

2 RAPPORT
0 ANNUEL
1 STATISTIQUE ET
7 FINANCIER

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

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

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

SOMMAIRE	3
LE MOT DU DIRECTEUR GENERAL.....	9
SYNTHESE	11
1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES	21
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	21
1.1.1 Fonctionnement de la PEEC	21
1.1.2 Fonctionnement de la PSEEC	24
1.1.3 Fonctionnement de la PEAEC.....	24
1.1.4 Fonctionnement du fonds de garantie	25
1.1.5 Fonctionnement du fonds de fonctionnement	25
1.2 ACTEURS DE LA PEC	25
1.2.1 Entreprises	25
1.2.2 État	25
1.2.3 Action Logement à compter du 1 ^{er} janvier 2017	26
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement.....	26
1.2.3.2 Action Logement Groupe (ALG)	27
1.2.3.3 Action Logement Services (ALS).....	27
1.2.3.4 Action Logement Immobilier (ALI)	27
1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement.....	28
1.2.4 Acteurs nationaux.....	30
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)	30
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)	32
1.2.5 Agences nationales	34
1.2.5.1 ANAH (Agence NAtionale de l'Habitat)	35
1.2.5.2 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	35
1.2.5.3 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement)	37
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).....	37
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	37
1.2.8 Personnes morales	38
1.2.8.1 Filiales et autres entreprises liées	39
1.2.8.1.1 Présentation générale	39
1.2.8.1.2 Organismes du secteur HLM	40
1.2.8.2 Entités sous influence notable	40
1.2.8.3 Autres participations.....	41
1.2.8.4 Autres personnes morales.....	41
1.2.8.4.1 Présentation générale	41
1.2.8.4.2 Organismes du secteur associatif	41
1.2.9 Personnes physiques	42
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	42
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs.....	42
2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC	45
2.1 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE.....	45
2.2 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE.....	48
2.2.1 Collecte totale	49
2.2.1.1 Analyse de la collecte nette reçue.....	49

2.2.1.2	Évolution à long terme de la PEC reçue.....	52
2.2.2	Cessions d'actifs et retours de prêts	54
2.2.3	Autres ressources	54
2.3	EMPLOIS PEC.....	54
2.4	TRESORERIE GLOBALE.....	55
3	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC	57
3.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC	57
3.2	COLLECTE PEEC.....	59
3.3	CESSIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PEEC	60
3.3.1	Cessions d'actifs.....	60
3.4	AUTRES RESSOURCES PEEC	61
3.4.1	Ressources d'emprunt nettes.....	61
3.5	FINANCEMENT PEEC : PERSONNES MORALES	62
3.5.1	Analyse selon la forme des financements.....	62
3.5.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées.....	63
3.5.3	Analyse des financements selon les catégories de bénéficiaires	64
3.5.3.1	Analyse des financements du point de vue des bénéficiaires	64
3.5.3.1.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	64
3.5.3.1.2	Analyse du financement de l'AFL	65
3.5.3.2	Analyse des financements du point de vue des organismes bénéficiaires.....	68
3.5.3.2.1	Financements au profit d'associations	68
3.5.4	Répartition territoriale des financements	69
3.6	FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES.....	71
3.6.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme des financements.....	71
3.6.1.1	Financements sous forme de prêts	71
3.6.1.2	Financements sous forme de subventions.....	72
3.6.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	72
3.6.3	Répartition territoriale des financements aux personnes physiques	73
3.7	FINANCEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES.....	75
3.7.1	ANAH et FNAL	76
3.7.2	ANRU et Rénovation urbaine.....	76
3.7.3	ANIL-ADIL	77
3.8	SYNTHESE ET SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	77
4	FONDS DE GARANTIE	83
4.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE	83
4.2	GARANTIES ACCORDEES.....	84
4.3	APAGL	85
5	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC	87
5.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC	87
5.2	COLLECTE PSEEC	88
5.3	CESSIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PSEEC.....	89
5.3.1	Cessions d'actifs.....	89
5.3.2	Retours de prêts accordés aux personnes morales	90

5.3.3	Retours de prêts accordés aux personnes physiques	90
5.4	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES	90
5.5	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES	90
5.5.1	Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées.....	90
6	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC.....	95
6.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	95
6.2	COLLECTE PEAEC.....	98
6.3	CESSIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PEAEC	99
6.4	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES.....	99
6.5	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES	99
6.5.1	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements.....	100
6.5.2	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées	100
6.5.3	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale	101
7	RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	105
7.1	FONCTIONNEMENT DU FONDS	105
7.2	EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	105
8	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE	107
8.1	SYNTHESE DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE	107
8.2	ÉTATS DE SYNTHESE SOCIAUX	107
8.2.1	Action Logement Groupe (ALG).....	107
8.2.1.1	Bilan	108
8.2.1.2	Compte de résultat.....	110
8.2.2	Action Logement Services (ALS)	111
8.2.2.1	Bilan	111
8.2.2.2	Compte de résultat.....	114
8.2.2.3	Trésorerie globale.....	116
8.2.3	Action Logement Immobilier (ALI)	117
8.2.3.1	Bilan	117
8.2.3.2	Compte de résultat.....	121
8.2.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales.....	121
8.2.4.1	Bilan	121
8.2.4.2	Compte de résultat.....	124
8.2.5	Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées	124
8.2.5.1	Bilan	124
8.2.6	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)	128
8.2.6.1	Bilan	128
8.2.6.2	Compte de résultat.....	131
8.3	ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'EQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES	131
8.3.1	Évolution des ressources stables	131
8.3.2	Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables.....	132
8.3.3	Analyse de l'équilibre financier prospectif	134



9	PERFORMANCE ET COUTS DE GESTION	137
9.1	SYNTHESE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	138
9.2	MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	139
9.2.1	Moyens financiers d'Action Logement Services.....	139
9.2.1.1	Analyse des ressources annuelles.....	139
9.2.1.2	Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement.....	140
9.2.1.2.1	Ratio de structure financière	140
9.2.1.2.2	Ratio de fonds de roulement.....	141
9.2.2	Moyens humains d'Action Logement Services.....	141
9.2.3	Offre de logements.....	142
9.3	EFFICACITE OPERATIONNELLE	143
9.3.1	Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services	143
9.3.1.1	Activité au bénéfice des personnes morales	143
9.3.1.2	Activité au bénéfice des personnes physiques	143
9.3.1.3	Activité locative	144
9.3.2	Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois.....	145
9.3.2.1	Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois et de respect des enveloppes.....	145
9.3.2.2	Ratio de couverture des emplois	147
9.3.2.3	Ratio agrégé soutenabilité des objectifs d'emplois	148
9.4	COUT DU RISQUE	150
9.4.1	Décomposition du coût du risque annuel	150
9.4.1.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	150
9.4.1.2	Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque	152
9.4.2	Analyse des dépréciations	153
9.4.2.1	Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques.....	153
9.4.2.2	Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques	153
9.4.2.3	Taux de recouvrement prévu des créances douteuses	154
9.5	COUT OPERATIONNEL	154
9.5.1	Structure des charges et du coût opérationnel	154
9.5.2	Coût opérationnel	155
9.5.3	Coût opérationnel normé.....	155
9.5.4	Ratio de couverture du coût opérationnel	155
9.6	RATIO REGLEMENTAIRES (ACPR).....	156
9.7	PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.....	157
9.7.1	Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier	157
9.7.2	Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier	158
9.7.3	Moyens humains d'Action Logement Immobilier.....	159
10	ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC.....	161
10.1	RESSOURCES DE LA SICF.....	161
10.2	EMPLOIS DE LA SICF	163
10.3	SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF	164
10.4	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	165
ANNEXES		167
ANNEXE I	CADRE METHODOLOGIQUE	169

I.1	CHAMP DU RAPPORT	169
I.1.1	Groupe Action Logement.....	169
I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux	169
I.1.3	Organismes du secteur associatif.....	170
I.1.4	Agences nationales	170
I.2	PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES	170
I.2.1	Recueil auprès du groupe Action Logement	170
I.2.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux.....	171
I.2.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif	171
I.2.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales	172
I.3	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES	172
I.3.1	Principe général	172
I.3.2	Traitement des données manquantes.....	173
I.4	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	173
I.4.1	Données macro-économiques.....	174
I.4.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées	174
I.4.1.1.1	Produit intérieur brut.....	174
I.4.1.1.2	Masse salariale	174
I.4.1.2	Évolution des données macro-économiques utilisées	175
I.4.2	Démographie des entreprises.....	175
I.4.3	Taux d'inflation.....	177
I.4.4	Rendement des obligations d'État sans risque	178
I.4.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France	179
I.4.6	Zonage territorial.....	179
I.5	APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION	180
I.5.1	Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance	180
I.5.1.1	Approche générale de détermination des indicateurs de performance.....	180
I.5.1.2	Typologie des indicateurs de performance	181
I.5.1.2.1	Indicateurs de ressources et de moyens.....	181
I.5.1.2.2	Indicateurs d'efficacité opérationnelle	181
I.5.1.2.3	Indicateurs d'efficience.....	182
I.5.1.2.4	Indicateurs de qualité	182
I.5.1.2.5	Indicateurs d'efficacité de la politique publique.....	182
I.5.1.2.6	Indicateurs d'efficacité-coût	183
I.5.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI	183
I.5.2.1	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS.....	183
I.5.2.1.1	Indicateurs relatifs aux objectifs d'emplois.....	183
I.5.2.1.2	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	184
I.5.2.1.3	Indicateurs relatifs au coût du risque	186
I.5.2.1.4	Indicateurs relatifs aux coûts de gestion.....	188
I.5.2.1.5	Ratios réglementaires	188
I.5.2.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALI.....	190
I.5.2.2.1	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	190

ANNEXE II DONNEES DIVERSES.....193

II.1	COLLECTE PEC NETTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE	193
------	--	-----

II.2	SUIVI DES DROITS DE RESERVATION	194
II.2.1	Suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services ...	194
II.2.2	Suivi des droits de réservation d'Action Logement Services déclaré à l'ANCOLS.....	195
II.2.3	Matérialisation des écarts entre les données déclarées à l'ANCOLS et les données présentées dans les comptes annuels d'Action Logement Services	196
II.3	DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES	197
II.3.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)	197
II.4	INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	198
II.4.1	Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois	198
II.4.2	Indicateur de respect des enveloppes réglementaires	199
II.4.3	Enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022	200
II.5	RATIO AGREGE DE SOUTENABILITE DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	201
II.5.1	Explicitation des hypothèses retenues.....	201
II.5.2	Détail du calcul de l'indicateur.....	203
II.6	EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)	204
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES.....	205

LE MOT DU DIRECTEUR GENERAL

Le rapport annuel statistique et financier de l'exercice 2017 sur la participation des employeurs à l'effort de construction a été approuvé par le conseil d'administration de l'ANCOLS le 23 janvier 2019 conformément à l'alinéa 12) de l'article R.342-2 II du CCH.

Cette édition constitue le premier exercice d'existence du groupe Action Logement. En effet, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement au 31 décembre 2016. Cette édition est par ailleurs la troisième et dernière pour la période quinquennale (2015-2019) couverte par la convention du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016. Elle ne tient pas compte des nouveaux objectifs prévus par la convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 modifiée par l'avenant du 25 mai 2018.

L'Agence attire l'attention sur la non-exhaustivité des données collectées auprès des entités du groupe Action Logement. En effet, le changement en cours des systèmes d'informations a eu pour conséquence une rupture dans le suivi régulier de certaines données opérationnelles. L'absence de certaines de ces données a contraint l'Agence à fournir une analyse moins détaillée que les éditions précédentes. De plus, il est important de noter que pour pallier ces difficultés, Action Logement a transmis à l'Agence des données de gestion (données opérationnelles issues des outils métiers) qui peuvent présenter des écarts avec les données comptables. Enfin, l'Agence rappelle que le premier exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement est l'exercice clos au 31 décembre 2018. Afin de préparer ce premier exercice de certification, Action Logement a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2017 qui n'ont pas été transmis à l'Agence.

De façon à livrer plusieurs niveaux de lecture, ce document propose comme pour les éditions précédentes une synthèse d'une dizaine de pages et est accompagné d'un supplément « Essentiel » d'une trentaine de pages.

Je souhaite que l'ensemble de ces informations éclaire au mieux tous ceux qui sont intéressés par ce secteur.

Pascal MARTIN-GOUSSET

Directeur général de l'ANCOLS

SYNTHESE

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 I de l'article R.342-2 du CCH.

Les principaux enseignements à tirer de la présente édition 2017 du rapport susmentionné sont développés ci-après. L'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement au 31 décembre 2016. Cette édition est par ailleurs la troisième et dernière pour la période quinquennale (2015-2019) couverte par la convention du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016 et constitue le premier exercice depuis l'existence du groupe Action Logement. Elle ne tient pas compte des nouveaux objectifs prévus par la convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 modifiée par l'avenant du 25 mai 2018.

L'Agence attire l'attention sur la non-exhaustivité des données collectées auprès des entités du groupe Action Logement. En effet, le changement en cours des systèmes d'informations a eu pour conséquence une rupture dans le suivi régulier de certaines données opérationnelles (stocks de réservations locatives, dénombrements des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales, activités locatives, etc.), de même pour les données ventilées par zone géographique et selon l'appartenance ou non à Action Logement. L'absence de certaines de ces données a contraint l'Agence à fournir une analyse moins détaillée que les éditions précédentes. De plus, il est important de noter que pour pallier ces manquements, Action Logement a transmis à l'Agence des données de gestion (données opérationnelles issues des outils métiers) qui peuvent présenter des écarts avec les données comptables. Enfin, l'Agence rappelle que le premier exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement est l'exercice clos au 31 décembre 2018. Afin de préparer ce premier exercice de certification, Action Logement a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2017 qui n'ont pas été transmis à l'Agence.

Une nouvelle organisation d'Action Logement à compter du 1^{er} janvier 2017

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. La collecte de la PEEC ainsi que la distribution des aides et services aux personnes morales et physiques sont désormais assurées par l'entité ALS. En application du **règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017**, Action Logement Services est tenue d'établir et de présenter ses comptes selon cinq fonds : le fonds PEEC, le fonds PSEEC, le fonds PEAEC, le fonds de garantie et le fonds de fonctionnement. Le **décret n°2017-1730 du 21 décembre 2017** relatif à la gestion des fonds d'ALS précise le fonctionnement de chacun des fonds. Quant à ALI, elle porte l'ensemble des participations des ex-CIL et de l'ex-UESL, à l'exception de sept entités dévolues à ALS.

Une amélioration du respect des volumes d'emplois prévus par la convention quinquennale

La convention quinquennale fixe les enveloppes 2015 à 2019 pour chaque catégorie d'emplois. **Au titre du troisième et dernier exercice de la période quinquennale 2015-2019, les emplois réalisés s'élèvent à 3 876,4**

millions d'euros et le total des enveloppes maximales se monte à 3 898,0 millions d'euros. Une nouvelle convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018 entre Action Logement et l'Etat pour la période 2018-2022. Elle annule et modifie les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018.

Synthèse des emplois PEEC réalisés par Action Logement et des enveloppes sur les périodes 2015-2017

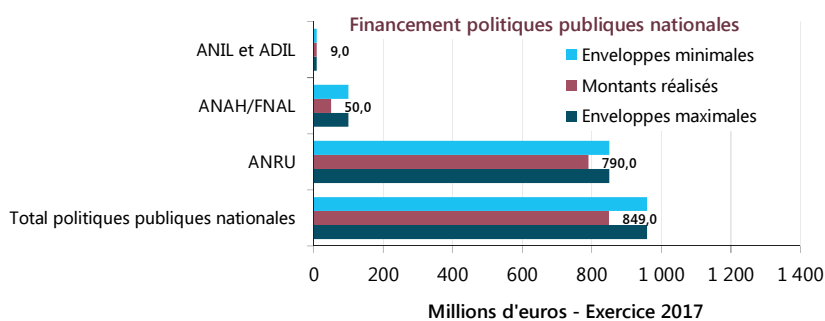
Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2017							
	2015		2016		2017		Cumul 2015-2017	
	Réalisé	Enveloppes	Réalisé	Enveloppes	Réalisé	Enveloppes	Réalisé	Enveloppes
Concours aux personnes physiques	859,7	Min 800 Max 1 000	818,5	Min 800 Max 1 070	906,6	Min 800 Max 1 080	2 584,8	Min 2 400 Max 3 150
Concours aux personnes morales	1 611,5	Min 1 410 Max 1 824	1 347,3	Min 1 363 Max 1 869	1 582,4	Min 1 370 Max 1 859	4 541,2	Min 4 143 Max 5 552
Financement des politiques nationales	1 209,0	Min 1 209 Max 1 209	1 169,0	Min 1 059 Max 1 059	849,0	Min 959 Max 959	3 227,0	Min 3 227 Max 3 227
Emplois non ventilés	2,7		2,2				4,9	
Emplois réels	3 682,9		3 337,0		3 338,1		10 357,9	
Ajustements pour engagements et provisions	133,5		249,6		538,4		921,4	
Totaux	3 816,4	Min 3 419 Max 4 033	3 586,6	Min 3 222 Max 3 998	3 876,4	Min 3 129 Max 3 898	11 279,4	Min 9 770 Max 11 929

L'analyse détaillée par catégorie d'emplois, pour chacune des familles de bénéficiaires identifiées dans le tableau ci-dessus, met en évidence des situations contrastées.

Pour le dernier exercice de la période couverte par la convention quinquennale 2015-2019, le financement des politiques publiques nationales (ANRU, ANAH/FNAL, ANIL) est inférieur aux niveaux prévus, étant donné les avances qui ont été versées

à l'ANRU et à l'ANAH en 2016 au titre de l'exercice 2017 pour un montant global de 110,0 millions d'euros. En prenant en compte ces avances, cette catégorie d'emplois suit le rythme de réalisation prévu par la convention quinquennale.

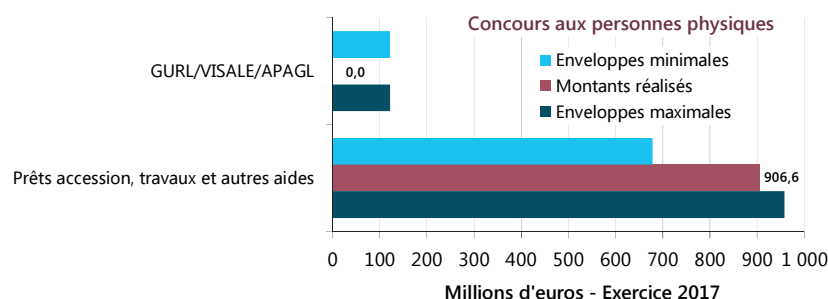
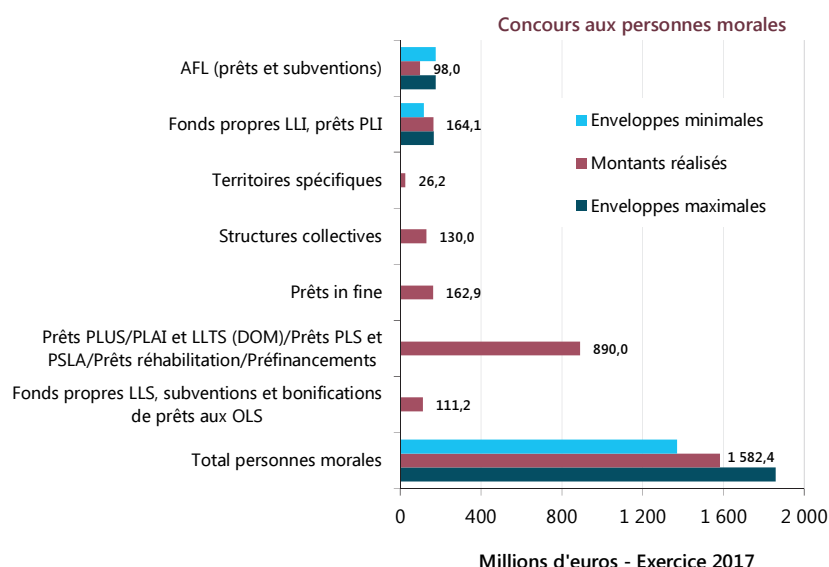


Concernant les concours aux personnes morales, leur niveau observé est compris entre les enveloppes minimales et maximales définies pour le dernier exercice de la période 2015-2019.

Contrairement aux objectifs prévus par la convention quinquennale concernant l'Association Foncière Logement, soit un financement sous forme de prêts de 149,0 millions d'euros et un financement sous forme de subventions de 26,0 millions d'euros, l'Association Foncière Logement n'a reçu au titre de l'exercice 2017 qu'un versement

sous forme de prêt s'élevant à 98,0 millions d'euros. Les dotations en fonds propres LLI¹ et les prêts PLI versés s'élèvent quant à eux à 164,1 millions d'euros², respectant l'enveloppe maximale imposée par la convention quinquennale. En revanche, la convention quinquennale n'ayant pas fixé de fourchette précise pour les autres catégories de financements, seul le montant réalisé a été présenté dans le graphique ci-contre.

Quant aux **concours aux personnes physiques**, ils s'inscrivent dans un **rythme logique de réalisation** à



l'exception du financement de la **garantie locative**.

Ainsi, les catégories **prêts accession, prêts travaux et autres aides** affichent un **niveau de réalisation compris dans les limites de l'enveloppe** définie par la convention quinquennale pour

l'exercice 2017. Notons qu'à compter de l'exercice 2017, le financement de l'ensemble GURL³ et VISALE⁴ n'est plus réalisé par le biais du fonds PEEC mais par le biais du fonds de garantie. Quant à celui de l'APAGL, il est réalisé par le biais du fonds de fonctionnement.

Financement sur 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.

¹ Logement Locatif Intermédiaire

² Ce poste comprend des subventions versées par Action Logement Services à l'entité Action Logement Groupe (ALG) à hauteur de 83,0 millions d'euros visant à permettre le financement par Action Logement Immobilier (ALI) de ses filières immobilières dans le secteur du logement intermédiaire. Au même titre, 70,0 millions d'euros de subventions ont été versées pour financer les filières d'ALI dans le logement social. Elles figurent dans la rubrique « Fonds propres LLS, subventions et bonifications de prêts aux OLS ».

³ Garantie Universelle des Risques Locatifs

⁴ La GURL a pris fin en janvier 2016 au profit de VISALE qui a démarré courant 2016

Emplois du fonds de garantie

Données en millions d'euros

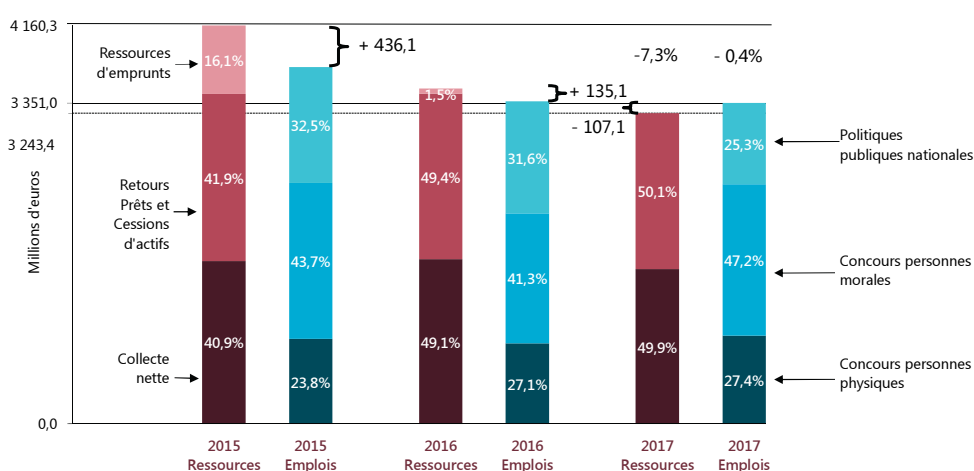
Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Subventions accordées	4,68	9,3%	-1,15	100,0%	-506,6%	19,04	100,0%
Autres subventions VISALE	9,99	19,8%					
Autres subventions GURL	-1,15	-2,3%					
Créances irrécouvrables (*)	36,94	73,2%					
Autres subventions versées	45,78	90,7%					
Total des emplois	50,46	100,0%	-1,15	100,0%	-999,9%	19,04	100,0%

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

Les subventions accordées aux personnes physiques sur le fonds de garantie s'élèvent à 50,5 millions d'euros en 2017. Ces emplois sont composés de 13,5 millions d'euros de subventions (dont 10,0 millions d'euros de subventions VISALE) et de 36,9 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS.

Un excédent des emplois sur les ressources

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois sur la période 2015-2017 met en évidence une réduction de l'excédent des ressources sur les emplois (un solde excédentaire de 135,1 millions



d'euros en 2016 contre 436,1 millions d'euros en 2015) pour au final, atteindre un solde déficitaire de 107,1 millions d'euros en 2017. 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. En 2017, les ressources baissent de 7,3% alors que les emplois diminuent de 0,4%. L'exercice 2017 est en effet marqué par la fin du dispositif de compensation de la collecte reçue de l'État pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC (dont le montant annuel versé était de 133,3 millions d'euros). La baisse des ressources (liée principalement à la non-mobilisation de l'emprunt CDC) et des emplois observés depuis 2015 se confirme en 2017.

Si l'on se limite aux seuls ressources et emplois qui génèrent des flux irréversibles, le solde est excédentaire de 4,7 millions d'euros en 2017 après un excédent de 113,0 millions d'euros en 2016 et un excédent de 28,3 millions d'euros en 2015.

Synthèse des flux irréversibles de ressources et d'emplois d'ALS de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A)	1 446,44	100,0%	- 7,3%	1 561,16	100,0%	+ 1,4%	1 540,07	100,0%
Subventions versées Personnes morales	194,21	13,4%	+ 69,2%	114,81	7,4%	- 34,8%	175,99	11,4%
Subventions versées Personnes physiques	125,48	8,7%	+ 40,7%	89,21	5,7%	- 17,0%	107,46	7,0%
Subventions nettes Politiques publiques nationales*	849,00	58,7%	- 26,9%	1 162,14	74,4%	- 0,4%	1 166,53	75,7%
Flux net lié à la gestion courante	273,01	18,9%	+ 233,0%	81,99	5,3%	+ 32,7%	61,77	4,0%
Emplois irréversibles (B)	1 441,70	99,7%	- 0,4%	1 448,14	92,8%	- 4,2%	1 511,75	98,2%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	4,75	0,3%	- 95,8%	113,02	7,2%	+ 299,1%	28,32	1,8%
Concours assimilés à des subventions personnes morales			- 100,0%	0,40	0,0%	- 42,8%	0,70	0,0%
Concours assimilés à des subventions personnes physiques	15,58	1,1%	- 67,2%	47,56	3,0%	+ 24,3%	38,26	2,5%
Emplois non décaissés (D)	15,58	1,1%	- 67,5%	47,96	3,1%	+ 23,1%	38,96	2,5%
Solde net irréversible (E) = (C-D)	-10,84	-0,7%	- 116,7%	65,06	4,2%	- 711,6%	-10,64	-0,7%

* Hors bonification des prêts OLS pour 2016 et 2015

En intégrant les créances irrécouvrables qui sont assimilables à des subventions décalées dans le temps, on observe un léger déficit de 10,8 millions d'euros en 2017, après un excédent de 65,1 millions d'euros en 2016 et un déficit de 10,6 millions d'euros en 2015.

Une hausse des aides aux personnes physiques et aux personnes morales

La vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC met en exergue un maintien du soutien d'Action Logement pour l'ensemble des catégories d'emplois, dans des proportions toutefois différentes. Concernant les financements aux personnes physiques, leurs retours s'établissent à 944,9 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 919,5 millions d'euros en 2017, soit des emplois nets de -25,4 millions d'euros. S'agissant des concours aux personnes morales, les emplois nets sont en hausse avec un montant de 851,3 millions d'euros contre 593,8 en 2016. Quant aux politiques publiques nationales, elles présentent des financements à hauteur de 849,0 millions d'euros contre 1 169,0 millions d'euros en 2016.

Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Exercice 2016				Exercice 2015	
	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	1 388,2	731,1	657,1	11 176,4	973,0	749,2	223,9	11 805,3	542,4	11 577,1
Titres				0,1	267,3		267,3	2 242,0	219,2	1 999,7
Subventions	194,2		194,2		115,6		115,6		176,7	
Divers et financements non ventilés						13,0	-13,0		-41,2	
Total Personnes Morales	1 582,4	731,1	851,3	11 176,5	1 356,0	762,1	593,8	14 047,3	897,1	13 576,8
Prêts	778,4	944,9	-166,5	4 765,4	704,1	966,2	-262,1	5 033,3	-272,3	5 361,5
Subventions	141,1		141,1		136,8		136,8		145,7	
Total Personnes Physiques	919,5	944,9	-25,4	4 765,4	840,8	966,2	-125,3	5 033,3	-126,6	5 361,5
ANRU	790,0		790,0		910,0		910,0		850,0	
ANAH, FNAL	50,0		50,0		250,0		250,0		350,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	849,0		849,0		1 169,0		1 169,0		1 209,0	
Total lié aux interventions	3 351,0	1 676,0	1 674,9	15 941,8	3 365,8	1 728,3	1 637,5	19 080,6	1 979,5	18 938,3

Légende des couleurs :

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



Des marges de manœuvre suffisantes pour Action Logement Services

Les dynamiques récentes se traduisent par **une hausse de 15,6% de la trésorerie globale d'Action Logement Services en 2017**. En 2016, la trésorerie correspondait à la trésorerie de l'ex-UESL et des ex-CIL. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) augmente de 41,8% par rapport à l'exercice 2016⁵. Une meilleure gestion de la trésorerie, désormais centralisée au sein d'Action Logement Services, une modification de la politique de placement sur livrets, et un niveau quasi stable des emplois réels (hors ajustements pour engagements et provisions) ont pour conséquence une progression de la trésorerie d'ALS sur l'exercice 2017.

Évolution de la trésorerie d'ALS

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017							Exercice 2016	Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAE	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	53,11	0,00	0,00	85,09	854,66	992,86	27,5%	927,95	7,0%	1 203,69
Disponibilités nettes	687,89	10,62	22,78	71,35	1 828,74	2 621,38	72,5%	2 199,66	19,2%	2 188,34
Virements internes	0,72	0,02	0,00	0,07	0,28	1,10	0,0%	0,00		0,00
Créances entre fonds (*)	2 006,81	428,97	133,71	-56,88	-2 512,60	0,00	0,0%			
Trésorerie globale (A)	2 748,53	439,61	156,49	99,63	171,07	3 615,33	100,0%	3 127,60	15,6%	3 392,03
Collecte totale PEEC	1 586,46					1 586,46	98,1%	1 686,29	-5,9%	1 670,68
Collecte totale PSEEC		7,46				7,46	0,5%	9,59	-22,2%	8,36
Collecte totale PEAE			23,65			23,65	1,5%	22,88	3,4%	22,06
Collecte totale (B)	1 586,46	7,46	23,65	0,00	0,00	1 617,58	44,7%	1 718,77	-5,9%	1 701,09
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 162,07	432,15	132,84	99,63	171,07	1 997,75	55,3%	1 408,83	41,8%	1 690,94

Les exercices 2015 et 2016 comprennent la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL.

