logement locatif qui a été maintenu dans le dispositif issu de la convention quinquennale 2015-2019). Pour les années antérieures, ces prêts correspondaient aux financements LOCA-PASS, mais également aux décaissements consécutifs aux garanties de loyers accordées avant la Garantie des risques locatifs (GRL) ou relatives à des logements appartenant à des personnes morales et faisant l'objet d'une convention au titre de l'article L. 351-2 du CCH (APL) ou d'une convention signée avec l'ANAH depuis le 1^{er} janvier 2010. Leurs montants enregistrés en 2019 (38,7 millions d'euros) et en 2018 (42,1 millions d'euros) sont nettement inférieurs à celui de 89,2 millions d'euros observé en 2017. En effet, la GRL a pris fin courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE à partir de février 2016. Le dispositif est une caution accordée au locataire par Action Logement visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire (le dispositif est détaillé dans le paragraphe 1.2.4.1).

Quant aux autres prêts, ils s'élèvent à 0,2 million en 2019. Ils avaient connu une forte baisse en 2018 passant de 17,3 millions d'euros en 2017 à 0,3 million d'euros en 2018. En 2019 et 2018, ils correspondent intégralement aux aides MOBILI-PASS. En 2017, les autres prêts étaient composés notamment de 16,3 millions d'euros de prêts⁸⁰ aux salariés en difficulté.

3.8.1.2 Financements sous forme de subventions

Les subventions personnes physiques correspondent aux subventions accordées aux personnes physiques bénéficiaires et aux aides assimilées à des subventions. Depuis l'exercice 2017, le financement du poste GURL-VISALE est réalisé par le fonds de garantie et celui de l'APAGL est réalisé via le fonds de fonctionnement. Les financements sous forme de subventions et opérations assimilées atteignent un montant de 105,2 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 8,8% par rapport à l'année 2018 comme le montre le Tableau 3.28 ci-dessous. Ces subventions financent les aides à la mobilité et aux recrutements (aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE) et l'assistance aux salariés en difficulté. Contrairement à l'exercice 2017, les aides aux salariés en difficulté prennent davantage la forme de subventions que de prêts. Cela s'explique par la création de nouvelles aides par Action Logement Services début 2018 sous forme de subventions.

⁷⁹ Ces données sont issues du Rapport de Gestion 2019 d'Action Logement Services.

⁸⁰ Ce montant est issu des données de gestion obtenues en 2017 et correspond à des engagements et non à des décaissements. Il est à nuancer.

Tableau 3.28 : Financement des personnes physiques sous forme de subventions – analyse des financements selon les catégories de bénéficiaires de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	105,24	100,0%	- 8,8%	115,43	100,0%	- 7,7%	125,01	88,9%
Personnes physiques bailleurs								
GURL, VISALE, APAGL								
Subventions versées (A)	105,24	100,0%	- 8,8%	115,43	100,0%	- 7,7%	125,01	88,9%
Transformations de créances en subventions								
Créances irrécouvrables et abandons						- 100,0%	15,58	11,1%
Aides assimilées à des subventions (B)						- 100,0%	15,58	11,1%
Subventions et assimilées PEEC (A+B)	105,24	100,0%	- 8,8%	115,43	100,0%	- 17,9%	140,59	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Le niveau des subventions est nettement moins élevé que celui des concours sous forme de prêts (voir Tableau 3.27 en page 111). Les subventions directes accordées aux personnes physiques sont quasi exclusivement des concours MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE. Ces aides diminuent entre 2018 et 2019 (baisse de 19,2%) pour s'établir à 89,9 millions d'euros, soit 19,2% du total des emplois PEEC au bénéfice des personnes physiques (cf. Tableau 3.29 en page 114). Le plafonnement de l'aide MOBILI-JEUNE a été abaissé à 1 200 euros depuis le 1^{er} septembre 2017 dans le but de servir plus de jeunes en formation ou alternance, le nombre de bénéficiaires a ainsi augmenté de 15% en 2018 et de 3% en 2019. Le montant moyen de l'aide est passé de 1 316 euros en 2017 à 1 133 euros en 2019⁸¹.

Après une forte baisse des créances irrécouvrables en 2017 (diminution de 67,1%), les créances irrécouvrables sont nulles en 2018 et 2019. Cette diminution s'expliquant par le transfert des créances irrécouvrables liées au LOCA-PASS au fonds de garantie depuis 2017.

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

L'analyse selon le type d'opérations financées (voir Tableau 3.29, page 114) des financements accordés aux personnes physiques révèle que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et la mobilité.

Par ordre décroissant d'importance des flux annuels observés en 2019, au prorata des emplois totaux en direction des personnes physiques, les prêts accession représentent 52,4% et le financement social et mobilité 22,6%.

Les prêts travaux représentent 13,6% du total des emplois en 2019, contre 11,9% en 2018. Enfin, le financement locatif représente 8,0% et les aides versées aux salariés en difficultés 2,6%.

Le poste « divers et autres financements non ventilés » est composé principalement des financements « Action Cœur de Ville ».

⁸¹ Ces données sont issues du Rapport de Gestion 2019 d'Action Logement Services.



Tableau 3.29 : Financement des personnes physiques de 2017 à 2019 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant (*)	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	0,62	0,00						
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)	-							
Allègement temporaire de quittances de loyers	4,19	0,01	+ 11,0%	3,78	0,6%			
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	89,91	0,19	- 19,2%	111,28	18,4%	- 3,4%	115,24	12,7%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII) / PIV Mobilité	8,32	0,02				- 100,0%	1,01	0,1%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	1,87	0,00	+ 9,3%	1,71	0,3%	- 93,4%	26,10	2,9%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	0,79	0,00	+ 253,4%	0,22	0,0%			
Social et mobilité (A)	105,70	0,23	- 9,6%	116,99	19,3%	- 17,8%	142,35	15,7%
Gage d'espèce auprès des bailleurs	-	-	- 100,0%	0,00	0,0%			
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de garantie	-							
Avance dépôt de gar. LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	37,39	0,08	- 9,1%	41,11	6,8%	- 19,9%	51,34	5,7%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)	-					- 100,0%	53,44	5,9%
Locatif (B)	37,39	0,08	- 9,1%	41,12	6,8%	- 60,8%	104,78	11,6%
Prêts travaux hors cas spécifiques								
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)								
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	63,78	0,14	- 11,6%	72,14	11,9%	- 26,0%	97,52	10,8%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	63,78	0,14	- 11,6%	72,14	11,9%	- 26,0%	97,52	10,8%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)	0,00	0,00						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	245,34	0,52	- 34,7%	375,83	62,0%	- 33,1%	561,97	62,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession								
Accession (D)	245,34	0,52	- 34,7%	375,83	62,0%	- 33,1%	561,97	62,0%
Locataire: avance pour allègement de charges de logement	-							
Propriétaire: avance pour allègement de charges de logement	-							
Propriétaire: prêt pour refinancement de prêt immobilier	12,07	0,03						
Propriétaire: prêt pour rachat de logement	-							
Aides aux salariés en difficulté (E)	12,07	0,03						
Divers et autres financements non ventilés (F)	3,49	0,01						
Financements Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E+F)	467,77	1,00	- 22,8%	606,07	100,0%	- 33,2%	906,61	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

(*) Pour l'exercice 2017, les données obtenues concernant les financements accordés aux personnes physiques sont des données de gestion non rattachées à un code activité, ce qui ne permet pas d'obtenir une analyse des types de financement aussi fine que pour les exercices précédents.

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

3.8.3 Répartition territoriale des financements aux personnes physiques

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon le lieu de l'opération financée (voir Tableau 3.30 et Carte 3.3 en page 116) monte que deux régions se détachent : l'Île-de-France avec 93,4 millions d'euros (soit 20,0% des financements accordés) et la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 72,8 millions d'euros (soit 15,6% des financements accordés). Ces deux régions étaient déjà prédominantes en 2018 comme le montre le Tableau 3.30.

Tableau 3.30 : Financement des personnes physiques - analyse selon le lieu de l'opération financée de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	72,84	15,6%	95,67	15,8%	136,34	15,0%
Bourgogne-Franche-Comté	16,52	3,5%	17,90	3,0%	29,83	3,3%
Bretagne	19,82	4,2%	22,84	3,8%	35,09	3,9%
Centre-Val de Loire	24,40	5,2%	30,94	5,1%	48,33	5,3%
Corse	1,08	0,2%	0,89	0,1%	16,21	1,8%
Grand Est	34,85	7,5%	39,72	6,6%	56,60	6,2%
Hauts-de-France	35,69	7,6%	43,33	7,1%	64,01	7,1%
Ile-de-France	93,37	20,0%	146,96	24,2%	208,43	23,0%
Normandie	23,39	5,0%	29,53	4,9%	42,40	4,7%
Nouvelle-Aquitaine	35,70	7,6%	44,72	7,4%	61,55	6,8%
Occitanie	47,34	10,1%	55,69	9,2%	67,44	7,4%
Pays de la Loire	38,61	8,3%	40,76	6,7%	58,90	6,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	44,83	9,6%	55,31	9,1%	61,30	6,8%
Guadeloupe	1,32	0,3%	1,60	0,3%	1,52	0,2%
Guyane	0,87	0,2%	1,12	0,2%	0,68	0,1%
Martinique	0,78	0,2%	0,96	0,2%	0,67	0,1%
Mayotte	2,2	0,5%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Réunion	0,15	0,0%	2,34	0,4%	1,75	0,2%
Non ventilé	-26,02	-5,6%	-24,22	-4,0%	15,58	1,7%
Financements Personnes physiques PEEC	467,77	100,0%	606,07	100,0%	906,61	100,0%

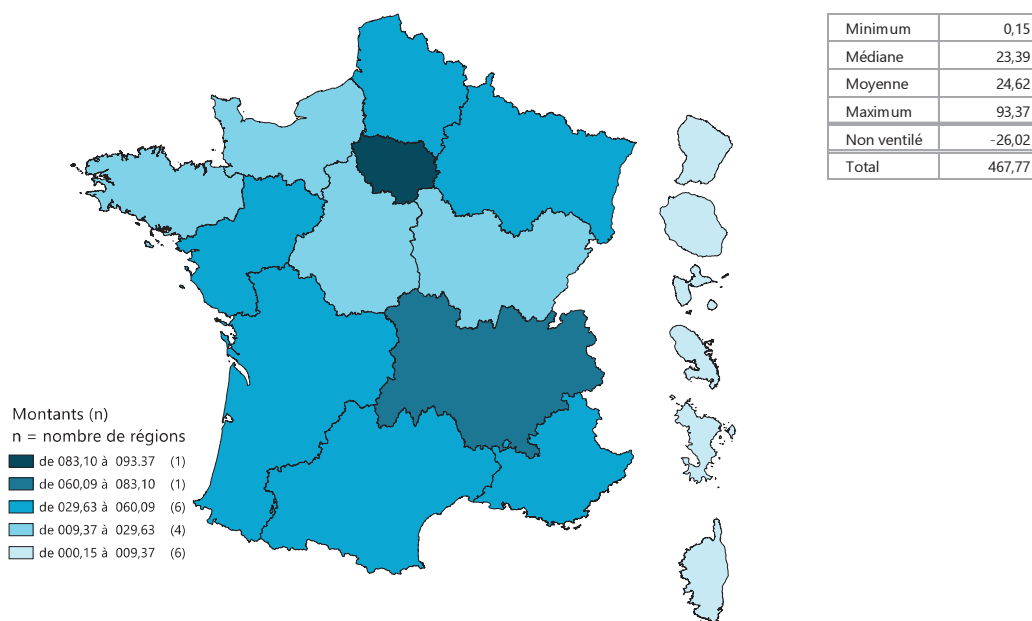
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2019).

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

Sur des financements personnes physiques totaux de 467,8 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour -26,0 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, comme pour 2018, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.



Carte 3.3 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2019 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Sur des financements personnes physiques totaux de 467,8 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour -26,0 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

3.9 FINANCEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES

Les politiques publiques nationales correspondent aux financements accordés à l'ANRU, au FNAL, à l'ANAH ainsi qu'aux ANIL et ADIL. Le détail de ces financements figure dans le **Tableau 3.31** ci-après. Depuis 2018, le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre)⁸² est financé par Action Logement à hauteur de 50 millions d'euros par an conformément à la nouvelle convention quinquennale.

⁸² Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif est créé par la loi de finances pour 2016 (art.144). Il est placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget (CCH : R. 435-1). Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social. Il remplace le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le Fonds de péréquation. Il est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

Tableau 3.31 : Financement des politiques publiques nationales

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%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Selon les données qui nous ont été transmises, les financements accordés sur fonds PEEC par Action Logement au titre des opérations rentrant dans le cadre des politiques publiques nationales sont stables par rapport à 2018 et s'élèvent à 534,0 millions d'euros. Action Logement finance en 2019 la rénovation urbaine pour 475,0 millions d'euros et le FNAP pour 50,0 millions d'euros pour le second exercice. Aucune somme n'a été versée à l'ANAH et au FNAL en 2019 conformément à la convention quinquennale 2018-2022.

Le financement de l'AFL à hauteur de 100,0 millions d'euros pour 2019 a été versé sur le fonds PSEEC (cf. Chapitre 5 en page 133), conformément aux engagements pris par Action Logement avec l'État. Au 31 décembre 2019, un engagement hors bilan de 100,0 millions d'euros figure en fonds PSEEC.

3.9.1 ANAH et FNAL

Après avoir, sur la période 2009-2012, contribué au financement de l'ANAH, Action Logement a suspendu son soutien à cette dernière en raison de la mobilisation des ressources de la PEEC au profit du FNAL. Ce soutien a repris à compter de l'année 2015 concurremment avec le financement du FNAL qui n'intervient plus en 2017 après une baisse en 2016.

3.9.1.1 FNAL

En 2016, Action Logement avait ainsi versé une contribution de 100,0 millions d'euros au titre du financement du FNAL conformément à la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'État et Action Logement modifiée, comme stipulé par l'article 53 du projet de loi de finances pour 2015. Cette même convention ne prévoyait plus d'enveloppe allouée au FNAL à partir de l'exercice 2017.

La nouvelle convention 2018-2022 et son avenant PIV confirment cette position en ne prévoyant plus d'enveloppe allouée au FNAL. La loi de finances 2020 du 28 décembre 2019, prévoit qu'Action Logement Service versera au FNAL une contribution de 500 millions d'euros⁸³.

3.9.1.2 ANAH

Par ailleurs, Action Logement a versé 50,0 millions d'euros en 2017 au titre du financement de l'ANAH en application de la convention quinquennale suscitée, soit 100,0 millions d'euros correspondant à l'enveloppe 2017 diminuée de 50,0 millions d'euros d'avances versées en 2016 au titre de l'exercice 2017 pour répondre à des

⁸³ Article 225 de la loi de finances 2020 du 28 décembre 2019.



besoins de trésorerie de l'ANAH. Pour les conditions et modalités de la reprise du financement de l'ANAH, une convention entre cette dernière et l'ex-UESL a été signée en date du 15 février 2015. Elle prévoit le soutien d'Action Logement à l'amélioration du parc privé au travers d'une contribution annuelle dont le montant est fixé à 50,0 millions d'euros pour l'année 2015 et à 100,0 millions d'euros annuels pour les exercices 2016 et 2017.

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

3.9.2 ANRU et Rénovation urbaine

Au cours de l'exercice 2019, Action Logement a contribué au financement de l'ANRU en lui versant 475,0 millions d'euros, ce financement comprend entre autres l'engagement minimal sous forme de subvention de 450,0 millions d'euros et à un complément de versement de 25,0 millions d'euros.

Une nouvelle convention tripartite a été signée le 11 juillet 2018 entre l'État, Action Logement et l'ANRU pour la période 2018-2022. Cette nouvelle convention a pour but de conforter le partenariat entre Action Logement et l'ANRU dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires des politiques de la ville. Cette convention prévoyait qu'Action Logement verse sous forme de subvention 280,0 millions d'euros en 2018 et 450,0 millions d'euros par an de 2019 à 2022. À cela, s'ajoute une marge d'ajustement pluriannuelle de 220,0 millions d'euros à verser par Action Logement à l'ANRU sur la période 2018-2022. Sur cette marge pluriannuelle, le PIV reporte un total de 80,0 millions d'euros après l'échéance de 2022. À noter que la convention tripartite impose aussi à Action Logement le versement de 1 160,0 millions d'euros sous forme de prêts à l'ANRU sur la période 2018-2022, sans fixer un seuil minimal de versement annuel.

Action Logement est devenu depuis 2009 le financeur prépondérant de l'ANRU. Ainsi, sur les 668,7 millions d'euros de ressources totales rattachées à l'exercice 2019 par l'ANRU, 450,0 millions d'euros sont apportés par Action Logement (cf. Rapport de Gestion 2019 de l'ANRU) contre 475,0 millions d'euros en 2018 pour un total de ressources de 513,8 millions d'euros en 2018.

3.9.3 FNAP

Conformément à la nouvelle convention quinquennale 2018-2022, Action Logement Services contribue dès 2018 au financement du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) à hauteur de 50,0 millions d'euros versés sous forme de subventions sur toute la durée de la convention. Ces subventions vont soutenir la construction de logements très sociaux.

Dans l'avenant PIV, Action Logement Services s'est engagée à verser une contribution exceptionnelle pour l'équilibre d'exploitation des organismes de logement social pendant une durée de 3 ans à partir de 2020. La contribution prendra la forme d'un versement au FNAP de 300,0 millions d'euros annuels, soit un total de 900,0 millions d'euros. Action Logement Service a respecté ses engagements pour l'exercice 2019.

3.9.4 ANIL-ADIL

Au titre de leur mission d'information sur le logement des salariés réalisée pour le compte d'Action Logement, l'ANIL et le réseau des ADIL perçoivent une subvention annuelle dont le montant était fixé à 9,0 millions d'euros par la convention quinquennale 2015-2019 et a été reportée par la convention quinquennale 2018-2022. Pour l'exercice 2019, Action Logement a contribué au financement de l'ANIL et du réseau des ADIL en versant une subvention de 9,0 millions d'euros.

Selon les données publiées sur le site de l'ANIL (www.anil.org), les ADIL ont accordé 880 000 consultations en 2019, dont 48,6% sur les rapports locatifs, 21,0% sur la rénovation énergétique et les travaux, 6,9% sur l'accès et

le maintien dans le logement et 7,6% sur l'accession. Le nombre de consultations est en forte hausse relativement à celle observée en 2018 (où il y a eu 815 000 consultations) et en 2017 (où le nombre de consultations était de 807 000). La part des consultations relatives à la rénovation énergétique augmente sensiblement, passant de 11,6% à 21,0%.

3.9.5 ONV

L'ONV, créée en mars 2019, a acquis au cours de sa première année d'activité 550 logements⁸⁴ pour montant total de 45,9 millions d'euros dont 0,2 million d'euros de frais d'acquisition (cf. Tableau 3.32, ci-dessous). Ces acquisitions ont été réalisées le 31 décembre 2019 à 23h59 par le biais des fonds propres de 333,0 millions d'euros versés par Action Logement Services. L'ensemble de ces logements ont été acquis auprès de bailleurs du groupe Action Logement.

Tableau 3.32 : Données financières de l'ONV en 2019

		Données en millions d'euros
Rubriques		2019
Ressources	Fonds propres	333,03
	Produits financiers (placement livret A)	0,16
Emplois	Acquisition des logements avec frais	45,92
	Frais des autres logements (acquisitions n'ayant pas abouties)	0,29
	Autres charges de gestion	3,41
	Dettes	5,19
Trésorerie restante	Disponibilités	278,39

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables et de gestion fournie par l'ONV au titre de l'exercice 2019).

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

Concernant l'exercice 2020, l'ONV a acquis au cours du premier semestre, 582 logements⁸⁵ pour 86,4 millions d'euros dont 0,6 million d'euros de frais d'acquisition comme le montre le Tableau 3.33, ci-après. Ces logements ont également été achetés auprès de bailleurs du groupe Action Logement grâce au versement de la première tranche de l'enveloppe d'un milliard d'euros. Dans l'attente des ventes des logements, l'ONV encaisse des loyers des locataires occupants. Au 30 juin 2020, ils s'élèvent à 2,2 millions d'euros. En outre, le bailleur vendeur conserve la gestion des logements après leur vente à l'ONV en contrepartie d'honoraires.

Tableau 3.33 : Données financières de l'ONV au 30 juin 2020

		Données en millions d'euros
Rubriques		30.06.2020
Ressources	Fonds propres restant N-1	278,39
	Loyers encaissés	2,23
	Emprunt BEI	NC
Emplois	Acquisition des logements avec frais	86,43
	Transferts de prêts	NC
	Charges de gestion	NC
Trésorerie restante (*)	Disponibilités calculées par l'ANCOLS	194,19

Source : ANCOLS (exploitation des données communiquées par l'ONV au 30 juin 2020).

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

(*) Après entretien avec l'ONV, la trésorerie restante au 30 juin 2020 s'élevait à 137 millions d'euros.

NC : non communiqué.

⁸⁴ Il s'agit de 34 logements individuels et 516 logements collectifs, tous situés en province.

⁸⁵ Il s'agit de 17 opérations.



Notons que les projections d'acquisition de l'ONV pré-crise sanitaire pour l'année 2020 s'élevaient à 5 685 logements dont 2 751 logements seraient atteints au mois de juin 2020. Face à la crise de la COVID-19, l'ONV a revu à la baisse les projections d'acquisition. En effet, l'objectif pour l'année 2020 passe à 4 534 logements dont 1 181 seraient acquis au mois de juin 2020. En réalité, l'ONV a acquis 1 132 logements au 30 juin 2020 pour un montant total de 132,4 millions d'euros dont 0,8 million d'euros de frais d'acquisitions.

Au 30 juin 2020, l'ONV n'a réalisé aucune vente.

3.10 SYNTHÈSE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDÉS

Le Tableau 3.34 de la page 120 présente le suivi des engagements hors bilan donnés et reçus sur la période triennale 2017-2019. D'après le Memento Comptable des Éditions Francis Lefebvre, « une opération hors bilan correspond à toute transaction ou accord entre une société et une ou plusieurs entités qui présentent des avantages ou des risques significatifs pour une société non traduit au bilan et dont la connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Ces engagements doivent être constatés dès qu'existe l'obligation légale, contractuelle ». Les engagements à décaisser au titre de la PEEC à fin 2019 s'élèvent à 11 749,8 millions d'euros contre 8 975,0 millions d'euros en 2018.

Les engagements donnés se décomposent en engagements de financements pour 4 280,2 millions d'euros dont 3 366,4 millions d'euros à destination des personnes morales (cf. analyse détaillée dans le Tableau 3.34 ci-dessous), en engagements de subventions en faveur de l'État pour 4 480,0 millions d'euros et en engagements de garantie pour 3 060,1 millions d'euros. Les engagements de financement et de subventions à verser sont issus des conventions quinquennales ou d'autres conventions signées par Action Logement Services. Les engagements de garantie correspondent aux avals, cautions, garanties AFL et auprès des établissements des crédits et aux nantissements des prêts CDC.

Les engagements reçus s'élèvent à 70,6 millions d'euros à fin 2019, contre 77,7 millions en 2018. Ces engagements reçus sont composés pour plus de la moitié de financements PASS FONCIER.

Tableau 3.34 : État des engagements donnés de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Engagements de financement (A)	4 280,24	0,36	+ 35,7%	3 154,32	34,8%	+ 37,9%	2 287,60	28,0%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	810,73	0,07	- 0,2%	812,48	9,0%	+ 999,9%	0,02	0,0%
Engagements en faveur des personnes physiques	103,10	0,01	- 21,6%	131,47	1,5%	- 7,1%	141,46	1,7%
Engagements en faveur des personnes morales	3 366,41	0,28	+ 52,3%	2 210,38	24,4%	+ 3,0%	2 146,13	26,3%
Engagements de garantie (B)	3 060,12	0,26	+ 1,4%	3 019,00	33,3%	+ 26,6%	2 384,04	29,2%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	3 020,12	0,26	+ 0,0%	3 019,00	33,3%	+ 26,9%	2 379,54	29,1%
Engagements en faveur des personnes physiques	-	-	-	-	-	- 100,0%	4,50	0,1%
Engagements en faveur des personnes morales	40,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Engagements de subventions à verser (C)	4 480,00	0,38	+ 55,6%	2 879,43	31,8%	- 17,8%	3 504,00	42,9%
Subventions en faveur de l'état	4 480,00	0,38	+ 55,6%	2 879,43	31,8%	- 17,8%	3 504,00	42,9%
Total engagements donnés (A+B+C) = I	11 820,35	1,00	+ 30,6%	9 052,75	100,0%	+ 10,7%	8 175,64	100,0%
Engagements de financement	-70,56	1,00	- 9,2%	-77,72	100,0%	- 5,6%	-82,30	100,0%
Total engagements reçus II	-70,56	1,00	- 9,2%	-77,72	100,0%	- 5,6%	-82,30	100%
Total engagements (I+II)	11 749,80		+ 21,4%	8 975,04		+ 5,2%	8 093,35	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Par rapport à 2018, les engagements donnés augmentent de 30,6%, ce qui représente une hausse de 2 767,6 millions d'euros. Cette augmentation est à mettre en lien avec les subventions en faveur de l'État qui progressent de 55,6% en raison de la prise en compte des engagements de financements de la convention tripartite État/ANRU/ALS signée en juillet 2018 pour la période 2020-2034 qui génère des engagements de subventions à

verser à l'État de 1,5 milliard d'euros. La hausse des engagements donnés s'explique également par l'augmentation de 52,3% des engagements de financements aux personnes morales dont l'évolution est détaillée dans le Tableau 3.35 ci-après.

Tableau 3.35 : Détail des engagements de financement en faveur des personnes morales en 2018 et 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%
Action cœur de Ville	80,46	2,4%			
Action territoires spécifiques	14,46	0,4%	- 14,6%	16,93	0,8%
Financement ALI	1 190,00	35,3%			
Financement AFL	44,00	1,3%			
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	52,85	1,6%	- 9,4%	58,33	2,6%
Logements-foyers hors FTM	82,76	2,5%	+ 23,3%	67,14	3,0%
Logement social	1 771,35	52,6%	- 10,1%	1 969,83	89,1%
Prêts NPNRU	47,86	1,4%	+ 322,2%	11,34	0,5%
Résidences Hôtelières à Vocation Sociales (RHVS)	15,36	0,5%	+ 24,8%	12,31	0,6%
Autres	67,31	2,0%	- 9,6%	74,50	3,4%
Engagements en faveur des personnes morales	3 366,41	100,0%	+ 52,3%	2 210,38	100,0%
Engagements en faveur des personnes morales (Hors ALI)	2 176,41	64,7%	- 1,5%	2 210,38	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2019).

Note : L'ANCOLS ne dispose pas du détail des engagements de financement en faveur des personnes morales pour l'exercice 2017.

La hausse des engagements de financement en faveur des personnes morales s'explique par la comptabilisation en 2019 des engagements hors bilan envers ALI, non comptabilisés lors des exercices antérieurs. Cet engagement représente 0,4 milliard d'euros au titre des dotations en fonds propres de la convention quinquennale 2018-2022 et 0,8 milliard d'euros au titre de l'avenant PIV.

Dans le paragraphe 3.11 Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois, la ligne ajustement pour engagements et provision correspond à la variation des engagements de financements accordés en 2019 et 2018. Pour les engagements aux personnes morales, l'Agence a pris la position de neutraliser les engagements de financement envers ALI afin de ne pas biaiser le total des financements accordés aux personnes morales. Ce montant de financement étant prévu par la convention quinquennale.

L'ANCOLS estime que certains engagements auraient dû être comptabilisé en engagements hors bilan par ALS à la fin de l'exercice 2019. Il s'agit des engagements suivants :

- ▶ Engagements pris dans la convention quinquennale 2018-2022 de verser 666,0 millions d'euros sous forme de dotation en fonds propres à l'ONV au titre de 2019 et 2020 ;
- ▶ Prélèvement en 2020 de 500,0 millions d'euros de trésorerie pour financer le FNAL prévu par la loi de finances du 28 décembre 2019. Cette somme doit être enregistrée en engagement hors bilan, puisque l'obligation est née avant le 31 décembre 2019 ;
- ▶ Engagement de 300,0 millions pour financer le FNAP prévu dans la clause de revoyure conclue en 2019 et applicable de 2020 à 2022.

L'Agence estime que les engagements hors bilan sont sous-estimés pour un total de 1 466 millions d'euros car pour chacun des engagements cités ci-dessus l'obligation de versement est née au 31 décembre 2019. L'Agence recommande une comptabilisation des ces engagements afin de respecter les principes de prudence et de bonne information.



3.11 SYNTHÈSE ET SUIVI DE LA RÉALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOI

Le Tableau 3.36 de la page 125 présente le suivi des emplois réalisés sur la période triennale 2017-2019 sachant que l'exercice 2017 s'est réalisé suivant la convention du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016, et que les exercices 2018 et 2019 se sont réalisés selon la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018, et d'un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

Les tendances générales suivantes se dégagent de l'analyse de ce tableau :

- ▶ les financements au profit des personnes morales (dont ajustements pour engagements et provisions) ont vu leur niveau largement diminuer entre 2019 et 2018 atteignant 973,7 millions d'euros, soit une baisse de 22,9% ;
- ▶ les concours aux personnes physiques (dont ajustements pour engagements et provisions) passent de 585,7 millions d'euros en 2018 à 437,7 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 25,3% par rapport à 2018 ;
- ▶ quant aux politiques publiques nationales, elles sont stables par rapport à 2018 et s'élèvent à 534,0 millions d'euros.

Le Tableau 3.38 (page 127) présente pour mémoire une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations en valeurs annuelles et en cumul pour les exercices 2015 à 2017.

Le Tableau 3.38 (page 126) présente une synthèse comparée des enveloppes 2018 à 2022 et de la réalisation en valeur annuelle pour les exercices 2018 et 2019. Par grande catégorie d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations 2019 par rapport aux enveloppes réglementaires appelle les observations suivantes.

Concernant les concours aux personnes physiques, ils s'élèvent à 437,7 millions d'euros (dont ajustements pour engagements et provisions pour un montant de -30,1 millions d'euros), pour le deuxième exercice de la période quinquennale 2018-2022, soit 289,3 millions d'euros de moins que la borne supérieure définie par la convention modifiée. La convention 2018-2022 n'a **pas prévu d'enveloppe globale minimale⁸⁶, l'enveloppe globale maximale est de 727,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2018 pour les concours aux personnes physiques**. Les financements aux personnes physiques ne cessent de diminuer d'année en année en raison d'un décalage entre les produits proposés, la réalité du marché et de la conjoncture économique.

Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 970,8 millions d'euros⁸⁷ pour l'exercice 2019 (dont ajustements pour engagements et provisions pour un montant de -34,0 millions d'euros), soit 302,2 millions d'euros de moins que la limite inférieure de la convention quinquennale. Cette convention **a prévu une enveloppe globale minimale et maximale de 1 273,0 millions d'euros en 2019 pour les concours aux personnes morales**. Les concours aux personnes morales sont composés de 45,5 millions d'euros d'emplois non ventilés. Pour ces emplois, Action Logement a rattaché l'opération à un code activité générique ne permettant pas à l'Agence d'identifier le type d'emploi concerné. À l'exception des dotations en fonds propres qui sont conformes aux

⁸⁶ La convention quinquennale 2018-2022 fixe soit des enveloppes minimales soit des enveloppes maximales pour chaque catégorie d'emplois alors que la précédente convention 2015-2019 fixait des enveloppes minimales et maximales.

⁸⁷ Le montant des financements aux personnes morales présenté dans le tableau de suivi des enveloppes 2018-2022 (Tableau 3.37 en page 33) s'élève à 1 004,8 millions d'euros (hors ajustement pour engagements et provisions) et présente un écart de 2,9 millions d'euros avec le montant des financements présenté tout au long de ce chapitre. L'écart de 2,9 millions d'euros correspond au financement de « l'expérimentation et ingénierie territoriale », poste présenté comme une catégorie distincte dans la convention quinquennale 2018-2022.

enveloppes réglementaires et aux prêts accordés au LLS qui dépassent l'enveloppe maximale, l'ensemble des autres aides ne dépasse pas individuellement la borne inférieure prévue par la convention quinquennale.

Quant au financement des politiques publiques nationales, le montant versé sur fonds PEEC, soit 534,0 millions d'euros pour la période 2019, se situe dans la fourchette définie dans la convention quinquennale. Dans ce tableau n'est pas présentée la subvention de 100 millions d'euros de subvention à l'AFL prélevée sur le fonds PSEEC.

Dans le détail, les conclusions suivantes se dégagent de l'observation des données :

- ▶ avec un montant de 313,2 millions d'euros pour l'exercice 2019, les prêts accession et travaux ne dépassent pas l'enveloppe globale de 470,0 millions prévue par la convention quinquennale. Les prêts accession et travaux atteignent en 2019 leurs niveaux les plus bas depuis les six dernières années. Cette évolution à la baisse de ces types de prêts est expliquée par une diminution de la demande, un niveau des taux d'intérêts faible des prêts bancaires classiques et la dégradation du taux d'instruction des dossiers. Dans ce contexte, le montant moyen du prêt accession passe de 21 123€ en 2018 à 20 331€ en 2019.
- ▶ les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) qui s'élèvent à 37,4 millions d'euros sont à un niveau très éloigné de l'enveloppe prévue par la convention quinquennale de 104,0 millions d'euros. Le dispositif VISALE a été étendu en 2018 aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans. Depuis la mise en place du dispositif VISALE en février 2016, celui-ci n'a jamais atteint les objectifs définis par la convention quinquennale ;
- ▶ comme en 2018, aucun financement n'a été versé à l'AFL au titre de l'exercice 2019 par l'intermédiaire du fonds PEEC. La convention quinquennale 2018-2022 prévoit qu'en complément du financement sur fonds PSEEC, l'AFL peut être financé sous forme de prêts ou de subvention sur le fonds PEEC. Ces financements sont faits sur la durée de la convention selon les besoins de l'AFL. Conformément à ce que prévoit la convention quinquennale, un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevé sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 100,0 millions d'euros a été comptabilisé en 2019 ;
- ▶ les dotations en fonds propres de 70,0 millions d'euros pour le logement locatif social et de 70,0 millions d'euros pour le logement locatif intermédiaire respectent les enveloppes maximales imposées par la convention quinquennale. Depuis l'exercice 2019, ces subventions sont directement versées à l'entité Action Logement Immobilier⁸⁸. L'avenant du PIV prévoit une hausse des dotations en fonds propres vers l'entité ALI ainsi que des dotations en fonds propres pour un montant total de 550 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales, et notamment pour les entités appartenant au groupe ;
- ▶ la dotation en fonds propres de 333,0 millions d'euros en vue de souscrire au capital de l'ONV n'a pas été versée en 2019 contrairement à ce qui est prévu par la convention quinquennale. Les commissaires du gouvernement d'ALS ont demandé un déblocage des fonds sur l'exercice 2020 ;
- ▶ les autres aides versées aux personnes morales prévues pour les structures collectives (hors FTM), pour les DOM, pour la fracture territoriale et pour les prêts pour le logement locatif intermédiaire ne dépassent pas la

⁸⁸ Lors des exercices antérieurs, cette subvention était versée par ALS à ALG qui le reversait à ALI afin d'éviter une imposition. En 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet l'article 29 de la loi de finances 2019 (Mesures relatives à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public) dispose que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.



borne inférieure prévue par la convention, sachant que l'Agence n'a pas été en mesure de ventiler 45,5 millions d'euros de financements accordés aux personnes morales ;

- ▶ le poste « expérimentation et ingénierie territoriale » qui constitue un nouvel emploi apparu dans la convention quinquennale 2018-2022 s'élève à 2,9 millions d'euros, soit 3,1 millions d'euros de moins que la limite inférieure prévue mais en progression de 1,7 million d'euros par rapport à 2018. Ces aides financent l'innovation et l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques.
- ▶ La réalisation du PIV à la fin de l'exercice est relativement faible, seule la prime mobilité (Axe 2 du PIV) a été mise en production pour un total de 8 400 aides accordées représentant un montant de 8,3 millions

L'Agence constate une forte sous-consommation des enveloppes prévues par la convention quinquennale. Action Logement Services doit adapter son offre de produit pour assurer une meilleure redistribution de ses ressources, et en particulier à destination des personnes physiques.

Tableau 3.36 : Suivi des emplois réalisés en 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	2019		2018		2017
	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé
Accession					
PASS-FONCIER					
Prêts accession	246,0	- 0,35	375,8	-33,1%	562,0
Financement de travaux	67,3	- 0,07	72,1	-26,0%	97,5
Mobilité et recrutement					
Aides à la mobilité salariés et jeunes	102,4	- 0,08	111,3	-3,4%	115,2
Prêts-relais mobilité				-100,0%	1,0
Aides très sociales					
Avance dépôt de garantie				-100,0%	51,3
Garantie de loyers et charges locatives				-100,0%	53,4
Actions dans les territoires spécifiques					
Financements à caractère social	14,8	1,59	5,7	-78,1%	26,1
Sécurisation locative					
GURL, VISALE	37,4	- 0,09	41,1		
Financement de l'APAGL					
Hors convention quinquennale 2015-2019					
Prêts au logement social et intermédiaire					
Emplois non ventilés					
Ajustements pour engag. et provisions	-30,1	0,48	-20,3	-160,8%	33,5
Concours Personnes physiques (A)	437,7	- 0,25	585,7	-37,7%	940,1
Logement locatif social (LLS)					
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)					
Subventions et bonification de prêts aux OLS				-100,0%	41,2
Fonds propres	70,0	-	70,0		70,0
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	686,6	0,32	519,4	-36,8%	626,8
Prêts PLS et PSLA					194,7
Prêts réhabilitation					68,6
Préfinancements					
Prêts in fine				-100,0%	162,9
Structures collectives	78,2	0,97	39,7	-69,5%	130,0
Actions dans les territoires spécifiques				-100,0%	26,2
Financements à caractère social					
Logement locatif intermédiaire (LLI)					
Accès au logement des jeunes					
Fonds propres - log. familial et colocation	70,0	-	70,0	-15,7%	83,0
Prêts PLI - logement familial et colocation	3,7	- 0,53	7,9	-90,3%	81,1
Fracture territoriale					
Prêts / subventions	50,8	2,26	15,6		
Politiques nationales Action Logement					
Prêts AFL				-100,0%	98,0
Subventions AFL					
Expérimentation et ingénierie territoriale	2,9		1,2		
Vente HLM - dotations en fonds propres			333,0		
Emplois non ventilés (*)	45,5	- 0,68	142,1		
Ajustements pour engag. et provisions	-34,0	- 1,53	64,2	-87,3%	504,9
Concours Personnes morales (B)	973,7	- 0,23	1 263,1	-39,5%	2 087,4
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	475,0	- 0,00	476,0	-39,7%	790,0
Financement de l'ANAH				-100,0%	50,0
Financement du FNAL					
Financement du FNAP	50,0	-	50,0		
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	-	9,0		9,0
Emplois non ventilés					
Politiques publiques nationales (C)	534,0	- 0,00	535,0	-37,0%	849,0
Enveloppe totale (A+B+C)	1 945,4	- 0,18	2 383,8	-38,5%	3 876,4

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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



Tableau 3.37 : Suivi des enveloppes 2018-2022

Rubriques	Enveloppes 2018-2022										Données en millions d'euros			
	2018			2019			2020			2021			2022	
	Minimum	Maximum	Engagement (%)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (%)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (%)	Minimum	Maximum	Engagement (%)
Accession et travaux														
Prêts accession	(a)	327,0	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	246,0	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	(a)	62,0	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	67,3	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative														
GURL VISALE Pass GRL	(a)	115,0	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	37,4	(a)	168,0	168,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement														
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL-JEUNE	(a)	119,0	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	102,4	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé														
Ingénierie Sociale		10,0	10,0			10,0	10,0				10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,0	18,0	5,7		20,0	20,0	14,8			20,0		20,0	20,0
Ajustements pour engagement et provisions				-20,3										
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,0	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	497,7	791,0	791,0	791,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LS)														
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,0	610,0	512,5	490,0	(b)	540,0	684,1	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	40,0	23,2	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	50,0	55,1	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	2,5	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LI)														
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PIJ	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	3,7	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale														
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	50,8	250,0	(b)	250,0	486,0	486,0	(b)
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0		(a)	333,0	333,0	(a)	(b)	(b)
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)				(a)	6,0	6,0	(a)	20,0	21,0
Non ventilés (***)				142,1				45,5						
Ajustements pour engagement et provisions (*****)				64,2				-34,0						
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	1 374,0	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 323,0	970,8	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0		(a)	40,0	40,0	(a)	109,0	109,0
Prêts													50,0	50,0
Subventions													25,0	25,0
Financement de l'ANRU - PNUR/PNPRU	460,0	692,0	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	475,0	450,0	692,0	692,0	450,0	450,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,0	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	534,0	509,0	701,0	791,0	509,0	509,0	621,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,0	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	2,9	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0				146,0		170,0	240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 383,8	2 915,0	2 707,0	3 029,0	1 945,4	2 590,0	2 782,0	3 068,0	2 515,0	2 707,0	3 050,0

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(**) 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'AFIL. 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 ALI 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.

Tableau 3.38 : Suivi des enveloppes 2015-2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2017											
	2015			2016			2017			Cumul 2015-2017		
	Enve- loppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisa- tion ^(*)	Enve- loppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisa- tion ^(*)	Enve- loppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisa- tion ^(*)	Enve- loppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisa- tion ^(*)
Concours Personnes physiques	958,0	872,3	87,4%	968,0	855,4	82,7%	975,0	940,1	78,0%	2 901,0	2 667,8	86,0%
Accession												
PASS-FONCIER et accession		500,5			458,7			562,0			1 521,2	
Financement de travaux	600,0	78,7	96,5%	600,0	84,7	90,6%	600,0	97,5	90,1%	1 800,0	260,9	99,0%
Mobilité et recrutement												
Autres aides		256,2			269,4			247,1			772,8	
Sécurisation locative												
GURL, VISALE (sinistres et provisions)	358,0	19,0	78,3%	368,0	-1,2	74,8%	375,0		65,9%	1 101,0	17,9	72,9%
APAGL		5,2			6,8						12,1	
Ajustements pour engag. et provisions		12,6			36,9			33,5			83,0	
Concours Personnes morales	1 580,0	1 732,4	67,7%	1 455,0	1 559,9	31,4%	1 448,0	2 087,4	92,2%	4 483,0	5 379,7	66,9%
Logement locatif social (LLS)												
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)												
Subventions et bonification de prêts aux OLS	140,0	152,6	91,0%		58,1			41,2		140,0	251,8	
Fonds propres	110,0	220,8	-0,7%	90,0	267,0	-96,6%	70,0	70,0	100,0%	270,0	557,8	-6,6%
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	500,0			620,0			625,0	626,8	99,7%	1 745,0		
Prêts PLS et PSLA	160,0	744,9	95,1%	160,0	734,1	87,4%	160,0	194,7	78,3%	480,0	2 369,0	98,9%
Prêts réhabilitation	50,0			60,0			61,0	68,6	87,6%	171,0		
Préfinancements		128,7			77,0						205,6	
Prêts in fine	160,0	45,4	28,4%	163,0	68,8	42,2%	166,0	162,9	98,1%	489,0	277,1	56,7%
Structures collectives	100,0	92,2	92,2%	100,0	72,1	72,1%	100,0	130,0	70,0%	300,0	294,2	98,1%
Actions dans les territoires spécifiques		6,6			7,7			26,2			40,5	
Financements à caractère social		4,7			5,0						9,8	
Traitement des logements indignes		0,7									0,7	
Logement locatif intermédiaire (LLI)												
Accès au logement des jeunes		15,0			5,5						20,5	
Fonds propres - log. familial et colocation	80,0			81,0			83,0	83,0	100,0%	244,0	83,0	
Prêts PLI - logement familial et colocation	80,0	(**)	(**)	81,0	(**)	(**)	83,0	81,1	97,7%	244,0	81,1	(**)
Politiques nationales Action Logement												
Prêts AFL	200,0	200,0	100,0%	100,0	52,0	52,0%	100,0	98,0	98,0%	400,0	350,0	87,5%
Subventions AFL												
Ajustements pour engag. et provisions		120,8			212,7			504,9			838,4	
Financement Politiques publiques nationales	1 209,0	1 209,0	100,0%	1 009,0	1 169,0	75,4%	909,0	849,0	97,6%	3 127,0	3 227,0	93,9%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	850,0	850,0	100,0%	850,0	910,0	92,9%	850,0	790,0	92,9%	2 550,0	2 550,0	100,0%
Financement de l'ANAH	350,0	350,0	100,0%	150,0	250,0	33,3%	50,0	50,0	100,0%	550,0	650,0	81,8%
Financement du FNAL												
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	27,0	27,0	100,0%
Indice global de réalisation	3 747,0	3 813,7	80,1%	3 432,0	3 584,3	54,9%	3 332,0	3 876,4	91,3%	10 511,0	11 274,5	78,8%
Emplois non ventilés		2,7			2,2						4,9	
Totaux	3 747,0	3 816,4		3 432,0	3 586,6		3 332,0	3 876,4		10 511,0	11 279,4	

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois.

(*) Les indices unitaires correspondent au ratio entre les réalisations et les enveloppes cibles, avec un mécanisme de pénalisation pour les dépassements de cible. Les indices catégoriels et l'indice global correspondent aux moyennes arithmétiques des indices unitaires.

(**) L'enveloppe relative à cet emploi n'est pas scindée entre le logement social et le logement intermédiaire. Elle est globalisée dans les enveloppes relatives au logement social.

(*** La convention quinquennale 2015-2019 ne prévoit pas d'enveloppes spécifiques pour ces emplois correspondants à des besoins qui seront couverts via les autres rubriques.

(**** Les enveloppes minimales et maximales au titre de l'exercice 2015 ont été fixées par la loi de finances 2015.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017).

Note de lecture : La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 ainsi que son avenant modifient les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018.



4 FONDS DE GARANTIE

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction a créé un nouveau fonds pour Action Logement Services, le fonds de garantie. Le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'Action Logement Services est venu préciser le fonctionnement de ce fonds.

Le fonds de garantie est un fonds réservé aux opérations liées aux aides pour la sécurisation locative mises en place par Action Logement sous forme d'octroi de garantie. Ces opérations se décomposent en quatre dispositifs principaux : VISALE, Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL), Sécurisation des fonds accédant et les autres garanties. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

4.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE

Les ressources du fonds de garantie sont prélevées sur le fonds PEEC, conformément au 2°) de l'article L. 313-19 2. I du CCH. En dehors de ce prélèvement, les ressources affectées à ces interventions sont issues d'une fraction des primes ou cotisations qui sont confiées à Action Logement Services par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au g de l'article L. 313-3 du CCH. Ces ressources peuvent également inclure des contributions volontaires. Les emplois et ressources du fonds de garantie sont présentés dans le Tableau 4.1 ci-après.

En 2019, le fonds ne bénéficie d'aucune ressource, contrairement à l'exercice précédent où le fonds de garantie a bénéficié d'une subvention de 0,4 million d'euros provenant du fonds PEAEC pour le financement du dispositif VISALE. Une subvention a été versée en 2019 au fonds GURL à hauteur de 2,2 millions d'euros, contre 2,1 millions d'euros en 2018.

Les emplois sont uniquement composés de 36,5 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS.

Tableau 4.1 : Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Subventions reçues (VISALE)			0,40	100,0%			
Ressources totales			0,40				
Subventions accordées aux personnes morales							
Subventions accordées aux personnes physiques						4,68	9,3%
Autres subventions VISALE						9,99	19,8%
Autres subventions GURL (*)	2,15	5,6%	2,10	3,7%	2,8%	-1,15	-2,3%
Créances irrécouvrables (**)	36,51	94,4%	54,18	96,3%	-32,6%	36,94	73,2%
Autres subventions versées	38,66	100,0%	56,28	100,0%	-31,3%	45,78	90,7%
Emplois totaux	38,66	100%	56,28	100%	-31,3%	50,46	100%
Flux financier Ressources - Emplois	-38,66		-55,88			-50,46	

(*) Le montant des autres subventions GURL pour 2018 a été corrigé par rapport au RASF 2018.

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : Le flux financier Ressources – Emplois présenté ne correspond pas au résultat net du fonds de garantie (présenté dans le Chapitre 9 en page 205) mais au solde des ressources et emplois issus de l'activité.

Le fonds de garantie portant les dispositifs de loyers impayés est destiné à couvrir les risques et les pertes, ce qui le rend structurellement consommateur de réserves. Action Logement Services étant soumise en tant que société de financement au ratio de solvabilité et au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), chacun des fonds doit individuellement respecter la limite réglementaire de 10,5%. Afin de respecter cette contrainte, Action Logement Services a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 150 millions d'euros en avril 2019. Ce type d'opération est prévu par l'article 3 du décret de gestion des fonds. De fait, l'ACPR a demandé à ALS un renforcement du pilotage du fonds de garantie, celui-ci dégageant structurellement un déficit par l'absence de ressources.

Au 31 décembre 2019, les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 452,9 millions d'euros⁸⁹ et le ratio solvabilité⁹⁰ du fonds de garantie est de 19,01%. La limite réglementaire de 10,75% est respectée. À ce stade, étant donné le niveau observé des fonds propres du fonds, l'Agence considère qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle capitalisation.

4.2 GARANTIES ACCORDEES

En complément des financements directs, Action Logement Services apporte également des concours aux personnes physiques sous la forme de garanties accordées. D'un point de vue financier, l'importance des aides accordées par Action Logement Services sous forme de garanties s'apprécie en principe grâce au niveau des engagements hors bilan présents dans les comptes, et les risques inhérents à ces engagements sont matérialisés par les niveaux de provisions. En pratique, les garanties accordées aux personnes physiques correspondent aux garanties LOCA-PASS et VISALE. Après retraitement et analyse, le niveau global des engagements au titre du LOCA-PASS et de VISALE pour Action Logement Services visés sont d'environ :

⁸⁹ Cf chapitre 9 : Tableau 9.5 Bilan passif d'Action Logement Services, comptes sociaux.

⁹⁰ Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,5% au 31 décembre 2017 (voir méthode de calcul de ce ratio dans la section I.5.2.1.5 de l'Annexe I). Seul le fonds de garantie ne respectait pas ce seuil, d'où une recapitalisation de ce fonds pour un montant de 300 millions d'euros par le fonds PEEC au 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce fait, une augmentation de capital de 150 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019. Le ratio de solvabilité est présenté dans le Tableau 8.22 du Chapitre 8.

- 1 746,6 millions d'euros pour LOCA-PASS et 462,5 millions d'euros pour VISALE à la clôture de l'exercice 2017 ;
- 1 838,0 millions d'euros pour LOCA-PASS et 1 007,8 millions d'euros pour VISALE à la clôture de l'exercice 2018 ;
- 1 212,3 millions d'euros pour LOCA-PASS et 1 611,6 millions d'euros pour VISALE à la clôture de l'exercice 2019.

À la suite des mises en jeu des garanties accordées, l'issue favorable est le recouvrement de la créance qui en résulte. Toutefois, lorsque cette dernière ne peut être recouvrée, une perte est constatée et l'opération s'analyse in fine comme une subvention. Les données disponibles ne permettent pas une analyse précise des créances irrécouvrables sur les personnes physiques mais le coût de ces occurrences est intégré dans le total des 36,5 millions d'aides assimilées aux subventions en 2019 contre 54,2 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 4.1 ci-avant). Compte tenu de cette issue possible, il existe un risque de perte, c'est-à-dire de « subvention décalée dans le temps » sur les engagements en cours. Ce risque fait l'objet d'un provisionnement dans les comptes d'Action Logement Services dont le niveau à la clôture de l'exercice 2019 est de 17,2 millions d'euros contre 50,5 millions d'euros en 2018 et 56,7 millions d'euros en 2017. Ce chiffre correspond au risque potentiel lié aux garanties accordées dont le montant total mentionné ci-dessus s'élève à 2 824,0 millions d'euros à la fin 2019.

4.3 APAGL

La mise en œuvre opérationnelle des dispositifs GRL et VISALE est assurée par l'association APAGL, sachant que la gestion technique du fonds GURL-VISALE est assurée par Action Logement Services. Cette dernière domicilie toutes les opérations financières dudit fonds et gère également les relations avec l'ACPR qui contrôle le respect des règles prudentielles applicables en la matière. L'association APAGL n'enregistre donc dans ses comptes que ses coûts de fonctionnement dont la décomposition est présentée dans le Tableau 4.2 ci-dessous. Ces coûts sont en majorité constitués de charges de personnel même si la proportion de cette ligne de coût évolue selon les exercices. L'APAGL est financée par Action Logement Services à hauteur de 2,8 millions de subventions en 2019, ce financement étant réalisé par le fonds de fonctionnement (cf. Chapitre 7, page 153).

Tableau 4.2 : Analyse du coût de fonctionnement de l'APAGL de 2017 à 2019

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Charges de personnel et personnel extérieur	2,75	57,7%	+ 6,8%	2,58	55,2%	+ 7,6%	2,40	54,8%
Honoraires	0,19	4,0%	- 39,0%	0,31	6,6%	+ 23,8%	0,25	5,7%
Achats et autres charges externes	1,35	28,3%	- 0,7%	1,36	29,1%	+ 11,9%	1,22	27,8%
Autres charges de gestion courante	0,25	5,2%	+ 1,5%	0,25	5,3%	+ 13,5%	0,22	5,0%
Dotations courantes	0,23	4,8%	+ 27,4%	0,18	3,9%	- 38,3%	0,29	6,7%
Coût de fonctionnement	4,77	100,0%	+ 2,1%	4,68	100,0%	+ 7,0%	4,37	100,0%
Charges exceptionnelles			- 100,0%	0,00	0,0%	- 99,9%	0,12	2,8%

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

Quant au fonds GURL-VISALE, la décomposition de son résultat (voir Tableau 4.3 ci-après) montre que le besoin de financement de 7,4 millions d'euros en 2018 s'accroît et passe à 21,3 millions d'euros pour l'année 2019. La principale composante de ce résultat est l'augmentation de la dotation des provisions pour risques s'élevant à 20,3 millions d'euros⁹¹ contre une reprise nette de 5,9 millions d'euros en 2018. Les charges et les produits liés aux sinistres diminuent et passent de 10,8 millions d'euros en 2018 à 2,76 millions d'euros (en faveur des produits)

⁹¹ Le montant est composé de deux provisions : une provision pour risque Fonds de Garantie qui s'élève à -17,2 millions d'euros nette des reprises (nouvelle en 2019) et une provision d'exploitation fonds PEEC qui s'élève à 3,1 millions d'euros de dotation en 2019.

en 2019. Il convient de rappeler que la faiblesse du montant des primes nettes (0,6 million d'euros en 2019) reflète les modalités de mise en œuvre de la GRL qui se traduisent depuis 2011 par un dispositif où les primes sont désormais conservées par les assureurs et seule la sur-sinistralité est prise en charge par le fonds GURL, d'où le faible niveau des primes nettes perçues par rapport au coût des sinistres.

Tableau 4.3 : Analyse du fonds GURL-VISALE de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Primes et produits divers	0,61	100,0%	- 14,7%	0,72	64,2%	- 47,7%	1,37	100,0%
Commissions sur primes								
Subventions reçues			- 100,0%	0,40	35,8%			
Produits nets	0,61	100,0%	- 45,3%	1,12	100,0%	- 18,5%	1,37	100,0%
Charges de sinistres - Population Action Logement								
Charges et produits liés aux sinistres - Population État	2,76	451,2%	+ 125,4%	-10,84	-971,0%	+ 68,9%	-34,84	-2542,5%
Charges et produits divers de gestion (*)	-4,35	-711,9%	- 23,0%	-3,54	-316,9%	- 152,5%	-1,40	-102,3%
Solde courant	-0,98	-160,7%	+ 92,6%	-13,27	-1188,0%	+ 62,0%	-34,87	-2544,8%
Variation des provisions techniques	-20,27	-3315,4%	- 442,8%	5,91	529,4%	- 87,8%	48,38	3530,4%
Autres dotations et reprises								
Résultat net du fonds GURL - VISALE	-21,25	-3476,0%	- 188,9%	-7,35	-658,5%	- 154,5%	13,51	985,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2017 à 2019).

Note de lecture : (*) En 2017 et en 2019, les subventions inter-fonds d'un montant respectif de 17,1 millions d'euros et de 36,8 millions d'euros ont été exclues des charges diverses de gestion pour l'analyse du fonds GURL-VISALE. En 2018, la subvention inter-fonds n'a pas été comptabilisée dans le fonds « GURL-VISALE » mais dans le fonds « Autres Garanties ».

5 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (« PSEEC ») sur la période 2017-2019. Les articles R. 313-29-2 et R. 313-29-3 du CCH définissent les règles d'utilisation des fonds issus de la PSEEC. Sa collecte est assurée par Action Logement Services depuis le 1^{er} janvier 2017. Le fonctionnement du fonds PSEEC est défini par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et par le décret de gestion des fonds n° 2017-1730 du 21 décembre 2017. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, excluait les entreprises agricoles de 50 salariés et plus au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à ALS, en vertu de l'article précité. Ce dernier doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

5.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC

Sur la période 2017-2019, l'analyse de la **vision synoptique des flux nets observés** pour le fonds PSEEC (Tableau 5.1 en page suivante) et l'**étude de la vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2017 à 2019** (Tableau 5.2 en page suivante) révèlent les principaux constats suivants :

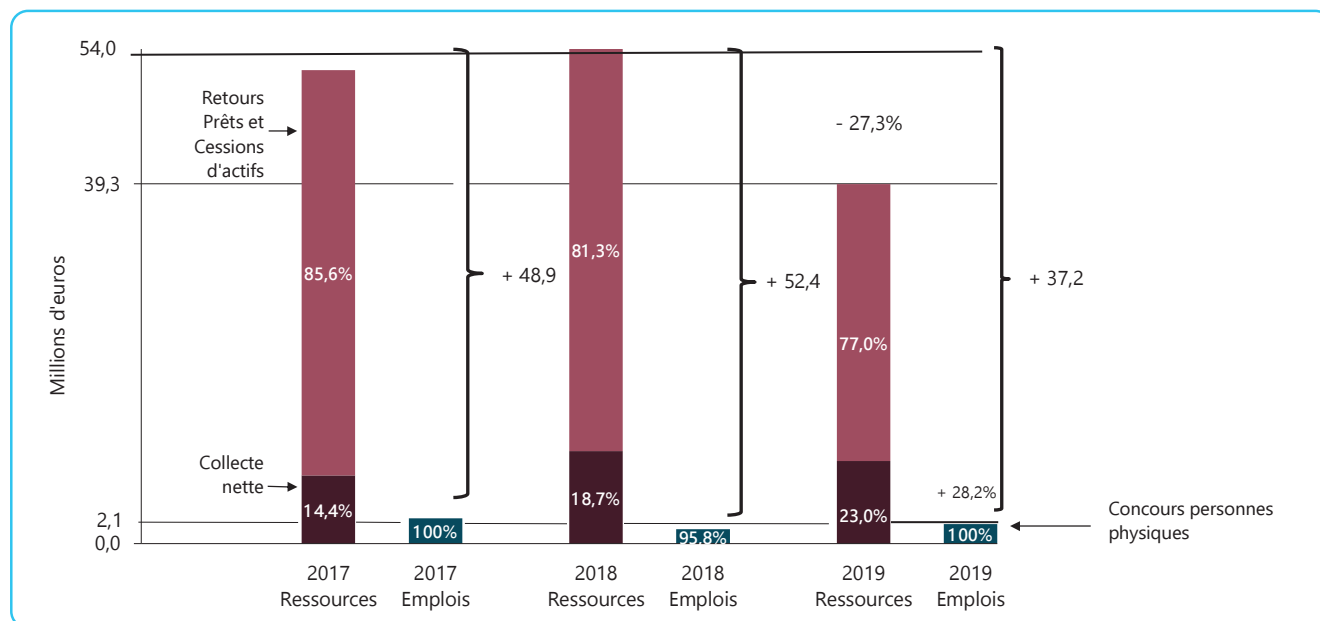
- ▶ **Aucune intervention réalisée sur l'exercice 2019 au profit des personnes morales ;**
- ▶ **le financement des personnes physiques représente donc la totalité des nouvelles interventions réalisées en 2019 sur fonds PSEEC.** Les données montrent que les concours nets au bénéfice des personnes physiques sont négatifs sur la période 2017-2019 pour 71,9 millions d'euros, ce qui continue à renforcer les réserves du fonds PSEEC de la période.

Il est à noter que dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale⁹². Dans ce cadre, 200,0 millions d'euros ont été versés à l'AFL en 2019 au titre des années 2018 et 2019. Au 31 décembre 2019, un engagement hors bilan de 100,0 millions d'euros figure en fonds PSEEC. Pour rappel, en 2018, ALS avait provisionné dans ses comptes un montant de 100,0 millions d'euros prélevés sur le fonds PSEEC au titre du financement de l'AFL sous forme de subventions. Cette provision avait été constatée dans les comptes d'ALS avant la parution du décret sus-cité. L'AFL n'avait pas constaté ce produit certain dans ses comptes 2018.

⁹² La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC, comme rappelé dans l'introduction du présent chapitre.

Depuis l'exercice 2018, ALS comptabilise les transferts de droits entre les fonds PEEC et PEAEC. À compter de l'exercice 2019, ALS comptabilise également les transferts de droits⁹³ entre les fonds PEEC et PSEEC. En pratique cette opération s'est traduite dans le compte de résultat d'ALS de l'année 2019 par une subvention reçue dans le fonds PEEC pour 11,4 millions d'euros et une subvention versée dans chaque fonds : PEAEC pour 5,1 millions d'euros et PSEEC pour 6,3 millions d'euros. Pour rappel, en 2018, la subvention reçue dans le fonds PEEC s'élevait à 8,1 millions d'euros et la subvention versée dans le fonds PEAEC atteignait le même montant.

Graphique 5.1 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois (hors AFL) au titre de la PSEEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Notons que les aides assimilées à des subventions pour les personnes morales et les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé. De plus, les concours aux personnes morales représentant 0,0% des emplois totaux en 2017 et en 2019 n'apparaissent pas sur ce graphique.

Tableau 5.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PSEEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

	Exercice 2019				Exercice 2018				Exercice 2017	
	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts		8,3	-8,3		0,1	16,5	-16,4		-12,8	
Titres										
Subventions										
Total Personnes Morales		8,3	-8,3		0,1	16,5	-16,4		-12,8	
Prêts	2,1	21,9	-19,8		1,6	27,4	-25,9	88,0	-28,6	99,3
Subventions	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	
Total Personnes Physiques	2,1	21,9	-19,8		1,6	27,4	-25,9	88,0	-28,6	99,3
PNRU										
AFL	100		100		100		100			
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales	100,0		100,0		100,0		100,0			
Total lié aux interventions	102,1	30,3	71,9	0,0	101,6	43,9	57,7	88,0	-41,5	99,3

Légende des couleurs :

- Emplois nets positifs
- Emplois nets à l'équilibre
- Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Tableau 5.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cumul PSEEC de 2017 à 2019 et en-cours PSEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2019						Cumul 2017 - 2019						2018	2017
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2018	En-cours 2017
Prêts			8,3		-8,3		0,1		37,6		-37,5			
Titres											0,0			
Subventions											0,0			
Total Personnes Morales	0,0	0,0%	8,3	27,5%	-8,3	-11,6%	0,1	0,0%	37,6	31,7%	-37,5	-42,6%		
Prêts	2,1		21,9		-19,8		6,4		80,8		-74,4		88,0	99,3
Subventions	0,012861				0,0		0,0				0,0			
Total Personnes Physiques	2,1	2,1%	21,9	72,5%	-19,8	-27,6%	6,4	3,1%	80,8	68,3%	-74,4	-84,5%	88,0	99,3
PNRU														
AFL	100,0				100,0		200,0				200,0			
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales	100,0	97,9%			100,0	139,2%	200,0	96,8%			200,0	227,1%		
Total lié aux interventions	102,1	100,0%	30,3	100,0%	71,9	100,0%	206,5	100,0%	118,4	100,0%	88,1	100,0%	88,0	99,3

Légende des couleurs :

- Flux financier positif
- Flux financier à l'équilibre
- Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2017 à 2019).

Les ressources de la PSEEC se composent de la collecte volontaire et des retours de prêts des personnes morales et des personnes physiques. L'Agence constate l'absence de cessions d'actifs⁹⁴ en 2019.

5.2 COLLECTE PSEEC

La collecte totale ressort à 9,0 millions d'euros pour la PSEEC au titre de l'exercice 2019 contre 10,1 millions d'euros pour l'exercice 2018, soit une baisse de 10,9% (voir Tableau 5.3 ci-dessous). S'agissant de versements volontaires, elle fluctue selon la volonté de versement des entreprises.

Tableau 5.3 : PSEEC nette reçue de 2017 à 2019

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%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2017 à 2019).

Contrairement à la collecte PEEC, la collecte PSEEC est réalisée pour moitié sous forme de prêts : 55,9% en 2019 et 54,4 % en 2018. La proportion de la collecte reçue sous forme de subventions est même moins importante que celle de la collecte sous forme de prêts en 2019 et 2018 (44,1% en 2019 et 45,6% en 2018). Nous observons une baisse de 13,9% des versements sous forme de subventions en 2019 par rapport à 2018.

⁹³ Les transferts de droits sont enregistrés comme des opérations d'achats/ventes d'attributions locatives à l'aide de codes activité dédiés (3150000 pour la PEEC, 5150000 pour la PEAEC et 3450000 pour la PSEEC).

⁹⁴ La cession des titres PSEEC a été réalisée avant la dévolution des ex-CIL et de l'UESL aux entités du groupe Action Logement. Dans le cadre de la réforme Action Logement, les dernières opérations de cessions de titres ont été réalisées au cours de l'exercice 2016.



5.3 RETOURS DE PRETS PSEEC

Comme le montre le Tableau 5.4 ci-après les **retours de prêts aux personnes morales sur le fonds PSEEC** représentent **27,5% des ressources endogènes sur fonds PSEEC** et s'élèvent à **8,3 millions d'euros en 2019** contre **16,5 millions d'euros en 2018**, soit une **baisse de 49,5%**.

Quant aux **retours de prêts aux personnes physiques**, ils diminuent de 20,1% et passent de 27,4 millions d'euros en 2018 à 21,9 millions d'euros en 2019.

La baisse des retours de prêts sur les trois derniers exercices (2019, 2018 et 2017) s'explique par la diminution des prêts accordés aux personnes physiques observée avant 2017 (2,1 millions d'euros en 2019 contre 1,6 million d'euros en 2018 et 2,8 millions d'euros en 2017, sachant qu'ils s'élevaient à 10,5 millions d'euros en 2016).

Tableau 5.4 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2017 à 2019 sur fonds PSEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	6,06	20,0%	12,92	29,4%	-53,1%		
Hors Groupe Action Logement	2,22	7,3%	3,42	7,8%	-35,1%		
Divers non ventilés	0,04	0,1%	0,12	0,3%	-69,2%		
Personnes morales	8,31	27,5%	16,45	37,5%	- 49,5%	12,82	29,0%
Prêts accession directs	20,94	69,2%	26,29	59,9%	-20,4%		
Prêts travaux	0,99	3,3%	1,14	2,6%	-13,1%		
Prêts locatifs	0,01	0,0%	0,02	0,0%	-20,2%		
Autres prêts							
Personnes physiques	21,94	72,5%	27,45	62,5%	- 20,1%	31,45	71,0%
Total PSEEC	30,26	100,0%	43,90	100,0%	- 31,1%	44,27	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

5.3.1 Retours de prêts accordés aux personnes morales

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 8,3 millions d'euros en 2019 (cf. Tableau 5.4 ci-dessus) contre 16,5 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 49,5% par rapport à l'exercice 2018.

5.3.2 Retours de prêts accordés aux personnes physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 21,9 millions d'euros en 2019 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit une baisse de 20,1% par rapport à l'exercice 2018 qui présentait un solde de 27,5 millions d'euros.

Tableau 1.5 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques pour l'exercice 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	
	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)		
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)		
Allègement temporaire de quittances de loyers		
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention		
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt		
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés		
MOBILI-JEUNE		
Prêt relais Mobilité		
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	0,1	0,4%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)		
Social et mobilité (A)	0,1	0,4%
Gage d'espèce auprès des bailleurs		
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de gar.		
Avances LOCA-PASS (non associée à une GLC)		
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées		
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)		
Financements locatifs non ventilés		
Locatif (B)		
Prêts travaux hors cas spécifiques		
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)		
Situations de handicap (R313-19-1 III a)		
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)		
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)		
Performance énergétique (R313-19-1 III f)		
Travaux (C)	1,4	6,2%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)		
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux		
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession		
Financements accession non ventilés		
Accession (D)	14,5	65,7%
Locataire: avance pour allègement de charges de logement		
Propriétaire: avance pour allègement de charges de logement		
Propriétaire: prêt pour refinancement de prêt immobilier		
Propriétaire: prêt pour rachat de logement		
Aides aux salariés en difficulté (E)		
Divers et autres financements non ventilés (F)	6,0	27,7%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	21,9	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2019).

Notes de lecture :

La répartition par nature des retours de prêts aux personnes physiques n'était pas disponible pour les exercices 2017 et 2018.

L'Agence constate au titre de l'exercice 2019 un écart de -0,1 million d'euros sur le total des retours de prêts aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2019 est de 21,9 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 22,1 millions d'euros. Cet écart est mentionné dans la rubrique « Divers et autres financements non ventilés ». Dans cette même rubrique, sont compris les autres financements non ventilés pour un montant de 6,2 millions d'euros.

La rubrique « Divers et autres financements non ventilés » déclaré par ALS est trop significative au regard du niveau total des financements PSEEC. ALS doit affiner son suivi par code activité pour les exercices futurs.

5.4 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES

Au titre de l'exercice 2019, aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises. En 2018, les financements accordés aux personnes morales étaient négligeables puisqu'ils s'élevaient à 0,1 million d'euros.



Rappelons que sur l'exercice 2017, aucun financement aux personnes morales n'avait été sollicité par les entreprises.

Tableau 5.6 : Financements PSEEC accordés aux personnes morales de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts			0,07	100,0%	- 100,0%		
Titres							
Subventions							
Concours Personnes morales PSEEC			0,07	100,0%			

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

5.5 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés au titre de la PSEEC et au bénéfice des personnes physiques se montent à 2,1 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 5.7, ci-après) contre 1,6 million d'euros en 2018, soit une hausse de 33,9%.

Les concours aux personnes physiques sur fonds PSEEC **sont essentiellement constitués de prêts (99,4%)**. On observe qu'ils augmentent de 34,2% par rapport à l'exercice 2018 passant de 1,6 million d'euros à 2,1 millions d'euros en 2019. Pour rappel, ces aides sont versées selon les demandes des entreprises.

Tableau 5.7 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts Personnes physiques	2,10	99,4%	1,56	99,1%	+ 34,2%	2,75	99,8%
Subventions Personnes physiques	0,01	0,6%	0,01	0,9%	- 5,4%	0,00	0,2%
Concours Personnes physiques PSEEC	2,11	100,0%	1,58	100,0%	33,9%	2,76	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

L'analyse par code activité (voir Tableau 5.8, en page suivante) des financements accordés aux personnes physiques fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux.

Les opérations d'accession atteignent 1,9 million d'euros en 2019, contre 1,7 million en 2018, ce qui représente une hausse de 7,5% par rapport à l'exercice précédent. Quant aux opérations de travaux, elles sont en hausse de 102,1% par rapport à l'exercice 2018 pour atteindre un solde de 0,3 million d'euros en 2019 contre 0,1 million d'euros en 2018.

Tableau 5.8 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)								
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								
Allègement temporaire de quittances de loyers								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention								
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,03	1,2%	68,2%	0,02	1,0%	+ 206,4%	0,00	0,2%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
MOBILI-JEUNE	0,00	-0,4%					0,00	0,2%
Prêt relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)	0,03	1,2%	67,6%	0,02	1,0%	+ 56,8%	0,01	0,3%
Gage d'espèce auprès des bailleurs								
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de garantie								
Avances LOCA-PASS (non associée à une GLC)								
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Financements locatifs non ventilés								
Locatif (B)								
Prêts travaux hors cas spécifiques								
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)								
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%	+ 45,3%	0,08	3,1%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%	+ 45,3%	0,08	3,1%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)								
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	1,85	87,6%	+ 7,5%	1,72	109,0%	- 35,2%	2,65	95,9%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession								
Financements accession non ventilés								
Accession (D)	1,85	87,6%	+ 7,5%	1,72	109,0%	- 35,2%	2,65	95,9%
Locataire: avance pour allègement de charges de logement							0,02	81,5%
Propriétaire: avance pour allègement de charges de logement							0,00	18,5%
Propriétaire: prêt pour refinancement de prêt immobilier								
Propriétaire: prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)							0,02	0,7%
Divers et autres financements non ventilés (F)	-0,01	-0,6%	+ 100,0%	-0,28	-17,8%	+ 100,0%		
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	2,11	100,0%	+ 33,9%	1,58	100,0%	- 43,0%	2,76	100,0%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : En 2019 et en 2018, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession. Par ailleurs, en 2019, l'Agence constate un écart de 0,01 million d'euros entre les données comptables (2,11 millions d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (2,12 millions d'euros). Cet écart est représenté dans la catégorie « Divers et autres financements non ventilés ».

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 5.9 en page 140) met en évidence une forte concentration dans la région Île-de-France avec 0,6 million d'euros en 2019 (soit 28,2% des financements). Les deux autres principales régions bénéficiaires de la PSEEC en 2019 sont l'Auvergne-Rhône-Alpes avec 0,5 million d'euros (soit 21,2% des financements contre 8,5% des financements en 2018) et les Pays de la Loire avec 0,3 million d'euros (soit 13,3% des financements).



Tableau 5.9 : Répartition régionale des financements PSEEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2018 et en 2019

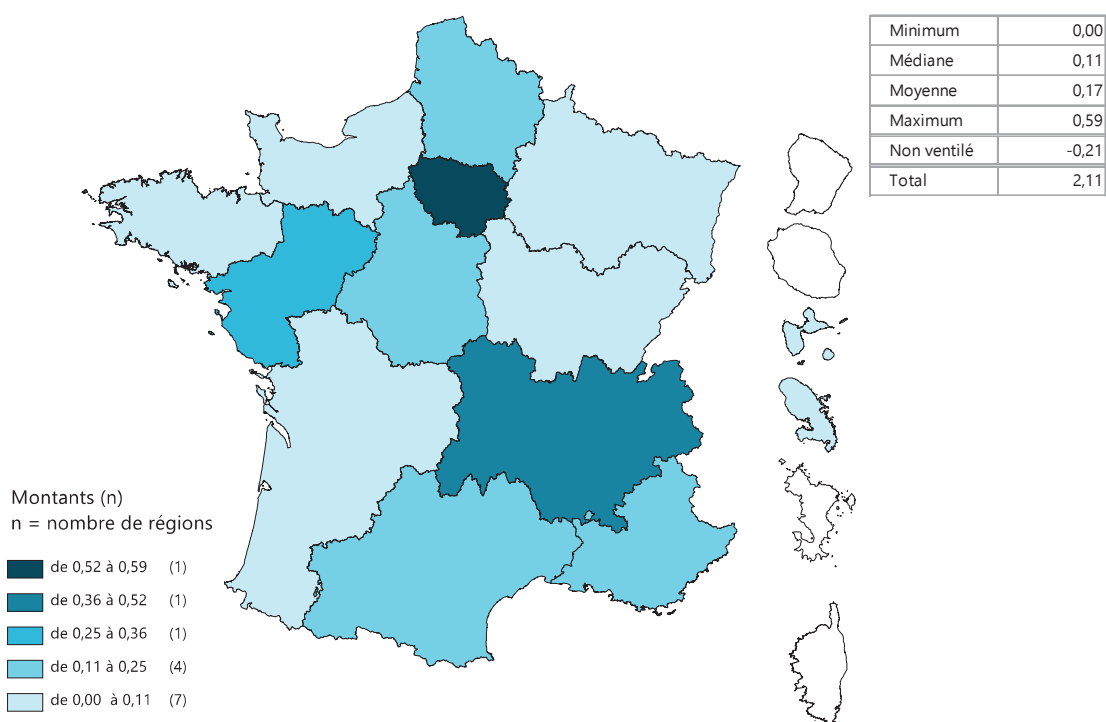
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,45	21,16%	234,8%	0,13	8,5%	-63,8%	0,37	13,3%
Bourgogne-Franche-Comté	0,06	3,03%	-13,8%	0,07	4,7%	-2,6%	0,08	2,8%
Bretagne	0,00	0,06%	-98,5%	0,08	5,0%	-15,2%	0,09	3,4%
Centre-Val de Loire	0,19	9,03%	153,8%	0,08	4,8%	6,2%	0,07	2,6%
Grand Est	0,05	2,28%	-57,7%	0,11	7,2%	-10,3%	0,13	4,6%
Hauts-de-France	0,16	7,65%	24,2%	0,13	8,2%	-58,2%	0,31	11,2%
Île-de-France	0,59	28,17%	-22,5%	0,77	48,7%	19,3%	0,64	23,3%
Normandie	0,04	1,72%	-55,3%	0,08	5,1%	-13,1%	0,09	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	0,09	4,19%	47,2%	0,06	3,8%	-57,6%	0,14	5,1%
Occitanie	0,14	6,51%	-12,2%	0,16	9,9%	-18,0%	0,19	6,9%
Pays de la Loire	0,28	13,30%	331,4%	0,07	4,1%	-54,1%	0,14	5,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,22	10,56%	82,2%	0,12	7,8%	-60,6%	0,31	11,2%
Corse								
Guadeloupe	0,03	1,52%					0,11	3,9%
Guyane								
Martinique	0,02	0,95%						
Mayotte								
Réunion							0,09	3,2%
Divers non ventilés	-0,21	-10,1%	-24,2%	-0,28	-17,8%			
Financements Personnes Physiques PSEEC	2,11	100,0%	33,9%	1,58	100,0%	-43,0%	2,76	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : L'Agence constate un écart entre les données comptables (2,1 millions d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (2,3 millions d'euros). Cet écart est représenté dans la rubrique « Divers non ventilé ».

Carte 5.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2019 selon l'adresse des opérations financées



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques pour les financements accordés aux personnes physiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées. Par ailleurs, l'Agence constate un écart entre les données comptables des financements PSEEC accordés aux personnes physiques (2,1 millions d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (2,3 millions d'euros) pour l'exercice 2019.

6 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (« PEAEC » ou « PEEC agricole ») sur la période 2016-2018. Le fonctionnement de la PEAEC est codifié aux articles L. 716-2 à L. 716.5 du Code rural et de la pêche maritime. La PEAEC impose aux employeurs agricoles, occupant au minimum 50 salariés agricoles, une obligation d'investissement d'un montant minimal de 0,45% de leur masse salariale en CDI. Cette participation est entrée en vigueur en 2008 et les premiers emplois ont été observés sur l'année 2009. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services. Le fonctionnement du fonds PEAEC est défini par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et par le décret de gestion des fonds. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction excluait les entreprises agricoles de 50 salariés et plus au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à Action Logement, en vertu de l'article précité. Ce contrat doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

6.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

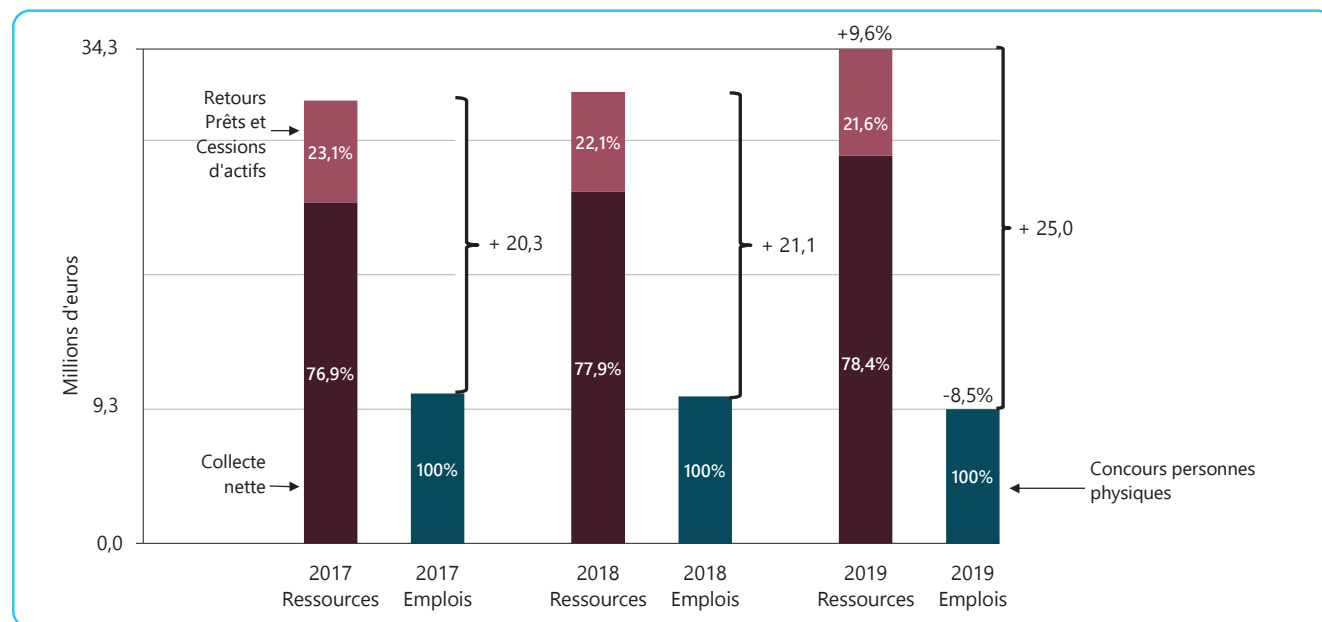
La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds de la PEAEC présentée dans le Tableau 1.1 montre que les financements sont exclusivement dédiés aux personnes physiques dans le cadre de la PEAEC sur l'exercice 2019.

Les financements accordés aux personnes physiques génèrent **une contribution nette positive de 1,9 million d'euros** pour l'exercice 2019. Les différentes catégories d'emplois sont positives ou à l'équilibre sur la période 2017 à 2019. À compter de l'exercice 2018, ALS comptabilise les transferts de droits de réservations entre les fonds PEEC et PEAEC. Ils sont enregistrés comme des opérations d'achats/ventes d'attributions locatives de réservations à l'aide de codes activité dédiés. En pratique, cette opération s'est traduite dans le compte de résultat d'ALS de l'année 2019 par une subvention reçue dans le fonds PEEC pour 5,1 millions d'euros et une subvention versée dans le fonds PEAEC pour le même montant.

Les ressources de la PEAEC progressent sur la période 2017-2019 (**34,3 millions d'euros en 2019**, 31,3 millions d'euros en 2018 et 30,7 millions d'euros en 2017), et demeurent largement supérieures aux emplois (**9,3 millions d'euros en 2019**, 10,2 millions d'euros en 2018 et 10,1 millions d'euros en 2017). L'évolution de la PEAEC met en exergue une distorsion en continue entre le niveau des emplois de la PEAEC par rapport à son niveau de ressources en comparaison des mêmes agrégats de la PEEC. Le dispositif de la PEAEC continue à générer une thésaurisation des fonds.

Comme le montre le Graphique 1 ci-après, la synthèse des principaux flux de ressources et d'emplois de la PEAEC sur la période 2017-2019 met en évidence un maintien de l'excédent des ressources sur les emplois : le solde atteint en effet **25,0 millions d'euros en 2019**, contre 21,1 millions d'euros en 2018 et 20,3 millions d'euros en 2017.

Graphique 2 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PEAEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Notons que les aides assimilées à des subventions pour les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé.

6

Si l'on s'intéresse à la période cumulée 2017-2019 (cf. Tableau 1.2, ci-dessous), les emplois nets apparaissent positifs à hauteur de 8,2 millions d'euros pour le total lié aux interventions. Les prêts représentent 69,2% des emplois nets soit 5,7 millions d'euros.

Tableau 6.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEAEC de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

	Exercice 2019				Exercice 2018				Exercice 2017			
	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts												
Titres												
Subventions												
Total Personnes Morales												
Prêts	8,4	7,4	1,0	46,2	9,0	6,9	2,1	45,2	9,7	7,1	2,6	43,2
Subventions	0,9		0,9		1,2		1,2		0,5		0,5	
Total Personnes Physiques	9,3	7,4	1,9	46,2	10,2	6,9	3,3	45,2	10,1	7,1	3,1	43,2
PNRU												
ANAH/FNAL												
ANIL/ADIL												
Total Politiques Publiques Nationales												
Total lié aux interventions	9,3	7,4	1,9	46,2	10,2	6,9	3,3	45,2	10,1	7,1	3,1	43,2

Légende des couleurs :

- Emplois nets positifs
- Emplois nets à l'équilibre
- Emplois nets négatifs



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Tableau 6.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul 2017-2019 et en-cours PEAEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2019						Cumul 2017 - 2019						2019	2018
	Emplois et ressources externes (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Emplois et ressources externes (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2019	En-cours 2018
Prêts														
Titres														
Subventions														
Total Personnes Morales														
Prêts	8,4	90,6%	7,4	100,0%	1,0	54,0%	27,1	91,5%	21,4	100,0%	5,7	69,2%	46,2	45,2
Subventions	0,9	9,4%			0,9	46,0%	2,5	8,5%			2,5	30,8%		
Total Personnes Physiques	9,3	100,0%	7,4	100,0%	1,9	100,0%	29,7	100,0%	21,4	100,0%	8,2	100,0%	46,2	45,2
PNRU														
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales														
Total lié aux interventions	9,3	100,0%	7,4	100,0%	1,9	100,0%	29,7	100,0%	21,4	100,0%	8,2	100,0%	46,2	45,2

Légende des couleurs :

- Flux financier positif
- Flux financier à l'équilibre
- Flux financier négatif



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Malgré la mise en place de conventions⁹⁵ de mutualisation pour favoriser la distribution des emplois de la PEAEC, il est à noter une continuité de la sous-consommation des emplois de la PEAEC par rapport aux ressources. En dépit de l'alignement de l'ensemble des produits PEAEC dédiés aux salariés agricoles sur les produits proposés par le fonds PEEC, les emplois demeurent très en-deçà du niveau des ressources. On observe ainsi une distorsion en continue entre les emplois de la PEAEC et les ressources cumulées par le secteur puisque le solde de trésorerie cumulée hors frais de gestion sur la période 2008-2019 se monte à 223,3 millions d'euros en 2019, comme l'indique le Tableau 1.3 ci-après. Notons que les frais de fonctionnement imputés sur le fonds PEAEC pour l'exercice 2019 s'élève à 25,6 millions d'euros et connaissent une augmentation de 195,0% entre 2018 et 2019.

⁹⁵ Deux conventions de mutualisation ont été signées avec ALS, l'une avec la COOP de France le 29 novembre 2016 et l'autre avec l'interbranche agricole le 14 mars 2017.



Ces derniers sont disproportionnés par rapport à la collecte qui s'élève à 26,9 millions d'euros (cf. Chapitre 7, tableau 7.1).

La trésorerie nette des frais de gestion sur la période 2008-2019 déclarés par les ex-collecteurs jusqu'en 2016 puis par ALS à partir de 2017 s'élève à 180,2 millions d'euros (cf. Tableau 1.4, ci-dessous). Notons que les frais de gestion sur la PEAEC pour l'exercice 2019 déclarés par ALS à hauteur de 25,6 millions d'euros sont déconnectés de l'activité agricole car ils ne sont plus calculés sur les ressources mais au prorata des charges de chaque fonds visé aux 1° à 4° du I de l'article L-313-19-2 du CCH. Ces frais de gestion sont désormais régis par l'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement. Les modalités de calcul et de répartition des frais de gestion communiqués à l'Agence pour ce fonds manquent de précisions. Les réponses apportées par Action Logement sont insuffisantes pour une analyse de ces frais de gestion. En tout état de cause, le niveau des frais de gestion appliqué reste élevé pour l'activité du fonds PEAEC. Notons que la trésorerie du fonds PEAEC ne fonctionne pas de manière mutualisée, contrairement à la trésorerie du fonds PEEC. Cette situation résulte des instructions transmises à l'origine du dispositif en 2008 par le ministère de l'agriculture à l'ex-UESL, à la suite de la consultation des partenaires sociaux des branches agricoles, qui en avaient exprimé le souhait.

Par ailleurs, Action Logement a reconstitué en 2019 une enveloppe de trésorerie disponible par entreprise ayant versé de la PEAEC afin de vérifier le solde général. La trésorerie serait de 145,4⁹⁶ millions d'euros au 31 décembre 2017 et 144,8² millions d'euros au 31 décembre 2018. Un écart existe entre le solde de trésorerie nette des frais de gestion comptabilisé dans les comptes d'ALS (161,9 millions d'euros) et le solde reconstitué (144,8 millions d'euros), soit 17,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. ALS a procédé à la correction de 17,0 millions d'euros par le biais d'une subvention versée par le fonds PEAEC au fonds PEEC dans ses comptes 2019 correspondant à une régularisation des emplois PEAEC comptabilisés à tort dans les emplois liés à la PEEC par les ex-CIL depuis l'origine du dispositif PEAEC.

Tableau 6.3 : Évolution de la trésorerie de la PEAEC depuis 2008

Données en millions d'euros

Rubriques	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Flux annuel de trésorerie	24,99	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61
Trésorerie cumulée	222,01	197,02	175,89	155,29	138,21	123,10	106,03	88,46	73,27	58,50	41,55	21,61

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2019).

Tableau 6.4 : Évolution du flux de la trésorerie nette des frais de gestion depuis 2008

Données en millions d'euros

Rubriques	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	Total
Flux de trésorerie hors frais de gestion (A)	24,99	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61	222,01
Frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (B)	25,55	8,66	0,24	1,17	1,14	1,12	1,04	0,82	0,77	0,66	0,67	0,00	41,85
Flux de trésorerie nette des frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (A-B)	-0,56	12,47	20,36	15,91	13,97	15,95	16,53	14,38	13,99	16,29	19,27	21,61	180,16

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2019).

6.2 COLLECTE PEAEC

La collecte totale effectuée auprès des employeurs agricoles occupant au minimum 50 salariés agricoles s'effectue exclusivement par des subventions. Elle s'élève à **26,9 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 10,2% par rapport à 2018** (cf. Tableau 1.5, ci-dessous). En outre, 12 entités ont basculé du régime PEEC vers le régime PEAEC

⁹⁶ Selon la note interne d'ALS sur la reconstitution des soldes disponibles de trésorerie et selon les bilans de services par familles professionnelles obtenus de la part d'ALS (cf. étude de l'ANCOLS « Efficacité et efficacité de la PEEC agricole »).

en 2019. Parmi ces entités, 7 sont des filiales⁹⁷ du Crédit Agricole et leur collecte globale 2019 s'élève à 1,4 million d'euros.

À noter que le fait que les entreprises du Crédit Agricole relèvent désormais de la PEECA est défavorable au fonds PEEC puisque la base de calcul du montant de la collecte est différente, à savoir que seule la masse salariale des salariés en CDI est prise en compte pour la PEECA.

Tableau 6.5 : PEAEC nette reçue de 2017 à 2019

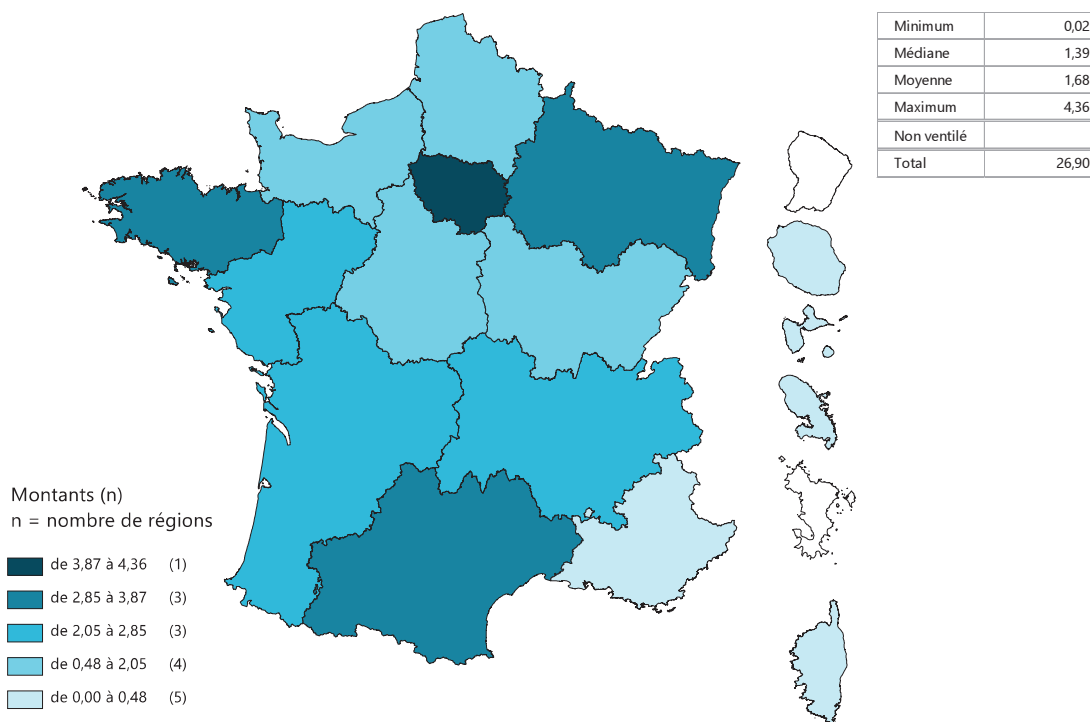
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation obligatoire subventions	26,90	100,0%	24,40	100,0%	+ 10,2%	23,65	100,0%
Collecte totale PEAEC	26,90	100,0%	24,40	100,0%	+ 10,2%	23,65	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2018 et 2017).

L'analyse par code activité de la répartition géographique de la collecte 2019 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte (cf. Carte 1.1) montre que les cotisants se situent principalement dans les régions suivantes : l'Île-de-France (16,2% de la collecte totale), Bretagne (12,6%), le Grand Est (11,7%), et l'Occitanie (11,1%).

Carte 6.1 : Répartition régionale en 2019 de la collecte nette totale selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte.

6.3 RETOURS DE PRETS PEAEC

Les cessions d'actifs sur fonds PEAEC sont nulles au titre des années 2017 à 2019. Les retours de prêts pour 2019 quant à eux s'élèvent à 7,4 millions d'euros, soit une augmentation de 7,2% par rapport à 2018. Ils sont

⁹⁷ Il s'agit de CREDIT AGRICOLE SA, PAYMENT SERVICES, PACIFICA SA, LA MEDICALE, VIAREN SAS, SIRCA et VIAVITA.



entièrement issus des retours de prêts accordés à des personnes physiques (cf. Tableau 1.6, ci-dessous). Les prêts accession directs et les prêts travaux représentent la part la plus importante des retours de prêts en 2019, soit respectivement 63,4% et 35,6%.

Tableau 6.6 : Retours de prêts PEAEC accordés aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	4,70	63,4%	4,10	59,2%	+ 14,7%		
Prêts travaux	2,64	35,6%	2,74	39,5%	- 3,7%		
Prêts locatifs	0,08	1,1%	0,09	1,3%	- 8,1%		
Autres prêts							
Retours prêts PEAEC	7,42	100,0%	6,92	100,0%	+ 7,2%	7,09	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2018 et 2017).

Note de lecture : L'Agence n'a pas obtenu de données détaillées par nature sur les retours de prêts personnes physiques pour l'exercice 2017.

L'analyse des retours de prêts à personnes physiques par code activité (cf. Tableau 1.7, ci-après) fait ressortir que l'accession représente 63,0% des retours de prêts en 2019. Les retours de prêts travaux représentent quant à eux 35,4% du montant total de l'année. Le locatif constitué des avances AGRI-LOCA-PASS représente quant à lui 1,1% de retours de prêts personnes physiques.

Tableau 6.7 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques pour l'exercice 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	
	Montant	%
Agri-Mobilité		
MOBILI-JEUNE		
Prêt relais Mobilité		
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention		
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt		
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés		
Social et mobilité (A)		
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,08	1,1%
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées		
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)		
Locatif (B)	0,08	1,1%
Agrandissement ou réhabilitation	2,63	35,4%
Autres travaux hors situations particulières		
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)		
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH		
Copropriétés dégradées		
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH		
Catastrophes naturelles		
Amélioration de la performance énergétique		
Financements travaux - Non ventilé		
Travaux (C)	2,63	35,4%
Acquisition neuve	4,67	63,0%
Acquisition sans travaux		
Acquisition avec travaux		
Location-Accession		
Financements accession - Non ventilé		
Accession (D)	4,67	63,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,00	0,0%
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,00	0,0%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,03	0,4%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement		
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,03	0,4%
Divers non ventilé (F)	0,01	0,1%
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F)	7,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : L'Agence n'a pas obtenu de données détaillées par nature sur les retours de prêts personnes physiques pour les exercices 2017 et 2018.

6.4 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES

Au cours de la période étudiée, dans le présent rapport et selon les données recueillies par l'Agence, aucun financement au profit des personnes morales n'a été réalisé sur le fonds PEAEC.

6.5 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés en 2019 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 9,3 millions d'euros (cf. Tableau 1.8, ci-après) contre 10,2 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 8,5% entre les deux exercices étudiés.

L'offre VISALE a été élargie aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans à partir du 30 juin 2018.



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

Les prêts, représentant 90,6% des concours accordés aux personnes physiques, sont en baisse de 6,2% par rapport à l'année 2018. En effet, **Action Logement Services a satisfait moins de demande des salariés appartenant aux entreprises cotisantes à la PEAEC (voir ci-après le Tableau 1.8)**. Avec 75,5% des financements délivrés sur fonds PEAEC, soit 6,4 millions d'euros en 2019, les prêts accession directs restent le principal mode de financement des personnes physiques. Les prêts travaux quant à eux s'élèvent à 2,0 millions d'euros en 2019, soit une diminution de 10,6% par rapport à 2018. Ils représentent ainsi 23,6% des financements aux personnes physiques en 2019. Les financements sous forme de subventions ont diminué sur la période, avec 0,9 million d'euros contre 1,2 million d'euros en 2018. Notons que les aides accordées par Action Logement Services sont moins attractives que les aides proposées en interne par certaines familles professionnelles à leurs salariés⁹⁸ (MSA, Crédit Agricole, Groupama). En effet, ces familles mettent à disposition de leurs salariés des prêts semblables voire plus avantageux que ceux proposés par ALS (plafonds, taux).

En outre, dans une logique de consommation de la trésorerie disponible de la PEAEC pour les salariés agricoles, Action Logement Services a étendu trois produits du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) au secteur agricole. Il s'agit d'une aide à la mobilité, d'une aide pour la rénovation énergétique et une aide pour l'habitat inclusif. L'objectif de l'aide à la mobilité est d'encourager entre autres le rapprochement domicile-travail ou encore d'améliorer le pouvoir d'achat des salariés modestes en mobilité. La problématique liée à la rénovation énergétique permettrait aux salariés agricoles d'améliorer leurs conditions d'habitat et de maîtriser leurs budgets énergétiques. Enfin, dans l'optique de répondre aux enjeux du vieillissement, l'aide à l'habitat inclusif favoriserait le maintien à domicile des retraités âgés ou des personnes dépendantes en améliorant leurs conditions d'habitat. Ces aides ont été mises en place au cours du dernier trimestre 2019. De ce fait, l'Agence constate que peu d'emplois ont été consommés pour ces aides au cours de l'année 2019.

Tableau 6.8 : Financements aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	6,38	75,5%	6,70	74,3%	- 4,8%	6,90	71,4%
Prêts travaux	1,99	23,6%	2,23	24,8%	- 10,6%	2,64	27,3%
Prêts locatifs	0,08	0,9%	0,08	0,9%	- 1,1%	0,11	1,1%
Autres prêts						0,02	0,2%
Prêts Personnes physiques	8,45	90,6%	9,01	88,4%	- 6,2%	9,67	95,4%
Subventions Personnes physiques	0,88	9,4%	1,18	11,6%	- 26,0%	0,47	4,6%
Concours Personnes physiques - PEAEC	9,33	100,0%	10,19	100,0%	- 8,5%	10,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'examen du Tableau 1.9 ci-dessous montre que les subventions versées sont exclusivement à destination des personnes physiques bénéficiaires et ce à hauteur de 0,9 million d'euros en 2019. Le niveau d'aides assimilées à des subventions est quant à lui nul ou quasi nul sur les trois années étudiées.

⁹⁸ Cf. l'étude de l'ANCOLS sur l'efficacité et l'efficience de la PEAEC, parue en octobre 2019.

Tableau 6.9 : Subventions accordées aux personnes physiques de 2017 à 2019 par catégorie de bénéficiaires*Données en millions d'euros*

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	0,88	100,0%	- 26,0%	1,18	100,0%	+ 155,5%	0,46	98,7%
Personnes physiques bailleurs								
Subventions versées (A)	0,88	100,0%	- 26,0%	1,18	100,0%	+ 155,5%	0,46	98,7%
Transformations de créances en subventions								
Créances irrécouvrables et abandons						- 100,0%	0,01	1,3%
Aides assimilées à des subventions (B)						- 100,0%	0,01	1,3%
Subventions et assimilées PEAEC (A+B)	0,88	100,0%	- 26,0%	1,18	100,0%	+ 152,1%	0,47	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

6.5.2 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées

L'analyse par code activité (voir Tableau 1.10 en page suivante) des financements accordés aux personnes physiques fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux qui représentent respectivement 67,1% et 21,4% des prêts octroyés.

Les opérations d'accession atteignent 6,3⁹⁹ millions d'euros en 2019, contre 6,0⁵ millions en 2018, ce qui représente une hausse de 4,5% par rapport à l'exercice précédent. Les opérations de travaux suivent la même tendance, avec une hausse de 3,8% par rapport à l'exercice 2018 pour atteindre 2,0 millions d'euros en 2019 contre 1,9 million d'euros en 2018. L'Agence a constaté que le nombre de dossiers de prêts accession et de prêts travaux accordés a baissé par rapport à l'exercice 2018 : Action Logement Services a délivré 208 dossiers de prêts accession en 2019 contre 237 en 2018 et 193 dossiers de prêts travaux en 2019 contre 197 en 2018.

⁹⁹ Il s'agit des données de gestion d'ALS.



Tableau 6.10 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Agri-Mobilité								
MOBILI-JEUNE	0,62	6,7%	- 17,6%	0,75	7,4%	+ 104,7%	0,37	3,5%
Prêt relais Mobilité								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention						- 100,0%	0,02	0,2%
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,62	6,6%	+ 71,0%	0,36	3,5%	- 8,7%	0,39	3,8%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
Social et mobilité (A)	1,24	13,3%	+ 11,0%	1,11	10,9%	+ 43,0%	0,78	7,7%
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,08	0,8%	- 9,2%	0,09	0,9%	- 11,5%	0,10	0,9%
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Locatif (B)	0,08	0,8%	- 9,2%	0,09	0,9%	- 11,5%	0,10	0,9%
Agrandissement ou réhabilitation								
Autres travaux hors situations particulières								
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)								
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH								
Copropriétés dégradées	1,99	21,4%	+ 3,8%	1,92	18,8%	- 15,3%	2,64	26,0%
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH								
Catastrophes naturelles								
Amélioration de la performance énergétique								
Financements travaux - Non ventilé								
Travaux (C)	1,99	21,4%	+ 3,8%	1,92	18,8%	- 27,2%	2,64	26,0%
Acquisition neuve								
Acquisition sans travaux								
Acquisition avec travaux	6,26	67,1%	+ 4,5%	5,98	84,7%	- 12,8%	6,86	67,7%
Location-Accession								
Financements accession - Non ventilé								
Accession (D)	6,26	67,1%	+ 4,5%	5,98	58,7%	- 12,8%	6,86	67,7%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement						- 100,0%	0,01	0,0%
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement						- 100,0%	0,01	0,1%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,12	1,3%	+ 200,0%	0,04	3,7%	+ 0,0%	0,04	0,4%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,12	1,3%	+ 200,0%	0,04	0,4%	- 24,5%	0,05	0,5%
Divers non ventilé (F)	-0,36	-3,9%	- 134,6%	1,04	10,3%	+ 100,0%	-0,29	-2,9%
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F)	9,33	100,0%	- 8,5%	10,19	100,0%	+ 0,5%	10,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture :

Les montants ventilés dans le tableau 1.9 proviennent des données de gestion pour les trois exercices analysés. Leur ventilation diffère de manière non significative des données comptables présentées dans le tableau 1.7.

Comme pour l'exercice 2018, l'Agence constate pour l'exercice 2019 un écart de 0,4 million d'euros concernant le total des financements aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2019 est de 9,3 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 9,7 millions d'euros. Cet écart de 0,4 million d'euros est mentionné dans la rubrique « Divers non ventilé ». Notons que ce montant diffère du montant dans la rubrique « divers non ventilé » du Tableau 1.11 car la répartition des financements entre les régions et les types de produits effectuée par ALS est différente.

6.5.3 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale

La répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 1.11) met en évidence une forte concentration des concours dans la région Bretagne avec 2,2 millions d'euros en 2019, soit 23,3% des financements totaux. La région Pays-de-la-Loire se situe en seconde position avec 21,5% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Nouvelle Aquitaine avec 10,1% en 2019.

Tableau 6.11 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2017 et en 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,73	7,8%	- 23,7%	0,95	10,8%	+ 10,3%	0,86	8,5%
Bourgogne-Franche-Comté	0,12	1,3%	- 59,8%	0,31	3,5%	+ 102,3%	0,15	1,5%
Bretagne	2,17	23,3%	- 9,0%	2,39	27,2%	+ 23,9%	1,93	19,0%
Centre-Val de Loire	0,58	6,3%	+ 51,4%	0,39	4,4%	- 53,8%	0,83	8,2%
Grand Est	0,90	9,7%	- 24,5%	1,19	13,6%	- 26,1%	1,62	15,9%
Hauts-de-France	0,54	5,8%	+ 115,7%	0,25	2,9%	- 34,2%	0,38	3,8%
Ile-de-France	0,47	5,0%	+ 25,0%	0,37	4,2%	+ 75,7%	0,21	2,1%
Normandie	0,50	5,3%	- 3,9%	0,52	5,9%	- 26,5%	0,70	6,9%
Nouvelle-Aquitaine	0,94	10,1%	+ 45,2%	0,65	7,4%	- 6,3%	0,69	6,8%
Occitanie	0,79	8,4%	+ 2,8%	0,77	8,7%	- 8,8%	0,84	8,3%
Pays-de-la-Loire	2,00	21,5%	+ 61,4%	1,24	14,1%	- 41,1%	2,11	20,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,10	1,1%	- 18,9%	0,12	1,4%	+ 20,6%	0,10	1,0%
Corse	0,07	0,8%	+ 100,0%			- 100,0%	0,00	0,0%
Guadeloupe						- 100,0%	0,00	0,0%
Guyane								
Martinique								
Mayotte								
Réunion								
Divers non ventilé	-0,59	-6,3%	-156,6%	1,04	-4,1%	-456,1%	-0,29	-2,9%
Financements Personnes Physiques PEAEC	9,33	100,0%	-8,5%	10,19	100,0%	0,5%	10,14	100,0%

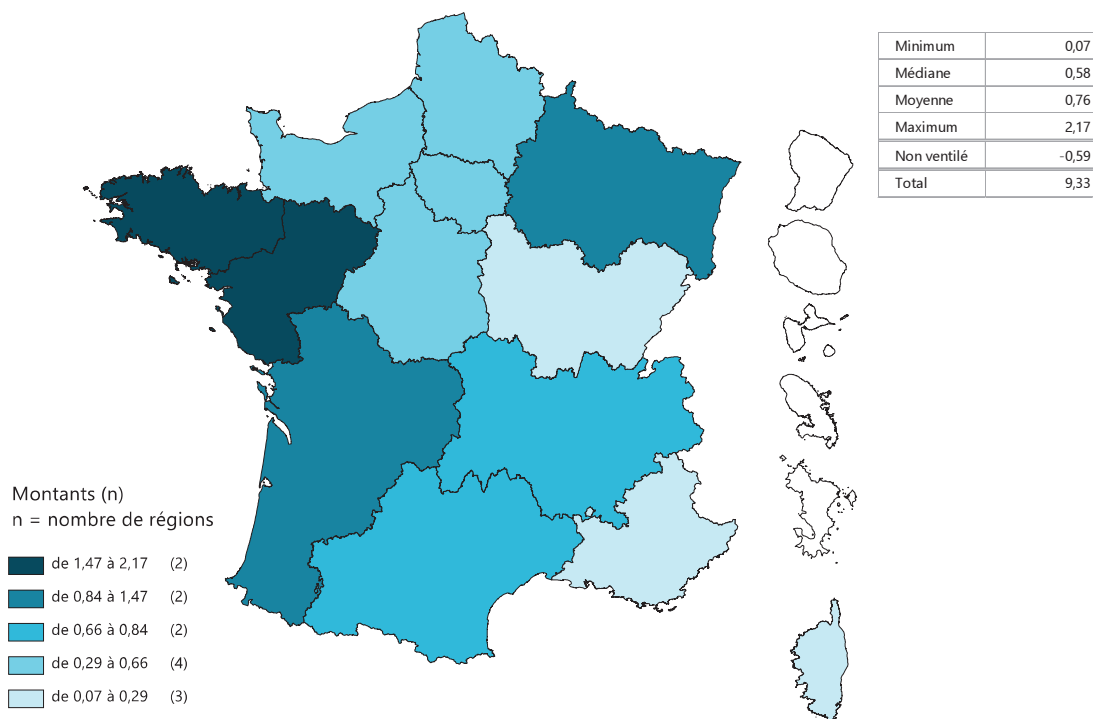
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : En 2017, la présentation des données géographiques a été modifiée pour les financements accordés aux personnes physiques. Depuis 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes.

Au titre de l'exercice 2019, nous observons un écart de 0,6 million d'euros entre les données de gestion (9,9 millions d'euros) et les données comptables (9,3 millions d'euros). Cet écart de 0,6 million d'euros est inclus dans la rubrique « Divers non ventilé ».

6

Carte 6.2 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2019 selon l'adresse des opérations financées



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes.

7 RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

7.1 FONCTIONNEMENT DU FONDS

Le fonds de fonctionnement est une émanation de l'ancien fonds de gestion courante. Il a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALS, d'ALG et de l'APAGL. Son fonctionnement est décrit dans le décret relatif à la gestion des fonds d'ALS. L'article L. 313-12-2 du code de la construction et de l'habitation précise que les ressources de ce fonds sont issues de prélèvements effectués sur les quatre autres fonds dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget et, le cas échéant, d'emprunts dédiés au financement d'investissements nécessaires au fonctionnement de ces organismes.

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettent d'établir cet équilibre. Un arrêté publié le 26 mai 2019 est venu préciser les conditions de prélèvements des ressources du fonds de fonctionnement sur les autres fonds. Le prélèvement sur chacun des fonds représente dans un premier temps la quote-part du prélèvement correspondant à la couverture des charges directement affectables à un des fonds visés aux 1° au 4° du I de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation et dans un second temps la quote-part du prélèvement à la couverture des charges communes aux fonds visés aux 1° au 4° de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation auxquelles on applique le prorata suivant :

- **Au numérateur** : charges totales de chaque fonds minorées de celles ayant bénéficié d'une imputation directe.
- **Au dénominateur** : charges totales de tous les fonds minorées de celles ayant déjà bénéficié d'une imputation directe.

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

Afin de réaliser les investissements nécessaires, le fonds de fonctionnement peut bénéficier d'avance de trésorerie émanant du fonds PEEC. Cette avance est égale au montant de l'investissement et sera restituée annuellement lors de la régularisation.

Cette méthode de calcul ne prend pas en compte les ressources de chacun des fonds, ce qui peut engendrer un décalage entre le prélèvement de frais effectués et le niveau des ressources d'un fonds donné. Le niveau global des frais prélevés par fonds présenté dans le Tableau 7.1 ci-après, s'élève à 372,5 millions d'euros et enregistre une hausse de 17,6 % entre 2018 et 2019. À l'exception du fonds de garantie, les frais de fonctionnement connaissent une augmentation pour l'ensemble des fonds (+20,9 % pour le fonds PEEC, +794,8 % pour le fonds PSEEC et +195,0% pour le fonds PEAEC). Notons que les frais de fonctionnement du fonds PEAEC à hauteur de 25,6 millions d'euros présentent un niveau disproportionné par rapport à la collecte qui s'élève à 26,9 millions d'euros. Le constat est le même pour le fonds PSEEC dont les frais de fonctionnement atteignent 8,9 millions pour une collecte de 9,0 millions d'euros. Les modalités de calculs des frais de fonctionnement n'ont pas été explicitées par Action Logement et ne permettent pas à l'Agence de réaliser une analyse critique. Le niveau des frais de fonctionnement appliqués aux fonds PEAEC et PSEEC est élevé au regard de l'activité de ces fonds par rapport au fonds PEEC.

Tableau 7.1 : Détail des subventions versées au fonds de fonctionnement de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Total ressources PEEC	2 915,44		- 0,7%	2 936,49		- 8,6%	3 211,15	
Total emplois PEEC	1 808,46		+ 0,2%	1 804,93		- 26,3%	2 447,85	
Frais de fonctionnement du fonds PEEC	335,38	90,0%	+ 20,9%	277,50	87,6%	+ 18,9%	233,41	73,3%
Total ressources PSEEC	39,27		- 27,3%	54,02		+ 4,4%	51,73	
Total emplois PSEEC	2,11		+ 28,2%	1,64		- 40,4%	2,76	
Frais de fonctionnement du fonds PSEEC	8,90	2,4%	+ 794,8%	1,00	0,3%	- 53,9%	2,16	0,7%
Total ressources PEAEC	34,31		+ 9,6%	31,32		+ 1,9%	30,74	
Total emplois PEAEC	9,33		- 8,5%	10,19		- 3,9%	10,61	
Frais de fonctionnement du fonds PEAEC	25,55	6,9%	+ 195,0%	8,66	2,7%	+ 999,9%	0,24	0,1%
Total ressources Fonds de Garantie			- 100,0%	0,40				
Total emplois Fonds de Garantie	36,51		- 32,6%	54,18		+ 7,4%	50,46	
Frais de fonctionnement du Fonds de Garantie	2,68	0,7%	- 90,9%	29,50	9,3%	- 64,2%	82,40	25,9%
Total versé au fonds de fonctionnement	372,51	100,0%	+ 17,6%	316,65	100,0%	- 0,5%	318,21	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019, 2018 et 2017).

Note de lecture : les données sont issues du tableau des frais de fonctionnement d'Action Logement pour chaque fonds. À ne pas confondre avec le coût opérationnel analysé dans le Chapitre 8, Tableau 8.18.

7.2 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture 2019, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettant d'établir cet équilibre.

Le Tableau 7.2 ci-après présente les ressources nettes issues de l'activité. Un agrégat équivalent à la notion classique de « capacité d'autofinancement » est utilisé, égal au résultat net de gestion courante, hors éléments non représentatifs de flux effectifs d'emplois ou de ressources et hors produits de cessions.

Ce tableau met en évidence un flux net constamment négatif atteignant 300,7 millions d'euros en 2019 contre un flux net négatif de 281,4 millions d'euros en 2018, soit une hausse de 6,8%. Il s'agit donc d'une insuffisance de ressources, le fonctionnement des entités citées ci-après est ainsi un consommateur net de ressources.

Tableau 7.2 : Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017		
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation
Prestations de services	7,66	61,2%	+ 11,1%	6,89	66,4%	- 40,0%	11,49	22,1%	- 9,2%
Subventions d'exploitation			- 100,0%	0,05	0,5%	- 999,9%	0,00	0,0%	- 101,7%
Autres produits de gestion courante	3,32	26,6%	+ 116,1%	1,54	14,8%	- 96,2%	40,37	77,7%	+ 999,9%
Produits financiers	0,42	3,4%	- 30,1%	0,61	5,8%	+ 999,9%	0,02	0,0%	+ 100,0%
Produits exceptionnels	1,10	8,8%	- 15,1%	1,30	12,5%	+ 999,9%	0,08	0,1%	- 99,2%
Flux lié aux produits du fonds de fonctionnement (A)	12,51	100,0%	+ 20,4%	10,39	100,0%	- 80,0%	51,95	100,0%	- 80,2%
Achats	4,11	32,9%	+ 34,0%	3,07	29,5%	- 8,1%	3,34	6,4%	+ 53,4%
Services extérieurs	77,72	621,2%	+ 18,9%	65,36	629,0%	+ 35,0%	48,42	93,2%	- 62,6%
Autres services extérieurs	42,16	337,0%	+ 42,4%	29,61	285,0%	+ 4,4%	28,37	54,6%	- 51,9%
Impôts, taxes et versements assimilés	18,19	145,4%	- 6,4%	19,44	187,1%	+ 17,8%	16,50	31,8%	+ 50,2%
Charges de personnel	169,22	1352,6%	- 1,0%	170,96	1645,4%	- 18,3%	209,35	403,0%	+ 91,7%
Autres charges de gestion courante	1,21	9,6%	- 63,7%	3,32	32,0%	- 79,1%	15,92	30,6%	- 29,3%
Charges financières	0,03	0,3%							
Charges exceptionnelles	0,52	4,2%	+ 830,0%	0,06	0,5%	- 81,4%	0,30	0,6%	- 88,4%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices						- 100,0%	2,77	5,3%	- 35,3%
Flux lié aux charges du fonds de fonctionnement (B)	313,16	2503,1%	+ 7,3%	291,82	2808,5%	- 10,2%	324,96	625,5%	- 5,5%
Flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement (A-B)	-300,65	-2403,1%	+ 6,8%	-281,43	-2708,5%	+ 3,1%	-273,01	-525,5%	+ 233,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2017 à 2019).

Le montant de la subvention inter-fonds dont a bénéficié le fonds de fonctionnement en 2019 est de 372,5 millions d'euros (voir détail dans le Tableau 7.1 ci-avant).

Par ailleurs, sur l'exercice 2019, le fonds de fonctionnement a réalisé les financements suivants sous forme de subventions :

- ▶ 21,9 millions d'euros en faveur d'ALG ;
- ▶ 5,7 millions d'euros en faveur des partenaires sociaux ;
- ▶ 3,2 millions d'euros en faveur de l'APAGL ;
- ▶ 0,4 million d'euros en faveur d'Action Logement Formation.

Si l'on tient compte de ces trois subventions pour un solde total de 31,3 millions d'euros, le flux lié aux charges de gestion courante se monterait à 344,5 millions d'euros, soit un flux net lié à la gestion courante négatif de 331,9 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2019, le fonds de fonctionnement a apporté à l'entité Solendi Expansion, filiale d'Action Logement Services, un montant de 50,0 millions d'euros par le biais d'une augmentation de capital.

Enfin, la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement prévoit dans l'article 4 le réajustement des frais de fonctionnement pour la mise en œuvre du plan sus-cité. En effet, la distribution de nouvelles aides dans le cadre du PIV induit des coûts supplémentaires estimés à 278,0 millions d'euros sur la période 2019-2022. Ainsi, le plafond des frais de fonctionnement sur la période quinquennale 2018-2022 prévu dans la convention initiale à 1 552,0 millions d'euros est porté à 1 830,0 millions d'euros dans l'avenant, dont 340,0 millions pour l'exercice 2022.



8 PERFORMANCE ET COUTS DE GESTION

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

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale 2018-2022 (1 indicateur) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (3 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (4 indicateurs) ;
- ▶ les ratios réglementaires (3 indicateurs) ;
- ▶ et le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs).

Le présent chapitre analyse les résultats de la mise en œuvre de ces indicateurs, complétés par d'autres analyses permettant d'apporter un éclairage supplémentaire aux résultats obtenus. Le cadre méthodologique à partir duquel ont été identifiés les indicateurs ainsi retenus et qui fonde également les analyses complémentaires présentées, est exposé en annexe dans la section I.5 (voir pages 282 et suivantes). Ce cadre méthodologique décline un **schéma global de suivi de la performance en termes de gestion centré sur des indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production »** et qui couvre ainsi :

- ▶ les moyens de production avec des **indicateurs de ressources et de moyens** permettant de mesurer les ressources consommées pour la réalisation des emplois ;
- ▶ l'efficacité de l'action d'Action Logement avec des **indicateurs d'efficacité opérationnelle** qui mesurent la production réalisée ;
- ▶ la maîtrise des coûts de fonctionnement avec des **indicateurs de coût et d'efficience** qui permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement des organismes et d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part.

Par ailleurs, d'autres indicateurs sont présentés dans ce chapitre compte tenu de l'activité spécifique de chacune des entités du groupe Action Logement. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité. Quant à Action Logement Immobilier, elle détient des participations de filiales immobilières et est donc assimilable à une société holding. Des indicateurs de performance liés au niveau d'endettement, de solidité financière et d'autonomie financière apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier. Enfin, Action Logement Groupe est une entité faitière sous forme associative, dont l'objet social ne repose ni sur une activité opérationnelle telle qu'Action Logement Services ni sur une activité capitalistique telle qu'Action Logement Immobilier. Dès lors, aucun indicateur ne sera présenté pour cette entité.

8.1 SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Le Tableau 8.1 présente une synthèse des valeurs observées pour les principaux indicateurs de suivi de la performance et coûts de gestion d'Action Logement Services.

Tableau 8.1 : Synopsis des indicateurs d'Action Logement Services de suivi de la performance en termes de gestion

Désignation	Numéro tableau	2019	2018	2017
Ratio d'autonomie financière	8.5	63,54%	66,67%	66,54%
Ratio de fonds de roulement	8.6	132,32%	125,35%	120,73%
Indice global de réalisation des emplois	8.12	60,19%	62,85%	91,31%
Ratio de couverture des emplois	8.13	247,97%	201,46%	143,35%
Coût du risque PP	8.15	± 0,41%	± 0,27%	± -0,78%
Coût opérationnel normé	8.20	12,74%	10,32%	9,20%
Couverture du coût opérationnel	8.21	29,10%	48,89%	57,62%
Ratio de solvabilité (*)	8.22	81,47%	83,10%	80,93%
Ratio grands risques	8.23	15,10%	3,60%	4,20%
Ratio liquidité (*)	8.24	936,97%	923,00%	893,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Notes de lecture :

n.a : non applicable.

(*) Indicateurs réglementaires déclarés par ALS à l'ACPR

Les ratios d'autonomie financière et fonds de roulement pour les exercices 2017 et 2018 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2018.

La méthode de calcul de l'indice global de réalisation des emplois a été revue et est désormais calculée sur une moyenne arithmétique.

L'indice synthétique de réalisation des emplois affiche une valeur de 60,2% sur l'exercice 2019 contre 62,8% pour l'exercice précédent. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois (cf. Tableau 8.12) permet de noter que **l'indice de réalisation du financement des politiques publiques nationales est quasiment stable. En effet, il atteint 89,5% au titre de l'année 2019 contre 89,6% en 2018.** Cependant, cette évolution de l'indice de réalisation du financement des politiques nationales s'explique par des appels de fonds qui ont été en-deçà du niveau des engagements, notamment pour le financement de l'ANRU dans le cadre du NPNRU. **Les emplois à destination des personnes physiques enregistrent une légère hausse avec un indice de réalisation atteignant 56,7% en 2019 contre 55,0% à fin 2018.** Enfin, on constate également une tendance baissière concernant les **objectifs de financement des personnes morales qui sont atteints à hauteur de 52,7% au titre de l'année 2019 contre 59,2% pour l'année 2018.**

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer **une situation financière quasi stable et confortable à fin 2019.** En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 63,5% et le ratio de fonds de roulement à 132,3%.

Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque (Tableau 8.15 et suivants), ils montrent **un coût du risque des financements aux personnes physiques à la hausse et largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France** qui est de 0,02%. En effet, de manière structurelle, 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.

Enfin, les indicateurs réglementaires relatifs à l'activité de crédit d'Action Logement Services déclarés à l'ACPR visant à suivre **la solvabilité et la liquidité** appellent les observations suivantes :

- le ratio de solvabilité s'établit à 81,5% pour un seuil de 10,8% et chaque fonds respecte individuellement ce seuil ;
- le ratio de liquidité s'élève à 937,0%.

Les résultats synthétisés ci-dessus et un ensemble d'autres indicateurs sont développés dans les sections suivantes.

8.2 MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

8.2.1 Moyens financiers d'Action Logement Services

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par Action Logement Services. Ces ressources sont appréhendées comme des moyens de production en ce sens qu'elles permettent la réalisation des emplois. Les indicateurs utilisés permettent d'apprécier le niveau des ressources annuelles d'Action Logement Services (collecte et retours de prêts) et celui de la couverture structurelle de ses emplois durables par des ressources stables (fonds de roulement).

8.2.1.1 Analyse des ressources annuelles

Le Tableau 8.2 ci-dessous présente l'évolution de la collecte nette depuis 2017. En 2019, la collecte PEC est en hausse de 2,6%¹⁰⁰.

Tableau 8.2 : Indicateurs de collecte totale nette PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Collecte totale nette PEC	1 741,55	+ 2,6%	1 697,80	+ 5,0%	1 617,58

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'indicateur descriptif des ressources annuelles globales d'Action Logement Services, formées par la collecte PEC, les retours de prêts (voir Tableau 8.3 ci-dessous) est en hausse de 0,6% par rapport à l'exercice 2018. Les ressources annuelles globales sont composées majoritairement par la collecte (soit 59,3%).

Tableau 8.3 : Indicateurs de ressources annuelles PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Ressources annuelles	2 937,21	+ 0,6%	2 920,57	- 10,0%	3 243,41

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

8.2.1.2 Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement

8.2.1.2.1 Ratio de structure financière

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

¹⁰⁰ L'évolution de la collecte PEC est décrite de manière détaillée dans le chapitre 2, au paragraphe 2.2.1 de la page 69).



Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres et du montant résiduel des fonds issus de la participation des employeurs reçus sous forme de subventions et non utilisés pour des emplois irréversibles (subventions ou assimilées).

Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (collecte reçue sous forme de prêts) ou dédiées à la couverture des subventions ou pertes futures (provisions).

L'analyse globale de la structure financière est présentée dans le Chapitre 9 aux pages 183 et suivantes. L'évolution des chiffres caractéristiques du ratio de structure financière est présentée dans le Tableau 8.4, ci-après. Les ressources stables s'élèvent à 22 841,6 millions d'euros en 2019 et augmentent de 7,3% par rapport à l'exercice 2018. La hausse des ressources stables provient d'une part, d'une progression des capitaux propres retraités et notamment des réserves et d'autre part des ressources non définitives liées à l'émission de l'emprunt obligataire.

Tableau 8.4 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital souscrit, réserves et prime d'émission (*)	13 697,02	+ 4,3%	13 136,08	+ 2,3%	12 839,72
Résultat	374,20	- 14,5%	437,66	+ 76,4%	248,09
Subventions d'investissement					
Amortissements et dépréciations	614,62	- 7,4%	663,89	- 9,7%	735,34
Report à nouveau (±)	-171,56	+ 255,4%	-48,28		
Capitaux propres retraités	14 514,28	+ 2,3%	14 189,36	+ 2,6%	13 823,15
Ressources définitives (I)	14 514,28	+ 2,3%	14 189,36	+ 2,6%	13 823,15
Provisions	181,85	- 1,2%	184,12	- 4,1%	192,02
Opérations avec la clientèle	5 934,95	+ 5,1%	5 648,12	+ 5,1%	5 372,80
Dettes financières	1 209,70	- 4,1%	1 261,58	- 8,9%	1 385,39
Dettes représentées par un titre	1 000,86				
Ressources non définitives (II)	8 327,37	+ 17,4%	7 093,83	+ 2,1%	6 950,22
Ressources stables (III = I+II)	22 841,65	+ 7,3%	21 283,18	+ 2,5%	20 773,37

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : Les opérations avec la clientèle correspondent aux fonds reçus sous forme de prêts par des personnes physiques, des personnes morales ou l'État. Pour rappel, en 2017, les fonds PEC reçus sous forme de subventions des ex-CIL (11 162,6 millions d'euros à fin décembre 2016) ont été transférés dans les réserves d'Action Logement Services.

La dette représentée par un titre de 1000,9 millions d'euros correspond à l'emprunt obligataire souscrit par ALS sur l'exercice 2019.

Les montants correspondants aux amortissements et dépréciations des exercices 2017 et 2018 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2018.

L'analyse de la structure financière ainsi présentée peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables d'Action Logement Services.

Tableau 8.5 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres retraités (I)	14 514,28	14 189,36	13 823,15
Ressources stables (II)	22 841,65	21 283,18	20 773,37
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	63,54%	66,67%	66,54%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2019).

Note de lecture : les ratios d'autonomie financière des exercices 2018 et 2017 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2018 (cf Tableau 8.4 ci-dessus).

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 63,5% en 2019, il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Services. En 2018, le ratio d'autonomie financière s'élevait à 66,7%. Ce ratio est en légère baisse entre 2018 et 2019.

8.2.1.2.2 Ratio de fonds de roulement

Le fonds de roulement représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant *t*. Le Tableau 8.6 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.6 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	22 841,65	+ 7,3%	21 283,18	+ 2,5%	20 773,37
Emplois durables (II)	17 262,80	+ 1,7%	16 979,64	- 1,3%	17 206,64
Fonds de roulement (I) - (II)	5 578,85	+ 29,6%	4 303,54	+ 20,7%	3 566,73
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	132,32%	+ 5,6%	125,35%	+ 3,8%	120,73%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : Les ratios de fonds de roulement des exercices 2017 et 2018 ont été modifiés car les montants des ressources stables et des fonds de roulements ont été corrigés dans le Tableau 8.4, ci-avant.

L'analyse de cet indicateur met en évidence une confirmation de la hausse du ratio de fonds de roulement global depuis 2017. Son niveau passe de 120,7% en 2017 à 125,3% en 2018 et à 132,3% en 2019, soit une marge de manœuvre égale à 32,3% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2019. Cette marge de manœuvre correspond à l'excédent de couverture des emplois durables par les ressources stables. Elle se retrouve intégralement dans la trésorerie de fin d'exercice, car le secteur n'a structurellement pas de besoin en fonds de roulement à financer.

8.2.2 Moyens humains d'Action Logement Services

L'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Services vise à mettre en évidence les indicateurs caractéristiques des ressources humaines. Les effectifs moyens sont détaillés dans le Tableau 8.7 ci-après et en Annexe II à la page 291. Comme en 2018, l'Agence n'a pas obtenu la ventilation géographique de ces effectifs.

Action Logement Services déclare employer 2 550 personnes en équivalent temps plein en 2019, dont une majorité d'employés et d'ouvriers avec 53,9% des effectifs. L'effectif total diminue de 10,5% par rapport à 2018 représentant 299 ETP en moins. Cette diminution s'explique principalement par la mise en place d'un plan de



départ volontaire lié au congé de mobilité volontaire au cours de l'année 2019 qui s'est soldé par 368 départs¹⁰¹ dont 40 sont partis en 2019.

À noter que les effectifs d'Action Logement Services représentent 96,0% des effectifs d'Action Logement (ALG, ALS et ALI)¹⁰².

Tableau 8.7 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Effectifs	%	Effectifs	%		Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	790,00	31,0%	831,00	29,2%	- 4,9%	865,00	29,7%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	386,00	15,1%				464,00	15,9%
Employés et ouvriers	1 374,00	53,9%	2 018,00	70,8%		1 585,00	54,4%
Totaux observés	2 550,00	100,0%	2 849,00	100,0%	- 10,5%	2 914,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : La catégorie « Agents de maîtrise et professions intermédiaires » a été regroupée dans « employés et ouvriers » en 2018.

8.2.3 Offre de logements

L'analyse de l'offre de logements peut être réalisée à travers l'étude des réservations locatives détenues et du patrimoine immobilier des entités. Au sein du groupe Action Logement, l'activité d'offre de logements est réalisée par l'entité Action Logement Services. En application du règlement n° 2017-02 du 5 juillet 2017, Action Logement Services est tenue de présenter dans ses comptes annuels un tableau dénombrant les droits de réservations relatifs aux logements occupés, libres et non encore livrés mentionnés à l'article 121-11 du CCH. La présentation de ce tableau est définie par le règlement et est présentée dans l'Annexe II du présent rapport à la page 291¹⁰³. Dans le Tableau 8.8 ci-dessous sont présentés les stocks de droits de réservations locatives d'Action Logement Services à fin 2019, à fin 2018 et à fin 2017.

Notons que pour la troisième année consécutive les données sur les droits de réservations déclarés par Action Logement Services à l'Agence 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. Les modalités de recensement des droits de réservation n'ont pas évolué et ont pour conséquence que le suivi de ces données demeure non fiable. Dans le Tableau 8.8, ce sont les données publiées dans les comptes annuels d'Action Logement Services qui sont présentées. Les écarts relevés sur les stocks à la clôture avec les comptes certifiés sont les suivants :

- ▶ le total des droits de réservation en droit de suite est majoré de 28 176 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services, cet écart se décomposant en 9 253 droits relatifs aux logements occupés et 18 923 droits relatifs aux logements libres (voir Annexe II en page 291) ;
- ▶ le total des droits de réservation en désignation unique est majoré de 3 954 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services. L'écart concerne intégralement les logements libres.

¹⁰¹ Comme mentionné dans le rapport de gestion 2019 sur les comptes d'Action Logement Services.