L'exercice 2016 comprend la trésorerie (15,8 millions d'euros) des 9 GIE dévolus à ALS en 2017.

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

Les **en-cours de ressources stables d'ALS** s'élèvent à **20 038,1 millions d'euros** en 2017. À fin 2016, les ressources définitives des ex-CIL atteignaient 21 901,7 millions d'euros. Il est nécessaire de retrancher la part des titres de participations des filiales dévolues à ALI pour 2 431,6 millions⁶ d'euros afin de pouvoir comparer les deux exercices. Ainsi, le solde à prendre en compte au titre de l'exercice 2016 est de 19 470,1 millions d'euros. La progression observée entre les deux exercices est donc de 2,9%. Suivant la même logique, en retranchant les titres de participation d'ALI pour 2 431,6 millions d'euros aux **emplois durables** à fin 2016, le solde à prendre en compte est de 17 008,9 millions d'euros. On observe ainsi une **légère hausse de 1,2%** entre 2016 et 2017. Le **fonds de roulement au 31 décembre 2017** qui s'élève à **2 831,4 millions d'euros** présente une hausse de 15,0% par rapport à l'exercice 2016 qui affichait un montant de 2 461,1⁷ millions d'euros.

⁵ La trésorerie globale de l'exercice 2016 tenait compte de la trésorerie des 9 GIE rattachés aux ex-CIL qui ont été dévolus à ALS avant le 1er janvier 2017.

⁶ Ce montant est issu du bilan d'ALI au 31 décembre 2017.

⁷ Ce montant est issu du RASF 2016, page 149, tableau 6.15.

Évolution du fonds de roulement d'ALS

Données en millions d'euros

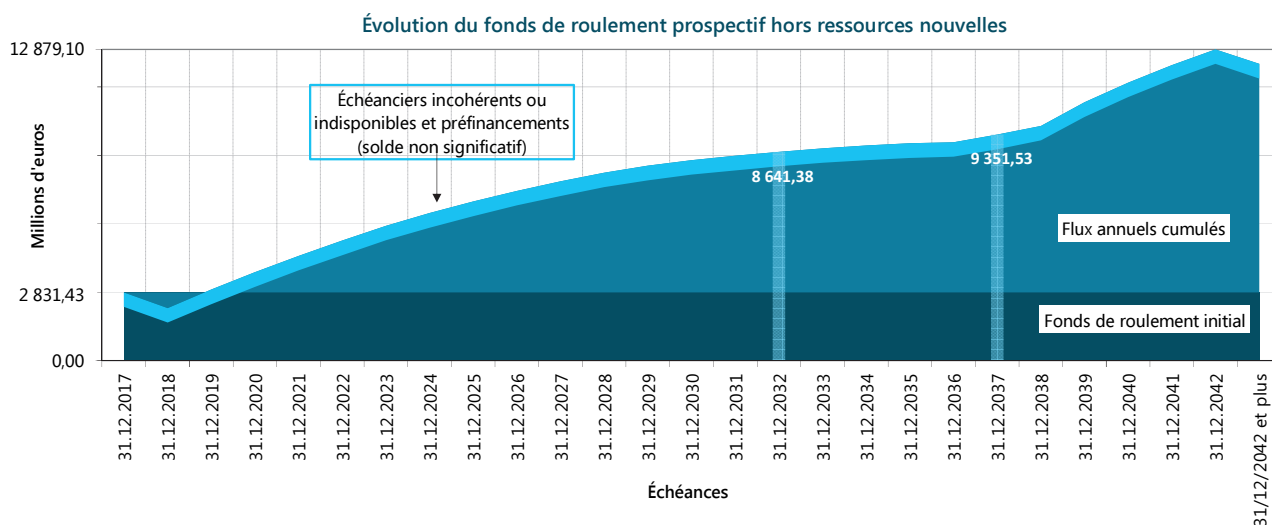
Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Capital, réserves, report à nouveau	12 839,72	64,1%
Résultat	248,09	1,2%
Amortissements et dépréciations	0,04	0,0%
Capitaux propres retraités	13 087,84	65,3%
Ressources définitives (I)	13 087,84	65,3%
Provisions	192,02	1,0%
Opérations avec la clientèle (dettes)	5 372,80	26,8%
Dettes financières	1 385,39	6,9%
Ressources non définitives (II)	6 950,22	34,7%
Ressources stables (III = I+II)	20 038,06	100,0%
Immobilisations incorporelles et corporelles	81,93	0,4%
Participations	87,71	0,4%
Créances sur l'État, collectivités locales ou agence de l'État	0,00	0,0%
Créances rattachées : Filiales et entreprises liées (**)	2 066,00	10,3%
Créances rattachées : Autres participations (**)	596,83	3,0%
Prêts aux autres personnes morales et organismes (*) (***)	9 235,20	46,1%
Prêts aux personnes physiques	4 832,27	24,1%
Autres immobilisations financières (***)	306,69	1,5%
Emplois durables (IV)	17 206,64	85,9%
Fonds de roulement (V = III-IV)	2 831,43	14,1%

(*) Cette rubrique comprends les intérêts courus et non courus contrairement aux rubriques correspondant aux créances rattachées.

(**) Ces trois rubriques constituent la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

(***) Cette rubrique est présentée dans la catégorie "autres actifs" dans les comptes annuels d'ALS.

La prise en compte de retours prévus sur les en-cours 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 8 641,4 millions d'euros d'ici quinze ans et de 12 277,4 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 en-cours 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'efficacité de sa gestion. À ce titre, la

⁸ Les ressources nouvelles ne tiennent pas compte des nouveaux retours sur prêts et des collectes futures.

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 le « décret-enveloppes » ;
- ▶ 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 ;
- ▶ et les ratios réglementaires.

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. Afin de s'adapter à la réforme, les indicateurs ont évolué par rapport aux années antérieures car les données relatives aux ex-CIL ne sont plus comparables avec celles relatives à Action Logement. Ainsi, pour un grand nombre d'indicateurs, seules les données 2017 sont présentées. De plus, les indicateurs sont propres à l'activité de chaque entité du groupe. A noter que dans cette synthèse seuls les indicateurs relatifs à Action Logement Services sont présentés.

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

Désignation	Numéro tableau	2017
Ratio d'autonomie financière	9.5	65,31%
Ratio de fonds de roulement	9.6	116,46%
Indice global de réalisation des emplois	9.12	91,31%
Indice global de conformité	9.13	41,67%
Ratio de couverture des emplois	9.14	143,35%
Coût du risque PP	9.16	± -0,78%
Coût opérationnel normé	9.21	9,20%
Couverture du coût opérationnel	9.22	57,62%
Ratio de solvabilité (*)	9.23	80,93%
Ratio grands-risques (*)	9.23	4,20%
Ratio liquidité (*)	9.23	893,00%

(*) Indicateurs réglementaires déclarés par ALS à l'ACPR

L'analyse des indicateurs d'appréciation de la réalisation des **objectifs d'emplois formalisés dans le « décret-enveloppes » et dans la convention quinquennale** permet de constater que ceux-ci **se sont améliorés en 2017**. Le contexte de la réforme Action Logement avait fortement perturbé les objectifs d'emplois sur l'exercice 2016. **L'indice synthétique affiche au titre de l'exercice 2017 une valeur de 91,3%** contre 58,9% pour l'exercice précédent. Si l'on calcule cet indice en excluant les financements accordés aux Politiques Publiques Nationales (subventions imposées par l'Etat annuellement), l'indice synthétique s'élève à 89,6% en 2017 contre 46,1% pour l'exercice 2016.

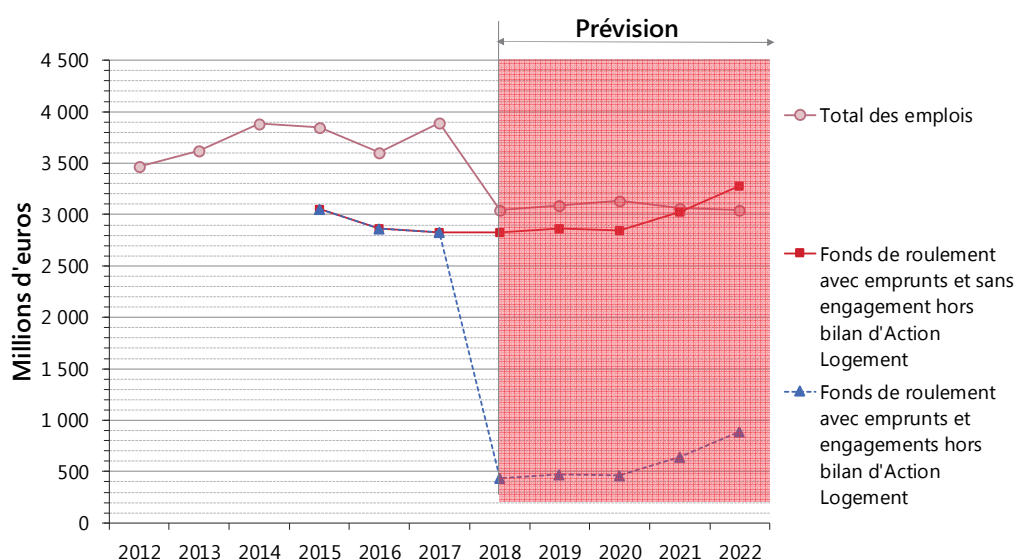
L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois permet de noter que les objectifs de financement des politiques publiques nationales sont atteints à hauteur de 84,7% au titre de l'année 2017, en ne tenant pas compte des avances versées au bénéfice de l'ANRU (60 millions d'euros) et de l'ANAH (50 millions d'euros) en 2016 au titre des enveloppes 2017. Les emplois à destination des personnes physiques affichent quant à eux un léger retard avec un indice de réalisation atteignant 78,0% en 2017 contre

82,7% à fin 2016. Enfin, on constate une nette amélioration des objectifs de financement des personnes morales qui sont atteints à hauteur de 92,2% au titre de l'année 2017 contre 31,4% pour l'année 2016.

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière confortable à fin 2017.

Pour la période quinquennale 2018-2022⁹, les emplois connaîtront une inflexion en 2018 puis se stabiliseront sur la période 2019 à 2022. La baisse du fonds de roulement à partir de 2016 montre l'impact des remboursements de l'emprunt CDC. En outre, les engagements pris par Action Logement fragilisent la soutenabilité de ses objectifs d'emplois. À noter cependant qu'en raison de la réforme d'Action Logement, des phénomènes de rattrapage et de correction ont pu être conduits par Action Logement Services. Après intégration des engagements hors bilan, des provisions et de la mobilisation de l'emprunt souscrit auprès de la CDC, le fonds de roulement sera de 891,0 millions d'euros à l'horizon 2022. Notons qu'au regard des données observées les années précédentes, les retours de prêts présentés dans la convention quinquennale sont vraisemblablement sous-estimés, ce qui pourrait aussi contribuer à des fonds de roulement supérieurs.

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.



Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque, ils montrent un coût du risque des financements aux personnes physiques négatif et largement inférieur à celui des prêts à l'habitat en France qui est de 0,04%. Cette situation exceptionnelle s'explique par l'importance des reprises de provisions réalisées sur l'exercice. A 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 298,4 millions d'euros en moyenne et qui représente en moyenne 9,2% des ressources totales ;
- un coût opérationnel par ETP s'élevant à 102 200 euros en 2017 ;

⁹ Il convient de souligner que, contrairement aux données présentées dans le RASF en 2016, cette situation tient compte des nouveaux objectifs d'emplois prévus dans la convention quinquennale de 2018-2022 qui viennent remplacer les objectifs d'emplois définis dans la précédente convention

- une **couverture de coût opérationnel** qui atteint 57,6%, Action Logement Services pouvant autofinancer son fonctionnement à hauteur de 57,2% du coût opérationnel.

Enfin, les indicateurs réglementaires relatifs à l'activité de crédit d'Action Logement Services déclarés à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) visant à suivre **la solvabilité et la liquidité** appellent les observations suivantes :

- Le ratio de solvabilité s'établit à 80,9% pour un seuil minimal de 10,5%. Cependant, chaque fonds doit respecter ce seuil et ce n'est pas le cas pour le fonds de garantie qui est structurellement déficitaire, en raison de l'absence de ressources propres à ce fonds ;
- Le ratio grands-risques s'élève à 4,2%. Il se situe bien en dessous de la limite réglementaire de 25% des fonds propres.

Une structure financière solide et une autonomie financière pour Action Logement Immobilier (ALI)

ALI concentre l'activité capitalistique du groupe en ayant un montant total de participations de 2 416,0 millions d'euros dont 1 218,0 millions d'euros en titres de filiales ESH, 626,0 millions d'euros en titres de filiales de logements intermédiaires, 327,0 millions d'euros en titres d'autres sociétés SA et SAS et 80,0 millions en titres des SACICAP et Coopératives. ALI n'a quasiment pas d'endettement et dispose d'une marge d'autonomie suffisante pour son activité, puisque ses ressources stables s'élèvent à 2 677,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Premier exercice fortement excédentaire de l'entité faîtière Action Logement Groupe (ALG)

ALG, entité faîtière, présente un excédent de 148,1 millions d'euros provenant des subventions versées par ALS et dédiées à l'augmentation de capital d'ALI par voie d'émission d'actions nouvelles et permettant à cette dernière de procéder à des dotations en fonds propres dans des structures développant du logement intermédiaire pour 83,0 millions d'euros et du logement social pour 70,0 millions d'euros.

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 CCH 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 déménagement.¹⁰

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.

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

¹⁰ 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 (page 98 et suivantes).

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.

A 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.

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

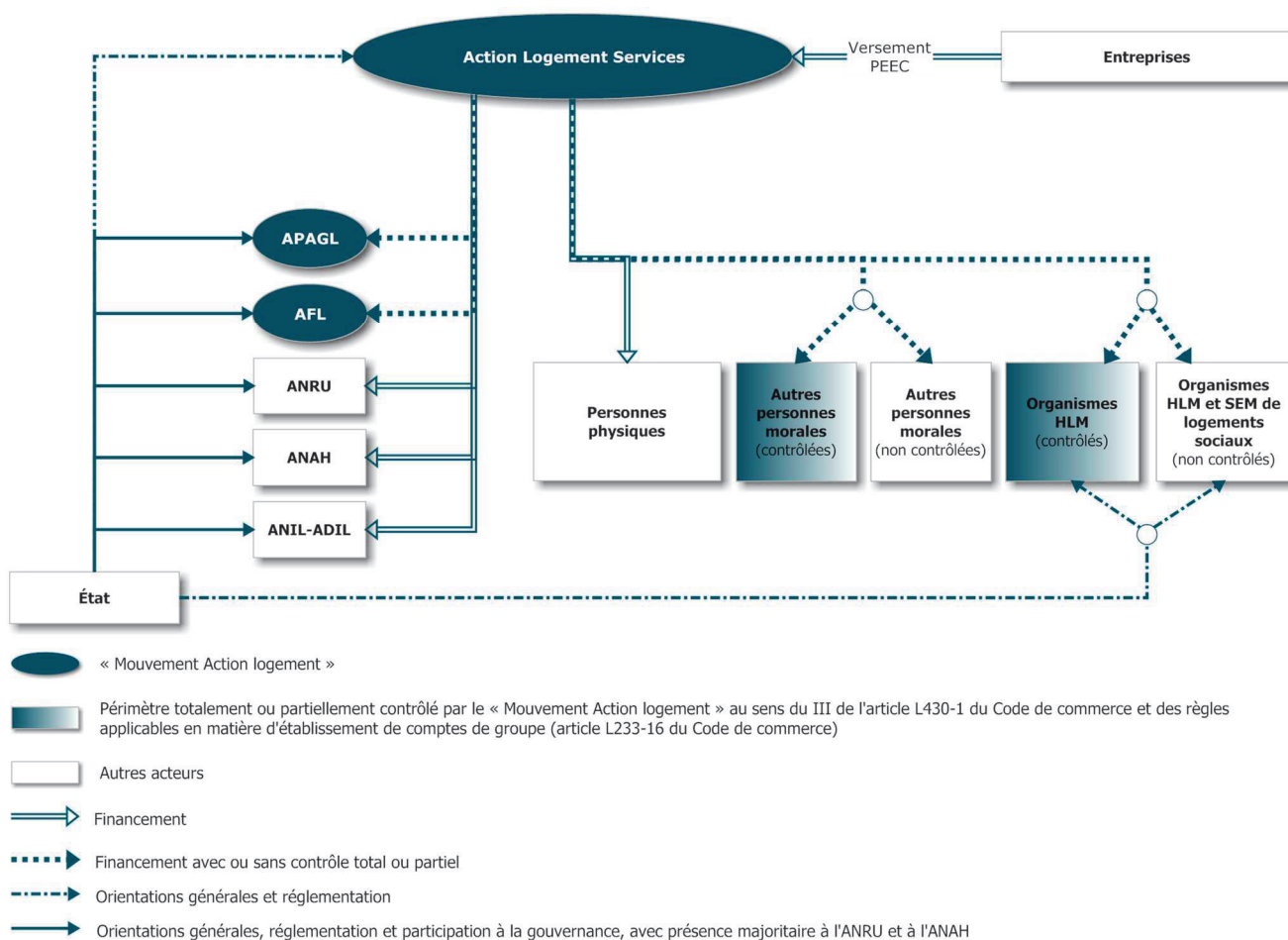
du 21 juillet 2016). Cette même convention ne prévoit plus d'enveloppe allouée au FNAL à partir de l'exercice 2017.

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 2017¹¹



¹¹Hors la Société Immobilière des Chemins de Fer français (SICF). La SICF, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R.313-22 du CCH.

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 :

- ▶ à l'exception de la SICF collecteur de la PEEC pour la SNCF, Action Logement Services, devenu un collecteur unique de la PEEC auprès des entreprises, 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) et l'AFL (Association Foncière Logement).

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

- ▶ les agences nationales bénéficiant de financements issus des ressources de la PEEC : l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) qui a été financée jusqu'à l'exercice 2012 puis de nouveau à compter de 2015¹², le réseau ANIL-ADIL (Agence Nationale et Agences Départementales pour l'Information sur le Logement) ;
- ▶ 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 la SICF.

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. Contrairement à la PEEC, l'ex-UESL (Union d'Économie Sociale du Logement) n'assure pas la mutualisation du financement entre les collecteurs sur ce fonds. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services.

¹² En application de la convention quinquennale 2015-2019, l'ANAH bénéficie à nouveau des financements de la PEEC à compter de l'exercice 2015.

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 L313-19-2-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.

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. Selon les données de l'INSEE au 1^{er} janvier 2017, le nombre d'entreprises assujetties s'établit à 112 272 (contre 109 106 au 1^{er} janvier 2016 et 108 521 au 1^{er} janvier 2015).¹³

1.2.2 État

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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009, les catégories d'emplois de la PEEC sont fixées par dispositions législatives (article L.313-3 du CCH). Le cadre issu de cette loi prévoyait que la définition des natures d'emplois, des règles pour leur mise en œuvre et des enveloppes disponibles pour chaque catégorie d'emplois étaient fixées par voie réglementaire après une concertation avec les partenaires sociaux représentés au sein de l'UESL (dévolue aux entités du Groupe Action Logement). La loi ALUR a modifié ce mécanisme en disposant que la définition des natures d'emplois et de leurs règles d'utilisation ainsi que des enveloppes minimale et maximale affectées à chaque emploi se fait par convention entre l'État et l'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 et l'avenant de la convention quinquennale du 24 mai 2018).

¹³ 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 179).



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 de finances supprime cette compensation à compter de cet 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 versé par l'Etat 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 sera prévu par la loi de finances 2019 pour un versement effectif en 2019. Par ailleurs, l'Etat participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement¹⁴ 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.

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'Etat 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 à compter du 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 2016¹⁵ 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 2016¹⁶. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ Arrêté du 28 octobre 2016 relatif au retrait de l'agrément des comités interprofessionnels du logement à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et arrêté du 28 octobre 2016 relatif à la dissolution de l'UESL.

1.2.3.2 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 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 2016¹⁷. 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 des emplois de la PEEC au sein du groupe Action Logement et la surveillance de son équilibre financier.

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 2016¹⁸.

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 NOTRe¹⁹.

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

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.

¹⁷ 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.

¹⁸ Décret n°2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

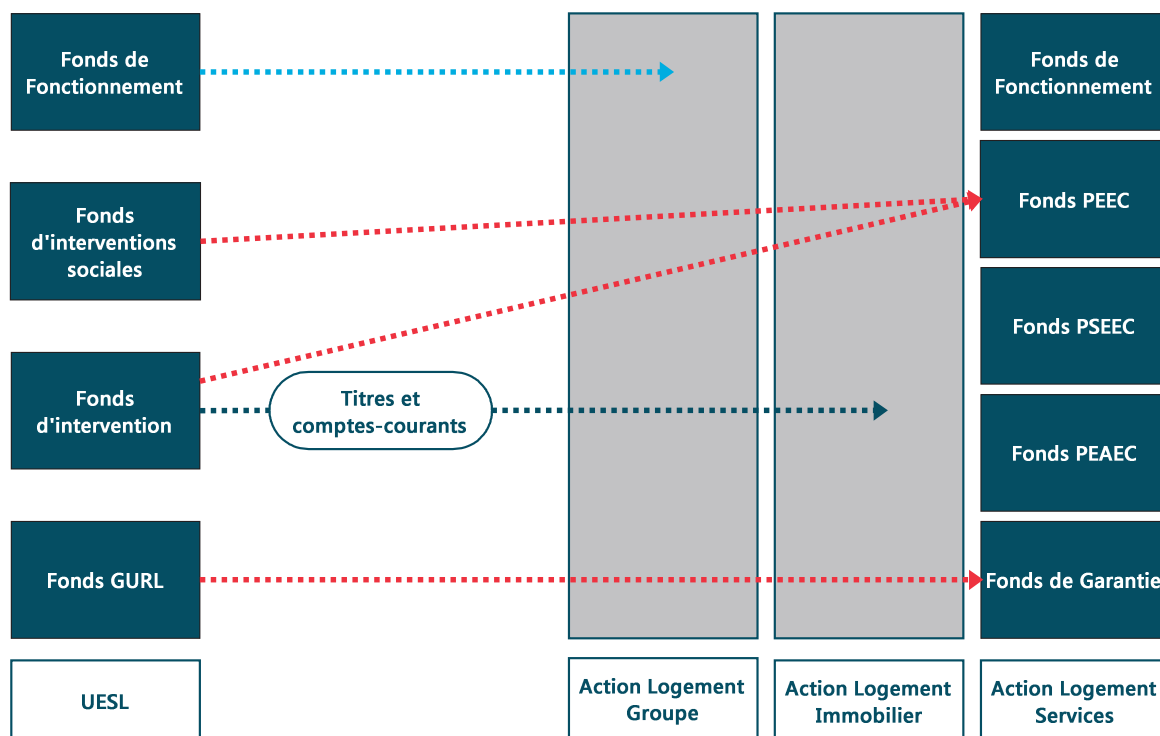
¹⁹ Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.



1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement

Suite à la réforme, les fonds des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été transférés à ALG, ALS et ALI selon les schémas suivants. S'agissant de l'ex-UESL (voir Schéma 1.2 ci-après), ses fonds sont 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.

Schéma 1.2 : Schéma de transfert des fonds de l'UESL vers ALG, ALI et ALS



Pour ce qui concerne les CIL (voir Schéma 1.3 ci-dessous), leurs fonds sont transférés à ALS, sous déduction des titres et des comptes-courants rattachés qui sont transférés à ALI.

Schéma 1.3 : Schéma de transfert des fonds des CIL vers ALG, ALI et ALS

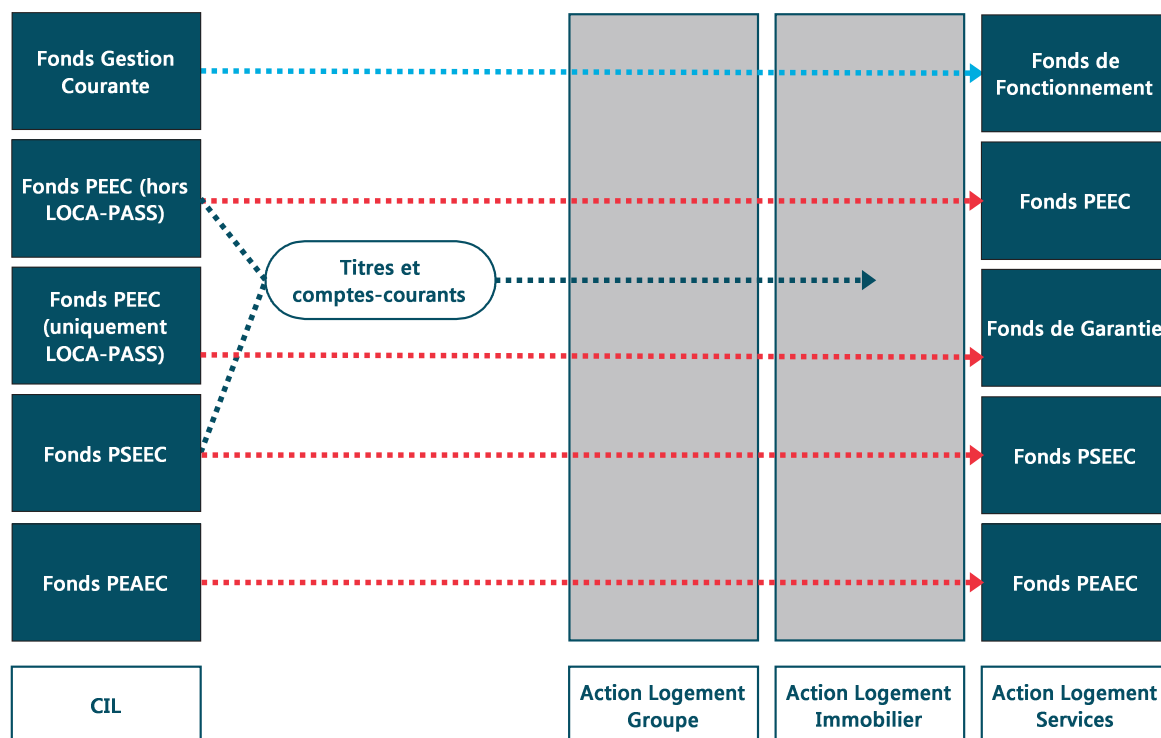
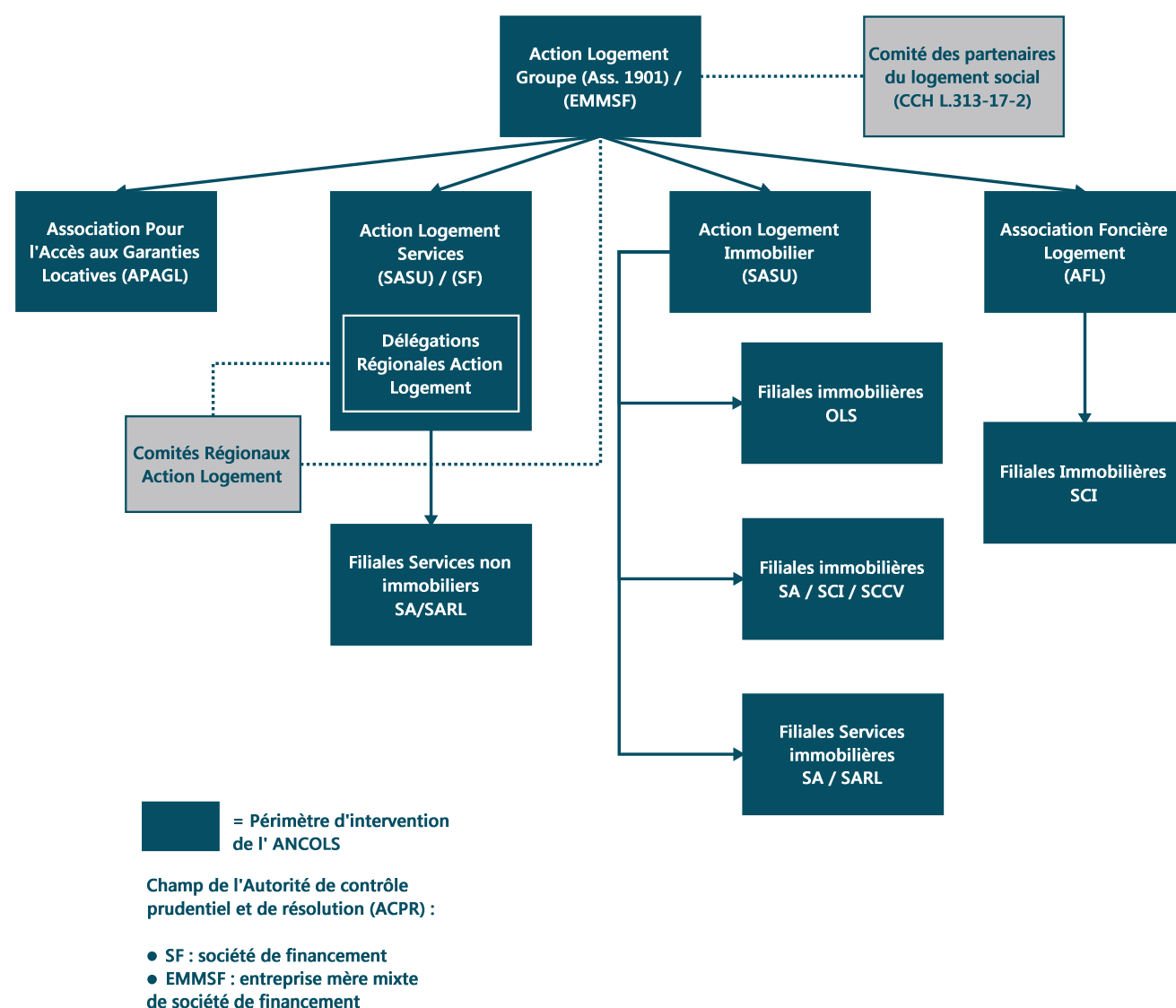


Schéma 1.4 : Organisation du groupe Action Logement à compter du 1^{er} janvier 2017

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 de 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 actuellement a 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'Etat 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 agricole) 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),
- dans la limite de 36 mensualités,
- et pendant les 3 premières années de la location.