¹⁰² Les effectifs d'Action Logement sont présentés dans l'Annexe II à la page 291.

¹⁰³ L'article 114 de la loi ÉLAN et son décret d'application n°2020-145 du 20 février 2020, posent le principe de la gestion des droits de réservation en flux et non plus en stock. Les textes accordent une période de transition de trois ans pour la mise en conformité des conventions existantes, avec la gestion en flux. Les conventions de réservation de logements sociaux conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logement doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021 (article 5). ALS effectuera les modifications dans les comptes annuels de l'exercice 2020.

Il ressort du Tableau 8.8 que le parc des réservations locatives se monte à 701 572 logements.

Tableau 8.8 : Stocks de réservations locatives d'Action Logement Services

Données en nombres de logements

Rubriques	Exercice 2019						Exercice 2018		Exercice 2017	
	Droit de suite		Désignation unique		Totaux					
	Nombres	%	Nombres	%	Nombres	%	Totaux	%	Totaux	%
Logements occupés	569 247	81,1%			569 247	68,9%	575 183	79,5%	577 971	75,4%
Logements libres	26 650	3,8%	5 459	4,4%	32 109	3,9%	28 845	4,0%	28 831	3,8%
Logements à livrer (*)	105 675	15,1%	119 650	95,6%	225 325	27,3%	119 779	16,5%	159 514	20,8%
Totaux observés	701 572	100,0%	125 109	100,0%	826 681	100,0%	723 807	100,0%	766 316	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Note de lecture : (*) Le stock de logements à livrer se compose des nouveaux logements de l'exercice et des reliquats de logements des exercices précédents.

À noter que le nombre de logements à livrer en désignation unique a fortement augmenté par rapport à 2018, passant de 31 145 logements¹⁰⁴ en 2018 à 119 650 logements en 2019. Cette hausse s'explique d'une part par la mise en place de la gestion des droits en flux prévue par la loi ÉLAN à compter du 23 novembre 2020 avec application immédiate. De ce fait, les engagements signés en 2019, représentant environ 40 000 droits de réservation, sont gérés en flux et impactent exclusivement les droits à désignation unique¹⁰⁵. D'autre part, l'activation de la première tranche du PHBB 2.0 a généré 50 000 droits à désignation unique sur l'exercice 2019 faisant également l'objet d'une gestion en flux.

8.3 EFFICACITÉ OPERATIONNELLE

L'efficacité d'Action Logement Services s'apprécie à travers son niveau d'activité en termes de production réalisée par rapport aux objectifs qui lui sont fixés. La volumétrie financière de l'activité a été analysée dans le troisième chapitre du présent rapport, avec notamment une comparaison avec les enveloppes définies par la convention quinquennale qui déterminent un encadrement de l'activité d'Action Logement Services. Cette analyse de la volumétrie financière peut être complétée avec une étude quantitative de l'activité réalisée, en distinguant l'activité de financement en direction des personnes morales, celle de financement en direction des personnes physiques et l'activité locative. Les résultats de cette étude sont présentés dans la première sous-section suivie d'une analyse formelle de l'atteinte des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale 2018-2022 dans une deuxième sous-section.

8.3.1 Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services

8.3.1.1 Activité au bénéfice des personnes morales

Le Tableau 8.9 de la page suivante présente une synthèse des nouveaux dossiers accordés au cours de l'année 2019 aux personnes morales. Le nombre de nouveaux financements accordés en 2019 est de 5 153 dossiers, dont 95,2% à destination des OLS, contre 4 883 nouveaux dossiers en 2018. Contrairement aux années 2017 et 2018, l'Agence a obtenu la ventilation en nombre de dossiers des financements accordés aux personnes morales sous forme de prêts et de subventions pour l'exercice 2019. Les prêts représentent 96,9% des financements accordés sur l'exercice. Les OLS ont pu bénéficier de 4 771 dossiers de prêts et 136 dossiers de subventions. Quant aux

¹⁰⁴ Ce montant est issu du tableau 8.8 du RASF 2018, page 140.

¹⁰⁵ À noter qu'ALS a présenté l'Annexe sur les droits de réservation figurant dans ses comptes annuels 2019 selon le format prévu par le règlement comptable n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement correspondant à une gestion des droits en stocks. Les droits enregistrés sur l'année 2019 en flux de logements réservés en application de la loi ÉLAN ne sont pas distingués dans cette présentation.



associations, 5 dossiers de prêts leur ont été accordés. Dans la catégorie « Autres », les entités SEM ont pu bénéficier de 134 dossiers de prêts sur 217 dossiers au total.

Tableau 8.9 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018		Exercice 2017	
	Nombre	%	Nombre	%			Nombre	%
OLS (hors SEM)	4 907	95,2%	4 751	97,30%	+	3,3%	7 284	98,0%
Dont prêt	4 771	97,2%						
Dont subvention	136	2,8%						
Associations	5	0,1%	15	0,31%	-	66,7%	44	0,6%
Dont prêt	5	100,0%						
Dont subvention								
Autres	241	4,7%	117	2,40%	+	106,0%	104	1,4%
Dont prêt	217	90,0%						
Dont subvention	24	10,0%						
Total prêts	4 993,0	96,9%						
Total subventions	160,0	3,1%						
Total financements personnes morales	5 153	100,0%	4 883	100,0%		5,5%	7 432	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : En raison du format des données transmises par Action Logement Services, la présentation des financements aux personnes morales est désormais par type de famille. Ces données correspondent aux engagements de financement annuels.

Pour les exercices 2017 et 2018, la synthèse ne présente que les prêts accordés aux personnes morales, ALS n'a pas transmis à l'Agence le dénombrement des subventions pour ces deux exercices.

La catégorie « Autres » regroupe les personnes morales suivantes : CAL-PACT-ARIM, collectivité territoriales, SEM, sociétés civiles, autres sociétés immobilières et autres personnes morales.

L'Agence ne dispose pas de la répartition groupe et hors groupe pour les catégories « OLS » et « Autres ».

8.3.1.2 Activité au bénéfice des personnes physiques

Le Tableau 8.10 ci-dessous présente le nombre de financements accordés aux personnes physiques par Action Logement Services. Action Logement n'a pas été en mesure de nous fournir pour les exercices 2017, 2018 et 2019 une synthèse détaillée¹⁰⁶ en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes physiques contrairement aux exercices précédents.

Tableau 8.10 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 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%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Ce tableau montre une forte évolution à la baisse des nouveaux dossiers de prêts accordés de 59,3% par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 112 309 dossiers de prêts accordés en 2019. L'Agence a observé le même constat dans le chapitre 3 (Tableau 3.24, page 107) concernant les financements accordés pour ces mêmes prêts. Notons que les mouvements relatifs aux prêts locatifs, correspondant essentiellement aux financements LOCA-

¹⁰⁶ Lors des précédentes éditions du RASF, une synthèse détaillée en nombre de dossiers de l'activité de financement au profit des personnes morales et des personnes physiques était transmise à l'Agence. L'Agence disposait de données sur les nouveaux dossiers, les dossiers soldés, les dossiers transformés, les dossiers devenus irrécouvrables, etc.

PASS, se traduisent par une importante baisse du nombre de dossiers accordés (-63,4%). Cette baisse s'explique par une diminution de l'attractivité des produits proposés par ALS. En outre, Action Logement Services est également concurrencée sur le produit LOCA-PASS. En effet, certaines banques privées et notamment la BNP Paribas, la Société Générale et le CIC proposent des produits liés à la garantie locative comparables au produit LOCA-PASS. En outre, notons que les départements accordent également des aides financières et notamment une aide concernant la garantie locative par le biais du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Quant aux subventions, le nombre de dossiers accordés est en hausse de 6,8% par rapport à 2018 pour s'établir à 98 381 dossiers.

8.3.1.3 Activité locative

L'annexe comptable d'Action Logement Services présente un suivi des droits de réservation pour l'année 2019, plus précisément les stocks de droits de réservation à l'ouverture et à la clôture, les nouveaux droits et les droits mis à disposition au cours de l'exercice. Ce suivi présenté dans l'Annexe II page 291 du présent rapport est conforme au règlement n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement.

Le Tableau 8.11 ci-dessous détaille les attributions en droits de suite et en désignation unique pour tous les types de logements, selon que l'entité est membre ou non du groupe Action Logement. La synthèse montre que comme pour l'année 2018, l'activité locative de l'année 2019 est majoritairement réalisée avec des bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement. Les données déclarées permettent d'estimer le nombre total de logements attribués à environ 122 119 (94 223 pour les droits de suite et 27 896 pour les désignations uniques) dont 65,1% pour les bailleurs hors groupe. Le total des attributions sur la période baisse de 55,7%.

Comme expliqué ci-dessus, les données sur les droits de réservation déclarées à l'Agence et présentées dans le Tableau 8.11 sont différentes des données certifiées par les commissaires aux comptes.

Tableau 8.11 : Synthèse de l'activité locative d'Action Logement Services

Données en nombre de logements

	Exercice 2019						Exercice 2018		Exercice 2017	
	Droit de suite (DS)		Désignation unique (DU)		Total des attributions	%	Total des attributions	%	Total des attributions	%
	Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	%	Attributions	%						
Groupe Action Logement	33 243	35,28%	9 319	33,41%	42 562	34,85%	94 044	34,14%	61 483	35,12%
Hors groupe Action Logement	60 980	64,72%	18 577	66,59%	79 557	65,15%	181 415	65,86%	113 570	64,88%
Totaux observés	94 223	100,00%	27 896	100,00%	122 119	100,00%	275 459	100,00%	175 053	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

8.3.2 Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois

Le suivi de la réalisation des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale s'effectue d'un point de vue rétrospectif et d'un point de vue prospectif. D'un point de vue rétrospectif, les indicateurs de réalisation des objectifs, de contribution aux objectifs et de couverture des emplois permettent de mesurer la réalisation des objectifs d'emplois et d'apprécier le niveau de couverture des emplois par des ressources disponibles.

8.3.2.1 Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois

La démarche consiste à mesurer le taux de réalisation par emploi puis à combiner les taux de réalisation ainsi obtenus pour déterminer un indice synthétique. La combinaison se fait selon une logique additive qui revient à



calculer une moyenne arithmétique des taux de réalisation. Les résultats obtenus pour l'exercice 2019 sont présentés dans le Tableau 8.12 de la page ci-après.

La valeur de l'indice synthétique s'établit à 60,2 % pour le second exercice de la période quinquennale 2018-2022 contre 62,8% lors de l'exercice précédent.

Cet indice diminue légèrement sur l'exercice 2019. Une analyse des différents emplois qui concourent à l'indice de réalisation des emplois met en évidence les points suivants :

- Une légère hausse de l'indice pour les concours aux personnes physiques ;
- Une baisse de l'indice pour les concours aux personnes morales ;
- Une diminution apparente de l'indice pour les politiques publiques nationales, liée à des appels de fonds inférieurs par rapport au niveau des engagements de la convention quinquennale.

Pour les concours aux personnes physiques, l'indice de réalisation s'établit à 56,7% contre 55,0% par rapport à l'exercice 2018, soit une légère hausse de 1,7 points. Contrairement à l'exercice 2018, les emplois liés aux prêts accession et aux prêts travaux ne dépassent pas l'enveloppe cible. L'indice de réalisation s'élève à 63,1% pour les prêts accession et 84,1% pour les travaux. En revanche, les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) pour lesquels l'indice de réalisation est à 35,9% en 2019 sont quasi stables par rapport l'exercice 2018. Rappelons que le dispositif VISALE a été étendu en 2018 aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans. Depuis la mise en place du dispositif VISALE en février 2016, celui-ci n'a jamais atteint les objectifs définis par la convention quinquennale. S'agissant des aides aux salariés en difficulté, l'indice de réalisation est forte progression et s'établit à 73,9% en 2019 contre 31,7% en 2018. En effet, depuis l'année 2018, Action Logement Services a créé plusieurs aides dédiées aux salariés en difficultés sous forme de subventions.

Concernant les concours aux personnes morales, l'indice synthétique s'établit à 52,7% contre 59,2% par rapport à l'exercice précédent. En excluant les concours aux personnes morales sous forme de dotations aux fonds propres de 140,0 millions d'euros, soit un total réalisé de 864,8 millions d'euros¹⁰⁷, l'indice synthétique retombe à 45,8% en 2019 contre 38,8% en 2018. L'avenant du PIV prévoit une hausse des dotations en fonds propres vers l'entité ALI ainsi que des dotations en fonds propres pour un montant total de 550,0 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales et au bénéfice des entités appartenant au groupe. L'Agence restera vigilante sur l'évolution de l'ensemble des financements accordés aux personnes morales selon leur appartenance au groupe.

Action Logement n'atteint pas l'enveloppe cible en 2019 pour les catégories d'emplois relatives aux concours des personnes morales. S'agissant des prêts aidés (PLS, PLUS, PLAI), l'indice de réalisation atteint 73,3% en 2019 en raison d'une surconsommation contre 84,0% en 2018. Quant aux financements affectés aux structures collectives (hors FTM et FTM), le niveau de réalisation a également dépassé l'enveloppe cible de 50,0 millions d'euros passant de 8,8 millions d'euros en 2018 à 55,1 millions d'euros. Malgré une hausse des financements consacrés aux

¹⁰⁷ Pour rappel, les dotations en fonds propres se composent de transferts de fonds au bénéfice d'ALI pour financer son activité de logement locatif social et de logement locatif intermédiaire respectivement pour 70,0 millions d'euros chacune et au bénéfice de l'ONV (filiale d'ALS) pour un montant de 333,0 millions d'euros, afin de financer l'activité de vente de logements sociaux. L'ONV a été créé juridiquement en 2019 et a disposé pour son premier exercice de l'enveloppe de 333,0 millions d'euros pour la réalisation d'acquisition de 550 logements. Notons que pour l'exercice 2020, le versement de la seconde enveloppe de 333,0 millions d'euros initialement prévu en juin puis en septembre 2020 n'a pas encore été effectué à ce jour.

emplois relatifs à la fracture territoriale en 2019, passant de 15,6 millions d'euros en 2018 à 50,8 millions d'euros, ceux-ci demeurent largement en dessous de l'enveloppe cible de 150,0 millions d'euros pour ce second exercice de la convention quinquennale. L'indice de réalisation relative à la fracture territoriale s'élève à de 33,9% en 2019. L'enveloppe cible dédiée à cet emploi s'accroît pendant la période de la convention quinquennale.

Enfin, l'indice de réalisation des concours aux politiques publiques nationales évolue en fonction des demandes ponctuelles de décaissements par l'État auprès d'Action Logement ainsi que des conventions tripartites entre l'État, Action Logement et les autres acteurs du logement social. L'indice de réalisation passe ainsi de 89,6% en 2018 à 89,5% en 2019, soit une quasi-stabilité sur la période. Cependant, cette évolution est à nuancer au regard des modalités des décaissements convenus entre l'État et Action Logement. Les financements réalisés pour l'ANIL et le FNAP sont conformes contrairement aux financements destinés à l'ANRU qui sont en dessous de l'enveloppe cible et atteignent un montant de 475,0 millions d'euros pour une enveloppe cible de 692,0 millions d'euros. S'agissant du financement de l'ANRU, celui-ci est encadré par une convention tripartite entre Action Logement, l'ANRU et l'État dans le cadre du financement du PNRU et du NPNRU. La convention tripartite définit les modalités de décaissements annuels par Action Logement de 2018 à 2022 (voir section 3.11 du Chapitre 3 en page 122).



Tableau 8.12 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022												2022				
	2018			2019			2020			2021			Engage-ment (*)	Minimum	Maximum	Engage-ment (*)	
	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engage-ment (*)	Minimum	Maximum						
Accession et travaux																	
Prêts accession	327,0	375,83	85,1%	390,0	246,0	63,1%	(a)	390,0	390,0	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,14	83,7%	80,0	67,3	84,1%	(a)	80,0	80,0	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative																	
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,12	35,8%	104,0	37,4	35,9%	(a)	168,0	168,0	168,0	176,0	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement																	
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	119,0	111,28	93,5%	123,0	102,4	83,2%	(a)	123,0	123,0	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé																	
Ingénierie sociale	10,0			10,0				10,0		10,0	10,0		10,0	10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,71	31,7%	20,0	14,8	73,9%		20,0		20,0	20,0		20,0	20,0		20,0	20,0
Concours Personnes physiques	651,0	606,07	55,0%	727,0	467,8	56,7%	791,0	791,0	791,0	791,0	799,0	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)																	
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	610,0	512,53	84,0%	540,0	684,1	73,3%	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,90	68,7%	40,0	23,2	57,9%	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,80	17,6%	50,0	55,1	89,8%	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,00	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20,0	6,87	34,3%	20,0	2,5	12,3%	(a)	20,0	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)																	
Dotations en fonds propres	70,0	70,00	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0
Prêts PLI	50,0	7,86	15,7%	50,0	3,7	7,4%	(a)	50,0	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0	50,0
Fracture territoriale																	
Prêts / subventions	126,0	15,61	12,4%	150,0	50,8	33,9%	250,0	(b)	250,0	486,0	(b)	486,0	486,0	(b)	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,00	100,0%	333,0			(a)	333,0	333,0	(a)	(b)	(b)	(a)	(b)	(b)	(b)	(b)
PHBB (coût de bonification)							(a)	6,0	6,0	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	30,0	30,0	30,0
Non ventilés (*)		142,06			45,5												
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1197,63	59,2%	1 323,0	1 004,8	52,7%	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0	1 263,0	1 263,0
Foncière logement				50,0			(a)	40,0	40,0	(a)	109,0	109,0	(a)	75,0	75,0	75,0	75,0
Prêts												50,0			50,0		50,0
Subventions												25,0			25,0		25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	692,0	476,00	68,8%	692,0	475,0	68,6%	450,0	692,0	692,0	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,00	100,0%	9,0	9,0	100,0%	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	50,00	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,00	89,6%	801,0	534,0	89,5%	509,0	701,0	791,0	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0	746,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	2,0	1,23	61,7%	6,0	2,9	48,2%	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)	123,0			172,0					146,0			170,0			240,0		240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	62,8%	3 029,0	2 009,5	60,2%	2 584,0	2 776,0	3 088,0	2 509,0	2 701,0	3 087,0	2 517,0	2 629,0	3 050,0	3 050,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" représentent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(1) Les enveloppes cibles représentent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PIV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

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

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2018 et 2019).

8.3.2.2 Ratio de couverture des emplois

En général, les organismes perçoivent en fin d'année la collecte due par les entreprises au titre d'un exercice donné. De ce fait, la trésorerie à l'ouverture de l'exercice suivant (clôture de l'exercice précédent), complétée des retours de prêts enregistrés dans l'année, permet de financer les emplois de l'exercice. L'indicateur qui rapporte les ressources disponibles (trésorerie de début d'année et retours de prêts) aux emplois de l'année mesure la capacité de l'organisme à faire face aux emplois d'une année avec la totalité de la trésorerie dont il dispose réellement sur l'année. Les statistiques descriptives du ratio de couverture des emplois sont synthétisées dans le Tableau 8.13 ci-dessous.

Tableau 8.13 : Indicateurs de couverture des emplois

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
	Valeurs	Valeurs	Valeurs
Ressources disponibles sur l'année (I)	5 259,19	4 939,35	4 803,65
Emplois de l'année (II)	2 120,89	2 451,69	3 350,95
Ratio de couverture des emplois (I) / (II)	247,97%	201,47%	143,35%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Ce tableau montre qu'en 2019 la couverture des emplois est de 248,0% en progression de 23,1% par rapport à 2018. Ce taux traduit une importante marge de manœuvre pour Action Logement Services. La trésorerie d'Action Logement Services ne cesse d'augmenter d'année en année.

8.3.2.3 Ratio agrégé de soutenabilité des objectifs d'emplois

Le ratio de soutenabilité des objectifs d'emplois mesure la disponibilité à moyen terme du fonds de roulement en comparant le fonds de roulement prévisionnel avec le fonds de roulement actuel. Le fonds de roulement prévisionnel est obtenu à partir du :

- ▶ fonds de roulement prospectif (qui tient compte des retours de prêts et des remboursements de dettes programmés) ;
- ▶ en intégrant les ressources nouvelles (collecte prévisionnelle) ;
- ▶ et les futurs emplois (emplois prévisionnels déterminés selon les stipulations des conventions quinquennales).

Les prévisions de l'Agence tiennent compte de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement prévoyant des nouveaux objectifs d'emplois ainsi que de ses deux avenants (premier avenant du 24 mai 2018 et second avenant, appelé Plan d'investissement volontaire (PIV) du 25 avril 2019). De ce fait, les prévisions indiquées pour les exercices 2020 à 2022 proviennent des engagements de l'avenant du 25 avril 2019. Le calcul du ratio détaillé dans l'Annexe II, II.6 (page 301) et présenté dans le Tableau 8.14 (page 171) montre une tendance à la baisse du fonds de roulement pour la période 2020-2022. Si l'on mesure le fonds de roulement avant prise en compte des engagements hors bilan¹⁰⁸ et provisions et sans prise en compte des montants non encore mobilisés sur l'emprunt CDC, il atteint à fin 2022 une valeur de 868,7 millions d'euros, soit une diminution de 84,4% par rapport à la valeur observée de 5 578,8 millions d'euros à fin 2019. Après intégration des engagements hors bilan et provisions et la mobilisation complète de l'emprunt souscrit auprès de la CDC, le fonds

¹⁰⁸ Les engagements hors bilan regroupent l'ensemble des engagements pris par Action Logement nés antérieurement et/ou pendant l'exercice (financements accordés aux personnes morales et aux personnes physiques, financement des politiques publiques nationales, etc.), et dont les effets sont subordonnés à la réalisation de conditions et/ou d'opérations ultérieures.



de roulement atteint à fin 2022 un niveau négatif égal à 1 851,3 millions d'euros, soit une baisse de 133,2% par rapport à fin 2019. Toutefois, il convient de noter qu'en termes de trésorerie, la situation qui sera réellement observée devrait être meilleure que celle anticipée au niveau du fonds de roulement prévisionnel, du fait 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 au cours de la période 2020-2022 seraient intégralement réalisés au cours des prochaines années. En outre, ces hypothèses ne tiennent pas compte des prévisions de lancement d'emprunts obligataires par Action Logement dont le montant était initialement prévu à hauteur de 6 milliards d'euros sur les prochaines années pour financer les engagements du Plan d'Investissement Volontaire.

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.

Tableau 8.14 : Ratio agrégé de soutenabilité des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Données définitives	Période quinquennale 2018-2022			
		Cumuls projetés à fin			
		2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2019			5 579	5 579	5 579
Retours sur prêts antérieurs et intérêts			1 169	2 259	3 309
Remboursements de dettes programmés			-187	-370	-546
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle et emprunt obligataire			1 929	3 463	5 093
Retours sur nouveaux prêts			260	667	1 124
Emplois programmés			-3 977	-9 831	-13 690
Fonds de roulement observé d'Action Logement	5 579				
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	5 579	4 773	1 766	869	
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(1) _n - (1) ₂₀₁₉] / (1) ₂₀₁₉			-14,4%	-68,3%	-84,4%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)			-2 472	-2 472	-2 472
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	5 579	2 301	-706	-1 604	
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(3) _n - (3) ₂₀₁₉] / (3) ₂₀₁₉			-58,8%	-112,7%	-128,7%
Impact emprunt CDC et emprunt obligataire à mobiliser (4)			-115	-164	-248
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	5 579	2 186	-870	-1 851	
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(5) _n - (5) ₂₀₁₉] / (5) ₂₀₁₉			-60,8%	-115,6%	-133,2%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	5 579	4 658	1 602	621	
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(6) _n - (6) ₂₀₁₉] / (6) ₂₀₁₉			-16,5%	-71,3%	-88,9%
Collecte nette (7)	1 742	1 742	1 051	1 134	
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)		444	-1 922	-2 986	
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)		2 917	551	-513	

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

Note de lecture : Les hypothèses retenues par l'Agence pour la réalisation des prévisions sur la période 2020-2022 sont les suivantes :

Le niveau des emplois s'appuie sur le niveau des engagements de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV. Par ailleurs, l'Agence a tenu compte des deux engagements suivants :

- Prélèvement sur la trésorerie d'Action Logement pour le financement du FNAL pour 500,0 millions d'euros sur l'exercice 2020 et de 1 000,0 millions d'euros pour 2021 ;



- Contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022 ;
- Non prise en compte de la compensation de la collecte prévue par la loi PACTE hormis pour l'exercice 2020. À noter que le montant de la compensation a été revu à la baisse lors de la loi n° 2020-1473 du 30 novembre 2020 de finances rectificative pour 2020, ce montant est passé de 290,0 à 238,0 millions d'euros pour l'exercice 2020. Ce montant de 238,0 millions d'euros a été encaissé par Action Logement Services fin 2020.

Les retours de prêts indiqués sont ceux de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV.

Les ressources tiennent compte de l'emprunt obligataire d'ALS reçu en octobre 2019 pour un montant net de 985 millions d'euros.

8.4 COUT DU RISQUE

Le risque de crédit ou risque de contrepartie est le risque que l'emprunteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance fixée. Les encours de prêts aux personnes physiques (PPP) représentent 4 004,4 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 8.15 en page 173), soit 17,4% de l'actif brut d'Action Logement Services¹⁰⁹. Pour l'exercice 2019, les pertes sur les prêts aux personnes physiques représentent 100,0%¹¹⁰ de l'ensemble des pertes sur les prêts externes accordés par Action Logement Services, les pertes relatives aux créances détenues sur les personnes morales étant beaucoup plus faibles. Le défaut de paiement inhérent aux prêts aux personnes physiques constitue ainsi un enjeu significatif car il se traduit par une insuffisance des retours de prêts par rapport aux montants anticipés, ce qui équivaut à une diminution de ressources pour Action Logement Services et une réduction de sa possibilité d'emplois futurs. La maîtrise du coût du risque des financements accordés permet de limiter et de contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire d'assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes. Le suivi du coût du risque, limité aux financements accordés aux personnes physiques, s'effectue à partir de trois indicateurs, à savoir le taux de créances douteuses, le taux de recouvrement prévu des créances douteuses et la mesure du coût du risque, le taux de dépréciation des créances apportant un éclairage complémentaire. Les données disponibles ne permettent pas de calculer avec une fiabilité satisfaisante le taux de créances douteuses ainsi que le taux de recouvrement prévu des créances.

8.4.1 Décomposition du coût du risque annuel

8.4.1.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Selon son niveau de manifestation, le risque de défaut peut avoir différentes traductions comptables ou financières :

- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque global non individualisé, représentatif d'une probabilité de défaut inhérente à la nature même des prêts, l'incidence comptable est une « provision pour risques » qui peut être qualifiée de « réserve de précaution » bien qu'il ne s'agisse pas d'une réserve au sens comptable du terme ;
- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque individualisé avéré représentatif d'une probabilité de défaut rattachable à des créanciers identifiés, l'incidence comptable est une « dépréciation » jusqu'à concurrence de la valeur totale des créances détenues, éventuellement complétée par une « provision pour risques » dans l'hypothèse où une responsabilité d'Action Logement Services serait susceptible d'être engagée au-delà des actifs qu'il détient sur le créancier concerné ;
- ▶ lorsqu'enfin le stade du risque est dépassé et qu'il y a lieu de traduire les conséquences d'un sinistre réel, l'incidence comptable est une « perte pour créance irrécouvrable » à laquelle il conviendrait d'assimiler les opérations dites de transformation de créances en subventions.

¹⁰⁹ L'actif brut d'Action Logement Services est présenté dans le Chapitre 9 à la page 188.

¹¹⁰ Soit 49,0 millions d'euros (cf. Tableau 8.16, page 172).

Les règles de provisionnement des prêts accordés aux personnes physiques et aux personnes morales appliquées par les ex-CIL et encadrées par l'article 5 du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement ont été maintenues par Action Logement Services conformément aux règlement ANC n° 2017-01.

Le coût global du risque résulte donc de la combinaison des provisions, des dépréciations et des pertes sur créances irrécouvrables. Pour l'ensemble des prêts accordés aux personnes physiques et pour le champ correspondant aux données disponibles, ce coût du risque est évalué à *minima* à 0,41% en 2019, contre 0,27% en 2018 et -0,78% en 2017, comme l'illustre le Tableau 8.15 ci-après. Ce risque estimé est donc supérieur à celui du crédit à l'habitat en France de 0,39 point en 2019 (0,41% contre 0,02%). En 2018, il était également supérieur de 0,24 point en 2018 (0,27% contre 0,03%) et inférieur de 0,74 point en 2017 (-0,78% contre 0,04%). Structuellement, le risque des financements accordés aux personnes physiques apparaît globalement plus élevé pour Action Logement Services que pour celui du crédit à l'habitat en France, cela est lié à l'objet même de ces financements qui sont destinés à des bénéficiaires en difficultés financières. En 2017, le coût du risque était exceptionnellement bas.

Tableau 8.15 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2017 à 2019 (Taux)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019					Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Montant Encours	Coût du risque	Montant Encours	Coût du risque
Prêts accession directs	2 359,75	0,11%	0,35%	(*)	± 0,24%	3 510,63	± 0,23%	3 685,90	± 0,05%
Prêts accession indirects	961,42	0,11%	0,03%	(*)	± -0,08%	40,58	± 2,61%	177,87	± 0,47%
Prêts travaux	375,10	0,57%	0,90%	(*)	± 0,33%	406,51	± -0,30%	475,33	± -0,29%
Prêts locatifs	114,10	5,74%	4,40%	(*)	± -1,34%	127,94	± 1,83%	156,73	± 2,87%
Autres prêts	1,53	2,40%	1,58%	(*)	± -0,82%	0,71	± -20,33%	0,99	± 64,12%
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	3 811,90	0,33%	0,45%	(*)	± 0,12%	4 086,37	± 0,25%	4 496,82	± 0,15%
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	192,46	18,97%	25,18%	(*)	± 6,21%	212,83	± 0,72%	262,63	± -16,65%
Total PPP y compris données non ventilables (**)	4 004,35	48,97	65,52	(*)	± 16,56	4 299,19	± 11,69	4 759,45	± -37,15
Coût du risque - Prêts Personnes physiques	100,00%	1,22%	1,64%	(*)	± 0,41%	100,00%	± 0,27%	100,00%	± -0,78%
Coût du risque - Prêts à l'habitat en France					0,02%		0,03%		0,04%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019). ACPR pour le coût du risque des prêts à l'habitat en France (voir section I.4.5 de l'Annexe I en page 281).

Notes de lecture : (*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

(**) En 2017 et 2018, il n'y a pas de données non ventilables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures ou inférieures, compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques et/ou de la présence de données non ventilables.

Ce risque se traduit en 2019 par un coût annuel de 16,6 millions d'euros (pertes et dépréciations), soit 1,1% de la collecte reçue sous forme de subventions (cf. Tableau 8.16, page 174), sachant que les dépréciations s'élèvent à 77,0 millions d'euros (voir Tableau 8.17 en page 175) à la clôture de l'exercice précédent. Ce coût du risque correspond à la perte subie par ALS du fait de la défaillance de l'emprunteur (personnes physiques). Pour l'exercice 2019, le coût du risque est constitué de 49,0 millions d'euros de créances irrécouvrables et de 65,5 millions d'euros de dépréciations nettes. En revanche, les données relatives aux provisions liées aux créances ne sont pas disponibles et le coût du risque ainsi déterminé s'avère probablement sous-estimé, tant pour la valeur globale que pour les valeurs calculées par type de prêts. Sous cette réserve, comme le montre le Tableau 8.15 ci-dessus, les niveaux de risque des financements accordés aux personnes physiques observés sur la période se positionnent à un niveau supérieur par rapport au coût du risque des prêts à l'habitat.

Le coût du risque augmente de 41,7% par rapport à 2018, passant de +11,7 millions d'euros à + 16,6 millions d'euros sur la période. Notons qu'en 2018, le coût du risque était en forte hausse par rapport à l'exercice 2017.



Tableau 8.16 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2017 à 2019 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019					Exercice 2018		Exercice 2017	
	Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours	Coût du risque	Encours	Coût du risque
Prêts accession directs	2 359,75	-2,65	8,37	(*)	± 5,72	3 510,63	± 8,10	3 685,90	± 2,00
Prêts accession indirects	961,42	-1,07	0,27	(*)	± -0,81	40,58	± 1,06	177,87	± 0,83
Prêts travaux	375,10	-2,15	3,39	(*)	± 1,24	406,51	± -1,20	475,33	± -1,40
Prêts locatifs	114,10	-6,55	5,02	(*)	± -1,53	127,94	± 2,34	156,73	± 4,50
Autres prêts	1,53	-0,04	0,02	(*)	± -0,01	0,71	± -0,14	0,99	± 0,63
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAC	3 811,90	-12,46	17,06	(*)	4,60	4 086,37	10,16	4 496,82	6,56
Autres garanties	192,46	-36,51	66,64	(*)	± 30,13	212,83	± 1,46	262,63	± 10,15
VISALE			-31,52		± -31,52		± 20,13		± 4,94
GURL			11,25		± 11,25		± -12,94		± -53,32
Sécurisation Accédants PAS			2,09		± 2,09		± -7,13		± -5,48
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	192,46	-36,51	48,46	(*)	11,95	212,83	1,53	262,63	-43,72
Données non ventilables									
Total	4 004,35	-48,97	65,52	(*)	16,56	4 299,19	11,69	4 759,45	-37,15
Collecte reçue sous forme de subventions (**)					1 487,99		1 459,66		1 419,87
Coût du risque en pourcentage de la collecte					± 1,11%		± 0,80%		± -2,62%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Notes de lecture : (*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

(**) Collecte obligatoire reçue sous forme de subventions telle qu'elle ressort des données réelles des organismes dont les déclarations sont exploitables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques.

8.4.1.2 Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque

Afin d'apporter un éclairage complémentaire aux données chiffrées recueillies, Action Logement Services a transmis à l'Agence quelques données informationnelles sur son mode de gestion du contentieux et sa méthode de dépréciation. Les encours de prêts personnes physiques sont toujours gérés dans les systèmes informatiques des ex-CIL, les traitements et les processus de recouvrement (amiables et contentieux) sont restés identiques aux années passées. Pour mémoire, avant la réforme, la gestion du contentieux des prêts à personnes physiques des ex-CIL était pour la majorité partiellement externalisée (16 ex-CIL sur les 20), la quasi-totalité des ex-CIL (17 organismes sur 20) faisait appel à des sociétés de recouvrement de créances pour les impayés de prêts aux personnes physiques et déterminaient les dépréciations à partir d'un traitement automatique.

L'analyse sur le coût du risque met en évidence une pratique des règles comptables de dépréciation conforme au décret 90-101. En effet, on constate que les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés à hauteur des impayés et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties.

8.4.2 Analyse des dépréciations

La dépréciation des créances est la première manifestation comptable de la constatation de l'existence d'un risque individualisé de défaut de paiement. Elle symbolise l'anticipation de la perte attendue sur le prêt accordé, en fonction des hypothèses retenues par les organismes et en application des règles comptables.

8.4.2.1 Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques

Action Logement Services n'a pas transmis les données relatives au nombre de dossiers dépréciés et au nombre de dossiers gérés permettant de calculer le taux de créances douteuses.

8.4.2.2 Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques

La hausse du niveau du risque évoquée ci-dessus ne s'observe pas dans les montants des dépréciations enregistrées par Action Logement Services.

En effet, le montant des dépréciations¹¹¹ sur les financements accordés aux personnes physiques s'élève à 77,0 millions d'euros en 2019, dont 17,6 millions d'euros sont imputés sur les ressources de la PEC et 59,3 millions d'euros (soit 77,1%) sont imputés sur les ressources du fonds de garantie (cf. Tableau 8.17 ci-dessous).

Le taux de dépréciation calculé par rapport au total des créances sur les personnes physiques s'établit à 1,9% en 2019 contre 2,8% en 2018. La comparaison de ces taux de dépréciation avec ceux des prêts à l'habitat en France met en évidence une importante sur-sinistralité. En effet, le taux de dépréciation des prêts à l'habitat n'est que de 0,4% en 2019 selon les données de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution contre 1,9% pour les prêts accordés par Action Logement Services aux personnes physiques.

Tableau 8.17 : Taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017		
	Déprécia-tions	Encours	Taux	Déprécia-tions	Encours	Taux	Déprécia-tions	Encours	Taux
Prêts accession directs	8,69	2 359,75	0,4%	20,96	3 510,63	0,6%	14,94	3 685,90	0,4%
Prêts accession indirects	2,65	961,42	0,3%	3,40	40,58	8,4%	1,91	177,87	1,1%
Prêts travaux	1,80	375,10	0,5%	3,84	406,51	0,9%	3,88	475,33	0,8%
Prêts locatifs	4,45	114,10	3,9%	6,48	127,94	5,1%	7,12	156,73	4,5%
Autres prêts	0,03	1,53	2,0%	-0,03	0,71	-4,2%	1,10	0,99	111,5%
Dépréciations ventilées pour les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	17,62	3 811,90	0,5%	34,65	4 086,37	0,8%	28,94	4 496,82	0,6%
Dépréciations ventilées pour le fonds de garantie	59,34	192,46	30,8%	84,26	212,83	39,6%	146,70	262,63	55,9%
Dépréciations - Prêts Personnes physiques	76,96	4 004,35	1,9%	118,91	4 299,19	2,8%	175,64	4 759,45	3,7%
Dépréciations - Prêts à l'habitat en France			0,4%			0,4%			0,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019). ACPR pour le taux de dépréciation des prêts à l'habitat en France (voir section I.4.5 de l'Annexe I en page 281).

L'examen des taux de dépréciation par type de prêts montre que les financements sur le fonds de garantie sont très fortement dépréciés avec une dépréciation de 30,8% de l'encours total, correspondant à 77,1% de la dépréciation totale des prêts aux personnes physiques. Ce taux est cohérent avec l'activité même du fonds de garantie, soit d'accorder des aides aux personnes les plus vulnérables. L'Agence constate une amélioration de 8,8 points du taux de dépréciation du fonds de garantie depuis la fin de l'exercice 2018.

8.4.2.3 Taux de recouvrement prévu des créances douteuses

Le taux de recouvrement prévu est calculé en rapportant le montant des créances douteuses non dépréciées au montant total des créances douteuses. Il exprime la quote-part des créances douteuses qu'Action Logement Services espère recouvrer. Comme en 2018, l'Agence n'a pas obtenu les données permettant de calculer cet indicateur.

¹¹¹ Pour information, conformément aux dispositions comptables et réglementaires applicables, les normes minimales de dépréciation requièrent que les prêts comportant des créances échues impayées représentant plus de 6 mois d'échéances soient dépréciés à 100% pour le capital échu et le capital restant dû ainsi que les créances accessoires impayées.



8.5 COUT OPERATIONNEL

Pour assurer le suivi des coûts de gestion, l'Agence utilise trois indicateurs que sont l'écart de coût opérationnel, l'écart de coût opérationnel normé, le ratio de couverture du coût opérationnel. Pour apporter un éclairage supplémentaire, ces indicateurs sont complétés par une analyse de la structure des charges globales d'une part et du coût opérationnel d'autre part. Tous ces indicateurs sont analysés dans la section suivante.

8.5.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût réel global de fonctionnement d'Action Logement Services. Il s'agit d'un coût économique qui ne tient compte ni des éléments exceptionnels ou financiers, ni des prélèvements au bénéfice de l'ANCOLS et de l'ACPR. De même, les éléments constitutifs du coût du risque, notamment les dotations aux dépréciations et aux provisions ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables, ne sont pas prises en compte. En revanche, sont retenus les produits issus de la facturation d'activités annexes qui constituent des éléments venant amoindrir le coût opérationnel d'Action Logement Services. Le montant de ces produits s'élève à 2,4 millions d'euros¹¹² et correspondent à des prestations de services intragroupe. Le coût opérationnel net est donc déterminé en déduisant ces produits du total des charges opérationnelles.

La structure et l'évolution du coût opérationnel sont présentées dans le Tableau 8.18 ci-après. Ce tableau montre que le coût opérationnel net de fonctionnement d'Action Logement Services avoisine les 374 millions d'euros. La structure des charges opérationnelles reflète un important niveau de frais de personnel (69,7% du coût opérationnel) lié principalement au provisionnement de 37,0 millions d'euros correspondant au net entre la dotation au titre du CMVE¹¹³ de 44,8 millions d'euros et à une reprise de provision pour indemnités de retraite de 7,0 millions d'euros. La hausse du coût opérationnel en 2019 s'explique également par la hausse de 10,5 millions des subventions de fonctionnement versées à ALG, APAGL, Action Logement Formation (ALF) et aux partenaires sociaux, soit 31,3 millions d'euros au total. Le coût opérationnel augmente de 16,1% entre 2018 et 2019 alors qu'Action Logement Services s'est engagé au travers de la convention quinquennale 2018-2022 à réduire ses frais de fonctionnement. Notons que l'avenant de la convention quinquennale signé le 25 avril 2019 relatif au Plan d'investissement volontaire (PIV) prévoit que les frais de fonctionnement seront augmentés sur la période 2019-2022 et que ces coûts supplémentaires seront liés à la mise en place des dispositifs du PIV. L'Agence constate que l'augmentation du coût opérationnel n'est pas liée à la mise en place du PIV.

¹¹² Prestations de services intragroupes comprises dans les charges du fonds de fonctionnement d'ALS au 31 décembre 2019. Ces prestations de services regroupent des charges de personnel, des achats et charges externe et des impôts et taxes.

¹¹³ Les entités de l'UES Action Logement et les organisations syndicales ont signé le 30 janvier 2019 un accord d'accompagnement pour un congés de mobilité volontaire externe (CMVE), dans la limite de 200 conventions. La période de candidature s'est déroulée du 1^{er} février 2019 au 31 mars 2019. Compte tenu du nombre de demandes déposées le 31 mars 2019 supérieur à la limite initiale, un avenant a été signé en septembre 2019. Cet accord permet de sécuriser les transitions professionnelles, en permettant à des salariés volontaires à un départ, de bénéficier de mesures d'accompagnement destinées à sécuriser leur évolution de carrières en dehors du groupe Action Logement, de préparer leur projet professionnel externe, ou d'aménager leur fin de carrière, grâce à un congés mobilité. Action Logement Services a accepté 368 dossiers de départ en CMVE, dont 40 sont partis en 2019. Le coût de cet accord est estimé à 52 millions d'euros. Il a été provisionné pour un solde restant de 44,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les versements s'étaleront jusqu'en 2022.

Tableau 8.18 : Structure et évolution 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%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

8.5.2 Coût opérationnel

En 2019, le coût opérationnel par ETP est de 146 700 euros en forte hausse de 29,3% par rapport à 2018 comme le montre le Tableau 8.19 ci-après.

Tableau 8.19 : Indicateurs de coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	374,13	+ 16,1%	322,19	+ 8,0%	298,38
Personnel interne et externe en ETP (II)	2 550,00	- 10,5%	2 849,00	- 2,2%	2 914,00
Coût opérationnel par ETP en euros (I) / (II)	146 700	+ 29,7%	113 100	+ 10,4%	102 400

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

8.5.3 Coût opérationnel normé

Le coût opérationnel peut être rapporté aux ressources totales. Le Tableau 8.20 ci-après fait ressortir que ce coût opérationnel normé est égal à 12,7% des ressources annuelles sur l'année 2019, en hausse de 15,5% par rapport à 2018.

Tableau 8.20 : Indicateurs de coût opérationnel normé d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	374,13	+ 16,1%	322,19	+ 8,0%	298,38
Ressources totales (II)	2 937,14	+ 0,6%	2 920,57	- 10,0%	3 243,41
Coût opérationnel normé (I) / (II)	0,1274	+ 15,5%	0,1103	+ 19,9%	0,0920

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

8.5.4 Ratio de couverture du coût opérationnel

Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité composés essentiellement de produits de facturations diverses, au coût opérationnel. Il mesure la capacité d'Action Logement Services à autofinancer son fonctionnement avec des produits endogènes sans prélèvement sur la collecte.



Tableau 8.21 : Indicateurs de couverture du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Produits nets d'activité (I)	108,88	- 30,9%	157,52	- 8,4%	171,92
Coût opérationnel (II)	374,13	+ 16,1%	322,19	+ 8,0%	298,38
Couverture de coût opérationnel (I) / (II)	29,10%	- 40,5%	48,89%	- 15,1%	57,62%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

À la lecture du Tableau 8.21 ci-avant, il ressort que le secteur arrive donc à autofinancer son fonctionnement à hauteur de 29,1% du coût opérationnel.

8.6 RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR)

Par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, Action Logement Services est qualifiée d'établissement financier et est soumise à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), pour cela elle doit fournir deux fois par an par l'intermédiaire d'une déclaration COREP des ratios réglementaires tels qu'un ratio de solvabilité, un ratio de grands risques et un coefficient de liquidité.

8.6.1 Ratio de solvabilité

Le ratio de solvabilité fait partie des principaux indicateurs de solidité financière pour les entités ayant une activité de crédits. Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA¹¹⁴). Le calcul de ce ratio par fonds est détaillé dans le Tableau 8.22 ci-dessous.

Tableau 8.22 : Ratio de solvabilité d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Fonds	Exercice 2019			Exercice 2018			Variation 2019/2018	Exercice 2017		
	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité		Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité
PEEC	12 294	13 654	90,0%	11 557	12 443	92,9%	-2,8%	12 190	13 979	87,2%
PSEEC	327	169	193,9%	426	220	193,4%	0,6%	530	235	225,5%
PEAEC	186	65	285,0%	200	69	288,0%	-3,0%	200	66	303,0%
Fonds de fonctionnement	29	84	34,5%	62	54	114,1%	-79,6%	139	48	289,6%
Fonds de garantie	442	2 327	19,0%	292	2 301	12,7%	6,3%	22	1 835	1,2%
ALS	13 278	16 298	81,5%	12 537	15 087	83,1%	-1,6%	13 081	16 163	80,9%
Limite ACPR			10,75%			10,50%				10,50%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Le ratio de solvabilité d'Action Logement Services s'élève à 81,5% soit un ratio bien supérieur au seuil réglementaire de 10,75% imposé par l'ACPR. Le ratio de solvabilité doit également être respecté par fonds, ce qui est le cas en 2019, l'ensemble des fonds respectant individuellement la limite réglementaire.

Pour rappel au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteignait seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300,0 millions d'euros a été réalisée en juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce

¹¹⁴ Ratio de fonds propres fondé sur le risque = Fonds propres réglementaires/Actifs pondérés par les risques. Les actifs d'une société de financement ou entités équivalentes (banques) comprennent généralement les liquidités, les valeurs mobilières et les prêts consentis aux particuliers, aux entreprises, à d'autres banques et aux gouvernements. Chaque type d'actifs présente des caractéristiques différentes en termes de risque. Une pondération en fonction du risque est attribuée par l'ACPR à chaque type d'actifs en guise d'indication sur le degré de risque que l'actif présente pour la banque. Pour déterminer la quantité de fonds propres qu'une banque devrait détenir en vue de faire face à des pertes imprévues, la valeur de l'actif (l'exposition) est multipliée par la pondération retenue en fonction des risques. Les banques ont besoin de moins de fonds propres pour couvrir les expositions à des actifs sûrs, et de davantage de fonds propres pour couvrir les expositions plus risquées.

fait, une augmentation de capital de 150,0 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019.

8.6.2 Ratio de grands risques

La réglementation Bâle 3 impose aux établissements de crédit de calculer un ratio grands risques. Le ratio grands risques correspond à la somme des valeurs de l'ensemble des expositions d'un organisme envers une contrepartie ou groupe de contreparties liées entre elles. Jusqu'en 2017, cette somme ne devait à aucun moment dépasser 25% des fonds propres disponibles. Le 11 mai 2018, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a décidé de limiter à un niveau maximum de 5% de leurs fonds propres éligibles les expositions des organismes financiers. Cette mesure¹¹⁵ est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

Tableau 8.23 : Ratio de grands risques d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Ratio grands risques	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
PEEC	15,1%	3,6%	4,5%
PSEEC			
PEAEC			
Fonds de fonctionnement			
Fonds de garantie			
ALS	15,1%	3,6%	4,2%
Seuil réglementaire	25,0%	25,0%	25,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Action Logement Services porte une exposition grands risques sur les opérations réalisées avec des entreprises liées au groupe (plus précisément les filiales d'Action Logement Immobilier et l'AFL). Action Logement Services a communiqué à l'Agence, 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.

8.6.3 Coefficient de liquidité

Enfin, le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie. Le coefficient de liquidité d'Action Logement Services s'élève à 937% (cf. Tableau 8.24 ci-dessous) et se situe tout comme en 2018 et en 2017 largement au-dessus du seuil de 100%.

Tableau 8.24 : Coefficient de liquidité d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Coefficient de liquidité	Exercice 2019	Exercice 2018	Variation 2019/2018	Exercice 2017
ALS	937,0%	923,0%	+ 14,0%	893,0%
Seuil réglementaire	100,0%	100,0%		100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

8.7 PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Action Logement Immobilier est une holding financière créée par le décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales immobilières du Groupe Action Logement. Pour rappel, dans le contexte de la réforme, l'ensemble des

¹¹⁵ Décision D-HCSF-2018-2 du Haut Conseil de stabilité financière relative aux grands risques des institutions systémiques.



titres de filiales et participations immobilières des 20 ex-CIL ont été dévolus dans Action Logement Immobilier, à l'exception de 7 filiales. Les indicateurs de performance liés au niveau d'endettement (section 8.7.1), de solidité financière et d'autonomie financière (section 8.7.2) apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier.

8.7.1 Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier

L'endettement net est un indicateur financier qui indique le montant net des dettes, après déduction des liquidités. L'endettement net, également appelé endettement financier net, représente la position créditrice ou débitrice d'une entreprise vis-à-vis de ses tiers financeurs en ne prenant pas en considération les dettes fournisseurs, fiscales et sociales.

L'analyse globale du niveau d'endettement est présentée dans cette section par le biais des indicateurs d'endettement net, de taux d'endettement net et de capacité d'endettement.

Tableau 8.25 : Endettement net d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Dettes bancaires	4,04	+ 1,7%	3,97	+ 297,3%	1,00
Disponibilités nettes (hors fonds propres filiales)	37,32	+ 47,2%	25,36	- 43,8%	45,12
Endettement net	-33,28	+ 55,6%	-21,39	- 51,5%	-44,12

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Note de lecture : En 2019, les disponibilités s'élèvent à 37,3 millions d'euros dont 27,1 millions d'euros sont issus des opérations de transmissions universelles de patrimoine (TUP) réalisées entre les filiales d'ALI dans le cadre de la poursuite des opérations de rapprochements entamé depuis 2017 (cf Chapitre 9, analyses des comptes sociaux d'ALI, page 194). Pour rappel, en 2018, les disponibilités dans le bilan d'Action Logement Immobilier s'élèvent à 188,4 millions d'euros dont 163,04 millions d'euros dédiés aux fonds propres des filiales (dotations en fonds propres de 140,0 millions d'euros versées par ALS dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 auxquels s'ajoutent 23,0 millions d'euros de dotations complémentaires financées par ALI). Pour le calcul des disponibilités nettes, les disponibilités liées aux fonds propres ont été soustraites.

L'endettement net d'Action Logement Immobilier est négatif et s'élève à -33,3 millions d'euros sur l'exercice 2019 contre un endettement net de -21,4 millions d'euros en 2018. Cela signifie que la trésorerie d'Action Logement Immobilier est structurellement supérieure à son endettement. Le niveau de risque est nul pour cette entité. La détermination de l'endettement net permet de calculer le taux d'endettement (voir Tableau 8.26 ci-après). L'endettement de la seule entité ALI est quasi nul, ce qui n'est pas le cas du sous-groupe ALI (ALI et ses filiales).

Tableau 8.26 : Taux d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Endettement net	-33,28	+ 55,6%	-21,39	- 51,5%	-44,12
Capitaux propres	3 047,12	+ 8,3%	2 812,77	+ 6,2%	2 648,82
Taux d'endettement net	-1,1%	+ 43,6%	-0,8%	- 54,4%	-1,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Le taux d'endettement est mécaniquement négatif du fait de l'endettement net négatif. Il s'élève à -1,1% en 2019 contre -0,8% en 2018. Le calcul d'endettement net permet également de calculer la capacité d'endettement (voir Tableau 8.27 ci-après).

Tableau 8.27 : Capacité d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres (I)	3 047,12	+ 8,3%	2 812,77	+ 6,2%	2 648,82
Endettement net (II)	-33,28	+ 55,6%	-21,39	- 51,5%	-44,12
Capacité d'endettement (II)=(I)-(II)	3 080,41	+ 8,7%	2 834,16	+ 5,2%	2 692,95

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

La capacité d'endettement s'élève à 3 080,4 millions d'euros à fin 2019. Comme nous l'avions déjà indiqué en 2018, du fait de son endettement net négatif, Action Logement Immobilier peut s'endetter pour un montant supérieur au niveau de ses capitaux propres. L'ensemble de ces indicateurs d'endettement atteste d'un niveau de risque faible pour l'entité.

8.7.2 Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (dettes) ou dédiées à la couverture de pertes futures (provisions).

Les données caractéristiques du ratio de structure financière sont présentées dans le Tableau 8.28, ci-dessous. Les ressources stables s'élèvent à 3 124,0 millions d'euros en 2019 contre 2 863,2 millions d'euros en 2018, soit une hausse de 9,1% sur la période analysée.

Tableau 8.28 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital Social	303,00		303,00	+ 85,9%	163,00
Réserves	2 508,99	+ 0,9%	2 485,82	+ 1,4%	2 450,82
Primes de fusion	0,86	+ 10,5%	0,78		
Résultat	94,27	+ 306,9%	23,17	- 33,8%	35,00
Amortissements et dépréciations	9,26	- 28,8%	13,00	- 16,1%	15,50
Subvention d'investissement	140,00				
Capitaux propres retraités	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Ressources définitives (I)	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Provisions risques et charges	13,47	+ 10,8%	12,15	+ 1487,4%	0,77
Dettes courantes	50,10	+ 135,4%	21,29	+ 90,9%	11,15
Dettes financières	4,04	+ 1,7%	3,97	+ 297,3%	1,00
Ressources non définitives (II)	67,61	+ 80,7%	37,41	+ 189,6%	12,92
Ressources stables (III = I+II)	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019)

L'analyse de la structure financière ainsi présentée peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables des organismes.



Tableau 8.29 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres retraités (I)	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Ressources stables (II)	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	97,84%	- 0,9%	98,69%	- 0,8%	99,52%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 97,8% pour l'exercice 2019, en légère baisse par rapport à l'exercice 2018 (-0,9%). Il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Immobilier.

Quant au fonds de roulement, il représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement Immobilier. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant *t*. Le Tableau 8.30 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.30 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24
Emplois durables (II)	2 923,78	+ 9,6%	2 668,77	+ 7,7%	2 478,99
Fonds de roulement (I) - (II)	200,22	+ 3,0%	194,42	- 1,9%	198,25
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	106,85%	- 0,4%	107,28%	- 0,7%	108,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Le ratio de fonds de roulement s'élève à 106,8% au 31 décembre 2019, soit une marge de manœuvre égale à 6,8% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2019 soit un niveau proche des montants observés sur 2018. Cette marge de manœuvre correspond à l'excédent de couverture des emplois durables par les ressources stables. Elle se retrouve intégralement dans la trésorerie de fin d'exercice. La trésorerie d'Action Logement Immobilier s'élève à 37,3 millions d'euros à fin 2019 (cf. Tableau 9.10, page 197).

8.7.3 Moyens humains d'Action Logement Immobilier

Comme pour Action Logement Services, l'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Immobilier vise à mettre en évidence les données relatives aux ressources humaines. À noter que l'entité a seulement déclaré des données exploitables relatives aux effectifs moyens.

Action Logement Immobilier déclare employer 52,1 personnes en équivalent temps plein en 2019, les cadres (y compris cadres dirigeants) étant les plus largement représentés car ils totalisent 83,7% des effectifs, à l'instar de l'exercice 2018 avec 83,4% des effectifs. L'effectif a globalement augmenté de 15,5% par rapport à 2018. Cette hausse s'explique par le recrutement réalisé au cours de l'exercice dans le but de consolider la structuration des équipes de l'entité ALI, notamment en embauchant des salariés qualifiés. Notons que le congé mobilité volontaire externe (CMVE) n'a concerné que deux salariés de cette entité pour l'exercice 2019.

Tableau 8.31 : Effectifs moyens d'Action Logement Immobilier

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	43,60	83,7%	+ 16,0%	37,60	83,4%	+ 11,6%	33,70	80,8%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	5,50	10,6%	+ 57,1%	3,50	7,8%	+ 16,7%	3,00	7,2%
Employés et ouvriers	3,00	5,8%	- 25,0%	4,00	8,9%	- 20,0%	5,00	12,0%
Totaux observés	52,10	100,0%	+ 15,5%	45,10	100,0%	+ 8,2%	41,70	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Note de lecture : Il s'agit de l'effectif hors personnel mis à disposition.



9 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse les grands agrégats explicatifs des équilibres structurels des entités du groupe Action Logement en 2019.

9.1 SYNTHÈSE DES ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE

Selon les données analysées, les ressources stables d'ALS sont en hausse de 7,3% par rapport à l'exercice 2018. Elles s'établissent à 22 841,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 (voir Tableau 9.20, page 207) contre 21 283,2 millions d'euros à fin 2018. Dans le même temps, les encours d'emplois durables augmentent de 1,7%, pour s'établir à 17 262,8 millions d'euros en 2019 contre 16 979,6 millions d'euros en 2018. Il s'ensuit une augmentation de 20,2% du fonds de roulement qui passe de 4 303,5 millions d'euros en 2018 à 5 578,8 millions d'euros en 2019. Par ailleurs, la prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à faire sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS, sans tenir compte des ressources nouvelles et des futurs emplois. Ce processus permet d'anticiper un niveau de fonds de roulement de 9 053,3 millions d'euros d'ici dix ans (voir Tableau 9.22, page 210), hors ressources nouvelles et hors futurs emplois. La poursuite de ce processus jusqu'à recouvrement de toutes les créances et au remboursement de toutes les dettes se traduit par un fonds de roulement prospectif de 14 395,9 millions d'euros à terme, qui ne tient pas compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et des risques de recouvrement des prêts accordés. Ce constat donne une indication sur les capacités d'intervention d'Action Logement au cours des prochaines années et constitue un point de référence à partir duquel peuvent être formulées des hypothèses quant aux ressources nouvelles et aux futurs emplois, sachant que le résultat des dynamiques exposées ci-dessus se traduit une nouvelle fois par la hausse de la trésorerie nette de la collecte d'ALS qui passe de 2 313,9 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 9.7, page 194) à 3 687,8 millions d'euros en 2019, soit une hausse significative de 67,2% sur la période.

Cette analyse est développée dans les sections suivantes qui détaillent les états financiers sociaux des entités du groupe Action Logement (ALG, ALS, ALI, AFL et APAGL) et présentent une analyse des ressources stables d'ALS.

L'analyse statistique des comptes consolidés du groupe Action Logement montre un groupe solidement implanté car il représente environ 1/5^e du parc de logement social avec un parc dont la valeur nette comptable s'élève à 59 683,4 millions d'euros à fin 2019 sur un total de bilan consolidé de 88 421,3 millions d'euros. C'est un groupe qui dispose de solides marges de manœuvres financières avec une trésorerie nette¹¹⁶ de 8 888,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Grâce à ce niveau de trésorerie, le groupe peut poursuivre et accélérer la production et la réhabilitation de logements dans le parc. Les ressources du groupe sont basées essentiellement sur les loyers et charges locatives récupérables, soit 6 331,7 millions d'euros, et la participation à l'effort de construction et les subventions, soit 1 535,6 millions d'euros. Ces deux types de ressources sont pérennes et permettent au groupe de financer ses opérations.

¹¹⁶ Il s'agit de la trésorerie active du groupe Action Logement après déduction des concours bancaires (voir présentation détaillée dans la section 9.4.3.1 en page 216).

9.2 ÉTATS DE SYNTHÈSE – COMPTES SOCIAUX

9.2.1 Action Logement Groupe (ALG)

L'exercice comptable d'Action Logement Groupe débute à sa création, le 5 décembre 2016, date de la promulgation du décret n° 2016-1681, relatif à l'approbation des statuts de l'entité faitière. Les comptes annuels au 31 décembre 2019 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes sociaux et comptes consolidés du groupe Action Logement. De plus, comme l'entité ALG a le statut d'association, elle applique le règlement n° 99-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et des fondations.

L'intégralité des actifs et passifs du fonds de fonctionnement de l'ex-UESL a été dévolue à ALG au 31 décembre 2016. ALG présente un total bilan de 347,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

9.2.1.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2019 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ d'immobilisations corporelles à hauteur de 8,2 millions d'euros. Elles correspondent principalement au 9^e étage de l'immeuble 66 avenue du Maine à Paris, l'ancien siège social d'ALG que le groupe détient toujours ainsi que les agencements et installations presque intégralement amortis. ALG a conservé son ancien siège social pour réaliser des activités annexes au groupe, telles que la formation. Les autres immobilisations sont constituées de matériel de bureau et d'informatique. Le poste enregistre une hausse de 23,1 % par rapport à l'exercice 2018 liée à l'acquisition de matériels informatiques ;
- ▶ d'immobilisations financières s'élevant à 323,0 millions d'euros. Elles se composent de participations correspondant à la détention du capital d'Action Logement Immobilier pour 303,0 millions d'euros et d'Action Logement Services pour 20,0 millions d'euros. La composition et le montant de ce poste restent inchangés entre les deux exercices 2019 et 2018 ;
- ▶ de créances pour 12,4 millions d'euros. Il s'agit principalement de la subvention de fonctionnement d'ALG (6,8 millions d'euros) versée par ALS, du financement des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés membres de l'association (2,4 millions d'euros) ainsi que des créances intragroupes envers ALI, ALS et l'AFL (3,1 millions d'euros). Ce poste est en hausse par rapport à l'année dernière. En effet, la subvention versée par ALS se monte à 6,8 millions d'euros en 2019 contre 3,4 millions d'euros en 2018.

Tableau 9.1 : Bilan d'ALG au 31.12.2019 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	0,95	0,3%	+ 34,5%	0,70	0,2%	+ 109,6%	0,34	0,2%
- Amortissements	-0,46	-0,1%	+ 29,3%	-0,35	-0,1%	+ 22,0%	-0,29	-0,1%
Immobilisations incorporelles en cours							0,09	0,0%
- Amortissements								
Immobilisations corporelles	8,19	2,3%	+ 23,1%	6,65	1,9%	+ 0,0%	6,65	3,3%
- Amortissements	-4,32	-1,2%	+ 37,0%	-3,15	-0,9%	+ 3,8%	-3,04	-1,5%
Autres immobilisations corporelles				0,99	0,3%	+ 3,2%	0,96	0,5%
- Amortissements				-0,92	-0,3%	+ 6,1%	-0,87	-0,4%
Participations	323,00	91,6%	+ 0,0%	323,00	93,7%	+ 76,5%	183,00	90,6%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,17	0,0%	+ 580,0%	0,02	0,0%	+ 121,0%	0,01	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	332,30	94,2%	+ 0,3%	331,37	96,1%	+ 73,5%	191,04	94,6%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,77</i>	<i>-1,4%</i>	<i>+ 7,9%</i>	<i>-4,43</i>	<i>-1,3%</i>	<i>+ 5,5%</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>
Actif immobilisé net	327,53	92,9%	+ 0,2%	326,94	94,8%	+ 75,0%	186,85	92,5%
Fournisseurs débiteurs							0,03	0,0%
- Dépréciations								
Clients et comptes rattachés	12,35	3,5%	+ 129,0%	5,39	1,6%	+ 999,9%	0,24	0,1%
- Dépréciations								
Autres créances	0,01	0,0%	- 99,4%	0,91	0,3%	- 74,4%	3,56	1,8%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	12,36	3,5%	+ 96,0%	6,30	1,8%	+ 64,4%	3,84	1,9%
<i>Dépréciations</i>	<i>0,00</i>							
Actif réalisable net	12,36	3,5%	+ 96,0%	6,30	1,8%	+ 64,4%	3,84	1,9%
Placements de trésorerie	5,06	1,4%	+ 3,9%	4,87	1,4%	+ 3,9%	4,69	2,3%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	2,43	0,7%	+ 10,6%	2,19	0,6%	- 2,3%	2,24	1,1%
III - Trésorerie	7,48	2,1%	+ 6,0%	7,06	2,0%	+ 1,9%	6,93	3,4%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette				7,06	2,0%	+ 1,9%	6,93	3,4%
Charges constatées d'avance	0,48	0,1%	+ 877,5%	0,05	0,0%	- 70,7%	0,17	0,1%
IV - Comptes de régularisation	0,48	0,1%	+ 877,5%	0,05	0,0%	- 70,7%	0,17	0,1%
Actif total brut (I + II + III + IV)	352,62	100,0%	+ 2,3%	344,78	100,0%	+ 70,7%	201,97	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,77</i>	<i>-1,4%</i>	<i>+ 7,9%</i>	<i>-4,43</i>	<i>-1,3%</i>	<i>+ 5,5%</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>
Actif total net	347,85	98,6%	+ 2,2%	340,36	98,7%	+ 72,1%	197,78	97,9%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de fonds associatifs à hauteur de 35,0 millions d'euros. Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance du 20 octobre 2016 et par décision du Conseil d'Administration de l'ex-UESL du 15 novembre 2016, l'ex-UESL a prélevé sur son fonds d'intervention la somme sus-citée, et l'a versée à ALG pour la création du groupe. Ce fonds a permis de financer les apports en capital pour la création d'ALI (10,0 millions d'euros) et d'ALS (20,0 millions d'euros) ainsi que les coûts de fonctionnement des premiers mois d'activité d'ALG (5,0 millions d'euros).
- ▶ d'autres réserves à hauteur de 297,7 millions d'euros. Ces dernières concernent les fonds propres du fonds de gestion courante de l'ex-UESL qui ont été dévolus à ALG pour 9,6 millions d'euros et de l'affectation du résultat clos au 31 décembre 2018 s'élevant à 140,0 millions d'euros. Les 140,0 millions d'euros sont le résultat de la subvention versée par ALS à ALG afin qu'ALG finance les filiales d'ALI. À compter de l'exercice 2019, la subvention est directement versée à ALI et ne transite plus par ALG¹¹⁷.

¹¹⁷ Lors des exercices antérieurs, une subvention de 140,0 millions d'euros était versée par ALS à ALG qui le reversait à ALI afin d'éviter une imposition. En 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet

- ▶ de provisions pour charges de 1,9 million d'euros, essentiellement composées des engagements de retraite et de médaille du travail des salariés d'ALG ainsi que du coût de départs volontaires dans le cadre de l'accord relatif au le Congé de Mobilité volontaire (CMVE) approuvé en 2019 pour l'ensemble des entités-mères du groupe.
- ▶ de dettes fournisseurs à hauteur de 10,4 millions d'euros. Ce poste est essentiellement constitué de 6,2 millions d'euros de dettes intragroupe avec ALS.
- ▶ Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

Tableau 9.2 : Bilan d'ALG au 31.12.2019- Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs	35,00	10,1%	+ 0,0%	35,00	10,3%	+ 0,0%	35,00	17,7%
Autres réserves	297,69	85,6%	+ 88,8%	157,69	46,3%	+ 999,9%	9,60	4,9%
Résultat de l'exercice				140,00	41,1%	- 5,5%	148,10	74,9%
I - Fonds propres	332,69	95,6%	+ 0,0%	332,69	97,7%	+ 72,7%	192,69	97,4%
Provisions pour risques								0,0%
Provisions pour charges	1,93	0,6%	+ 140,3%	0,80	0,2%	- 10,5%	0,90	0,5%
II - Provisions	1,93	0,6%	+ 140,3%	0,80	0,2%	- 10,5%	0,90	0,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit								
Emprunts et dettes financières divers								
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10,38	3,0%	+ 122,2%	4,67	1,4%	+ 284,9%	1,21	0,6%
Dettes fiscales et sociales	2,80	0,8%	+ 30,1%	2,15	0,6%	+ 14,7%	1,87	0,9%
Autres dettes	0,05	0,0%	+ 14,6%	0,04	0,0%	- 96,3%	1,10	0,6%
III - Dettes passif courant	13,22	3,8%	+ 92,7%	6,86	2,0%	+ 63,7%	4,19	2,1%
Passif total (I + II + III)	347,85	100,0%	+ 2,2%	340,36	100,0%	+ 72,1%	197,78	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2017 à 2019).

9.2.1.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019¹¹⁸ montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de subventions reçues de la part d'ALS pour un total de 27,6 millions d'euros. Ces subventions sont les suivantes :
 - de subvention de fonctionnement interne s'élevant à 21,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2019 contre 11,7 millions d'euros en 2018 pour couvrir les investissements et les frais de fonctionnement d'ALG, conformément au décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'ALS. Ce poste est en hausse par rapport à l'exercice précédent dû à la prise en charge depuis 2019, de la communication du groupe par ALG et une augmentation de 30% du nombre de collaborateurs. Cette augmentation du nombre de collaborateurs s'explique par de nouvelles embauches d'anciens collaborateurs d'ALS qui sont devenus des salariés d'ALG ;
 - de subvention reçue d'ALS envers les partenaires sociaux pour 5,7 millions d'euros. Cette subvention permet de financer le défraiement des partenaires sociaux et administrateurs d'ALG, d'ALI et d'ALS ainsi

l'article 29 de la loi de finances 2019 (Mesures relatives à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public) dispose que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.

¹¹⁸ Le compte de résultat d'ALG au 31 décembre 2019 présente des données proforma 2017. En effet, ALG a procédé à un changement du mode de comptabilisation des subventions reçues d'Action Logement Services. Ces subventions ayant été affectées à l'augmentation de capital d'Action Logement Immobilier, ont été comptabilisées en résultat exceptionnel dans les comptes proforma 2017. Le compte de résultat présente une colonne proforma qui permet d'assurer la comparabilité des exercices. ALG a également procédé à un reclassement des charges sociales et des impôts, taxes et charges assimilées qui s'élevaient en 2017 respectivement à 1,8 million d'euros et 0,1 million d'euros. Dans la colonne proforma, ces deux postes s'élèvent respectivement à 1,4 million d'euros et à 0,5 million d'euros. Ces reclassements n'ont aucune incidence sur le résultat de l'exercice 2017.

que des membres des CRAL (Comité Régional Action Logement) d'ALS. Elle est ajustée aux dépenses réelles engagées par les partenaires sociaux, ou aux dépenses prévisionnelles si la synthèse des dépenses réelles attestée n'a pu être communiquée dans le délai d'établissement des états financiers. Ce poste a très légèrement évolué entre les exercices de 2018 et 2019 puisque qu'il a enregistré une augmentation de 2,6% ;

- d'autres achats et charges externes pour 14,1 millions d'euros en 2019 contre 6,8 millions d'euros en 2018. Cette augmentation s'explique par plusieurs facteurs dont une hausse des dépenses liées à diverses réunions, séminaires et conventions concernant notamment la présentation des mesures du PIV. Notons également que l'entité ALG s'occupe depuis 2019 de la communication du groupe, ce qui a entraîné une augmentation de ces frais.

À noter qu'en l'absence de versement de subvention d'investissement par ALS, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est nul.

Tableau 9.3 : Compte de résultat d'ALG au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017 Pro-forma	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Subvention reçue ALS- Fonctionnement interne	21,90	-818,2%	87,0%	11,71	-3946,1%	108,3%	5,62	-114,8%
Subvention reçue ALS- Partenaires sociaux	5,73	-214,2%	2,6%	5,59	-1883,8%	9,7%	5,10	-104,0%
Prestations vendues	0,14	-5,4%	-88,4%	1,24	-418,2%	420,8%	0,24	-4,9%
Reprises sur provisions et amortissements	0,76	-28,4%	-28,8%	1,07	-360,1%	999,9%	0,05	-1,1%
Autres produits							5,60	-114,4%
Autres subventions								0,0%
Versements partenaires sociaux	-5,73	214,2%	2,6%	-5,59	1883,8%	9,7%	-5,10	104,0%
<i>Dont gestion pour compte</i>	-1,00	37,4%	12,7%	-0,89	298,8%	108,9%	-0,42	8,7%
<i>Dont financement direct</i>	-4,73	176,9%	0,6%	-4,70	1585,0%	0,7%	-4,67	95,3%
Autres achats et charges externes	-14,12	527,4%	107,4%	-6,81	2293,1%	-30,5%	-9,79	199,8%
Salaires et traitements	-5,64	210,9%	38,8%	-4,07	1370,2%	15,2%	-3,53	72,1%
Charges sociales	-2,69	100,6%	65,2%	-1,63	548,9%	18,9%	-1,4	28,0%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,92	34,4%	30,1%	-0,71	238,7%	30,2%	-0,5	11,1%
Dotations d'exploitation	-2,04	76,3%	89,1%	-1,08	364,1%	-9,0%	-1,19	24,2%
Autres charges	-0,06	2,3%	118,8%	-0,03	9,4%			
I - Résultat d'exploitation	-2,68	100,0%	801,7%	-0,30	100,0%	-93,9%	-4,90	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,19	100,0%	3,6%	0,18	100,0%	13,3%	0,16	100,1%
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Autres produits financiers							0,00	0,0%
Dotations aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées								
Charges sur cessions de placements financiers								
Autres charges financières							0,00	-0,2%
II - Résultat financier	0,19	100,0%	3,6%	0,18	0,1%	100,0%	0,16	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,00	0,2%	-82,2%	0,02	0,0%			
Produits sur cessions d'immobilisations	0,00	0,0%	-90,9%	0,00	0,0%	-99,9%	1,28	0,8%
Subvention d'investissement				140,00	100,0%	-8,5%	153,00	100,1%
Reprises sur provisions et transferts de charges	2,51	101,0%	+ 100%					
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,03	-1,2%	33,8%	-0,02	0,0%	999,9%	0,00	0,0%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital								
Charges sur cessions d'immobilisations				0,04	0,0%	-103,2%	-1,37	-0,9%
III - Résultat exceptionnel	2,49	100,0%	-98,2%	140,05	100,0%	-8,4%	152,91	100,0%
IV - Résultat net avant impôts				139,93	100,0%	-5,6%	148,17	100,0%
Impôts sur les bénéfices				0,07	0,0%	-200,0%	-0,07	0,0%
Résultat net comptable				140,00	100,0%	-5,5%	148,10	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).



9.2.2 Action Logement Services (ALS)

Les comptes annuels d'ALS sont régis par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, par le règlement ANC 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement homologué le 26 décembre 2017 et par le décret de gestion des fonds n° 2017-1730 du 21 décembre 2017.

ALS a regroupé l'ensemble des actifs et des passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL dans sa comptabilité à l'exception des titres de participations qui ont été apportés à ALI pour 2 431,6 millions d'euros en 2017. L'entité ALS est qualifiée d'établissement financier par l'ordonnance sus-citée. Ses états financiers sont ainsi présentés au format bancaire.

9.2.2.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2019 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de créances sur des établissements de crédit à hauteur de 5 609,3 millions d'euros. Ce poste comprend la trésorerie d'ALS et provient essentiellement du fonds PEEC pour un montant total de 4 543,3 millions d'euros. Le poste est en progression de 39,8% par rapport à l'exercice précédent. Ce poste se compose des comptes courants à hauteur de 793,4 millions d'euros et de placements bancaires pour 4 815,9 millions d'euros dont 2 934,9 millions d'euros correspondent à des comptes à terme et 1 567,5 correspondent à des comptes rémunérés. À l'instar de l'année 2018, ALS privilégie les placements rémunérés et des comptes à terme sur l'exercice 2019 ;
- ▶ d'opérations avec la clientèle pour 16 423,7 millions d'euros dont 12 419,1 millions d'euros (hors intérêts) de financement accordés aux personnes morales (5 655,7 millions d'euros pour les financements aux personnes morales groupe et 6 701,1 millions d'euros pour le hors groupe) et 4 004,6 millions d'euros correspondent aux financements accordés aux personnes physiques. Le poste est en légère baisse par rapport à l'exercice 2018¹¹⁹ ;
- ▶ de titres de participation à hauteur de 470,7 millions d'euros en valeur nette au 31 décembre 2019. Ce poste a augmenté de 436,7 % depuis 2018. Cette hausse s'explique principalement par la souscription au capital de l'ONV à hauteur de 333,0 millions d'euros ;
- ▶ des autres actifs à hauteur de 339,5 millions d'euros dont 273,2 millions correspondant aux prêts haut de bilan. Ce poste est en baisse de 352,6 millions d'euros par rapport à 2018. Cette variation est liée au versement de 333,0 millions d'euros correspondant à la première enveloppe en fonds propres en faveur de l'ONV. Ce montant a été comptabilisé en 2018 dans ce poste lors de la construction de l'ONV qui a été juridiquement créée en mars 2019.

¹¹⁹ Les données financières énoncées dans ce paragraphe concernent les encours de l'exercice. Pour rappel, l'Agence n'a pas obtenu la ventilation groupe/hors groupe des prêts accordés aux personnes morales au titre de l'exercice 2017.

Tableau 9.4 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2019 - Actif

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Rubriques		Exercice 2019							Exercice 2018		Exercice 2017
		Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
Caisse, banques centrales, CCP											0,03
Créances sur des établissements de crédit		4 543,30	496,53	139,27	303,39	126,78	5 609,28	+ 39,8%	4 011,65	+ 11,0%	3 615,30
Opérations avec la clientèle		16 055,30	192,46	46,19	127,29	2,51	16 423,74	- 0,5%	16 511,12	- 1,3%	16 730,30
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État											
Prêts à personnes physiques		3 696,68	192,46	46,19	69,03	0,29	4 004,64	- 7,7%	4 337,70	- 10,2%	4 832,27
Prêts à personnes morales		12 358,62			58,26	2,21	12 419,10	+ 2,0%	12 173,42	+ 2,3%	11 898,03
Obligations et autres titres à revenu fixe											
Actions et autres titres à revenus variables											
Participations et autres titres détenus à long terme											
Parts dans les entreprises liées		333,07			10,90	126,74	470,71	+ 436,7%	87,71	+ 0,0%	87,71
Immobilisations incorporelles						29,64	29,64	- 11,3%	33,42	+ 8,8%	30,73
Immobilisations corporelles						63,30	63,30	+ 8,2%	58,49	+ 14,2%	51,21
Autres actifs		275,83	5,82	0,88	0,74	56,22	339,50	- 50,9%	692,15	+ 96,3%	352,60
Compte de liaison créances entre fonds											
Autres actifs		275,83	5,82	0,88	0,74	56,22	339,50	- 50,9%	692,15	+ 96,3%	352,60
Compte de régularisation		12,59					12,59	+ 100,0%			
Total de l'actif	Brut	21 220,10	694,81	186,34	442,32	405,19	22 948,76	+ 7,3%	21 394,54	+ 2,5%	20 867,88
	Amortissements et dépréciations	-382,30	-172,32	-0,15	-8,88	-50,97	-614,62	- 7,4%	-663,89	- 9,7%	-735,34
	Net	20 837,80	522,49	186,19	433,44	354,22	22 334,14	+ 7,7%	20 730,65	+ 3,0%	20 132,53

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de dettes envers les établissements de crédit à hauteur de 1 209,7 millions d'euros. Ces dettes correspondent quasi exclusivement aux emprunts contractés avec la CDC. Ces emprunts s'inscrivent dans le cadre de la convention signée entre l'ex-UESL et la CDC qui prévoyait un emprunt de 3,0 milliards d'euros sur la période 2013-2018. Les mobilisations effectuées au cours de l'exercice par ALS se traduisent par un encours en fin d'année de 1 209,7 millions d'euros contre un encours de 1 261,6 millions d'euros à fin 2018. Cet emprunt ne sera pas totalement mobilisé par ALS qui dispose d'un niveau de trésorerie suffisant ;
- ▶ de dettes envers la clientèle de 5 934,9 millions d'euros correspondant principalement aux dettes à personnes morales à hauteur de 5 623,1 millions d'euros dont 5 192,4 millions d'euros proviennent des fonds PEEC reçus sous forme de prêts. Le poste se compose également d'une avance de trésorerie accordée à l'ANRU au titre du PNRU à hauteur de 221,0 millions d'euros et enfin des dettes auprès des personnes physiques pour 90,6 millions d'euros dont 88,5 millions d'euros pour les aides MOBIL ;
- ▶ de provisions à hauteur de 181,9 millions d'euros dont 73,9 millions de provisions pour risques et 107,9 millions de provisions pour charges. Les provisions pour risques sont principalement classées dans le fonds de garantie pour 68,6 millions d'euros. Elles correspondent à la garantie LOCA-PASS (17,2 millions d'euros), à la provision VISALE (46,3 millions d'euros) et à la provision sur dispositifs GRL et PASS-GRL (3,6 millions d'euros). Concernant les provisions pour charges, elles concernent majoritairement la provision pour indemnités de fin de carrière pour 45,5 millions d'euros et la provision pour le Congé de Mobilité Volontaire Externe (CMVE) pour 44,8 millions d'euros¹²⁰ et sont comptabilisées dans le fonds de fonctionnement. La variation des provisions 2019 par rapport à 2018 reste stable sur la période avec une diminution du poste de 1,2% ;
- ▶ de capitaux propres à hauteur de 13 899,7 millions d'euros¹²¹. Le capital social est détenu à 100% par Action Logement Groupe (2 000 actions de 10 000 € chacune) et est affecté en fonds PEEC. Les réserves s'élèvent à 13 677,0 millions d'euros contre 13 116,1 millions d'euros en 2018. La hausse des réserves par rapport à 2018 s'explique par l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dans ce poste.

¹²⁰ L'entité ALS présente la provision CMVE la plus significative au sein du groupe Action Logement (voir Tableau 9.33).¹²¹ Ce montant correspond aux réserves de collecte PEC qui ont été reçues sous forme de subventions.

Tableau 9.5 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2019 – Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019							Exercice 2018		Exercice 2017
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
Banques centrales, CCP										
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 209,70					1 209,70	- 4,1%	1 261,58	- 8,9%	1 385,39
Opérations avec la clientèle	5 827,77		0,18	106,49	0,51	5 934,95	+ 5,1%	5 648,12	+ 5,1%	5 372,80
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	221,00					221,00	+ 12,8%	196,00	+ 8,9%	180,00
Dettes à personnes physiques	90,63		0,18			90,81	- 1,9%	92,61	- 9,7%	102,55
Dettes à personnes morales	5 516,14			106,49	0,51	5 623,14	+ 4,9%	5 359,51	+ 5,3%	5 090,25
Dettes représentées par un titre	1 000,86					1 000,86				
Autres passifs	10,23	1,00	0,01	0,09	95,78	107,11	- 3,8%	111,36	+ 17,9%	94,47
Compte de liaison dettes entre fonds										
Autres passifs	10,23	1,00	0,01	0,09	95,78	107,11	- 3,8%	111,36	+ 17,9%	94,47
Comptes de régularisation										
Provisions	2,49	68,56			110,80	181,85	- 1,2%	184,12	- 4,1%	192,02
Capitaux propres	12 786,74	452,93	186,00	326,87	147,13	13 899,66	+ 2,8%	13 525,46	+ 3,3%	13 087,84
Capital souscrit	20,00					20,00	+ 0,0%	20,00	+ 0,0%	20,00
Primes d'émission										
Réserves	12 273,85	520,56	206,61	530,40	145,60	13 677,02	+ 4,3%	13 116,08	+ 2,4%	12 811,69
Écart de réévaluation										
Provisions réglementées et subventions										
Report à nouveau (±)		-78,35		-93,21		-171,56	+ 255,4%	-48,28	- 100,0%	0,04
Résultat de l'exercice (±)	492,90	10,72	-20,62	-110,33	1,53	374,20	- 14,5%	437,66	+ 76,4%	248,09
Total du passif	20 837,80	522,49	186,19	433,44	354,22	22 334,14	+ 7,7%	20 730,65	+ 3,0%	20 132,53

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

9.2.2.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de participations des employeurs pour 1 535,6 millions d'euro¹²² correspondant principalement à la collecte sous forme de subventions, soit 1 504,6 millions d'euros pour la PEEC, 26,9 millions d'euros pour la PEAEC et 4,1 millions pour la PSEEC. Le poste est stable par rapport à l'exercice précédent puisque la variation entre les deux exercices se monte à 1,9% ;
- ▶ de subventions reçues qui s'élèvent à 400,9 millions d'euros, en hausse de 23,3% par rapport à 2018. Elles sont essentiellement constituées de 372,5 millions d'euros versés au titre du financement du fonds de fonctionnement. Ce produit, qualifié de subvention inter-fonds, a été prélevé sur les fonds techniques (PEEC, PSEEC, PEAEC et Garantie) et augmente de 17,6% entre 2018 et 2019 comme expliqué dans le chapitre 7 en page 153 ;
- ▶ de subventions versées au cours de l'exercice à hauteur de 1 356,0 millions d'euros dont :
 - 534,0 millions d'euros versés par le fonds PEEC au titre du financement des politiques publiques nationales ;
 - 314,9 millions d'euros versés aux personnes morales dont 183,7 millions d'euros ont été versés par le fonds PEEC à ALG au titre de l'enveloppe de dotation en fonds propres prévue dans la convention quinquennale 2015-2019 en vue de la recapitalisation des filiales d'ALI.

De ces produits et charges découle le résultat net d'ALS à hauteur de 374,2 millions d'euros contre 437,7 millions d'euros en 2018. Les fonds PEEC et le fonds de garantie ont respectivement des résultats bénéficiaires de 492,9 millions d'euros contre 553,8 millions d'euros en 2018 et 10,7 millions d'euros contre un déficit de 30,1 millions d'euros en 2018. Le résultat du fonds PSEEC est déficitaire et s'élève à 110,3 millions d'euros contre un résultat également déficitaire de 93,2 millions d'euros en 2018. Cela s'explique par le versement d'une subvention de

¹²² Le montant de la participation des employeurs inclut les fonds reçus sous forme de subvention, les fonds échus et prescrits et le montant des transformations en subvention des fonds reçus sous forme de prêts. Dans le chapitre 2, Tableau 2.6, la participation des employeurs ne tient pas compte des fonds échus et prescrits. Il en est de même dans le Tableau 9.20 de ce présent chapitre.

100,0 millions d'euros¹²³ visant à financer l'AFL au titre de l'exercice 2019. Pour rappel, cette subvention était provisionnée dans les comptes d'ALS dans le fonds PSEEC de l'année 2018. Le résultat du fonds PEAEAC présente également un résultat déficitaire à hauteur de 20,6 millions d'euros.

Tableau 9.6 : Compte de résultat d'ALS au format bancaire au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019							Exercice 2018		Exercice 2017
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
+ Participations des employeurs	1 504,58		26,90	4,11		1 535,59	+ 1,9%	1 507,28	+ 1,8%	1 480,46
+ Subventions reçues	28,36				372,51	400,87	+ 23,3%	325,18	- 24,1%	428,22
Subventions reçues d'un autre fonds (*)					372,51	372,51	+ 17,6%	316,65		
Autres subventions	28,36					28,36	+ 232,7%	8,52	- 98,0%	428,22
- Subventions versées	-1 158,56	-2,68	-48,39	-115,09	-31,30	-1 356,02	+ 10,1%	-1 231,17	- 21,5%	-1 568,73
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-534,00					-534,00	- 15,9%	-635,00	- 33,8%	-959,00
Subventions en faveur des personnes physiques	-105,24		-0,96	-0,01		-106,21	+ 14,2%	-93,03	- 20,7%	-117,28
Subventions en faveur des personnes morales	-183,65			-100,00	-31,30	-314,94	+ 76,9%	-178,02	+ 7,6%	-165,39
Subventions versées à un autre fonds (*)	-335,68	-2,68	-25,32	-8,82		-372,51	+ 17,6%	-316,65	- 0,5%	-318,21
Autres subventions			-22,11	-6,25		-28,36	+ 234,9%	-8,47	+ 4,2%	-8,84
PRODUIT NET NON BANCAIRE	374,39	-2,68	-21,50	-110,98	341,21	580,43	- 3,5%	601,28	+ 76,9%	339,95
+ Intérêts et produits assimilés	159,57	5,47	0,95	2,48	0,42	168,89	- 3,6%	175,23	- 10,0%	194,77
Opérations avec des établissements de crédit	13,03	1,43	0,47	0,90	0,37	16,19	+ 11,3%	14,55	- 29,9%	20,75
Opérations avec des personnes physiques	51,95	4,05	0,47	0,85	0,01	57,33	- 6,0%	60,99	- 9,9%	67,70
Opérations avec des personnes morales	94,58			0,74	0,05	95,37	- 4,3%	99,69	- 6,2%	106,31
Obligations et autres titres à revenus fixes										
Autres intérêts et produits assimilés									100,0%	0,00
- Intérêts et charges assimilés	-25,16	-4,46	-0,02	-0,04	-0,17	-29,83	+ 10,9%	-26,90	+ 7,1%	-25,12
Opérations avec des établissements de crédit	-23,10	-0,06	-0,02	-0,04	-0,01	-23,23	+ 2,9%	-22,57	+ 0,3%	-22,51
Opérations avec la clientèle	-1,10	-4,40				-5,49	+ 39,7%	-3,93	+ 173,9%	-1,44
Obligations et autres titres à revenus fixes	-0,86									
Autres intérêts et charges assimilés	-0,10				-0,15	-0,25	- 38,7%	-0,40	- 65,7%	-1,17
+ Revenus des titres à revenus variables									100,0%	0,01
+ Commissions (produits)										
- Commissions (charges)	-2,13					-2,13				
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement										
+ Autres produits d'exploitation bancaire	1,04	0,43				1,48	- 65,0%	4,22	- 43,2%	7,43
- Autres charges d'exploitation bancaire	-0,15					-0,15				
PRODUIT NET BANCAIRE	133,17	1,45	0,93	2,45	0,25	138,24	- 9,4%	152,55	- 13,9%	177,09
- Charges générales d'exploitation	-6,41				-335,42	-341,83	+ 21,7%	-280,97	- 6,3%	-299,88
Frais de personnel					-224,61	-224,61	+ 19,7%	-187,60	- 1,0%	-189,51
Autres frais administratifs	-6,41				-110,81	-117,23	+ 25,5%	-93,37	- 15,4%	-110,37
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles					-5,45	-5,45	- 73,9%	-20,85	+ 249,8%	-5,96
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	-6,41				-340,87	-347,28	+ 15,1%	-301,82	- 1,3%	-305,84
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	501,13	-1,23	-20,57	-108,53	0,59	371,40	- 17,8%	452,01	+ 114,0%	211,20
- Coût du risque	-1,52	11,95	-0,05	0,20		10,58	- 179,1%	-13,38	- 132,1%	41,68
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	499,61	10,72	-20,62	-108,33	0,59	381,97	- 12,9%	438,63	+ 73,5%	252,87
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-6,72			-1,99	1,20	-7,51	+ 675,9%	-0,97	- 161,7%	1,57
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	492,90	10,72	-20,62	-110,33	1,80	374,47	- 14,4%	437,66	+ 72,0%	254,44
± Résultat exceptionnel					0,27	-0,27				-6,43
- Impôt sur les bénéfices										0,07
± Dotations/Reprises provisions réglementées										
Résultat net	492,90	10,72	-20,62	-110,33	1,53	374,20	- 14,5%	437,66	+ 76,4%	248,09

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

9.2.2.3 Trésorerie globale

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 5 609,3 millions d'euros (cf. Tableau 9.7, ci-après), soit une augmentation de 39,8% par rapport à l'exercice 2018. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le Chapitre 2, page 63.

Historiquement, les ex-CIL, sous le statut d'association de la loi 1901, ont ouvert différents types de livrets au sein des établissements bancaires. Les principales catégories de livrets sont : livret A HLM, livret association/livret institutionnel et compte sur livret. À la suite de la création d'ALS, la direction financière a revu sa politique de placement auprès des partenaires bancaires. Ainsi, par exemple, des nouveaux comptes de livrets ont été ouverts en 2017 sous forme de livret A déplafonné. Enfin, ALS a modifié sa politique de placement en mettant en place une gestion centralisée de la trésorerie.

¹²³ Il est à noter que dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale.



À compter de 2019, ALS se finance également sur les marchés financiers via la souscription d'un premier emprunt obligataire à hauteur d'un milliard d'euros sur une maturité de 15 ans.

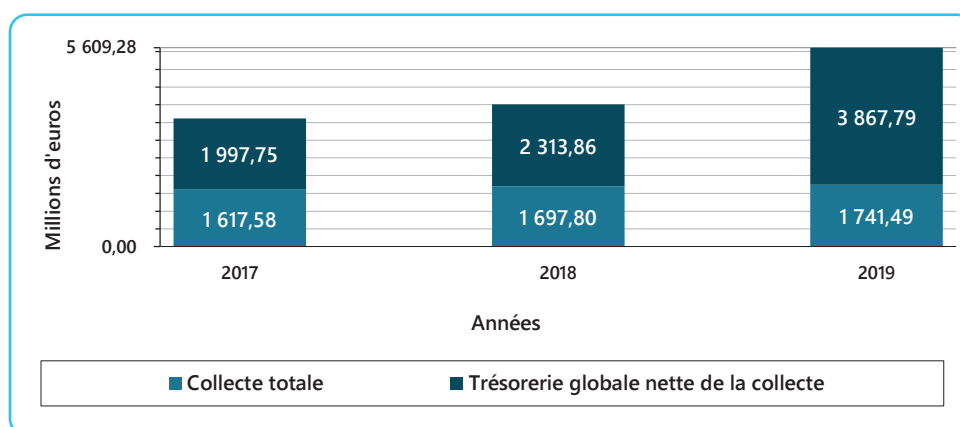
Tableau 9.7 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019							Exercice 2018	Variation 2018/2017	Exercice 2017
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 313,47	0,00	0,00	160,17	602,66	3 076,30	54,8%	1 371,50	+ 124,3%	992,86
Disponibilités nettes	2 588,83	239,93	65,37	345,24	-707,22	2 532,16	45,1%	2 639,42	- 4,1%	2 621,38
Virements internes	-359,00	63,46	73,90	-9,94	232,39	0,82	0,0%	0,73	+ 11,8%	1,10
Créances entre fonds	0,00	0,00	0,00	1,06	-1,06	0,00	0,0%	0,00	0,0%	
Trésorerie globale (A)	4 543,30	303,39	139,27	496,53	126,78	5 609,28	100,0%	4 011,65	+ 39,8%	3 615,33
Collecte totale PEEC	1 705,64					1 705,64	97,9%	1 663,29	+ 2,5%	1 586,46
Collecte totale PSEEC		9,01				9,01	0,5%	10,11	- 10,9%	7,46
Collecte totale PEAEC			26,90			26,90	1,5%	24,40	+ 10,2%	23,65
Collecte totale (B)	1 705,64	9,01	26,90	0,00	0,00	1 741,55	100,0%	1 697,80	+ 2,6%	1 617,58
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	2 837,72	294,38	112,38	496,53	126,78	3 867,73	69,0%	2 313,86	+ 67,2%	1 997,75

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

Graphique 9.1 : Évolution de la trésorerie de 2017 à 2019



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

9.2.3 Action Logement Immobilier (ALI)

9.2.3.1 Bilan

Action Logement Immobilier est une holding financière, créée le 19 décembre 2016 par décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales et participations immobilières du groupe Action Logement. Elle est détenue à 100% par ALG.

Les comptes annuels au 31 décembre 2019 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon les principes du règlement comptable ANC 2017-02 qui régit le groupe Action Logement. Etant donné son statut de SASU, ALI applique le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général (PCG) pour l'élaboration de ses comptes sociaux.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

► de 2 825,1 millions d'euros (en valeurs brutes) de participations¹²⁴ contre 2 612,5 millions d'euros en 2018. Au cours de l'exercice 2019, on observe les variations suivantes :

- une augmentation de capital et des acquisitions de participations à hauteur de 253,8 millions d'euros. Cette hausse concerne 52 entités dont 45 entités du groupe ALI. Les principales hausses concernent l'entité Immobilière 3F pour 59,9 millions d'euros d'augmentation de capital, Osica (devenue CDC Habitat Social) Société pour 51,8 millions d'euros et Domaxis pour 40,0 millions d'euros ;
- une augmentation liée aux fusions-absorptions et aux transferts de titres et de participations qui s'élèvent à 287,7 millions d'euros dont 101,9 millions d'euros concernant l'entité SA HLM France Habitation (devenue Sequens), 53,4 millions d'euros pour l'entité Erigère, 44,2 millions d'euros pour l'entité Pax Progrès Pallas et 43,5 millions d'euros pour la Maison du CIL ;
- des cessions et des remboursements de titres et de participations pour 19,8 millions d'euros dont 5,3 millions d'euros concernent l'entité Atrealis Promotion, 4,1 millions d'euros pour l'entité Immobilier Plurihabitat, 3,8 millions d'euros pour l'entité Coopérative Immobilière de l'Est et 3,1 millions d'euros concernant l'entité Champenoise constructions logements ;
- une diminution liée aux fusions et aux transferts groupe à hauteur de 309,2 millions d'euros. Ces opérations concernent principalement l'entité Domaxis pour 100,1 millions d'euros, l'entité LOGIS social du Val d'Oise pour 53,4 millions d'euros Sogemac Habitat pour 44,2 millions d'euros et l'entité Codelog 37,9 millions d'euros ;

En fin d'exercice 2019, le portefeuille titres est essentiellement composé de 1 558,0 millions d'euros de titres ESH, de 719,0 millions d'euros de titres de filiales de logements intermédiaires, de 247,0 millions d'euros de titres d'autres sociétés SA et SAS (essentiellement de statut Titre V¹²⁵), de 77,0 millions en titres des SACICAP et Coopératives et 215 millions d'euros des autres participations, soit un total de 2 816,0 millions d'euros.

Tableau 9.8 : Répartition des titres de participations d'ALI par nature

	Données en millions d'euros		
	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
Filiales ESH	1 558,00	1 364,00	1 218,00
Filiales de logements intermédiaires	719,00	714,00	616,00
Autres sociétés SA et SAS (essentiellement de Titres V)	247,00	279,00	328,00
SACICAP et Coopératives	77,00	89,00	91,00
Autres participations	215,00	154,00	163,00
Titres de participations (valeur nette comptable)	2 816,00	2 600,00	2 416,00

Source : Action Logement Immobilier.

¹²⁴ Par ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, ALI a récupéré par dévolution l'ensemble des titres de filiales et participations des 20 ex-CIL en date du 31 décembre 2016, à l'exception de 7 filiales, transférées à ALS (SCI Astria Foncier, SA Cileo Développement devenue Ma Nouvelle Ville, SARL Projimmo Conseil, SA Atriom, SA Réunion Habitat, SA Martinique Habitat et SA Solendi Expansion).

¹²⁵ Les sociétés de Titre V exercent une activité de services et non immobilière.



- ▶ de créances rattachées à des participations à hauteur de 91,2 millions d'euros en 2019 contre 47,7 millions d'euros en 2018. Il s'agit des avances en comptes courant avec des filiales dont 65,0 millions d'euros avec In'Li-Île-de-France.
- ▶ de disponibilités qui s'élèvent à 37,2 millions d'euros dont 27,2 millions issus des TUP. Le poste enregistre une baisse de 80,2% par rapport à l'année dernière. Cette variation est essentiellement liée à l'absence de versement de la subvention de 140,0 millions d'euros par ALS pour recapitaliser les filiales ALI pour le logement social et le logement intermédiaire.

Tableau 9.9 : Répartition des dotations en fonds propres

Données en millions d'euros

	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Logement social	Logement intermédiaire	Logement social	Logement intermédiaire	Logement social	Logement intermédiaire
Montant engagé par ALI de la subvention d'ALS	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	83,00
<i>dont report</i>	1,09		0,09			
Montant versé par ALI de la subvention d'ALS	68,91	70,00	69,91	70,00	69,00	83,00
<i>Solde restant sur la subvention ALS</i>	1,09		0,09		1,00	
Montant engagé par ALI de la dotation complémentaire (*)	84,88	0,20	84,20			
<i>dont report</i>	1,31		0,22			
Montant versé par ALI de la dotation complémentaire	83,57	0,20	83,98			
<i>Solde restant sur la dotation complémentaire ALI</i>	1,31	0,00	0,22			

(*) ALI participe à des augmentations de capital de filiales qui viennent s'ajouter au montant versé par ALS dans le cadre de la convention quinquennale.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

- ▶ En 2019, au titre de la subvention versée par ALS, ALI s'est engagé à participer l'augmentation de capital de 35 entités ayant une activité dans le logement social pour un montant total de 70,0 millions d'euros, comme prévu dans la convention quinquennale. Toutefois, les versements effectifs de ces dotations ont été réalisés au cours de l'année 2020 pour 33 entités pour un montant de 68,9 millions d'euros. Ainsi, le montant restant sur la subvention à verser aux entités du logement social s'élève à 1,1 million d'euros et correspond à un report de versement pour deux entités à savoir, l'entité Immobilière Basse Seine Sodineuf (1,0 million d'euros) et l'entité La Rance (0,1 million d'euros). S'agissant de l'exercice 2018, ALI s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de 35 entités du logement social pour une dotation globale de 70,0 millions d'euros. Les versements effectifs ont été effectués à 34 entités d'entre elles au cours de l'exercice 2019 pour une dotation totale de 69,9 millions d'euros. Le solde restant sur l'exercice précédent se monte à 0,1 million d'euros et correspond au report de versement de la subvention pour l'entité La Rance (0,1 million d'euros).
- ▶ ALI participe également à des augmentations de capital supplémentaires par rapport au montant versé par ALS pour les filiales ayant une activité de logement social. La dotation globale de l'exercice 2019 se monte à 84,8 millions d'euros. Ces augmentations de capital concernent 51 entités pour un total de 83,6 millions d'euros. Les versements effectifs de ces dotations supplémentaires ont été réalisés au cours de l'exercice 2020 en faveur de 49 filiales du logement social. Le solde restant à distribuer s'élève ainsi à 1,3 million d'euros et correspond à un report de subvention pour les entités Immobilière Basse Seine Sodineuf (1,1 million d'euros) et l'entité La Rance (pour 0,2 million d'euros). Quant à l'exercice 2018, l'engagement d'ALI envers les filiales du logement social se montait à 84,2 millions d'euros en termes de dotations complémentaires. Parmi les 51 entités concernées par cet engagement, 49 entités ont bénéficié du versement de cette dotation au cours de l'exercice 2019 pour un total de 84,0 millions d'euros. Le solde restant à verser pour l'exercice précédent se monte à 0,2 million d'euros et correspond au report de versement de la subvention envers l'entité La Rance (0,1 million d'euros) et envers l'entité Ozanam (0,1 million d'euros).

- ALI participe également à des augmentations de capital des entités ayant une activité dans le logement intermédiaire. En 2019, au titre de la subvention versée par ALS, ALI a versé 70,0 millions d'euros à l'entité In'li Île-de-France. Concernant l'exercice 2018, la totalité de la subvention de 70,0 millions d'euros a été versée aux entités In'li (65,0 millions d'euros pour In'li Île-de-France et 5,0 millions d'euros pour In'li PACA). Contrairement à l'exercice 2018, où ALI n'a versé aucune dotation complémentaire aux entités du logement intermédiaire, en 2019, ALI a versé 0,2 million d'euros en faveur de l'entité In'li Île-de-France.

Tableau 9.10 : Actif d'ALI au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	0,25	0,0%	2,0%	0,25	0,0%	94,7%	0,13	0,0%
- Amortissements	-0,16	0,0%	62,3%	-0,10	0,0%	116,7%	-0,05	0,0%
Immobilisations incorporelles en cours							0,05	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,14	0,0%	49,9%	0,09	0,0%	59,3%	0,06	0,0%
- Amortissements	-0,06	0,0%	94,4%	-0,03	0,0%	232,2%	-0,01	0,0%
Participations et titres	2 825,103	90,4%	8,1%	2 612,54	91,2%	7,4%	2 431,57	90,8%
- Amortissements	-8,66	-0,3%	-31,6%	-12,66	-0,4%	-18,0%	-15,44	-0,6%
Créances rattachées à des participations	91,18	2,9%	91,2%	47,70	1,7%	1,1%	47,19	1,8%
- Amortissements	-0,01	0,0%	0,0%	-0,01	0,0%	0,0%	-0,01	0,0%
Prêts	6,97	0,2%	-14,6%	8,16	0,3%	100,0%		
- Amortissements								
Dépôts et cautionnements	0,13	0,0%	470,7%	0,02	0,0%	905,4%	0,00	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	2 923,78	93,6%	9,6%	2 668,77	93,2%	7,7%	2 478,99	92,6%
Amortissements et dépréciations	-8,89	-0,3%	-30,5%	-12,80	-0,4%	-17,4%	-15,50	-0,6%
Actif immobilisé net	2 914,88	93,3%	9,7%	2 655,97	92,8%	7,8%	2 463,49	92,0%
Clients et comptes rattachés	2,46	0,1%	-51,9%	5,12	0,2%	24,7%	4,10	0,2%
- Dépréciations	-0,23	0,0%	242,3%	-0,07	0,0%	100,0%		
Autres créances	160,05	5,1%	19859,6%	0,80	0,0%	1423,7%	0,05	0,0%
- Dépréciations	-0,13	0,0%	0,0%	-0,13	0,0%	100,0%		
II - Actif réalisable brut	162,52	5,2%	2645,5%	5,92	0,2%	42,4%	4,16	0,2%
Dépréciations	-0,37	0,0%	81,6%	-0,20	0,0%	100,0%	0,00	0,0%
Actif réalisable net	162,15	5,2%	2735,7%	5,72	0,2%	37,6%	4,16	0,2%
Disponibilités nettes	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%	-3,2%	194,62	7,3%
III - Trésorerie	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%	-3,2%	194,62	7,3%
Dépréciations								
Trésorerie nette	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%	-3,2%	194,62	7,3%
Charges constatées d'avance	0,38	0,0%	299,2%	0,10	0,0%	43,3%	0,07	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,38	0,0%	299,2%	0,10	0,0%	43,3%	0,07	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	3 124,00	100,0%	9,1%	2 863,19	100,0%	6,9%	2 677,84	100,0%
Amortissements et dépréciations	-9,26	-0,3%	-28,8%	-13,00	-0,5%	-16,1%	-15,50	-0,6%
Actif total net	3 114,74	99,7%	9,3%	2 850,18	99,5%	7,1%	2 662,33	99,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- du capital social qui s'élève à 303,0 millions d'euros en 2019, ce poste reste inchangé par rapport à 2018. Il se compose de 30 300 actions d'une valeur nominale de 10 000 euros.
- de réserves à hauteur de 2 509,0 millions. Notons que les réserves sont constituées essentiellement des fonds propres des filiales dévolues à ALI à l'exception des 7 filiales transférées à ALS et de l'affectation du résultat clos le 31 décembre 2017 s'élevant à 35,0 millions d'euros ;
- de provisions pour risques des participations pour 11,8 millions d'euros. Ce poste concerne essentiellement des filiales SCI dont la situation nette est négative à la suite de la clôture de l'exercice 2018. Ces sociétés n'ayant plus d'activité sont vouées à disparaître dans les prochains exercices ;



- ▶ d'autres dettes qui s'élèvent à 41,7 millions d'euros sont essentiellement constituées des comptes courants avec Astria Développement pour 40,0 millions ;
- ▶ d'une subvention d'investissement de 140,0 millions d'euros versée par ALS à ALI pour financer la souscription des augmentations de capital prévues par la convention quinquennale. Cette subvention a été comptabilisée pour des financements au titre des dotations en fonds propres pour 70,0 pour le logement social et 70,0 millions d'euros pour le logement intermédiaire.

Tableau 9.11 : Passif d'ALI au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Capital social	303,00	9,7%	0,0%	303,00	10,6%	85,9%	163,00	6,1%
Réserves	2 508,99	80,6%	0,9%	2 485,82	87,2%	1,4%	2 450,82	92,1%
Résultat de l'exercice	94,27	3,0%	306,9%	23,17	0,8%	-33,8%	35,00	1,3%
Primes de fusion	0,86	0,0%	10,5%	0,78	0,0%	100,0%		
Subvention d'investissement	140,00	0,04	100,0%					
I - Capitaux propres	3 047,12	97,8%	8,3%	2 812,77	98,7%	6,2%	2 648,82	99,5%
Provisions pour risques participations	11,76	0,4%	5,8%	11,12	0,4%	12459,3%	0,09	0,0%
Provisions pour charges IDR	1,28	0,0%	29,9%	0,99	0,0%	45,7%	0,68	0,0%
Provisions pour charges CMVE	0,34	0,0%	100,0%					
Autres provisions pour risques et charges	0,09	0,0%	81,6%	0,05	0,0%	100,0%		
II - Provisions	13,47	0,4%	10,8%	12,15	0,4%	1487,4%	0,77	0,0%
Emprunts et dettes financières divers	4,04	0,1%	1,7%	3,97	0,1%	297,3%	1,00	0,0%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5,57	0,2%	-4,4%	5,83	0,2%	115,0%	2,71	0,1%
Dettes fiscales et sociales	2,79	0,1%	-56,5%	6,43	0,2%	-23,8%	8,44	0,3%
Autres dettes	41,74	1,3%	362,2%	9,03	0,3%	1725202,4%	0,00	0,0%
III - Dettes	54,1445	1,7%	114,4%	25,26	0,9%	107,9%	12,15	0,5%
Produits constatés d'avance							0,59	0,0%
Passif total (I + II + III)	3 114,74	100,0%	9,3%	2 850,18	100,0%	7,1%	2 662,33	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de revenus des titres de participation pour 57,2 millions d'euros en 2019 contre 40,8 millions d'euros en 2018. Il s'agit des dividendes versés par les filiales dont 22,9 millions d'euros sont issus des entités du logement social, 7,8 millions d'euros issus des filiales du logement intermédiaire dont notamment 7,2 millions d'euros provenant d'In'li Île-de-France, de dividendes exceptionnels de 24,5 millions d'euros et 1,9 million d'euros issus des autres filiales, notamment les filiales hors groupe ou filiales « Titre V ». Rappelons que l'entité ALI a modifié les modalités de versement des dividendes le 18 mai 2018. La distribution des dividendes¹²⁶ respecte les principes suivants :
 - Concernant les filiales ESH et les coopératives, les dividendes sont calculés sur la base du taux du livret A +0,75%, soit 1,5% avec un système de bonus/malus en fonction de l'atteinte des objectifs ;
 - Concernant les filiales de logement intermédiaire, les dividendes sont calculés à hauteur de 2,0% du capital social à l'exception de l'entité In'Li IDF qui verse un dividende en souscription d'actions ;

¹²⁶ Les modalités de distribution de dividendes sont définies aux articles L 423-4 du CCH pour les SA HLM et L 481-1 du même code pour les SEM.

- Concernant les autres entités, les dividendes sont versés en fonction des possibilités financières de chaque société.
- de produits financiers liés aux opérations TUP¹²⁷ pour 5,9 millions d'euros. Durant l'exercice 2019, ALI a procédé à de nombreuses opérations de fusions (12 opérations) ;
- du résultat exceptionnel de 47,3 millions d'euros qui est principalement constitué :
 - du résultat bénéficiaire de 45,7 millions d'euros issu de la somme des produits exceptionnels sur des opérations en capital (348,3 millions d'euros) et des charges exceptionnelles sur les opérations en capital (-302,6 millions d'euros). Ce résultat est issu des nombreuses opérations de fusions et de cessions des filiales d'ALI au cours de l'exercice 2019 ;
 - d'un produit exceptionnel sur les opérations en gestion s'élevant à 1,5 million d'euros.

9.2.3.2 Compte de résultat

Tableau 9.12 : Compte de résultat d'ALI au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Subvention d'ALS							10,73	5432,5%
Production vendue	0,21	0,2%	73,7%	0,12	-1,0%	0,9%	0,12	61,4%
Reprises de provisions, dépréciations et transferts de charges	0,66	0,7%	1361,3%	0,05	-0,4%	100,0%		
Autres produits	0,01	0,0%	-48,8%	0,01	-0,1%	564,4%	0,00	0,9%
Reprises de provisions IDR			-100,0%	0,72	-5,6%	-18,7%	0,88	446,9%
Autres achats et charges externes	-6,72	-7,1%	5,1%	-6,40	49,7%	48,3%	-4,31	-2184,3%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,71	-0,8%	7,2%	-0,67	5,2%	-6,0%	-0,71	-358,4%
Salaires et traitements	-4,35	-4,6%	26,5%	-3,44	26,7%	-20,4%	-4,32	-2188,3%
Charges sociales	-2,06	-2,2%	7,3%	-1,92	14,9%	34,9%	-1,42	-721,0%
Dotations aux amortissements	-0,12	-0,1%	49,0%	-0,08	0,6%	47,8%	-0,06	-27,9%
Dotations aux provisions IDR	-0,64	-0,7%	-40,8%	-1,08	8,4%	60,0%	-0,68	-342,8%
Dotations aux provisions pour risques			-100,0%	-0,02	0,2%	100,0%		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances	-0,10	-0,1%	111,8%	-0,04	0,3%	348,5%	-0,01	-5,1%
Autres charges	-0,28	-0,3%	141,9%	-0,12	0,9%	323,1%	-0,03	-14,0%
I - Résultat d'exploitation	-14,11	-15,0%	9,5%	-12,88	100,0%	-6620,7%	0,20	100,0%
Revenus des titres de participation	57,23	60,7%	40,3%	40,80	100,0%	107,8%	19,64	95,8%
Revenus des créances liées aux immobilisations financières	0,17	0,2%	-52,1%	0,35	0,9%	49,2%	0,23	1,1%
Produits de placements et rémunération de compte	0,34	0,4%	956,3%	0,03	0,2%	86,9%	0,02	0,1%
Produits financiers TUP	5,94	6,3%	-25,5%	7,97	7,8%			
Reprises sur provisions pour dépréciations immobilisations financières	4,05	4,3%	27,5%	3,17	0,1%	-12,4%	3,62	17,7%
Reprises sur provisions pour risques immobilisations financières	1,26	1,3%	1324,0%	0,09	19,5%			
Dotations aux provisions pour risques immobilisations financières	-1,94	-2,1%	-82,4%	-11,07	-27,2%	12417,5%	-0,09	-0,4%
Dotations aux provisions dépréciations immobilisations financières	-0,05	-0,1%	1482,8%	0,00	0,0%	-99,9%	-2,93	-14,3%
Intérêts et charges assimilées	-0,04	0,0%	57,1%	-0,03	-0,1%	2145631,0%	0,00	0,0%
Charges financières TUP	-7,56	-8,0%	1337,8%	-0,53	-1,3%	100,0%		
II - Résultat financier	59,39	63,0%	45,6%	40,79	100,0%	99,0%	20,49	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	1,52	1,6%	-91,0%	16,85	322,8%	-96,3%	459,49	2295,5%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	348,32	369,5%	121,1%	157,55	3017,8%	100,0%		
Reprises sur provisions et dépréciations	0,04	0,0%	-96,7%	1,22	23,5%	100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,05	-0,1%	-61,6%	-0,14	-2,7%	100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-302,56	-321,0%	77,7%	-170,26	-3261,3%	-61,3%	-439,48	
III - Résultat exceptionnel	47,26	50,1%	805,2%	5,22	100,0%	-73,9%	20,02	100,0%
IV - Résultat net avant impôts	92,54	98,2%	179,3%	33,13	100,0%	-18,6%	40,71	100,0%
Impôts sur les sociétés	-1,73	-1,8%	-117,4%	9,96	100,0%	-274,6%	-5,71	100,0%
Résultat net comptable	94,27	100,0%	306,9%	23,17	100,0%	-33,8%	35,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

¹²⁷ Transmission universelle de patrimoine.



9.2.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales

9.2.4.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'analyse de l'actif ¹²⁸ au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles pour 4,5 millions d'euros correspondant aux logiciels de gestion et d'exploitation. Ce poste enregistre une légère hausse 9,7% ;
- ▶ de titres de participations de 0,3 million d'euros représentant les titres des 20 SCI et de la SCCV dont l'AFL détient 99,99% et en assure la gérance. Chaque SCI, qu'elle soit destinée au renouvellement urbain (RU) ou au développement immobilier (DI), est détenue à hauteur de 99,99% par l'AFL et est destinée à détenir la propriété des programmes immobiliers sélectionnés par le comité d'engagement de l'AFL. Notons qu'en 2019, deux nouvelles entités ont été créées : SCI Foncière NRU¹²⁹ 2020 et SCI Foncière NRU PAM¹³⁰ ;
- ▶ d'immobilisations financières pour 174,0 millions d'euros correspondant au Fonds de Placement Commun (FCP) auprès d'ECOFI souscrit par l'AFL en juin 2019. Ce fonds est destiné à financer les dépenses de travaux et de gros entretien nécessaires au maintien du patrimoine immobilier de l'AFL sur la période 2019-2024 ;
- ▶ d'encours de production pour 2,7 millions d'euros. Il s'agit de prestations internes ou externes à l'AFL dans l'attente de leur refacturation aux SCI Foncières RU. Ces prestations sont valorisées sur la base de leur coût de revient. Le poste a augmenté de 34,5 % en 2019 après une baisse de 38,7% en 2018. La facturation de l'AFL à une SCI intervient une fois qu'un programme a été rattaché à une filiale. Tant que ce dernier n'a pas été affecté, les dépenses restent comptabilisées en stock au niveau de l'AFL ;
- ▶ d'autres créances à hauteur de 1 193,9 millions d'euros qui sont principalement composées de comptes courants avec les filiales RU et DI. Ce poste est en légère baisse de 8,6% par rapport à l'exercice 2018.

¹²⁸ Le bilan actif social de l'AFL ne comprend pas les SCI qu'elle détient. Aussi, les opérations de transferts liées à la nue-propriété de leur parc locatif aux caisses AGIRC et ARRCO sont analysées dans la section relative au bilan actif consolidé actif de l'AFL (voir section 9.4.3.4, page 247).

¹²⁹ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

¹³⁰ Plan d'accélération à la Mixité.

Tableau 9.13 : Bilan de l'AFL au 31.12.2019 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	4,54	0,2%	+ 1,8%	4,46	0,3%	+ 3,1%	4,33	0,2%
- Amortissements	-4,26	-0,2%	+ 4,6%	-4,07	-0,2%	+ 3,6%	-3,93	-0,2%
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	0,24	0,0%	+ 17,0%	0,21	0,0%	+ 100,0%		
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,29	0,0%	+ 9,7%	0,26	0,0%	+ 10,1%	0,24	0,0%
- Amortissements	-0,12	0,0%	- 27,2%	-0,16	0,0%	+ 51,0%	-0,11	0,0%
Immobilisations corporelles en cours						+ 100,0%	0,03	0,0%
- Amortissements								
Autres participations	0,04	0,0%	+ 10,5%	0,04	0,0%	+ 0,0%	0,04	0,0%
- Amortissements								
Autres titres immobilisés	174,00	8,5%	+ 100,0%					
- Amortissements	-0,25	0,0%	+ 100,0%					
Autres immobilisations financières	0,33	0,0%	+ 56,0%	0,21	0,0%	+ 0,0%	0,21	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	179,45	8,8%	+ 999,9%	5,19	0,3%	+ 7,0%	4,84	0,3%
Amortissements et dépréciations	-4,62	-0,2%	+ 9,3%	-4,23	-0,2%	+ 4,9%	-4,03	-0,2%
Actif immobilisé net	174,83	8,5%	+ 999,9%	0,96	0,1%	+ 17,9%	0,81	0,0%
En-cours de production	2,67	0,1%	+ 34,5%	1,99	0,1%	- 38,7%	3,24	0,2%
- Dépréciations								
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,0%	+ 73,6%	0,00	0,0%	+ 100,0%	0,00	0,0%
- Dépréciations								
Clients et comptes rattachés	6,59	0,3%	- 16,8%	7,92	0,5%	+ 11,1%	7,13	0,4%
- Dépréciations								
Autres créances	1 193,98	58,4%	- 8,6%	1 306,35	74,9%	+ 10,2%	1 185,49	67,6%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	1 203,24	58,8%	- 8,6%	1 316,26	75,4%	+ 10,1%	1 195,86	68,2%
Dépréciations	0,00	0,0%						
Actif réalisable net	1 203,24	58,8%	- 8,6%	1 316,26	75,4%	+ 10,1%	1 195,86	68,2%
Placements de trésorerie	39,90	2,0%	+ 217,2%	12,58	0,7%	- 34,0%	19,04	1,1%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	626,54	30,6%	+ 52,5%	410,77	23,5%	- 23,0%	533,20	30,4%
III - Trésorerie	666,43	32,6%	+ 57,4%	423,35	24,3%	- 23,3%	552,25	31,5%
Dépréciations	0,00	0,0%						
Trésorerie nette	666,43	32,6%	+ 57,4%	423,35	24,3%	- 23,3%	552,25	31,5%
Charges constatées d'avance	0,28		- 25,9%	0,37	0,0%	- 14,1%	0,43	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,28	0,0%	- 25,9%	0,37	0,0%	- 14,1%	0,43	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	2 049,40	100,2%	+ 17,4%	1 745,16	100,0%	- 0,5%	1 753,39	100,0%
Amortissements et dépréciations	-4,62	-0,2%	+ 9,3%	-4,23	-0,2%	+ 4,9%	-4,03	-0,2%
Actif total net	2 044,78	100,0%	+ 17,5%	1 740,93	99,8%	- 0,5%	1 749,35	99,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- de fonds propres à hauteur de 203,0 millions d'euros, principalement constitués de subventions d'investissements attribuées par ALS pour 200,0 millions d'euros qui permettra à l'AFL de financer les programmes immobiliers qui sont ou seront portés par les filiales en cours de constitution. Le fonds associatif est de 2,5 millions d'euros et le report à nouveau de 6,2 millions d'euros. La hausse des réserves déficitaires par rapport à 2018 s'explique par l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dans ce poste. À noter que la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5) prévoit un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros sur la période de la convention pour acquérir et réhabiliter des logements indignes. Cette subvention figure dans les comptes d'ALS pour un montant de 200,0 millions d'euros, soit 100,0 millions d'euros au titre de 2019 et 100,0 millions au titre de 2018¹³¹. En outre, le décret n° 2019-727 du 9 juillet 2019, est venu modifier l'article R. 313-29-3 du CCH l'utilisation des ressources de la PSEEC. Désormais, les ressources de la PSEEC peuvent être utilisées pour financer l'AFL.

¹³¹ La subvention de 2018 à hauteur de 100,0 millions d'euros n'avait pas été provisionnée dans les comptes 2018 de l'AFL. Cette provision a donc été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2019 donnant lieu à une correction d'erreur.



- ▶ de dettes financières pour 1 648,9 millions d'euros en hausse de 0,9 million d'euros. Cette hausse correspond à une pénalité liée à un contrat de prêt signé entre ALS et la Caisse des Dépôts et Consignations le 9 juin 2016 pour 90,0 millions d'euros ayant pour vocation de refinancer l'AFL. Toutefois, ce prêt n'ayant finalement pas été mobilisé, une pénalité a été attribuée à l'AFL qui s'est engagée auprès d'ALS à prendre en charge les coûts relatifs à ce contrat de prêt.

Tableau 9.14 : Bilan de l'AFL au 31.12.2019 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatif	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,1%
Report à nouveau	-6,15	-0,3%	- 999,9%	0,50	0,0%	- 88,7%	4,44	0,3%
Résultat de l'exercice	6,68	0,3%	- 200,5%	-6,65	-0,4%	+ 68,7%	-3,94	-0,2%
Subventions d'investissement	200,00	9,8%						
I - Fonds propres	203,03	9,9%	- 999,9%	-3,65	-0,2%	- 221,6%	3,00	0,2%
Provisions pour risques et charges	0,26	0,0%	- 37,6%	0,42	0,0%	+ 60,3%	0,26	0,0%
II - Provisions	0,26	0,0%	- 37,6%	0,42	0,0%	+ 60,3%	0,26	0,0%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			- 100,0%	0,00	0,0%	- 58,2%	0,00	0,0%
Emprunts et dettes financières divers	1 648,93	80,6%	+ 0,1%	1 648,03	94,7%	- 0,0%	1 648,35	94,2%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2,29	0,1%	+ 38,5%	1,65	0,1%	- 46,8%	3,11	0,2%
Dettes fiscales et sociales	1,91	0,1%	- 11,3%	2,16	0,1%	+ 7,5%	2,01	0,1%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%
Autres dettes	188,34	9,2%	+ 104,0%	92,31	5,3%	- 0,3%	92,62	5,3%
III - Dettes passif courant	1 841,48	90,1%	+ 5,6%	1 744,16	100,2%	- 0,1%	1 746,09	99,8%
Passif total (I + II + III)	2 044,78	100,0%	+ 17,5%	1 740,93	100,0%	- 0,5%	1 749,35	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du chiffre d'affaires qui s'élève à 10,5 millions d'euros. Le chiffre d'affaires est exclusivement réalisé avec les SCI du groupe. Ce poste correspond aux coûts internes et externes refacturés aux SCI dès lors qu'un programme immobilier donné est affecté à une SCI donnée. Il enregistre une baisse de 12,9% par rapport à l'exercice 2018. Cette variation s'explique principalement par une période creuse de constructions de nouveaux logements, liée au temps d'instruction des dossiers des programmes de constructions à la suite notamment de la signature du NPNRU en 2018 ;
- ▶ de produits financiers à hauteur de 11,9 millions d'euros. Action Logement finance l'AFL sous forme de prêts, qui elle-même finance les SCI. En contrepartie, l'AFL facture des intérêts aux SCI. Ce poste concerne d'une part les intérêts générés des avances en comptes en courant avec les filiales de l'AFL pour 6,1 millions d'euros et d'autre part des intérêts générés par le fonds de placement commun pour 5,8 millions d'euros. Le poste est en légère augmentation par rapport au dernier exercice puisqu'on observe une hausse de 0,7 million d'euros. Cette variation est liée d'une part aux intérêts générés par le fonds de placement commun pour 0,4 million d'euros et d'autre part aux intérêts des avances en comptes-courant pour 0,3 million d'euros ;
- ▶ de charges exceptionnelles sur opération de gestion à hauteur de 0,5 million d'euros. Cette charge correspond au règlement d'un litige qui a opposé l'AFL à un maître ouvrage au cours de l'année 2019 ;
- ▶ de charges financières à hauteur de 7,9 millions d'euros qui sont liées aux prêts accordés par ALS. Ce poste reste quasiment stable par rapport à 2018.

Le résultat social de l'AFL pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 enregistre un bénéfice de 6,7 millions d'euros tandis que l'exercice précédent affichait une perte de 6,6 millions d'euros.

9.2.4.2 Compte de résultat

Tableau 9.15 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Autres productions vendues (services)	10,49	2734,4%	- 12,9%	12,04	2212,4%	- 27,4%	16,58	4016,5%
Production stockée	0,69	178,6%	- 154,6%	-1,26	-230,6%	- 53,3%	-2,68	-650,3%
Reprises sur provisions, transfert de charges	0,04	10,6%	+ 100,0%					
Autres produits	0,00	0,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%	- 93,5%	0,00	0,0%
Autres achats et charges externes	-5,95	-1549,8%	+ 9,9%	-5,41	-993,7%	- 38,1%	-8,74	-2117,6%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,19	-49,0%	- 4,6%	-0,20	-36,2%	+ 18,1%	-0,17	-40,4%
Salaires et traitements	-2,74	-714,2%	+ 1,6%	-2,70	-495,7%	+ 1,4%	-2,66	-644,4%
Charges sociales	-1,73	-450,7%	+ 0,8%	-1,72	-315,3%	+ 3,7%	-1,65	-400,8%
Dotations d'exploitation	-0,23	-59,9%	+ 3,3%	-0,22	-40,9%	- 14,6%	-0,26	-63,1%
Autres charges	0,00	0,0%	+ 114,2%	0,00	0,0%	- 40,9%	0,00	0,0%
I - Résultat d'exploitation	0,38	100,0%	- 29,5%	0,54	100,0%	+ 31,8%	0,41	100,0%
II - Bénéfice attribué ou perte transférée	24,38	100,0%	+ 134,8%	10,38	100,0%	- 46,3%	19,34	100,0%
III - Perte supportée ou bénéfice transféré	-21,52	100,0%	+ 5,5%	-20,39	100,0%	+ 22,0%	-26,13	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	11,96	317,1%	+ 6,6%	11,21	377,0%	+ 6,0%	10,58	425,5%
Dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions	-0,25	-6,7%						
Intérêts et charges assimilés	-7,94	-210,4%	- 3,7%	-8,24	-277,0%	+ 1,8%	-8,10	-325,5%
IV - Résultat financier	3,77	100,0%	+ 26,8%	2,97	100,0%	+ 19,6%	2,49	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,16	-45,9%	+ 100,0%				0,01	-10,6%
Produit exceptionnel sur opérations en capital							52,00	-109945,9%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,0%	- 71,8%	0,00	0,3%	- 95,1%	-0,01	22,1%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-0,50	145,9%	+ 999,9%	0,00	0,3%	- 100,0%	-52,04	110034,4%
Dotations exceptionnelles				-0,16	99,4%	+ 999,9%	0,00	0,0%
V - Résultat exceptionnel	-0,34	100,0%	+ 116,5%	-0,16	100,0%	+ 235,6%	-0,05	100,0%
VI - Résultat net avant impôts	6,67	100,0%	- 200,3%	-6,65	100,0%	+ 68,8%	-3,94	100,0%
Impôts sur les bénéfices	0,01	100,0%	+ 299,1%	0,00	0,0%	- 999,9%	0,00	0,0%
Résultat net comptable	6,68	100,0%	- 200,5%	-6,65	100,0%	+ 68,7%	-3,94	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

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

9.2.5.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement N° 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles à hauteur de 2,6 millions d'euros. Elles correspondent à l'application informatique de diffusion VISALE SI, au développement du site internet VISALE et au progiciel de gestion financière ;
- ▶ de trésorerie pour 5,3 millions d'euros. Elle se compose en majorité de disponibilités dont 1,1 million d'euros concernent le compte bancaire dédié aux opérations de l'activité VISALE et 2,2 millions d'euros de comptes sur livrets. Ce poste présente un montant quasi stable sur la période 2017-2018.

Tableau 9.16 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2019 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Concessions, brevets, droits similaires	2,61	30,0%	+ 1,4%	2,57	34,6%	+ 1,3%	2,54	33,3%
- Amortissements	-2,55	-29,3%	+ 0,2%	-2,54	-34,2%	+ 0,3%	-2,53	-33,3%
Immobilisations incorporelles en cours	0,01	0,1%	+ 100,0%			- 100,0%	0,01	0,1%
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,20	2,3%	- 33,2%	0,30	4,0%	+ 4,9%	0,28	3,7%
- Amortissements	-0,13	-1,5%	- 41,9%	-0,22	-3,0%	+ 16,7%	-0,19	-2,5%
Autres titres immobilisés			- 100,0%	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,05	0,6%	- 27,7%	0,07	0,9%	+ 17,5%	0,06	0,7%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	2,86	33,0%	- 2,4%	2,93	39,5%	+ 1,7%	2,88	37,9%
Amortissements et dépréciations	-2,68	-30,8%	- 3,2%	-2,76	-37,2%	+ 1,4%	-2,72	-35,8%
Actif immobilisé net	0,19	2,2%	+ 10,3%	0,17	2,3%	+ 6,6%	0,16	2,1%
Créances usagers et comptes rattachés	0,25	2,9%	+ 17,6%	0,21	2,9%	- 20,4%	0,27	3,5%
- Dépréciations								
Autres créances	0,08	0,9%	+ 116,1%	0,04	0,5%	- 44,6%	0,07	0,9%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	0,33	3,8%	+ 32,5%	0,25	3,4%	- 25,3%	0,34	4,4%
Dépréciations								
Actif réalisable net	0,33	3,8%	+ 32,5%	0,25	3,4%	- 25,3%	0,34	4,4%
Valeurs mobilières de placement	0,07	0,8%	+ 0,0%	0,07	0,9%	+ 0,0%	0,07	0,9%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	5,32	61,4%	+ 31,7%	4,04	54,5%	- 5,4%	4,27	56,2%
III - Trésorerie	5,39	62,2%	+ 24,2%	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%
Dépréciations								
Trésorerie nette	5,39	62,2%	+ 24,2%	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%
Charges constatées d'avance	0,09		- 31,9%	0,13	1,7%	+ 213,6%	0,04	0,5%
IV - Comptes de régularisation	0,09	1,0%	+ 113,5%	0,04	0,5%	- 67,6%	0,13	1,5%
Actif total brut (I + II + III + IV)	8,68	100,0%	+ 16,9%	7,42	100,0%	- 2,4%	7,60	100,0%
Amortissements et dépréciations	-2,68	-30,8%	- 3,2%	-2,76	-37,2%	+ 1,4%	-2,72	-35,8%
Actif total net	6,00	69,2%	+ 28,7%	4,66	62,8%	- 4,5%	4,88	64,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- de fonds associatifs sans droit de reprise pour 0,1 million d'euros. Cette rubrique est stable depuis 2016 ;
- d'autres fonds associatifs à hauteur de 0,3 million d'euros dont 0,2 million sont des subventions d'investissement et 0,1 million sont constitués de fonds associatifs. Les fonds associatifs résultent de la différence entre les budgets d'investissements révisés et les investissements réalisés au titre de 2018. Ils représentent ainsi les investissements restant à réaliser en 2019. Quant aux subventions d'investissements, elles sont versées par ALS et permettent à l'APAGL de financer ses investissements dans des activités non lucratives ;
- d'autres dettes à hauteur de 4,7 millions d'euros. Ce poste a subi une forte augmentation par rapport à 2018 (+ 78,3%). Cette forte variation s'explique principalement par un trop-perçu associatif qui inclut la contrepartie d'une reprise de provision 1,2 million d'euros réalisé en 2019 à la suite d'un litige commercial ainsi que par le provisionnement du CMVE à hauteur de 0,2 millions d'euros et le fond GURL à hauteur de 0,6 millions d'euros ;
- de provisions pour risques et charges pour 0,4 million d'euros. L'année passée ils s'élevaient à 1,4 million d'euros et correspondaient principalement à un litige commercial. Celui-ci a été clôturé par la Cour de cassation en 2019 et l'APAGL a repris la provision.