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 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.

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 ;

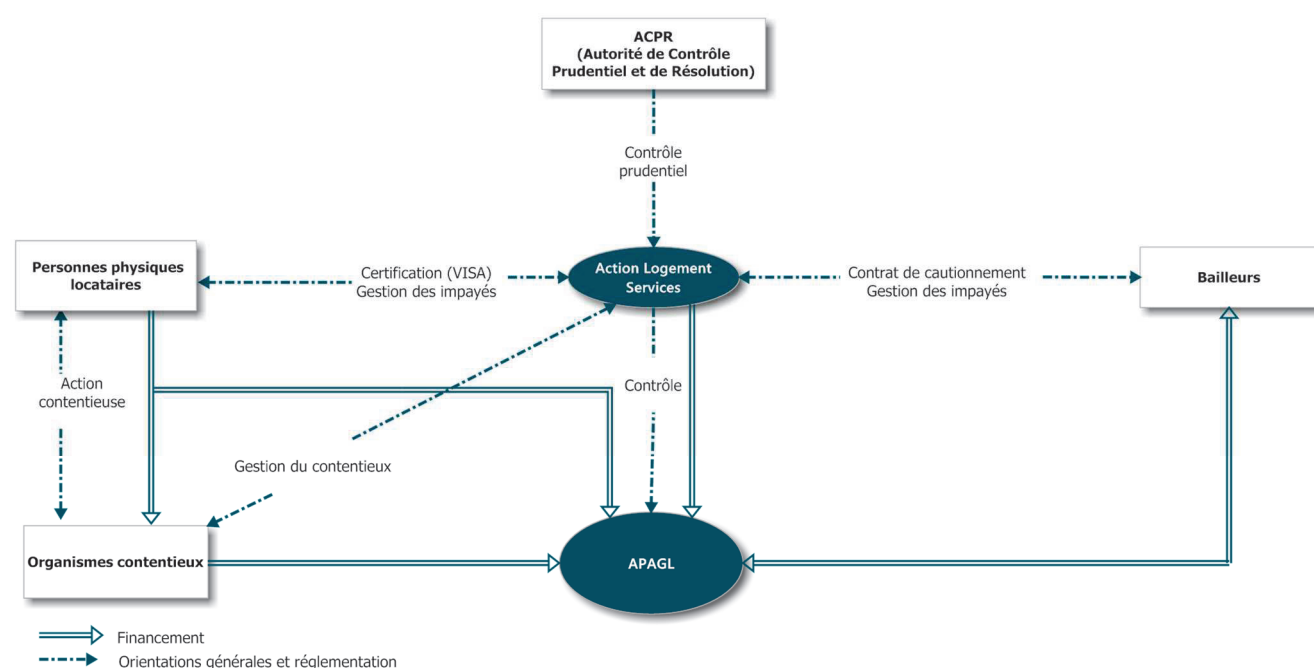


- pour le nouveau dispositif de sécurisation VISALE, 120 millions d'euros pour 2016, 122 millions d'euros pour 2017, 124 millions d'euros pour 2018 et 126 millions d'euros pour 2019.

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 s'engagent à faire un avenant²⁰ à la convention État-Action Logement du 24 décembre 2015 pour la mise en œuvre de VISALE avant le 30 mars 2018 afin de prendre en compte les modifications induites par la convention quinquennale 2018-2022.

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

Schéma 1.5 : 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 de 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

²⁰ 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.

n°2017-52 du 19 janvier 2017, l'objet de l'association a été modifié notamment pour autoriser la production de logements en accession à la propriété (activité de construction-vente).

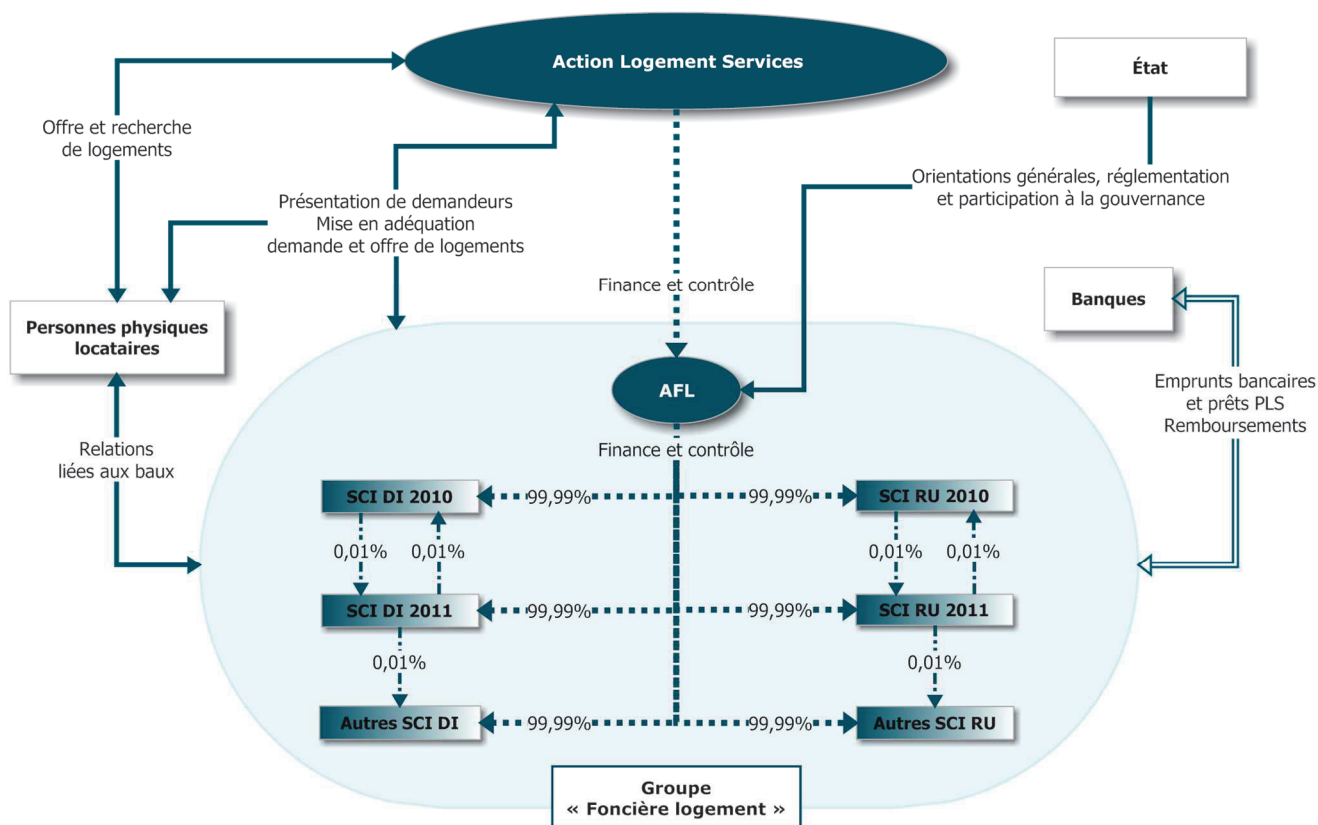
Pour mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement et contribuer à la mixité sociale par l'habitat, l'AFL intervient sur l'ensemble du territoire dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie :

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

Les 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 la société civile construction vente (SCCV) à hauteur de 99,99% et en assure la gérance.

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 1.6 : 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.

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

La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016 fixe le montant maximal accordé par Action Logement à 175,0 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 millions d'euros. Afin de respecter ce financement défini par la convention quinquennale, une modification du CCH est nécessaire car la réglementation actuelle n'autorise pas ce type de financement.

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 cotisantes. 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 (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 millions d'euros, s'est substituée à la subvention de l'État pour la période 2009-2011.²¹ Cette contribution a été portée à 390 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 millions au titre de l'année 2015, puis de 100 millions d'euros au titre des années 2016 et 2017. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 ne prévoit pas de financements 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 ».

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

²¹ 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.



- ▶ 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, l'ANRU mutualise les contributions de l'État, de l'UESL, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Elle dispose d'une capacité de financement de 12 milliards d'euros au titre du PNRU. Cette capacité de subvention permet, par un effet de levier, d'estimer les travaux à engager à terme à plus de 40 milliards d'euros. Depuis 2009, l'UESL est devenue la principale source de financement du PNRU avec un montant annuel de 770 millions d'euros de 2009 à 2011, ce montant étant porté par le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012 modifié à respectivement 810 millions d'euros, 800 millions d'euros et 900 millions d'euros pour les années 2012, 2013 et 2014. La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016 fixe ce financement à 850 millions d'euros pour les années 2015 à 2017, puis à 700 millions d'euros pour l'année 2018 et enfin à 500 millions d'euros pour l'année 2019.

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

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 10 milliards d'euros d'équivalent-subventions, soit un concours financier effectif de 6,4 milliards d'euros se répartissant entre 4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés générant 0,8 milliard d'euros d'équivalent-subventions. 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%).

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)²², 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-subventions sur l'intégralité du programme (selon la convention quinquennale 2018-2022).

²² 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.

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 (devenue Action Logement) verse à l'ANIL une contribution annuelle dont le montant est fixé dans la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016. Au titre des années 2015 à 2019, cette contribution se monte à 9 millions d'euros annuels. Le niveau de financements reste inchangé dans la nouvelle convention quinquennale 2018-2022.

1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)

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

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 prélèvement sur le produit de la PEEC versée par les employeurs. Ce prélèvement s'est élevé à un montant de 150 millions d'euros pour l'année 2016 contre 300 millions d'euros pour l'année 2015 en vertu de la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016. Le dernier exercice de financement du FNAL date de l'exercice 2016. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 ne mentionne aucun financement au titre du FNAL.

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 millions d'euros par an dès 2018, pour soutenir, sous forme de subventions, la construction des logements très sociaux (convention quinquennale 2018-2022).

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 catégorie est présenté dans le Tableau 1.1 et dans le Tableau 1.2 ci-après selon les données gérées par l'Agence.

Le Tableau 1.1 montre que le nombre de personnes morales juridiquement actives bénéficiaires des fonds de la participation à l'effort construction (PEC) en 2016 est de 5 453 contre 5 486 en 2017 (voir Tableau 1.2, page 39). Il ne s'agit 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 bénéficiaires de la PEC en 2016

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2016 par Action Logement				
			Filiales et autres entreprises liées		Influence notable (≥ 20% et < 40%)	Autres participations (≥ 10% et < 20%)	Personnes morales privées hors contrôle ou avec données de contrôle indisponibles & Personnes morales publiques
			Contrôle exclusif réel (> 50%)	Contrôle exclusif présumé (≥ 40% et ≤ 50%)			
03	SACICAP	51	6	1	1	2	41
04	OPH	262					262
05	SA HLM	230	29	9	32	19	141
06	Coopératives HLM	174	3	2	6	2	161
07	SEM de logements sociaux	230	0	2	6	12	210
08	CAF et FAS	1		0			1
30	Ministères et administrations	26		4			22
45	GIE et associations de gestion	62	1				61
50	Sociétés civiles	944	79		3	1	861
52	SOFAL	2	2				-
53	Autres sociétés immobilières	125	26			1	98
70	Associations et fondations	1 829				1	1 828
85	Collectivités territoriales	1 011					1 011
86	Autres personnes morales	472	21			1	450
92	Particuliers bailleurs	1					1
99	Organismes sans personnalité juridique	33					33
Total		5 453	167	18	48	39	5 181

Source : ANCOLS – Données permanentes du système de gestion relatives à Action Logement.

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

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2017 par Action Logement				
			Filiales et autres entreprises liées		Influence notable (≥ 20% et < 40%)	Autres participations (≥ 10% et < 20%)	Personnes morales privées hors contrôle ou avec données de contrôle indisponibles & Personnes morales publiques
			Contrôle exclusif réel (> 50%)	Contrôle exclusif présumé (≥ 40% et ≤ 50%)			
03	SACICAP	51	8		2	2	39
04	OPH	262					262
05	SA HLM	228	41	8	31	14	134
06	Coopératives HLM	174	6	3	4	4	157
07	SEM de logements sociaux	229		1	4	14	210
08	CAF et FAS	1					1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	2	2				-
30	Ministères et administrations	26					26
45	GIE et associations de gestion	65					65
50	Sociétés civiles	930	38	2	1	1	888
52	SOFAL	2	2				-
53	Autres sociétés immobilières	122	30		1		91
60	PACT	2					2
70	Associations et fondations	1 848					1 848
85	Collectivités territoriales	1 023					1 023
86	Autres personnes morales	487	23			1	463
92	Particuliers bailleurs	1					1
99	Organismes sans personnalité juridique	33					33
Total		5 486	150	14	43	36	5 243

Source : ANCOLS – Données permanentes du système de gestion relatives à Action Logement.

Note de lecture : les données relatives aux participations d'ALI ne sont pas exhaustives.

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 résulte (cf. articles R.123-196-9° et L.233-16 du Code de commerce) :

- 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'accèsion 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'accèsion (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.²³

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'accèsion) destinés aux ménages dont les ressources sont modestes, réalisent des hébergements de loisirs à vocation sociale et effectuent des opérations de restructuration urbaine.

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

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

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.

²³ Ces sociétés ont été pour la plupart dissoutes et il ne peut plus en être créé de nouvelles.

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 capitaliste ;
- ▶ 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 2017, il y a environ 15,4 millions de personnes travaillant dans 227 000 entreprises d'au moins dix salariés qui peuvent potentiellement bénéficier des emplois de la PEEC.²⁴

1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires

Les aides accordées aux personnes physiques visent à faciliter l'accèsion à la propriété, la réhabilitation des logements, l'accès à des logements locatifs, les changements de logements dans le cadre de la mobilité ou le maintien dans les logements. Originellement destinés en priorité aux salariés des entreprises de 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 ;
- travailleurs saisonniers.

Compte tenu de la réforme d'Action Logement et de la nouvelle réorganisation des systèmes d'information, les données « aides aux ménages » de l'exercice 2017 ne sont pas connues par l'Agence. Pour rappel, Action Logement a distribué 378 775 aides (hors MOBILI-JEUNE) aux personnes physiques en 2016 contre 386 314 en 2015. L'enquête annuelle sur le patrimoine et les réservations locatives de l'Agence indique que 61 794 ménages de salariés des entreprises cotisantes ont été logés par le dispositif Action Logement en locatif hors structures collectives en 2017 (contre 68 948 en 2016). Par ailleurs, au cours de la même année, 13 113 logements ont été temporairement remis à la disposition des bailleurs pour une attribution directe par ces derniers (contre 15 326 en 2016).

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

²⁴ 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 179).

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 3.17 page 72) sachant que les retours inhérents aux prêts antérieurs au titre du logement locatif intermédiaire privé ne s'élevaient en moyenne qu'à 6 millions d'euros par an sur les exercices 2015 et 2016²⁵.

²⁵ 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 PEC²⁶ issus d'Action Logement Services pour la période 2015-2017, 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 2016²⁷, l'exercice 2017 constituant le dernier exercice d'application de cette convention. En effet, ce dernier retient 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 comptabilisés dans un fonds dédié (cf. chapitre 7 en page 105).

2.1 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEC** (voir Tableau 2.1 en page 47) fait ressortir les principales tendances suivantes :

- ▶ la **diminution de la collecte** de 5,9% (1 617,6 millions d'euros à fin 2017, voir Tableau 2.4 en page 49) et la non **mobilisation de l'emprunt CDC** n'ont pas contribué à réduire le niveau de la **trésorerie globale d'Action Logement Services** qui passe de 3 127,2 millions d'euros au début de l'année 2017 à **3 615,3 millions d'euros à la fin de l'exercice 2017 (voir Tableau 2.8 ci-après) après déduction du financement de toutes les interventions de l'année. La trésorerie d'ouverture d'Action Logement Services correspond à la trésorerie de l'ex-UESL et des ex-CIL dévolue à Action Logement ;**
- ▶ s'agissant du financement des **personnes morales**, il représente **47,2% du total des interventions** de l'exercice 2017 et 50,8% du total des emplois nets observés. Le financement des personnes morales comprend une subvention de 153 millions d'euros versée à ALG visant à doter le capital d'ALI. Les résultats synthétisés dans le Tableau 2.1 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 27,4% des interventions pour l'exercice 2017 et 25,4% pour la période 2015-2017, leur dynamique est contrastée suivant la nature du financement. Pour

²⁶ 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).

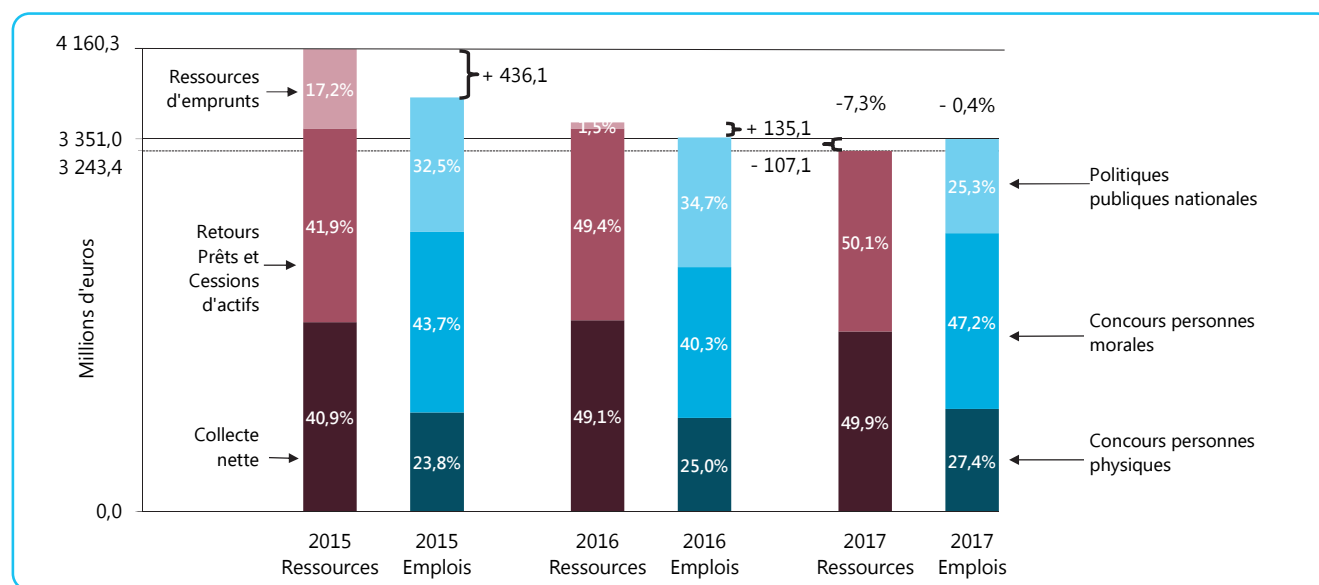
²⁷ Une nouvelle convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018 pour la période 2018-2022, un avenant à cette convention a été signé le 24 mai 2018.

l'exercice 2017, les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net négatif²⁸ tandis que les subventions 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 comme c'était le cas pour les exercices 2015 et 2016 ;

- pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il représente **25,3% des interventions** de l'exercice 2017 et **50,7% des emplois nets** de l'année. Ces **emplois** sont naturellement **positifs** pour **l'ensemble des rubriques** qui les composent : ANRU, ANAH, FNAL et ANIL/ADIL ;
- l'analyse des **en-cours sur la période cumulée 2015-2017** confirme une tendance à la **baisse du financement des personnes physiques**. Contrairement à la tendance des exercices antérieurs, le **financement des personnes morales** affiche une **baisse en 2017**.

La **synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois sur la période 2015-2017**, observée au niveau d'Action Logement (voir Graphique 2.1 page 46) confirme la **dégradation de l'excédent des ressources sur les emplois : le solde est déficitaire pour un montant de 107,1 millions d'euros en 2017**, contre des soldes positifs de 135,1 millions d'euros en 2016 et 436,1 millions d'euros en 2015. Cette évolution s'explique essentiellement par une non-mobilisation **de l'emprunt CDC** sur l'exercice 2017 et une diminution de la collecte. Comme l'illustre le graphique susmentionné, en 2017, **les ressources diminuent de 7,3% et les emplois diminuent de 0,4%**. La baisse des emplois observée depuis 2015 se poursuit en 2017.

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 2015 à 2017)

Notes de lecture : Les données relatives aux politiques publiques nationales 2015 et 2016 proviennent de l'UESL.

Dans un souci de présentation, les ressources d'emprunts nettes pour 2017 de -50,2 millions d'euros ont été imputées aux retours de prêts.

²⁸ Selon la convention de signe utilisé par l'Agence, un flux net négatif correspond à un flux de ressources entrant pour Action Logement Services.

Tableau 2.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Exercice 2016				Exercice 2015	
	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	1 388,2	731,1	657,1	11 176,4	973,0	749,2	223,9	11 805,3	542,4	11 577,1
Titres				0,1	267,3		267,3	2 242,0	219,2	1 999,7
Subventions	194,2		194,2		115,6		115,6		176,7	
Divers et financements non ventilés						13,0	-13,0		-41,2	
Total Personnes Morales	1 582,4	731,1	851,3	11 176,5	1 356,0	762,1	593,8	14 047,3	897,1	13 576,8
Prêts	778,4	944,9	-166,5	4 765,4	704,1	966,2	-262,1	5 033,3	-272,3	5 361,5
Subventions	141,1		141,1		136,8		136,8		145,7	
Total Personnes Physiques	919,5	944,9	-25,4	4 765,4	840,8	966,2	-125,3	5 033,3	-126,6	5 361,5
ANRU	790,0		790,0		910,0		910,0		850,0	
ANAH, FNAL	50,0		50,0		250,0		250,0		350,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	849,0		849,0		1 169,0		1 169,0		1 209,0	
Total lié aux interventions	3 351,0	1 676,0	1 674,9	15 941,8	3 365,8	1 728,3	1 637,5	19 080,6	1 979,5	18 938,3

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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.

Tableau 2.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2015 à 2017 et en-cours PEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Cumul 2015-2017				2017	2016
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)		En cours 2017	En cours 2016
Prêts	1 388,2	731,1	657,1		3 593,9	2 170,1	1 423,8		11 176,4	11 805,3
Titres					486,6		486,6		0,1	2 242,0
Subventions	194,2		194,2		486,2		486,2			
Divers et financements non ventilés						54,2	-54,2			
Total Personnes Morales	1 582,4	731,1	851,3	50,8%	4 566,6	2 224,3	2 342,3	44,3%	11 176,5	14 047,3
Prêts	778,4	944,9	-166,5		2 223,9	1,0	-700,9	0,9	4 765,4	5 033,3
Subventions	141,1		141,1		423,5		423,5			
Total Personnes Physiques	919,5	944,9	-25,4	-1,5%	2 647,5	2 924,8	-277,3	-5,2%	4 765,4	5 033,3
ANRU	790,0		790,0		2 550,0		2 550,0			
ANAH, FNAL	50,0		50,0		650,0		650,0			
ANIL/ADIL	9,0		9,0		27,0		27,0			
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	849,0		849,0	50,7%	3 227,0		3 227,0	61,0%		
Total lié aux interventions	3 351,0	1 676,0	1 674,9	100,0%	10 441,1	5 149,1	5 292,0	100,0%	15 941,8	19 080,6

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

En termes de flux financiers et hors coût de fonctionnement, les emplois ainsi mesurés s'établissent à 3 351,0 millions d'euros en 2017 (cf. Tableau 2.1 en page 47), 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 4,7 millions d'euros en 2017 après un excédent de 113,0 millions d'euros en 2016 et un excédent de 28,3 millions d'euros en 2015 (voir Tableau 2.3 ci-après).

L'analyse des composantes des ressources et des emplois irréversibles montre que l'évolution ainsi résumée est en 2017 principalement déterminée par une diminution de la collecte sous forme de subventions (-7,3%) et de la contribution aux politiques publiques nationales qui diminue sur l'exercice (-26,9%) alors qu'une hausse des concours aux personnes morales (+69,2%) et des concours aux personnes physiques (+40,7%) est constatée.

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

Tableau 2.3 : Flux irréversibles de ressources et d'emplois PEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A)	1 446,44	100,0%	- 7,3%	1 561,16	100,0%	+ 1,4%	1 540,07	100,0%
Subventions versées Personnes morales	194,21	13,4%	+ 69,2%	114,81	7,4%	- 34,8%	175,99	11,4%
Subventions versées Personnes physiques	125,48	8,7%	+ 40,7%	89,21	5,7%	- 17,0%	107,46	7,0%
Subventions nettes Politiques publiques nationales*	849,00	58,7%	- 26,9%	1 162,14	74,4%	- 0,4%	1 166,53	75,7%
Flux net lié à la gestion courante	273,01	18,9%	+ 233,0%	81,99	5,3%	+ 32,7%	61,77	4,0%
Emplois irréversibles (B)	1 441,70	99,7%	- 0,4%	1 448,14	92,8%	- 4,2%	1 511,75	98,2%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	4,75	0,3%	- 95,8%	113,02	7,2%	+ 299,1%	28,32	1,8%
Concours assimilés à des subventions PM			- 100,0%	0,40	0,0%	- 42,8%	0,70	0,0%
Concours assimilés à des subventions PP	15,58	1,1%	- 67,2%	47,56	3,0%	+ 24,3%	38,26	2,5%
Emplois non décaissés (D)	15,58	1,1%	- 67,5%	47,96	3,1%	+ 23,1%	38,96	2,5%
Solde net irréversible (E) = (C-D)	-10,84	-0,7%	- 116,7%	65,06	4,2%	- 711,6%	-10,64	-0,7%

* Hors bonification des prêts OLS pour 2016 et 2015

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Pour 2015 et 2016, les « Subventions nettes Politiques publiques nationales » présentées dans ce tableau correspondent à des données issues des déclarations des CIL. Afin de permettre une comparabilité avec les données déclarées par l'UESL, nous n'avons pas tenu compte des données relatives à la bonification des prêts OLS.

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 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 et de la PSEEC ;
- ▶ 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 3 243,4 millions d'euros, soit 7,3% de moins qu'en 2016 (voir Tableau 2.4 ci-après). Comme en 2016, les cessions d'actifs et remboursements de financements accordés constituent la première composante des ressources de la PEC en 2017. Ils représentent 51,7% des ressources globales, soit un peu plus que les versements nets reçus des entreprises qui s'élèvent à 49,9% 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 50,2 millions d'euros.

Tableau 2.4 : Ressources de la PEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 446,44	44,6%	- 7,3%	1 561,16	44,6%	+ 1,4%	1 540,07	37,0%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	171,13	5,3%	+ 8,6%	157,60	4,5%	- 2,1%	161,02	3,9%
Collecte totale PEC (A)	1 617,58	49,9%	- 5,9%	1 718,77	49,1%	+ 1,0%	1 701,09	40,9%
Retours prêts Personnes morales et cessions d'actifs	731,11	22,5%	- 2,3%	748,58	21,4%	+ 8,6%	689,40	16,6%
Retours prêts Personnes physiques	944,93	29,1%	- 2,2%	966,15	27,6%	- 4,7%	1 013,71	24,4%
Divers et non ventilés			- 100,0%	13,53	0,4%	- 67,5%	41,61	1,0%
Retours de prêts et cessions d'actifs (B)	1 676,05	51,7%	- 3,0%	1 728,27	49,4%	- 0,9%	1 744,73	41,9%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	3 293,62	101,5%	- 4,5%	3 447,03	98,5%	+ 0,0%	3 445,81	82,8%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-50,21	-1,5%	- 193,9%	53,50	1,5%	- 92,5%	714,52	17,2%
Ressources totales PEC (C+D)	3 243,41	100,0%	- 7,3%	3 500,53	100,0%	- 15,9%	4 160,34	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

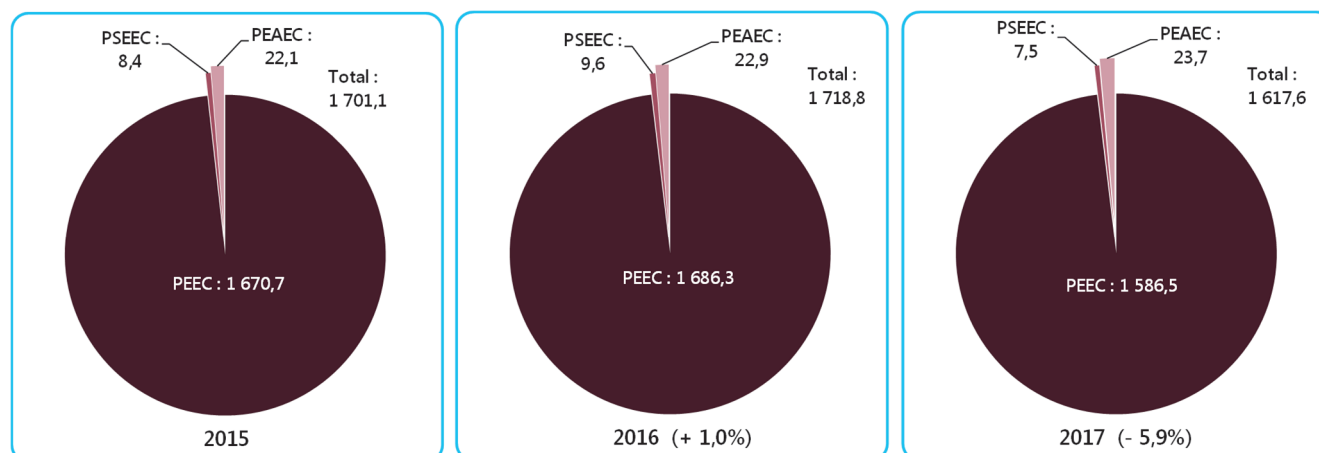
2.2.1 Collecte totale

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 2.5, page 50), le montant annuel global de la collecte nette (compensation comprise avant 2017) diminue de 5,9% entre 2016 et 2017 pour atteindre 1 617,6 millions d'euros. Cette baisse est liée à la fin du dispositif de compensation de la collecte des entreprises de 10 à 20 salariés (133,3 millions d'euros par an) décidé par l'article 36 de la loi de finances 2017. Un nouveau dispositif de compensation est prévu pour le relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises de 20 à 50 salariés. Le montant de la compensation sera en cumul de 1 190 millions d'euros versés à partir de 2019, soit des versements de 280 millions d'euros en 2019, 290 millions d'euros en 2020, 300 millions d'euros en 2021 et 320 millions d'euros en 2022.