Tableau 9.17 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2019 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs sans droit de reprise	0,14	2,4%	+ 0,0%	0,14	3,0%	+ 0,0%	0,14	2,9%
Fonds associatifs avec droit de reprise (apports)	0,08	1,4%	- 59,8%	0,21	4,4%	- 19,4%	0,25	5,3%
Subventions d'investissements sur biens non renouvelables	0,18	3,0%	+ 10,5%	0,16	3,5%	+ 8,4%	0,15	3,1%
I - Fonds propres	0,40	6,7%	- 20,7%	0,51	10,9%	- 6,7%	0,55	11,3%
Provisions pour risques et charges	0,41	6,9%	- 71,0%	1,43	30,6%	+ 11,0%	1,29	26,6%
II- Provisions	0,41	6,9%	- 71,0%	1,43	30,6%	+ 11,0%	1,29	26,6%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,48	8,0%	+ 21,6%	0,40	8,5%	+ 78,0%	0,22	4,6%
Autres dettes	4,70	78,3%	+ 101,9%	2,33	49,9%	- 16,4%	2,78	57,5%
III- Dettes passif courant	5,18	86,4%	+ 90,2%	2,72	58,4%	- 9,4%	3,01	62,1%
Passif total net (I + II + III)	6,00	100,0%	+ 28,7%	4,66	100,0%	- 3,7%	4,84	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions de fonctionnement reçues de la part d'ALS pour 3,3 millions d'euros. Conformément à la convention tripartite de financement¹³² signée entre ALG, ALS et APAGL et à l'article L. 313-19-1 I 5° du CCH, ALS verse à l'APAGL sous forme de subventions des fonds nécessaires à son fonctionnement au titre de l'ensemble des dispositifs sur lesquels elle intervient ou dont elle assure le pilotage et la gestion. Au titre de l'exercice 2019, l'APAGL a obtenu 3,3 millions d'euros d'ALS, hors dotations aux amortissements et provisions ;
- ▶ de résultat exceptionnel s'élevant à 1,2 million d'euros. Ce dernier est en hausse par rapport à l'exercice 2018. Cette diminution est liée à la diminution de la part de l'activité lucrative de l'APAGL, l'activité PASS-GFL, qui fait l'objet d'une refacturation à ALS.

9.2.5.2 Compte de résultat

Tableau 9.18 : Compte de résultat de l'APAGL au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Prestations de services	0,17	-14,3%	- 2,3%	0,18	-237,9%	- 20,9%	0,22	-63,2%
Subventions d'exploitation	3,29	-271,1%	- 25,8%	4,43	-5931,1%	+ 16,9%	3,79	-1065,4%
Autres produits	0,00	0,0%	- 83,8%	0,00	-0,2%	+ 245,2%	0,00	0,0%
Reprises sur provisions, dépréciations	0,23	-18,9%	+ 162,3%	0,09	-116,8%	+ 22,4%	0,07	-20,0%
Tranfert de charges	0,11	-9,0%	- 999,9%	0,00	4,5%	- 171,0%	0,00	-1,3%
Dotations d'exploitation	-0,46	38,3%	+ 999,9%	-0,04	52,1%	- 89,3%	-0,36	102,3%
Autres charges d'exploitation	-4,54	374,9%	- 3,8%	-4,73	6329,4%	+ 15,8%	-4,08	1147,6%
I - Résultat d'exploitation	-1,21	100,0%	+ 999,9%	-0,07	100,0%	- 79,0%	-0,36	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,01	100,0%	- 31,6%	0,01	100,0%	- 87,9%	0,08	100,0%
Charges financières								
II- Résultat financier	0,01	100,0%	- 31,6%	0,01	100,0%	- 87,9%	0,08	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital			- 100,0%	0,04	58,8%	- 86,9%	0,27	97,7%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,05	3,9%	+ 100,0%	0,03	41,0%	+ 100,0%		
Reprises sur provisions et transferts de charges	1,20					- 100,0%	0,13	46,3%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			- 100,0%	0,00	0,2%	+ 100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations de capital						- 100,0%	-0,12	-44,0%
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions	-0,01	-0,4%	+ 100,0%					
III- Résultat exceptionnel	1,2	100,0%	+ 999,9%	0,06	100,0%	- 78,3%	0,28	100,0%
IV- Résultat net avant impôts	0,04	100,0%	- 929,3%	0,00	100,0%	- 548,8%	0,00	100,0%
Impôts sur les sociétés	0,04	100,0%	+ 999,9%	0,00	100,0%	- 305,6%	0,00	100,0%
Résultat net comptable	-0,01	100,0%	+ 126,6%	0,00	100,0%	+ 999,9%	0,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

¹³² La convention de financement s'applique du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.



9.2.6 Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2018 à 2019

Les frais de fonctionnement réels des entités du groupe Action Logement sont présentés dans le Tableau 9.19 ci-après. Ces frais comprennent les dotations aux amortissements et sont règlementés par la convention quinquennale entre l'État et Action Logement pour un exercice donné.

Tableau 9.19 : Frais de fonctionnement du groupe Action Logement au 31.12.2018 et au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	ALG			ALS			ALI			AFL			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		0,08	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	- 53,7%	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%
Cotisations Partenaires Sociaux	5,73	5,59	+ 2,6%													5,73	5,59	+ 2,6%
Retraitement nouvelle convention quinquennale	0,47	-0,03	- 1845,9%	-5,35	-2,47					-4,60	-3,37	+ 36,7%				-9,48	-5,86	+ 61,7%
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.

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

Note de lecture : la rubrique « retraitement nouvelle convention quinquennale » fait référence au coût du congés de mobilité volontaire externe (CMVE).

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.

L'entité Action Logement Services, du fait de son activité de services, représente le principal consommateur de ressources de fonctionnement en 2019 (soit 87,3% du total des ressources utilisées) à l'instar de 2018 (avec 87,9% des ressources utilisées). De manière générale pour le groupe Action Logement, les principales composantes des frais de fonctionnement sont les suivantes :

- frais de personnel : ce poste de dépenses représente 67,7% des frais de fonctionnement en 2019 contre 63,1% en 2018. La hausse du poste de 19,3% s'explique essentiellement par la provision du plan CMVE sur les entités ALS, ALI et ALG, sachant que la provision la plus significative est enregistrée pour ALS à hauteur de 38,2 millions d'euros¹³³ ;
- locaux : les coûts relatifs aux locaux constituent le second poste de dépenses pour les entités du groupe (10,1% en 2019 contre 12,1% en 2018) avec une baisse de 7,1% sur la période. La baisse s'explique par l'optimisation des surfaces occupées par le groupe Action Logement. En effet, le groupe a regroupé ses salariés, répartis auparavant dans onze implantations, dans son siège social parisien, l'immeuble « Grand Seine » ;
- informatique : Les dépenses d'informatique atteignent 10,6% du total des frais de fonctionnement en 2019 contre 11,9% en 2018. Le poste enregistre une légère baisse de 1,7% par rapport à l'année dernière.

¹³³ À noter que ce montant présente un écart de 6,6 millions d'euros avec le montant de 44,8 millions d'euros comptabilisé au passif du bilan.

9.3 ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES

9.3.1 Évolution des ressources stables

Le Tableau 9.20 ci-dessous présente les ressources stables et le fonds de roulement d'ALS à fin 2019. Les ressources définitives d'ALS s'élèvent à 14 514,3 millions d'euros contre 14 189,4 millions d'euros en 2018. On observe une hausse de 2,3% entre les deux exercices. Cette variation s'explique essentiellement par la hausse des capitaux propres d'ALS passant de 13 087,8 millions d'euros en 2018 à 13 525,5 millions d'euros en 2019.

Les ressources stables s'élèvent à 22 841,6 millions d'euros en 2019 contre 21 283,1 millions d'euros en 2018. On observe une hausse de 7,3% par rapport à 2018. Cette variation est cohérente avec la hausse des ressources définitives. Quant aux emplois durables, ils sont à hauteur de 17 262,8 millions d'euros en 2019 contre 16 979,6 millions d'euros en 2018. On constate ainsi une hausse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent. Le fonds de roulement au 31 décembre 2019 est en hausse de 29,6 % par rapport à l'exercice 2018 puisqu'il se monte à 5 578,8 millions d'euros contre 4 303,5 millions d'euros en 2018.

Tableau 9.20 : Synthèse des ressources stables d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017	
	Total	%	Total	%		Total	%
Capital, réserves, report à nouveau	13 525,46	59,2%	13 087,80	61,5%	+ 3,3%	13 525,46	65,1%
Résultat	374,20	1,6%	437,66	2,1%	- 14,5%	374,20	1,8%
Amortissements et dépréciations	614,62	2,7%	663,89	3,1%	- 7,4%	735,34	3,5%
Capitaux propres retraités	14 514,28	63,5%	14 189,36	66,7%	+ 2,3%	13 823,15	66,5%
Ressources définitives (I)	14 514,28	63,5%	14 189,36	66,7%	+ 2,3%	13 823,15	66,5%
Provisions	181,85	0,8%	184,12	0,9%	- 1,2%	192,02	0,9%
Opérations avec la clientèle (dettes) (*)	5 934,95	26,0%	5 648,12	26,5%	+ 5,1%	5 372,80	25,9%
Dettes financières	1 209,70	5,3%	1 261,58	5,9%	- 4,1%	1 385,39	6,7%
Dettes représentées par un titre	1 000,86	4,4%					
Ressources non définitives (II)	8 327,37	36,5%	7 093,83	33,3%	+ 17,4%	6 950,22	33,5%
Ressources stables (III = I+II)	22 841,65	100,0%	21 283,18	100,0%	+ 7,3%	20 773,37	100,0%
Immobilisations incorporelles et corporelles	92,94	0,4%	91,91	0,4%	+ 1,1%	81,93	0,4%
Participations	470,71	2,1%	87,71	0,4%	+ 436,7%	87,71	0,4%
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État							
Créances rattachées : Filiales et entreprises liées (**)						2 066,00	9,9%
Créances rattachées : Autres participations (**)						596,83	2,9%
Prêts aux autres personnes morales et organismes (**) (***)	12 419,10	54,4%	12 173,42	57,2%	+ 2,0%	9 235,20	44,5%
Prêts aux personnes physiques	4 004,64	17,5%	4 337,70	20,4%	- 7,7%	4 832,27	23,3%
Autres immobilisations financières et autres actifs	275,41	1,2%	288,90	1,4%	- 4,7%	306,69	1,5%
Emplois durables (IV)	17 262,80	75,6%	16 979,64	79,8%	+ 1,7%	17 206,64	82,8%
Fonds de roulement (V = III-IV)	5 578,85	24,4%	4 303,54	20,2%	+ 29,6%	3 566,73	17,2%

(*) Cette rubrique correspond aux fonds PEC reçus sous forme de prêts.

(**) Cette rubrique constitue la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

(***) Cette rubrique comprend les intérêts courus et non courus contrairement aux rubriques correspondant aux créances rattachées.

Source : ANCOS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019)

Note de lecture : les données concernant le poste des « amortissements et dépréciations » pour les exercices 2017 et 2018 ont été corrigées dans le RASF 2019.

9.3.2 Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables

Le Tableau 9.21 ci-après présente l'évolution de la disponibilité des ressources stables.



Tableau 9.21 : Échéancier des ressources stables disponibles au 31.12.2019

Données en millions d'euros

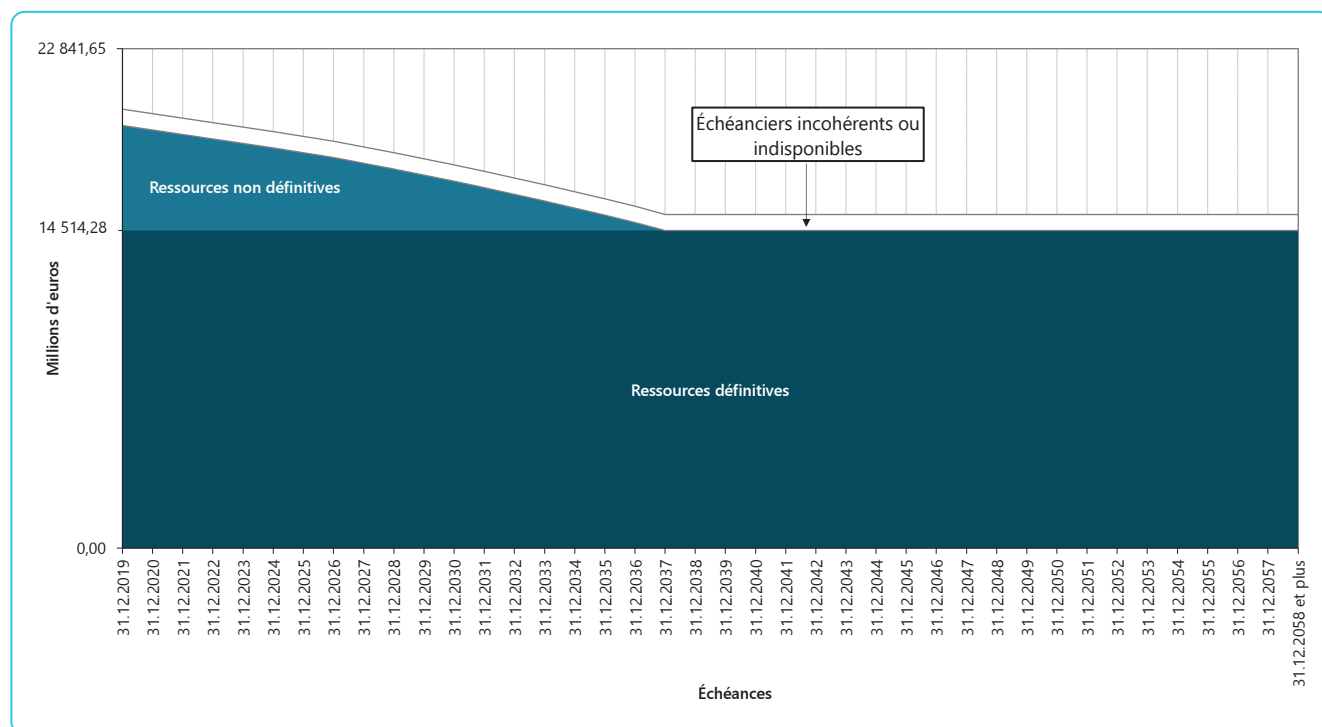
Rubriques	Valeurs annuelles		Soldes progressifs	
	Montant	%	Montant	%
Ressources stables totales au 31.12.2019	22 841,65	100,0%	22 841,65	100,0%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-2 583,82	-11,3%	20 257,82	88,7%
Échéance à N+2	-194,41	-0,9%	20 063,41	87,8%
Échéance à N+3	-201,63	-0,9%	19 861,78	87,0%
Échéance à N+4	-201,00	-0,9%	19 660,78	86,1%
Échéance à N+5	-209,84	-0,9%	19 450,94	85,2%
Échéance à N+6	-202,56	-0,9%	19 248,37	84,3%
Échéance à N+7	-206,51	-0,9%	19 041,87	83,4%
Échéance à N+8	-215,51	-0,9%	18 826,36	82,4%
Échéance à N+9	-225,26	-1,0%	18 601,09	81,4%
Échéance à N+10	-265,20	-1,2%	18 335,90	80,3%
Échéance à N+11	-261,10	-1,1%	18 074,80	79,1%
Échéance à N+12	-274,96	-1,2%	17 799,84	77,9%
Échéance à N+13	-283,17	-1,2%	17 516,67	76,7%
Échéance à N+14	-292,81	-1,3%	17 223,85	75,4%
Échéance à N+15	-299,28	-1,3%	16 924,58	74,1%
Échéance à N+16	-308,50	-1,4%	16 616,07	72,7%
Échéance à N+17	-319,87	-1,4%	16 296,20	71,3%
Échéance à N+18	-324,09	-1,4%	15 972,11	69,9%
Échéance à N+19	-339,76	-1,5%	15 632,35	68,4%
Échéance à N+20	-374,53	-1,6%	15 257,82	66,8%
Échéance de N+21 à N+25			15 257,82	66,8%
Échéance de N+26 à N+30			15 257,82	66,8%
Échéance de N+31 à N+35			15 257,82	66,8%
Échéance de N+36 à N+40			15 257,82	66,8%
Échéance à N+41 et au-delà			15 257,82	66,8%
Échéanciers incohérents ou indisponibles	-743,54	-3,3%	14 514,28	63,5%
Ressources définitives	14 514,28	63,5%		

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

À la lecture de ce tableau, il ressort que sur les ressources stables totales de 22 841,6 millions d'euros au 31 décembre 2019, 20 257,8 millions d'euros seront encore disponibles au 31 décembre 2020, sans tenir compte des ressources nouvelles, à savoir les nouveaux retours de prêts et les collectes futures. Le niveau des ressources stables disponibles baisse ensuite régulièrement pour tendre, au bout de vingt ans environ, vers le montant des ressources définitives observé en 2019, si l'on fait l'hypothèse que les ressources dont l'échéance n'est pas disponible sont remboursables avant ce terme. En effet, hormis les provisions dont l'impact en trésorerie est appelé à s'observer à court terme, la principale source de diminution des ressources est constituée par les remboursements aux entreprises des fonds PEC reçus sous forme de prêts, remboursements qui doivent intervenir dans un laps de temps inférieur ou égal à vingt ans.

Le Graphique 9.2 ci-dessous présentant une structure par terme des ressources stables qui ne tiendrait compte ni des ressources nouvelles, ni des futurs emplois, permet de visualiser l'évolution ainsi analysée.

Graphique 9.2 : Structure par terme des ressources stables disponibles au 31.12.2019



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

9.3.3 Analyse de l'équilibre financier prospectif

La prise en compte de la réversibilité des emplois (retours de prêts principalement) et des décaissements liés aux ressources non définitives¹³⁴ permet d'apprécier l'équilibre annuel des flux impactant le fonds de roulement d'ALS. Le Tableau 9.22 (page 210) permet d'observer que l'appariement périodique entre les ressources et les emplois se traduit par des soldes positifs qui contribuent à une reconstitution des capacités d'intervention d'ALS.

Le cumul des soldes annuels se traduit par un fonds de roulement prospectif (prévisionnel) de 14 396 millions d'euros à terme. Ce fonds de roulement potentiel ne tient pas compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et des risques de recouvrement des prêts accordés. Il donne une indication sur les capacités d'intervention d'ALS au cours des prochaines années et constitue un point de référence à partir duquel peuvent être formulées des hypothèses quant aux ressources nouvelles et aux emplois.

¹³⁴ Les ressources non définitives sont des fonds durables qui doivent être remboursés (dettes financières auprès de la CDC par exemple et fonds reçus des employeurs sous forme de prêts) et des provisions constituées pour couvrir des dépenses futures (engagements à réaliser, pour risques et charges).

Tableau 9.22 : Fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles

Données en millions d'euros

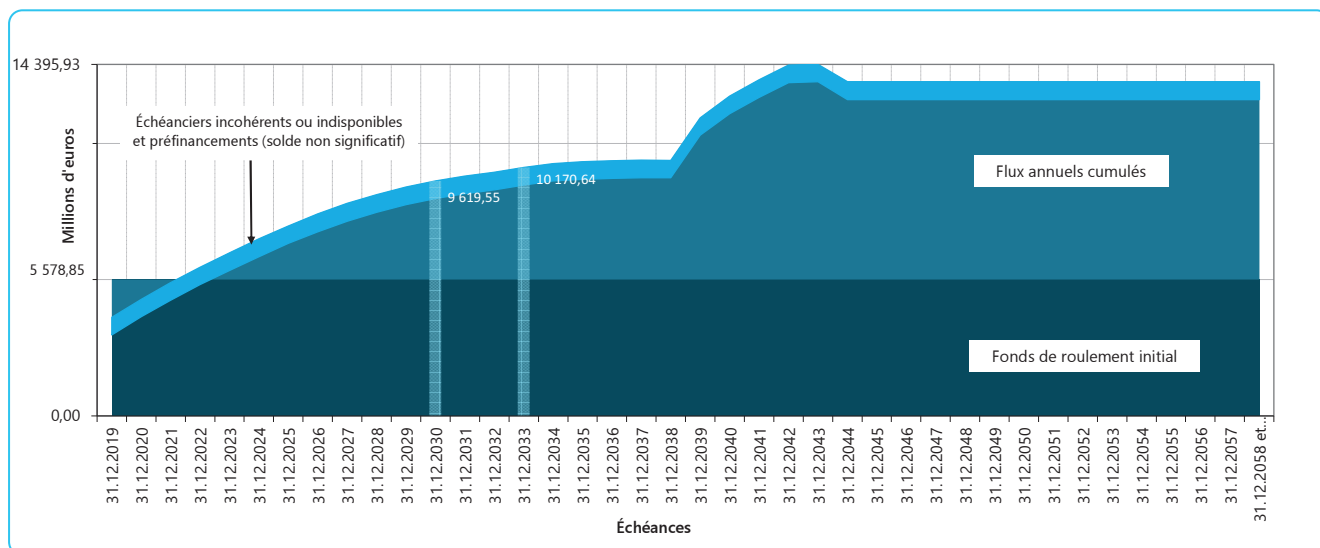
Rubriques	Dettes et provisions	Retours sur financements accordés					Valeurs annuelles		Fonds de roulement prospectif	
		Créances liées au fonds de garantie	Créances sur les personnes morales - Groupe	Créances sur les personnes morales - Hors Groupe	Personnes morales	Personnes physiques	Montant	%	Montant	%
Fonds de roulement au 31.12.2019							5 578,85	40,80%	5 578,85	40,80%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-2 583,82	79,40	206,33	349,47	555,80	410,47	-1 538,15	-11,25%	4 040,70	29,55%
Échéance à N+2	-194,41	40,23	188,96	351,60	540,57	352,71	739,10	5,40%	4 779,80	34,95%
Échéance à N+3	-201,63	19,27	191,10	346,60	537,70	321,57	676,90	4,95%	5 456,70	39,90%
Échéance à N+4	-201,00	9,55	190,44	333,84	524,27	298,20	631,02	4,61%	6 087,72	44,52%
Échéance à N+5	-209,84	5,62	198,13	319,03	517,16	272,91	585,85	4,28%	6 673,58	48,80%
Échéance à N+6	-202,56	3,65	207,49	306,20	513,69	256,69	571,47	4,18%	7 245,05	52,98%
Échéance à N+7	-206,51	2,61	212,58	290,33	502,92	237,12	536,14	3,92%	7 781,19	56,90%
Échéance à N+8	-215,51	2,14	214,44	270,09	484,53	211,65	482,80	3,53%	8 263,99	60,43%
Échéance à N+9	-225,26	1,57	213,38	256,77	470,15	186,37	432,83	3,17%	8 696,82	63,60%
Échéance à N+10	-265,20	1,24	215,07	238,59	453,66	166,72	356,43	2,61%	9 053,25	66,20%
Échéance à N+11	-261,10	1,05	215,92	211,11	427,04	149,28	316,27	2,31%	9 369,52	68,51%
Échéance à N+12	-274,96	0,84	198,55	189,19	387,74	136,41	250,03	1,83%	9 619,55	70,34%
Échéance à N+13	-283,17	0,56	190,69	170,18	360,87	117,54	195,80	1,43%	9 815,35	71,77%
Échéance à N+14	-292,81	0,51	189,71	160,84	350,55	101,63	159,88	1,17%	9 975,23	72,94%
Échéance à N+15	-299,28	0,45	252,72	152,27	404,99	89,24	195,41	1,43%	10 170,64	74,37%
Échéance à N+16	-308,50	0,41	244,50	145,51	390,01	82,09	163,99	1,20%	10 334,63	75,57%
Échéance à N+17	-319,87	0,34	167,84	140,43	308,28	82,98	71,73	0,52%	10 406,36	76,10%
Échéance à N+18	-324,09	0,16	155,90	137,89	293,78	73,49	43,34	0,32%	10 449,71	76,41%
Échéance à N+19	-339,76	0,27	154,06	153,69	307,75	53,93	22,19	0,16%	10 471,90	76,58%
Échéance à N+20	-374,53	0,24	154,92	174,22	329,13	39,37	-5,79	-0,04%	10 466,11	76,53%
Échéance de N+21 à N+25		0,81	730,82	879,67	1 610,49	133,35	1 744,65	12,76%	12 210,76	89,29%
Échéance de N+26 à N+30		0,46	510,75	345,35	856,10	20,96	877,52	6,42%	13 088,28	95,71%
Échéance de N+31 à N+35		0,25	276,98	391,98	668,96	0,47	669,68	4,90%	13 757,96	100,61%
Échéance de N+36 à N+40		0,17	222,11	389,53	611,63	0,01	611,81	4,47%	14 369,77	105,08%
Échéance à N+41 et au-delà		0,33	2,23	6,88	9,12	16,72	26,16	0,19%	14 395,93	105,27%
Échéanciers incohérents ou indisponibles et préfinancements	-743,54				2,21	20,60	-720,72	-5,27%	13 675,22	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2019).

Le Graphique 9.3 de la page suivante met en exergue le fait que le fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles¹³⁵ se constitue essentiellement au cours des douze prochaines années à l'issue desquelles il atteint 9 619,6 millions d'euros (soit 70,3% du potentiel total). La croissance est ensuite modérée sur les trois années suivantes qui marquent un palier autour de 10 170,6 millions d'euros, avant un net rebond en 2039, année durant laquelle le fonds de roulement prospectif atteint 12 210,7 millions. La croissance se fait ensuite à un rythme annuel moyen dégressif légèrement supérieur à 1% du potentiel total.

¹³⁵ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.

Graphique 9.3 : Évolution du fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

9.4 ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES

En application du règlement ANC n° 2017-02 du 2 juillet 2017, le groupe Action Logement est tenu d'établir des comptes consolidés. L'établissement des comptes consolidés a fait l'objet d'une première certification pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, et d'une deuxième certification au 31 décembre 2019. Il est à noter que le groupe Action Logement applique des principes comptables liés à la forme juridique des entités mères, ce qui se répercute sur la présentation des états financiers consolidés du groupe et des paliers de consolidation. En effet, le palier ALS présente ses états financiers sous format bancaire alors que l'entité mère ALG présente ses états financiers consolidés selon le règlement CRC n° 99-02 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et des entreprises publiques. ALS est une société de financement et en tant que filiale « bancaire » d'un groupe¹³⁶, les comptes consolidés d'ALS doivent être intégrés dans les comptes consolidés du groupe Action Logement selon la nature des opérations réalisées par ALS. De ce fait, les créances et les dettes liées à l'activité de crédit d'une société de financement comme ALS doivent être maintenues dans les créances et les dettes d'exploitation au bilan consolidé.

Quant à l'entité mère ALG, elle revêt une forme associative.

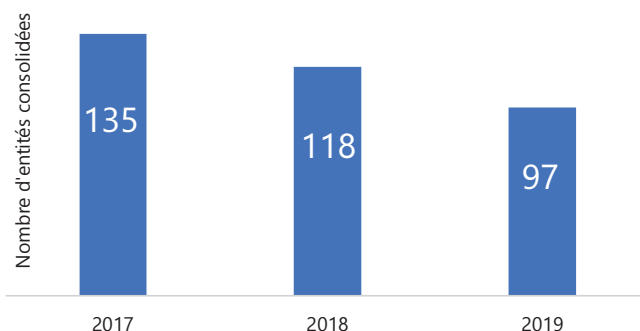
Le groupe présente donc plusieurs particularités :

- une entité tête de groupe sous forme associative : Action Logement Groupe qui établit les comptes consolidés ;
- des entités ayant des structures juridiques différentes avec des particularités comptables spécifiques ;
- un périmètre de consolidation très réduit par rapport au périmètre du groupe Action Logement. Le périmètre du groupe Action Logement tend à diminuer depuis sa création en 2017. En effet, le groupe adopte une politique qui vise à regrouper ses entités en fonction de leur localisation géographique afin qu'elles soient plus influentes sur une zone donnée. Ainsi, le nombre d'entités consolidées est passé de 135 en 2017 à 118 en 2018 puis à 97 en 2019.

¹³⁶ Le règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020 relatif aux comptes consolidés précise à l'article 271-4 sur les groupes multisectoriels le traitement comptable des entités appartenant à un secteur d'activité différent du groupe et la présentation des créances et dettes d'exploitation relative à l'activité de crédit d'une filiale de financement.



Graphique 9.4 : Évolution du nombre d'entités consolidées aux titres des exercices 2019, 2018 et 2017



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017, 2018 et 2019).

9.4.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2019 comprend plusieurs périmètres :

- Le périmètre des entités bénéficiaires des financements de la PEEC de manière directe et indirecte ;
- Le périmètre juridique ou de détention d'Action Logement : il représente l'ensemble des détentions du groupe. Ce périmètre a été reconstitué par le groupe Action Logement sur la base du recensement réalisé auprès de l'ensemble des entités ;
- Le périmètre de consolidation qui est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil de consolidation est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement, il n'a pas évolué depuis l'exercice 2018. Les seuils de consolidation définis par le groupe Action Logement sont les suivants : total bilan supérieur à 6 millions d'euros et chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros, ou filiale gérant au moins 150 logements. Les entités appartenant au périmètre de consolidation sont les entités pour lesquelles l'activité représente l'image fidèle du groupe. Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif au groupe Action Logement a défini au préalable les entités mères qui appartiennent au groupe. Parmi ces entités mères, on retrouve : ALG, ALI, ALS, AFL et APAGL. ALG constitue l'entité tête du groupe. À cela, s'ajoutent les filiales des dites entités mères. Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation regroupe 120 entités appartenant à ce périmètre. Le périmètre de consolidation est réparti comme suit, comme l'indique le Tableau 9.23 :
 - 95 entités en intégration globale ;
 - 2 entités en intégration proportionnelle ;
 - 23 entités non intégrées, entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe et d'autres ont été « tupées »¹³⁷.

¹³⁷ Il s'agit des filiales détenues à 100 % par le groupe qui ont fait l'objet d'un transfert de la totalité de leur patrimoine vers le groupe.

Tableau 9.23 : Évolution du périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

Données en nombres	2019	2018
Entités en Intégration Globale	95	116
Entités en Intégration Proportionnelle	2	2
Entités non intégrées (*)	23	17

(*) Entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe et d'autres ont été « tupées ».

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Les entités exclues du périmètre Action Logement sont celles qui ne respectent pas le seuil de consolidation.

- ▶ Comme indiqué ci-avant, le groupe Action Logement est constitué d'une entité tête de groupe : ALG et d'entités mères : ALS, ALI, AFL et APAGL. Il existe trois paliers au sein du périmètre : ALI, ALS et AFL, ayant chacune leur propre périmètre de consolidation ;
- ▶ Cas des entités combinées par ALG :
 - APAGL est une entité combinée par ALG ;
 - Le groupe AFL est un groupe combiné par ALG. Le groupe AFL établit des comptes consolidés, dont l'entité mère est l'association Foncière Logement et les filiales sont au nombre de 21 ;

En l'absence de lien capitalistique, les comptes du groupe AFL et ceux de l'APAGL sont combinés par ALG.

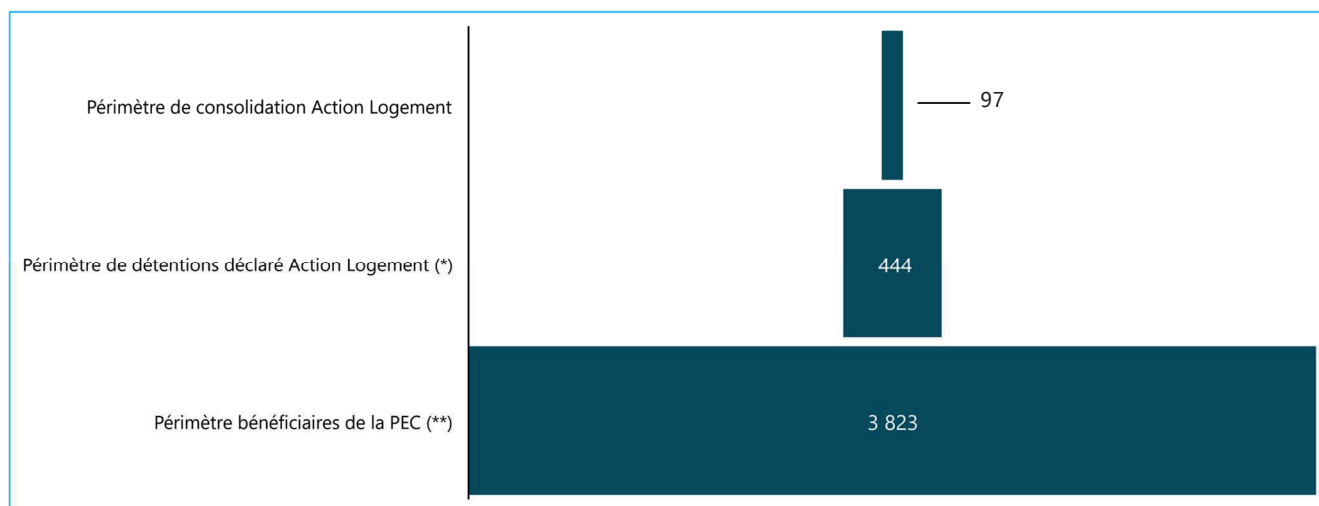
9.4.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement

Depuis la réforme Action Logement et le transfert de la quasi-intégralité des titres à l'entité ALI, le périmètre du groupe a connu des mouvements d'entrées et de sorties.

Le périmètre du groupe (hors entités non intégrées) s'est rétréci et est passé de 118 entités au 31 décembre 2018 à 97 entités intégrées au 31 décembre 2019. Ce rétrécissement est lié à la réorganisation des filiales du palier ALI par le biais de mouvements de fusions et de TUP. Ces mouvements se poursuivront sur l'exercice 2020, jusqu'à ce que le groupe atteigne sa taille critique.



Graphique :9.5 Périmètre d'Action Logement au titre de l'exercice 2019 (en nombre d'entités)



Source : ANCOLS.

Notes de lecture :

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

(**) Le montant des bénéficiaires de la PEC provient du Tableau 1.2 du chapitre 1. Pour rappel, au titre de 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.

9.4.2.1 Périmètre Groupe Action Logement

Tableau 9.24 : Périmètre du groupe Action Logement au 31.12.2019¹³⁸

Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 23 au titre de l'exercice 2019, soit 120 entités au sein de ce périmètre. Deux filiales ont intégré le groupe Action Logement au cours de l'exercice 2019. D'une part, l'opérateur National de Vente (ONV) a été créé pour permettre la facilité d'accession à la propriété des locataires occupants de leur propre logement pour le secteur HLM. L'entité a également pour vocation de réinvestir dans la production de logements. L'ONV est détenue à 99,99% par ALS et a bénéficié d'un apport par cette dernière à hauteur de 333 millions d'euros en vue d'une souscription au capital. D'autre part, ALI est devenu actionnaire majoritaire de la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), avec effet différé au 1^{er} février 2019. Elle est désormais consolidée en intégration globale.

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE	ASSOCIATION		Mère du groupe		
2	7500100034	443966510	AFL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
3	7500100083	497806331	APAGL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
4	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI		Globale	99,97	99,23
5	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	100,00
6	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
7	3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	100,00	99,68
8	9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00
9	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
10	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100,00	100,00
11	7500530125	582084612	ACTION SOCIALE IMMOBILIERE	SA	Fusion /TUP	NI		
12	6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,81	97,22
13	5700862706	410194955	ALLIANCE IMMOBILIER	SAS	Cession	NI		
14	5700862703	433993821	ALLIANCE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SAS	Cession	NI		
15	3300863372	351339213	ARIANE CONSTRUCTIONS	SAS	Cession	NI		
16	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
17	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,72	97,07
18	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM		Globale	66,48	93,22
19	3300863373	443276373	CIFA - COMPAGNIE IMMOBILIERE ET FONCIERE D'AQUITAINE	SAS	Cession	NI		
20	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,05	97,57

¹³⁸ Le périmètre d'Action Logement Groupe comprend les périmètres d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier (voir respectivement sections 9.4.2.2 et 9.4.2.3 ci-après).

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
21	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,77	98,66
22	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	58,33	83,71
23	0200050016	585980022	CLESENCE (ex LA MAISON DU CIL)	SA d'HLM		Globale	60,33	82,12
24	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM		Globale	100,00	82,12
25	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM		Globale	46,00	92,86
26	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	92,51
27	6300050020	796350080	DOM'AULIM	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
28	9400050106	322315557	DOMAXIS	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
29	6800050041	945651149	DOMIAL(ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,19	99,29
30	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	55,29	82,65
31	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
32	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,00	86,88
33	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
34	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,21	97,05
35	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
36	7200050029	786328914	F2M (ex Foyer Manceau)	SA d'HLM		NI		
37	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
38	2100050013	154506381	HABELLIS (ex VILLEO)	SA d'HLM		Globale	63,10	94,18
39	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE (ex VILOGIA PRIVILEGE)	SAS		Globale	99,43	99,43
40	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM		Globale	63,16	93,88
41	6900050016	573771227	HBVS - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
42	3300863374	306039470	IGC - IMMO GIRONDE CONSTRUCTION	SAS	Cession	NI		
43	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	68,58
44	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	63,78	95,67
45	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,65
46	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	89,30
47	670C050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	95,47
48	0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	64,61	93,66
49	810C050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	64,61	92,79
50	5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS	SA d'HLM		Globale	66,44	95,34
51	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
52	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
53	4900050045	057201139	IMMOBILIERE PODELIHA	SA d'HLM		Globale	66,64	99,95
54	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,20	95,00
55	1300530021	067803031	IMMOCIL	SA	Fusion / TUP	NI		
56	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
57	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,25	99,25
58	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,34	96,26
59	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,26
60	0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	89,54	89,54
61	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	97,84	97,84
62	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,44	5 562,00
63	7500060255	304801731	LA MAISON FAMILIALES REGION PARISIENNE MFRP	SCIC d'HLM	Fusion / TUP	NI		
64	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,03	93,05
65	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,07	51,05
66	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
67	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
68	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,09
69	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,97	99,97
70	0600050038	966802381	LOGEO MEDITERRANEE (ex SUD HABITAT)	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
71	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	66,51	99,74
72	3300050027	461201337	LOGEVIE	SA d'HLM		Globale	65,85	98,23
73	5700050036	362801011	LOGIEST	SA d'HLM		Globale	45,23	67,69
74	4500060013	086680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM		Globale (1)	43,00	92,40
75	7600050132	640500237	LOGIS SEINE	SA d'HLM		Globale	59,00	92,33
76	9500050048	775744139	LSVO - LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
77	6400863376	327469482	MAISONS AQUITAINE	SAS	Cession	NI		
78	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,53
79	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	49,37	78,42
80	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM		Globale	56,00	95,76
81	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,83	98,85
82	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	66,67	98,37
83	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	65,87	98,80
84	5900050166	886380526	NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Proportionnelle	16,64	48,91
85	7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100,00	99,99
86	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	55,20
87	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	98,67	98,67
88	6000050015	775628001	PICARDIE HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
89	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	63,72	95,58
90	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,40
91	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM		Globale (1)	48,58	55,69
92	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	39,39	59,07
93	3300030014	457210599	SACICAP GIRONDE	SACICAP	Cession	NI		
94	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	94,99
95	5700030015	358802106	SACIEST	SACICAP	Cession	NI		
96	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
97	0400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,24
98	4400530024	432725356	SAS ATREALIS PROMOTION	SAS	Cession	NI		
99	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,24
100	0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,24



9. ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
101	6300500133	342808110	SCI ANTLIA CHANTERAIN	SCI	Fusion / TUP	NI		
102	3800500135	314711979	SCI BERJALIENNE DE CONSTRUCTION	SCI		Globale	100,00	96,26
103	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,53
104	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,74	92,45
105	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,00	74,31
106	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		Proportionnelle	47,00	47,00
107	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	74,19	74,19
108	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	93,96	93,96
109	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,53
110	3800050022	058502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM	Prise de contrôle	Globale	35,43	53,15
111	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		Globale	100,00	100,00
112	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,44	92,15
113	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
114	1300860013	384200580	SOFIPARCIL	SAS	Fusion / TUP	NI		
115	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
116	780C050015	775708647	SOEMAC	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI		
117	3300863378	316139930	SOVI - SUD OUEST VILLAGE	SAS	Cession	NI		
118	1300050013	573620754	UNICIL (ex DOMICIL)	SA d'HLM		Globale	66,24	99,36
119	4500050015	086180387	VALLOGIS	SA d'HLM		Globale	60,70	91,03
120	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.

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

9.4.2.2 Périmètre d'Action Logement Services

Tableau 9.25 : Périmètre d'Action Logement Services au 31.12.2019

CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère du palier ALS		
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100	100
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA	Globale	100	99,68
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Globale	100	99,99
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL	Globale	100	100
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100	100

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

9.4.2.3 Périmètre d'Action Logement Immobilier

Tableau 9.26 : Périmètre d'Action Logement Immobilier au 31.12.2019

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI		
2	7500530125	582084612	ACTION SOCIALE IMMOBILIERE	SA	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
3	6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,81	97,22
4	5700862706	410194955	ALLIANCE IMMOBILIER	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
5	5700862703	433993821	ALLIANCE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
6	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI		Globale	99,97	99,23
7	3300863372	351339213	ARIANE CONSTRUCTIONS	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
8	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
9	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,72	97,07
10	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM		Globale	66,48	93,22
11	3300863373	443276373	CIFA - COMPAGNIE IMMOBILIERE ET FONCIERE D'AQUITAINE	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
12	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,05	97,57
13	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,77	98,66
14	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	58,33	83,71
15	0200050016	585980022	CLESENCE (ex LA MAISON DU CIL)	SA d'HLM		Globale	60,33	82,12
16	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM		Globale	100,00	82,12
17	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM		Globale	46,00	92,86
18	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	92,51
19	6300050020	796350080	DOM'AULIM	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
20	9400050106	322315557	DOMAXIS	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
21	6800050041	945651149	DOMIAL(ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,19	99,29
22	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	55,29	82,65
23	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
24	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,00	86,88
25	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
26	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,21	97,05
27	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
28	7200050029	786328914	F2M (ex Foyer Manceau)	SA d'HLM		NI	0,00	0,00
29	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
30	2100050013	154506381	HABELLIS (ex VILLEO)	SA d'HLM		Globale	63,10	94,18
31	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE (ex VILOGIA PRIVILEGE)	SAS		Globale	99,43	99,43
32	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM		Globale	63,16	93,88
33	6900050016	573771227	HBSV - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
34	3300863374	306039470	IGC -IMMO GIRONDE CONSTRUCTION	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
35	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	68,58
36	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	63,78	95,67
37	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,65
38	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	89,30
39	670C050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	95,47
40	0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	64,61	93,66
41	810C050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	64,61	92,79
42	5900050024	775630015	3F NORD ARTOIS	SA d'HLM		Globale	66,44	95,34
43	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
44	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	66,67	94,42
45	4900050045	057201139	IMMOBILIERE PODELIHA	SA d'HLM		Globale	66,64	99,95
46	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,20	95,00
47	1300530021	067803031	IMMOCIL	SA	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
48	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
49	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,25	99,25
50	6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,34	96,26
51	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,26
52	0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	89,54	89,54
53	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	97,84	97,84
54	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,44	5562,00
55	7500060255	304801731	LA MAISON FAMILIALES REGION PARISIENNE MFRP	SCIC d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
56	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,03	93,05
57	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,07	51,05
58	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
59	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
60	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,09
61	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,97	99,97
62	0600050038	966802381	LOGEO MEDITERRANEE (ex SUD HABITAT)	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
63	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	66,51	99,74
64	3300050027	461201337	LOGEVIE	SA d'HLM		Globale	65,85	98,23
65	5700050036	362801011	LOGIEST	SA d'HLM		Globale	45,23	67,69



66	4500060013	086680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM		Globale (1)	43,00	92,40
67	7600050132	640500237	LOGIS SEINE	SA d'HLM		Globale	59,00	92,33
68	9500050048	775744139	LSVO - LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
69	6400863376	327469482	MAISONS AQUITAINE	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
70	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,53
71	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	49,37	78,42
72	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM		Globale	56,00	95,76
73	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,83	98,85
74	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	66,67	98,37
75	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	65,87	98,80
76	5900050166	886380526	NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Proportionnelle	16,64	48,91
77	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	55,20
78	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	98,67	98,67
79	6000050015	775628001	PICARDIE HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
80	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	63,72	95,58
81	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,40
82	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM		Globale (1)	48,58	55,69
83	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	39,39	59,07
84	3300030014	457210599	SACICAP GIRONDE	SACICAP	Cession	NI	0,00	0,00
85	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	94,99
86	5700030015	358802106	SACIEST	SACICAP	Cession	NI	0,00	0,00
87	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
88	0400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,24
89	4400530024	432725356	SAS ATREALIS PROMOTION	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
90	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,24
91	0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,24
92	6300500133	342808110	SCI ANTILIA CHANTERAIN	SCI	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
93	3800500135	314711979	SCI BERJALLENNE DE CONSTRUCTION	SCI		Globale	100,00	96,26
94	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,53
95	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,74	92,45
96	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,00	74,31
97	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		Proportionnelle	47,00	47,00
98	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	74,19	74,19
99	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	93,96	93,96
100	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,53
101	3800050022	058502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM	Prise de contrôle	Globale	35,43	53,15
102	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		Globale	100,00	100,00
103	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,44	92,15
104	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
105	1300860013	384200580	SOFIPARCIL	SAS	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
106	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
107	7800050015	775708647	SOGE MAC	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
108	3300863378	316139930	SOVI - SUD OUEST VILLAGE	SAS	Cession	NI	0,00	0,00
109	1300050013	573620754	UNICIL (ex DOMICIL)	SA d'HLM		Globale	66,24	99,36
110	4500050015	086180387	VALLOGIS	SA d'HLM		Globale	60,70	91,03
111	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.

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

9.4.3 Analyse des comptes consolidés

9.4.3.1 Groupe Action Logement

Les comptes consolidés du groupe comprennent les comptes consolidés du palier ALI, du palier ALS et les comptes combinés de l'AFL et de l'APAGL.

L'analyse des comptes consolidés du groupe sera succincte et privilégiera l'analyse des comptes consolidés de chaque palier. Enfin, l'analyse des comptes consolidés s'effectue sur les valeurs nettes ANCOLS¹³⁹.

¹³⁹ Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

Tableau 9.27 : Bilan consolidé groupe Action Logement au 31.12.2019¹⁴⁰

(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	
Ecart 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	12 032 089	+ 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%
Subvention 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.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : L'Agence a effectué deux retraitements sur les comptes consolidés du groupe Action Logement au titre de l'exercice 2019 afin de s'aligner sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes du groupe.

Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière du groupe, le Graphique 9.6 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan du groupe Action Logement pour les exercices 2018 et 2019. On constate que la structure financière est similaire sur les deux années.

¹⁴⁰ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.



Graphique 9.6 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan du groupe Action Logement



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : Les dettes courantes sont composées des provisions, dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et autres dettes.

L'actif circulant est composé des stocks, clients et comptes rattachés, subventions à recevoir, trésorerie (disponibilités et valeurs mobilières de placement) et autres créances. L'actif immobilisé se compose des immobilisations corporelles (dont le parc locatif¹⁴¹), incorporelles et financières. Le total bilan s'élève à 88,4 milliards d'euros au 31 décembre 2019 contre 83,4 milliards d'euros au 31 décembre 2018.

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

- La valeur nette du parc locatif s'élève à 58 744,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 54 225,0 millions d'euros en 2018, soit une progression de 8,3% sur la période pour un parc de logements social et intermédiaire¹⁴² de 998 241 logements en 2019 contre 965 812 logements en 2018. Ce parc concerne à hauteur de 96,8% les filiales qui appartiennent au palier ALI, dont l'analyse détaillée figure au point 9.4.3.3 du présent chapitre.

¹⁴¹ Le parc locatif comprend le parc de logement social et le parc de logement intermédiaire.

¹⁴² Données consolidées du groupe Action Logement.

Tableau 9.28 : Age médian du parc du logement social au 1^{er} janvier 2019 et au 1^{er} janvier 2018

Famille	Bailleurs	1 ^{er} janvier 2019	1 ^{er} janvier 2018
ESH- entités du groupe ALI	Filiales 3F	32	37
	Filiales Sequens	41	43
	Autres filiales d'ALI	35	35
	Médiane des entités du groupe ALI	35	37
ESH-autres entités	CDC Habitat social	44	43
	Entités Habitat en région	34	34
	Entités Batigère	48	46
	Autres entités SA HLM	37	37
OPH	OPH	46	45
SEM	SEM	30	30
COOP	COOP	19	19
	Médiane	36	37

Source : Données issues du répertoire national du logement social.

Note de lecture : Le groupe Habitat en région compte 11 filiales. Le groupe Batigère compte 4 filiales.

Le groupe Action Logement représente 18,8% du parc de logement social (hors SEM). Le groupe détient 852 254 logements au 1^{er} janvier 2019¹⁴³ contre 814 491 logements au 1^{er} janvier 2018¹⁴³, ce qui permet au groupe d'être un acteur majeur du secteur. Comme présenté ci-avant dans le Tableau 9.28, notons que l'âge médian des logements sociaux appartenant aux filiales du palier ALI s'élève à 35 ans au 1^{er} janvier 2019¹⁴³ contre 37 ans au 1^{er} janvier 2018¹⁴³. Ce parc est relativement jeune comparé au parc de logements sociaux des OPH, où la médiane s'élève à 46 ans ou encore au parc des entités Batigère où la médiane se situe à 48 ans. Quant au parc de logement sociaux de l'entité CDC Habitat social, la médiane se situe à 44 ans. La médiane du parc locatif social des entités Habitat en région est quasiment similaire à la médiane du parc locatif social des filiales d'ALI puisqu'elle se situe à 34 ans.

- Les immobilisations financières augmentent entre 2018 et 2019. Elles s'élèvent à 822,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 688,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le poste est majoritairement composé de deux agrégats : les titres de participations et les titres immobilisés.

Les titres de participation s'élèvent à 379,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2019, contre 363,3 au titre de 2018. La variation s'explique par les différentes opérations de variations de périmètre qui ont eu lieu au cours de l'année 2019 au sein des filiales détenues par ALI : 12 entités, dont 8 entités HLM, anciennement consolidées au 31 décembre 2018 ont fusionné dans des filiales ALI au cours de 2019. En outre, 10 entités ont été cédées au cours de l'exercice (voir point 9.4.2.3 ci-dessus). Deux nouvelles filiales ont intégré le périmètre du groupe Action Logement au cours de l'exercice 2019 : l'Opérateur National de Vente, sous le palier ALS et la Société Dauphinoise pour l'Habitat, sous le palier ALI.

Les titres immobilisés s'élèvent à 239,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 43,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. La variation s'explique par l'acquisition de nouveaux titres immobilisés hors groupe par l'AFL à hauteur de 174,0 millions au cours de l'exercice 2019.

¹⁴³ Données issues du répertoire national du logement social.



- Les créances liées aux activités de financement s'élèvent à 10 461,4 millions d'euros contre 10 718,3 millions d'euros en 2018. Cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales hors groupe) et ne concerne que le palier ALS. L'analyse sera présentée de manière détaillée au point 9.4.3.2 de ce présent chapitre.
- Les stocks s'élèvent à 956,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 917,1 au titre de l'exercice 2018, ce poste n'appelle pas de remarque particulière.
- Les créances clients et comptes rattachés : le poste augmente entre 2018 et 2019, le montant s'élève à 661,3 au 31 décembre 2018 et atteint 699,6 au 31 décembre 2019. Le tableau ci-après présente la ventilation des créances octroyées par le groupe et par palier (ALI, ALS et entités ALG) aux titres des deux exercices. Celles-ci sont dépréciées dès qu'apparaît une perte probable. La méthode de dépréciation est identique à celle de 2018.

Tableau 9.29 : Évolution des créances liées à l'activité locative du groupe Action Logement au 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros											
Rubriques	Exercice 2019					Exercice 2018					Variation 2019/2018
	Groupe AL	Entités ALG	Entités ALS	Entités ALI	Eliminations entre secteurs (*)	Groupe AL	Entités ALG	Entités ALS	Entités ALI	Eliminations entre secteurs (*)	
Clients et comptes rattachés	156,6	0,0	24,5	142,3	-10,3	151,9	0,0	20,8	135,2	-4,2	3,1%
Locataires et organismes payeurs d'APL	973,6	50,1	0,3	923,2	0,0	922,8	48,2		874,6	0,0	5,5%
Clients et comptes rattachés	1 130,2	50,1	24,9	1 065,5	-10,3	1 074,7	48,2	20,8	1 009,8	-4,2	5,2%
Dép. clients et comptes rattachés	-4,1	0,0	-0,5	-3,6	0,0	-5,4	0,0	-0,6	-4,8	0,0	-24,0%
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-426,6	-24,9	-0,1	-401,7	0,0	-408,0	-23,9		-384,1	0,0	4,6%
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-430,7	-24,9	-0,5	-405,3	0,0	-413,3	-23,9	-0,6	-388,9	0,0	4,2%
Clients et comptes rattachés	699,6	25,3	24,3	660,2	-10,2	661,3	24,3	20,2	620,9	-4,2	5,8%

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

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Il convient de rappeler que l'activité locative concerne essentiellement les entités appartenant au palier ALI, comme en témoigne le tableau ci-dessus. Une analyse détaillée des créances ALI sera effectuée au point 9.4.3.3 du chapitre.

- Les subventions à recevoir évoluent à la hausse entre 2018 et 2019 et passent de 999,1 millions d'euros à 1 139,0 millions d'euros en 2019. Les subventions à recevoir concernent les filiales du périmètre ALI et seront présentées dans la partie 9.4.3.3 de ce chapitre.
- La trésorerie nette¹⁴⁴ du groupe passe de 7,7 milliards d'euros à 8,9 milliards d'euros sur la période, soit une hausse de 14,9%. Le groupe dispose d'un niveau de trésorerie confortable provenant essentiellement de ses deux paliers ALS pour 6,0 milliards d'euros et ALI pour 2,4 milliards d'euros. La trésorerie du palier ALS augmente de 47,6% entre 2018 et 2019. En 2018, elle était principalement composée de comptes courants bancaires, tandis qu'en 2019, elle est majoritairement constituée de placements de trésorerie. Les valeurs mobilières de placement augmentent de 158,4% entre 2018 et 2019, comme illustré dans le Tableau 9.30 ci-dessous. La trésorerie d'ALS est détaillée dans le point 9.4.3.2 ci-après.

¹⁴⁴ La trésorerie nette correspond aux valeurs mobilières de placement et disponibilités, diminuées des concours bancaires.

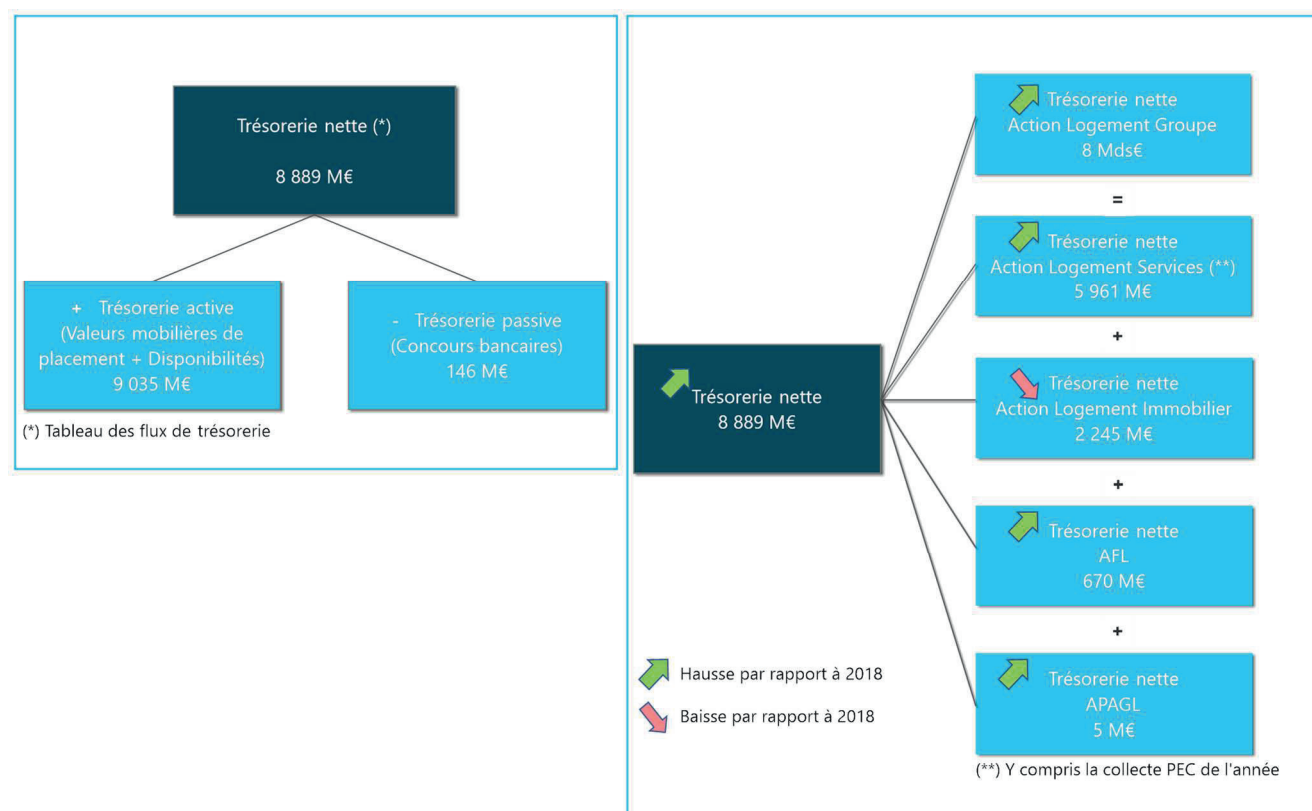
Tableau 9.30 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31.12.2019

Données en millions d'euros	Exercice 2019				Exercice 2018				Variation 2019/2018
	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2019	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2018	
VMP - Equivalents de trésorerie	200,9	0,0	39,7	240,6	231,3	0,2	12,6	244,1	-1,4%
VMP - Autres placements	0,0	4 807,1	0,0	4 807,1	0,0	1 709,6	0,0	1 709,6	181,2%
Intérêts courus non échus sur VMP	0,7	8,8	1,3	10,9	4,3	0,0	0,9	5,2	108,1%
Valeurs mobilières de placement	201,7	4 815,9	41,0	5 058,6	235,6	1 709,7	13,5	1 958,9	158,2%
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-1,2	0,0	0,0	-1,2	-47,3%
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-1,2	0,0	0,0	-1,2	-47,3%
VMP nettes	201,0	4 815,9	41,0	5 058,0	234,5	1 709,7	13,5	1 957,7	158,4%
Disponibilités	2 182,2	1 145,1	642,9	3 970,2	3 419,0	2 330,3	621,7	6 371,0	-37,7%
Intérêts courus non échus s/ dispo.	6,4	0,1	0,0	6,5	10,1	0,0	0,0	10,1	-35,6%
Disponibilités	2 188,6	1 145,2	642,9	3 976,7	3 429,1	2 330,3	621,7	6 381,1	-37,7%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 389,6	5 961,1	683,9	9 034,6	3 663,6	4 040,0	635,2	8 338,8	8,3%
Concours bancaires (dettes)	141,9	0,0	0,9	142,8	601,7	0,0	0,0	601,7	-76,3%
Intérêts courus non échus - passif	3,1	0,0	0,0	3,1	3,1	0,0	0,0	3,1	-0,2%
Trésorerie nette	2 244,7	5 961,1	683,0	8 888,8	3 058,8	4 040,0	635,2	7 734,0	14,9%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le Graphique 9.7 ci-après illustre la trésorerie nette du groupe au 31.12.2019.

Graphique 9.7 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31 décembre 2019



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe, hors intérêts minoritaires et hors subventions d'investissements) : ce poste progresse de 5,1% sur la période pour atteindre 32 986,9 millions d'euros à fin 2019. Ces fonds propres sont constitués essentiellement des fonds propres des deux paliers ALS et ALI. En outre, la part des intérêts minoritaires au sein du groupe ne représente que 4,8 % du total des fonds propres consolidés au 31 décembre 2019. De ce fait, les actionnaires minoritaires contribuent peu au financement des capitaux propres du groupe. Le groupe Action Logement est un groupe dit intégré, puisque le poids des minoritaires est faible.
- Les subventions d'investissement passent de 5 310,7 millions d'euros à fin 2018 à 5 484,6 millions à fin 2019. Ces subventions d'investissement proviennent des filiales du palier d'ALI et seront présentées dans la partie 9.4.3.3.



- Les emprunts et dettes financières s'établissent à 37 149,7 millions d'euros contre 35 009,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 (voir Tableau 9.31, ci-après), soit une progression de 6,1%. Action Logement a souscrit à deux emprunts obligataires au cours de l'année 2019 : In'Li a souscrit en juillet à un emprunt obligataire de 500,0 millions d'euros sur une durée de 10 ans à un taux de 1,125% dédié à l'activité locative et ALS a souscrit en octobre un emprunt obligataire à hauteur d'un milliard d'euros dédié aux engagements pris par Action Logement pour financer les dispositifs du PIV. C'est pourquoi, les deux emprunts sont présentés de manière distincte dans les différents tableaux. Le groupe a recours à ce mode de financement pour la première fois en 2019. Le Tableau 9.31 ci-après présente l'évolution des dettes financières du groupe entre 2018 et 2019.

Tableau 9.31 : Évolution des dettes financières du groupe Action Logement au 31.12.2019

Données en millions d'euros

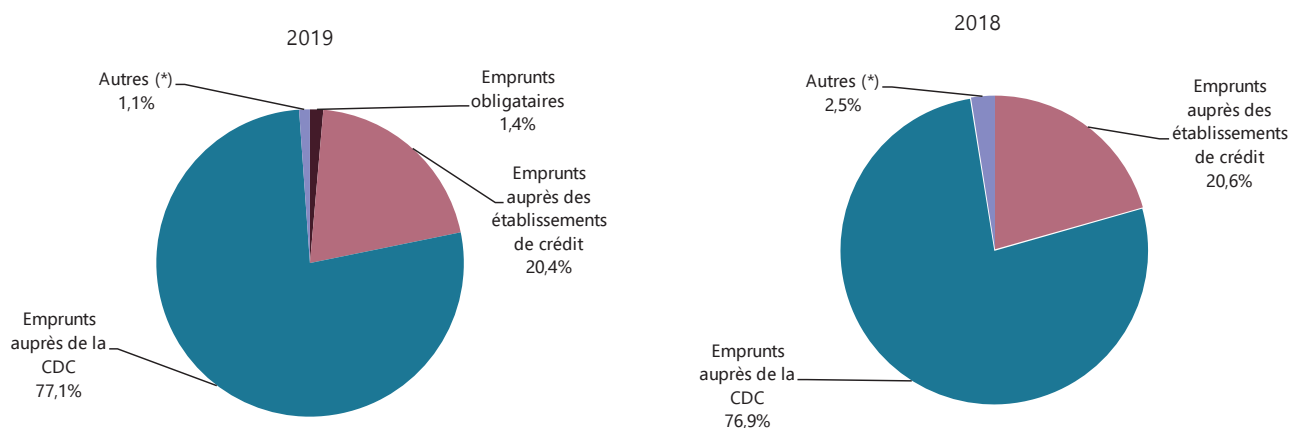
Rubriques	Exercice 2018	Augmentation	Diminution	Variations (*)	Exercice 2019	Variation 2019/2018
Emprunts obligataires	0,0	500,0	0,0	0,0	500,0	
Emprunts auprès établissement de crédit	7 069,6	1 710,2	-1 352,3	38,7	7 431,2	5,1%
Emprunts auprès de la CDC	26 390,6	2 216,6	-1 145,1	582,7	28 044,7	6,3%
Intérêts compensateurs	11,3	4,9	-9,9	1,1	7,3	-35,0%
Concours bancaires (trésorerie passive)	601,7	0,0	0,0	-458,9	142,8	-76,3%
ICNE sur autres emprunts et dettes	248,2	0,0	0,0	10,6	258,9	4,3%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	34 321,3	4 431,7	-2 507,4	174,3	36 384,8	6,0%
Emprunts issus de la PEEC	13,5	4,0	-4,5	1,9	14,8	10,1%
Autres emprunts et dettes	287,1	218,3	-188,5	-7,2	344,7	20,1%
Dépôts de garantie	387,9	44,5	-33,1	6,2	405,4	4,5%
Dettes financières	35 009,7	4 698,5	-2 733,5	175,0	37 149,7	6,1%

(*) Variation de périmètre, variation concours bancaire et intérêts courus, autres variations.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Les dettes financières sont majoritairement constituées des emprunts auprès des établissements de crédit, notamment les emprunts contractés par les filiales ESH du palier d'ALI auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est le principal partenaire financier pour les bailleurs sociaux. Le recours d'emprunts auprès des banques autres que la CDC reste modeste, même si celui-ci progresse d'année en années. Le Graphique 9.8 ci-dessous présente la répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit contractés au titre de l'exercice 2019 et de l'exercice 2018.

Graphique 9.8 : Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit au 31.12.2019 et 31.12.2018



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

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Les dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 7,9 milliards d'euros à fin 2019 et ne concerne que le palier ALS. Il sera étudié de manière détaillée dans la partie 9.4.3.2 ci-dessous. Il

correspond essentiellement à des dettes envers des personnes morales, soit 5,4 milliards d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.

- La provision pour pensions et retraites évolue à la hausse puisqu'elle passe de 203,5 millions d'euros en 2018 à 222,8 millions d'euros en 2019. Le taux d'actualisation¹⁴⁵ a baissé entre 2019 et 2018. Il s'élève à 0,56% en 2019 contre 1,50% en 2018. Cela explique la hausse globale de la provision. Néanmoins, le montant de la provision devrait augmenter davantage mais il est atténué par les départs d'effectifs à la suite de la mise en place de la provision Congé Mobilité Volontaire Externe (CMVE). D'autre part, plus de la moitié de la provision pour pensions et retraites est couverte par cinq entreprises contributrices du groupe (Action Logement Services, Seqens, Immobilière 3F, Clésence et Alliade Habitat). Ces entreprises ont des effectifs élevés, ce qui est cohérent avec le montant de provision pour pensions et retraites comptabilisé.
- La provision gros entretien diminue légèrement entre 2018 et 2019. Elle s'élève à 439,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 459,1 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une baisse de 4,3%. La provision gros entretien concerne essentiellement les filiales d'ALI, ainsi que l'AFL qui détiennent des logements. Le siège et les établissements du groupe, anciennement répartis dans les ex-CIL, sont désormais détenus par Solendi Expansion. La provision gros entretien comptabilisée sur l'AFL est très élevée et représente 49,2% de la provision gros entretien totale comptabilisée par le groupe. Cela s'explique par la méthode de calcul de la provision appliquée par l'AFL qui diffère de celle appliquée par Action Logement concernant la durée du programme d'entretien du patrimoine. En effet, l'AFL estime la durée d'entretien de ses immeubles sur la durée totale de détention du patrimoine. La provision gros entretien est calculée et provisionnée dès la livraison des logements alors qu'ils ne nécessitent pas de travaux dans la mesure où ils sont neufs. C'est une approche prudente. 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. 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 logement avec des caractéristiques équivalentes. De plus, l'AFL détient un parc de logements élevé (31 954 logements au 31 décembre 2019 contre 31 477 au 31 décembre 2018). À noter que les filiales les plus contributrices à la provision gros entretien couvrent 74,2% du montant global, comme l'indique le tableau ci-après. Les filiales qui composent ce tableau sont celles qui détiennent le plus grand nombre de logements. C'est le cas d'Immobilière 3F dont le parc de logements s'élève à 130 730 au 31 décembre 2019, Seqens dont le parc compte 89 343 logements au 31 décembre 2019 et de Clésence avec 45 780 logements¹⁴⁶ au 31 décembre 2019.

¹⁴⁵ Le taux d'actualisation correspond au taux iboxx AA+ à fin octobre 2019.

¹⁴⁶ Les données sont issues des données consolidées Action Logement (exercice 2019).



Tableau 9.32 : provision gros entretien (PGE) : TOP 10 des entités contributrices au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Libellé entité	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	
AFL	216,2	49,2%	194,2	42,3%	11,3%
IMMOBILIERE 3F	19,4	4,4%	22,0	4,8%	-11,9%
CLESENCE	18,0	4,1%	9,6	2,1%	87,0%
SEQENS (ex France Habitation)	16,2	3,7%	8,0	1,7%	103,7%
PLURIAL NOVILIA	13,3	3,0%	12,7	2,8%	4,5%
DOMOFRANCE	12,0	2,7%	12,0	2,6%	-0,1%
LA RANCE	8,1	1,9%	7,7	1,7%	6,3%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	8,1	1,8%	8,9	1,9%	-8,7%
FLANDRE OPALE HABITAT	7,4	1,7%	7,1	1,6%	4,0%
OZANAM	6,9	1,6%	9,0	2,0%	-23,0%
Total des 10 entités	325,7	74,2%	291,2	63,4%	11,8%
Total de la PGE	439,2	100,0%	459,1	100,0%	-4,3%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- **Provision Congé Mobilité Volontaire Externe (CMVE) :** dans le cadre d'un projet d'accompagnement pour un congé de mobilité externe, Action Logement a signé le 30 janvier 2019 un accord de congé mobilité volontaire externe, dans la limite de 200 conventions. La provision est constatée dans le bilan dans la rubrique « autres provisions pour charges ». Elle correspond à l'estimation des coûts de départ des collaborateurs qui souscrivent au plan, pour les trois prochaines années : 2020 à 2022. Au titre de l'année 2019, 48,9 millions d'euros ont été provisionnés sur les filiales du groupe Action Logement présentées dans le Tableau 9.33 ci-après. L'essentiel de la provision provient d'Action Logement Services : cette entité couvre 91,6% du montant global comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Tableau 9.33 : Provision CMVE au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Entités	Exercice 2019	%
Action Logement Services	44,8	91,6%
Projimmo Conseil	2,0	4,1%
Ma Nouvelle Ville	0,9	1,8%
Action Logement Groupe	0,9	1,8%
Action Logement Immobilier	0,3	0,6%
Total	48,9	100,0%

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

Tableau 9.34 : Compte de résultat consolidé du groupe Action Logement au 31.12.2019¹⁴⁷

(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							
Dotation nette 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%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le résultat consolidé du groupe Action Logement correspond principalement aux rubriques suivantes :

- Produits des loyers et charges locatives récupérées : ce poste progresse de 4,7 % sur la période et passe de 6 045,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 6 331,7 millions d'euros en 2019. Il s'agit de la première ressource du groupe qui provient des filiales du palier ALI. Le Tableau 9.35 ci-après présente la répartition des loyers perçus par le groupe au 31.12.2019. La hausse des loyers s'explique par l'augmentation des prix des logements conventionnés entre 2018 et 2019. De manière globale, le prix en m² des logements conventionnés a augmenté à hauteur de 2,8% en France, passant de 9,0 euros¹⁴⁸ au m² en 2018 à 9,2 euros au m² en 2019. Rapporté au nombre de logements du groupe¹⁴⁹, soit 965 812 logements au titre de l'exercice 2018 et 998 241 logements au titre de l'exercice 2019, cela représente une augmentation des loyers à hauteur de 0,3 million d'euros en effet prix. Plus précisément, la moyenne du prix au m² des logements situés en zone A bis et en

¹⁴⁷ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du résultat consolidé du groupe Action Logement.¹⁴⁸ Données provenant de l'ANAH.¹⁴⁹ Par simplification, l'Agence a considéré que l'ensemble des logements du groupe sont conventionnés et situés en zones tendues, en l'absence de données de données précisées sur le nombre de logements conventionnés par zone géographique au 31 décembre 2019.

zone A¹⁵⁰ s'élève à 11,5 euros au m² contre 11,1 euros au m² en 2018, soit une hausse de 2,8%. Le nombre de logements du groupe situés en région Ile-de-France représente 29,2% en 2019 contre 28,5% en 2018, ce qui représente une hausse de 0,1 million d'euros.

Tableau 9.35 : Loyers et charges locatives récupérées au 31.12.2019 et au 31.12.2018

<i>Données en millions d'euros</i>		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
Rubriques		Montant	%	Montant	%	
Logements non conventionnés		729,4	11,5%	706,5	11,7%	3,2%
Supplément de loyer		38,0	0,6%	39,9	0,7%	-4,8%
Logements conventionnés		3 810,9	60,2%	3 644,3	60,3%	4,6%
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales		231,8	3,7%	222,1	3,7%	4,4%
Logements en location - accession et logements accession		8,1	0,1%	6,6	0,1%	21,3%
Autres loyers (*)		334,3	5,3%	316,6	5,2%	5,6%
Loyers		5 152,5	81,4%	4 936,1	81,7%	4,4%
Récupération de charges locatives		1 179,2	18,6%	1 109,1	18,3%	6,3%
Loyers et charges locatives récupérées		6 331,7	100,0%	6 045,2	100,0%	4,7%
Nombre de logements		998 241		965 812		3,4%

(*) La ligne « Autres loyers » comprend principalement les loyers liés aux parkings, aux baux commerciaux et les indemnités d'occupation.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Subventions PEEC reçues et fonds assimilés : ce poste constitue la deuxième ressource du groupe et s'élève à 1 535,6 millions d'euros à fin 2019 contre 1 507,3 millions d'euros lors de l'exercice précédent. Cette ressource ne provient que du palier d'ALS et comprend la collecte PEEC, PSEEC et PEAE. Le Tableau 9.36 ci-après présente la ventilation des produits opérationnels sur l'exercice 2019 et l'exercice 2018. L'ensemble des postes ont augmenté à l'exception des ventes accession qui diminuent de 33,7% de 2018 à 2019.

Tableau 9.36 : Produits opérationnels au 31.12.2019

<i>Données en millions d'euros</i>		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
Rubriques		Montant	%	Montant	%	
Loyers		5 152,5	59,1%	4 936,1	57,5%	4,4%
Récupération de charges locatives		1 179,2	13,5%	1 109,1	12,9%	6,3%
Subventions PEEC reçues		1 535,6	17,6%	1 507,3	17,5%	1,9%
Ventes accession		354,8	4,1%	535,5	6,2%	-33,7%
Autres		493,1	5,7%	503,9	5,9%	-2,1%
Total produits opérationnels		8 715,1	100,0%	8 591,9	100,0%	1,4%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Les subventions versées s'élèvent à 705,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2019 contre 753,1 millions d'euros sur l'exercice 2018. Elles comprennent principalement les financements de politiques publiques nationales pour 534,0 millions d'euros versés par Action Logement Services.
- Les charges locatives récupérables progressent de 7,3% sur la période et s'élèvent donc à 1 217,1 millions d'euros au 31 décembre 2019.

¹⁵⁰ La zone A représente l'agglomération de Paris (dont zone A bis), la côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés. La zone A bis comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Tableau 9.37 : Charges locatives récupérables au 31.12.2019

<i>Données en millions d'euros</i>		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
Rubriques		Montant	%	Montant	%	
Achats non stockés		415,9	34,2%	402,0	35,4%	-3,5%
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		481,5	39,6%	389,0	34,3%	-23,8%
Autres achats et charges externes		62,7	5,2%	79,9	7,0%	21,5%
Impôts, taxes et versements assimilés		164,4	13,5%	156,9	13,8%	-4,8%
Charges de personnel		86,2	7,1%	89,3	7,9%	3,5%
Autres charges d'exploitation		6,4	0,5%	17,2	1,5%	62,9%
Total charges locatives récupérables		1 217,1	100,0%	1 134,2	100,0%	-7,3%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Les autres achats et charges externes diminuent de 4,4% et représentent un total de 1 276,2 millions d'euros sur la période, comme l'indique le Tableau 9.34 page 227. L'évolution de cette rubrique n'appelle pas de remarque particulière.



Tableau 9.38 : Tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement au 31.12.2019

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	1 465 875	1 228 700
Elimination des amortissements et provisions	1 790 970	1 684 924
Elimination de la variation des impôts différés		-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-519 835	-319 168
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)		
Transformation de créances (prêts) en subventions		-4
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)		
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-4
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement (*)	543 073	518 298
Total marge brute d'autofinancement	3 280 084	3 112 355
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	487 567	-105 973
Flux net généré par (affecté à) l'activité	3 767 651	3 006 382
Investissements corporels et incorporels	-5 964 311	-4 845 850
Acquisitions d'immobilisations financières	-311 894	-136 775
Total des acquisitions d'immobilisations	-6 276 205	-4 982 625
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	898 712	616 922
Diminutions d'immobilisations financières	47 662	28 388
Total des diminutions d'immobilisations	946 373	645 310
Incidence des variations de périmètre	70 349	49 721
Variation nette des placements court terme		
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-5 259 483	-4 287 594
Dividendes versés par la société mère	-1 206	97
Dividendes versés aux minoritaires	-1 806	-2 058
Augmentations (réductions) de capital	25 206	943
Subventions d'investissements reçues	213 562	258 184
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	5 830 759	4 287 251
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	4 038	22 294
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-2 877 875	-2 474 540
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-4 529	-6 805
Variation nette des concours bancaires	0	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-543 073	-518 298
Total flux net provenant du (affecté au) financement	2 645 075	1 567 069
Incidence des changements de principes comptables		493
Variation de trésorerie	286 350	286 350
Trésorerie d'ouverture	7 733 993	7 447 022
Trésorerie de clôture	8 888 799	7 733 993

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : Données ANCOLS.

Il est à noter que la trésorerie nette du groupe progresse de 1 154,8¹⁵¹ millions d'euros entre 2018 et 2019 pour s'établir à 8,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019. Cette trésorerie nette provient des flux suivants :

¹⁵¹ Trésorerie de clôture 2019 – trésorerie d'ouverture 2019.

- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 3 767,7 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 3 006,4 au 31 décembre 2018. Le montant s'explique grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 3 280,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 3 112,4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit de la variation du besoin en fonds de roulement qui ne représente que 487,6 millions d'euros sur la période.
- Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 5 259,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 4 287,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 ; ce flux de trésorerie correspond essentiellement aux investissements réalisés dans le parc du palier d'ALI sur la période pour 5 964,3 millions d'euros. Ces investissements sont en hausse en comparaison avec l'exercice 2018 où ils s'élevaient à 4 845,9 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions (hors immobilisations financières) de 898,7 millions d'euros. Le nombre de logements livrés entre fin 2018 et fin 2019 ne progresse que de 3,4%. Le groupe doit accélérer sa production de logements compte tenu de son niveau de trésorerie.
- Flux de trésorerie positif généré par les financements de 2 645,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 1 567,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le flux provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 5 830,8 millions d'euros et des remboursements d'emprunts pour 2 877,9 millions d'euros dont l'essentiel de ces emprunts provient de la Caisse des dépôts et consignations.

9.4.3.2 Action Logement Services

Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement ainsi que le décret de gestion des fonds du 21 décembre 2017 relatif à Action Logement Services ne prévoient pas une présentation des comptes consolidés d'ALS ventilés par fonds, comme c'est le cas pour les comptes sociaux de cette même entité. De plus, ALS établissant ses comptes selon le plan comptable bancaire, elle n'est pas tenue selon cette réglementation d'inclure un tableau des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés.

Action Logement Services constitue le principal contributeur aux comptes consolidés du palier de consolidation Action Logement Services. L'analyse des états financiers de ce palier sera assez succincte dans la mesure où la plupart des éléments ont déjà été présentés dans la section 9.4.3.1 en pages 218 et suivantes de ce même chapitre.



Tableau 9.39 : Bilan consolidé Action Logement Services au 31.12.2019

(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 SERVICES	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT SERVICES	
Ecart d'acquisition									
Immobilisations incorporelles	31 128	-19 858	11 270		11 270	7 230		7 230	+ 55,9%
Immobilisations corporelles	685 360	-41 635	643 725		643 725	437 619		437 619	+ 47,1%
Terrains et constructions - parc locatif									
Autres immobilisations corporelles	685 360	-41 635	643 725		643 725	427 915		427 915	+ 50,4%
Immobilisations corporelles en cours						9 704		9 704	- 100,0%
Immobilisations financières	314 471	-273 532	40 939		40 939	51 952		51 952	- 21,2%
Titres de participation	1 335	-220	1 115		1 115	1 127		1 127	- 1,1%
Prêts accordés	24 607		24 607		24 607	31 560		31 560	- 22,0%
Autres immobilisations financières	288 529	-273 312	15 217		15 217	19 265		19 265	- 21,0%
Titres intra groupe									
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	1 030 959	-335 025	695 934		695 934	496 801		496 801	+ 40,1%
Créances liées aux activités de financement	16 230 453	-279 688	15 950 765		15 950 765	16 004 418		16 004 418	- 0,3%
Stocks et en-cours	46 229		46 229		46 229	10		10	+ 999,9%
Clients et comptes rattachés	24 864	-526	24 338		24 338	20 249	-1 613	18 636	+ 30,6%
Créances - subventions à recevoir						3 435		3 435	- 100,0%
Autres créances et comptes de régularisation	21 944	-292	21 652		21 652	360 041		360 041	- 94,0%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	5 961 122		5 961 122		5 961 122	4 039 977		4 039 977	+ 47,6%
Total Actif Circulant	6 054 159	-818	6 053 341		6 053 341	4 423 712	-1 613	4 422 099	+ 36,9%
Total Actif	23 315 571	-615 531	22 700 040		22 700 040	20 924 931	-1 613	20 923 318	+ 8,5%
Capital et réserves			13 542 084		13 542 084	13 105 590		13 105 590	+ 3,3%
Résultat de l'exercice			397 928		397 928	436 491		436 491	- 8,8%
Subventions PEEC									
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			13 940 012		13 940 012	13 542 081		13 542 081	+ 2,9%
Intérêts minoritaires			41		41	15		15	+ 180,4%
Subv. d'investissement nettes									
Autres fonds propres - Subventions d'investissement									
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			2 207		2 207	532		532	+ 314,8%
Autres provisions pour risques et charges			192 173		192 173	188 456		188 456	+ 2,0%
Provisions			194 380		194 380	188 988		188 988	+ 2,9%
Emprunts et dettes financières			1 275 592	-1 000 861	274 731	149 738		149 738	+ 83,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			1 188 277	-1 000 861	187 416	58 960		58 960	+ 217,9%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts									
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			87 315		87 315	90 778		90 778	- 3,8%
Dettes liées aux activités de financement			7 144 654	1 000 861	8 145 515	6 909 707		6 909 707	+ 17,9%
Fournisseurs et comptes rattachés			31 610		31 610	31 458		31 458	+ 0,5%
Dettes fiscales et sociales			70 894		70 894	65 866		65 866	+ 7,6%
Dettes - Subventions à payer									
Autres dettes et comptes de régularisation			42 857		42 857	37 078	-1 613	35 465	+ 20,8%
Dettes			8 565 607		8 565 607	7 193 847	-1 613	7 192 234	+ 19,1%
Total Passif			22 700 040		22 700 040	20 924 931	-1 613	20 923 318	+ 8,5%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : L'Agence a effectué un retraitement sur les comptes consolidés Action Logement Services au titre de l'exercice 2019 afin de s'aligner sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Services sont les suivants :

- Créances liées aux activités de financement : cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales). La totalité des créances liées aux activités de financement sont octroyées par Action Logement Services. Elles évoluent de manière stable entre 2018 et 2019, passant de 16 004,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 15 950,8 au 31 décembre 2019. La légère baisse observée de 0,3% sur ce poste s'explique principalement par une diminution des prêts accordés aux personnes physiques en 2019 par rapport à 2018. Les tableaux ci-après présentent la ventilation des prêts octroyés par ALS aux personnes physiques et aux personnes morales au titre de l'exercice 2019.

Tableau 9.40 : Évolution des créances liées au financement au 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	
Prêts à personnes morales - Activités de financement	12 188,0	76,4%	11 974,0	74,8%	1,8%
ICNE sur Prêts à personnes morales - Activités de financement	37,8	0,0	0,0	0,0	
Dépréciation Prêts personnes morales	-32,5	0,0	-26,8	0,0	21,3%
Créances liées aux activités financement - personnes morales	12 193,3	76,4%	11 947,2	74,6%	2,1%
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 000,3	25,1%	4 337,7	27,1%	-7,8%
ICNE sur Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4,4	0,0%	0,0	0,0%	
Dépréciation Prêts personnes physiques	-247,2	-1,5%	-280,5	-1,8%	-11,9%
Créances liées aux activités financement - personnes physiques	3 757,5	23,6%	4 057,2	25,4%	-7,4%
Total des créances liées aux activités de financement	15 950,8	100,0%	16 004,4	100,0%	-0,3%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : le solde de cette rubrique passe de 4 040,0 millions d'euros à 5 961,1 millions d'euros sur la période, soit une hausse de 47,6%. La hausse de cette rubrique s'explique par les 1,9 milliard de trésorerie généré sur le palier ALS, liés notamment à la levée de l'emprunt obligataire pour 1 milliard d'euros sur l'exercice 2019¹⁵². Après neutralisation de l'effet de cette émission obligataire, la hausse de la trésorerie s'explique en partie par les décaissements non réalisés par Action Logement Services sur la période, à savoir les versements en fonds propres respectivement prévus par la convention quinquennale au titre de l'exercice 2019, d'une part à l'ONV pour un montant de 333,0 millions et d'autre part à ALI pour un montant de 140,0 millions d'euros. Enfin, la hausse des revenus liés à la collecte PEEC contribue à l'augmentation du poste.
- Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe hors intérêts minoritaires et hors subventions d'investissements) : les capitaux propres consolidés d'Action Logement Services voient leur niveau augmenter de 2,9% sur l'exercice. À noter qu'ils sont essentiellement composés des capitaux propres d'Action Logement Services qui s'élèvent à 13 940,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2019.
- Dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 8 145,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 6 909,7 millions d'euros à fin 2018. La répartition des dettes liées aux activités de financement est présentée dans le Tableau 9.41 ci-dessous. Cette hausse s'explique par l'emprunt obligataire auquel ALS a souscrit le 23 octobre 2019 pour 1 milliard d'euros. Cette opération contribue au financement des engagements pris par Action Logement au titre du Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'État le 25 avril 2019. L'emprunt CDC contracté en par ALS pour financer des emplois PEEC n'est plus utilisé depuis 2016. Le solde du poste correspond à des dettes envers des personnes morales, soit 5 380,3 millions d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.

¹⁵² ALS a perçu 985 millions d'euros nets en date du 23 octobre 2019 après déduction de la prime d'émission et des frais d'émission afférant à cet emprunt.



Tableau 9.41 : Répartition des dettes liées aux activités de financement au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Augmentation	Diminution	Variation intérêts courus	Transformation	Exercice 2019	Variation 2019/2018
Emprunts obligataires	0,0	1 000,0	0,0	0,0	0,0	1 000,0	
Dettes à personnes physiques	92,6	134,6	-136,4	0,0	0,0	90,8	-1,9%
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 174,3	387,9	-165,1	0,0	-16,8	5 380,3	4,0%
Emprunts CDC (activités de financement)	1 261,6	0,0	-51,9	0,0	0,0	1 209,7	-4,1%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	196,0	25,0	0,0	0,0	0,0	221,0	12,8%
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9	
Subventions d'investissement	185,2	57,6	0,0	0,0	20,3	242,8	31,1%
Dettes liées aux activités de financement	6 909,7	1 605,1	-353,4	0,9	3,5	8 145,5	17,9%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Tableau 9.42 : Compte de résultat consolidé Action Logement Services au 31.12.2019

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Variations 2019/2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES	
Loyers	1 436		1 436	1 949		1 949	- 26,3%
Charges locatives récupérées							
Ventes accession							
Autres revenus	34 292		34 292	36 995		36 995	- 7,3%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 535 589		1 535 589	1 507 280		1 507 280	+ 1,9%
Autres produits d'exploitation	28 377		28 377	9 899		9 899	+ 186,7%
Produit net des activités de financement	137 511		137 511	149 846		149 846	- 8,2%
Produits opérationnels	1 737 205		1 737 205	1 705 969		1 705 969	+ 1,8%
Subventions versées	-983 516		-983 516	-914 514		-914 514	+ 7,5%
Charges locatives récupérables							
Entretien courant et gros entretien	-9 635		-9 635	-7 756		-7 756	+ 24,2%
Autres achats et charges externes	-119 550		-119 550	-81 892		-81 892	+ 46,0%
Charges de personnel	-193 005		-193 005	-204 221		-204 221	- 5,5%
Impôts et taxes	-16 768		-16 768	-17 077		-17 077	- 1,8%
Autres charges d'exploitation	-294		-294	-2 192		-2 192	- 86,6%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-10 469		-10 469	-9 552		-9 552	+ 9,6%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-43 054		-43 054	-20 243		-20 243	+ 112,7%
Coût du risque des activités de financement	10 523		10 523	-13 378		-13 378	- 178,7%
Résultat d'exploitation	371 437		371 437	435 144		435 144	- 14,6%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	8		8	6		6	+ 33,3%
Charges d'intérêts	-1 061		-1 061	-938		-938	+ 13,1%
Autres charges et produits financiers	-2 199		-2 199	2 676		2 676	- 182,2%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-6		-6	712		712	- 100,8%
Résultat financier	-3 258		-3 258	2 456		2 456	- 232,7%
Résultat courant	368 179		368 179	437 600		437 600	- 15,9%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	42 875		42 875	-351		-351	+ 999,9%
Autres charges exceptionnelles	-1 994		-1 994	-328		-328	+ 507,9%
Autres produits exceptionnels	185		185	359		359	- 48,5%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	5		5	-200		-200	- 102,5%
Résultat exceptionnel	41 071		41 071	-520		-520	+ 999,9%
Impôt sur les résultats	-11 329		-11 329	-589		-589	- 999,9%
Résultat net des entreprises intégrées	397 921		397 921	436 491		436 491	- 8,8%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble consolidé	397 921		397 921	436 491		436 491	- 8,8%
Intérêts minoritaires	7		7	0		0	+ 999,9%
Résultat net (part du groupe)	397 928		397 928	436 491		436 491	- 8,8%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le résultat consolidé d'Action Logement Services correspond principalement aux rubriques suivantes :

- Subventions PEEC reçues et fonds assimilés : il s'agit de la collecte nette PEEC, PSEEC et PEAC reçue sous forme de subvention. Cette collecte progresse de 1,9% sur la période pour s'établir à 1 535,6 millions d'euros. La collecte nette de la PEC totale reçue sous forme de subvention s'élève à 1 518,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. L'analyse de la collecte PEEC, PSEEC et PEAC a été abordée dans les chapitres 2,3,5 et 6 du présent rapport.

- ▶ Subventions versées : les subventions versées s'élèvent à 983,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 914,5 millions d'euros sur l'exercice 2018. Elles comprennent principalement les financements de politique nationale (534,0 millions d'euros), les subventions versées aux personnes morales pour 314,9 millions d'euros (dont 140,0 millions d'euros aux filiales d'Action Logement Immobilier dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022) ainsi que les subventions de fonctionnement versées pour un montant total de 31,2 millions d'euros, dont 25,1 millions d'euros aux sociétés du Groupe Action Logement (soit 21,9 millions d'euros en faveur d'Action Logement Groupe, et 3,2 millions d'euros en faveur de l'APAGL), 0,4 million d'euros en faveur d'Action Logement Formation et 5,7 millions d'euros en faveur des partenaires sociaux.
- ▶ Charges de personnel : les charges de personnel du groupe Action Logement Services s'élèvent à 193,0 millions d'euros à fin 2019 contre 204,2 millions d'euros à fin 2018, soit une diminution de 5,5%. Il s'agit principalement des frais de personnel de l'entité Action Logement Services qui représentent respectivement 173,7 millions d'euros et 187,6 millions d'euros au titre des exercices 2019 et 2018. La baisse s'explique par la signature de l'accord de Congé Mobilité Volontaire Externe le 30 janvier 2019. L'impact majeur de ce dispositif se situe au niveau du palier Action Logement Services. Les entités ont accepté 400 dossiers de départs dont 43 ont eu lieu en 2019.



9.4.3.3 Action Logement Immobilier

Contrairement au palier « sœur » d'ALS, l'activité du périmètre d'ALI provient principalement des filiales d'ALI réalisant leur activité dans le logement social et dans le logement intermédiaire.

Tableau 9.43 : Bilan consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2019

(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 IMMOBILIER	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	
Ecart d'acquisition						26 185		26 185	- 100,0%
Immobilisations incorporelles	593 440	-226 221	367 219		367 219	348 661		348 661	+ 5,3%
Immobilisations corporelles	82 382 702	-23 675 232	58 707 470		58 707 470	54 375 826	-18	54 375 808	+ 8,0%
Terrains et constructions - parc locatif	81 429 073	-23 295 840	58 133 233	55 648	58 188 881	53 825 034	-18	53 825 016	+ 8,1%
Autres immobilisations corporelles	953 629	-379 392	574 237	-55 648	518 589	479 468		479 468	+ 8,2%
Immobilisations corporelles en cours						71 323		71 323	- 100,0%
Immobilisations financières	657 548	-48 821	608 727		608 727	637 855		637 855	- 4,6%
Titres de participation	422 124	-43 853	378 271		378 271	362 167		362 167	+ 4,4%
Prêts accordés	113 158	-3 974	109 184		109 184	183 270		183 270	- 40,4%
Autres Immobilisations financières	122 266	-994	121 272		121 272	92 418		92 418	+ 31,2%
Titres intra groupe									
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	83 633 689	-23 950 273	59 683 416		59 683 416	55 388 526	-18	55 388 508	+ 7,8%
Créances liées aux activités de financement									
Stocks et en-cours	969 136	-57 085	912 051		912 051	909 222		909 222	+ 0,3%
Clients et comptes rattachés	1 065 487	-405 266	660 221		660 221	620 937		620 937	+ 6,3%
Créances - subventions à recevoir	1 298 822	-30	1 298 792		1 298 792	1 007 432		1 007 432	+ 28,9%
Autres créances et comptes de régularisation	737 669	-13 665	724 004		724 004	729 850		729 850	- 0,8%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 390 247	-619	2 389 628		2 389 628	3 663 560		3 663 560	- 34,8%
Total Actif Circulant	6 461 362	-476 665	5 984 697		5 984 697	6 931 000		6 931 000	- 13,7%
Total Actif	90 095 051	-24 426 938	65 668 113		65 668 113	62 319 527	-18	62 319 509	+ 5,4%
Capital et réserves			14 926 815	-9	14 926 806	14 069 649		14 069 649	+ 6,1%
Résultat de l'exercice			729 649	28	729 677	650 455		650 455	+ 12,2%
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			15 656 463	19	15 656 483	14 720 104		14 720 104	+ 6,4%
Intérêts minoritaires			1 599 784	-19	1 599 765	1 528 411	-18	1 528 393	+ 4,7%
Subvention d'investissement nettes			6 174 073		6 174 073	5 836 496		5 836 496	+ 5,8%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement			6 174 073		6 174 073	5 836 496		5 836 496	+ 5,8%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			227 701		227 701	264 346		264 346	- 13,9%
Autres provisions pour risques et charges			365 233		365 233	309 802		309 802	+ 17,9%
Provisions			592 934		592 934	574 148		574 148	+ 3,3%
Emprunts et dettes financières			39 661 405		39 661 405	37 533 163		37 533 163	+ 5,7%
Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédit			35 187 207	-8 243	35 178 964	33 300 100		33 300 100	+ 5,6%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			3 829 924	8 210	3 838 134	3 641 386		3 641 386	+ 5,4%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			644 274	33	644 307	591 677		591 677	+ 8,9%
Dettes liées aux activités de financement									
Fournisseurs et comptes rattachés			907 657		907 657	960 699		960 699	- 5,5%
Dettes fiscales et sociales			478 379		478 379	506 142		506 142	- 5,5%
Dettes - Subventions à payer			509		509	263		263	+ 93,5%
Autres dettes et comptes de régularisation			596 908		596 908	660 100		660 100	- 9,6%
Dettes			41 644 858		41 644 858	39 660 368		39 660 368	+ 5,0%
Total Passif			65 668 113		65 668 113	62 319 527	-18	62 319 509	+ 5,4%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : L'Agence a effectué un retraitement sur le résultat consolidé d'Action Logement Immobilier au titre de l'exercice 2019 afin de s'aligner sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

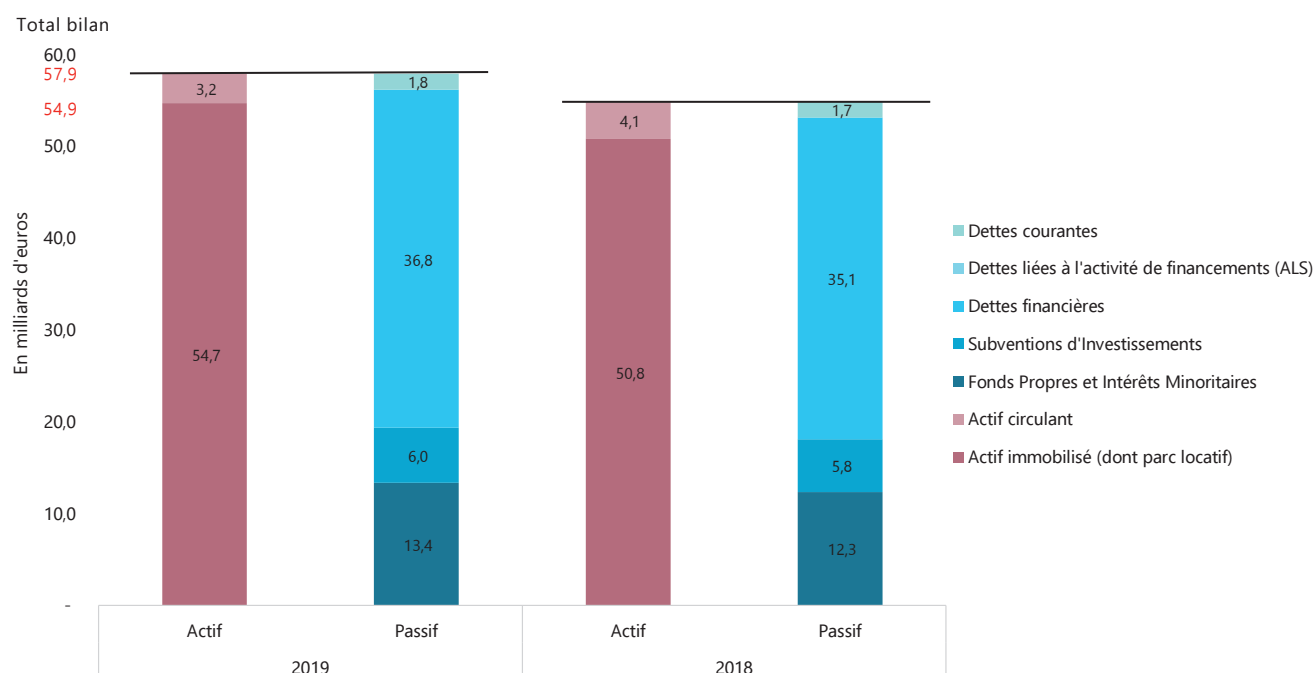
Concernant le périmètre des entités du palier Action Logement Immobilier, celui-ci est essentiellement constitué d'ESH dans la mesure où elles représentent 60 entités sur 88, soit 68,2% du périmètre. S'agissant de l'activité de

Logement Locatif Intermédiaire (LLI) essentiellement réalisée par In'Li, l'Agence ne peut effectuer d'analyses compte tenu des éléments suivants :

- Les données relatives au parc de logements intermédiaires ne sont pas déclarées dans RPLS¹⁵³.
- Les entités relevant uniquement du LLI ne sont pas soumises à l'obligation déclarative des états réglementaires sur la plateforme Harmonia.

De ce fait le périmètre d'étude de l'Agence sur l'activité du LLI reste donc limité. À noter que d'autres groupes disposent d'un parc de logements intermédiaires, mais également d'un parc de logements sociaux. Or, l'Agence n'a pas accès aux données relevant uniquement du logement locatif intermédiaire. En outre, les autres groupes ne précisent pas dans leurs données financières, les données d'informations sectorielles permettant de ventiler les données relevant de l'activité du logement social et les données relevant de l'activité du logement intermédiaire. Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière des ESH, le Graphique 9.9 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan des filiales ESH appartenant à ALI au titre des exercices 2018 et 2019. La structure financière demeure stable entre 2018 et 2019.

Graphique 9.9 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan d'ALI des ESH au 31.12.2019 et 31.12.2018



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : Les dettes courantes sont composées des provisions, dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et autres dettes.

L'actif circulant est composé des stocks, clients et comptes rattachés, subventions à recevoir, trésorerie (disponibilités et valeurs mobilières de placement) et autres créances. L'actif immobilisé se compose des immobilisations corporelles, incorporelles et financières.

Le total bilan s'élève à 57,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 contre 54,9 milliards d'euros au 31 décembre 2018.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Immobilier sont les suivants :

- La valeur nette du parc locatif s'élève à 58 188,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 53 825,0 millions d'euros au 31 décembre 2018¹⁵⁴ comme l'indique le Tableau 9.44 ci-dessous, soit une progression de 8,1% sur

¹⁵³ Répertoire du patrimoine de logements sociaux.

¹⁵⁴ Il s'agit des immobilisations corporelles.

la période pour un parc de logements (logement social et logement intermédiaire) de 966 287 logements à fin 2019 contre 934 335 logements à fin 2018 et 918 554 logements à fin 2017.

Tableau 9.44 : Valeur du parc de logements ALI au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Palier ALI	Entités In'Li	Entités 3F	Entités Seqens	Autres
Terrains	9 057,6	924,0	3 447,4	1 113,0	3 573,2
Agencements, aménagements des terrains	22,3	7,5	1,4	0,0	13,5
Construction / Immeubles de rapport	65 866,8	4 363,9	18 162,4	5 965,7	37 374,8
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	1,1	0,0	0,3	0,0	0,9
Avances et acomptes s/immo. corp.	55,6	0,0	30,5	1,6	23,5
Immobilisations corporelles en cours	6 481,2	798,0	1 785,0	849,0	3 049,2
Total Terrains et constructions - parc locatif Brut	81 484,7	6 093,4	23 396,4	7 929,3	44 065,6
Amort./Dep. Agencements aménagements des terrains	-15,4	-4,4	-0,5	0,0	-10,5
Amt./Dep. Construction / Immeubles de rapport	-23 246,0	-1 595,3	-5 906,5	-2 260,4	-13 483,9
Amt/Dep. Terrains aménagés, loués, bâtis	-25,3	-0,2	-1,5	0,0	-23,6
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours	-9,1	0,0	-4,0	-1,0	-4,1
Terrains et constructions - parc locatif Amortissement	-23 295,8	-1 599,9	-5 912,5	-2 261,3	-13 522,1
Valeur du parc de logements (VNC) au global	58 188,9	4 493,5	17 483,9	5 668,0	30 543,5

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le parc de logements des filiales immobilières évolue à la hausse entre 2018 et 2019. Le groupe effectue des opérations de livraison et d'acquisition de logements qui permettent d'agrandir le parc. Celui-ci est diminué ou augmenté des entités cédées, fusionnées ou acquises d'un exercice à l'autre. Au cours de l'exercice 2019, 6 entités ont fusionné dans le groupe Seqens. En conséquence, le parc du groupe a augmenté à hauteur de 34 050 logements (ligne « Autres » dans le Tableau 9.45). Le tableau ci-après présente la répartition des mouvements ayant eu lieu au cours d'un exercice.

Tableau 9.45 : Nombre de logements du palier ALI au 31.12.2017, au 31.12.2018 et au 31.12.2019

Rubriques	Entités In'Li	Entités SEQENS	Entités 3F	Autres	Total palier ALI
Nombre de logements au 31.12.2017 (*)	54 928	45 572	238 927	579 127	918 554
Nombre de logements livrés	2 044	1 148	6 651	12 880	22 723
Ventes	-309	-356	-1 474	-11 260	-13 399
Démolitions	0	-281	-416	-1 439	-2 136
Autres	4 710	7 730	935	32 296	45 671
Nombre de logements au 31.12.2018 (**)	61 373	53 813	244 623	592 414	952 223
Nombre de logements livrés	1 008	1 984	5 217	13 662	21 871
Ventes	-919	-1 004	-3 774	-14 510	-20 207
Démolitions	0	-3	-565	-436	-1 004
Autres	13	34 060	10 728	-31 397	13 404
Nombre de logements au 31.12.2019	61 475	88 850	256 229	559 733	966 287

(*) L'écart de 1 301 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2017 et le nombre de logements déclarés au 1er janvier 2018 provient des entités fusionnées dans "Autres".

(**) L'écart de 17 889 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2018 et le nombre de logements déclarés au 1er janvier 2019 provient des entités fusionnées dans "Autres".

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Pour rappel, le parc de logements social regroupe 4 672 841 logements¹⁵⁵ (hors SEM) au 1^{er} janvier 2019 contre 4 593 780 au 1^{er} janvier 2018. De ce fait, les filiales représentant le palier ALI représentent 18,2% du parc de

¹⁵⁵ Données du RPLS (Répertoire du patrimoine de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019) : OPH, COOP, SA HLM.

logement social au 1^{er} janvier 2019 contre 17,7% au 1^{er} janvier 2018. Toutefois, le parc du logement social d'ALI représente 36,9% des logements du parc ESH au 1^{er} janvier 2019.

Notons que selon RPLS, au 1^{er} janvier 2019, les filiales du groupe 3F (13 entités) détiennent 28,8% des logements sociaux dans le parc d'ALI, soit 252 921 logements. Quant aux filiales du groupe Seqens, elles représentent 6,1% du parc des logements sociaux d'ALI, soit 57 587 logements. Le reste des entités du groupe ALI détiennent individuellement moins de 50 000 logements sociaux.

Les logements sociaux détenus par les filiales d'ALI se situent en Île-de-France pour 29,2 %, ce qui représente 248 470 logements sur un total de 852 254¹⁵⁶ logements. Les logements des filiales 3F représentent plus de la moitié des logements situés en Île-de-France. À titre de comparaison avec d'autres groupes de bailleurs sociaux, il en est de même pour les filiales Batigère avec 46,7% de leur parc de logements sociaux qui se situe dans la région Île-de-France. Toutefois, 37,8% des logements sociaux détenus par les filiales Habitat en région se situent dans la région Nord-Pas-de Calais.

Le tableau ci-après présente les 10 entités du palier ALI qui détiennent le plus grand nombre de logements au 31 décembre 2019. Les filiales présentent dans la liste couvrent 49,3% du parc immobilier du groupe.

Tableau 9.46 : TOP 10 des entités détentrices de logements au 31.12.2019

Données en nombres

Entités	Nombre de logements locatifs à l'ouverture	Nombre de logements livrés	Ventes	Démolitions	Autres (**)	Nombre de logements locatifs à la clôture
IMMOBILIERE 3F	129 338	2 058	-679	-231	-3	130 483
SEQENS (ex France Habitation)	53 813	1 984	-1 004	-3	34 060	88 850
IN'LI (ex OGIF) (*)	42 255	696	-653	0	7	42 305
ALLIADE HABITAT	35 550	2 153	-1 977	-7	5 316	41 035
CLESENCE	29 278	626	-290	0	10 759	40 373
PLURIAL NOVILIA	33 717	687	-184	-64	48	34 204
DOMOFrance	26 006	642	-285	0	2 077	28 440
UNICIL	26 947	795	-173	-9	-1	27 559
PROMOLOGIS	25 872	1 018	-243	-51	-40	26 556
TOTAL des unités	402 776	10 659	-5 488	-365	52 223	459 805

(*) Ile-de-France

(**) Cessions et acquisitions de logements. Le montant sur l'entité Seqens est lié à la fusion de 6 entités au cours de l'exercice 2019.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

L'analyse de la valeur du parc locatif des principales filiales ALI détentrices de logements est effectuée dans le Tableau 9.47 ci-après. Le ratio vise à comparer la valeur nette comptable du parc à la valeur brute du parc locatif. Les ratios sont élevés et globalement homogènes, ils se situent 69,4% et 78,9%. Cela signifie que le parc de logements des filiales du groupe est relativement récent.

¹⁵⁶ Montant issu de RPLS.



Tableau 9.47 : Analyse du parc locatif des filiales les plus contributrices au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Entités	Nombre de logements	Valeur Nette Comptable	Valeurs brutes	VNC/ Valeurs brutes
IMMOBILIERE 3F	130 483	8 952,1	12 018,7	74,5%
SEQENS (ex France Habitation)	88 850	5 137,9	7 315,5	70,2%
ALLIADE HABITAT	41 035	2 144,1	3 082,1	69,6%
CLESENCE	40 373	2 027,5	3 041,0	66,7%
PLURIAL NOVILIA	34 204	1 870,7	2 700,9	69,3%
DOMOFRANCE	28 440	1 934,0	2 564,7	75,4%
UNICIL	27 559	1 440,8	2 075,5	69,4%
PROMOLOGIS	26 556	2 002,8	2 537,9	78,9%
TOTAL des unités	417 500	25 510	35 336	72,2%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Les ESH du groupe Action Logement Immobilier détiennent 903 390¹⁵⁷ logements au 31 décembre 2019, soit 93,5% du parc ALI, contre 823 055 logements au 31 décembre 2018, soit 88,1%. À titre de comparaison, le périmètre des ESH et OPH regroupe un nombre de logements qui s'élève à 4 377 545 au 31 décembre 2019 et 4 535 113 au 31 décembre 2018, comme le présente le tableau ci-après. Les filiales ESH ALI représentent 41,7% des logements ESH et 20,6% des logements globaux (ESH et OPH).

Tableau 9.48 : Nombre de logements des familles ESH et OPH au 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en nombres

Rubrique	Exercice 2019			Exercice 2018 (*)		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Nombre de logements sociaux et intermédiaires	2 164 197	2 213 348	4 377 545	2 332 420	2 202 693	4 535 113

(*) Données issues du RPAC 2018.

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

- Le poste des clients et comptes rattachés augmente en 2019 pour s'établir à 660,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 620,9 millions d'euros en 2018. Il regroupe essentiellement les créances sur les locataires des bailleurs sociaux pour un montant total de 521,5 millions d'euros à fin 2019. Le poids des créances provenant des filiales ALI pèse 94,4% des créances totales du groupe. Au sein d'ALI, on compte trois principaux groupes d'entités : les filiales Immobilière 3F au nombre de 13 entités, les filiales du groupe In'Li composé de 5 entités et les filiales du groupe Seqens avec deux entités. Les trois groupes représentent 48,2% des créances ALI, soit près de la moitié des créances du palier.

Tableau 9.49 : Clients et comptes rattachés Action Logement Immobilier au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Groupe Seqens	%	Groupe 3F	%	Groupe In'Li	%	Total palier ALI
Clients et comptes rattachés	6,6	4,6%	18,5	13,0%	19,7	13,8%	142,3
Locataires et organismes payeurs d'APL	105,1	11,4%	282,8	30,6%	88,9	9,6%	923,2
Clients et comptes rattachés	111,7	10,5%	301,3	28,3%	108,6	10,2%	1 065,5
Dép. clients et comptes rattachés	0,0	0,1%	0,0	0,2%	0,0	0,0%	-3,6
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-45,8	11,4%	-127,3	31,7%	-30,2	7,5%	-401,7
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-45,8	11,3%	-127,3	31,4%	-30,2	7,4%	-405,3
Clients et comptes rattachés	65,9	10,0%	174,0	26,4%	78,4	11,9%	660,2

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

¹⁵⁷ Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

- Les autres créances et les subventions à recevoir progressent de 16,4% et s'élèvent à 2 022,8 millions d'euros¹⁵⁸ à fin 2019. Les subventions à recevoir représentent quant à elles un montant de 1 298,8 millions d'euros à fin 2019, contre 1 008,8 millions d'euros à fin 2018, soit une hausse de 28,9%.

Tableau 9.50 : Créances sur subventions au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	
Créances - Subventions à recevoir	1 298,8	100,0%	1 008,8	100,1%	28,7%
Dépréciation des subventions à recevoir	0,0	0,0%	-1,4	-0,1%	-97,8%
Créances sur subventions	1 298,8	100,0%	1 007,4	100,0%	28,9%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

- Les valeurs mobilières de placement et les disponibilités s'élèvent à 2 389,6 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 3 663,6 millions au 31 décembre 2018. La variation sur le poste provient des disponibilités qui diminuent de 36,2% entre fin 2018 et fin 2019. De plus, ALI effectue des investissements en hausse par rapport à 2018, ce qui explique la baisse globale de la trésorerie. Si on sélectionne uniquement les ESH ALI, les valeurs mobilières de placement et disponibilités s'élèvent à 1 613,6 millions d'euros en 2019 contre 2 691,8 millions d'euros en 2018. À titre de comparaison, le Tableau 9.51 ci-après présente la trésorerie brute de différents acteurs du logement social en France, dont les données ont été agrégées par l'Agence :

- Les entités Habitat en Région se placent derrière le groupe Action Logement. Les 21 filiales appartiennent aux familles ESH, COOP et Foncières. La trésorerie brute du groupe s'élève à 939,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 840,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.
- Les entités Batigère ont pour vocation de gérer des logements sociaux. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités s'élèvent à 396,3 millions d'euros en 2019 et à 505,2 millions d'euros en 2018.
- Les deux bailleurs sociaux CDC Habitat et Paris Habitat font également partie de l'analyse comparative. CDC Habitat se situe après les entités Habitat en Région avec une trésorerie qui s'élève à 569,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 736,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. En définitive, parmi les bailleurs analysés, les ESH ALI, les entités Batigère, le bailleur CDC Habitat et le bailleur Paris Habitat ont une trésorerie en baisse par rapport à 2018.

Tableau 9.51 : Trésorerie brute des principaux groupes de bailleurs sociaux au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	2019	2018	Variation 2019/2018
Habitat en région	939,2	840,0	11,8%
CDC Habitat	569,0	736,1	-22,7%
Batigère (*)	396,3	505,2	-21,5%

(*) Le montant des entités Batigère en 2018 provient du RPAC 2018.

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

¹⁵⁸ Les 2 022,8 millions d'euros correspondent aux autres créances pour 724,0 millions d'euros et aux subventions à recevoir pour 1 298,8 millions d'euros.



Le Tableau 9.52 présente la trésorerie nette des familles ESH et OPH au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018.

Tableau 9.52 : Trésorerie nette des familles ESH et OPH au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	2019				2018 (*)				Variation 2019/2018
	ESH	OPH	ESH & OPH	%	ESH	OPH	ESH & OPH	%	
Valeurs Mobilières de Placement	523,3	69,6	592,9	3,9%	589,2	113,1	702,3	4,2%	-15,6%
Disponibilités	7 113,4	7 444,0	14 557,4	96,1%	8 378,0	7 457,4	15 835,4	95,8%	-8,1%
Total trésorerie nette	7 636,7	7 513,6	15 150,3	100,0%	8 967,2	7 570,5	16 537,7	100,0%	-8,4%

(*) Les données 2018 sont issues du Rapport d'activité 2018 de la DHUP.

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

- Capitaux propres consolidés¹⁵⁹ : ils s'élèvent à 23 430,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les fonds propres et intérêts minoritaires s'élèvent à 17 256,2 millions d'euros. La part des intérêts minoritaires au sein du périmètre ALI ne représente que 10,2% à fin 2019 contre 9,4% du total des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018. De ce fait, les actionnaires minoritaires contribuent peu au financement des capitaux propres du groupe. Le palier ALI, comme le palier ALS, montre un groupe dit intégré, puisque le poids des minoritaires est faible. À titre de comparaison, le Tableau 9.53 ci-après présente le niveau des capitaux propres des familles ESH et OPH au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018. Les capitaux propres ALI représentent 28,1% des capitaux propres de l'ensemble des familles ESH et OPH. Les subventions d'investissements s'élèvent à 6 174,1 millions d'euros au titre de 2019 contre 5 836,5 millions d'euros en titre de 2018.

Tableau 9.53 : Capitaux propres des ESH et OPH au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	Exercice 2019				Exercice 2018 (*)			
	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Capital et réserves					29 224,2	12 706,1	41 930,3	49,5%
Reports à nouveaux					2 487,7	7 940,1	10 427,8	12,3%
Résultat de l'exercice	48 023,5	35 299,6	83 323,1	100,0%	1 673,0	1 310,2	2 983,2	3,5%
Subventions d'investissement					15 341,7	14 078,2	29 419,9	34,7%
Provisions réglementées					0,2		0,2	0,0%
Titres participatifs	3,0		3,0	0,0%	3,0		3,0	0,0%
Capitaux propres	48 026,5	35 299,6	83 326,1	100,0%	48 729,8	36 034,5	84 764,3	100,0%

(*) Les données 2018 sont issues du Rapport d'activité 2018 de la DHUP.

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

- Les emprunts et dettes financières (hors dépôts de garantie) du palier ALI s'élèvent à 39 017,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 36 941,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 et se composent majoritairement des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est le premier partenaire financier des filiales d'ALI. Le Tableau 9.54 ci-dessous présente la liste des 10 filiales les plus emprunteuses auprès de la CDC et auprès d'ALS (emprunts financés par le fonds PEEC). Les entités qui ressortent de cette analyse sont similaires pour les deux types d'emprunts. De plus, les filiales les plus emprunteuses sont celles qui disposent du plus grand nombre de logements.

¹⁵⁹ Les capitaux propres consolidés se composent des capitaux propres du groupe, intérêts minoritaires et des subventions d'investissements.

Tableau 9.54 : TOP 10 des emprunts issus de la CDC et de la PEEC par les filiales ALI au 31.12.2019

Données en millions d'euros			Données en millions d'euros		
Libellés entités	Exercice 2019	%	Libellés entités	Exercice 2019	%
IMMOBILIERE 3F	3 326,7	11,9%	IMMOBILIERE 3F	858,9	22,4%
SEQENS (ex France Habitation)	1 710,1	6,1%	SEQENS (ex France Habitation)	534,4	13,9%
PROMOLOGIS	1 395,0	5,0%	IN'LI	295,3	7,7%
DOMOFRANCE	1 320,5	4,7%	3F RESIDENCES	238,9	6,2%
CLESENCE	1 086,6	3,9%	ERIGERE	134,5	3,5%
PLURIAL NOVILIA	1 079,1	3,8%	ALLIADE HABITAT	132,0	3,4%
SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	1 013,0	3,6%	CLESENCE	125,5	3,3%
UNICIL	897,5	3,2%	PLURIAL NOVILIA	95,8	2,5%
ALLIADE HABITAT	972,3	3,5%	UNICIL	95,7	2,5%
IMMOBILIERE RHONE-ALPES	732,4	2,6%	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	88,9	2,3%
Total	13 533,1	48,3%	Total	2 599,9	67,7%
Total des emprunts des filiales auprès de la CDC	28 044,7	100,0%	Total des emprunts issus de la PEEC	3 838,1	100,0%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le Tableau 9.55 présente la liste des filiales qui empruntent un montant important de PEEC et qui perçoivent en parallèle des financements sous forme de fonds propres (fonds provenant de la PEEC). Les filiales qui reçoivent des dotations en fonds propres empruntent également des montants importants auprès d'ALS au titre de la PEEC.

Tableau 9.55 : Souscriptions des dotations en fonds propres liées à l'enveloppe quinquennale au titre des exercices 2019 et 2018

Données en milliers d'euros				
Libellés entités	2019	%	2018	%
IN'LI	70 000,0	58,3%	70 000,0	58,8%
Immobilier 3F	6 414,1	5,3%	6 355,4	5,3%
SEQENS (ex France Habitation)	9 098,0	7,6%	9 079,1	7,6%
ALLIADE HABITAT	4 549,0	3,8%	4 539,6	3,8%
CLESENCE	2 683,9	2,2%	1 044,1	0,9%
UNICIL	5 003,9	4,2%	4 993,5	4,2%
DOMOFRANCE	1 501,2	1,3%	1 089,5	0,9%
PROMOLOGIS	2 001,6	1,7%	1 861,2	1,6%
PLURIAL NOVILIA	1 683,1	1,4%	1 588,8	1,3%
ESPACIL HABITAT	3 693,8	3,1%	4 085,6	3,4%
Total des 10 entités	106 628,5	88,8%	104 636,8	87,9%
Enveloppe globales des dotations en fonds propres versées sur l'exercice	120 075,4	100,0%	119 072,6	100,0%

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

Nous avons ensuite sélectionné les 6 filiales les plus emprunteuses et avons analysé leurs capacités de remboursement dans le Tableau 9.56. Le palier Action Logement Immobilier dispose d'une capacité de remboursement de 15,1 années. Les filiales sont proches de ce nombre, à l'exception de Promologis et Domofrance dont la capacité de remboursement est supérieure, ceci dû à une capacité d'autofinancement (CAF) peu élevée. À titre de comparaison, la capacité de remboursement des filiales de la famille des ESH s'élève à 19,5 années au titre de l'exercice 2019 contre 19,9 années pour l'exercice 2018.



Tableau 9.56 : Capacité de remboursement des ESH ALI au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	Immobilière 3F	Seqens	Promologis	Domofrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Endettement (1)	3 950 183	2 263 039	1 536 391	1 458 970	1 279 930	1 433 138
Trésorerie (2)	81 264	119 301	30 446	98 691	35 264	9 562
Endettement net =(1)-(2)	3 868 919	2 143 738	1 505 945	1 360 279	1 244 666	1 423 576
CAF	289 234	171 965	52 218	47 379	74 732	75 593
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	13,4	12,5	28,8	28,7	16,7	18,8

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Le ratio de solvabilité est analysé dans le Tableau 9.57 ci-après. Le groupe 3F a le ratio de solvabilité du groupe le plus élevé au sein du périmètre des ESH d'ALI. En comparaison, le ratio de solvabilité du palier ALI s'élève à 23,8%. Le ratio indique qu'ALI dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

Tableau 9.57 : Ratio de solvabilité des ESH ALI au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	Immobilière 3F	Seqens	Promologis	Domofrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Capitaux propres consolidés	3 350 035	1 310 809	232 174	322 762	552 408	347 188
Total bilan	9 517 173	4 963 263	2 211 107	2 218 488	2 993 183	2 080 634
= Solvabilité	35,2%	26,4%	10,5%	14,5%	18,5%	16,7%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Cette situation est similaire au sein du secteur. Il est à noter que les emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations représentent 78,7% du total des emprunts au sein des ESH et des OPH au 31 décembre 2019 contre 78,0% au 31 décembre 2018¹⁶⁰. Les emprunts provenant de la PEEC ne représentent que 5,0% du total des emprunts et dettes financières. Les emprunts contractés par les ESH et OPH pour les exercices 2019 et 2018 figurent dans le Tableau 9.58 ci-après. Les emprunts souscrits par les ESH ALI présentés dans le Tableau 9.59 ci-dessous représentent 24,3%¹⁶¹ des emprunts globaux des ESH et OPH au 31 décembre 2019.

Tableau 9.58 : Emprunts des ESH et OPH au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019				Exercice 2018 (*)			
	ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Emprunts obligataires	768,2	5,0	773,2	0,5%	178,1	5,2	183,3	0,1%
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des Dépôts et Consignations	68 856,1	47 438,8	116 294,9	78,7%	68 965,9	47 051,2	116 017,1	78,0%
Emprunts issus de la PEEC	6 226,9	1 911,7	8 138,6	5,5%	6 536,0	1 938,5	8 474,5	5,7%
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	14 226,3	8 354,5	22 580,9	15,3%	15 265,0	8 786,7	24 051,7	16,2%
Total des emprunts	90 077,6	57 710,1	147 787,6	100,0%	90 945,0	57 781,6	148 726,6	100,0%

(*) Les données 2018 sont issues du Rapport d'activité 2018 de la DHUP

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

Tableau 9.59 : Emprunts des filiales ESH ALI au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	%	Exercice 2018	%
Emprunts obligataires	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Caisse des Dépôts et Consignations	27 912,9	77,8%	26 274,1	77,9%
Emprunts issus de la PEEC	3 402,9	9,5%	3 201,7	9,5%
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit : Autres établissements de crédit	4 566,5	12,7%	4 243,2	12,6%
Total des emprunts	35 882,4	100,0%	33 719,0	100,0%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

¹⁶⁰ Source : Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁶¹ Le pourcentage correspond au poids du total des emprunts des filiales ESH d'ALI sur le total des emprunts des ESH et OPH au 31 décembre 2019.

► Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

Tableau 9.60 : Compte de résultat consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2019

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Variations 2019/2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	
Loyers	4 931 814		4 931 814	4 723 794		4 723 794	+ 4,4%
Charges locatives récupérées	1 144 748		1 144 748	1 075 610		1 075 610	+ 6,4%
Ventes accession	354 812		354 812	535 472		535 472	- 33,7%
Autres revenus	54 449		54 449	67 785		67 785	- 19,7%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés							
Autres produits d'exploitation	247 797		247 797	256 360		256 360	- 3,3%
Produit net des activités de financement							
Produits opérationnels	6 733 620		6 733 620	6 659 021		6 659 021	+ 1,1%
Subventions versées	-120		-120	-40		-40	+ 200,0%
Charges locatives récupérables	-1 180 891		-1 180 891	-1 098 698		-1 098 698	+ 7,5%
Entretien courant et gros entretien	-596 079		-596 079	-567 758		-567 758	+ 5,0%
Autres achats et charges externes	-1 087 016		-1 087 016	-1 198 000		-1 198 000	- 9,3%
Charges de personnel	-759 878		-759 878	-743 656		-743 656	+ 2,2%
Impôts et taxes	-555 395		-555 395	-526 237		-526 237	+ 5,5%
Autres charges d'exploitation	-37 213		-37 213	-69 785		-69 785	+ 46,7%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 538 490		-1 538 490	-1 442 955		-1 442 955	+ 6,6%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	4 136		4 136	-15 459		-15 459	- 126,8%
Coût du risque des activités de financement							
Résultat d'exploitation	982 675		982 675	996 433		996 433	- 1,4%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	23 719		23 719	24 610		24 610	- 3,6%
Charges d'intérêts	-538 521		-538 521	-509 751		-509 751	+ 5,6%
Autres charges et produits financiers	12 538		12 538	22 804		22 804	- 45,0%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-8 160		-8 160	-16 895		-16 895	- 51,7%
Résultat financier	-510 424		-510 424	-479 231		-479 231	+ 6,5%
Résultat courant	472 251		472 251	517 201		517 201	- 8,7%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	496 850		496 850	324 764		324 764	+ 53,0%
Autres charges exceptionnelles	-152 946		-152 946	-140 072		-140 072	+ 9,2%
Autres produits exceptionnels	102 796		102 796	103 133		103 133	- 0,3%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-54 462		-54 462	-19 910		-19 910	+ 173,5%
Résultat exceptionnel	392 238		392 238	267 915		267 915	+ 46,4%
Impôt sur les résultats	-50 917		-50 917	-49 271		-49 271	+ 3,3%
Résultat net des entreprises intégrées	813 572		813 572	735 846		735 846	+ 10,6%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble consolidé	813 572		813 572	735 846		735 846	+ 10,6%
Intérêts minoritaires	-83 923	28	-83 895	-85 391		-85 391	- 1,8%
Résultat net (part du groupe)	729 649	28	729 677	650 455		650 455	+ 12,2%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Note de lecture : L'Agence a effectué un retraitement sur le résultat consolidé d'Action Logement Immobilier au titre de l'exercice 2019 afin de s'aligner sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

Les principales rubriques du compte de résultat sont composées de :

► Le produit des loyers (loyers et charges locatives récupérées) atteint un total de 6 076,6 millions d'euros contre 5 799,4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Les loyers augmentent de 4,5% pour s'établir à 4 504,1 millions d'euros. Concernant le périmètre des ESH d'ALI, les loyers atteignent 4 504,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 91,3% des loyers perçus par ALI, contre 4 310,7 millions d'euros à fin 2018 comme l'indique le Tableau 9.61.



Tableau 9.61 : Loyers perçus par les ESH Action Logement Immobilier au 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	
Logements non conventionnés	349,6	7,8%	345,4	8,0%	1,2%
Supplément de loyer	29,5	0,7%	32,2	0,7%	-8,4%
Logements conventionnés	3 573,20	79,3%	3 408,10	79,1%	4,8%
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	230,9	5,1%	220,5	5,1%	4,7%
Logements en location - accession et logements accession	8,1	0,2%	6,6	0,2%	22,7%
Autres loyers	312,9	6,9%	297,9	6,9%	5,0%
Loyers	4 504,10	100,0%	4 310,70	100,0%	4,5%
Nombre de logements	903 390		823 055		9,8%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018 et 2019).

Cette augmentation est cohérente avec le secteur des ESH dont le total des loyers collectés augmente de 3,1% pour s'élever à 11 294,2 millions d'euros en 2019¹⁶².

Tableau 9.62 : Loyers perçus par les ESH au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubrique	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	
Loyers encaissés	9 643,7	65,0%	9 625,0	79,4%	0,2%
Récupération de charges locatives	2 474,4	16,7%	2 493,4	18,7%	-0,8%
Loyers et charges locatives récupérées	12 118,1	100,0%	12 118,4	100,0%	0,0%

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

Note de lecture : Les données 2018 sont issues du Rapport d'activité 2018 de la DHUP

À titre de comparaison, les entités Habitat en Région gèrent un parc de 197 771 logements au titre de l'exercice 2019 contre 189 776 au 31 décembre 2018. Elles perçoivent un montant total de loyers s'élevant à 1 062,0 millions d'euros à fin 2019 contre 1 036,2 millions d'euros à fin 2018. CDC Habitat perçoit un montant de loyers à hauteur de 902,6 millions d'euros pour un parc de 161 622 logements. Les entités Batigère détiennent 69 709 logements au 31 décembre 2019 contre 69 272 logements au 31 décembre 2018. Les entités perçoivent un montant total de loyers qui s'élève à 363,1 millions d'euros pour l'exercice 2019 contre 355,2 millions d'euros pour l'exercice 2018. Enfin, concernant le premier OPH de France, le bailleur Paris Habitat, les loyers perçus s'élèvent à 711,1 millions d'euros au titre de 2019 pour 125 663 logements détenus. Le Tableau 9.63 présente l'ensemble de ces données au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018.

Tableau 9.63 : Loyers perçus par les principaux bailleurs sociaux au 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	Habitat en région			CDC Habitat			Paris habitat			Batigère		
	2019	2018	Variation 2019/2018	2019	2018	Variation 2019/2018	2019	2018	Variation 2019/2018	2019	2018 (*)	Variation 2019/2018
Loyers perçus	1 061,9	1 036,1	2,5%	902,6	237,8	279,6%	711,1	701,7	1,3%	363,1	355,2	2,2%
Nombre de logements	197 771	189 776	4,2%	161 622	161 310	0,2%	125 663	125 005	0,5%	69 709	69 272	0,6%

(*) Le montant des entités Batigère en 2018 provient du RPAC 2018.

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

¹⁶² Source : Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Concernant la réduction de loyers de solidarité (RLS)¹⁶³ sur le périmètre des ESH Action logement Immobilier, le montant s'élève à 126,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 et atteint 136,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. En comparaison avec le périmètre global de la famille des ESH, cette évolution à la hausse est confirmée. Les filiales d'ALI représentent 36,0% du montant global.

Tableau 9.64 : Réduction de loyers de solidarité pour les familles des ESH et OPH au 31.12.2019

Données en millions d'euros	Exercice 2019			Exercice 2018		
Rubrique	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Réduction de Loyers de Solidarité	378,8	441,3	820,1	350,0	398,7	748,7

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

- Le produit des ventes de logements s'élève à 354,8 millions d'euros en 2019 contre 535,4 millions d'euros en 2018. Cette baisse est liée à la diminution de production vendue de biens (-75,0%).
- Le coût de gestion normalisé pour les familles des ESH et des OPH¹⁶⁴ (y compris cotisation CGLLS mais hors dotations aux amortissements et provisions) s'élève à 5 097,2¹⁶⁵ millions d'euros en 2019 contre 5 090,1 millions d'euros en 2018, soit une hausse de 0,1% qui est plus élevée que celle observée pour les produits issus des loyers.
- Le résultat financier se traduit par une perte de 510,4 millions d'euros en 2019 contre 479,2 millions d'euros en 2018. Cette perte est liée aux charges d'intérêts sur les emprunts contractés par les filiales auprès de la CDC.
- Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

¹⁶³ La RLS consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

¹⁶⁴ Le coût de gestion normalisé comprend l'ensemble des dépenses d'exploitation diminuées des dotations aux amortissements et aux provisions.