Graphique 2.2 : Évolution entre 2015 et 2017 de la collecte nette totale



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

En 2017, la collecte reçue sous forme de subventions représente 89,4% de l'ensemble de la collecte. Cette dernière est essentiellement constituée de fonds PEEC, soit une ressource définitivement acquise pour les collecteurs. La participation obligatoire en représente la principale composante (87,8% de la collecte totale en 2017), alors que la part de la participation volontaire reçue reste négligeable (0,2%). L'exercice 2016 était le dernier exercice pour lequel Action Logement bénéficiait de la compensation versée par l'État pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEC. Cette ressource non négligeable représentait 7,8% de la collecte totale reçue en 2016. Le reversement des 2/3 de la collecte reçue par les organismes HLM devient nul en 2017. Quant à la collecte reçue sous forme de prêts, elle constitue de par sa nature une ressource temporaire, soit des prêts sans intérêt concédés par les entreprises pour une durée de vingt ans. Elle s'élève à 171,1 millions d'euros nets des remboursements.

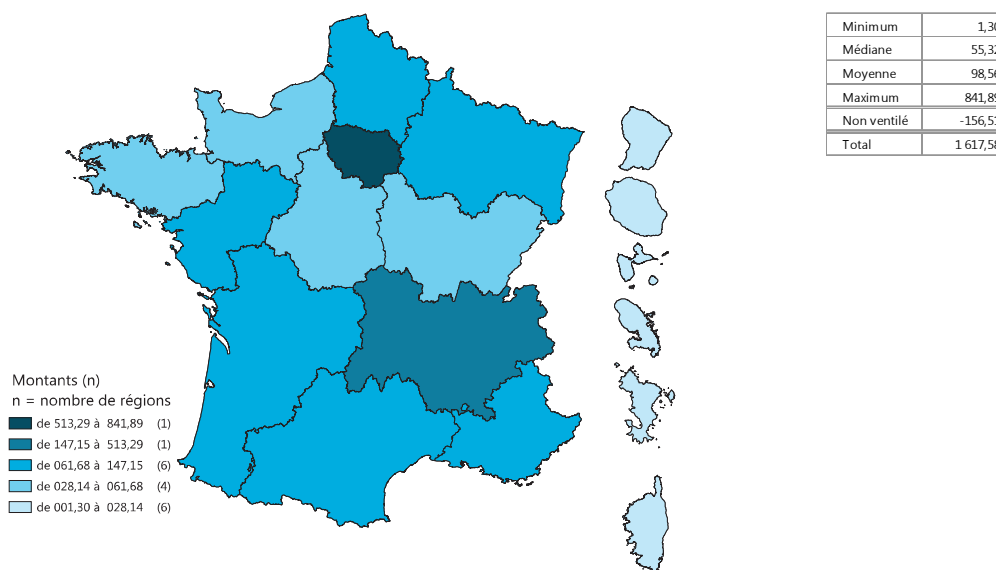
Tableau 2.5 : PEC nette reçue de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 419,87	87,8%	+ 1,4%	1 399,68	81,4%	+ 1,6%	1 378,18	81,0%
Compensation 10/20			- 100,0%	133,30	7,8%		133,30	7,8%
Reversement 2/3 HLM			- 100,0%	0,17	0,0%	- 90,1%	1,74	0,1%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	166,59	10,3%	+ 8,8%	153,15	8,9%	- 2,7%	157,46	9,3%
Collecte totale nette PEEC (A)	1 586,46	98,1%	- 5,9%	1 686,29	98,1%	+ 0,9%	1 670,68	98,2%
Participation volontaire subventions	2,92	0,2%	- 43,2%	5,14	0,3%	+ 7,3%	4,79	0,3%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	4,54	0,3%	+ 2,0%	4,45	0,3%	+ 24,9%	3,56	0,2%
Collecte totale nette PSEEC (B)	7,46	0,5%	- 22,2%	9,59	0,6%	+ 14,8%	8,36	0,5%
Collecte totale P(S)EEC (C) = (A+B) (*)	1 593,92	98,5%	- 6,0%	1 695,89	98,7%	+ 1,0%	1 679,03	98,7%
Participation obligatoire subventions	23,65	1,5%	+ 3,4%	22,88	1,3%	+ 3,7%	22,06	1,3%
Collecte totale PEAEC (D)	23,65	1,5%	+ 3,4%	22,88	1,3%	+ 3,7%	22,06	1,3%
Collecte totale PEC (C+D)	1 617,58	100,0%	- 5,9%	1 718,77	100,0%	+ 1,0%	1 701,09	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 446,44	89,4%	- 7,3%	1 561,16	90,8%	+ 1,4%	1 540,07	90,5%
Collecte nette totale sous forme de prêts	171,13	10,6%	+ 8,6%	157,60	9,2%	- 2,1%	161,02	9,5%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 617,58	100,0%	+ 2,0%	1 585,47	92,2%	+ 1,1%	1 567,79	92,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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 reçue en 2017 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte


Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Sur une collecte totale de 1 617,6 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour - 156,5 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 subvention.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

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

Tableau 2.6 : Répartition de la collecte reçue en 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	184,69	11,4%
Bourgogne-Franche-Comté	41,04	2,5%
Bretagne	55,38	3,4%
Centre-Val de Loire	41,71	2,6%
Corse	15,24	0,9%
Grand Est	102,04	6,3%
Hauts-de-France	109,60	6,8%
Ile-de-France	841,89	52,0%
Normandie	55,27	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	81,25	5,0%
Occitanie	85,82	5,3%
Pays de la Loire	74,42	4,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	67,97	4,2%
Guadeloupe	4,35	0,3%
Guyane	1,30	0,1%
Martinique	3,55	0,2%
Mayotte	1,82	0,1%
Réunion	6,73	0,4%
Non ventilé	-156,51	-9,7%
Collecte totale hors compensation	1 617,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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

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 (52%).

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.

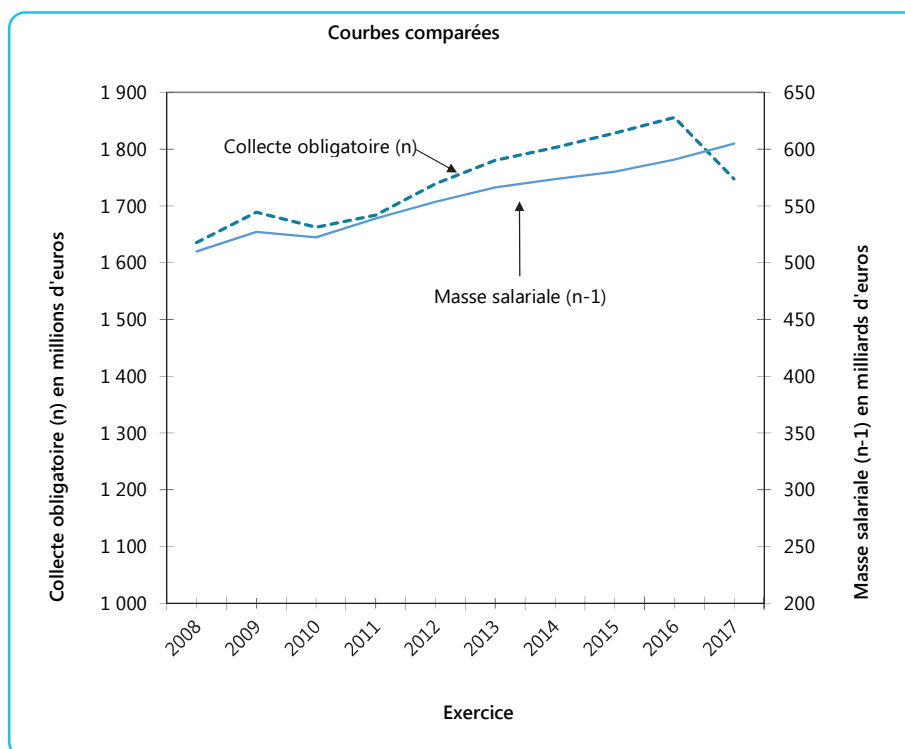
Tableau 2.7 : Évolution de la collecte obligatoire brute (hors PEAEC) sur 10 ans

Données en millions d'euros courants

Exercice	Collecte en subvention	Collecte en prêt	Collecte obligatoire totale	Évolution Collecte (n)	MS (n-1)	Évolution MS (n-1)	PIB (n-1)	Évolution PIB (n-1)
2008	1 403	232	1 635	2,61%	509 930	4,54%	1 942 768	5,04%
2009	1 411	278	1 689	3,29%	527 192	3,39%	1 991 070	2,49%
2010	1 390	273	1 662	-1,58%	522 440	-0,90%	1 936 546	-2,74%
2011	1 408	276	1 684	1,32%	539 030	3,18%	1 993 678	2,95%
2012	1 453	287	1 739	3,27%	553 610	2,70%	2 057 450	3,20%
2013	1 484	297	1 780	2,37%	566 260	2,29%	2 089 347	1,55%
2014	1 498	304	1 803	1,26%	573 816	1,33%	2 118 026	1,37%
2015	1 513	315	1 828	1,41%	580 021	1,08%	2 151 395	1,58%
2016	1 533	323	1 856	1,51%	590 903	1,88%	2 198 298	2,18%
2017	1 420	328	1 748	-4,40%	604 914	4,29%	2 227 015	3,51%

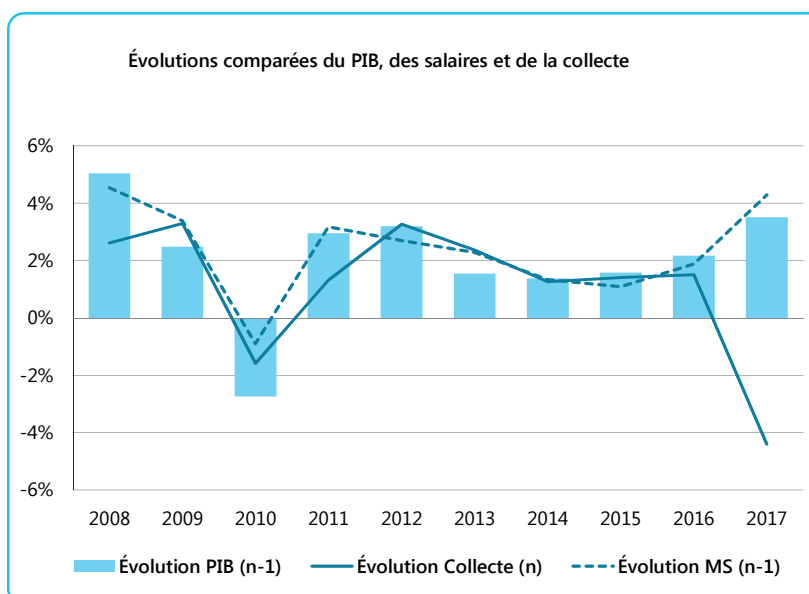
Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB en valeurs (voir page 174)

Comme l'illustrent le Graphique 2.3 et le Graphique 2.4 ci-après, jusqu'en 2017 l'évolution de la collecte était fortement corrélée avec celle de la masse salariale. En 2017, l'évolution de la collecte se décorrèle avec l'évolution de la masse salariale.

Graphique 2.3 : 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 174)

En effet, 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 4,4% est observée en 2017.

Graphique 2.4 : 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 174)

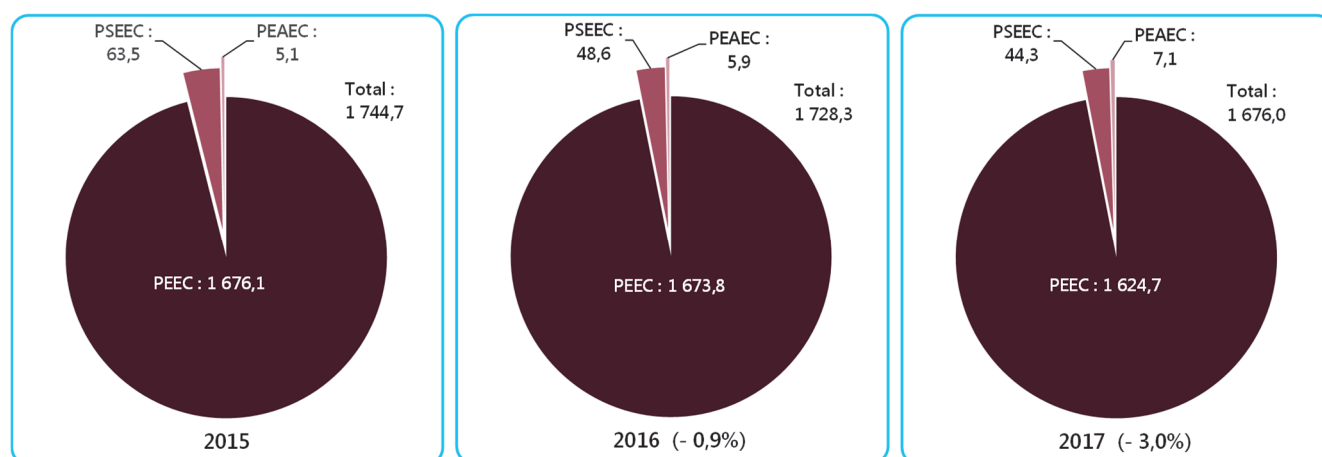
2.2.2 Cessions d'actifs et retours de prêts

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, la durée de remboursement peut être allongée jusqu'à 35 ans dans le cas des prêts d'accession sociale (PAS). 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.

Avec les cessions d'actifs, les retours de prêts constituent des ressources endogènes pour Action Logement.

Les **retours de prêts et cessions d'actifs** résultent d'emplois antérieurs au titre de la PEEC, de la PSEEC ou de la PEAEC. Leur niveau annuel global s'élève à **1 676,0 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en baisse de 3,0%**. Les données transmises par Action Logement Services ne font mention d'aucun produit sur cession d'actifs pour l'exercice 2017.

Graphique 2.5 : Évolution entre 2015 et 2017 des cessions d'actifs et retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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 3.4 en page 61 pour ce qui concerne les ressources d'emprunt nettes et dans la section 3.4.1 en page 61 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 à compter de l'exercice 2017. Leur détail figure dans le Tableau 7.1 en page 106.

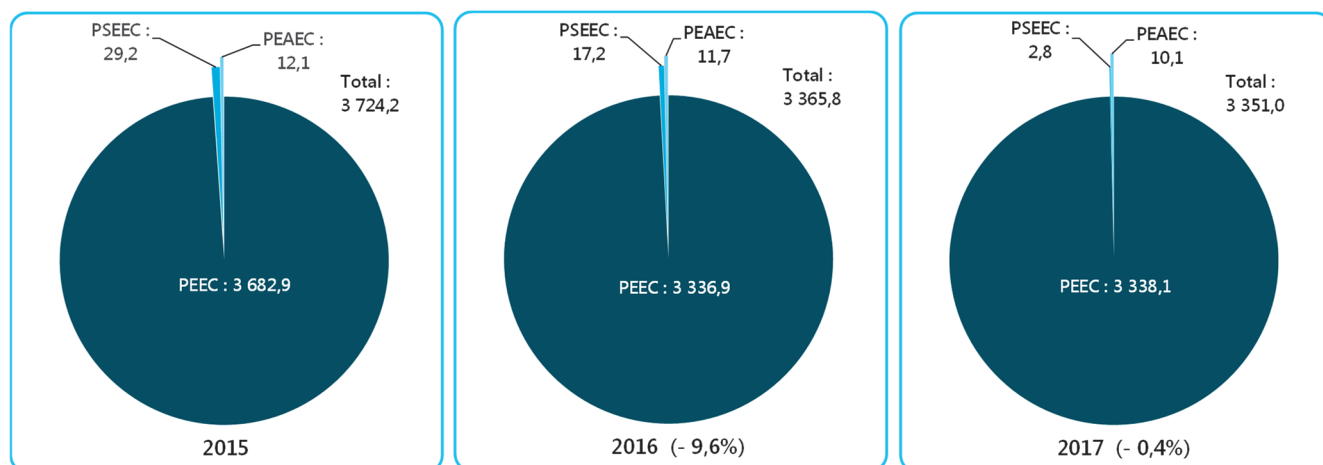
2.3 EMPLOIS PEC

La loi du 25 mars 2009 et ses décrets d'application (décrets-emplois et décret-enveloppes) ont redéfini le périmètre d'intervention de la PEEC. Cette réforme a consisté en particulier à « réorienter l'utilisation des

ressources vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement ». Les données observées à partir de l'exercice 2009 montrent l'impact des dispositions de cette loi et de ses décrets d'application sur l'activité des collecteurs. La loi ALUR a globalement confirmé l'énumération des emplois issue de la loi du 25 mars 2009, mais a fait évoluer le mode de détermination des enveloppes ainsi que les modalités de mise en œuvre qui font désormais l'objet de conventions quinquennales entre l'État et l'UESL (devenue Action Logement) pour les emplois réalisés à partir de l'année 2015. L'exercice 2017 constitue le dernier exercice d'application de la première convention quinquennale couvrant la période 2015-2019. La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et son avenant signé le 24 mai 2018 modifie les objectifs d'emplois de la convention quinquennale 2015-2019 et son avenant pour les années à venir.

La tendance baissière des emplois de la PEC (PEEC, PSEEC et PEAEC) depuis 2015 s'est confirmée en 2017 avec une légère diminution du total des emplois de 0,4%. Ils s'élèvent à 3 351,0 millions d'euros en 2017 contre 3 365,8 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Graphique 2.6 : Évolution entre 2015 et 2017 des emplois



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

2.4 TRÉSORERIE GLOBALE

Le Tableau 2.8 ci-après présente une synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services sur les trois dernières années.

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 3 615,3 millions d'euros (cf. Tableau 2, ci-après), soit une augmentation de 15,6% par rapport à l'exercice 2016. En 2016, la trésorerie de 3 127,6 millions d'euros correspond à la trésorerie de l'ex-UESL et des ex-CIL. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) s'améliore de 41,8% pour s'établir à 1 997,8 millions d'euros contre 1 408,5 millions d'euros en 2016. La trésorerie globale de 2016 prend en compte la trésorerie des 9 GIE, rattachés aux ex-CIL qui sont dévolus dans ALS avant le 1^{er} janvier 2017. Une meilleure gestion de la trésorerie, désormais centralisée au sein d'Action Logement Services, une modification de la politique de placement sur livrets, et un niveau quasi stable des emplois réels (hors ajustements pour engagements et provisions) ont pour conséquence une progression de la trésorerie d'ALS sur l'exercice 2017.

Tableau 2.8 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017							Exercice 2016	Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	53,11			85,09	854,66	992,86	27,5%	927,95	7,0%	1 203,69
Disponibilités nettes	687,89	10,62	22,78	71,35	1 828,74	2 621,38	72,5%	2 199,66	19,2%	2 188,34
Virements internes	0,72	0,02	0,00	0,07	0,28	1,10	0,0%			
Créances entre fonds (*)	2 006,81	428,97	133,71	-56,88	-2 512,60	0,00	0,0%			
Trésorerie globale (A)	2 748,53	439,61	156,49	99,63	171,07	3 615,33	100,0%	3 127,60	15,6%	3 392,03
Collecte totale PEEC	1 586,46					1 586,46	98,1%	1 686,29	-5,9%	1 670,68
Collecte totale PSEEC		7,46				7,46	0,5%	9,59	-22,2%	8,36
Collecte totale PEAEC			23,65			23,65	1,5%	22,88	3,4%	22,06
Collecte totale (B)	1 586,46	7,46	23,65			1 617,58	44,7%	1 718,77	-5,9%	1 701,09
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 162,07	432,15	132,84	99,63	171,07	1 997,75	55,3%	1 408,83	41,8%	1 690,94

Les exercices 2015 et 2016 comprennent la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL.

L'exercice 2016 comprend la trésorerie (15,8 millions d'euros) des 9 GIE dévolus à ALS en 2017.

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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

3 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la PEEC sur la période 2015 - 2017. 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 pour les emplois réalisés à partir de l'année 2015. Ainsi, les objectifs d'emplois de la période 2015-2019 ont été définis dans la convention du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016. L'exercice 2017 constitue le dernier exercice d'application de la première convention quinquennale. En effet, le 16 janvier 2018 a été signée une nouvelle convention quinquennale couvrant la période 2018-2022 qui se substitue à la précédente.

3.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC²⁹** est présentée dans le Tableau 3.1 de la page 58.

L'analyse qui ressort de la **vision synoptique des emplois nets observés pour l'ensemble des fonds** (cf. section 2.1 en pages 45 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 2017, le total des interventions PEEC atteint 3 338,1 millions d'euros³⁰ (voir Tableau 3.1 en page 58). Par rapport aux objectifs d'emplois pour l'exercice 2017 (voir Tableau 3.22, page 81), on constate que **les montants réalisés sont compris entre les enveloppes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale 2015-2019 pour les concours accordés aux personnes physiques (906,6 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions) et aux personnes morales (1 582,4 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions).** Le financement des politiques publiques nationales (849,0 millions d'euros) se situe en-dessous des niveaux inscrits pour 2017 en raison des avances versées à l'ANRU et à l'ANAH en 2016 au titre de l'exercice 2017.

Comme le montre le Tableau 3.1 en page 58, les **financements accordés aux personnes morales** se traduisent pour Action Logement par une **contribution nette de 864,2 millions d'euros sur l'exercice 2017**. Sur la **période cumulée 2015-2017, les concours nets au profit des personnes morales s'élèvent à 2,4 milliards d'euros** (Tableau 3.2, page 59), **soit 44,0% du total des contributions nettes**.

Il ressort également de la lecture de ces tableaux que sur l'exercice 2017, les **financements des personnes physiques** génèrent globalement un **emploi net à l'équilibre de 0,2 million d'euros** s'expliquant par :

- un **emploi net négatif de 140,4 millions d'euros sur les prêts ;**

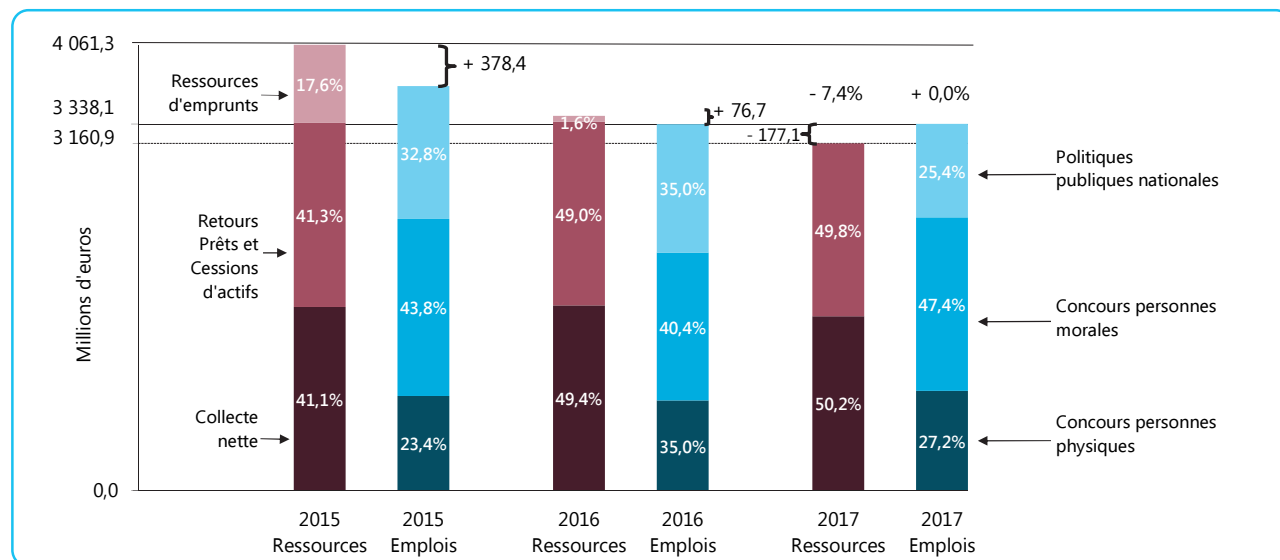
²⁹ Convention de lecture des visions synoptiques : Les flux financiers expriment la différence entre les emplois (nouvelles interventions) et les ressources (retours et remboursements, la collecte nette et les cessions d'actifs). Lorsque les emplois sont supérieurs aux ressources, ces flux financiers sont positifs. Dans le cas contraire, ces flux financiers sont négatifs.

³⁰ Ce montant ne tient pas compte des ajustements pour engagements et provisions qui sont présentés dans le Tableau 3.22 en page 79.

► et un **emploi net positif** de 140,6 millions d'euros sur les subventions.

En d'autres termes, **Action Logement** augmente légèrement son soutien direct net aux personnes physiques et dans des proportions plus importantes, augmente son action en direction des personnes morales.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture : Les aides assimilées à des subventions pour les personnes morales et les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé.

Dans un souci de présentation, les ressources d'emprunts nettes pour 2017 de -50,2 millions d'euros ont été imputées aux retours de prêts.

Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Exercice 2016				Exercice 2015	
	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	1 388,2	718,3	669,9	11 176,4	967,2	736,7	230,5	11 176,1	549,1	11 491,7
Titres				0,1	267,0		267,0	2 031,0	218,7	1 790,8
Subventions	194,2		194,2		115,3		115,3		176,7	
Divers et financements non ventilés						13,0	-13,0		-41,2	
Total Personnes Morales	1 582,4	718,3	864,2	11 176,5	1 349,4	749,7	599,7	13 757,1	903,3	13 282,5
Prêts	766,0	906,4	-140,4	4 622,9	682,2	924,1	-241,9	4 863,6	-250,7	5 171,5
Subventions	140,6		140,6		136,3		136,3		145,1	
Total Personnes Physiques	906,6	906,4	0,2	4 622,9	818,5	924,1	-105,7	4 863,6	-105,5	5 171,5
ANRU	790,0		790,0		910,0		910,0		850,0	
ANAH, FNAL	50,0		50,0		250,0		250,0		350,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	849,0		849,0		1 169,0		1 169,0		1 209,0	
Total lié aux interventions	3 338,1	1 624,7	1 713,4	15 799,4	3 336,9	1 673,8	1 663,1	18 620,7	2 006,8	18 454,0

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture : En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales.

Tableau 3.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2015 à 2017 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2017						Cumul 2015-2017						2017	2016
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2017	En-cours 2016
Prêts	1 388,2		718,3		669,9		3 573,3		2 123,8		1 449,5		11 176,4	11 726,1
Titres							485,7				485,7		0,1	2 031,0
Subventions	194,2				194,2		486,2				486,2			
Divers et financements non ventilés								54,2			-54,2			
Total Personnes Morales	1 582,4	47,4%	718,3	44,2%	864,2	50,4%	4 545,2	43,9%	2 177,9	43,8%	2 367,2	44,0%	11 176,5	13 757,1
Prêts	766,0		906,4		-140,4		2 163,7		2 796,7		-633,0		4 622,9	4 863,6
Subventions	140,6				140,6		422,0				422,0			
Total Personnes Physiques	906,6	27,2%	906,4	55,8%	0,2	0,0%	2 585,70	25,0%	2 796,7	56,2%	-211,0	-3,9%	4 622,9	4 863,6
ANRU	790,0				790,0		2 550,0				2 550,0			
ANAH, FNAL	50,0				50,0		650,0				650,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	849,0	25,4%			849,0	49,6%	3 227,0	31,2%			3 227,0	59,9%		
Total lié aux interventions	3 331,1	100,0%	1 624,7	100,0%	1 713,4	100,0%	10 357,9	100,0%	4 974,6	100,0%	5 383,2	100,0%	15 799,4	18 620,7

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture : En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales.

3.2 COLLECTE PEEC

Selon les données recueillies auprès d'Action Logement Services (voir Tableau 3.3 en page suivante), la collecte PEEC nette reçue est de 1 586,5 millions d'euros en 2017, soit 5,9% de moins qu'en 2016.

La collecte reçue sous forme de subventions pour 1 419,9 millions d'euros représente 89,5% de l'ensemble de la collecte en 2017. Cette participation obligatoire constitue une ressource définitivement acquise pour « Action Logement ». La compensation reçue de l'État pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC qui représentait 7,9% de la collecte totale reçue en 2016 a été supprimée par l'article 36 de la loi de finances 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 versé par l'Etat 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 sera prévu par la loi de finances 2019 pour un versement effectif en 2019.

Le reversement des 2/3 de la collecte reçue par les organismes HLM correspond principalement à des décalages de reversement étant donné que les organismes HLM ont perdu leur agrément à collecter au 1^{er} janvier 2015, il devient nul en 2017. Quant à la collecte reçue sous forme de prêts, elle constitue de par sa 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 166,6 millions d'euros en montant net des remboursements, soit un montant supérieur de 8,8% à celui de 2016.

Après neutralisation de la compensation de l'Etat de 133,3 millions d'euros en 2016, on constate que la collecte totale nette augmente de 2,2%. La participation obligatoire est toujours en progression sur l'exercice 2017.

Tableau 3.3 : PEEC nette reçue de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 419,87	89,5%	+ 1,4%	1 399,68	83,0%	+ 1,6%	1 378,18	82,5%
Compensation 10/20				133,30	7,9%		133,30	8,0%
Reversement 2/3 HLM				0,17	0,0%	- 90,1%	1,74	0,1%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	166,59	10,5%	+ 8,8%	153,15	9,1%	- 2,7%	157,46	9,4%
Collecte totale nette PEEC (*)	1 586,46	100,0%	- 5,9%	1 686,29	100,0%	+ 0,9%	1 670,68	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 419,87	89,5%	- 7,4%	1 533,15	90,9%	+ 1,3%	1 513,22	90,6%
Collecte nette totale sous forme de prêts	166,59	10,5%	+ 8,8%	153,15	9,1%	- 2,7%	157,46	9,4%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 586,46	100,0%	+ 2,2%	1 553,00	92,1%	+ 1,0%	1 537,38	92,0%

(*) La loi de finances 2017 a supprimé la compensation versée par l'Etat de 133,3 millions d'euros par an pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement de la PEEC.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

3.3 CESSIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PEEC

Les ressources liées aux cessions d'actifs (en valeur de sortie) et retours de prêts accordés aux personnes morales et aux personnes physiques atteignent 1 624,7 millions d'euros en 2017 (cf. Tableau 3.4, ci-dessous) et sont en baisse de 2,9%. Pour l'exercice 2017 il n'y a aucune ressource liée à des cessions d'actifs.