¹⁶⁵ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



Tableau 9.65 : Tableau des flux de trésorerie Action Logement Immobilier au 31.12.2019

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	813 572	735 846
Elimination des amortissements et provisions	1 566 627	1 454 976
Elimination de la variation des impôts différés		-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-496 991	-315 561
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)		
Transformation de créances (prêts) en subventions		
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)		
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	538 521	509 751
Total marge brute d'autofinancement	2 421 730	2 384 617
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-106 729	-183 802
Flux net généré par (affecté à) l'activité	2 315 001	2 200 815
Investissements corporels et incorporels	-5 514 274	-4 683 916
Acquisitions d'immobilisations financières	-137 186	-114 904
Total des acquisitions d'immobilisations	-5 651 460	-4 798 820
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	809 678	599 945
Diminutions d'immobilisations financières	30 416	28 134
Total des diminutions d'immobilisations	840 093	628 079
Incidence des variations de périmètre	70 349	49 721
Variation nette des placements court terme		
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 741 018	-4 121 020
Dividendes versés par la société mère	-1 206	97
Dividendes versés aux minoritaires	-1 806	-2 064
Augmentations (réductions) de capital	25 173	140 943
Subventions d'investissements reçues	217 457	279 259
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	4 535 691	4 260 155
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	379 453	308 960
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-2 784 649	-2 370 672
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-218 098	-192 209
Variation nette des concours bancaires	0	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-538 521	-509 751
Total flux net provenant du (affecté au) financement	1 613 494	1 914 719
Incidence des changements de principes comptables		493
Variation de trésorerie	-812 523	-4 993
Trésorerie d'ouverture	3 058 809	3 063 185
Trésorerie de clôture	2 244 699	3 058 809

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : Données ANCOLS.

Note de lecture : Les données 2017 ne sont pas présentées dans le présent tableau. En effet, des éliminations de flux ne se sont pas faites, ce qui donne lieu à des écarts sur la trésorerie nette de clôture pour cet exercice.

Le palier ALI dispose d'une trésorerie de clôture qui diminue mais demeure excédentaire pour s'établir à 2 244,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 3 058,8 millions d'euros au 31 décembre 2018. Cette trésorerie provient des flux suivants :

- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 2 315,0 millions d'euros grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 2 421,7 millions d'euros. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit la variation du besoin en fonds de roulement.
- Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 4 741,0 millions d'euros ; ce flux de trésorerie correspond aux investissements réalisés dans le parc sur la période pour 5 514,3 millions d'euros et des acquisitions de titres de participation pour 137,2 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 840,1 millions d'euros. Il est cohérent d'avoir un flux d'investissement négatif pour ce secteur, ce flux financier pourrait s'accroître sans mettre en péril la solidité financière du groupe. À ce stade, le palier ALI pourrait augmenter son niveau d'investissements dans le parc compte tenu de son niveau de trésorerie.
- Flux de trésorerie positif généré par les financements de 1 613,5 millions d'euros qui provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 4 535,8 millions d'euros et des remboursements des emprunts pour 3 002,7 millions d'euros auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

9.4.3.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées

Les comptes annuels consolidés de l'AFL ont été établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28) et du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). L'AFL est incluse dans le périmètre de consolidation d'Action Logement Groupe au même titre que l'APAGL.

Les sociétés contrôlées exclusivement, directement ou indirectement par l'AFL sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Le périmètre de consolidation de l'AFL est composé de 11 filiales RU (renouvellement urbain), de 9 filiales DI (développement immobilier) et d'une SCCV (société civile construction vente). Ces dernières sont toutes détenues par l'AFL à hauteur de 99,99%. L'AFL a constitué deux nouvelles filiales sous forme de SCI, dénommées « Foncière NRU PAM 2019 » et « Foncière NRU 020 » dans le cadre du NPNRU, l'une est destinées à porter les opérations réalisées par acquisition en VEFA, et la seconde les opérations produites en CPI¹⁶⁶.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- d'immobilisations incorporelles à hauteur de 6 182,5 millions d'euros contre 6 193,6 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce poste reste stable par rapport à l'exercice précédent. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement d'une durée de 35 ans pour les frais d'établissement, de 1 à 5 ans pour les logiciels et de 30 ans pour les droits d'usufruit. Pour rappel, ce poste comprend les quinze SCI¹⁶⁷ qui ont été transférés à titre gratuit à la fédération ARRCO, plus précisément la nue-propriété de leur parc locatif en conservant l'usufruit¹⁶⁸ pour une durée de 30 ans selon la convention

¹⁶⁶ Le Contrat de Promotion Immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

¹⁶⁷ Les 15 SCI concernées sont : SCI FONCIERE 01/2003, SCI FONCIERE DI 01/2004, SCI FONCIERE DI 01/2005, SCI FONCIERE DI 01/2006, SCI FONCIERE DI 01/2007, SCI FONCIERE DI 01/2008, SCI FONCIERE DI 01/2009, SCI FONCIERE DI 01/2010, SCI FONCIERE DI 01/2011, SCI FONCIERE RU 01/2004, SCI FONCIERE RU 01/2007, SCI FONCIERE RU 01/2008, SCI FONCIERE RU 01/2009, SCI FONCIERE RU 01/2010, SCI FONCIERE RU 01/2011.

¹⁶⁸ L'usufruit constitue une immobilisation incorporelle.



des 26 et 27 avril 2017 entre l'AFL, Action Logement et les fédérations AGIRC et ARRCO. Cette opération de transfert d'actifs était conforme à l'objectif de contribution au financement des caisses de retraite défini pour le groupe AFL par la loi du 28 décembre 2001. Ce transfert concernait 30 200 logements pour un coût historique de 6,2 milliards d'euros et comprend les programmes livrés et portés par les 15 SCI sus-citées au 31 décembre 2016 ;

- d'immobilisations corporelles pour 372,6 millions d'euros. Le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles destinés à la location, essentiellement sous forme de loyers conventionnés, destinés aux salariés d'entreprises assujetties à la PEEC.

Tableau 9.66 : Bilan consolidé au 31.12.2019 - Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Immobilisations incorporelles	6 182,51	79,7%	- 0,2%	6 193,58	84,2%	- 0,1%	6 200,02	84,6%
- Amortissements	-1 974,61	-25,5%	+ 8,2%	-1 825,64	-24,8%	+ 9,0%	-1 674,34	-22,8%
Autres immobilisations corporelles	3,14	0,0%	+ 182,2%	1,11	0,0%	+ 191,1%	0,38	0,0%
- Amortissements	-0,30	0,0%	+ 64,8%	-0,19	0,0%	+ 59,6%	-0,12	0,0%
Immeubles	372,64	3,0%	+ 44,1%	258,52	3,5%	+ 47,8%	174,92	2,4%
- Amortissements	-20,61	-0,3%	+ 100,7%	-10,27	-0,1%	+ 187,9%	-3,57	0,0%
Immobilisations corporelles en cours	234,05	3,0%	+ 29,2%	181,20	2,5%	+ 34,9%	134,29	1,8%
- Amortissements	-2,06	0,0%		-2,06	0,0%		-2,06	0,0%
Immobilisations financières	176,64	2,3%	+ 999,9%	2,02	0,0%	+ 0,9%	2,00	0,0%
- Amortissements	-0,25	0,0%						
I - Actif immobilisé brut	6 969,00	89,9%	+ 5,0%	6 636,44	90,3%	+ 1,9%	6 511,62	88,8%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-1 997,84</i>	<i>-25,8%</i>	<i>+ 8,7%</i>	<i>-1 838,15</i>	<i>-25,0%</i>	<i>+ 9,4%</i>	<i>-1 680,09</i>	<i>-22,9%</i>
Actif immobilisé net	4 971,16	64,1%	+ 3,6%	4 798,28	65,3%	- 0,7%	4 831,53	65,9%
Stocks en cours	25,04	0,3%	+ 218,9%	7,85	0,1%	+ 194,0%	2,67	0,0%
- Dépréciations								
Créances clients	50,18	0,6%	+ 4,0%	48,27	0,7%	+ 3,2%	46,79	0,6%
- Dépréciations	-24,86	-0,3%	+ 4,1%	-23,89	-0,3%	+ 2,1%	-23,41	-0,3%
Autres créances	36,12	0,5%	+ 20,2%	30,05	0,4%	- 2,5%	30,83	0,4%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	111,34	1,4%	+ 29,2%	86,17	1,2%	+ 7,3%	80,28	1,1%
<i>Dépréciations</i>	<i>-24,86</i>	<i>-0,3%</i>	<i>+ 4,1%</i>	<i>-23,89</i>	<i>-0,3%</i>	<i>+ 2,1%</i>	<i>-23,41</i>	<i>-0,3%</i>
Actif réalisable net	86,48	1,1%	+ 38,8%	62,28	0,8%	+ 9,5%	56,87	0,8%
Trésorerie et équivalents	671,00	8,7%	+ 7,5%	624,06	8,5%	- 14,7%	731,91	10,0%
- Dépréciations								
III - Trésorerie	671,00	8,7%	+ 7,5%	624,06	8,5%	- 14,7%	731,91	10,0%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	671,00	8,7%	+ 7,5%	624,06	8,5%	- 14,7%	731,91	10,0%
Comptes de régularisation	4,62	0,1%	- 8,6%	5,05	0,1%	- 7,6%	5,47	0,1%
IV - Comptes de régularisation	4,62	0,1%	- 8,6%	5,05	0,1%	- 7,6%	5,47	0,1%
Actif total brut (I + II + III + IV)	7 755,96	100,0%	+ 5,5%	7 351,72	100,0%	+ 0,3%	7 329,28	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-2 022,70</i>	<i>-26,1%</i>	<i>+ 8,6%</i>	<i>-1 862,04</i>	<i>-25,3%</i>	<i>+ 9,3%</i>	<i>-1 703,50</i>	<i>-23,2%</i>
Actif total net	5 733,26	73,9%	+ 4,4%	5 489,67	74,7%	- 2,4%	5 625,78	76,8%

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

L'analyse du passif au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions d'investissement attribuées par ALS pour 3 977,9 millions d'euros contre 3 777,8 millions d'euros au 31 décembre 2018. Cette subvention permet à l'AFL de financer les programmes immobiliers qui sont ou seront portés par ses filiales ;
- ▶ d'emprunts et dettes financières pour 2 701,4 millions d'euros. Ce poste comprend des dettes bancaires pour 1 053,4 millions d'euros et des dettes envers ALS pour 1 648,0 millions d'euros. Depuis le 30 juin 2010, Action Logement Services (ex UESL) finance les investissements immobiliers de l'AFL via des prêts rémunérés sur la

base d'un taux fixe de 0,5% porté à 0,427% sur l'exercice 2019, remboursable sur une période de 35 ans et comprenant un différé des remboursements en capital de 12 ans.

À noter que le résultat consolidé de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2019 enregistre un excédent de 25,9 millions d'euros contre un excédent de 19,1 millions d'euros en 2018.

Tableau 9.67 : Bilan consolidé au 31.12.2019 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs avec droit de reprise	2,50	0,0%	+ 0,0%	2,50	0,0%	+ 0,0%	2,50	0,0%
Réserves consolidées	7,77	0,1%						
Report à nouveau	11,81	0,2%	+ 999,9%	0,50	0,0%	- 88,7%	4,44	0,1%
Résultat net consolidé	25,93	0,5%	+ 35,9%	19,09	0,3%	- 584,3%	-3,94	-0,1%
Subventions d'investissement	3 977,85	69,4%	+ 5,3%	3 777,85	68,8%	- 0,0%	3 777,85	67,2%
Quote-part des subventions virée au résultat	-1 270,38	-22,2%	+ 8,0%	-1 176,21	-21,4%	+ 8,5%	-1 083,74	-19,3%
I - Fonds propres	2 755,48	48,1%	+ 5,0%	2 623,73	47,8%	- 2,7%	2 697,11	47,9%
Provisions pour risques	216,63	3,8%	+ 10,5%	196,00	3,6%	+ 12,6%	174,07	3,1%
Emprunts et dettes financières	2 701,37	47,1%	+ 3,5%	2 610,30	47,5%	- 2,9%	2 688,82	47,8%
Dépôts et cautionnements	18,87	0,3%	+ 3,6%	18,22	0,3%	+ 2,8%	17,72	0,3%
Opérateurs et dettes sur immobilisations	31,79	0,6%	+ 19,2%	26,66	0,5%	- 0,2%	26,73	0,5%
II - Passif non courant	2 968,66	51,8%	+ 4,1%	2 851,18	51,9%	- 1,9%	2 907,33	51,7%
Fournisseurs	4,71	0,1%	+ 17,9%	4,00	0,1%	- 19,4%	4,96	0,1%
Dettes fiscales et sociales	2,24	0,0%	- 76,4%	9,49	0,2%	- 36,7%	14,99	0,3%
Autres dettes	2,16	0,0%	+ 69,7%	1,27	0,0%	- 8,8%	1,40	0,0%
III - Passif courant	9,11	0,2%	- 38,3%	14,76	0,3%	- 30,8%	21,35	0,4%
Passif total (I + II + III)	5 733,26	100,0%	+ 4,4%	5 489,67	100,0%	- 2,4%	5 625,78	100,0%

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

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2019 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de revenus locatifs pour 220,5 millions d'euros contre 212,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce poste concerne les loyers quittancés au titre de l'exercice 2019. Ce dernier est quasi stable depuis plusieurs exercices ;
- ▶ d'amortissements et de dépréciations des immeubles pour 164,6 millions d'euros contre 161,0 millions d'euros lors de l'exercice précédent.



Tableau 9.68 : Compte de résultat consolidé au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019			Exercice 2018			Exercice 2017	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Revenus locatifs	220,53	131,0%	+ 3,9%	212,25	129,3%	+ 3,1%	205,96	128,8%
Charges locatives quittancées	34,56	20,5%	+ 2,9%	33,60	20,5%	+ 1,3%	33,17	20,7%
Charges locatives	-36,35	-21,6%	+ 2,1%	-35,61	-21,7%	+ 1,5%	-35,08	-21,9%
Autres produits et charges sur immeubles	-50,38	-29,9%	+ 9,4%	-46,06	-21,7%	+ 4,3%	-44,15	-27,6%
I - Revenus nets des immeubles	168,37	100,0%	+ 2,6%	164,17	100,0%	+ 2,7%	159,89	100,0%
Frais de personnel	-4,56	-2,9%	+ 1,4%	-4,50	-2,9%	+ 2,0%	-4,41	-3,2%
Autres frais généraux	-6,56	-4,2%	- 6,1%	-6,99	-4,6%	- 55,3%	-15,62	-11,2%
Autres produits et charges d'exploitation	0,00	0,0%	- 69,9%	0,02	0,0%	- 112,9%	-0,13	-0,1%
II - Excédent brut d'exploitation	157,25	100,0%	+ 3,0%	152,70	100,0%	+ 9,3%	139,75	100,0%
Amortissement et dépréciation des immeubles	-164,63	-251,0%	+ 2,2%	-161,02	-261,1%	- 5,1%	-169,74	-386,0%
Reprise subventions sur immeubles	94,18	143,6%	+ 1,8%	92,47	150,0%	- 5,9%	98,30	223,5%
Autres amortissements et provision	-21,20	-32,3%	- 5,8%	-22,49	-36,5%	- 7,5%	-24,33	-55,3%
III - Résultat opérationnel	65,60	100,0%	+ 6,4%	61,66	100,0%	+ 40,2%	43,98	100,0%
Résultat de cession d'actifs	7,12	27,4%	+ 76,2%	4,04	21,2%	+ 999,9%	0,36	-9,2%
Intérêts des emprunts	-43,29	-166,9%	- 4,9%	-45,50	-238,4%	- 5,3%	-48,03	1219,0%
Autres produits et charges	-3,50	-13,5%	+ 215,0%	-1,11	-5,8%	+ 348,3%	-0,25	6,3%
VI - Résultat net avant impôts	25,93	100,0%	+ 35,9%	19,09	100,0%	- 584,3%	-3,94	100,0%
Impôts sur les bénéfices								
Résultat net comptable	25,93	100,0%	+ 35,9%	19,09	100,0%	- 584,3%	-3,94	100,0%

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

9.4.4 Analyse financière des comptes consolidés

9.4.4.1 Groupe Action Logement

9.4.4.1.1 Structure financière

Tableau 9.69 : Capacité de remboursement au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques - ALG	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Endettement (1)	37 400 508	34 334 815	3 065 693
Trésorerie (2)	9 034 628	8 338 769	695 859
Endettement net =(1)-(2)	28 365 880	25 996 046	2 369 834
CAF	3 280 084	3 006 382	273 702
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	8,65	8,65	0,10%

Source : Données ANCOLS.

Le groupe dispose d'une capacité de remboursement d'une durée de 8,6 ans. Cette capacité de remboursement est stable par rapport à l'année précédente. La durée est plus courte que les durées constatées pour les familles OPH et ESH (en moyenne 17,2 années en 2019¹⁶⁹). Le groupe détient un niveau élevé de sécurité financière lui permettant de faire face à ses engagements.

¹⁶⁹ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.70 : Ratio de solvabilité au 31.12.2018

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Capitaux propres consolidés	40 123 314	38 273 005	1 850 309
Total bilan	88 421 267	83 434 605	4 986 662
= Solvabilité	45,38%	45,87%	-0,49%

Source : Données ANCOLS.

Le ratio de solvabilité du groupe reste quasiment stable et s'établit à 45,4% à fin 2019. La stabilité de ce ratio est liée notamment au fait que le groupe a dégagé un bénéfice en 2019. Ce ratio montre que le groupe dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

9.4.4.2 Action Logement Services

9.4.4.2.1 Profitabilité

Tableau 9.71 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALS au 31.12.2019¹⁷⁰

Données en milliers d'euros		
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	397 921	436 491
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	36 326	25 707
- Plus-values de cession des immobilisations	-42 635	351
+ Moins-values de cession des immobilisations		
- Elimination des impôts différés		
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat		
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	1 061	938
= Marge brute d'autofinancement	392 673	463 487

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2019).

La marge brute d'autofinancement du groupe Action Logement Services s'élève à 392,7 millions d'euros à fin 2019 contre 463,5 millions d'euros à fin 2018. La baisse de la marge s'explique d'une part par la baisse du résultat net de la quasi-totalité des entreprises intégrées : Action Logement Services, Astria Foncier, Ma Nouvelle Ville, Projimmo Conseil. Le résultat de l'Opérateur National de Vente est négatif pour sa première année. D'autre part, la baisse de la marge est également liée aux plus-values de cession des immobilisations réalisées chez Solendi Expansion dans le cadre de la cession de 6 immeubles au cours de l'exercice. Les plus-values réalisées au titre de ces opérations s'élèvent à 41,7 millions d'euros.

¹⁷⁰ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.



9.4.4.2.2 Structure financière

Tableau 9.72 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Stocks	46 229	10	46 219
+ Créances clients	24 338	20 249	4 089
+ Autres créances	21 652	363 476	-341 824
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 961 122	4 039 977	1 921 145
= Actifs courants	6 053 341	4 423 712	50 308

Source : Données ANCOLS.

Tableau 9.73 : Fonds de roulement au 31.12.2019

Données en millions d'euros

Rubriques	2019	2018
Capitaux propres	13 940	13 542
Provisions pour gros entretien	2	1
Autres provisions pour risques et charges	192	365
Amortissements et dépréciations	334	386
Ressources propres	14 469	14 294
Dettes financières	1 164	34
Ressources stables	15 633	14 328
Immobilisations d'exploitation brutes	-757	-596
Fonds de roulement économique	14 875	13 732
Immobilisations financières	-41	-52
Fonds de roulement net global (FRNG)	14 835	13 680

Source : Données ANCOLS.

En revanche, le fonds de roulement « classique » présente un solde fortement excédentaire avec 14,8 milliards d'euros en fin de période et en hausse de 1 154,7 millions d'euros par rapport à l'exercice 2018, soit +8,4%. Cela s'explique majoritairement par la hausse des dettes à long et moyen termes générée par l'émission de l'emprunt obligataire contracté par l'entité ALS pour un milliard d'euros le 23 octobre 2019. L'endettement net du groupe est donc impacté par cette opération, comme le confirme le Tableau 9.74 ci-après.

Tableau 9.74 : Endettement net au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Emprunts à long terme	1 163 638	58 960	1 104 678
+ Emprunts à court terme			0
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	5 961 122	4 039 977	1 921 145
= Endettement net	-5 961 122	-4 039 977	3 025 823

Source : Données ANCOLS.

L'endettement net du groupe Action Logement Services s'élève à -6,0 milliards d'euros à fin 2019 contre -4,0 milliards d'euros à fin 2018, soit une augmentation de 47,6%. Le groupe est plus endetté que l'année précédente, cela est lié à l'emprunt obligataire qui se répercute également sur le niveau de trésorerie. Celui-ci augmente donc entre les deux années.

9.4.4.2.3 Rentabilité économique

Tableau 9.75 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2019

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Résultat consolidé (1)	397 921	436 491	-38 570
Actif total (2)	22 700 040	20 924 931	1 775 109
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,75%	2,09%	-0,33%

Source : Données ANCOLS.

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le Tableau 9.75 ci-dessus présente un niveau correct de rentabilité de l'actif total, à savoir un taux positif s'élevant à 1,8% pour l'exercice 2019, en légère diminution sur la période (2,1% de rentabilité de l'actif total pour l'exercice 2018).

Tableau 9.76 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2019

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Résultat net consolidé (1)	397 921	436 491	-38 570
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	13 940 053	13 542 081	397 972
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	2,85%	3,22%	-0,37%

Source : Données ANCOLS.

La part des minoritaires étant non significative, la rentabilité financière globale équivaut à la rentabilité financière part du groupe (Tableau 9.76). Elle se monte à 2,9% à fin 2019, soit un niveau de rentabilité élevé. Néanmoins, la rentabilité est en baisse par rapport à fin 2018 où elle présentait un niveau de 3,2%.

Il ressort de cette analyse qu'Action Logement Services peut intensifier son niveau d'investissement et cela compte tenu de son faible niveau d'endettement (voir Tableau 9.74 ci-avant).

9.4.4.3 Action Logement Immobilier

9.4.4.3.1 Profitabilité

Tableau 9.77 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALI au 31.12.2019¹⁷¹

Données en milliers d'euros		
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	813 572	735 846
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	1 566 627	1 454 976
- Plus-values de cession des immobilisations	-496 991	-315 561
+ Moins-values de cession des immobilisations		
- Elimination des impôts différés	0	-396
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat		
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	538 521	509 751
= Marge brute d'autofinancement	2 421 730	2 384 616

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2019 et 2018).

¹⁷¹ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.



Comme évoqué au point 9.4.2.3, le palier ALI dispose d'un flux potentiel de trésorerie de 2 421,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 lui permettant de faire face aux décalages de paiement des clients et fournisseurs, ce qui constitue une marge de manœuvre confortable pour ce palier.

Tableau 9.78 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Marge brute d'autofinancement	2 421 730	2 384 616
- Variation BFR	-106 721	-183 802
- Investissements de la période	-5 514 265	-4 683 916
= Flux de trésorerie disponible	-3 199 256	-2 483 102

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2019 et 2018).

Si l'on s'intéresse au flux de trésorerie disponible (ou free cash-flow), celui-ci montre une insuffisance de trésorerie disponible après le financement des investissements réalisés par les filiales au sein du parc. Compte tenu de l'activité du palier, il est cohérent que ce flux soit négatif puisque l'activité repose sur un volume de production important dans le parc. Un flux positif serait contraire au modèle économique du groupe.

Afin de mesurer la capacité de remboursement du groupe, on peut déduire du flux de trésorerie disponible le montant des annuités de remboursements, soit 3 002,7 millions d'euros. En conséquence, le flux négatif de trésorerie disponible retraité s'établirait à 6 202,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

9.4.4.3.2 Structure financière

Tableau 9.79 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Stocks	912 051	909 222	2 829
+ Créances clients	660 221	620 937	39 284
+ Autres créances	2 022 797	1 737 282	285 515
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 389 628	3 663 560	-1 273 932
= Actifs courants	5 984 697	6 931 001	-946 304

Source : Données ANCOLS.

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2018/2017
Actifs courants	5 984 697	6 931 001	-946 304
- Fournisseurs et comptes rattachés	907 657	960 699	-53 042
- Dettes fiscales et sociales	478 379	506 142	-27 763
- Autres dettes et comptes de régularisation	597 417	660 363	-62 946
= Fonds de roulement de liquidité	4 001 244	4 803 797	-802 553

Source : Données ANCOLS.

S'agissant du fonds de roulement de liquidité qui peut s'assimiler au besoin de fonds de roulement, celui-ci est positif et s'établit à 4 001,2 millions d'euros à la clôture. Ce fonds de roulement constitue un matelas de sécurité qui protège les créanciers du risque d'insolvabilité dû à des pertes sur les actifs courants. En 2018, l'écart non significatif de 17,1 millions d'euros entre la variation du fonds de roulement de liquidité et la variation du besoin de fonds de roulement indiquée dans le tableau de flux de trésorerie (cf. Tableau 9.65), était lié aux retraitements de consolidation.

Tableau 9.80 : Fonds de roulement ALI au 31.12.2019

Rubriques	Données en millions d'euros	
	2019	2018
Capitaux propres	23 430	22 085
Provisions pour gros entretien	228	264
Autres provisions pour risques et charges	365	310
Amortissements et dépréciations	23 902	22 488
Ressources propres	47 926	45 148
Dettes financières	39 017	36 941
Ressources stables	86 943	82 089
Immobilisations d'exploitation brutes	-83 585	-77 850
Fonds de roulement économique	3 358	4 239
Immobilisations financières	-609	-638
Fonds de roulement net global (FRNG)	2 749	3 601

Source : Données ANCOLS.

Note de lecture : Les subventions d'investissement sont présentées sur une ligne distincte du bilan passif du groupe et ne font pas partie des fonds propres (ou capitaux propres). À partir des données 2019, l'Agence a pris en compte dans le calcul du fonds de roulement les subventions d'investissement qui constituent une source de financement dans la production du logement social. À noter que le règlement comptable de l'ANC N°2020-01 du 9 octobre 2020 ne présente pas les subventions d'investissement au passif du bilan consolidé et ne précise pas leur traitement dans les comptes consolidés.

Le fonds de roulement au 31 décembre 2019 est positif et s'établit à 2,749 millions d'euros. La situation du palier lui permet de financer des emplois à long terme grâce à un fonds de roulement de liquidité positif. La baisse de 23,7% entre 2018 et 2019 s'explique par l'augmentation des actifs non courants. En effet, les immobilisations liées au parc locatif augmentent de 8,1% entre les deux exercices.

Si l'on s'intéresse au fonds de roulement du périmètre des ESH d'ALI, le fonds de roulement est positif et s'établit à 620,0 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le fonds de roulement des ESH d'ALI suit la tendance du fonds de roulement des filiales ALI puisqu'il diminue de 60,6% entre 2018 et 2019. Pour rappel, le nombre d'ESH d'ALI s'élève à 60 au 31 décembre 2019 contre 68 au 31 décembre 2018.

À titre de comparaison, le fonds de roulement de la famille des ESH s'élève à 6 348,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 6 665,7 millions d'euros au 31 décembre 2018¹⁷².

Tableau 9.81 : Fonds de roulement des ESH d'ALI au 31.12.2019

Rubriques	Données en millions d'euros	
	2019	2018
Capitaux propres	18 805	17 603
Provisions pour gros entretien	227	263
Autres provisions pour risques et charges	311	251
Amortissements et dépréciations	22 202	20 834
Ressources propres	41 545	38 951
Dettes financières	36 224	34 508
Ressources stables	77 769	73 460
Immobilisations d'exploitation brutes	-76 934	-71 632
Fonds de roulement économique	834	1 828
Immobilisations financières	-214	-254
Fonds de roulement net global (FRNG)	620	1 573

Source : Données ANCOLS.

Note de lecture : les données du RPAC 2019 se basent essentiellement sur les données agrégées Harmonia pour les filiales du logement social d'ALI. Or, les données du RASF 2018 et 2019 sont basées sur les données consolidées qui tiennent compte des opérations de neutralisation intra-groupes ainsi que des écritures d'homogénéisation des comptes.

¹⁷² Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



À titre de comparaison, le fonds de roulement du secteur est présenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau 9.82 : Fonds de roulement des ESH et OPH au 31.12.2019

Données en milliers d'euros			
	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH et OPH (*)	12 751 898,3	13 199 658,3	-447 760,0
dont Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH (*)	6 348 022,0	6 665 715,1	-317 693,1

(*) Source ANCOLS - Données ne tenant pas comptes des retraitements et des éliminations intragroupes

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

Tableau 9.83 : Endettement net du palier ALI au 31.12.2019

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Emprunts à long terme	39 017 098	36 941 486	2 075 612
+ Emprunts à court terme			
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	2 389 628	3 663 560	-1 273 932
= Endettement net	36 627 470	33 277 926	3 349 544

Source : Données ANCOLS.

Les endettements nets des familles des ESH et OPH s'élèvent respectivement à 90 077,6 millions d'euros et à 57 710,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit un endettement net global de 147 787,6 millions d'euros (comme l'indique le Tableau 9.58 ci-avant). Le poids des filiales d'ALI représente 26,4% de l'endettement net global.

Tableau 9.84 : Capacité de remboursement au 31.12.2019

Données en milliers d'euros		
Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Endettement net (1)	36 627 470	33 277 926
CAF (2)	2 421 730	2 200 815
= Endettement net / CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	15,12	15,12

Source : Données ANCOLS.

ALI présente une capacité de remboursement d'une durée de 15,1 ans, cette durée est stable en comparaison avec l'exercice 2018. Cette durée se rapproche de la durée observée pour le secteur, soit 14,9 années pour les OPH et 19,5 années pour les ESH au titre de l'exercice 2019¹⁷³.

¹⁷³ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

9.4.4.3.3 Rentabilité économique

Tableau 9.85 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Résultat consolidé (1)	813 572	735 846	77 726
Actif total (2)	65 668 113	62 319 527	3 348 586
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,24%	1,18%	0,06%

Source : Données ANCOLS.

Ce ratio montre l'efficacité du groupe à générer des bénéfices, ce ratio augmente très légèrement pour s'établir à 1,24% au 31 décembre 2019.

Tableau 9.86 : Rentabilité financière globale au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Résultat net consolidé (1)	813 572	735 846	77 726
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	23 430 321	22 084 993	1 345 328
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,47%	4,53%	-1,06%

Source : Données ANCOLS.

La rentabilité financière globale du groupe ALI est inférieure à celle des ESH et des OPH (soit 3,5% contre 3,7% au 31 décembre 2019). Si l'on compare la rentabilité du périmètre ALI à celle de la famille des ESH, la rentabilité financière d'ALI est plus élevée que celle des ESH (3,5% contre 3,7%)¹⁷⁴.

Tableau 9.87 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2019

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019/2018
Résultat net part du groupe (1)	813 572	650 455	163 117
Capitaux propres part du groupe (2)	21 830 532	20 549 026	1 281 506
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	3,73%	4,42%	-0,69%

Source : Données ANCOLS.

La part des intérêts minoritaires est relativement faible au niveau des capitaux propres du groupe. En conséquence, la rentabilité financière part du groupe est très proche de la rentabilité financière globale. Ce ratio compare le résultat obtenu sur une période aux capitaux investis, il s'agit du ratio mesurant l'investissement par rapport au prix réellement décaissé. Ce ratio diminue de 0,7% en 2019 et s'élève à 3,7% en 2019, mais il reste supérieur à 1, ce qui met en évidence une forte rentabilité des investissements au sein du palier ALI.

¹⁷⁴ Ces données proviennent d'HARMONIA. Ce sont des données sociales qui ne présentent aucun retraitement ni élimination contrairement aux données consolidées d'Action Logement.



10 ACTIVITE D'ICF HABITAT EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC

La Société Immobilière des Chemins de Fer français (ICF Habitat), filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R. 313-22 du CCH. Ses ressources sont utilisées pour le financement d'opérations réalisées par des personnes morales, principalement des SA d'HLM. Aucun financement n'est réalisé pour les personnes physiques.

Une convention a été conclue entre ICF Habitat et l'État et est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017 et expirera le 31 décembre 2021. Cette convention quinquennale a pour objet de définir la nature et les règles d'utilisation des emplois de la PEEC versée à ICF Habitat, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ainsi que le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement d'ICF Habitat conformément à l'article L. 313-3 du CCH.

10.1 RESSOURCES D'ICF HABITAT

La PEEC nette reçue par ICF Habitat s'élève en 2019 à 7,8 millions d'euros, soit 14,4% de moins qu'en 2018 (voir Tableau 10.1 ci-dessous). Cette variation de la collecte nette résulte des évolutions combinées des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts (-1,3 million d'euros) et de la participation obligatoire sous forme de subventions (-0,01 million d'euros). Depuis l'exercice 2011, ICF Habitat perçoit sa collecte exclusivement sous forme de subventions, alors que jusqu'en 2011 elle n'a collecté que sous forme de prêts remboursables in fine à 20 ans. Ce changement de modalités explique l'absence de participation obligatoire reçue sous forme de prêts et a contrario la présence de remboursements d'échéances d'emprunts à la SNCF pour 10,8 millions d'euros.

En plus des investissements PEEC qu'il réalise directement par l'intermédiaire de ces filiales, le groupe ICF habitat verse un montant de PEEC à Action Logement Services à hauteur du seuil réglementaire, soit 8,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2019.

Tableau 10.1: Collecte nette de 2017 à 2019 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,62	237,5%	18,61	203,2%	+ 0,1%	18,75
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-10,78	-137,5%	-9,45	-103,2%	+ 14,1%	-0,08
Participation obligatoire nette en prêts	-10,78	-137,5%	-9,45	-103,2%	+ 14,1%	-0,08
PEEC nette totale	7,84	100,0%	9,16	100,0%	- 14,4%	18,67

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Les retours de prêts pour 2019 sont en hausse, ils s'élèvent à 10,8 millions d'euros contre 9,0 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 10.2, page 262). Depuis 2018, ces retours de prêts correspondent à des prêts antérieurement

accordés par la SNCF à ses filiales SA d'HLM. Les retours de prêts sont amenés à diminuer et à disparaître sur les exercices à venir¹⁷⁵, car les financements sont désormais exclusivement accordés sous forme de subventions.

Tableau 10.2 : Retours de prêts accordés de 2017 à 2019 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
ESH	10,78	100,0%	9,03	100,0%	+ 19,5%	0,25
OPH						
COOP						
SEM de logements sociaux						
OLS	10,78	100,0%	9,03	100,0%	19,5%	0,25
Autres sociétés immobilières						
Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	10,78	100,0%	9,03	100,0%	+ 19,5%	0,25
Retours Prêts Personnes physiques						
Retours de prêts	10,78	100,0%	9,03	100,0%	+ 19,5%	0,25

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Le montant des ressources directes s'élève à 18,6 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 10.3 ci-dessous). La répartition entre la PEEC nette totale (42,1%) et les retours de prêts (57,9%) a évolué en faveur des retours de prêts par rapport à 2018.

Tableau 10.3 : Synthèse des ressources de 2017 à 2019 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,62	100,0%	18,61	102,3%	+ 0,1%	18,75
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-10,78	-57,9%	-9,45	-51,9%	+ 14,1%	-0,08
PEEC nette totale (A)	7,84	42,1%	9,16	50,4%	- 14,4%	18,67
Retours Prêts Personnes morales HLM	10,78	57,9%	9,03	49,6%	+ 19,5%	0,25
Retours Prêts Personnes morales hors HLM						
Retours Prêts Personnes physiques			0,00	0,0%	- 100,0%	0,00
Retours de prêts (B)	10,78	57,9%	9,03	49,6%	+ 19,4%	0,25
Total des ressources (A+B)	18,62	100,0%	18,19	100,0%	+ 2,4%	18,92

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Les flux financiers échangés avec Action Logement se combinent avec les ressources directes d'ICF Habitat pour déterminer sa capacité d'intervention réelle. En 2019, ICF Habitat n'a remboursé aucun emprunt auprès d'ALS (voir Tableau 10.4 ci-après) et elle n'a obtenu aucun nouvel emprunt de ce dernier sur cette période. Par ailleurs, ICF Habitat n'a pas accordé de nouveaux prêts à ALS. En 2018, ALS avait remboursé à ICF Habitat 0,004 million d'euros de prêts antérieurs.

Le montant net des ressources PEEC dont ICF Habitat a réellement disposé au cours de l'année 2019 s'élève donc à 18,6 millions d'euros.

¹⁷⁵ Le montant prévisionnel des retours de prêts pour l'exercice 2020 s'élève à 9,4 millions d'euros.

Tableau 10.4 : Échanges avec Action Logement - Données ICF Habitat - de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019				Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Nouveaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts de ICF Habitat auprès d'Action Logement								
Prêts de ICF Habitat à Action Logement		0,00	0,00	100,0%	0,00	100,0%	- 48,0%	0,08
Solde net des échanges (point de vue ICF Habitat)		0,00	0,00	100,0%	0,00	100,0%	- 48,0%	0,08

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019)

Comme l'illustre le Tableau 10.5 ci-dessous, les données déclarées par ALS ne concordent pas avec les données transmises par ICF Habitat. En effet, ICF Habitat déclare ne pas avoir d'emprunt avec ALS, alors qu'ALS mentionne un remboursement de prêts de la part d'ICF Habitat à hauteur de 0,004 million d'euros.

Tableau 10.5 : Échanges avec Action Logement - Données Action Logement - de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019				Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Nouveaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts d'Action Logement auprès de ICF Habitat								0,03
Prêts d'Action Logement à ICF Habitat		0,00			0,00	100,0%	- 100,0%	-0,04
Solde net des échanges (point de vue Action Logement)		0,00			0,00	100,0%	- 100,0%	-0,01

Note : Les données 2017 ont été corrigées par rapport au RASF 2017. En effet pour l'élaboration du RASF 2017 l'Agence n'avait pas obtenu d'ALS les données comptables par flux. Le montant présenté dans le RASF 2017 correspondait au flux de clôture.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

10.2 EMPLOIS D'ICF HABITAT

Les concours d'ICF Habitat réalisés au bénéfice des personnes morales s'élèvent à 18,6 millions d'euros en 2019, soit 0,01 million d'euros de plus qu'en 2018 (voir Tableau 10.6, page 264). Les bénéficiaires personnes morales de ces subventions sont les filiales SA HLM d'ICF Habitat à hauteur de 17,6 millions d'euros¹⁷⁶ et des ESH externes pour 0,9 million d'euros. Il est à noter qu'ICF Habitat ne contribue plus au financement du FNAL depuis 2014.

Jusqu'en 2010, ICF Habitat finançait ses filiales sous forme de prêts, car elle recevait elle-même sa PEEC sous forme de prêts. Depuis 2011, sa PEEC étant reçue sous forme de subventions, ICF Habitat finance désormais ses filiales exclusivement sous forme de subventions.

¹⁷⁶ Données issues des comptes sociaux 2019 d'ICF Habitat transmis à l'Agence.



Tableau 10.6 : Principaux emplois de 2017 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
Prêts Personnes physiques						
Subventions Personnes physiques						
Concours Personnes physiques (A)						
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales	18,62	100,0%	18,61	100,0%	+ 0,1%	18,75
Concours Personnes morales HLM (B)	18,62	100,0%	18,61	100,0%	+ 0,1%	18,75
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales						
Concours Personnes morales hors HLM (C)						
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	18,62	100,0%	18,61	100,0%	+ 0,1%	18,75

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

En comparant les subventions accordées (18,6 millions d'euros) versus les retours de prêts en provenance des organismes HLM financés, soit 10,8 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 10.3, page 262), le solde net vis-à-vis du secteur HLM en 2019 est de 7,8 millions d'euros au profit de ce secteur contre 9,6 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Tableau 10.7 : Suivi des enveloppes 2017-2021

Le Tableau 10.7 présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations sur la période 2017-2021. Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 18,6 millions d'euros soit 4,4 millions de moins que la limite supérieure de la convention quinquennale 2017-2021. Cette convention a prévu une enveloppe globale minimale de 14,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 23,0 millions d'euros en 2019 pour les subventions versées aux personnes morales. L'enveloppe minimale de 13,0 millions d'euros consacrée aux subventions pour construction et acquisition est atteinte tout comme pour la réhabilitation et les structures collectives. Pour l'exercice 2019, l'ensemble des enveloppes minimales et maximales sont respectées comme le montre l'indice de conformité calculé.

Rubriques	Enveloppes 2017-2021															
	2017				2018				2019				2020		2021	
	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale
Subventions pour construction/acquisition	13,0	17,0	17,5	0	13,0	17,0	10,4	0	13,0	17,0	14,2	1	13,0	17,0	13,0	17,0
Subventions pour la réhabilitation	1,0	5,0	0,8	0	1,0	5,0	6,7	0	1,0	5,0	3,4	1	1,0	5,0	1,0	5,0
Subvention pour les structures collectives		1,0	0,5	1		1,0	1,5	0		1,0	0,9	1		1,0		1,0
Concours Personnes morales	14,0	23,0	18,6	100%	14,0	23,0	18,6	0%	14,0	23,0	18,6	100%	14,0	23,0	14,0	23,0

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2019).

ICF Habitat s'est engagée sur la période 2017-2021 à mettre en service plus de 1 600 nouveaux logements (constructions et acquisitions) afin de combler le déficit de logements. Sur la période 2017 à 2019, ICF Habitat a respecté ses engagements car elle a livré 3 145 nouveaux logements (725 logements en 2019, 890 logements en 2018 et 1 530 logements en 2017)¹⁷⁷. ICF Habitat s'est également engagée à amplifier l'effort énergétique en réhabilitant 1 300 logements par an sur la période 2017-2019. Cet objectif n'est pas atteint car ICF Habitat a réhabilité 686 logements en 2019, 1 231 logements en 2018 et 1 141 logements en 2017¹⁷⁸.

¹⁷⁷ Données chiffrées issues des rapports annuels 2017, 2018 et 2019 d'ICF Habitat disponibles sur le site <https://www.icfhabitat.fr/>.¹⁷⁸ Données chiffrées issues des rapports annuels 2017, 2018 et 2019 d'ICF Habitat disponibles sur le site <https://www.icfhabitat.fr/>.

10.3 SITUATION BILANTIELLE D'ICF HABITAT

Le Tableau 10.8 et le Tableau 10.9 de la page 265 présentent des extraits des bilans actif et passif d'ICF Habitat. Ces extraits portent sur les postes d'actif et de passif relatifs aux fonds PEEC.

Tableau 10.8 : Extrait de bilan d'ICF Habitat (actifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	152,52	89,4%	163,31	96,1%	- 6,6%	172,35
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux			0,00	0,0%	- 100,0%	0,00
Financements SA HLM	152,51	89,4%	163,29	96,1%	- 6,6%	172,32
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,01	0,0%	0,02	0,0%	- 14,4%	0,02
Financements Personnes physiques						0,00
Actif circulant	18,11	10,6%	6,56	3,9%	+ 176,3%	5,58
Dont Trésorerie	18,11	10,6%	6,56	3,9%	+ 176,3%	5,58
Total Actif PEEC	170,63	100,0%	169,87	100,0%	+ 0,5%	177,93

Note : La valeur zéro indiquée pour les participations dans les SA HLM correspond en réalité à un chiffre non significatif largement inférieur au seuil d'affichage dans les tableaux fixé à 10 000 euros.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Tableau 10.9 : Extrait de bilan d'ICF Habitat (passifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2019/2018	Exercice 2017
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	5,32	3,4%	4,59	2,7%	+ 15,7%	3,79
Dont Capital souscrit	4,71	3,0%	3,95	2,4%	+ 19,2%	3,11
Subventions d'investissement	0,60	0,4%	0,64	0,4%	- 5,6%	0,68
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	152,46	96,6%	163,24	97,3%	- 6,6%	172,69
Autres dettes	0,00	0,0%	0,00	0,0%		
Total Passif PEEC	157,78	100,0%	167,84	100,0%	- 6,0%	176,48

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

À la lecture de ces tableaux, l'actif dont dispose ICF Habitat sur les fonds PEEC peut être estimé à 170,6 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2019, en augmentation de 0,5%. Il est composé à 89,4% de prêts accordés à des SA d'HLM. La trésorerie disponible à fin 2019 sur les fonds PEEC s'élève à 18,1 millions d'euros contre 6,6 millions d'euros à fin 2018.

Sous réserve d'un déséquilibre de 2,0 millions d'euros entre les extraits de bilans passif et actif¹⁷⁹, on observe que les actifs sont couverts à 96,6% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 3,4% par des fonds propres. Cette structure financière particulière signifie qu'en réalité ICF Habitat n'a pas de réelle capacité d'intervention propre. Elle sert d'intermédiaire entre les SA HLM et le Groupe SNCF qui est l'ultime créancier, car c'est ce groupe qui verse l'essentiel de la PEEC collectée par ICF Habitat.

10.4 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement d'ICF Habitat sont encadrés par la convention quinquennale 2017-2021 signée le 5 mai 2017. ICF Habitat ne doit pas affecter plus de 1,7 million d'euros de la PEEC qui lui est versée au financement des investissements et des charges nécessaires à son fonctionnement. Ce plafond est annuel sur la durée de la

¹⁷⁹ La différence entre l'actif et le passif de bilan est due à la non-exhaustivité du recueil de données ANCOLS qui fait seulement mention de certaines rubriques.



convention. ICF Habitat s'engage à accroître la performance globale de son fonctionnement et à tendre vers un objectif de 1,5 million d'euros à la fin de la convention. Le Tableau 10.10 ci-après présente les frais de fonctionnement pour les exercices 2017 à 2019.

Tableau 10.10 : Frais de fonctionnement 2017-2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2019/2018
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Masse salariale	0,45	34,4%	0,52	35,1%	0,39	27,6%	- 14,3%
Frais généraux	0,23	17,5%	0,66	44,3%	0,49	34,7%	- 65,4%
Cout du système d'information	0,00	0,4%	0,01	0,4%	0,00	0,2%	- 6,5%
Impôts et taxes	0,05	3,7%	0,06	3,9%	0,04	2,8%	- 16,4%
Autres charges	0,14	11,0%	0,22	14,9%	0,07	5,1%	- 35,7%
Impôts sur les sociétés	0,43	33,1%	0,02	1,4%	0,42	29,7%	+ 1976,9%
Total frais de fonctionnement	1,30	100,0%	1,48	100,0%	1,41	100,0%	- 12,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,3 million d'euros pour l'année 2019 et respectent l'enveloppe maximale de 1,7 million d'euros prévue par la convention quinquennale.

Les postes de dépenses les plus importants sont la masse salariale pour 0,5 million d'euros et les frais généraux pour 0,2 million d'euros. On observe une diminution de 12,5% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2018, plus particulièrement de la masse salariale (-14,3%) et des frais généraux (-65,4%). Les frais généraux sont principalement composés des refacturations pour 0,2 million d'euros des frais engagés par la société ICF dans le cadre du groupement de moyens (art 261 b – CGI). Ces dépenses peuvent subir des variations d'une année sur l'autre en raison de l'activité ou d'événements exceptionnels. En 2018, ces refacturations s'élevaient à 0,5 million d'euros en raison du déménagement de l'équipe du service de la collecte au siège d'ICF Habitat et des mouvements de personnel.

L'impôt sur les sociétés s'élèvent à 0,4 million d'euros en 2019 contre un impôt très faible en 2018. Cette hausse s'explique par la comptabilisation d'un produit financier imposable (revenus des titres de participations) s'élevant à 0,6 million d'euros.

ANNEXES

Annexe I

CADRE METHODOLOGIQUE

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

Les sections suivantes exposent le champ couvert par le rapport, les processus de recueil, de validation et de traitement des données, ainsi que l'approche de construction des indicateurs relatifs à la performance en termes de gestion et la démarche de mesure de l'efficacité d'Action Logement.

I.1 CHAMP DU RAPPORT

Le présent document analyse les données relatives à l'exercice 2019, soit pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC¹⁸⁰ (organismes HLM, SEM de logements sociaux, le périmètre Action Logement, agences nationales financées par la PEC, associations bénéficiant des fonds de la PEC). Il inclut également la Société immobilière des chemins de fer français dont les données sont analysées dans un chapitre spécifique (cf. Chapitre 10, pages 261 et suivantes).

I.1.1 Groupe Action Logement

Le groupe Action Logement est soumis au recueil des données de l'ANCOLS.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la nouvelle organisation d'Action Logement, actée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, s'appuie sur les entités Action Logement Groupe (ALG), Action Logement Services (ALS) et Action Logement Immobilier (ALI). ALG est l'entité faîtière qui pilote l'ensemble du groupe. Les entités AFL et APAGL sont combinées dans l'entité Action Logement Groupe. Ces entités entrent dans le champ du présent rapport.

I.1.2 Organismes HLM et SEM de logements sociaux

Les organismes HLM (OPH, SA HLM, Coopératives HLM) et les SEM de logements sociaux étaient à la fois des collecteurs et des utilisateurs directs des fonds PEEC, même si leur activité de collecte était peu significative. Ils sont intégrés dans le champ du présent rapport principalement en tant que bénéficiaires des emplois de la PEEC car en application des dispositions de la loi ALUR, ces organismes ont perdu leur agrément à collecter la PEEC à compter du 1^{er} janvier 2016.

¹⁸⁰ L'expression PEC (participation à l'effort de construction) est utilisée pour désigner l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction, la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction et la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction.

Tableau I.1 : Liste des entités du groupe Action Logement

Code ANCOLS	Dénomination
7500103581	Action Logement Groupe (ALG)
7500103582	Action Logement Services (ALS)
7500103583	Action Logement Immobilier (ALI)
7500100034	Association Foncière Logement (AFL)
7500100083	APAGL

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2019).

I.1.3 Organismes du secteur associatif

Les organismes du secteur associatif constituent une catégorie particulière de bénéficiaires directs et indirects des fonds de la PEEC, notamment en raison de leur rôle en matière de logement d'insertion. À ce titre, ils font l'objet d'un recueil annuel portant sur le dernier exercice clos.

I.1.4 Agences nationales

Les agences nationales bénéficiaires de financements issus de la PEEC, notamment l'ANRU, l'ANAH, l'ANIL et le réseau des ADIL sont incluses dans le présent rapport.

I.2 PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES

I.2.1 Recueil auprès du groupe Action Logement

I.2.1.1 Données sociales

Le système de recueil de données auprès des entités ALG, ALS et ALI utilisé dans le présent rapport est composé d'un recueil définitif. Depuis 2017, compte tenu de la réorganisation du groupe Action Logement, l'Agence ne publie plus les données provisoires du groupe mais uniquement les données définitives. Les données sont transmises de façon dématérialisée via le site Extranet de l'Agence.

Les données définitives sont structurées en trois sous-ensembles :

- une balance comptable ;
- une série de tableaux complémentaires à la balance comptable ;
- les documents présentés à l'assemblée générale ordinaire (AGO) d'approbation des comptes de l'exercice.

Les deux premiers éléments sont à fournir dans les 15 jours suivant la date limite d'arrêté des comptes par le conseil d'administration (soit mi-mai de l'année suivant la fin de l'exercice de référence) et les documents d'AGO sont à transmettre dans les 15 jours suivant la date limite de tenue de l'assemblée annuelle (soit mi-juillet de l'année suivant la fin de l'exercice de référence).

A noter que les ordonnances n° 2020-318 et n° 2020-321 du 25 mars 2020, portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de la COVID-19, ont prorogé les délais d'arrêté et d'approbation des comptes et assoupli les modalités de tenue des conseils et des assemblées. Le report était de 3 mois. Les sociétés clôturant leurs comptes annuels au 31 décembre 2019 auraient dû tenir leurs assemblées générales avant le 30 juin, les ordonnances leur ont donc permis de tenir leurs assemblées jusqu'au 30 septembre

2020. En conséquence, le calendrier du recueil de données de l'Agence a été adapté dans le cadre du recueil de données.

Auparavant, la balance comptable normée correspondait à une balance classique avec le détail des comptes auxiliaires. Tous les comptes faisant l'objet d'un suivi par tiers nominatif ou générique sont présentés de façon détaillée avec une ligne pour chaque tiers. À la suite de la réorganisation du groupe Action Logement, soit depuis l'exercice 2017, l'Agence obtient deux types de balances sous deux référentiels comptables différents pour les entités du groupe. La balance d'ALS est présentée sous format bancaire. Quant aux balances des autres entités du groupe (ALG, ALI, AFL, APAGL), elles suivent le plan comptable général (PCG).

Les données complémentaires concernent les données physiques sur les prêts et subventions accordés, les échéanciers de remboursement des dettes et des créances, les subventions inter-fonds (exclusivement pour Action Logement Services), les effectifs, les rémunérations versées aux dirigeants et aux dix personnes les mieux rémunérées de l'organisme, les honoraires des commissaires aux comptes, les réservations locatives, la liste des participations et autres titres détenus, le coût du risque, les provisions et engagements donnés ainsi que les attributions locatives. À l'exception des données physiques d'activité, toutes ces informations reprennent des éléments contenus dans l'annexe des comptes annuels en les développant ponctuellement.

Les données de l'AGO reprennent la résolution de l'affectation du résultat de l'année, la composition du conseil d'administration et les différents documents présentés en AGO.

1.2.1.2 Données consolidées

L'exercice 2019 constitue le second exercice de consolidation obligatoire pour le groupe Action Logement. Au titre de cet exercice, l'Agence a obtenu l'ensemble des données consolidées pour le palier de consolidation principal, soit au niveau de l'entité faitière Action Logement Groupe, ainsi que pour les sous-paliers de consolidation Action Logement Services et Action Logement Immobilier. En outre, les comptes de l'APAGL et de l'AFL (consolidés) sont combinés dans les comptes du groupe Action Logement et ont été également transmis à l'Agence. L'ensemble de ces données a été communiqué via l'outil SAP FC. Elles ont suivi le même processus de fiabilisation que celui appliqué aux données sociales (voir section 1.3 en page 273).

1.2.2 Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux

Le recueil de données auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux porte sur les données représentatives de leur activité en matière de collecte et d'emploi des fonds issus de la participation à l'effort de construction. Depuis l'exercice 2016, les données sont transmises de façon dématérialisée par la plateforme HARMONIA.

Pour toutes les catégories d'organismes HLM (OPH, SA HLM, Coopératives HLM) et pour les SEM de logements sociaux, les informations demandées sont les mêmes et correspondent aux principaux agrégats financiers concernant la collecte, les retours de prêts, les principaux emplois, etc.

En outre, compte tenu de la crise sanitaire du COVID-19, les organismes de logement social ont bénéficié d'un report de délai pour leurs obligations déclaratives des états réglementaires, soit jusqu'au 31 octobre 2020.

1.2.3 Recueil auprès des organismes du secteur associatif

À l'instar des organismes HLM et des SEM de logements sociaux, les organismes du secteur associatif font l'objet d'une collecte récurrente de données. Le conseil d'administration de l'Agence a décidé lors de sa séance du 26 novembre 2015 de modifier les modalités de déclaration annuelle réalisée par les associations bénéficiaires de



financements issus de la PEEC. Au lieu d'interroger systématiquement toutes les associations concernées, celles-ci sont consultées selon une double modalité :

- ▶ annuellement, lorsque ces financements dépassent l'un des deux seuils suivants :
 - montant annuel moyen sur trois ans des ressources (prêts et subventions) issues de la PEC supérieur à 153 000 euros qui correspond au seuil des associations subventionnées tenues d'établir des comptes annuels fixé par l'article D. 612-5 du Code de commerce ;
 - montant annuel moyen sur trois ans des en-cours issus de la PEC supérieur à 1 550 000 euros correspondant à l'un des trois seuils fixés par l'article R. 612-1 du Code de commerce nécessitant l'établissement de comptes annuels et la nomination d'un commissaire aux comptes.
- ▶ une fois tous les trois ans de façon aléatoire pour la population en-dessous des seuils.

Dès lors qu'une association rentre dans le champ de la déclaration annuelle obligatoire, elle y reste jusqu'à la fin du cycle triennal. Également, toute association répondant aux critères retenus en cours de cycle triennal, même si elle n'y répondait pas au début, rejoint le groupe des associations soumises à la déclaration annuelle obligatoire jusqu'à la fin du cycle triennal. Ainsi, à l'issue de chaque cycle triennal, toutes les associations actives et enregistrées auprès de l'ANCOLS auront donc été interrogées. Le premier cycle triennal s'est terminé à fin 2017. Un nouveau cycle triennal a démarré en 2018.

Les données recueillies sont :

- ▶ les caractéristiques générales de chaque association ;
- ▶ ses principales données financières ;
- ▶ une description sommaire des biens immobiliers à usage locatif détenus et/ou gérés par l'association ;
- ▶ et une présentation des relations financières et/ou de gouvernance entretenues par l'association avec les acteurs de la PEEC.

Notons que le recueil associatif a également été impacté par le contexte sanitaire du COVID 19. Compte tenu des ordonnances du mois de mars 2020 citées ci-avant, l'Agence a accordé un délai de réponse aux associations jusqu'au 31 octobre 2020.

1.2.4 Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales

Les données communiquées par les acteurs nationaux sous contrôle du groupe Action Logement ne revêtent pas la forme de recueils structurés. Il s'agit d'une transmission par ces organismes de leurs comptes annuels, accompagnés des différents documents présentés en assemblée générale et des balances comptables arrêtées au 31 décembre de l'année de référence. Le cas échéant, ces données portent aussi bien sur les informations sociales que sur les informations consolidées. Les données ainsi transmises sont les suivantes :

- ▶ APAGL : balance comptable, série de tableaux complémentaires et documents présentés en assemblée générale ;
- ▶ Groupe Foncière Logement (comptes sociaux et comptes consolidés) : balance comptable, série de tableaux complémentaires (uniquement pour les comptes sociaux), documents présentés en assemblée générale.

Quant aux agences nationales (ANAH et ANRU notamment), leurs emplois des fonds de la PEEC ne font pas l'objet d'une analyse détaillée dans le présent rapport. Il n'y a donc, auprès de ces organismes, aucun recueil structuré de données relatives aux ressources et emplois de la PEEC.

I.3 PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES

I.3.1 Principe général

Les données recueillies font l'objet d'une double validation par l'Agence.

Dès le dépôt de la déclaration complétée sur le site Extranet de l'ANCOLS, celle-ci fait l'objet d'une vérification automatique dont le résultat est notifié à l'organisme. Cette vérification automatique valide la cohérence interne des données déclarées sur la base de règles de vérification pré-paramétrées pour chaque catégorie de données et d'organismes. Tant que la vérification automatique n'est pas satisfaisante, la déclaration n'est pas acceptée et il y a donc autant d'itérations que nécessaires, entre l'ANCOLS et l'organisme, pour que le fichier satisfasse aux critères de la vérification automatique.

Après l'étape de la vérification automatique (résultats satisfaisants ou acceptation en l'état lorsque les incohérences sont le reflet de la situation réelle de l'organisme et non le résultat d'erreurs de saisie), les données font ensuite l'objet d'une revue complémentaire pour compléter la vérification de la cohérence interne et procéder à des tests de cohérence externe des données (cohérence avec les données des autres organismes, cohérence avec les données antérieures, etc.). À l'issue de cette revue complémentaire, les données peuvent être modifiées, si besoin est, avant leur validation définitive pour prise en compte dans le rapport annuel.

Il convient de noter qu'à toutes les étapes, les données ne sont jamais modifiées par l'Agence. Toutes les modifications éventuelles sont faites par les organismes qui garantissent la concordance des données retenues avec leurs systèmes d'information comptable et de gestion. Les données retenues au titre de la déclaration réglementaire des organismes sont celles figurant dans les balances comptables et tableaux complémentaires. Il appartient donc aux organismes de s'assurer eux-mêmes de la cohérence entre ces documents et ceux présentés en assemblée générale. En revanche, lorsque les organismes signalent que leurs données comptables comportent des anomalies significatives qui ne peuvent plus être corrigées du fait de l'arrêté des comptes, l'Agence ajuste les données statistiques publiées pour en garantir la pertinence.

I.3.2 Traitement des données manquantes

Les données qui ne satisfont pas à la double validation ci-dessus évoquée ne sont pas retenues dans les agrégats publiés dans le présent rapport. De plus, certains organismes peuvent ne pas produire leurs déclarations.

Concernant les entités du groupe Action Logement, le taux de réponse s'établit à 100%.

Pour les organismes du secteur associatif, le taux de réponse observé est de 64,3% (voir Tableau I.2, ci-après), soit 294 réponses pour 457 organismes interrogés. Le taux de réponse enregistre une baisse par rapport à 2018, à cause de la crise sanitaire actuelle et notamment par cause du confinement. En effet, les associations n'étaient pas en mesure de répondre dans les délais impartis¹⁸¹ au recueil associatif. L'Agence a décidé de prolonger le délai de réponses au 31 octobre 2020. Notons que les associations éligibles en 2019 s'élèvent à 1 292 contre 1 267 en 2018 et 1 257 en 2017. L'Agence a également adressé des courriers en accusé de réception aux

¹⁸¹ La date limite initiale de dépôt était le 30 juin 2020.



associations permanentes n'ayant pas régularisé leur situation. Parmi les 457 organismes, 35 de la sélection permanente ont répondu au titre de l'année 2019 contre 43 l'année précédente.

Parmi les organismes du secteur associatif ayant répondu à l'Agence, 56,5% déclarent avoir des relations financières et/ou de gouvernance avec le secteur de la PEEC.

En outre, l'Agence a procédé aux contrôles des réconciliations entre les données déclarées par les associations permanentes et les données déclarées par Action Logement services concernant les prêts et les subventions. Lorsque les écarts étaient significatifs, l'Agence a contacté en premier lieu les associations. D'une part, les écarts concernant les prêts accordés par ALS aux associations sont issus de mauvaises saisies dans le formulaire ANCOLS par les associations. En effet, certaines associations ne renseignent pas l'exhaustivité des prêts souscrits auprès d'ALS. D'autre part, s'agissant des écarts relatifs aux subventions reçues, les associations concernées ont majoritairement justifié le montant renseigné dans leur déclaration via l'envoi des conventions signées avec ALS. Dans un second temps, l'Agence a formulé des demandes d'explications auprès d'ALS qui sont restées sans réponse.

Tableau I.2 : Taux de réponse des organismes du secteur associatif aux recueils 2017 à 2019

Rubriques	Données en nombres		
	Total Exercice 2019	Total Exercice 2018	Total Exercice 2017
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 292	1 267	1 257
Organismes interrogeables au titre de l'année N	457	486	545
Formulaires adressés	457	486	545
Taux d'organismes interrogés	35,4%	38,4%	43,4%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	294	435	403
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	64,3%	89,5%	73,9%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	293	435	393
Pourcentage des réponses reçues	99,7%	100,0%	97,5%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	166	248	243
Pourcentage des réponses reçues	56,5%	57,0%	60,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2019).

S'agissant des organismes HLM et des SEM des logements sociaux, ces derniers n'ont pas tous déclaré leurs états réglementaires relatives aux données 2019 sur la plateforme HARMONIA à la date de rédaction du présent rapport.

I.4 PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT

Certaines des données utilisées dans le présent rapport proviennent de sources externes et ne sont donc pas directement recueillies par l'Agence. Il s'agit notamment d'agrégats macro-économiques et de données relatives à la démographie des entreprises, au taux d'inflation, au rendement des obligations d'État, au coût du risque des prêts à l'habitat en France, au zonage territorial et à la répartition de la population.

I.4.1 Données macro-économiques

I.4.1.1 Source et définition des données macro-économiques utilisées

Les agrégats macro-économiques utilisés dans ce rapport proviennent des séries publiées dans les Comptes Nationaux Trimestriels (CNT) de l'INSEE¹⁸². Les comptes trimestriels sont centrés sur des indicateurs économiques fondamentaux comme le PIB (Produit Intérieur Brut), la consommation des ménages, l'investissement et l'emploi. La première estimation est publiée moins de 30 jours après la fin du trimestre. La deuxième estimation est publiée moins de 60 jours après la fin du trimestre. Les résultats détaillés sont disponibles moins de 85 jours après la fin du trimestre avec la publication de l'ensemble des séries d'un trimestre donné. Ces données peuvent faire l'objet de révisions ultérieures (en général peu significatives) et les chiffres utilisés dans ce rapport sont donc susceptibles d'évoluer à moyen terme.

Les deux agrégats utilisés dans le rapport sont le produit intérieur brut et la masse salariale.

I.4.1.2 Produit intérieur brut

Le produit intérieur brut est le principal agrégat mesurant l'activité économique. Il correspond à la somme des valeurs ajoutées nouvellement créées une année donnée par les unités productrices résidentes, évaluées au prix du marché. Il peut être algébriquement calculé selon différentes approches, notamment selon l'approche « production » à partir de laquelle il s'obtient :

► en additionnant :

- les valeurs ajoutées produites au prix de base,
- et les impôts sur les produits (principalement la taxe sur la valeur ajoutée),

► puis en déduisant les subventions sur les produits.

Son évolution mesure la croissance économique.

Les données relatives au PIB utilisées dans ce rapport proviennent de la série n° 010565707 (Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants¹⁸³, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables).

I.4.1.3 Masse salariale

La masse salariale est le cumul des rémunérations brutes des salariés (hors cotisations patronales mais avant déduction des cotisations salariales). Les rémunérations brutes retenues correspondent aux salaires et primes perçus par les salariés au cours de l'année d'exercice.

Les deux séries choisies pour déterminer la masse salariale des entreprises des secteurs assujettis à la PEEC sont les suivantes :

- série n° 010564686 : salaires bruts versés par les sociétés non financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés non financières se composent des unités

¹⁸² Cf. note méthodologique simplifiée sur les comptes nationaux trimestriels, disponible sur le site de l'INSEE : (<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1185/documentation-methodologique>) notamment le document : Méthodologie des comptes trimestriels, janvier 2016.

¹⁸³ La valeur aux prix courants intègre l'inflation. De ce fait, les données observées pour le PIB peuvent être sensiblement plus élevées que les chiffres publiés dans la presse.



institutionnelles qui sont des producteurs marchands dont la fonction principale consiste à produire des biens et des services non financiers, et dont les opérations de répartition et les opérations financières sont séparées de celles de leurs propriétaires ;

- série n° 010564687 : salaires bruts versés par les sociétés financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés financières regroupent l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).

I.4.1.4 Évolution des données macro-économiques utilisées

Les séries macro-économiques décrites ci-dessus sont disponibles dans la Banque de Données Macro-économiques de l'INSEE et accessibles sur le site <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/rechercheMultiple.action> par une recherche directe à partir des identifiants numériques.

Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé
010565707	Trimestrielle	28/08/2020	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	28/08/2020	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	28/08/2020	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés financières - valeur aux prix courants (CVS)

Ces données permettent d'établir, ainsi qu'il suit, l'évolution sur dix ans du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC.

Tableau I.3 : Évolution en prix courants du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC

Données en millions d'euros courants

Années	PIB (*)	Croissance PIB	Masse Salariale	Progression MS
2008	1 990 918	2,49%	527 193	3,39%
2009	1 936 924	-2,71%	522 439	-0,90%
2010	1 993 639	2,93%	539 029	3,18%
2011	2 057 587	3,21%	553 611	2,71%
2012	2 089 205	1,54%	566 260	2,28%
2013	2 117 951	1,38%	573 815	1,33%
2014	2 151 182	1,57%	580 021	1,08%
2015	2 198 385	2,19%	590 903	1,88%
2016	2 232 852	1,57%	607 050	2,73%
2017	2 296 513	2,85%	628 741	3,57%
2018	2 354 467	2,52%	651 164	3,57%
2019	2 419 593	2,77%	674 708	3,62%

Source : INSEE.

1.4.2 Démographie des entreprises

Les données relatives à la démographie des entreprises utilisées dans ce rapport proviennent des chiffres publiés sur ce sujet par l'INSEE. Elles concernent le dénombrement des entreprises et des établissements, sur un champ exhaustif, pour les années 2014 à 2018 et sont accessibles sur le site : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3357459#documentation-sommaire>. Les données relatives à l'année 2019 seront disponibles qu'en juillet 2021.

Ces données fournissent une information sur le parc d'entreprises et d'organismes (et leurs établissements) en activité au 1^{er} janvier de chaque année, en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer. Elles sont issues du SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des ENTREprises et de leurs Établissements). Le champ couvert exclut les unités sans réalité économique ou appartenant à des populations pour lesquelles la qualité du dénombrement serait insuffisante. Compte tenu du fait que toutes les cessations d'activité ne sont pas obligatoirement connues à la date de production des données par l'INSEE, l'évolution des dénombrements ne reflète pas complètement la réalité des entreprises effectivement actives au début de chaque période observée.

Ces données permettent de déterminer qu'il y avait au 1^{er} janvier 2018 plus de 117 mille entreprises assujetties à la PEEC.

Pour mémoire, entre 2016 et 2017, le nombre de salariés du secteur assujetti a progressé légèrement. Il s'élevait à 13,7 millions de salariés contre 13,6 millions en 2016. Il convient de rappeler qu'à partir de 2012, il y a eu une modification de l'algorithme utilisé par l'INSEE pour déterminer le statut « marchand » ou « non marchand » des entreprises.



Tableau I.4 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises assujetties à la PEEC

Données en nombre					
Secteurs	2014	2015	2016	2017	2018
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	97 663	97 400	98 000	101 099	106 652
Associations - Unités non marchandes	9 554	9 618	9 628	9 688	9 759
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	960	939	911	896	858
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	369	371	365	367	361
Autres unités non marchandes	193	193	202	222	212
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 739	108 521	109 106	112 272	117 842
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 389 156	13 425 151	13 556 484	13 746 173	14 144 445

Source : INSEE.

En complément de la ventilation par secteur d'activité présentée ci-dessus, la ventilation par tranches d'effectifs des entreprises assujetties à la PEEC est présentée dans le Tableau I.5.

Tableau I.5 : Dénombrement par taille des entreprises assujetties à la PEEC

Données en nombre					
Tranches d'effectifs	2014	2015	2016	2017	2018
20 à 49 salariés	68 330	68 116	68 376	71 328	75 286
50 à 99 salariés	20 523	20 372	20 619	20 605	21 682
100 à 199 salariés	10 179	10 255	10 284	10 384	10 714
200 à 249 salariés	2 075	2 103	2 052	2 082	2 242
255 à 499 salariés	4 074	4 102	4 159	4 329	4 319
500 à 999 salariés	1 919	1 925	1 962	1 880	1 920
1000 à 1999 salariés	988	988	986	968	975
2000 à 4999 salariés	485	497	497	529	531
5000 à 9999 salariés	115	111	117	109	112
10000 salariés et plus	51	52	54	58	61
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 739	108 521	109 106	112 272	117 842
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 389 156	13 425 151	13 556 484	13 746 173	14 144 445

Source : INSEE.

L'accès aux emplois de la PEEC demeure ouvert aux entreprises dont l'effectif est compris entre 10 et 20 salariés. Le nombre d'entreprises dont les salariés sont potentiellement bénéficiaires de la PEEC était plus élevé et dépassait 243 000 au 1^{er} janvier 2018, soit une hausse de 7,3% par rapport à 2017.

Notons que, le seuil d'assujettissement à la PEEC sera relevé à 50 salariés à compter de l'année 2020.

Tableau I.6 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises bénéficiaires de la PEEC

Données en nombre					
Secteurs	2014	2015	2016	2017	2018
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	203 248	202 588	204 227	207 777	224 066
Associations - Unités non marchandes	17 158	17 178	17 156	17 311	17 706
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	961	940	912	896	858
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	391	393	382	381	370
Autres unités non marchandes	318	328	334	373	365
Nombre d'entreprises dont les salariés sont bénéficiaires de la PEEC	222 076	221 427	223 011	226 738	243 365
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 032 543	15 062 288	15 208 107	15 405 930	15 964 528

Source : INSEE.

Ces entreprises employaient, au 1^{er} janvier 2018, 16,0 millions de salariés se répartissant comme suit par secteur d'activité.

Tableau I.7 : Dénombrement par secteur d'activité des effectifs des entreprises bénéficiaires de la PEEC*Données en nombre*

Secteurs	2014	2015	2016	2017	2018
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture) - Unités marchandes	12 564 831	12 567 611	12 693 202	12 814 728	13 364 075
Associations - Unités non marchandes	1 150 427	1 169 152	1 180 254	1 208 056	1 227 833
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	1 031 314	1 036 970	1 046 319	1 089 563	1 077 342
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	197 240	195 949	195 014	194 105	181 530
Autres unités non marchandes	88 732	92 607	93 319	99 479	113 748
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 032 543	15 062 288	15 208 107	15 405 930	15 964 528

Source : INSEE.

I.4.3 Taux d'inflation

Pour évaluer le taux d'inflation (qui mesure la perte du pouvoir d'achat de la monnaie se traduisant par une augmentation générale et durable des prix), il est utilisé dans le présent rapport la série « Indice d'ensemble » des Indices des Prix à la Consommation Harmonisés (IPCH). Les indices des prix à la consommation harmonisés sont conçus pour la comparaison de l'inflation des prix à la consommation à l'intérieur de la zone Euro et sont ainsi compilés sur la base de standards harmonisés obligatoires pour tous les états membres de l'Union européenne.

Les IPCH sont produits et publiés en utilisant une période de référence commune d'indice (2015=100). Les taux de variation sont calculés à partir des indices publiés. Les indices, ainsi que les taux de variation, ne sont ni corrigés des effets de calendriers ni des variations saisonnières.

Les données relatives à l'IPCH proviennent de la série 001759971 : Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100) et sont disponibles dans la BDM (Banque de Données Macro-économiques) de l'INSEE et accessibles sur le site <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/rechercheMultiple.action> par une recherche directe à partir de l'identifiant numérique.

Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé
001759971	Mensuelle	30/09/2020	Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100)



Tableau I.8 : Série mensuelle du taux d'inflation

Mois	Série mensuelle en % de l'IPCH (t_0 / t_{-12})					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Janvier	0,76%	-0,39%	0,32%	1,57%	1,48%	1,43%
Février	1,06%	-0,28%	-0,11%	1,43%	1,31%	1,56%
Mars	0,75%	-0,04%	-0,08%	1,38%	1,72%	1,29%
Avril	0,84%	0,12%	-0,12%	1,39%	1,83%	1,45%
Mai	0,83%	0,35%	0,09%	0,93%	2,29%	1,10%
Juin	0,59%	0,33%	0,31%	0,77%	2,31%	1,37%
Juillet	0,56%	0,22%	0,39%	0,78%	2,60%	1,26%
Août	0,54%	0,10%	0,38%	0,99%	2,57%	1,26%
Septembre	0,37%	0,10%	0,51%	1,07%	2,50%	1,11%
Octobre	0,53%	0,15%	0,47%	1,15%	2,50%	0,93%
Novembre	0,40%	0,11%	0,69%	1,24%	2,16%	1,22%
Décembre	0,09%	0,27%	0,81%	1,25%	1,90%	1,61%
Moyenne annuelle	0,61%	0,09%	0,31%	1,16%	2,10%	1,30%

Source : INSEE.

1.4.4 Rendement des obligations d'État sans risque

Pour évaluer la rentabilité d'un investissement à long terme, on utilise comme référence le taux de rendement des emprunts de l'État français. La signature de l'État étant la meilleure possible, l'État emprunte en général au taux le plus faible du marché. Ce taux est considéré comme un taux « sans risque ». Par définition, tout placement en dehors de produits émis ou garantis par l'État est considéré comme risqué et la différence de rendement par rapport au taux des emprunts d'État représente la prime de risque. Les OAT (Obligations Assimilables du Trésor) constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ils sont émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance par l'Agence France Trésor. La plupart des OAT sont à taux fixe, mais certaines peuvent être à taux variable indexé. Compte tenu de la variabilité des échéances des emplois d'Action Logement Services, le taux utilisé dans ce rapport correspond au Taux de l'Échéance Constante à 10 ans (TEC 10). Il s'agit du taux de rendement actuariel d'une valeur du trésor fictive d'échéance égale à 10 ans. Il est publié quotidiennement par la Banque de France et l'Agence France Trésor, et accessible sur le site Internet de cette dernière à l'adresse : <https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-indices-obligataires>. Les données historiques disponibles permettent de synthétiser dans le Tableau I.9 ci-après l'évolution de l'indice depuis 2014.

Tableau I.9 : Évolution du rendement de l'OAT 10 ans

Mois	Moyennes mensuelles des valeurs journalières de l'OAT 10 ans					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Janvier	2,36%	0,69%	0,85%	0,86%	0,77%	0,63%
Février	2,17%	0,61%	0,60%	1,06%	0,92%	0,53%
Mars	2,10%	0,51%	0,51%	1,05%	0,80%	0,39%
Avril	2,01%	0,42%	0,45%	0,92%	0,75%	0,30%
Mai	1,85%	0,87%	0,50%	0,82%	0,78%	0,29%
Juin	1,72%	1,18%	0,40%	0,66%	0,71%	0,09%
Juillet	1,54%	1,10%	0,18%	0,84%	0,63%	-0,06%
Août	1,36%	0,97%	0,16%	0,73%	0,68%	-0,32%
Septembre	1,31%	0,99%	0,20%	0,72%	0,74%	-0,26%
Octobre	1,23%	0,80%	0,31%	0,72%	0,81%	-0,15%
Novembre	1,13%	0,85%	0,65%	0,60%	0,76%	-0,03%
Décembre	0,93%	0,92%	0,75%	0,57%	0,69%	0,03%
Moyenne annuelle	1,64%	0,83%	0,46%	0,80%	0,75%	0,12%

Ces montants ont été obtenus par la moyenne des OAT par mois

Source : Agence France Trésor.

I.4.5 Coût du risque des prêts à l'habitat en France

Le Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (SGACPR) réalise une enquête annuelle auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat en France. Pour l'édition 2019, cette enquête a porté sur 14 établissements représentant un en-cours de 928 milliards d'euros en 2017, 983 milliards en 2018, et 1 052 milliards en 2019. Les résultats de ces enquêtes annuelles sur le financement de l'habitat sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution à l'adresse <https://acpr.banque-france.fr/publications/etudes-et-recherche/statistiques/enquete-sur-le-financement-de-lhabitat>.

Ces résultats fournissent plusieurs données représentatives du risque des prêts à l'habitat en France, notamment le taux d'en-cours douteux, le taux de dépréciation des en-cours et le coût du risque. Le taux d'en-cours douteux mesure le pourcentage d'en-cours douteux par rapport au total des en-cours. Le taux de dépréciation peut être mesuré par rapport aux en-cours douteux et par rapport au total des en-cours. Quant au coût du risque, il est obtenu en rapportant le total des pertes sur créances irrécouvrables et des dotations nettes de reprises (provisions et dépréciations) au total des en-cours de prêts.

D'une année sur l'autre, les données peuvent être actualisées par le SGACPR en fonction des résultats de ses enquêtes comme l'illustre le tableau ci-après qui présente une synthèse comparative des mesures du risque issues des trois dernières enquêtes du SGACPR.

Tableau I.10 : Mesures du risque des prêts à l'habitat en France¹⁸⁴

	Encours douteux / Encours total			Dépréciations / Encours douteux			Dépréciations / Encours total			Coût du risque total		
	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019
Représentativité	95%	95%	92%	94%	97%	98%	95%	96%	95%	94%	96%	92%
2015	1,56%	1,55%	1,55%	28,73%	29,27%	29,27%	0,45%	0,45%	0,45%	0,06%	0,06%	0,06%
2016	1,53%	1,52%	1,52%	29,15%	29,69%	29,69%	0,45%	0,45%	0,45%	0,06%	0,05%	0,05%
2017	1,47%	1,46%	1,46%	29,13%	29,67%	29,67%	0,43%	0,43%	0,43%	0,04%	0,04%	0,04%
2018		1,32%			28,40%	28,40%		0,38%	0,38%		0,03%	0,03%
2019			1,29%			27,66%			0,36%			0,02%
Taux échantillon	97%	97%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	98%	97%	97%	98%

Source : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Note de lecture : Pour rappel, à l'occasion de leurs déclarations faites en 2019 pour les données 2018, les banques ont actualisé leurs réponses sur les années passées, selon les précisions fournies par le SGACPR dans sa note « Le financement de l'habitat en 2018 », https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/20190723_as_107_financement_habitat_2018.pdf. De ce fait, la structure des en-cours, le niveau des en-cours douteux et leur provisionnement sont sensiblement différents par rapport à ceux de la précédente étude publiée par le SGACPR et portant sur l'exercice 2017.

I.4.6 Zonage territorial

Les analyses figurant dans le présent rapport s'appuient sur le zonage de l'arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement pour caractériser les situations de tension sur le territoire.

Ce zonage découpe le territoire en trois zones : A (marchés tendus), B (marchés moyennement tendus) et C (marchés détendus). Ce dispositif sert à déterminer les plafonds de loyer des mesures d'incitation à l'investissement locatif privé mais sert aussi de critère pour la programmation des logements locatifs sociaux.

¹⁸⁴ La représentativité indiquée dans le Tableau I.10 diffère des pourcentages présentés dans la version 2017 du présent rapport car la Banque de France publie une représentativité relative correspondant aux taux observés chez les organismes ayant répondu à l'enquête. Dans ce rapport, cette représentativité relative est désormais pondérée par le taux d'échantillonnage de la Banque de France afin d'obtenir une représentativité globale.

La zone A englobe Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français et la Corse-du-Sud.

Une zone spécifique A bis sert à identifier Paris et les communes limitrophes. Dans le présent rapport, nous avons regroupé les zones A et A bis pour créer une zone nommée A-Ab.

La zone B comprend la zone B1 et la zone B2, comme définies ci-après :

- ▶ zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
- ▶ zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

Quant à la zone C, elle couvre le reste du territoire.

Pour les analyses figurant dans le présent rapport, ce zonage communal est transposé au niveau départemental sur la base des zones extrêmes présentes dans chaque département. Il s'en suit les occurrences suivantes :

- ▶ catégorie de zonage A-Ab : 4 départements (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ;
- ▶ catégorie de zonage A-B2 : 5 départements (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise et Corse-du-Sud) ;
- ▶ catégorie de zonage A-C : 9 départements (Ain, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Haute-Savoie, Hérault, Nord, Oise, Rhône et Var) ;
- ▶ catégorie de zonage B1-B2 : 6 départements (Haute-Corse et les départements d'outre-mer) ;
- ▶ catégorie de zonage B1-C : 31 départements ;
- ▶ catégorie de zonage B2-C : 37 départements ;
- ▶ catégorie de zonage C : 9 départements (Ariège, Cantal, Creuse, Gers, Haute-Marne, Lot, Lozère, Meuse et Orne).

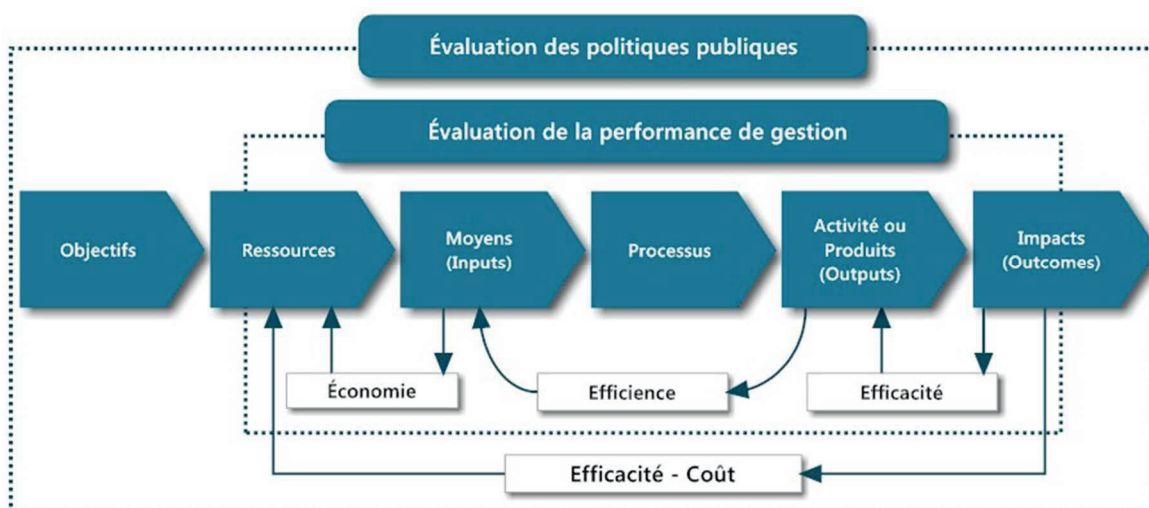
I.5 APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION

I.5.1 Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance

I.5.1.1 Approche générale de détermination des indicateurs de performance

Dans les secteurs publics et à but non lucratif, il n'existe pas d'indicateur synthétique de performance à l'instar du concept de profit qui permettrait de résumer l'atteinte ou non des objectifs de l'opérateur objet de l'évaluation. En effet, les objectifs sont multiples et variés et ne peuvent être réduits à un seul indicateur synthétique. De ce fait, la construction d'indicateurs de performance passe par l'analyse du cycle de gestion qui peut être ainsi schématisé.

Schéma I.1 : Cycle de gestion et indicateurs de performance



Cette analyse permet de mettre en évidence les principaux éléments contributeurs à la performance globale d'un opérateur public ou à but non lucratif. Il s'agit des éléments formant les trois « E » : efficacité, économie et efficience. L'efficacité s'attache à la mesure de l'atteinte ou non des objectifs assignés à l'opérateur, l'économie mesure la consommation de ressources et de moyens mobilisés pour atteindre les objectifs, et l'efficience met en évidence l'optimisation ou non du couple résultats obtenus – moyens utilisés.

Cette présentation peut se décliner sur un périmètre plus ou moins large :

- selon que l'on considère ou non la question de l'analyse critique des objectifs,
- et selon que l'on se limite ou non à l'efficacité opérationnelle (production physique) sans étudier les impacts finaux qui permettent de mesurer les changements d'état réels ou perçus des bénéficiaires identifiés et non identifiés des politiques mises en œuvre.

Lorsqu'on intègre ces deux dimensions, on considère généralement qu'on passe dans le champ de l'évaluation de politiques et qu'on n'est plus dans celui d'un système d'évaluation des indicateurs de performance de gestion.

Partant de cette approche générale, les indicateurs de performance peuvent être déclinés en les rattachant aux différents éléments constitutifs du cycle de gestion.

1.5.1.2 Typologie des indicateurs de performance

1.5.1.2.1 Indicateurs de ressources et de moyens

Les indicateurs de ressources et de moyens permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement du dispositif et les ressources consommées pour la réalisation des emplois. Ces indicateurs sont principalement financiers, mais ils peuvent aussi traduire des données opérationnelles (effectifs, nombre d'établissements, nombre de filiales et participations, nombre de logements, ...). Ces indicateurs permettent d'apprécier non seulement le niveau des ressources et moyens employés, mais aussi l'adéquation du coût d'acquisition de ces moyens.

1.5.1.2.2 Indicateurs d'efficacité opérationnelle

Les indicateurs d'efficacité opérationnelle donnent une mesure directe de la production à travers le dénombrement des différents « outputs ». Ces mesures peuvent prendre la forme de décomptes physiques (nombre de dossiers gérés, nombre de personnes aidées, etc.) mais également de chiffrages financiers (montants d'aides accordées). Le but de ces indicateurs est de mettre en évidence l'importance de la production réalisée et

de la rapprocher de la production attendue. Les impacts réels de cette production ne sont pas pris en compte dans le cadre de la mesure de l'efficacité opérationnelle.

I.5.1.2.3 Indicateurs d'efficience

Les indicateurs d'efficience permettent d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et les moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part. L'efficience peut de façon schématique se définir comme le ratio entre les inputs (c'est-à-dire les coûts) et les outputs (c'est-à-dire la production). L'objectif généralement admis de tout agent économique est d'optimiser l'efficience, ce qui se traduit par une minimisation des inputs et/ou une maximisation des outputs. Adapté au cas particulier d'ALS, l'objectif se traduirait plutôt par une minimisation des inputs si l'on postule que l'entité ALS ne peut pas augmenter de façon significative et volontaire sa production compte tenu des règles actuelles fixées par les conventions entre l'État et le groupe Action Logement. En effet, l'activité de l'entité ALS fait l'objet d'un encadrement défini par des dispositions réglementaires et conventionnelles et des directives de l'entité mère ALG. Dans ce contexte, la finalité d'ALS est de réaliser les « quotas » d'activités qui lui sont attribués (et/ou permis) en cherchant à minimiser ses coûts de production.

Si l'on considère cet objectif de maîtrise des coûts de gestion d'ALS, il peut être appréhendé et évalué selon deux logiques génériques : une logique d'appréhension globale et une logique de décomposition.

La logique de décomposition est celle de la comptabilité analytique qui consiste à ventiler le coût global afin d'identifier les coûts de gestion des différentes activités et/ou processus et/ou produits d'ALS. Partant de la connaissance ainsi obtenue, la dynamique de maîtrise des coûts de gestion se traduit alors par des objectifs de convergence vers des coûts de référence pour chaque processus évalué ou vers des coûts cibles déterminés pour des processus standardisés. Une telle approche procure une connaissance fine des coûts et donne à ALS des orientations et indications précises sur les pistes d'amélioration. En revanche, elle peut susciter des réactions négatives en apparaissant comme une immixtion dans la gestion de l'entité collectrice (ALS). Elle est également peu opérante, ou tout au moins difficile à déployer. En effet, c'est une option coûteuse et dont la mise en œuvre requiert l'existence au sein de l'entité ALS d'un système de recueil d'informations permettant une ventilation fiable des coûts sur les différents produits, processus ou activités.

I.5.1.2.4 Indicateurs de qualité

Compte tenu du fait que la production physique n'est pas obligatoirement synonyme de satisfaction, les indicateurs d'efficacité opérationnelle ne sont pas suffisants. Il faudrait les compléter avec des indicateurs de qualité pour mesurer l'amélioration du service rendu aux bénéficiaires des politiques mises en œuvre. Eu égard aux démarches de recueil de données et d'analyse nécessaires à la construction de ce type d'indicateurs, ils relèveraient davantage d'une démarche évaluative plus large et ne sont donc pas intégrés dans le système de mesure de la performance en termes de gestion d'ALS.

I.5.1.2.5 Indicateurs d'efficacité de la politique publique

Les indicateurs dits d'efficacité de la politique publique pourraient être qualifiés d'indicateurs de « haut niveau » en ce sens qu'ils s'intègrent dans une démarche évaluative pure. Ces indicateurs découlent d'une analyse critique des objectifs des politiques et d'une identification préalable des effets recherchés ainsi que des effets non désirés (externalités). Les modalités d'élaboration et de suivi de ces indicateurs faisant largement appel à des techniques de recueils de données non quantitatives, cette problématique n'est pas intégrée dans l'évaluation de la performance de gestion d'ALS.

1.5.1.2.6 Indicateurs d'efficacité-coût

Les indicateurs d'efficacité-coût sont le pendant « qualitatif » des indicateurs d'efficience et rapportent les impacts (les « avantages ») issus de la mise en œuvre des politiques aux ressources et moyens mobilisés pour atteindre ces impacts. Ils résultent d'analyses dites « avantages-coûts » ou « efficacité-coûts » qui font appel à des techniques non utilisables dans le cadre d'un système permanent et récurrent d'observation de la performance en termes de gestion d'ALS.

En résumé et en cohérence avec les développements présentés ci-dessus, l'évaluation de la performance en termes de gestion de l'entité ALS se limite aux seuls indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production ». Sont donc exclus les indicateurs de qualité, les indicateurs d'efficacité de la politique publique et les indicateurs d'efficacité-coûts qui relèvent plutôt des démarches d'évaluation globale.

1.5.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI

En application du 7° de l'article R. 313-35-2 du CCH, le conseil d'administration de l'Agence a approuvé une série d'indicateurs permettant d'apprécier la performance d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier en termes de gestion utilisés dans le présent rapport qui déclinent quatre objectifs principaux :

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale (1 indicateur) ;
- ▶ le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (2 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (1 indicateur) ;
- ▶ et les ratios réglementaires (2 indicateurs). Ces deux indicateurs sont présentés dans ce présent rapport. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité.

La fiche descriptive de chaque indicateur présente le domaine concerné, l'objectif dont la réalisation est suivie avec l'indicateur, sa désignation, sa définition ainsi que ses modalités de calcul et d'interprétation.



I.5.2.1 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS

I.5.2.1.1 Indicateur relatif aux objectifs d'emplois

DOMAINE	Objectifs d'emplois			NUMERO	8.12	VERSION	1.0			
OBJECTIF	Réaliser les objectifs d'emplois et contribuer ainsi à la mise en œuvre des politiques du logement									
DESIGNATION	Indice de réalisation des objectifs d'emplois									
DEFINITION	La démarche consiste à mesurer le taux de réalisation par emploi (montant réalisé divisé par l'enveloppe moyenne réglementaire ou l'enveloppe cible.									
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Dispositions de la convention quinquennale									
FORMULE DE CALCUL	Pour n objectifs, la formule est la suivante : $\frac{\textit{Réalisation}}{\textit{Enveloppe cible}}$									
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[$-\infty$; 0% [		VALEUR OPTIMALE	100%				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D'ALERTE	À déterminer				
INTERPRETATION	Par construction, la valeur de l'indice est inférieure ou égale à 1, le chiffre 1 correspondant à l'absence d'écart de réalisation pour tous les objectifs d'emplois. Cet indicateur est complété par un indicateur permettant d'apprécier le respect des enveloppes réglementaires (I1.20).				NIVEAU D'ANALYSE	x	CALCUL global	PUBLICATION	x	Niveau global
									Dispersion	Dispersion
									Calcul individuel	Niveau individuel

I.5.2.1.2 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier				NUMERO	8.14	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois									
DESIGNATION	Ratio de couverture des emplois									
DEFINITION	En général, ALS perçoit en fin d'année la collecte due par les entreprises au titre d'un exercice donné. De ce fait, la trésorerie à l'ouverture d'un exercice (clôture de l'exercice précédent), complétée des retours de prêts enregistrés dans l'année, permet de financer les emplois de l'exercice. Ce ratio est une mesure ex-post de la capacité de l'organisme à faire face aux emplois d'une année avec la totalité de la trésorerie dont il dispose réellement sur l'année.									
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence									
FORMULE DE CALCUL	<i>Trésorerie globale en début d'année -Retours de prêts de l'année</i> <i>Emplois de l'année</i>									
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[− ∞ ; 0% [			VALEUR OPTIMALE	≈ 100%			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [			SEUIL D'ALERTE	À déterminer			
INTERPRETATION						x	Calcul global		x	Niveau global

	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1 et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.	NIVEAU D'ANAL	x	Dispersion	PUBLICATION	x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.6	VERSION	1.0				
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois										
DESIGNATION	Ratio de fonds de roulement										
DEFINITION		Le ratio de fonds de roulement mesure la couverture des emplois durables (actif immobilisé) par des ressources stables (capitaux propres et fonds issus de la participation des employeurs).									
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence									
FORMULE DE CALCUL		$\frac{Ressources\ stables}{Emplois\ durables}$									
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%					
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE	À déterminer					
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. Toute tendance baissière doit être surveillée et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.				NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global	
						x			Dispersion	x	Dispersion
						x			Calcul individuel	x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier				NUMERO	8.15	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d’emplois							
DESIGNATION	Ratio de soutenabilité des objectifs							
DEFINITION	Le ratio de soutenabilité des objectifs mesure la disponibilité à moyen terme du fonds de roulement en comparant le fonds de roulement prévisionnel avec le fonds de roulement actuel. Le fonds de roulement prévisionnel est obtenu à partir : • du fonds de roulement prospectif (qui tient compte des retours de prêts et des remboursements de dettes programmés) ; • des ressources nouvelles (collecte prévisionnelle) ; • et des futurs emplois (emplois prévisionnels déterminés selon les dispositions de la convention quinquennale).							
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d’ALS à l’Agence Dispositions de la convention quinquennale							
FORMULE DE CALCUL	<i>Fonds de roulement prospectif + Ressources nouvelles - Emplois programmés</i> <i>Fonds de roulement</i> Ce ratio est calculé avec un horizon temporel déterminé par les périodes couvertes par les « décrets-enveloppes » ou les conventions quinquennales.							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D’ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	Dans une situation favorable de maintien des situations initiales, ce ratio doit être supérieur à 1			x	Calcul global		x	Niveau global



	ou sensiblement égal à 1. Toute valeur nettement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte dont la portée est à nuancer selon les objectifs de niveau de fonds de roulement prévisionnel souhaité.	NIVEAU D' ANAL	Dispersion Calcul individuel	PUBLICATI ON	Dispersion Niveau individuel
--	--	----------------	---------------------------------	-----------------	---------------------------------

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.5	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois						
DESIGNATION	Ratio de structure financière						
DEFINITION	Le ratio de structure financière mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables. Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres et du montant résiduel des réserves générées par les fonds issus de la participation des employeurs reçus sous forme de subventions. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (collecte reçue sous forme de prêts) ou utilisées pour couvrir des subventions ou pertes futures (provisions).						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Ressources définitives}}{\text{Ressources stables}}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	En l'absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, toute tendance baissière doit être surveillée.	NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

I.5.2.1.3 Indicateurs relatifs au coût du risque

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	(*)	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maîtriser le coût du risque des financements aux personnes physiques pour limiter et contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire pour assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes						
DESIGNATION	Taux de créances douteuses						
DEFINITION	Le taux de créances douteuses est calculé en rapportant le montant des créances douteuses au montant total des créances. Il exprime la quote-part des créances qui ne sont pas saines dans le portefeuille total des organismes. Le taux de créances douteuses est suivi uniquement pour les financements accordés aux personnes physiques.						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Enquêtes annuelles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sur les prêts à l'habitat en France						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Créances douteuses}}{\text{Créances totales}}$ Ce ratio est calculé en nombre et en montant, avec au besoin une déclinaison par grandes catégories de prêts (accession, travaux, locatif).						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		

INTERPRETATION	Faute de référence normative transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, des comparaisons sont effectuées avec les statistiques des prêts à l'habitat en France, et un niveau élevé ou une tendance haussière de ce ratio constituent des signaux d'alerte.	NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

(*) Cet indicateur ne figure pas dans le chapitre 8 car ALS ne nous pas transmis les données permettant de calculer ce ratio (cf chapitre 8, paragraphe 8.4.2.1, page 175). Néanmoins, nous avons présenté ce taux calculé sur la base des données obtenues de l'ACPR dans le Tableau I.10 de la présente annexe.

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	8.16	VERSION	1.0			
OBJECTIF	Maîtriser le coût du risque des financements des personnes physiques pour limiter et contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire pour assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes									
DESIGNATION	Coût du risque									
DEFINITION	Le ratio de coût du risque est calculé selon les méthodes usuelles en comparant le total des charges comptables inhérentes au coût du risque (pertes sur créances irrécouvrables, variations des dépréciations, variations des provisions) et le montant des créances gérées. Le coût du risque est suivi uniquement pour les financements accordés aux personnes physiques.									
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Enquêtes annuelles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sur les prêts à l'habitat en France									
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Créances irrécouvrables} + \text{Dépréciations} + \text{Provisions}}{\text{Créances totales}}$ Ce ratio est au besoin décliné par grandes catégories de prêts (accession, travaux, locatif).									
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE		À déterminer				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D'ALERTE		À déterminer				
INTERPRETATION	Faute de référence normative transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, des comparaisons sont effectuées avec les statistiques des prêts à l'habitat en France, et un niveau élevé ou une tendance haussière de ce ratio constituent des signaux d'alerte.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global <th rowspan="3">PUBLICATION<td>x</td><td>Niveau global</td></th>	PUBLICATION <td>x</td> <td>Niveau global</td>	x	Niveau global	
					x			Dispersion	x	Dispersion
					x			Calcul individuel	x	Niveau individuel

I.5.2.1.4 Indicateurs relatifs aux coûts de gestion

DOMAINE	Coûts de gestion		NUMERO	8.21	VERSION	1.0
OBJECTIF	Optimiser les coûts de gestion afin de favoriser l'efficacité du système, dans la logique d'un processus d'amélioration permanente					
DESIGNATION	Couverture du coût opérationnel					
DEFINITION	Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité (produits de facturation diverse, intérêts et dividendes perçus) au coût opérationnel. Il mesure la capacité d'ALS à autofinancer son fonctionnement avec des produits endogènes sans prélèvement sur la collecte.					
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence					



FORMULE DE CALCUL		$\frac{\text{Produits nets d'activité}}{\text{Coût opérationnel}}$					
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%	
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE	À déterminer	
INTERPRETATION	En l'absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, toute différence significative par rapport aux autres organismes ou toute tendance baissière constitue des signaux d'alerte.	NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

I.5.2.1.5 Ratios réglementaires

DOMAINE	Ratio de solvabilité		NUMERO	8.22	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Vérifier la solidité financière d'ALS.							
DESIGNATION	Indice d'efficience							
Définition	Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA).							
SOURCE DES DONNEES	Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.							
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\textit{Fonds propres}}{\textit{RWA}}$							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	> 10,5%					
PERIODICITE	Annuelle							
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio doit être supérieure à 10,5%.		NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
				x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

DOMAINE	Ratio Grands Risques		NUMERO	8.23	VERSION	1.0
OBJECTIF	Le 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.					
DESIGNATION	Indice d'efficience					
Définition	La réglementation Bâle 3 impose aux établissements de crédit de calculer un ratio grands risques. Le 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.					
SOURCE DES DONNEES	Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.					

FORMULE DE CALCUL		Ce ratio a été calculé par ALS dans le cadre de la réglementation ACPR.							
UNITE DE MESURE	%								
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	25% des fonds propres disponibles						
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio est comprise entre 0 et 25% des fonds propres disponibles.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

DOMAINE	Coefficient de liquidité			NUMERO	8.24	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Mesurer la capacité d’ALS à régler ses dettes à court terme.								
DESIGNATION	Indice d’efficience								
Définition		Le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie.							
SOURCE DES DONNEES		Déclaration d’ALS de ce ratio dans le point d’étape de l’ACPR.							
FORMULE DE CALCUL		Ce ratio a été calculé par ALS dans le cadre de la réglementation ACPR.							
UNITE DE MESURE	%								
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	> 100%						
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio est comprise entre 0 et 100%.			NIVEAU D’ ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

1.5.2.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALI

1.5.2.2.1 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier	NUMERO	8.29	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois				
DESIGNATION	Ratio de structure financière				
DEFINITION	Le ratio de structure financière mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables. Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (dettes) ou dédiées à la couverture de pertes futures (provisions).				



SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d'ALI à l'Agence							
FORMULE DE CALCUL		<i>Ressources définitives</i> <i>Ressources stables</i>							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE		À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D'ALERTE		À déterminer		
INTERPRETATION	En l'absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, toute tendance baissière doit être surveillée.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.30	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d’emplois								
DESIGNATION	Ratio de fonds de roulement								
DEFINITION		Le ratio de fonds de roulement mesure la couverture des emplois durables (actif immobilisé) par des ressources stables (capitaux propres et fonds issus de la participation des employeurs).							
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d’ALI à l’Agence							
FORMULE DE CALCUL		$\frac{Ressources\ stables}{Emplois\ durables}$							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE		≈ 100%		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D’ALERTE		À déterminer		
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. Toute tendance baissière doit être surveillée et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d’alerte.			NIVEAU D’ ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

Annexe II DONNÉES DIVERSES

II.1 REPARTITION DE LA COLLECTE PEC BRUTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE 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%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017, 2018 et 2019).

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.

II.2 COLLECTE PEEC BRUTE ET COLLECTE NETTE TOTALE REÇUE

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	79,7%	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	20,3%	0,20	+ 10,1%	343,45	19,0%	+ 4,7%	327,92	18,8%
Collecte totale brute PEEC	1 866,10	100,0%	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	-9,4%	- 0,09	+ 14,8%	-139,82	-8,4%	- 13,3%	-161,33	-10,2%
Collecte totale nette PEEC	1 705,64	100,0%	1,00	+ 2,5%	1 663,29	100,0%	+ 4,8%	1 586,46	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

II.3 SUIVI DES DROITS DE RÉSERVATION

II.3.1 Suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services

Données en nombres de logements

Droits de réservation relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A-B+C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	207 319	9 265	15 429	6 416	207 067
Hors groupe Action Logement	367 864	15 036	28 310	18 958	362 180
Totaux observés	575 183	24 301	43 739	25 374	569 247

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	9 553	13 090	12 824	-208	10 027
Hors groupe Action Logement	16 625	21 831	21 662	171	16 623
Droits de réservation en droit de suite	26 178	34 921	34 486	-37	26 650
Groupe Action Logement	2 089	5 224	4 682	634	1 997
Hors groupe Action Logement	2 478	11 253	10 691	-422	3 462
Droits de réservation en désignation unique	4 567	16 477	15 373	212	5 459
Totaux observés	30 745	51 398	49 859	175	32 109

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	33 747	3 399	4 990	-12 526	44 682
Hors groupe Action Logement	70 843	7 639	11 008	6 481	60 993
Droits de réservation en droit de suite	104 590	11 038	15 998	-6 045	105 675
Groupe Action Logement	5 707	36 594	4 637	-9 597	47 261
Hors groupe Action Logement	28 443	54 489	7 886	2 657	72 389
Droits de réservation en désignation unique	34 150	91 083	12 523	-6 940	119 650
Totaux observés	138 740	102 121	28 521	-12 985	225 325

Source : ANCOLS (comptes annuels 2018 et 2019 d'Action Logement Services).

Note de lecture : Présentation du suivi des droits de réservation conforme au règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017. L'Agence a constaté des écarts entre le suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels et le suivi des droits de réservation déclaré à l'ANCOLS dans le formulaire annuel « Tableaux complémentaires » (voir paragraphe II.3.2 en page suivante). Les écarts sont présentés dans la section II.3.3 ci-après.



II.3.2 Suivi des droits de réservation d'Action Logement Services déclaré à l'ANCOLS

Données en nombres de logements

Droits relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A-B+C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	207 319	9 265	12 824	6 416	204 462
Hors groupe Action Logement	367 864	15 036	21 662	18 958	355 532
Totaux observés	575 183	24 301	34 486	25 374	559 994

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	9 553	4 990	12 824	-208	1 927
Hors groupe Action Logement	16 625	11 008	21 662	171	5 800
Droits de réservation en droit de suite	26 178	15 998	34 486	-37	7 727
Groupe Action Logement	2 089	4 637	4 682	634	1 410
Hors groupe Action Logement	2 478	7 886	10 691	-422	95
Droits de réservation en désignation unique	4 567	12 523	15 373	212	1 505
Totaux observés	30 745	28 521	49 859	175	9 232

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	33 747	3 399	4 990	-12 526	44 682
Hors groupe Action Logement	70 843	7 639	11 008	6 481	60 993
Droits de réservation en droit de suite	104 590	11 038	15 998	-6 045	105 675
Groupe Action Logement	5 707	36 594	4 637	-9 597	47 261
Hors groupe Action Logement	28 443	54 489	7 886	2 657	72 389
Droits de réservation en désignation unique	34 150	91 083	12 523	-6 940	119 650
Totaux observés	138 740	102 121	28 521	-12 985	225 325

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 et 2019, formulaire « Tableaux complémentaires » déclaré à l'ANCOLS).

Note de lecture : Compte tenu du manque de suivi au sein d'Action Logement Services, les données régionales sur les droits de réservation n'ont pas été transmises à l'Agence.

II.3.3 Matérialisation des écarts entre les données déclarées à l'ANCOLS et les données présentées dans les comptes annuels d'Action Logement Services

Ecart en nombres de logements

Droits relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A-B+C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	0	0	2 605	0	2 605
Hors groupe Action Logement	0	0	6 648	0	6 648
Totaux observés	0	0	9 253	0	9 253

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	0	8 100	0	0	8 100
Hors groupe Action Logement	0	10 823	0	0	10 823
Droits de réservation en droit de suite	0	18 923	0	0	18 923
Groupe Action Logement	0	587	0	0	587
Hors groupe Action Logement	0	3 367	0	0	3 367
Droits de réservation en désignation unique	0	3 954	0	0	3 954
Totaux observés	0	22 877	0	0	22 877

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2019				
	(A) Stock à la clôture de l'exercice précédent	(B) Nouveaux droits (conventions signées dans l'exercice)	(C) Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	(D) Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice	(E=A+B-C-D) Stock à la clôture de l'exercice
Groupe Action Logement	0	0	0	0	0
Hors groupe Action Logement	0	0	0	0	0
Droits de réservation en droit de suite	0	0	0	0	0
Groupe Action Logement	0	0	0	0	0
Hors groupe Action Logement	0	0	0	0	0
Droits de réservation en désignation unique	0	0	0	0	0
Totaux observés	0	0	0	0	0

Source : ANCOLS.



II.4 DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES

II.4.1 Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)

Données en nombres de dossiers

Rubriques	Prêts accordés								Données en nombres de dossiers Subventions accordées			
	Prêts accession	Prêts travaux	Prêts locatifs	Autres prêts	Total 2019	% à la clôture 2019	Total 2018	Variation	Total 2019	% à la clôture 2019	Total 2018	Variation
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	1 653	1 414	13 026	44	16 137	5,8%	44 232	-63,5%	15 677	17,0%	14 571	7,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	341	552	44	10	947	0,3%	8 653	-89,1%	3 430	3,7%	3 345	2,5%
BRETAGNE	524	414	13 026	10	13 974	5,0%	12 095	15,5%	5 385	5,8%	4 907	9,7%
CENTRE-VAL DE LOIRE	665	515	4 139	3	5 322	1,9%	15 743	-66,2%	4 180	4,5%	3 930	6,4%
GRAND EST	807	1 056	1 025	12	2 900	1,0%	27 763	-89,6%	5 877	6,4%	5 385	9,1%
HAUTS-DE-FRANCE	823	808	791	10	2 432	0,9%	21 222	-88,5%	6 381	6,9%	5 827	9,5%
ILE-DE-FRANCE	2 189	892	875	21	3 977	1,4%	56 132	-92,9%	18 186	19,7%	16 457	10,5%
NORMANDIE	629	478	470	9	1 586	0,6%	16 081	-90,1%	5 095	5,5%	4 939	3,2%
NOUVELLE-AQUITAINE	808	482	470	37	1 797	0,6%	19 363	-90,7%	9 742	10,6%	9 362	4,1%
OCCITANIE	1 140	505	486	44	2 175	0,8%	21 668	-90,0%	9 915	10,7%	8 760	13,2%
PAYS DE LA LOIRE	999	669	641	16	2 325	0,8%	16 850	-86,2%	9 407	10,2%	8 804	6,8%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	1 295	374	371	23	2 063	0,7%	15 743	-86,9%	6 078	6,6%	5 474	11,0%
DOM-TOM	107	59	1 863	3	2 032	0,7%	2 306	-11,9%	736	0,8%	528	39,4%
Total	11 980	8 218	37 227	242	57 667	20,8%	295 315	-11,9%	100 089	108,5%	78 219	28,0%
Maximum	2 189	1 414	13 026	44	16 137	5,8%	58 198	15,5%	18 186	19,7%	13 791	39,4%
Minimum	107	59	44	3	947	0,3%	1 463	-92,9%	736	0,8%	316	2,5%
Premier Quartile	629	478	470	10	2 032	0,7%	16 197	-90,0%	5 095	5,5%	4 096	6,4%
Médiane	808	515	791	12	2 325	0,8%	18 711	-88,5%	6 078	6,6%	4 704	9,1%
Troisième Quartile	1 140	808	1 863	23	3 977	1,4%	23 934	-66,2%	9 742	10,6%	7 310	10,5%
Moyenne	922	632	2 864	19	4 436	1,6%	22 717	-71,5%	7 699	8,3%	6 017	10,2%

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

Note de lecture : Les données présentées dans ce tableau relèvent de la PEC.

Les DOM et les TOM comprennent la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion. Pour 2018, l'Agence n'a pas obtenu la répartition des financements accordés aux personnes physiques entre les différents DOM et TOM.

II.5 INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS

II.5.1 Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022															Contexte et Particularités		
	2018			2019			2020			2021			2022			Engagement (*)	Minimum	Maximum
	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum				
Accession et travaux																		
Prêts accession	327,0	375,83	85,1%	390,0	246,0	63,1%	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	390,0	
Financement de travaux	62,0	72,14	83,7%	80,0	67,3	84,1%	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	80,0	
Sécurisation locale																		
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,12	35,8%	104,0	37,4	35,9%	(a)	168,0	168,0	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	(a)	172,0	172,0	
Mobilité et recrutement		-																
Subventions MOBILU-PASS / Aide MOBILU-JEUNE	119,0	111,28	93,5%	123,0	102,4	83,2%	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	123,0	
Rénovation énergétique du parc privé		-																
Ingénierie sociale	10,0	-		10,0				10,0	10,0		10,0	10,0		10,0		10,0	10,0	
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,71	31,7%	20,0	14,8	73,9%		20,0	20,0		20,0	20,0		20,0		20,0	20,0	
Concours Personnes physiques	651,0	606,07	55,0%	727,0	467,8	56,7%	791,0	791,0	791,0	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0	795,0	795,0	
Logement locatif social (LLS)																		
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	610,0	512,53	84,0%	540,0	684,1	73,3%	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0	(b)	450,0	
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,90	68,7%	40,0	23,2	57,9%	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	
Structures collectives (FTM)	50,0	8,80	17,6%	50,0	55,1	89,8%	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,00	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0	
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTs)	20,0	6,87	34,3%	20,0	2,5	12,3%	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	20,0	
Logement locatif intermédiaire (LLI)		-																
Dotations en fonds propres	70,0	70,00	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0	
Prêts PLI	50,0	7,86	15,7%	50,0	3,7	7,4%	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	50,0	
Fracture territoriale																		
Prêts / subventions	126,0	15,61	12,4%	150,0	50,8	33,9%	250,0	(b)	250,0	486,0	(b)	486,0	488,0	(b)	488,0	(b)	488,0	
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,00	100,0%	333,0			(a)	333,0	333,0	(a)	(b)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(b)	
PHBB (coût de bonification)		-					(a)	6,0	6,0	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	(a)	30,0	30,0	
Non ventilés (*)		142,06			45,5													
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1 197,63	59,2%	1 323,0	1 004,8	52,7%	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0	1 263,0	1 263,0	
Foncier logement		-		50,0			(a)	40,0	40,0	(a)	109,0	109,0	(a)	75,0	(a)	75,0	75,0	
Prêts												50,0			50,0		50,0	
Subventions												25,0			25,0		25,0	
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	692,0	476,00	68,8%	692,0	475,0	68,6%	450,0	692,0	692,0	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	450,0	612,0	612,0	
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,00	100,0%	9,0	9,0	100,0%	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	50,00	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,00	89,6%	801,0	534,0	89,5%	509,0	701,0	791,0	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	509,0	621,0	746,0	
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)		1,23	61,7%	6,0	2,9	48,2%	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	
Transfert vers PIV (**)	123,0			172,0					146,0			170,0					240,0	
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,93	62,8%	3 029,0	2 009,5	60,2%	2 584,0	2 776,0	3 068,0	2 509,0	2 701,0	3 087,0	2 517,0	2 629,0	2 517,0	2 629,0	3 050,0	

(1) Les enveloppes cibles représentent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PIV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois.

(*) Le poste « ingénierie sociale » faisant l'objet d'aides à caractère social accordées à des personnes morales associations et non pas à des personnes physiques tel que défini dans la convention quinquennale, nous avons présenté le montant réalisé sur l'année 2018, soit 9,7 millions d'euros, comme un concours aux personnes morales dans la rubrique « fracture territoriale ».

(**) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les codes 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 2019, l'Agence demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

(***) 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.

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



II.5.2 Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022										2021		2022	
	2018			2019			2020			Réalisé	2021		2022	
	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Accession et travaux														
Prêts accession	(a)	327,0	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	246,0	(a)	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0
Financement de travaux	(a)	62,0	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	67,3	(a)	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0
Sécurisation locale														
GURL, VISALE, Pass GRL	(a)	115,0	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	37,4	(a)	168,0	(a)	176,0	(a)	172,0
Mobilité et recrutement														
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL-JEUNE	(a)	119,0	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	102,4	(a)	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0
Rénovation énergétique du parc privé														
Ingénierie Sociale		10,0	10,0		10,0	10,0		10,0		10,0		10,0		10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,0	18,0	5,7	20,0	20,0		14,8		20,0		20,0		20,0
Ajustements pour engag. et provisions				-20,3				-30,1						
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,0	651,0	585,7	727,0	727,0	791,0	437,7	791,0	791,0	799,0	799,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)														
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,0	610,0	512,5	490,0	(b)	540,0	684,1	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	40,0	23,2	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	50,0	55,1	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	2,5	(a)	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)														
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	3,7	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Fracture territoriale														
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	50,8	250,0	(b)	250,0	486,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0		(a)	333,0	(a)	(b)	(a)	(b)
PHBB (coût de bonification)	(a)	-			(a)				(a)	6,0	(a)	20,0	(a)	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	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 273,0	970,8	1 284,0	1 284,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0		(a)	40,0	(a)	109,0	(a)	75,0
Prêts														
Subventions														
Financement de l'ANRU - PNRU/PPNRU	460,0	692,0	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	475,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,0	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	534,0	509,0	701,0	509,0	701,0	509,0	621,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,0	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	2,9	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0											240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 385,8	2 515,0	2 707,0	3 029,0	1 945,4	2 590,0	2 782,0	2 515,0	2 707,0	2 523,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" représentent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signée 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'Etat, Action Logement et l'AFEL.

(***) Pour 2019, l'Agence n'a pas tenu compte des engagements de financement envers ALI 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.

Source : Convention quinquennale 2018-2022 signée entre l'État et Action Logement le 16 janvier 2018, avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 24 mai 2018 et avenant Plan d'investissement Volontaire du 25 avril 2019.

II.6 RATIO AGREGÉ DE SOUTENABILITÉ DES OBJECTIFS D'EMPLOI

II.6.1 Explication des hypothèses retenues

Les hypothèses pour les emplois et ressources de la période 2020-2022 sont synthétisées dans le tableau ci-après, avec un rappel des données observées sur les exercices 2018 et 2019.

Données en millions d'euros courants

Rubriques	Données définitives		Prévisions et simulations			Cumul sur la période
	2018	2019	2020	2021	2022	
Taux de croissance du PIB _{n-1} en valeur	2,52%	2,77%	-10,64%	8,19%	4,03%	
Collecte PEEC brute ⁽¹⁾	1 803,1	1 866,1	1 929,0	1 533,8	1 630,5	5 093,2
Impact relèvement seuil 50 salariés (compensation prévu par l'État de la mesure PACTE)				-300,0	-320,0	-620,0
Remboursement PEEC	-139,8	-160,5	-183,0	-178,0	-173,0	-534,0
Collecte PEEC nette	1 663,3	1 705,6	1 746,0	1 055,8	1 137,5	3 939,2
Collecte PSEEC brute	12,8	12,3				
Remboursement PSEEC	-2,7	-3,3	-4,4	-4,3	-3,2	-11,9
Collecte PEAEC brute ⁽¹⁾	24,4	26,9				
Remboursement PEAEC						
Collecte PEC nette	1 697,8	1 741,6	1 741,5	1 051,4	1 134,3	3 927,3
Retours P(S)EEC sur prêts antérieurs	1 317,1	1 240,1	960,8	888,4	854,9	2 704,0
Retours P(S)EEC sur nouveaux prêts			260,2	406,6	457,1	1 124,0
Retours PEAEC sur prêts antérieurs	6,9	7,4	5,5	4,9	4,4	14,8
Remboursement P(S)EEC autres dettes (hors CDC)						
Intérêts reçus ⁽²⁾	164,3	114,3	203,0	196,0	191,0	590,0
Total des ressources hors emprunt	3 186,1	3 103,4	3 171,0	2 547,3	2 641,7	8 360,1
Emprunt CDC - Déblocages ⁽³⁾	21,7		40,0	34,0		74,0
Emprunt CDC - Remboursements ⁽³⁾	-122,9	-51,9	-53,6	-55,8	-57,0	-166,4
Emprunt CDC - AFL - Déblocages						
Emprunt CDC - AFL - Remboursements						
Intérêts versés des emprunts CDC	-21,7	-20,8	-28,2	-27,8	-26,6	-82,6
Emprunt obligataire ⁽⁴⁾						
Total des ressources nettes PEC	3 063,2	3 030,7	3 129,2	2 497,7	2 558,1	8 185,1
Concours Personnes physiques (A)	585,9	437,7	791,0	799,0	795,0	2 385,0
Accession et travaux	448,2	313,2	470,0	470,0	470,0	1 410,0
Prêts accession	376,0	246,0	390,0	390,0	390,0	1 170,0
Prêts travaux	72,2	67,3	80,0	80,0	80,0	240,0
Sécurisation locative	41,1	37,4	168,0	176,0	172,0	516,0
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	37,4	168,0	176,0	172,0	516,0
Mobilité et recrutement	111,3	102,4	123,0	123,0	123,0	369,0
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNES	111,3	102,4	123,0	123,0	123,0	369,0
Rénovation énergétique du parc privé						
Ingénierie sociale			10,0	10,0	10,0	30,0
Aides aux salariés en difficulté	5,7	14,8	20,0	20,0	20,0	60,0
Emplois non ventilés Personnes physiques						
Ajustement pour engagements et provisions	-20,3	-30,1				
Concours Personnes morales (B)⁽⁵⁾	1 261,9	970,8	1 334,3	1 584,5	1 263,4	4 182,2
Locatif social (LLS)	622,2	832,3	605,0	605,0	605,0	1 815,0
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	512,5	684,1	450,0	450,0	450,0	1 350,0
Structures collectives (hors FTM)	30,9	23,2	35,0	35,0	35,0	105,0
Structures collectives (FTM)	8,8	55,1	50,0	50,0	50,0	150,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	210,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	2,5	20,0	20,0	20,0	60,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	73,7	120,0	120,0	120,0	360,0
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	210,0
Prêts PLI	7,9	3,7	50,0	50,0	50,0	150,0
Fracture territoriale	15,6	50,8	250,0	486,0	488,0	1 274,8
Prêts/subventions	15,6	50,8	250,0	486,0	488,0	1 224,0
Dotations en fonds propres de la structure dédiée vente HLM ⁽⁶⁾	333,0		333,0	333,0		666,0
PHBB (coût de bonification) ⁽⁷⁾			6,3	20,5	30,4	57,2
Autres aides personnes morales						
Emplois non ventilés Personnes morales	142,1	45,5				
Ajustement pour engagements et provisions	64,2	-34,0				
Financements Politiques publiques nationales (C)	535,0	534,0	1 691,0	2 126,0	1 046,0	4 863,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	476,0	475,0	692,0	692,0	612,0	1 996,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	27,0
FNAP (subvention) ⁽⁸⁾	50,0	50,0	350,0	350,0	350,0	1 050,0
Prélèvement sur la trésorerie (financement du FNAL) ⁽⁹⁾			500,0	1 000,0		1 500,0
Politiques nationales Action Logement (AFL)	100,0	100,0	140,0	109,0	75,0	324,0
Prêts AFL ⁽¹⁰⁾			40,0	50,0	50,0	140,0
Subventions AFL ⁽¹⁰⁾				25,0	25,0	50,0
Subventions sur fonds PSEEC de l'AFL	100,0	100,0	100,0			100,0
Emplois non ventilés Politiques publiques nationales						
Expérimentation et ingénierie territoriale (D)	1,2	6,0	6,0	6,0	6,0	18,0
Financements issus du PIV (E)			146,0	1 330,0	740,0	2 216,0
Transfert vers PIV ⁽¹¹⁾			146,0	170,0	240,0	556,0
Dotations en fonds propres ⁽⁶⁾				660,0		660,0
DOM ⁽¹³⁾				500,0	500,0	1 000,0
Total emplois PEEC (E) = (A+B+C+D+E)	2 384,0	1 948,5	3 968,3	5 845,5	3 850,4	13 664,2
Emplois PSEEC avant ajustement pour engagements et provisions	101,6	102,1				
Ajustement pour engagements et provisions⁽¹²⁾	199,8	-101,5				
Emplois PSEEC	301,4	0,6				
Emplois PEAEC avant ajustement pour engagements et provisions	10,2	9,3	9,3	9,3	9,3	28,0
Ajustement pour engagements et provisions	0,4	-0,7				
Emplois PEAEC	10,5	8,7	8,7	8,7	8,7	17,3
Total des emplois PEC	2 696,0	1 957,7	3 977,0	5 854,2	3 859,0	13 681,5

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



Note de lecture : Les cibles d'emplois 2020-2022 correspondent à ceux indiqués dans l'avenant Plan d'Investissement Volontaire du 25 avril 2019 à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement. Il s'agit du second avenant à cette convention. Les principes de pluri-annualité et la fongibilité de certains emplois mentionnés dans cette convention quinquennale sont maintenus dans le PIV.

(1) La collecte prévisionnelle PEEC et PEAEC 2020-2022 est issue des prévisions faites par l'ANCOLS actualisées à novembre 2020. Pour ces prévisions, l'Agence ne peut distinguer la collecte PEEC de la collecte PEAEC, ainsi la collecte prévisionnelle PEAEC est présentée au niveau de la PEEC.

(2) Jusqu'en 2016, les intérêts reçus étaient affectés sur le fonds de la gestion courante. Le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds de la société mentionnée à l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation précise que chaque fonds dispose d'une trésorerie distincte et conserve les produits des placements issus de sa trésorerie.

(3) Emprunt CDC-UESL de 1 milliard d'euros par an sur 3 ans contractualisé en 2013.

- Conditions appliquées par la CDC à Action Logement : TLA + 0,9% et durée de 25 ans.

- Conditions appliquées par Action Logement aux bailleurs : TLA - 2,25% à TLA - 1,50%, plancher de 0,25% et durée de 25 à 40 ans.

(4) La convention quinquennale rend possible pour Action Logement le lancement d'emprunts obligataires par Action Logement à hauteur de 6 milliards d'euros sur les prochaines années afin de financer les engagements du Plan d'Investissement Volontaire. Aucune levée d'emprunt ne sera réalisée pour l'exercice 2020. Ce sera probablement le cas pour l'exercice 2021 également.

(5) L'avenant PIV prévoit une augmentation des dotations en fonds propres à ALI afin de renforcer l'effort de production de ses filiales. Le volume et la périodicité de ces dotations ne sont à ce stade pas encore figés. Ce même avenant prévoit également une hausse des dotations en fonds propres pour un montant total de 550,0 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales, notamment pour les entités appartenant au groupe.

(6) Pour la fracture territoriale et la vente HLM, la répartition entre années est une évaluation indicative mentionnée dans la convention quinquennale. La dotation en fonds propres de la nouvelle structure dédiée à la vente HLM est à distinguer des dotations en fonds propres aux organismes de logement social (ligne "Dotations en fonds propres LS" du tableau).

(7) Le coût de bonification des prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB) est constitué par les montants des intérêts versés à la CDC lors du prêt souscrit par cette dernière auprès de la Section Générale.

(8) 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 la note, 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.

(9) Prélèvement prévu sur les fonds PEEC dans le cadre du PLF 2020 au bénéfice du FNAL.

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

(11) 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.

(12) Les ajustements pour engagements et provisions sur le fonds PSEEC comprennent 100 millions d'euros correspondant au financement de l'AFL sur l'exercice 2020.

(13) L'Agence a retenu une hypothèse d'une enveloppe de 500 millions d'euros par an pour les DOM dans l'avenant PIV. Au titre de l'année 2020, aucune dépense n'a été engagée.

II.6.2 Détail du calcul de l'indicateur

Données en millions d'euros

Rubriques	Données définitives	Période quinquennale 2018-2022		
		Cumuls projetés à fin		
	2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2019		5 579	5 579	5 579
Retours sur prêts antérieurs et intérêts		1 169	2 259	3 309
Remboursements de dettes programmés		-187	-370	-546
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle et emprunt obligataire		1 929	3 463	5 093
Retours sur nouveaux prêts		260	667	1 124
Emplois programmés		-3 977	-9 831	-13 690
Fonds de roulement observé d'Action Logement	5 579			
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	5 579	4 773	1 766	869
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(1) _n - (1) ₂₀₁₉] / (1) ₂₀₁₉		-14,4%	-68,3%	-84,4%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)		-2 472	-2 472	-2 472
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	5 579	2 301	-706	-1 604
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(3) _n - (3) ₂₀₁₉] / (3) ₂₀₁₉		-58,8%	-112,7%	-128,7%
Impact emprunt CDC et emprunt obligataire à mobiliser (4)		-115	-164	-248
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	5 579	2 186	-870	-1 851
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(5) _n - (5) ₂₀₁₉] / (5) ₂₀₁₉		-60,8%	-115,6%	-133,2%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	5 579	4 658	1 602	621
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(6) _n - (6) ₂₀₁₉] / (6) ₂₀₁₉		-16,5%	-71,3%	-88,9%
Collecte nette (7)	1 742	1 742	1 051	1 134
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)		444	-1 922	-2 986
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)		2 917	551	-513

Source : ANCOLS recueil définitif exercice 2019.



Les hypothèses retenues par l'Agence pour la réalisation des prévisions sur la période 2019-2022 sont les suivantes :

Le niveau des emplois s'appuie sur le niveau des engagements de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV. Par ailleurs, l'Agence a tenu compte des deux engagements suivants :

- Prélèvement sur la trésorerie d'Action Logement pour le financement du FNAL pour 500,0 millions d'euros sur l'exercice 2020 ;
- Contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022 ;
- Non prise en compte de la compensation de la collecte prévue par la loi PACTE hormis pour l'exercice 2020. À noter que le montant de la compensation a été revu à la baisse lors de la loi n° 2020-1473 du 30 novembre 2020 de finances rectificative pour 2020, ce montant est passé de 290,0 à 238,0 millions d'euros pour l'exercice 2020. Ce montant de 238,0 millions d'euros a été encaissé par Action Logement Services fin 2020.

Les retours de prêts indiqués sont ceux de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV.

Les ressources tiennent compte de l'emprunt d'obligataire d'ALS reçu en octobre 2019 pour un montant net de 985 millions d'euros.

II.7 EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)

Données en équivalents temps plein

Rubriques	2019								2018		Variation 2019/2018	
	ALS		ALI		ALG		AL		AL			
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%		
Cadres y compris cadres dirigeants	790,00	29,2%	43,60	83,4%	51,00	77,9%	884,60	30,7%	931,83	31,1%	-	5,1%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	386,00		5,50	7,8%			391,50	0,1%	488,72	16,3%	-	19,9%
Employés et ouvriers	1 374,00	70,8%	3,00	8,9%	10,00	22,1%	1 387,00	69,2%	1 572,17	52,5%	-	11,8%
Totaux observés	2 550,00	100,0%	52,10	100,0%	61,00	100,0%	2 663,10	100,0%	2 992,72	100,0%	-	11,0%

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

Annexe III LISTE DES SIGLES UTILISES

- ▶ ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
- ▶ ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ▶ AFL : Association Foncière Logement
- ▶ ALG : Action Logement Groupe
- ▶ ALI : Action Logement Immobilier
- ▶ ALS : Action Logement Services
- ▶ ALUR : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
- ▶ ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat
- ▶ ANC : Autorité des Normes Comptables
- ▶ ANCOLS : Agence Nationale de COntôle du Logement Social
- ▶ ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
- ▶ ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec la MILOS pour former l'ANCOLS)
- ▶ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ▶ APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
- ▶ CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- ▶ CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
- ▶ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
- ▶ CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- ▶ CIL : Comité Interprofessionnel du Logement
- ▶ CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales
- ▶ CRAL : Comité Régional Action Logement
- ▶ DALO : Droit Au Logement Opposable
- ▶ DI : Développement Immobilier
- ▶ DRAL : Délégation Régionale Action Logement
- ▶ ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- ▶ EPA : Établissement Public à caractère Administratif

- ▶ EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
- ▶ ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
- ▶ FNAL : Fonds National d'Aide au Logement
- ▶ FNAP : Fonds National des Aides à la Pierre
- ▶ GRL / GURL : Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
- ▶ GUL : Garantie Universelle des Loyers
- ▶ HLM : Habitation à Loyer Modéré
- ▶ MILOS : Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec l'ANPEEC pour former l'ANCOLS)
- ▶ NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- ▶ OLS : Organismes de Logement Social
- ▶ ONV : Opérateur National de Vente
- ▶ OPH : Office Public de l'Habitat
- ▶ PACT : Propagande et Action Contre les Taudis
- ▶ PEAEC : Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction
- ▶ PEC : Participation à l'Effort de Construction
- ▶ PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ PIV : Plan d'Investissement Volontaire
- ▶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- ▶ PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- ▶ PLS : Prêt Locatif Social
- ▶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- ▶ PM : Personnes Morales
- ▶ PN : Politiques Nationales
- ▶ PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- ▶ PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
- ▶ PP : Personnes Physiques
- ▶ PRU : Programme de Rénovation Urbaine
- ▶ PSEEC : Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction

- ▶ P(S)EEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
- ▶ RU : Renouvellement Urbain
- ▶ SA : Société Anonyme
- ▶ SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
- ▶ SAHLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
- ▶ SAS : Société par Actions Simplifiée
- ▶ SCI : Société Civile Immobilière
- ▶ SEM : Société d'Économie Mixte
- ▶ ICF Habitat : Société Immobilière des Chemins de Fer français
- ▶ SIRENE : Système d'Identification du Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements
- ▶ SOFAL : Société pour le Financement de l'Aide au Logement
- ▶ UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
- ▶ USH : Union Sociale de l'Habitat
- ▶ VISALE : Visa pour le Logement et l'Emploi
- ▶ ZUS : Zone Urbaine Sensible





Ce document a été imprimé en France par IPB - Cachan, certifié Imprim'Vert,
sur un papier recyclable, produit à base de pâtes provenant de forêts gérées durablement.



ISSN : 2119-1409

Rapport préparé par :

Tanya HALIL, Lamia OUIS,
Annabelle DAMECOUR, Savina de LASTIC

Sous la direction de :

Marcelline MONTRÉSOR-TIMPESTA

Supervision :

Arnaud GÉRARDIN

Directrice de la publication :

Rachel CHANE-SEE-CHU

**Agence nationale de contrôle du logement social
Direction des statistiques et études financières**

La Grande Arche Paroi Sud - 92055 La Défense Cedex - Téléphone : 01 70 82 98 00
<http://www.ancols.fr>