Tableau 3.4 : Cessions de titres et retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	718,29	44,2%	736,71	44,0%	- 2,5%	668,76	39,9%
Titres							
Divers et non ventilés (*)			12,96	0,8%	- 100,0%	41,20	2,5%
Total Personnes morales	718,29	44,2%	749,67	44,8%	- 4,2%	709,97	42,4%
Total Personnes physiques	906,39	55,8%	924,12	55,2%	- 1,9%	966,18	57,6%
Total PEEC	1 624,69	100,0%	1 673,80	100,0%	- 2,9%	1 676,15	100,0%

(*) La rubrique "Divers et non ventilés" comprend les cessions de titres (cf. détail dans le tableau 3.5 ci-après) qui n'étaient pas ventilées par tiers dans les données transmises par les organismes collecteurs.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Pour les exercices antérieurs, les cessions de titres et retours de prêts étaient présentés par type de bénéficiaire groupe et hors groupe pour les personnes morales et par type de prêts pour les personnes physiques. Cette analyse n'est plus possible avec les données de gestion obtenues en 2017.

Les retours de prêts correspondent aux remboursements reçus par Action Logement Services sur les prêts que les ex-CIL ont antérieurement accordés. Avec les cessions d'actifs, ils forment des ressources endogènes pour Action Logement Services. Ce tableau montre que les ressources provenant des retours de prêts régressent de 2,9%.

3.3.1 Cessions d'actifs

Sur l'exercice 2017, du fait de la nouvelle organisation du groupe Action Logement, c'est l'entité faitière Action Logement Immobilier qui détient les filiales et participations des ex-CIL, à l'exception de sept entités détenues par Action Logement Services. Les souscriptions de titres de participations se font désormais sous cette entité faitière. Les mouvements liés aux titres d'Action Logement Immobilier sont détaillés dans le chapitre 8 à la page 107.

Au titre des exercices 2015 et 2016, les produits de cessions d'actifs ont représenté respectivement un montant de 41,20 millions d'euros et un montant de 12,96 millions d'euros (cf. Tableau 3.5 ci-dessous).

Les dévolutions réalisées en date du 31 décembre 2016 ont apporté à ALS l'ensemble des actifs et passifs des vingt ex-CIL et de l'ex-UESL, à l'exception des titres et des comptes rattachés qui ont été apportés à ALI. De plus, l'article 6 de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 précise que le groupe Action Logement dispose d'un délai de douze mois à compter de la publication de l'ordonnance, soit jusqu'au 20 octobre 2017, pour réaliser les opérations de réorganisation juridique (fusions, dissolutions sans liquidation, scissions, apports partiels d'actifs, transformations, augmentations et réductions de capital) bénéficiant d'un régime transitoire de neutralité fiscale. Afin de bénéficier de ce régime transitoire, les transferts de filiales entre les entités ALS et ALI ont été réalisés à la valeur nette comptable et n'ont pas été imposés fiscalement. Dans ce contexte, Action Logement a transféré gratuitement l'intégralité des filiales des ex-CIL à Action Logement Immobilier (ALI), dont l'objet est de financer les filiales par des actions dans le logement social. Puis dans un second temps, ALI a transféré 8 filiales à ALS pour bénéficier d'une exonération fiscale.

Tableau 3.5 : Cessions de titres de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Autres formes de participation (A)								
Actions			- 100,0%	6,75	50,9%	- 57,5%	15,88	73,9%
Parts de SCI			- 100,0%	6,47	48,7%	+ 18,6%	5,45	25,4%
Autres titres						- 100,0%	0,00	0,0%
Titres de participation (B)			- 100,0%	13,22	99,6%	- 38,0%	21,34	99,3%
Actions			- 100,0%	0,04	0,3%	- 72,1%	0,13	0,6%
Parts de SCI								
Autres titres			- 100,0%	0,02	0,2%	+ 11,2%	0,02	0,1%
Titres immobilisés (C)			- 100,0%	0,06	0,4%	- 61,5%	0,15	0,7%
Valeurs d'acquisition des titres cédés (A+B+C)			- 100,0%	13,28	100,0%	- 38,2%	21,49	100,0%
Produits issus des cessions d'actifs^(*)			- 100,0%	12,96		- 68,5%	41,20	191,8%
(*) Dont sur immobilisations financières			- 100,0%	11,25	84,7%	- 71,7%	39,67	184,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

3.4 AUTRES RESSOURCES PEEC

3.4.1 Ressources d'emprunt nettes

En application du cadre légal et réglementaire régissant leur 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 2017, aucune somme n'a été débloquée par Action Logement Services selon les données déclarées. Des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 50,2 millions d'euros. Aussi, les ressources nettes issues de l'emprunt sont négatives et s'élèvent à -50,2 millions d'euros pour l'année 2017 contre un solde net positif de 52,3 millions d'euros en 2016. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisé sur la période de 2015 à 2017 atteint 717,8 millions d'euros.

3.5 FINANCEMENT PEEC : PERSONNES MORALES

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 3.6 de la page 62, ils s'élèvent à 1 582,4 millions d'euros en 2017 contre 1 349,4 millions d'euros en 2016, soit une hausse de 17,3%, faisant suite à une baisse de 16,4% en 2016. Le montant des concours aux personnes morales PEEC observé en 2017 est équidistant des enveloppes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale.

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. Néanmoins, l'Agence n'a pas obtenu 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'a 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.

3.5.1 Analyse 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 2016, la répartition des emplois par nature a fortement évolué au profit des prêts et des subventions versées :

- 87,7% de prêts en 2017 contre 71,7% en 2016 ;
- Aucune souscription de titres en 2017 contre 19,8% en 2016 ³¹ ;
- 12,3% de subventions et opérations assimilées en 2017 contre 8,5% de subventions et opérations assimilées en 2016.

Tableau 3.6 : Financement des personnes morales de 2015 à 2017 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	1 388,24	87,7%	967,17	71,7%	+ 43,5%	1 217,87	75,5%
Titres			266,97	19,8%	- 100,0%	218,74	13,6%
Subventions versées	194,21	12,3%	115,28	8,5%	+ 68,5%	176,69	11,0%
Concours Personnes morales PEEC	1 582,44	100,0%	1 349,42	100,0%	+ 17,3%	1 613,30	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail des financements par type de subventions et par type de bénéficiaires groupe ou hors groupe Action Logement.

Au titre de l'exercice 2017, le montant des financements accordés à l'AFL s'élève à 98,0 millions d'euros contre 52,0 millions lors de l'exercice précédent conformément à l'avenant du 21 juillet 2016 de la convention

³¹ Les souscriptions de titres s'effectuent désormais auprès de l'entité Action Logement Immobilier. Ces souscriptions sont analysées au chapitre 8 en page 115.

quinquennale. A noter qu'en 2016, il s'agissait d'un financement sous forme de subventions alors que ce financement a été réalisé sous forme de prêts pour l'exercice 2017.

Les subventions versées s'élèvent à 194,2 M€ en 2017 et sont en hausse de 68,5% par rapport à 2016. Elles comprennent 153,0 millions d'euros de subventions versées par ALS à ALG visant à doter le capital d'ALI afin de financer les filiales d'ALI au titre du logement locatif social (70,0 millions d'euros) et du logement locatif intermédiaire (83,0 millions d'euros). 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, de plus le versement de ces dotations en fonds propres est prévu par les enveloppes de la convention quinquennale. Si l'on retrace les 153,0 millions de subventions relatives à la dotation en capital d'ALI, les subventions de l'exercice s'élèvent à 41,2 millions d'euros par rapport à 114,8 millions d'euros en 2016, soit une baisse significative. En effet, la convention quinquennale 2015-2019 ne prévoit pas d'enveloppe pour le financement sous forme de subventions. Les financements de l'exercice correspondent donc à des déblocages de fonds sur le solde de conventions signées sur les exercices antérieurs.

Tableau 3.7 : Souscription de titres de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Actions			- 100,0%	263,20	98,6%	+ 19,2%	220,74	100,0%
Parts de SCI	0,07	100,0%	- 98,0%	3,47	1,3%			
Autres titres			- 100,0%	0,29	0,1%	+ 377,9%	0,06	0,0%
Valeurs d'acquisition des titres PEEC	0,07	100,0%	- 100,0%	266,97	100,0%	+ 20,9%	220,81	100,0%

Source : ANCOS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

En 2017, l'entité Action Logement Services a acquis 0,07 million d'euros de titres d'Astria Foncier imputés sur le fonds PEEC. Elle détient 51 650 titres de cette entité.

3.5.2 Analyse des financements selon le type d'opérations financées

En se référant aux natures d'emplois définies par la convention 2015-2019, l'évolution de la ventilation des concours accordés aux personnes morales est présentée dans le Tableau 3.8.



Tableau 3.8 : Financement des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	153,00	9,7%	- 42,7%	266,97	19,8%	+ 20,9%	220,81	13,7%
Subventions au logement social (*)	41,21	2,6%	- 62,6%	110,09	8,2%	- 27,8%	152,55	9,5%
Prêts au logement social - in fine (*)	162,88	10,3%	+ 136,6%	68,85	5,1%	+ 51,6%	45,41	2,8%
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	988,02	62,4%	+ 34,6%	734,06	54,4%	- 22,3%	944,89	58,6%
Préfinancements (*)			- 100,0%	76,95	5,7%	- 40,2%	128,69	8,0%
Structures collectives (*)	130,04	8,2%	+ 80,5%	72,05	5,3%	- 21,8%	92,15	5,7%
Traitement des logements indignes						- 100,0%	0,67	0,0%
Actions dans les territoires spécifiques	26,17	1,7%	+ 239,9%	7,70	0,6%	+ 16,0%	6,64	0,4%
Financements à caractère social			- 100,0%	5,04	0,4%	+ 7,0%	4,71	0,3%
Accès au logement des jeunes			- 100,0%	5,51	0,4%	- 63,3%	15,01	0,9%
Logement familial et colocation	81,13							
Emplois non ventilés			- 100,0%	2,19	0,2%	+ 26,2%	1,74	0,1%
Financements Personnes morales PEEC	1 582,44	+ 100,0%	+ 17,3%	1 349,42	+ 100,0%	- 16,4%	1 613,26	+ 100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	1 322,15	83,6%	+ 24,5%	1 062,01	78,7%	- 22,1%	1 363,69	84,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Les données concernant le financement des personnes morales transmises par ALS correspondent à des données de gestion qui ne sont pas suivies par code activité pour l'exercice 2017, ainsi il n'est pas possible d'obtenir le même niveau de granularité que pour les exercices précédents.

Les concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives (FTM, RHVS³², saisonniers, ...) forment en 2017 l'essentiel des concours aux personnes morales avec un montant de 1 322,1 millions d'euros contre 1 062,0 millions en 2016, soit une hausse de 24,5% sur la période. Ils incluent 41,2 millions d'euros de subventions au logement social. Les dotations en fonds propres constituent des subventions versées par Action Logement Services à l'entité ALI. Ces subventions permettent de financer les filiales de l'entité Action Logement Immobilier relevant de l'activité du logement social (70 millions d'euros) et du logement intermédiaire (83 millions d'euros), conformément à l'objet social d'Action Logement Immobilier défini dans l'article L. 313-20-1 du CCH. L'article 6 de la convention quinquennale 2018-2022 prévoit qu'Action Logement Services attribue annuellement à Action Logement Immobilier une dotation globale permettant l'acquisition ou la souscription de titres de participations dans les sociétés mentionnées au 1° de l'article L. 313-20-1 du CCH.

3.5.3 Analyse des financements selon les catégories de bénéficiaires

3.5.3.1 Analyse des financements du point de vue des bénéficiaires

3.5.3.1.1 Synthèse des financements selon les bénéficiaires

Le Tableau 3.9 présente une évolution de la ventilation par famille de bénéficiaires des financements accordés aux personnes morales entre 2015 et 2017.

³² L'appellation « RHVS » désigne les résidences hôtelières à vocation sociale.

Tableau 3.9 : Financement des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	1 223,01	77,3%	+ 7,0%	1 142,49	84,7%	- 10,0%	1 269,81	78,7%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	1,86	0,1%	- 98,5%	123,27	9,1%	+ 12,0%	110,05	6,8%
AFL	98,00	6,2%	+ 88,4%	52,01	3,9%	- 74,0%	200,00	12,4%
Autres filiales et entreprises liées			- 100,0%	3,04	0,2%	- 0,6%	3,06	0,2%
Autres participations et autres personnes morales	56,66	3,6%	+ 999,9%	2,34	0,2%	- 70,1%	7,83	0,5%
Associations et fondations	4,13	0,3%	- 84,1%	25,88	1,9%	+ 14,5%	22,60	1,4%
Divers et financements non ventilés	198,79	12,6%	+ 999,9%	0,40	0,0%	- 580,3%	-0,08	0,0%
Financement Personnes morales	1 582,44	100,0%	17,3%	1 349,42	100,0%	-16,4%	1 613,26	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Les divers et financements non ventilés sont composés de 153 millions d'euros de subventions versées à ALG, de 41,2 millions d'euros de prêts bonifiés et de 4,6 millions d'euros versés pour le financement des Logements Evolutifs sociaux (LES) dans les DOM.

Ce tableau montre qu'une très forte proportion des emplois en direction des personnes morales est orientée vers le secteur HLM (catégorie OLS) qui concentre 77,3% des concours accordés aux personnes morales avec une hausse du total des financements entre 2016 et 2017 (variation de + 7,0%).

Les « SCI et autres sociétés immobilières » représentaient le second secteur bénéficiaire des concours accordés aux personnes morales en 2016, ce financement ne représentant plus que 1,9 million d'euros étant donné que la quasi-totalité des SCI et sociétés immobilières est désormais financée par ALI. L'AFL représente dès lors le deuxième bénéficiaire des financements aux personnes morales. En 2017, ces financements prennent uniquement la forme de prêts pour un montant de 98,0 millions d'euros contrairement à 2016, année durant laquelle les subventions représentaient 100% des financements pour un montant de 52,0 millions d'euros. L'analyse détaillée de ces concours figure dans la sous-section 3.5.3.1.2 ci-après.

En 2017, les financements divers et non ventilés sont composés de la subvention versée à ALG pour 153,0 millions d'euros en vue de la recapitalisation des filiales ALI, ainsi que 41,2 millions d'euros de subventions liées à la bonification des prêts.

3.5.3.1.2 Analyse du financement de l'AFL

Le Groupe Foncière Logement (AFL et SCI de portage des opérations) a bénéficié en 2017 d'un financement de 98,0 millions d'euros, soit le maximum prévu par la convention 2015-2019 pour l'exercice 2017. Ces concours servent exclusivement pour le financement des opérations puisque les déficits de fonctionnement de l'AFL et ceux des programmes en phase d'exploitation ne sont plus couverts par l'ex-UESL. En effet, depuis 2010 et en application de la convention du 4 avril 2015 intervenue entre l'ex-UESL et l'AFL, le Groupe Foncière Logement finance l'intégralité de ses charges d'exploitation avec ses ressources propres.

Le Tableau 3.10 ci-après présente l'évolution et la répartition des résultats du Groupe Foncière Logement.



Tableau 3.10 : Évolution et répartition de la couverture des résultats du Groupe Foncière Logement de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Entités	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Subventions totales UESL								
FONCIERE DI 01 2003	5,05	90,3%	+ 0,9%	5,01	441,2%	+ 13,8%	4,40	130,2%
FONCIERE DI 01 2004	4,46	79,8%	+ 25,0%	3,57	314,2%	+ 46,9%	2,43	71,9%
FONCIERE DI 01 2005	5,17	92,3%	+ 8,3%	4,77	420,1%	+ 35,8%	3,51	104,0%
FONCIERE DI 01 2006	3,87	69,2%	+ 14,3%	3,39	298,2%	+ 19,9%	2,82	83,6%
FONCIERE DI 01 2007	0,07	1,2%	- 81,0%	0,37	32,5%	- 208,1%	-0,34	-10,1%
FONCIERE DI 01 2008	-1,43	-25,5%	+ 131,5%	-0,62	-54,4%	- 59,6%	-1,53	-45,2%
FONCIERE DI 01 2009	-0,58	-10,3%	- 143,8%	1,31	115,7%	- 857,5%	-0,17	-5,1%
FONCIERE DI 01 2010	0,72	12,8%	- 19,9%	0,90	78,9%	+ 13,2%	0,79	23,4%
FONCIERE DI 01 2011	-0,19	-3,5%	+ 320,6%	-0,05	-4,1%	- 89,5%	-0,44	-13,0%
FONCIERE RU 01 2004	-0,09	-1,6%	- 114,9%	0,60	52,8%	+ 158,5%	0,23	6,9%
FONCIERE RU 01 2007	-0,24	-4,3%	- 184,1%	0,29	25,2%	- 80,4%	1,46	43,2%
FONCIERE RU 01 2008	-7,59	-135,6%	- 0,7%	-7,64	-672,6%	+ 6,2%	-7,19	-212,9%
FONCIERE RU 01 2009	-4,34	-77,6%	+ 0,7%	-4,31	-379,4%	+ 7,0%	-4,03	-119,2%
FONCIERE RU 01 2010	-4,32	-77,2%	+ 7,9%	-4,00	-352,3%	+ 17,7%	-3,40	-100,6%
FONCIERE RU 01 2011	-3,28	-58,7%	- 2,8%	-3,38	-297,4%	+ 127,3%	-1,49	-44,0%
FONCIERE RU 01 2012	-0,86	-15,3%	+ 175,6%	-0,31	-27,4%	+ 21,2%	-0,26	-7,6%
FONCIERE RU 01 2014	-2,02	-36,1%	+ 167,2%	-0,76	-66,5%	+ 322,1%	-0,18	-5,3%
FONCIERE RU PR/2016			- 100,0%	-0,28	-24,8%	+ 999,9%	-0,01	-0,2%
Déficits/Excédents totaux des SCI de portage	-5,59	-100,0%	+ 392,6%	-1,14	-100,0%	- 66,4%	-3,38	-100,0%
Solde affecté au résultat de l'AFL	-5,59	-100,0%	+ 392,6%	-1,14	-100,0%	- 66,4%	-3,38	-100,0%

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

Ce tableau montre que le cumul des résultats d'exploitation des SCI de portage d'opérations est en déficit de 5,6 millions d'euros en 2017 contre un déficit de 1,1 million d'euros constaté en 2016 et un déficit de 3,4 millions d'euros en 2015.

Presque toutes les SCI excédentaires en 2016 conservent des résultats positifs en 2017, hormis les SCI dites de « Renouvellement Urbain » 2004 et 2007 et la SCI dite « Développement Immobilier » 2009 qui affichent un résultat légèrement négatif. Toutes les SCI déficitaires en 2016 le restent en 2017. En résumé, les SCI dites de « Développement immobilier³³ », à l'exception de 2008, 2009 et 2011 sont en excédent en 2017, alors que toutes les SCI dites de « Renouvellement urbain³⁴ » sont en déficit d'exploitation. En particulier, les SCI dites de « Renouvellement urbain » créées depuis 2008 affichent des déficits chroniques.

Contrairement aux années précédentes, les subventions d'investissement précédemment reçues par l'AFL n'ont pas été utilisées en 2017 pour le financement des opérations des différentes sociétés détenues par le Groupe Foncière Logement (voir ci-après le Tableau 3.11).

³³ Le sigle « DI » dans le Tableau 3.10 ci-dessus désigne les SCI de « Développement Immobilier ».

³⁴ Le sigle « RU » dans le Tableau 3.10 ci-dessus désigne les SCI de « Renouvellement Urbain ».

Tableau 3.11 : Évolution et répartition des financements accordés aux SCI du Groupe Foncière Logement de 2015 à 2017

Données en millions d'euros			
Entités	2017	2016	2015
FONCIERE DI 01 2006			
FONCIERE DI 01 2009		11,18	
FONCIERE DI 01 2010			
FONCIERE DI 01 2011		9,33	18,57
FONCIERE RU 01 2004			
FONCIERE RU 01 2007			1,50
FONCIERE RU 01 2008			
Transferts provisoires			
Totaux annuels		20,51	20,07

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

Selon les données consolidées de l'AFL (voir Tableau 3.12 ci-après), le besoin résiduel de financement des opérations en cours, inscrites dans les engagements hors bilan, peut être estimé à 252,5 millions d'euros au 31 décembre 2017, 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 479,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 599,8 millions d'euros au 31 décembre 2016. La diminution de l'excédent de trésorerie est expliquée par la reprise des engagements en 2017 sur les opérations en cours. Depuis 2012, l'AFL avait constitué une trésorerie et diminué ses besoins de financement en vue de contribuer aux plans de financement de futures opérations. En 2017, l'AFL augmente ces investissements. Le rapport de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2018 mentionne une reprise 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, 748 logements neufs ont été livrés en 2017 contre 704 logements en 2016. Concernant l'acquisition de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la Foncière RU PR/2016 a financé 49,9 millions d'euros d'acquisitions en 2017 contre 15,6 millions d'euros en 2016. L'AFL est engagée par l'avenant n°1 du 26 juillet 2016 à la convention quinquennale 2015-2019 à faire l'acquisition de 1 000 logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville entre 2016 et 2017.

Tableau 3.12 : Évolution des besoins résiduels de financement du Groupe Foncière Logement de 2015 à 2017

Données en millions d'euros			
Entités	2017	2016	2015
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			1,30
FONCIERE RU 01 2004	4,27	4,27	4,27
FONCIERE RU 01 2007			
FONCIERE RU 01 2008			3,05
FONCIERE RU 01 2009		1,87	3,24
FONCIERE RU 01 2010		0,16	5,03
FONCIERE RU 01 2011	197,46	131,85	144,59
FONCIERE RU PR/2016	49,89	15,59	
Engagements résiduels sur opérations en cours	252,47	154,60	162,34
Lettres d'accord simplifié			
Engagements totaux	252,47	154,60	162,34
Trésorerie du Groupe	731,91	754,43	810,42
Besoins nets de financement	-479,43	-599,83	-648,08

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



Au cours de l'exercice 2017, le Groupe Foncière Logement a réduit son patrimoine immobilier de 6 046,7 millions d'euros en valeur d'acquisition, cette dernière passant de 6 356,0 millions d'euros à 309,2 millions d'euros, y compris les constructions en cours qui présentent un solde de 134,3 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 fortement, passant de 6 510,6 millions à 561,7 millions d'euros, soit une importante baisse de 91,4% en un an. En effet, en 2017, conformément à l'objectif de contribution au financement des caisses de retraite défini par la loi du 28 décembre 2001, l'Association Foncière Logement, Action Logement et les Fédérations AGIRC et ARRCO ont entrepris de mettre en œuvre les accords conclus en 2001, 2007 et 2014 rappelant que "les actifs immobiliers de l'Association Foncière ont pour vocation exclusive d'être transférés aux régimes de retraite complémentaire". Par convention du 26 et 27 avril 2017 et actes de cession à titre gratuit de la nue-propriété du 27 avril 2017, 15 sociétés civiles immobilières filiales de Foncière Logement ont transféré à titre gratuit la nue-propriété de leur parc locatif à la fédération ARRCO en conservant l'usufruit pour une durée de 30 ans. Cette dévolution concerne 30 200 logements pour un coût historique du patrimoine de 6,2 Milliards d'euros. Elle concerne les programmes livrés au 31 décembre 2016, portés par les 15 SCI filiales de Foncière Logement.

Tableau 3.13 : Évolution du patrimoine immobilier du Groupe Foncière Logement en 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Ouverture	Débit	Crédit	Virements internes	Clôture	Variation nette	
						Montant	%
Terrains	1 002,37	2,41	-1 001,87		2,91	- 999,46	- 99,7%
Logements	5 184,74	142,22	-5 154,95		172,01	-5 012,72	- 96,7%
Commerces	24,63		-24,63		0,00	- 24,63	- 100,0%
Constructions en cours	144,23	134,90	-144,84		134,29	- 9,94	- 6,9%
Valeur d'acquisition	6 355,96	279,53	-6 326,28		309,21	-6 046,75	- 95,1%
Engagements résiduels sur opérations en cours	154,60				252,47	+ 97,88	+ 63,3%
Valeur d'acquisition à l'achèvement	6 510,56				561,69	-5 948,87	- 91,4%

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

3.5.3.2 Analyse des financements du point de vue des organismes bénéficiaires

Les données comptables et financières des organismes de logement social (OLS) n'étant pas encore disponibles à la date de la rédaction du présent rapport, elles n'y seront pas présentées.

3.5.3.2.1 Financements au profit d'associations

Pour les organismes associatifs ayant déclaré leurs données à l'Agence au titre de l'exercice 2017, les ressources sont composées de subventions reçues d'Action Logement pour 1,1% (soit 9,6 millions d'euros) et de prêts reçus d'Action Logement pour 65,1% en valeur absolue (soit 11,3 millions d'euros). En 2016, les subventions reçues d'Action Logement représentaient 2,3% des ressources (soit 8,3 millions d'euros) et les prêts reçus d'Action Logement 7,8% (soit 3,0 millions d'euros). Il convient de noter que des écarts peuvent apparaître entre les déclarations faites par les associations et celles émises par les organismes collecteurs du fait de méthodes comptables différentes : les organismes associatifs appliquent parfois une logique de comptabilité de trésorerie contrairement aux collecteurs qui suivent une logique de comptabilité d'engagement.

Tableau 3.14 : Poids relatif des ressources Action Logement dans les ressources globales du secteur associatif financé (données Associations)

Données en millions d'euros

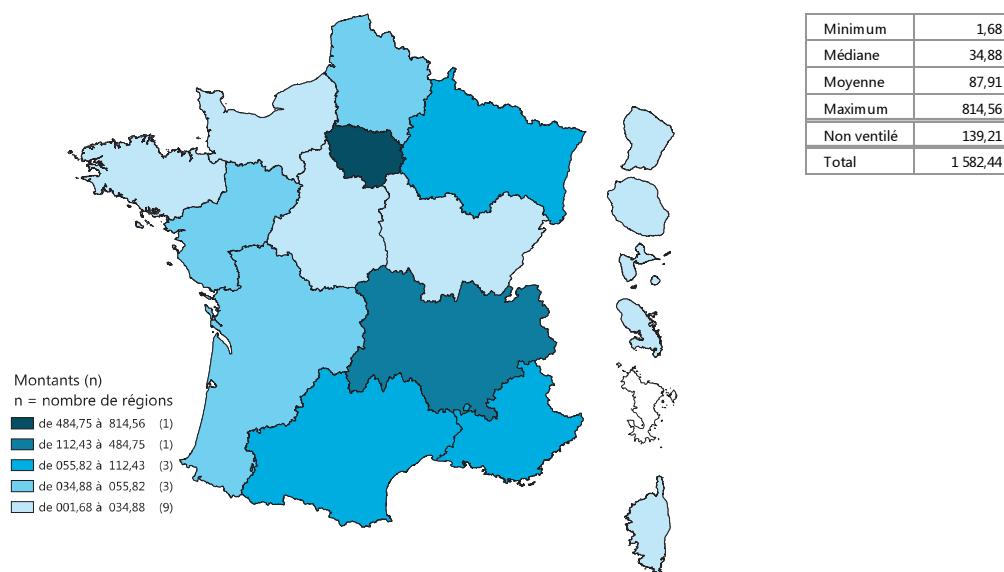
Rubriques	2017	2016	Variation 2017/2016	2015
Subventions d'investissement au bilan	705,70	585,33	+ 20,6%	632,88
Variation des subventions d'investissement	31,44	17,60	+ 78,7%	4,80
Subventions d'exploitation	833,08	339,29	+ 145,5%	308,34
Total subventions reçues (A)	864,52	356,89	+ 142,2%	313,14
Subventions reçues d'Action Logement (B)	9,59	8,28	+ 15,9%	8,63
Subventions reçues hors Action Logement (A-B)	854,93	348,61	+ 145,2%	304,51
Quote-part de subventions reçues d'Action Logement (C) = (B) / (A)	1,1%	2,3%	- 52,2%	2,8%
Dettes financières au bilan	1 562,02	1 644,41	- 5,0%	1 581,70
Variation des dettes financières (D)	17,36	38,85	- 55,3%	-11,58
Flux nets des dettes envers Action Logement (E)	-11,31	-3,01	+ 275,4%	-1,78
Flux nets des dettes hors Action Logement (D-E)	28,67	41,86	- 31,5%	-9,80
Quote-part de prêts reçus d'Action Logement (F) = (E) / (D)	-65,1%	-7,8%	+ 740,0%	15,4%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

3.5.4 Répartition territoriale des financements

La Carte 3.1 de la page suivante présente la répartition des financements accordés aux personnes morales selon le lieu de l'opération financée. Pour les exercices antérieurs, l'analyse territoriale des financements accordés aux personnes morales était ventilée selon la région du siège des bénéficiaires. Ce changement explique que nous ne disposons pas des données comparatives pour 2016 et 2015. Cette carte montre que la région Île-de-France se démarque clairement avec 814,6 millions d'euros de financements, soit 51,5% des financements accordés. Elle est suivie par la région Auvergne-Rhône-Alpes qui a bénéficié de 155,0 millions d'euros de financements, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur destinataire de 69,9 millions d'euros de financements ainsi que les régions Grand Est et Occitanie avec respectivement 68,1 et 64,5 millions d'euros de financements (cf. Tableau 3.15, page 70).



Carte 3.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes morales en 2017 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. Sur un financement total de 763,1 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 98,0 millions d'euros, montant correspondant à l'AFL et pour 41,2 millions d'euros correspondant à la bonification des prêts.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Note de lecture : jusqu'en 2017, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Désormais, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

Tableau 3.15 : Financement des personnes morales - analyse de la répartition territoriale selon le lieu de l'opération financée en 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	154,94	9,8%
Bourgogne-Franche-Comté	19,01	1,2%
Bretagne	18,77	1,2%
Centre-Val de Loire	14,09	0,9%
Corse	32,30	2,0%
Grand Est	68,15	4,3%
Hauts-de-France	47,13	3,0%
Ile-de-France	814,56	51,5%
Normandie	27,02	1,7%
Nouvelle-Aquitaine	46,05	2,9%
Occitanie	64,51	4,1%
Pays de la Loire	37,45	2,4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	69,92	4,4%
Guadeloupe	4,43	0,3%
Guyane	1,68	0,1%
Martinique	6,22	0,4%
Mayotte		
Réunion	17,01	1,1%
Non ventilé	139,21	8,8%
Financements Personnes morales	1 582,44	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Notes de lecture : Comme indiqué dans la Carte 3.1 ci-dessus, le « Non ventilé » correspond au financement de l'AFL et à la bonification des prêts. Jusqu'en 2017, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Désormais, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

3.6 FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois destinés aux personnes physiques s'élèvent à 906,6 millions d'euros en 2017, soit 10,8% de plus qu'en 2016 (voir Tableau 3.16 ci-dessous). 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 83) et celui de l'APAGL par le fonds de fonctionnement (voir Chapitre 7 page 105).

Tableau 3.16 : Financement des personnes physiques de 2015 à 2017 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs et indirects	561,97	62,0%	477,93	58,4%	+ 17,6%	522,89	60,8%
Prêts travaux	97,52	10,8%	85,46	10,4%	+ 14,1%	80,37	9,3%
Prêts locatifs	89,20	9,8%	118,01	14,4%	- 24,4%	111,41	12,9%
Autres prêts	17,33	1,9%	0,78	0,1%	+ 999,9%	0,82	0,1%
Prêts Personnes physiques (I)	766,02	84,5%	682,18	83,3%	+ 12,3%	715,49	83,1%
Subventions	125,01	13,8%	88,88	10,9%	+ 40,7%	107,01	12,4%
Aides assimilées à des subventions	15,58	1,7%	47,40	5,8%	- 67,1%	38,14	4,4%
Subventions Personnes physiques (II)	140,59	15,5%	136,28	16,7%	+ 3,2%	145,14	16,9%
Financements Personnes physiques PEEC (I+II)	906,61	100,0%	818,46	100,0%	+ 10,8%	860,63	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Les concours accordés aux personnes physiques peuvent être financiers ou non. Concernant les concours non financiers, ce sont les prestations de conseil, de suivi et, 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 correspondent pour les années antérieures à des transformations de créances en subventions et à des créances irrécouvrables. Pour l'année 2017, il s'agit seulement de créances irrécouvrables.

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

3.6.1.1 Financements sous forme de prêts

Les financements sous forme de prêts représentent la majeure partie des financements accordés aux personnes physiques, soit 84,5% du total des concours de l'année (voir Tableau 3.16 ci-dessus).

Avec un montant de 562,0 millions d'euros sur un total de 766,0 millions d'euros de prêts, soit 62,0%, les prêts accession représentent la première modalité de financement des personnes physiques. Quant aux prêts travaux dont le niveau atteint 97,5 millions d'euros, après une tendance à la baisse de 2009 à 2015, ils augmentent de 6,3% en 2016 puis de 14,1% en 2017.

Les prêts locatifs représentent 9,8% (soit un montant de 89,2 millions d'euros sur un total de 766,0 millions d'euros) des prêts destinés aux personnes physiques en 2017 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. Leur montant enregistré en 2017 (89,2 millions d'euros) est nettement inférieur à celui de 118,0 millions d'euros observé en 2016. En effet la GRL a pris fin courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE à partir de février 2016, caution couvrant pendant 3 ans le locataire du parc privé en cas de difficulté de paiement de loyers, ces financements étant désormais pris en charge par le fonds de garantie.

Quant aux autres prêts (prêts MOBILI-PASS, prêts Relais Mobilité et aides aux salariés en difficulté), ils passent de 0,8 million d'euros en 2016 à 17,3 millions conformément aux enveloppes prévues par la convention quinquennale.

3.6.1.2 Financements sous forme de subventions

Pour les exercices 2015 et 2016, les subventions personnes physiques correspondent aux subventions accordées aux personnes physiques bénéficiaires, aux aides assimilées à des subventions ainsi qu'au financement du poste GURL-VISALE-APAGL. Pour l'exercice 2017, le financement du poste GURL-VISALE a été réalisé par le fonds de garantie et de celui de l'APAGL a été réalisé via le fonds de fonctionnement. Les financements sous forme de subventions et opérations assimilées atteignent un montant de 140,6 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 3,2% par rapport à l'année 2016 comme le montre le Tableau 3.17 ci-dessous.

Tableau 3.17 : Financement des personnes physiques sous forme de subventions – analyse des financements selon les catégories de bénéficiaires de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	125,01	88,9%	+ 50,3%	83,18	61,0%	+ 0,5%	82,76	57,0%
Personnes physiques bailleurs GURL, VISALE, APAGL			- 100,0%	5,69	4,2%	- 76,5%	24,25	16,7%
Subventions versées (A)	125,01	88,9%	+ 40,7%	88,88	65,2%	- 16,9%	107,01	73,7%
Transformations de créances en subventions			- 100,0%	0,03	0,0%	- 95,3%	0,64	0,4%
Créances irrécouvrables et abandons	15,58	11,1%	- 67,1%	47,37	34,8%	+ 26,4%	37,49	25,8%
Aides assimilées à des subventions (B)	15,58	11,1%	- 67,1%	47,40	34,8%	+ 24,3%	38,14	26,3%
Subventions et assimilées PEEC (A+B)	140,59	100,0%	+ 3,2%	136,28	100,0%	- 6,1%	145,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Leur niveau est nettement moins élevé que celui des concours sous forme de prêts (voir Tableau 3.16 page 71). Les subventions directes accordées aux personnes physiques sont quasi exclusivement des concours MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE. Elles augmentent de 50,3% entre 2016 et 2017 pour s'établir à 125,0 millions d'euros, soit 13,8% du total des emplois PEEC au bénéfice des personnes physiques (cf. Tableau 3.16 en page 71). Cette progression est surtout due à l'aide MOBILI-JEUNE dont le nombre de bénéficiaires augmente de 43% par rapport à 2016.

Les créances irrécouvrables diminuent de 67,1% passant de 47,4 millions d'euros à 15,6 millions d'euros, cette diminution s'expliquant par le transfert des créances irrécouvrables liées au LOCA-PASS au fonds de garantie (soit 36,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2017).

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

L'analyse selon le type d'opérations financées (voir Tableau 3.18, page 73) des financements accordés aux personnes physiques révèle que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et le locatif.

Par ordre décroissant d'importance des flux annuels observés en 2017, au prorata des emplois totaux en direction des personnes physiques, les prêts accession représentent 62,0% et le financement social et mobilité 15,7%.

Le financement locatif représente 11,6% du total des emplois contre 20,6% en 2016 du fait du transfert du financement du poste GURL-VISALE au fonds de garantie et de l'APAGL au fonds de fonctionnement. Enfin, les prêts travaux représentent 10,8% du total des emplois en 2017, contre 10,3% en 2016 et 9,1% en 2015.

Tableau 3.18 : Financement des personnes physiques de 2015 à 2017 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant (*)	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)			- 100,0%	0,71	0,1%	- 5,3%	0,75	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)			- 100,0%	15,93	1,9%	- 16,4%	19,06	2,2%
Allègement temporaire de quittances de loyers			- 100,0%	2,14	0,3%	+ 3,0%	2,08	0,2%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	115,24	12,7%	+ 37,2%	83,99	10,3%	+ 0,5%	83,58	9,7%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	1,01	0,1%	- 39,2%	1,66	0,2%	- 19,2%	2,05	0,2%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	26,10	2,9%						
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)			- 100,0%	1,77	0,2%	- 21,7%	2,26	0,3%
Social et mobilité (A)	142,35	15,7%	+ 34,0%	106,20	13,0%	- 3,3%	109,78	12,8%
Gage d'espèce auprès des bailleurs			- 100,0%	0,08	0,0%	- 35,4%	0,13	0,0%
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de gar.			- 100,0%	0,06	0,0%	+ 262,3%	0,02	0,0%
Avance dépôt de gar. LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	51,34	5,7%	- 30,1%	73,42	9,0%	- 3,6%	76,19	8,9%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)	53,44	5,9%	- 39,6%	88,50	10,8%	- 0,7%	89,15	10,4%
Fonctionnement de l'APAGL			- 100,0%	6,84	0,8%	+ 31,3%	5,21	0,6%
Financements locatifs non ventilés			- 100,0%	0,00	0,0%	- 100,0%	0,25	0,0%
Locatif (B)	104,78	11,6%	- 38,0%	168,89	20,6%	- 1,2%	170,95	19,9%
Prêts travaux hors cas spécifiques				73,02	8,9%	+ 9,5%	66,67	7,7%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)				0,02	0,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%
Situations de handicap (R313-19-1 III a)				0,10	0,0%	- 40,3%	0,17	0,0%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	97,52	10,8%	+ 15,1%	1,89	0,2%	- 1,8%	1,92	0,2%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)				0,00	0,0%	- 86,4%	0,03	0,0%
Performance énergétique (R313-19-1 III f)				9,67	1,2%	- 2,1%	9,88	1,1%
Travaux (C)	97,52	10,8%	+ 15,1%	84,70	10,3%	+ 7,7%	78,67	9,1%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)			- 100,0%	0,00	0,0%	+ 21,1%	0,00	0,0%
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)			- 100,0%	0,00	0,0%	- 106,1%	-0,02	0,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve				147,73	18,0%	- 12,9%	169,55	19,7%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	561,97	62,0%	+ 22,5%	272,87	33,3%	- 10,9%	306,15	35,6%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux				35,47	4,3%	+ 63,7%	21,67	2,5%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession				2,59	0,3%	- 18,6%	3,18	0,4%
Financements accession non ventilés			- 100,0%	0,01	0,0%	+ 15,3%	0,01	0,0%
Accession (D)	561,97	62,0%	+ 22,5%	458,68	56,0%	- 8,4%	500,54	58,2%
Divers et autres financements non ventilés (E)			- 100,0%	0,04	0,0%	- 94,7%	0,68	0,1%
Financements Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E)	906,61	100,0%	+ 10,8%	818,50	100,0%	- 4,9%	860,63	100,0%

(*) 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.

(**) Hormis les mises en jeu LOCA-PASS de l'exercice, 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 pour un montant total de 50,5 millions d'euros.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

3.6.3 Répartition territoriale des financements aux personnes physiques

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon le lieu de l'opération financée (voir Tableau 3.19 et Carte 3.2 en page 75) montre que deux régions se détachent : l'Île-de-France avec 208,4 millions d'euros (soit 23,0% des financements accordés) et la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 136,3 millions d'euros (soit 15% des financements accordés).

Lors des années précédentes, l'analyse de la répartition territoriale des financements aux personnes physiques était réalisée selon la région de domiciliation des bénéficiaires. Ce changement de point de vue ne permet pas pour 2017 d'avoir des données comparatives pour les deux exercices précédents.

Tableau 3.19 : Financement des personnes physiques - analyse selon le lieu de l'opération financée pour 2017

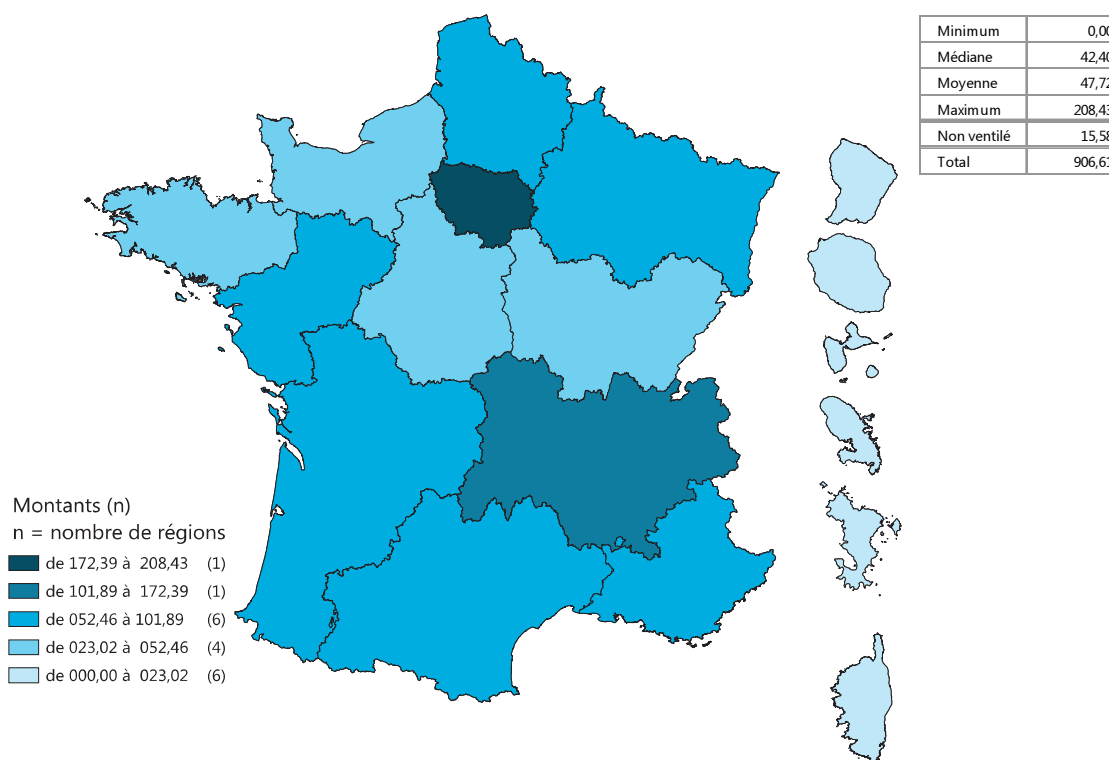
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	136,34	15,0%
Bourgogne-Franche-Comté	29,83	3,3%
Bretagne	35,09	3,9%
Centre-Val de Loire	48,33	5,3%
Corse	16,21	1,8%
Grand Est	56,60	6,2%
Hauts-de-France	64,01	7,1%
Ile-de-France	208,43	23,0%
Normandie	42,40	4,7%
Nouvelle-Aquitaine	61,55	6,8%
Occitanie	67,44	7,4%
Pays de la Loire	58,90	6,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	61,30	6,8%
Guadeloupe	1,52	0,2%
Guyane	0,68	0,1%
Martinique	0,67	0,1%
Mayotte	0,00	0,0%
Réunion	1,75	0,2%
Non ventilé	15,58	1,7%
Financements Personnes physiques PEEC	906,61	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Note de lecture : jusqu'en 2017, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Désormais, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

Carte 3.2 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2017 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. Sur un financement total de 906,61 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 15,58 millions d'euros. Ces données correspondent aux créances irrécouvrables.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Note de lecture : jusqu'en 2017, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Désormais, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

3.7 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 3.20 ci-après. A partir de 2018, le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre) sera financé par Action Logement à hauteur de 50 millions d'euros par an conformément à la nouvelle convention quinquennale.

Tableau 3.20 : Financement des politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
ANRU	790,00	93,1%	910,00	77,8%	- 13,2%	850,00	70,3%
ANAH	50,00	5,9%	150,00	12,8%	- 66,7%	50,00	4,1%
FNAL			100,00	8,6%	- 100,0%	300,00	24,8%
ANIL/ADIL	9,00	1,1%	9,00	0,8%		9,00	0,7%
Divers non ventilés			0,00	0,0%	- 100,0%	0,01	0,0%
Financements Politiques publiques nationales	849,00	100,0%	1 169,00	100,0%	- 27,4%	1 209,01	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Selon les données qui nous ont été transmises, les financements accordés par Action Logement au titre des opérations rentrant dans le cadre des politiques publiques nationales s'élèvent à 849,0 millions d'euros pour l'exercice 2017, soit 27,4% de moins qu'en 2016. Action Logement finance en 2017 la rénovation urbaine pour 790,0 millions d'euros (contre 910,0 millions d'euros en 2016) et l'ANAH pour 50,0 millions d'euros contre 150,0

millions d'euros en 2016. Les montants versés en 2016 à l'ANRU et à l'ANAH comprenaient respectivement une avance de 60 millions d'euros et de 50 millions d'euros, comme prévu dans l'avenant n°1 à la convention quinquennale 2015-2019 du 21 juillet 2016.

3.7.1 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.

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.

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 millions d'euros correspondant à l'enveloppe 2017 diminuée de 50 millions d'euros d'avances versées en 2016 au titre de l'exercice 2017 pour répondre à des 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.

3.7.2 ANRU et Rénovation urbaine

Au cours de l'exercice 2017, Action Logement a contribué au financement de l'ANRU en lui versant 790,0 millions d'euros, soit le montant prévu pour l'exercice 2017 par la convention du 2 décembre 2014 entre l'État et Action Logement modifiée auquel est venu se soustraire une avance de 60,0 millions d'euros versée en 2016 au titre de l'exercice 2017. Cette convention prévoyait initialement une enveloppe de 850,0 millions d'euros pour l'année 2017 (voir Tableau 3.22 en page 81) afin de financer le PNRU et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui s'étend sur la période 2014-2024. En application de la convention quinquennale, une convention précisant les modalités de mise en œuvre de la participation d'Action Logement au financement de l'ANRU a été signée le 2 octobre 2015 entre l'État, l'ANRU et l'ex-UESL. Compte tenu de la trésorerie positive de l'ANRU en fin d'année, Action Logement Services n'a pas versé le solde dû, soit 180 millions d'euros. Cette somme a été comptabilisée en charges à payer dans les comptes Action Logement Services et sera versée en 2018. L'exercice 2017 constitue le dernier exercice d'application de cette convention car une nouvelle convention tripartite a été signée le 11 juillet 2018 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.

Action Logement est devenu depuis 2009 le financeur prépondérant de l'ANRU. Ainsi, sur les 647,0 millions d'euros de ressources totales rattachées à l'exercice 2017 par l'ANRU, 610,0 millions d'euros³⁵ sont apportés par

³⁵ Action Logement Services s'était engagée à verser 790,0 millions d'euros au titre de 2017, mais en l'absence de besoin de trésorerie de l'ANRU, le versement de 180 millions d'euros initialement prévu au dernier trimestre n'a pas été réalisé. Ce montant est néanmoins enregistré comme une charge à payer par Action Logement Services et comme un produit à recevoir dans les comptes de l'ANRU, le versement étant prévu pour début mars 2018.

Action Logement (cf. extrait de l'annexe financière du Rapport Annuel 2017 de l'ANRU) contre 910,0 millions d'euros pour un total de ressources de 947,0 millions d'euros en 2016.

La convention tripartite entre l'État, l'ANRU et l'ex-UESL signée en date du 2 octobre 2015 précise les modalités relatives au financement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en application de la convention quinquennale 2015-2019.

3.7.3 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 est fixé à 9,0 millions d'euros par la convention quinquennale 2015-2019. Pour l'exercice 2017, comme pour les exercices 2016 et 2015, 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 807 000 consultations en 2017, dont 54,9% sur les rapports locatifs, 11,30% sur la rénovation énergétique et les travaux, 10,0% sur l'amélioration de l'habitat ainsi que sur l'accession à la propriété et 9,1% sur l'accession. Cette répartition est relativement comparable à celle observée en 2016 (où il y a eu 821 000 consultations) et en 2015 (où le nombre de consultations était de 835 000). Toutefois, la part des consultations relatives aux rapports locatifs diminue très légèrement, passant de 56,0% à 54,9%.

3.8 SYNTHÈSE ET SUIVI DE LA RÉALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS

Le Tableau 3.21 de la page 80 présente le suivi des emplois réalisés sur la période triennale 2015-2017 sachant que les exercices se sont réalisés 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.

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 légèrement diminuer entre 2015 et 2016 atteignant 1 562,1 millions d'euros, soit une baisse de 9,9%. En 2017, ils augmentent de 33,6% pour atteindre 2 087,4 millions d'euros en raison de la hausse des ajustements et provisions qui passent de 212,7 millions d'euros à 504,9 millions d'euros. Cette évolution est cohérente avec l'évolution des enveloppes allouées au financement des personnes morales qui étaient à la baisse entre 2015 et 2016, puis à la hausse entre 2016 et 2017 ;
- les concours aux personnes physiques passent de 855,4 millions d'euros à 940,1 millions d'euros, soit une hausse de 9,9% ;
- quant aux politiques publiques nationales, elles ont continué à décroître en 2017 conformément aux enveloppes qui leur sont dédiées. Leur montant a diminué à 849,0 millions d'euros en 2017 représentant une baisse de 27,4%.

Le Tableau 3.22 (page 81) présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations en valeurs annuelles et en cumul pour les exercices 2015 à 2017. Par grande catégorie d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations par rapport aux enveloppes réglementaires appelle les observations suivantes.

Concernant les concours aux personnes physiques, ils s'élèvent à 940,1 millions d'euros pour le dernier exercice de la période quinquennale 2015-2019, soit 139,9 millions d'euros de moins que la borne supérieure définie par



la convention modifiée.³⁶ En effet, la convention 2015-2019 a prévu une enveloppe globale minimale de 800,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 1 080,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2017 pour les concours aux personnes physiques. Contrairement à l'année 2016, l'année 2017 voit les prêts accession et les prêts travaux augmenter respectivement de 22,5% et de 15,1%. En revanche, on assiste à une forte baisse des aides très sociales.

Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 2 087,4 millions d'euros pour l'exercice 2017 (dont ajustements pour engagements et provisions pour un montant de 504,9 millions d'euros), soit 228,4 millions d'euros de plus que la limite supérieure de la convention quinquennale. Cette convention a prévu une enveloppe globale minimale de 1 370,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 1 859,0 millions d'euros sur 2017 pour les concours aux personnes morales. Le sous-ensemble des prêts amortissables au logement social et intermédiaire (890,0 millions³⁷ d'euros sur l'exercice 2017) dépasse la borne inférieure prévue par la convention quinquennale (625,0 millions d'euros). S'agissant des prêts in fine, ils présentent un niveau de réalisation proche des 160,0 millions d'euros prévus par la convention. Sous réserve de la ventilation des ajustements pour engagements hors bilan et provisions, tous les autres emplois au profit des personnes morales hormis le financement sous forme de prêts des logements familiaux-collocation et le financement de l'AFL sous forme de prêts (voir détails ci-après) sont supérieurs ou conformes aux enveloppes minimales réglementaires.

Quant au financement des politiques publiques nationales, le montant versé, soit 849,0 millions d'euros pour la période 2017, se situe en-dessous du niveau défini dans la convention quinquennale (-110,0 millions d'euros par rapport à la fourchette minimale de l'enveloppe prévue) étant donné les avances qui ont été versées en 2016 au titre de l'exercice 2017 au bénéfice de l'ANRU (60 millions d'euros) et de l'ANAH (50 millions d'euros), comme prévu par l'avenant n°1 du 21 juillet 2016.

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

- ▶ avec un montant de 659,5 millions d'euros pour l'exercice 2017 les prêts accession et travaux respectent l'enveloppe maximale globale de 660,0 millions corrigeant les écarts constatés l'année précédente. En effet, pour l'exercice 2016, les prêts accession et travaux étaient inférieurs de 116,6 millions d'euros à l'enveloppe maximale globale de 660,0 millions d'euros prévue pour ces emplois ;
- ▶ contrairement à ce que prévoyait l'enveloppe de la convention quinquennale, soit un financement sous forme de prêts de 149,0 millions d'euros et un financement sous forme de subvention de 26,0 millions d'euros, l'AFL n'a reçu qu'un versement sous forme de prêt au titre de l'exercice 2017 s'élevant à 98,0 millions d'euros. Ce financement est conforme à la convention de prêt signée en date du 14 novembre 2016 entre l'ex-UESL et l'AFL dans le cadre du Plan de Relance pour un montant de 98,0 millions d'euros. ALS a versé 48,0 millions d'euros le 31 janvier 2017 et le solde, soit 50 millions d'euros, le 30 juin 2017³⁸ ;
- ▶ alors que les prêts au logement social, les structures collectives et l'action dans les territoires spécifiques présentent des niveaux de réalisation supérieurs ou égaux aux enveloppes définies pour ces emplois dans la convention pour le troisième exercice de la période 2015-2019, les subventions au logement social, les fonds

³⁶ La prise en compte de la variation des engagements hors bilan et des provisions augmente le niveau de réalisation des concours aux personnes physiques mais la conclusion demeure la même avec ou sans prise en compte de ces ajustements.

³⁷ Le sous-ensemble des prêts amortissables au logement social et intermédiaire pour un total de 890,0 millions d'euros correspond à la somme des prêts PLUS/PLAI et LLTS pour 626,8 millions d'euros, des prêts PLS et PSLA pour 194,7 millions d'euros et des prêts réhabilitation pour 68,6 millions d'euros.

³⁸ Cf. annexe aux comptes annuels sociaux 2017 de l'AFL.

propres et les prêts au logement locatif intermédiaire présentent eux, des niveaux de réalisation inférieurs aux enveloppes prévues. S'agissant plus spécifiquement des prêts au logement social, ils présentent un niveau de réalisation (890,0 millions d'euros³⁹) égale à la borne maximale de l'enveloppe issue de la convention 2015-2019 (891,0 millions d'euros) ;

- ▶ pour ce qui concerne les subventions, selon les limites définies par la convention quinquennale, le montant du financement sous forme de subventions doit être au maximum de 100,0 millions d'euros. Pour cet exercice, le niveau des réalisations se situe bien au-dessous de la limite maximale fixée par la convention quinquennale (41,2 millions d'euros au total contre une limite supérieure réglementaire de 100,0 millions d'euros). Ce financement connaît une baisse importante depuis 2016, en effet il était de 152,6 millions d'euros en 2015, puis de 58,1 millions d'euros en 2016. Quant aux structures collectives, leur financement atteint 130,0 millions d'euros pour l'exercice 2017 par rapport à une enveloppe minimale de 115,0 millions d'euros prévue par la convention et un objectif cible de 100,0 millions d'euros fixé par l'ex-UESL ;
- ▶ les dotations en fonds propres de 70 millions d'euros pour le logement locatif social et de 83 millions d'euros pour le logement locatif intermédiaire respectent les enveloppes maximales imposées par la convention quinquennale. Ces dotations constituent des subventions versées à l'entité Action Logement Groupe permettant de financer les filiales de l'entité Action Logement Immobilier conformément à son objet social défini à article L. 313-20-1 du CCH ;
- ▶ si l'on s'en tient à la ventilation des financements réalisée par ALS, les actions dans les territoires spécifiques bénéficient d'un financement de 26,2 millions d'euros cette année contre une aide de 7,7 millions d'euros sur l'exercice 2016 sachant qu'aucune enveloppe n'est prévue pour cet emploi par la convention quinquennale au titre de l'exercice 2017, comme c'était déjà le cas pour l'exercice 2016. Les territoires concernés en 2017 sont la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte ;
- ▶ les financements orientés vers l'accès au logement des jeunes voient leur niveau diminuer significativement depuis 2016 et deviennent nuls en 2017 sachant qu'ils atteignaient 15,0 millions d'euros en 2015. La convention quinquennale 2015-2019 ne prévoit pas d'enveloppes spécifiques pour ces emplois correspondant à des besoins qui seront couverts par le biais d'autres financements.

La nouvelle convention quinquennale 2018-2022⁴⁰ redéfinit les enveloppes minimales et maximales pour les années à venir. Ces enveloppes sont présentées dans le Tableau 3.23 ci-dessus.

³⁹ Le sous-ensemble des prêts amortissables au logement social et intermédiaire pour un total de 890,0 millions d'euros correspond à la somme des prêts PLUS/PLAI et LLTS pour 626,8 millions d'euros, des prêts PLS et PSLA pour 194,7 millions d'euros et des prêts réhabilitation pour 68,6 millions d'euros.

⁴⁰ Cette convention a fait l'objet d'un avenant signé le 24 mai 2018. Toutefois, ce texte ne remet pas en cause les enveloppes minimales et maximales définies dans la convention initiale.



Tableau 3.21 : Suivi des emplois réalisés en 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	2017		2016		2015
	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé
Accession					
PASS-FONCIER		- 100,0%	0,0	- 106,1%	0,0
Prêts accession	562,0	+ 22,5%	458,7	- 8,4%	500,6
Financement de travaux	97,5	+ 15,1%	84,7	+ 7,7%	78,7
Mobilité et recrutement					
Aides à la mobilité salariés et jeunes	115,2	+ 37,2%	84,0	+ 0,5%	83,6
Prêts-relais mobilité	1,0	- 39,2%	1,7	- 19,2%	2,0
Aides très sociales					
Avance dépôt de garantie	51,3	- 30,2%	73,5	- 3,7%	76,3
Garantie de loyers et charges locatives	53,4	- 40,4%	89,7	+ 27,9%	70,1
Actions dans les territoires spécifiques		- 100,0%	1,8	- 21,7%	2,3
Financements à caractère social	26,1	+ 39,0%	18,8	- 14,2%	21,9
Sécurisation locative					
GURL, VISALE		- 100,0%	-1,15	- 106,0%	19,04
Financement de l'APAGL		- 100,0%	6,8	+ 31,3%	5,2
Hors convention quinquennale 2015-2019					
Prêts au logement social et intermédiaire		- 100,0%	0,0	+ 21,1%	0,0
Emplois non ventilés		- 100,0%	0,0	- 96,1%	0,9
Ajustements pour engag. et provisions	33,5	- 9,4%	36,9	+ 192,7%	12,6
Concours Personnes physiques (A)	940,1	+ 9,9%	855,4	- 2,0%	873,3
Logement locatif social (LLS)					
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)					
Subventions et bonification de prêts aux OLS	41,2	- 29,1%	58,1	- 61,9%	152,6
Fonds propres	70,0	- 73,8%	267,0	+ 20,9%	220,8
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	626,8	+ 21,2%	734,1	- 1,4%	744,9
Prêts PLS et PSLA	194,7				
Prêts réhabilitation	68,6				
Préfinancements		- 100,0%	77,0	- 40,2%	128,7
Prêts in fine	162,9	+ 136,6%	68,8	+ 51,6%	45,4
Structures collectives	130,0	+ 80,5%	72,1	- 21,8%	92,2
Actions dans les territoires spécifiques	26,2	+ 239,9%	7,7	+ 16,0%	6,6
Financements à caractère social		- 100,0%	5,0	+ 7,0%	4,7
Traitement des logements indignes				- 100,0%	0,7
Logement locatif intermédiaire (LLI)					
Accès au logement des jeunes		- 100,0%	5,5	- 63,3%	15,0
Fonds propres - log. familial et colocation	83,0				
Prêts PLI - logement familial et colocation	81,1	(*)	(*)	(*)	(*)
Politiques nationales Action Logement					
Prêts AFL	98,0			- 100,0%	200,0
Subventions AFL		- 100,0%	52,0		
Hors convention quinquennale 2015-2019					
Emplois non ventilés		- 100,0%	2,2	+ 26,3%	1,7
Ajustements pour engag. et provisions	504,9	+ 137,4%	212,7	+ 76,0%	120,8
Concours Personnes morales (B)	2 087,4	+ 33,6%	1 562,1	- 9,9%	1 734,1
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	790,0	- 13,2%	910,0	+ 7,1%	850,0
Financement de l'ANAH	50,0	- 80,0%	250,0	- 28,6%	350,0
Financement du FNAL					
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0		9,0		9,0
Emplois non ventilés		- 100,0%	0,0	- 81,1%	0,0
Politiques publiques nationales (C)	849,0	- 27,4%	1 169,0	- 3,3%	1 209,0
Enveloppe totale (A+B+C)	3 876,4	+ 8,1%	3 586,6	- 6,0%	3 816,4

(*) 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.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Tableau 3.22 : Suivi des enveloppes 2015-2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2019									Cumul 2015-2017		
	2015			2016			2017			Mini-mum	Maxi-mum	Réalisé
	Mini-mum	Maxi-mum	Réalisé	Mini-mum	Maxi-mum	Réalisé	Mini-mum	Maxi-mum	Réalisé			
Accession												
PASS-FONCIER			0,0			0,0						0,0
Prêts accession		600,0	500,6		660,0	458,7		660,0	562,0		1 920,0	1 521,2
Financement de travaux			78,7			84,7			97,5			
Mobilité et recrutement												
Aides à la mobilité salariés et jeunes			83,6			84,0			115,2			282,8
Prêts-relais mobilité			2,0			1,7			1,0			4,7
Aides très sociales												
Avance dépôt de garantie		300,0	76,3		290,0	73,5		298,0	51,3		888,0	201,2
Garantie de loyers et charges locatives			70,1			89,7			53,4			213,3
Actions dans les territoires spécifiques			2,3			1,8						4,0
Financements à caractère social			21,9			18,8			26,1			66,8
Sécurisation locative												
GURL, VISALE	100,0	100,0	19,0	120,0	120,0	-1,2	122,0	122,0		342,0	342,0	17,89
Financement de l'APAGL			5,2			6,8	(a)	(a)				12,1
Hors convention quinquennale 2015-2019												
Prêts au logement social et intermédiaire			0,0			0,0						0,0
Emplois non ventilés			0,9			0,0						
Ajustements pour engag. et provisions			12,6			36,9			33,5			83,0
Concours Personnes physiques (A)	800,0	1 000,0	873,3	800,0	1 070,0	855,4	800,0	1 080,0	940,1	2 400,0	3 150,0	2 668,8
Logement locatif social (LLS)												
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)	198,0	1 114,0		164,0	1 078,0		179,0	1 082,0		541,0	3 274,0	
Subventions et bonification de prêts aux OLS	140,0	(b)	152,6	(a)	100,0	58,1	(a)	100,0	41,2	140,0	200,0	251,8
Fonds propres	(a)	110,0	220,8	(a)	90,0	267,0	(a)	70,0	70,0	(a)	270,0	557,8
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	500,0	(b)		620,0	(b)		625,0	(b)	626,8	1 745,0	(b)	2 105,8
Prêts PLS et PSIA	(a)	190,0	744,9	(a)	193,0	734,1	(a)	196,0	194,7	(a)	579,0	194,7
Prêts réhabilitation	(a)	50,0		(a)	70,0		(a)	70,0	68,6	(a)	190,0	68,6
Préfinancements			128,7			77,0						205,6
Prêts in fine	160,0	(b)	45,4	160,0	(b)	68,8	160,0	(b)	162,9	480,0	(b)	277,1
Structures collectives	100,0	(b)	92,2	130,0	(b)	72,1	115,0	(b)	130,0	345,0	(b)	294,2
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	112,0	80,0		114,0	82,0		116,0	83,0	83,0	342,0	245,0	83,0
Prêts PLI - logement familial et colocation		80,0	(*)		81,0	(*)		83,0	81,1		244,0	81,1
Politiques nationales Action Logement												
Prêts AFL	200,0	200,0	200,0	149,0	149,0		149,0	149,0	98,0	498,0	498,0	298,0
Subventions AFL				26,0	26,0	52,0	26,0	26,0		52,0	52,0	52,0
Hors convention quinquennale 2015-2019												
Emplois non ventilés			1,7			2,2						3,9
Ajustements pour engag. et provisions			120,8			212,7			504,9			838,4
Concours Personnes morales (B)	1 410,0	1 824,0	1 734,1	1 363,0	1 869,0	1 562,1	1 370,0	1 859,0	2 087,4	4 143,0	5 552,0	5 383,6
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	850,0	850,0	850,0	850,0	850,0	910,0	850,0	850,0	790,0	2 550,0	2 550,0	2 550,0
Financement de l'ANAH	50,0	50,0		100,0	100,0		100,0	100,0	50,0	250,0	250,0	650,0
Financement du FNAL (****)	300,0	300,0	350,0	100,0	100,0	250,0				400,0	400,0	
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	27,0	27,0	27,0
Emplois non ventilés			0,0			0,0						0,0
Politiques publiques nationales (C)	1 209,0	1 209,0	1 209,0	1 059,0	1 059,0	1 169,0	959,0	959,0	849,0	3 227,0	3 227,0	3 227,0
Enveloppe totale (A+B+C+C)	3 419,0	4 033,0	3 816,4	3 222,0	3 998,0	3 586,6	3 129,0	3 898,0	3 876,4	9 770,0	11 929,0	11 279,4

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

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

(*) Les enveloppes relatives à ces emplois ne sont pas scindées entre les personnes physiques et les personnes morales. Elles sont indiquées dans la rubrique personnes morales, ce qui augmente légèrement les enveloppes théoriques pour les personnes morales et réduit à due concurrence les enveloppes théoriques pour les personnes physiques.

(**) 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 correspondant 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.

Tableau 3.23 Enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum
Accession										
Prêts accession / Financement de travaux	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0
Sécurisation locative										
GURL, VISALE, Pass GRL	(a)	68,0	(a)	96,0	(a)	120,0	(a)	121,0	(a)	122,0
Rénovation énergétique										
Subventions	30,0	(b)	70,0	(b)	100,0	(b)	150,0	(b)	150,0	(b)
Autres emplois										
Autres emplois personnes physiques	(a)	243,0	(a)	223,0	(a)	213,0	(a)	208,0	(a)	203,0
Offres salariés										
Innovation	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0
Expérimentation	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0
Emplois non ventilés										
Concours Personnes physiques (A)	30,0	787,0	70,0	795,0	100,0	809,0	150,0	805,0	150,0	801,0
Logement locatif social (LLS)										
Prêts PLUS/PLAI	560,0	(b)	490,0	(b)	400,0	(b)	400,0	(b)	400,0	(b)
Prêts PLS	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	40,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)
Prêts haut de bilan	(a)	20,0	(a)	40,0	(a)	40,0	(a)	40,0	(a)	40,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Dotations en fonds propres à l'organisme dédié à la vente HLM	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	(b)	(a)	(b)
FNAP	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)
Logement locatif intermédiaire (LLI)										
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Fracture territoriale										
Prêts / subventions	126,0	(b)	150,0	(b)	250,0	(b)	486,0	(b)	488,0	(b)
Contrepartie des programmes RU (dont AFL)										
Prêts / subventions	(a)	(b)	(a)	50,0	(a)	40,0	(a)	109,0	(a)	75,0
Emplois non ventilés										
Concours Personnes morales (B)	831,0	593,0	780,0	663,0	785,0	653,0	1 021,0	389,0	1 023,0	355,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	460,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0
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
Emplois non ventilés	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
Politiques publiques nationales (D)	469,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0
Enveloppe totale (A+B+C+D)	1 330,0	2 081,0	1 309,0	2 159,0	1 344,0	2 163,0	1 630,0	1 895,0	1 632,0	1 857,0

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

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

Source : Convention Quinquennale entre l'Etat et Action Logement 2018-2022

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.

Le fonds de garantie n'a bénéficié d'aucune ressource sur la période, seules des subventions ont été versées à des personnes physiques pour un montant total de 13,5 millions d'euros, elles visent à permettre le financement de la GURL. Les autres subventions concernent l'activité VISALE pour 10,0 millions d'euros et -1,1 million d'euros pour l'activité GURL. Notons que la garantie des risques locatifs a pris fin courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE⁴¹ à partir de février 2016. Ce dispositif consiste en une caution couvrant pendant 3 ans le locataire du parc privé en cas de difficulté de paiement de loyers et garantit ainsi les revenus locatifs du bailleur sur la même période.

Les emplois sont également composés de 36,9 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS.

⁴¹ A compter de mai 2018, le dispositif VISALE est étendu aux salariés du secteur agricole.

Tableau 4.1 : Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Ressources totales							
Subventions accordées	4,68	9,3%	-1,15	100,0%	-506,6%	19,04	100,0%
Autres subventions VISALE	9,99	19,8%					
Autres subventions GURL	-1,15	-2,3%					
Créances irrécouvrables (*)	36,94	73,2%					
Autres subventions versées	45,78	90,7%					
Emplois totaux	50,46	100%	-1,15	100%	-1000%	19,04	100%
Flux financier Ressources - Emplois	-50,46		1,15			-19,04	

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

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

Note : Pour l'exercice 2016, les données de l'UESL ne permettent pas d'obtenir la répartition GURL/VISALE. Le dispositif VISALE a démarré au cours de l'exercice 2016.

Le flux financier Ressources - Emplois présenté ne correspond pas au résultat net du fonds de garantie (présenté dans le chapitre 8 en page 107) mais seulement au solde entre les ressources et les emplois issus de l'activité.

L'article 3 du décret de gestion des fonds prévoit qu'en cas de besoin de renforcement de ces fonds propres, une dotation en fonds propres du fonds PEEC peut être prévue par délibération du conseil d'administration d'Action Logement Services. Le montant de cette dotation doit respecter les règles prudentielles de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Au 31 décembre 2017, les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 22,3 millions d'euros et le ratio solvabilité⁴² du fonds de garantie est de 1,2%. Une augmentation de capital de 300 millions d'euros prélevés sur les fonds PEEC a été réalisée fin juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018.

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 est d'environ :

- ▶ 1 775,7 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2015 ;
- ▶ 1 878,3 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2016 ;
- ▶ 1 746,6 millions d'euros pour LOCA-PASS et 462,5 millions d'euros pour VISALE à la clôture de l'exercice 2017.

Suite aux 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

⁴² Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,5% au 31 décembre 2017. Seul le fonds de garantie ne respectait pas ce seuil, d'où une recapitalisation de ce fonds pour un montant de 300 M€ par le fonds PEEC au 30 juin 2018.

irrécouvrables sur les personnes physiques mais le coût de ces occurrences est intégré dans le total des 36,9 millions d'aides assimilées aux subventions en 2017 contre 47,4 millions d'euros en 2016 (voir Tableau 4.1 ci-dessus). 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 2017 est de 56,7 millions d'euros contre 77,9 millions d'euros en 2016 et 68,7 millions d'euros en 2015. Ce chiffre correspond au risque potentiel lié aux garanties accordées dont le montant total mentionné ci-dessus s'élève à 2 209,0 millions d'euros à la fin 2017.

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 (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) 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-après. Ces coûts sont en majorité constitués de charges de personnel même si la proportion de cette ligne de coût évolue selon les exercices. L'APAGL est financée par Action Logement Services à hauteur de 4,3 millions de subventions en 2017, ce financement est réalisé par le fonds de fonctionnement (cf. chapitre 7, page 105).

Tableau 4.2 : Analyse du coût de fonctionnement de l'APAGL de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Charges de personnel et personnel extérieur	2,40	54,8%	- 6,7%	2,57	45,4%	- 5,4%	2,72	61,9%
Honoraires	0,25	5,7%	- 37,5%	0,40	7,1%	+ 2,8%	0,39	8,9%
Achats et autres charges externes	1,22	27,8%	- 29,7%	1,73	30,6%	+ 86,6%	0,93	21,1%
Autres charges de gestion courante	0,22	5,0%	- 11,8%	0,25	4,3%	- 19,3%	0,30	6,9%
Dotations courantes	0,29	6,7%	- 58,8%	0,71	12,5%	+ 999,9%	0,05	1,1%
Coût de fonctionnement	4,37	100,0%	- 22,7%	5,65	100,0%	+ 28,9%	4,39	100,0%
Charges exceptionnelles	0,12	2,8%	- 7,7%	0,13	2,4%			

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 l'excédent de financement de 0,1 million d'euros en 2016 passe à un besoin de financement de 13,51 millions d'euros pour l'année 2017. La principale composante de ce résultat est constituée par les charges et les produits liés aux sinistres qui s'élèvent à 34,8 millions d'euros en 2017. A noter qu'en 2017 le fonds GURL fait apparaître une dotation de provisions pour risques nettes de reprises s'élevant à 48,4 millions d'euros alors qu'en 2016 il affichait une reprise nette de 27,8 millions d'euros. Il convient de rappeler que la faiblesse du montant des primes nettes (1,4 million d'euros en 2017) 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 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Primes et produits divers	1,37	10,1%	- 59,7%	3,40	100,0%	- 21,3%	4,32	100,0%
Commissions sur primes								
Produits nets	1,37	10,1%	- 59,7%	3,40	100,0%	- 21,3%	4,32	100,0%
Charges de sinistres - Population Action Logement				-0,74	-21,7%	- 70,9%	-2,54	-58,7%
Charges et produits liés aux sinistres - Population État	-34,84	-258,0%	+ 13,5%	-30,69	-902,5%	- 24,9%	-40,87	-945,6%
Charges et produits divers de gestion (*)	-1,40	-10,4%	- 593,0%	0,28	8,4%	- 123,1%	-1,23	-28,4%
Solde courant	-34,87	-258,2%	+ 25,7%	-27,74	-815,8%	- 31,2%	-40,31	-932,7%
Variation des provisions techniques	48,38	358,2%	+ 73,9%	27,82	818,0%	+156,5%	10,84	250,9%
Autres dotations et reprises								
Résultat net du fonds GURL - VISALE avant couverture	13,51	100,0%	+ 999,9%	0,08	2,2%	- 100,3%	-29,47	-681,8%
Couverture Action Logement				-1,15	1510,0%	- 106,0%	19,04	64,6%
Couverture État				1,08	-1410,0%	- 89,7%	10,43	35,4%
Financement total			- 100,0%	-0,08	100,0%	- 100,3%	29,47	100,0%

(*) En 2017, la subvention inter-fonds d'un montant de 17,1 millions d'euros a été exclue des charges diverses de gestion pour l'analyse du fonds GURL-VISALE

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2015 à 2017)

Note de lecture : Les exercices 2015 et 2016 présentent les données du fonds GURL. Les données liées à l'activité VISALE ont été intégrées à compter de l'exercice 2017

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 2015-2017. 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.

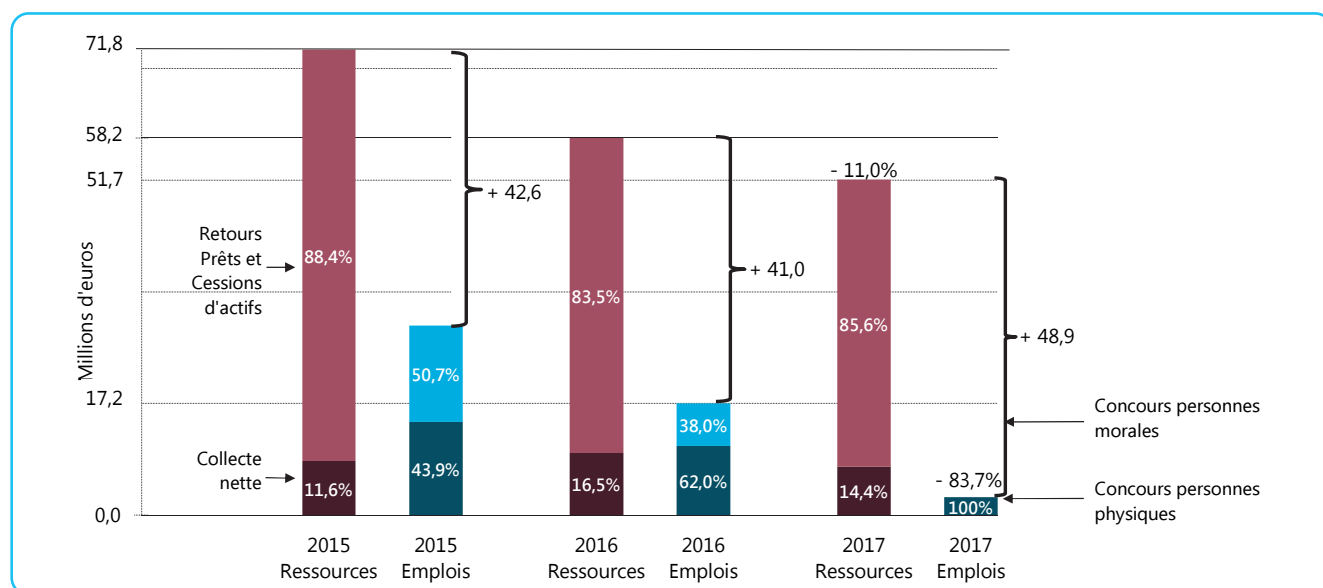
5.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC

Sur la période 2015-2017, 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 2015 à 2017** (Tableau 5.2 en page suivante) révèlent les principaux constats suivants :

- ▶ aucune intervention sur fonds PSEEC n'a été réalisée sur l'exercice 2017 au profit des personnes morales ;
- ▶ le financement des personnes physiques représente donc la totalité des nouvelles interventions réalisées en 2017 sur fonds PSEEC. Les données montrent que les concours nets au bénéfice des personnes physiques sont négatifs sur la période 2015-2017 pour 82,1 millions d'euros, ce qui continue à renforcer les réserves de 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 millions d'euros. Afin de respecter le financement défini par la convention quinquennale, une modification du CCH est nécessaire car la réglementation actuelle n'autorise pas ce type de financement.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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.

Tableau 5.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PSEEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Exercice 2016				Exercice 2015	
	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		12,8	-12,8		5,9	12,4	-6,6	79,2	-6,7	85,4
Titres					0,3		0,3	211,0	0,5	209,0
Subventions					0,3		0,3			
Total Personnes Morales		12,8	-12,8		6,5	12,4	-5,9	290,2	-6,2	294,3
Prêts	2,8	31,4	-28,7	99,3	10,5	36,1	-25,6	128,7	-28,2	154,5
Subventions	0,0		0,0		0,2		0,2		0,2	
Total Personnes Physiques	2,8	31,4	-28,7	99,3	10,7	36,1	-25,5	128,7	-28,0	154,5
PNRU										
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales										
Total lié aux interventions	2,8	44,3	-41,5	99,3	17,2	48,6	-31,4	418,9	-34,2	448,9

Légende des couleurs :

Emplois nets positifs

Emplois nets à l'équilibre

Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Tableau 5.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cumul PSEEC de 2015 à 2017 et en-cours PSEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2017						Cumul 2015 - 2017						2017	2016
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2017	En-cours 2016
Prêts			12,8	29,0%	-12,8		20,6		46,3		-25,7			79,2
Titres							0,8				0,8			211,0
Subventions														
Total Personnes Morales			12,8	29,0%	-12,8	30,9%	21,4	43,5%	46,3	29,6%	-24,9	23,3%		290,2
Prêts	2,8		31,4		-28,7		27,5		110,0		-82,5		99,3	128,7
Subventions	0,0				0,0		0,4				0,4			
Total Personnes Physiques	2,8	100,0%	31,4	71,0%	-28,7	69,1%	27,9	56,5%	110,0	70,4%	-82,1	76,7%	99,3	128,7
PNRU														
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales														
Total lié aux interventions	2,8	100,0%	44,3	100,0%	-41,5	100,0%	49,3	100,0%	156,3	100,0%	-107,0	100,0%	99,3	418,9

Légende des couleurs :

Flux financier positif

Flux financier à l'équilibre

Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

5.2 COLLECTE PSEEC

La collecte totale ressort à 7,5 millions d'euros pour la PSEEC au titre de l'exercice 2017 contre 9,6 millions d'euros pour l'exercice 2016, soit une baisse de 22,2% (voir Tableau 5.3). S'agissant de versements volontaires, elle fluctue selon la volonté de versement des entreprises.

Tableau 5.3 : PSEEC nette reçue de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation volontaire subventions	2,92	39,1%	5,14	53,6%	- 43,2%	4,79	57,3%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	4,54	60,9%	4,45	46,4%	+ 2,0%	3,56	42,7%
Collecte totale nette PSEEC	7,46	100,0%	9,59	100,0%	- 22,2%	8,36	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Contrairement à la collecte PEEC, la collecte PSEEC est réalisée pour une part très significative sous forme de prêts : 60,9% en 2017 contre 46,4% en 2016 et 42,7% en 2015. La proportion de la collecte reçue sous forme de subventions est même moins importante que celle de la collecte reçue sous forme de prêts en 2017 (39,1% contre 60,9%). Nous observons une baisse de 43,2% des versements sous forme de subventions en 2017 par rapport à 2016.

5.3 CESSIIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PSEEC

Les ressources issues des cessions d'actifs (en valeur de sortie) et retours de prêts aux personnes morales sur le fonds PSEEC représentent 29,0% des ressources endogènes sur fonds PSEEC et s'élèvent à 12,8 millions d'euros en 2017 contre 12,4 millions d'euros en 2016, soit une hausse de 3,0%.

Quant aux retours de prêts aux personnes physiques, ils diminuent de 13,0% et passent de 36,1 millions d'euros en 2016 à 31,4 millions d'euros en 2017.

La baisse des retours de prêts sur les deux derniers exercices (2017 et 2016) s'explique par la diminution des prêts accordés aux personnes physiques observée avant 2017 (2,75 millions en 2017 contre 10,5 millions en 2016).

Tableau 5.4 : Cessions de titres et retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2015 à 2017 sur fonds PSEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Personnes morales	12,82	29,0%	12,45	25,6%	+ 3,0%	21,06	33,2%
Personnes physiques	31,45	71,0%	36,13	74,4%	- 13,0%	42,40	66,8%
Total PSEEC	44,27	100,0%	48,58	100,0%	- 8,9%	63,46	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : pour les exercices 2015, 2016 et 2017, les cessions de titres n'ont généré aucun produit.

5.3.1 Cessions d'actifs

La cession des titres PSEEC a été réalisée avant la dévolution des ex-CIL et de l'UESL aux entités du groupe Action Logement. Sur l'exercice 2017, l'Agence constate l'absence de cession de titres. Pour rappel, dans le cadre de la réforme Action Logement, des opérations de cessions ont été réalisées au cours de l'exercice 2016. Les cessions et réductions de titres réalisées en 2016, en valeur d'acquisition des titres cédés s'élevaient à 0,7 million d'euros contre 9,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2015. Les cessions de titres de participation en représentaient la majeure partie. Elles concernaient à 56,8% des entités hors groupe Action Logement dont 39,5% étaient des SCI et autres sociétés immobilières. Les cessions de titres appartenant au groupe Action Logement représentaient 43,2% du total des cessions de titres de l'exercice et concernaient exclusivement des SCI et autres sociétés immobilières.

5.3.2 Retours de prêts accordés aux personnes morales

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 12,8 millions d'euros en 2017 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit un niveau quasiment stable par rapport à l'exercice 2016 avec un solde à hauteur de 12,4 millions d'euros.

5.3.3 Retours de prêts accordés aux personnes physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques atteignent 31,4 millions d'euros en 2017 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit une baisse de 13,0% par rapport à l'exercice 2016 qui présentait un solde à hauteur de 36,1 millions d'euros.

5.4 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES

Au titre de l'exercice 2017, aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises. En 2016, une importante baisse des financements aux personnes morales sous forme de prêts avait été constatée. Les prêts consentis étaient intégralement à destination d'entités du groupe Action Logement.

Tableau 5.5 : Financements PSEEC accordés aux personnes morales de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts			5,87	94,9%	- 100,0%	14,33	96,6%
Titres			0,34	5,1%	- 100,0%	0,50	3,4%
Subventions			0,33	0,0%	- 100,0%		
Concours Personnes morales PSEEC			6,54	100,0%	- 100,0%	14,83	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : en 2016, les financements PSEEC accordés aux personnes morales hors groupe s'élevaient à 0,7 million d'euros, soit un montant total non significatif. De fait, nous ne les avons pas présentés de manière détaillée dans le RASF 2016.

5.5 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés au titre de la PSEEC et au bénéfice des personnes physiques se montent à 2,8 millions d'euros en 2017 (voir Tableau 5.6, ci-après) contre 10,7 millions d'euros en 2016, soit une baisse de 74,2%.

Les concours aux personnes physiques sur fonds PSEEC **sont essentiellement constitués de prêts (99,8%)**. On observe qu'ils diminuent de 73,8% par rapport à l'exercice 2016 passant de 10,5 millions d'euros à 2,8 millions d'euros en 2017. En effet, ces aides sont versées selon les demandes des entreprises.

Tableau 5.6 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts Personnes physiques	2,75	99,8%	10,51	98,4%	- 73,8%	14,21	98,6%
Subventions Personnes physiques	0,00	0,2%	0,17	1,6%	- 97,2%	0,21	1,4%
Concours Personnes physiques PSEEC (A)	2,76	100,0%	10,68	100,0%	- 74,2%	14,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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

L'analyse par code activité (voir Tableau 5.7, 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 95,9% et 3,1% des prêts octroyés.

Les opérations d'accession atteignent 2,6 millions d'euros en 2017, contre 8,1 millions en 2016, ce qui représente une baisse de 67,5% par rapport à l'exercice précédent. Les opérations de travaux suivent la même tendance avec une baisse de 94,3% par rapport à l'exercice 2016 pour atteindre un solde de 0,1 million d'euros en 2017 contre 1,5 million d'euros en 2016.

Tableau 5.7 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	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	0,00	0,2%	- 55,4%					
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés				0,01	0,1%	- 87,0%	0,08	0,6%
MOBILI-JEUNE	0,00	0,2%	- 57,5%					
Prêt Relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)	0,01	0,3%	- 12,9%	0,01	0,1%	- 87,0%	0,08	0,6%
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 associée à une avance)								
Financements locatifs non ventilés								
Locatif (B)								
Prêts travaux hors cas spécifiques				1,04	9,7%	- 68,7%	3,32	23,0%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,08	3,1%	- 94,3%	0,01	0,1%	- 60,8%	0,02	0,1%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)								
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)				0,44	4,2%	- 71,2%	1,55	10,7%
Travaux (C)	0,08	3,1%	- 94,3%	1,49	14,0%	- 69,5%	4,89	33,9%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)								
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve				2,71	25,4%	- 7,3%	2,93	20,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	2,65	95,9%	- 67,5%	4,48	41,9%	- 4,4%	4,68	32,5%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux				0,16	1,5%	- 29,1%	0,23	1,6%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession				0,27	2,5%	+ 158,5%	0,10	0,7%
Financements accession non ventilés				0,53	5,0%	+ 129,0%	0,23	1,6%
Accession (D)	2,65	95,9%	- 67,5%	8,15	76,3%	- 0,3%	8,17	56,7%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,02							
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,00							
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,00							
Propriétaire : prêt pour rachat de logement	0,00							
Total des aides aux salariés en difficulté (E)	0,02	0,7%	+ 100,0%					
Divers et autres financements non ventilés (F)			- 100,0%	1,03	9,6%	- 19,5%	1,28	8,9%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	2,76	100,0%	- 74,1%	10,68	100,0%	- 26,0%	14,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : en 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession.

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 5.8 ci-après) met en évidence une forte concentration dans la région Île-de-France avec 0,6 million d'euros en 2017 (soit 23,3% des financements). Les trois autres principales régions bénéficiaires de la PSEEC en 2017 sont Auvergne-Rhône-Alpes avec 0,4 million d'euros (soit 13,3% des financements) et Hauts-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 0,3 million d'euros chacune (soit 11,2% des financements).



Tableau 5.8 : Répartition régionale des financements PSEEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2017

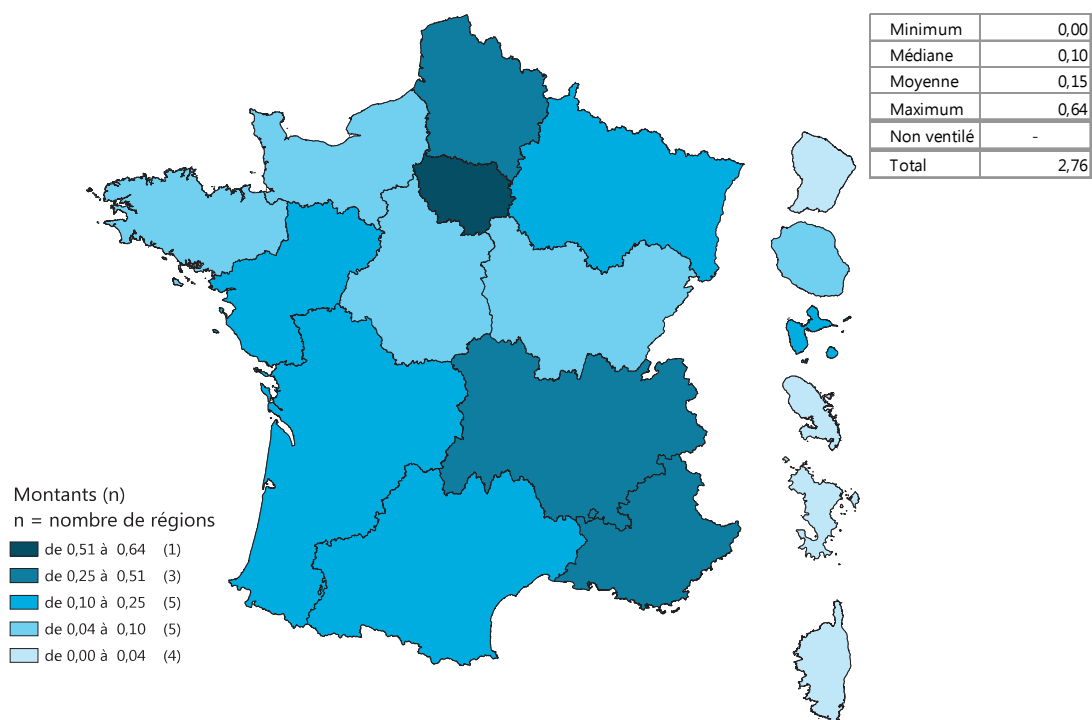
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,37	13,3%
Bourgogne-Franche-Comté	0,08	2,8%
Bretagne	0,09	3,4%
Centre-Val de Loire	0,07	2,6%
Grand Est	0,13	4,6%
Hauts-de-France	0,31	11,2%
Ile-de-France	0,64	23,3%
Normandie	0,09	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	0,14	5,1%
Occitanie	0,19	6,9%
Pays de la Loire	0,14	5,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,31	11,2%
Corse		
Guadeloupe	0,11	3,9%
Guyane		
Martinique		
Mayotte		
Réunion	0,09	3,2%
Région générique		
Financements Personnes physiques PSEEC	2,76	100,0%

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

Note de lecture : en 2017, la présentation des données géographiques a été modifiée pour les financements accordés aux personnes physiques. En effet, jusqu'à 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes. A partir de 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées.

Carte 5.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2017 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 (recueils et définitifs exercices 2015 à 2017)

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 2015-2017. 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. 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.

6.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

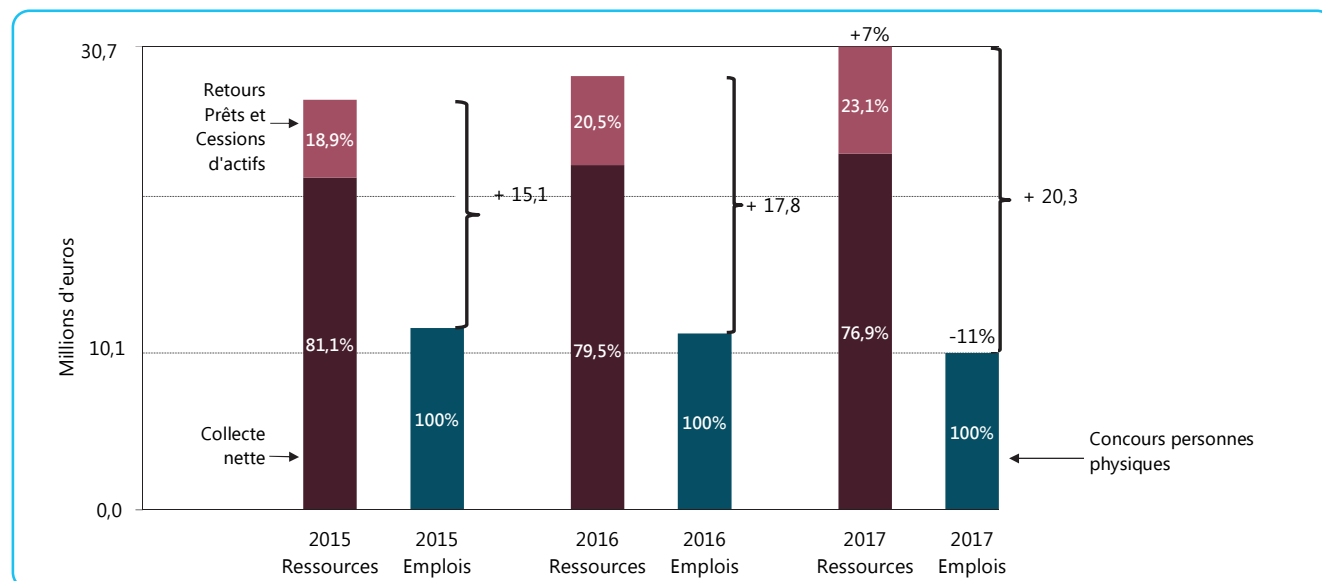
La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds de la PEAEC présentée dans le Tableau 6.1 montre que les financements sont exclusivement dédiés aux personnes physiques dans le cadre de la PEAEC sur l'exercice 2017.

Les financements accordés aux personnes physiques génèrent une **contribution nette positive de 3,0 millions d'euros** pour l'exercice 2017. Les différentes catégories d'emplois sont positives ou à l'équilibre sur la période 2015 à 2017.

Les ressources de la PEAEC progressent sur la période 2015-2017 (**30,7 millions d'euros en 2017**, 28,8 millions d'euros en 2016 et 27,2 millions d'euros en 2015), et demeurent largement supérieures aux emplois (**10,1 millions d'euros en 2017**, 11,7 millions d'euros en 2016 et 12,1 millions d'euros en 2015). L'évolution de la PEAEC met en exergue une distorsion en continu entre le niveau des emplois de la PEAEC par rapport à son niveau de ressources en comparaison des mêmes agrégats de la PEEC.

Comme le montre le Graphique 2 ci-après, la synthèse des principaux flux de ressources et d'emplois de la PEAEC sur la période 2015-2017 met en évidence un maintien de l'excédent des ressources sur les emplois : le solde atteint en effet **20,3 millions d'euros en 2017**, contre 17,8 millions d'euros en 2016 et 15,1 millions d'euros en 2015.

Graphique 2 : Evolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PEAEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Notons que les aides assimilées à des subventions pour les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé.

Si l'on s'intéresse à la période cumulée 2015-2017 (cf. Tableau 6.2, ci-dessous), les emplois nets apparaissent positifs à hauteur de 15,8 millions d'euros pour le total liés aux interventions. Les prêts représentent 92,7% des emplois nets soit 14,6 millions d'euros.

Tableau 6.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEAEC de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Exercice 2016				Exercice 2015	
	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										
Titres										
Subventions										
Total Personnes Morales										
Prêts	9,7	7,1	2,6	43,2	11,4	5,9	5,5	41,0	6,6	35,5
Subventions	0,5		0,5		0,3		0,3		0,4	
Total Personnes Physiques	10,1	7,1	3,1	43,2	11,7	5,9	5,8	41,0	6,9	35,5
PNRU										
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales										
Total lié aux interventions	10,1	7,1	3,1	43,2	11,7	5,9	5,8	41,0	6,9	35,5

Légende des couleurs :

Emplois nets positifs

Emplois nets à l'équilibre

Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Tableau 6.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul 2015-2017 et en-cours PEAEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2017				Cumul 2015 - 2017				2017	2016
	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 2017	En-cours 2016
Prêts										
Titres										
Subventions										
Total Personnes Morales										
Prêts	9,7	95,4%	7,1	100,0%	32,8	96,6%	18,1	100,0%	43,2	41,0
Subventions	0,5	4,6%			1,2		1,2			
Total Personnes Physiques	10,1	100,0%	7,1	100,0%	33,9	100,0%	18,1	100,0%	43,2	41,0
PNRU										
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales										
Total lié aux interventions	10,1	100,0%	7,1	100,0%	33,9	100,0%	18,1	100,0%	43,2	41,0

Légende des couleurs :

Flux financier positif

Flux financier à l'équilibre

Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Malgré la mise en place de la convention de mutualisation entre les entreprises cotisantes de la PEAEC, réparties en 6 groupes (Groupama, Crédit Agricole, MSA, FNSEA, COOP de France et Autres) pour favoriser la distribution des emplois de la PEAEC, il est à noter une persistance dans la sous-consommation des emplois de la PEAEC par rapport aux ressources de la PEAEC.

Depuis l'année de mise en vigueur de la PEAEC en 2008, celle-ci a généré une trésorerie de 177,2 millions d'euros en 2017, comme l'indique le Tableau 6.3 ci-après.

Tableau 6.3 : Evolution de la trésorerie de la PEAEC depuis 2008

Rubriques	Données en millions d'euros									
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Flux annuel de trésorerie	20,60	17,08	15,11	17,07	17,93	15,57	15,07	17,11	20,08	21,61
Trésorerie	177,23	156,63	139,55	124,44	107,37	89,44	73,87	58,80	41,68	21,61

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2017)

6.2 COLLECTE PEAEC

La collecte totale effectuée auprès des employeurs agricoles occupant au minimum 50 salariés agricoles s'élève à **23,7 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 3,4% par rapport à 2016** (cf. Tableau 6.4, ci-dessous).

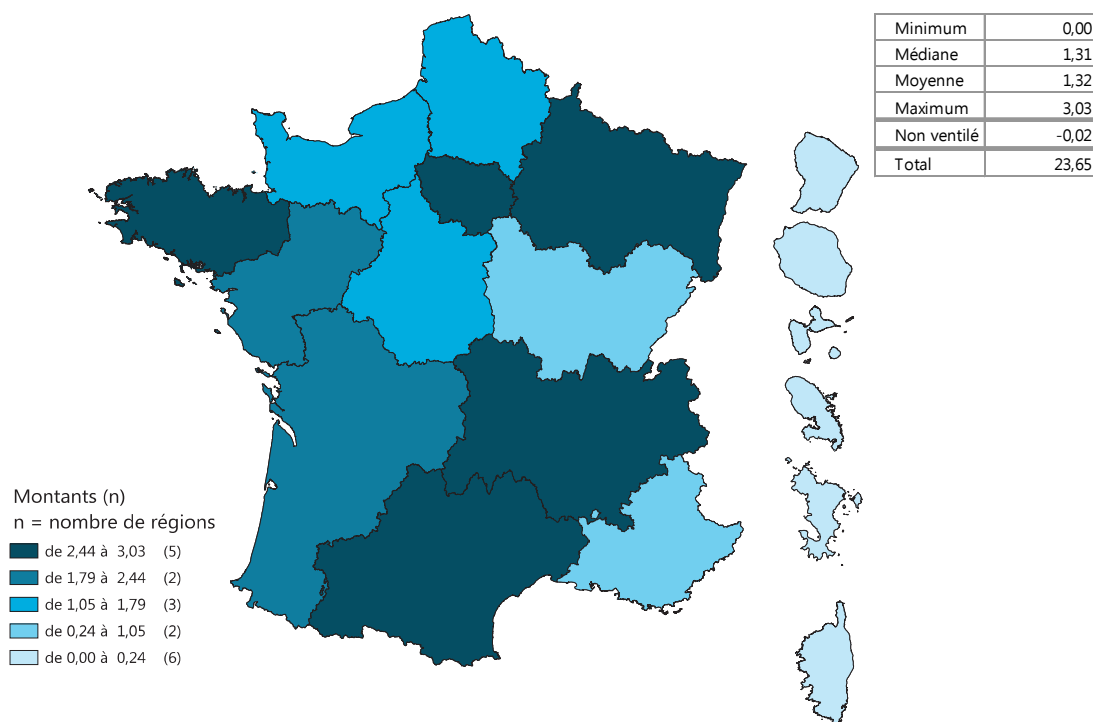
Tableau 6.4 : PEAEC nette reçue de 2015 à 2017

Données en millions d'euros							
Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation obligatoire subventions	23,65	100,0%	22,88	100,0%	+ 3,4%	22,06	100,0%
Collecte totale PEAEC	23,65	100,0%	22,88	100,0%	+ 3,4%	22,06	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

L'analyse par code activité de la répartition géographique de la collecte 2017 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte (cf. Carte 6.1) montre que les cotisants se situent principalement dans les trois régions suivantes : Bretagne (13,0% de la collecte totale), Grand-Est (12,4%) et Occitanie (11,4%).

Carte 6.1 : Répartition régionale en 2017 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 interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

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

6.3 CESSIIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PEAEC

Les retours de prêts pour 2017 s'élèvent à 7,1 millions d'euros. Ils sont entièrement issus des prêts accordés à des personnes physiques (cf. Tableau 6.5, ci-dessous).

Tableau 6.5 : Cessions d'actifs et retours de prêts PEAEC accordés aux personnes morales et aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Retours prêts Personnes morales							
Retours prêts Personnes physiques	7,09	100,0%	5,90	100,0%	+ 20,2%	5,14	100,0%
Retours prêts PEAEC	7,09	100,0%	5,90	100,0%	+ 20,2%	5,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : L'Agence n'a pas obtenu de données détaillées par nature sur les retours de prêts personnes physiques.

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 2017 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 10,1 millions d'euros en 2017 (cf. Tableau 6.6, ci-dessous) contre 11,7 millions d'euros en 2016, soit une baisse de 13,7% entre les deux exercices étudiés.



Au titre de l'exercice 2017, un nouveau produit est né : AGRI-OFFRE-LOCATIVE.

A compter de l'exercice 2018, le dispositif VISALE est désormais accessible aux salariés des entreprises du secteur agricole.

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

Les financements sous forme de prêts sont en baisse sur la période analysée et représentent 95,4% des concours accordés aux personnes physiques en 2017. Ces derniers **diminuent de 15,0% sur la période car Action Logement Services a reçu moins de demandes des adhérents**. Avec 71,4% des financements délivrés sur fonds PEAEC, soit 6,9 millions d'euros en 2017, les prêts accession directs restent le principal mode de financement des personnes physiques. Les prêts travaux quant à eux s'élèvent à 2,6 millions d'euros en 2017, soit une diminution de 11,9% par rapport à 2016. Ils représentent ainsi 27,3% des financements aux personnes physiques en 2017. Les financements sous forme de subventions atteignent quant à eux 0,5 million d'euros sur la période, soit une hausse de 45,5% par rapport à 2016. Cette hausse est liée à la mise en place du produit AGRI-MOBILI-JEUNES.

Tableau 6.6 : Financements aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	6,90	71,4%	8,28	72,7%	- 16,6%	7,99	68,2%
Prêts travaux	2,64	27,3%	3,00	26,3%	- 11,9%	3,62	30,9%
Prêts locatifs	0,11	1,1%	0,11	0,9%	+ 4,0%	0,11	0,9%
Autres prêts	0,02	0,2%	0,00	0,0%		0,00	0,0%
Prêts Personnes physiques	9,67	95,4%	11,38	97,2%	- 15,0%	11,72	97,0%
Subventions Personnes physiques	0,47	4,6%	0,32	2,8%	+ 45,5%	0,36	3,0%
Concours Personnes physiques - PEAEC	10,14	100,0%	11,70	100,0%	- 13,3%	12,08	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

L'examen du Tableau 6.7 ci-après montre que les subventions versées le sont exclusivement à destination des personnes physiques bénéficiaires à hauteur de 0,5 million d'euros en 2017. Le niveau d'aides assimilées à des subventions est quant à lui quasi nul sur les trois années étudiées.

Tableau 6.7 : Subventions accordées aux personnes physiques de 2015 à 2017 par catégorie de bénéficiaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	0,46	98,7%	+ 44,5%	0,32	99,3%	- 12,0%	0,36	100,0%
Personnes physiques bailleurs								
Subventions versées (A)	0,46	98,7%	+ 44,5%	0,32	99,3%	- 12,0%	0,36	100,0%
Transformations de créances en subventions								
Créances irrécouvrables et abandons	0,01	1,3%	+ 184,1%	0,00	0,7%	+ 999,9%	0,00	0,0%
Aides assimilées à des subventions (B)	0,01	1,3%	+ 184,1%	0,00	0,7%	+ 999,9%	0,00	0,0%
Subventions et assimilées PEAEC (A+B)	0,47	100,0%	+ 45,5%	0,32	100,0%	- 11,4%	0,36	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

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 6.8 en page suivante) des financements accordés aux personnes physiques fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux qui représentent respectivement 67,7% et 26,0% des prêts octroyés.

Les opérations d'accession atteignent 6,9 millions d'euros en 2017 contre 8,0 millions en 2016, ce qui représente une baisse de 14,6% par rapport à l'exercice précédent. Les opérations de travaux suivent la même tendance, avec une baisse de 15,3% par rapport à l'exercice 2016 pour atteindre 2,6 millions d'euros en 2017 contre 3,1 millions d'euros en 2016. L'Agence a constaté que le nombre de dossiers accordés de prêts accession et de travaux a baissé par rapport à l'exercice 2016 : Action Logement Services a accordé 332 dossiers de prêts accession en 2017 contre 456 en 2016 et 297 dossiers de prêts travaux en 2017 contre 371 en 2016.

Tableau 6.8 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Agri-Repipo				0,12	1,0%	- 31,9%	0,18	1,5%
Agri-Proallege				0,00	0,0%			
Agri-Locallege				0,01	0,1%			
Social (A)				0,13	1,1%	- 26,0%	0,18	1,5%
Agri-Mobilité				0,32	2,7%	- 12,0%	0,36	3,0%
MOBILI-JEUNE	0,37	3,5%	+ 100,0%					
Prêt relais Mobilité								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention	0,02	0,2%	+ 100,0%					
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,39	3,8%	+ 100,0%					
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
Mobilité (B)	0,78	7,7%	+ 143,1%	0,32	2,7%	- 12,0%	0,36	3,0%
Avances LOCA-PASS (non associée à une GLC)	0,10	0,9%	- 1,4%	0,10	0,9%	- 6,3%	0,11	0,9%
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associée à une avance)								
Locatif (C)	0,10	1,0%	- 1,4%	0,10	0,9%	- 6,3%	0,11	0,9%
Agrandissement ou réhabilitation				0,96	8,2%	- 18,6%	1,18	9,8%
Autres travaux hors situations particulières				0,99	31,6%	- 22,1%	1,26	10,5%
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)				0,01	0,3%	+ 86,8%	0,00	0,0%
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH				0,08	2,6%	+ 96,1%	0,04	0,3%
Copropriétés dégradées	2,64	26,0%	- 15,3%				0,00	0,0%
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH								
Catastrophes naturelles								
Amélioration de la performance énergétique				0,32	10,4%	- 25,9%	0,44	3,6%
Financements travaux - Non ventilé				0,76	24,3%	+ 9,3%	0,69	5,7%
Travaux (D)	2,64	26,0%	- 15,3%	3,12	26,6%	- 13,9%	3,62	30,0%
Acquisition neuve				2,97	25,4%	- 7,4%	3,21	26,6%
Acquisition sans travaux				4,48	38,3%	+ 9,1%	4,11	34,0%
Acquisition avec travaux	6,86	67,7%	- 14,6%	0,44	3,8%	+ 49,2%	0,30	2,4%
Location-Accession				0,14	1,2%	+ 169,2%	0,05	0,4%
Financements accession - Non ventilé							0,15	1,3%
Accession (E)	6,86	67,7%	- 14,6%	8,03	68,7%	+ 2,8%	7,82	64,7%
Locataire: avance pour allègement de charges de logement	0,01	0,0%	+ 100,0%					
Propriétaire: avance pour allègement de charges de logement	0,01	0,1%	+ 100,0%					
Propriétaire: prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,04	0,4%	+ 100,0%					
Propriétaire: prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (F)	0,05	0,5%	+ 100,0%					
Divers non ventilé (G)	-0,29	-2,9%	+ 100,0%					
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F+G)	10,14	100,0%	- 10,8%	11,70	100,0%	- 3,2%	12,08	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture :

En 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession.

Les montants ventilés dans le tableau 1.8 proviennent des données de gestion. Leur ventilation diffère de manière non significative des données comptables présentées dans le tableau 1.6.

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 6.9) met en évidence une forte concentration dans la région Pays-de-la-Loire avec 2,1



millions d'euros en 2017. La Bretagne se situe en seconde position avec 1,9 million d'euros de financements accordés aux personnes physiques. La région Grand Est arrive en troisième position avec 1,6 million d'euros en 2017.

Tableau 6.9 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2017

Données en millions d'euros

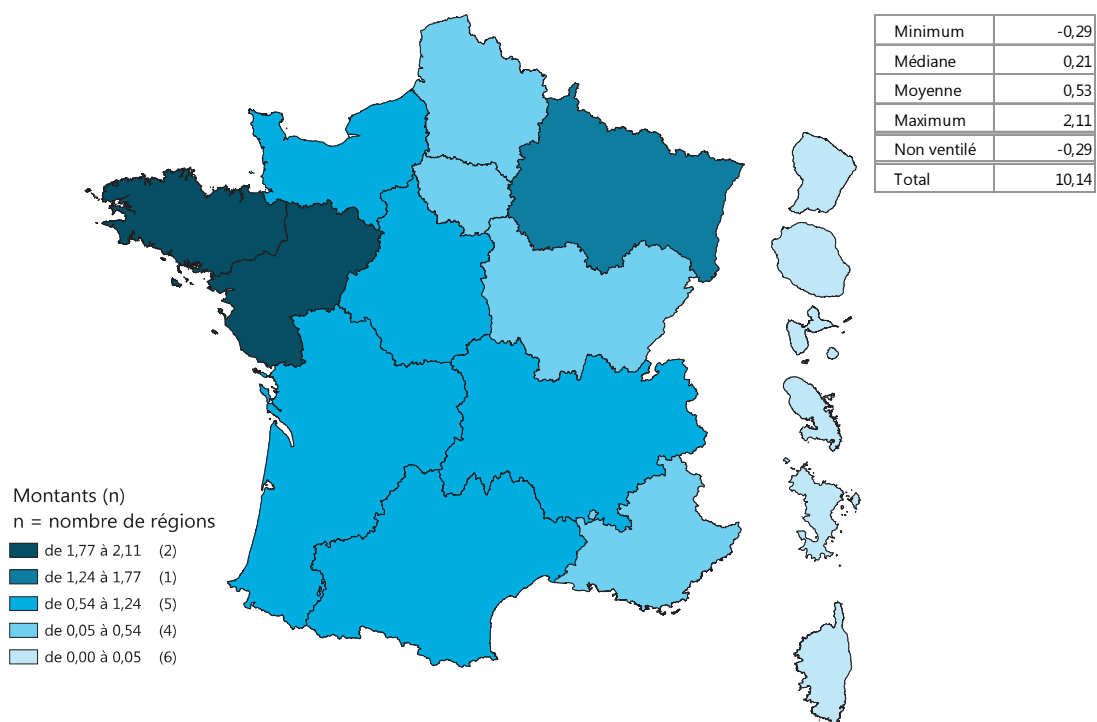
Rubriques	Exercice 2017	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,86	8,3%
Bourgogne-Franche-Comté	0,15	1,5%
Bretagne	1,93	18,5%
Centre-Val de Loire	0,83	8,0%
Corse	0,00	0,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,10	1,0%
Grand Est	1,62	15,5%
Hauts-de-France	0,38	3,7%
Île-de-France	0,21	2,0%
Normandie	0,70	6,7%
Nouvelle-Aquitaine	0,69	6,6%
Occitanie	0,84	8,0%
Pays de la Loire	2,11	20,2%
Guadeloupe	0,00	0,0%
Guyane		
Martinique		
Mayotte		
Réunion		
Non ventilé	-0,29	
Financements Personnes Physiques PEAEC	10,14	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture : en 2017, la présentation des données géographiques a été modifiée pour les financements accordés aux personnes physiques. En effet, jusqu'à 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes. A partir de 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées.

Nous observons un écart de 0,29 million d'euros entre les données de gestion (10,43 millions d'euros) et les données de comptabilité (10,14 millions d'euros) concernant le total des financements accordés aux personnes physiques. Le solde des subventions en comptabilité (0,47 million d'euros) est inférieur au solde des subventions en gestion (0,76 million d'euros). L'écart est donc de 0,29 million d'euros entre la comptabilité et la gestion. Le solde non ventilé à hauteur de 0,29 million a été affecté par défaut au fonds PEEC car le fonds PEAEC n'avait pas été identifié préalablement dans certaines écritures comptables.

Carte 6.2 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2017 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.

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 L313-12-2 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.

7.2 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture 2017, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettant d'établir cet équilibre.

Le tableau ci-après présente les ressources nettes issues de l'activité. Un agrégat équivalent à la notion classique de « capacité d'autofinancement » est utilisé, égal au résultat net de gestion courante, hors éléments non représentatifs de flux effectifs d'emplois ou de ressources et hors produits de cessions.

Ce tableau met en évidence un flux net constamment négatif atteignant 273,0 millions d'euros en 2017. Il s'agit donc d'une insuffisance de ressources, le fonctionnement des entités citées ci-dessus est ainsi un consommateur net de ressources.

Les données 2017 sont difficilement comparables avec celles des exercices antérieurs qui présentaient des flux dans le fonds de gestion courante. L'ordonnance du 21 juillet 2016 a supprimé le fonds de gestion courante pour créer le fonds de fonctionnement. Toutefois, le fonds de fonctionnement ne se substitue pas totalement au fonds de gestion courante étant donné notamment les règles définies dans le décret de gestion des fonds. Par exemple, on peut citer les évolutions suivantes :

- ▶ Les produits et charges financières étaient auparavant exclusivement imputés dans le fonds de gestion courante, maintenant ces flux sont comptabilisés dans le fonds auquel se rattache l'opération qui leur est associée ;
- ▶ Les charges de personnel et les impôts et taxes étaient ventilés par fonds, ils sont désormais imputés intégralement dans le fonds de fonctionnement.

Tableau 7.1 : Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prestations de services	11,49	22,1%	- 9,2%	12,65	4,8%	- 8,7%	13,85	5,2%
Subventions d'exploitation	0,00	0,0%	- 101,7%	0,05	0,0%	- 37,8%	0,08	0,0%
Autres produits de gestion courante	40,37	77,7%	+ 999,9%	3,10	1,2%	+ 32,2%	2,34	0,9%
Produits financiers	0,02	0,0%	- 100,0%	236,39	90,2%	- 4,8%	248,37	92,5%
Produits exceptionnels	0,08	0,1%	- 99,2%	9,86	3,8%	+ 163,0%	3,75	1,4%
Flux lié aux produits de gestion courante (A)	51,95	100,0%	- 80,2%	262,05	100,0%	- 2,4%	268,40	100,0%
Achats	3,34	6,4%	+ 53,4%	2,18	0,8%	- 9,5%	2,40	0,9%
Services extérieurs	48,42	93,2%	- 62,6%	129,43	49,4%	- 1,9%	131,98	49,2%
Autres services extérieurs	28,37	54,6%	- 51,9%	59,02	22,5%	+ 21,1%	48,74	18,2%
Impôts, taxes et versements assimilés	16,50	31,8%	+ 50,2%	10,99	4,2%	+ 0,8%	10,89	4,1%
Charges de personnel	209,35	403,0%	+ 91,7%	109,22	41,7%	- 0,4%	109,64	40,8%
Autres charges de gestion courante	15,92	30,6%	- 29,3%	22,52	8,6%	+ 32,1%	17,05	6,4%
Charges financières			- 100,0%	3,81	1,5%	+ 114,9%	1,77	0,7%
Charges exceptionnelles	0,30	0,6%	- 88,4%	2,61	1,0%	- 1,4%	2,65	1,0%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices	2,77	5,3%	- 35,3%	4,28	1,6%	- 15,2%	5,04	1,9%
Flux lié aux charges de gestion courante (B)	324,96	625,5%	- 5,5%	344,04	131,3%	+ 4,2%	330,17	123,0%
Flux net lié à la gestion courante (A-B)	-273,01	-525,5%	+ 233,0%	-81,99	-31,3%	+ 32,7%	-61,77	-23,0%

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

Afin de financer le fonds de fonctionnement, une subvention inter-fonds de 318,2 millions d'euros est versée au fonds de fonctionnement au titre de l'exercice 2017. Cette subvention est financée par les fonds techniques (PEEC, PSEEC, PEAEC et Garantie) selon des clés de répartition figurant dans le rescrit fiscal obtenu par ALS en date du 19 octobre 2017. Le plafond défini par la Convention Quinquennale 2018-2022 (article 12.2) est fixé à 320,2 millions d'euros pour l'année 2017. Il est prévu un arrêté relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds à compter de 2018.

Par ailleurs, sur l'exercice 2017, le fonds de fonctionnement a réalisé les financements suivants sous forme de subventions :

- 11,3 millions d'euros pour ALI⁴³ ;
- 10,7 millions d'euros pour ALG ;
- 4,3 millions d'euros pour l'APAGL, l'APAGL étant auparavant financée par le biais du fonds PEEC.

Si l'on tient compte de ces trois subventions pour un solde total de 26,3 millions d'euros, le flux lié aux charges de gestion courante se monterait à 351,3 millions d'euros, soit un flux net lié à la gestion courante négatif de 299,3 millions d'euros.

⁴³ 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 prévoit dans l'article L.313-19-1-I-2-c d'attribuer des subventions à la société ALI destinées à l'acquisition ou la souscription par celle-ci de participations dans des sociétés dont l'objet principal est d'acquérir des biens immobiliers avec pour finalité la production de logements, de construire, réhabiliter, acquérir, gérer ou céder des logements.

8 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse les grands agrégats explicatifs des équilibres structurels des entités du groupe Action Logement en 2017.

8.1 SYNTHÈSE DES ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE

Selon les données analysées, les ressources stables d'ALS sont en hausse de 2,9% par rapport à l'exercice 2016 comparées aux ex-CIL. Elles s'établissent à 20 038,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 (voir Tableau 8.20 page 132) contre 19 470,1 millions d'euros à fin 2016, après retraitement des titres de participation des filiales dévolues à ALI pour 2 431,6 millions d'euros. Dans le même temps, les en-cours d'emplois durables retraités des titres de participations ALI augmentent de 1,2%, pour s'établir à 17 206,6 millions d'euros en 2017 contre 17 008,9 millions d'euros en 2016 (voir explication dans le paragraphe 8.3.1, page 131). Il s'ensuit une augmentation de 15,0% du fonds de roulement qui passe de 2 461,1 millions d'euros en 2016 à 2 831,4 millions d'euros en 2017. Par ailleurs, la prise en compte des retours prévus sur les en-cours de prêts et des remboursements à faire sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS, sans tenir compte des ressources nouvelles et des futurs emplois. Ce processus permet d'anticiper un niveau de fonds de roulement de 7 418,5 millions d'euros d'ici dix ans (voir Tableau 8.22, page 135), hors ressources nouvelles et hors futurs emplois. La poursuite de ce processus jusqu'à recouvrement de toutes les créances et au remboursement de toutes les dettes se traduit par un fonds de roulement prospectif de 12 277,4 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 en 2017 par une hausse de 41,8% de la trésorerie nette de la collecte d'ALS qui passe ainsi de 1 408,5 millions d'euros en 2016 (trésorerie des ex-CIL, de l'ex-UESL et des 9 GIE dévolus à ALS) à 1 997,8 millions d'euros en 2017 (voir Tableau 8.7, page 117).

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.

8.2 ÉTATS DE SYNTHÈSE SOCIAUX

8.2.1 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 faîtière. Les comptes annuels au 31 décembre 2017 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 197,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

8.2.1.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2017 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ d'immobilisations corporelles à hauteur de 3,6 millions d'euros. Elles correspondent principalement au 9^{ème} étage de l'immeuble 66 avenue du Maine à Paris. Il s'agit des anciens locaux de l'ex-UESL, dévolus à ALG ;
- ▶ d'immobilisations financières s'élevant à 183,0 millions d'euros. Elles se composent de participations correspondant à la détention du capital d'Action Logement Immobilier pour 163,0 millions d'euros et d'Action Logement Services pour 20,0 millions d'euros. Ces deux entités ont le statut de Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) ;
- ▶ de créances pour 3,8 millions d'euros. Il s'agit principalement de la subvention de fonctionnement d'ALG (1,6 million d'euros) versée par ALS, du financement des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés membres de l'association (1,3 million d'euros) ainsi que des créances internes correspondant aux prestations payées par ALG pour le compte de ses filiales.



Tableau 8.1 : Bilan d'ALG au 31.12.2017 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Logiciels	0,34	0,2%
- Amortissements	-0,29	-0,1%
Immobilisations incorporelles en cours	0,09	0,0%
- Amortissements		
Immobilisations corporelles	6,65	3,3%
- Amortissements	-3,04	-1,5%
Autres immobilisations corporelles	0,96	0,5%
- Amortissements	-0,87	-0,4%
Participations	183,00	90,6%
- Amortissements		
Autres immobilisations financières	0,01	0,0%
- Amortissements		
I - Actif immobilisé brut	191,04	94,6%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>
Actif immobilisé net	186,85	92,5%
Fournisseurs débiteurs	0,03	0,0%
- Dépréciations		
Clients et comptes rattachés	0,24	0,1%
- Dépréciations		
Autres créances	3,56	1,8%
- Dépréciations		
II - Actif réalisable brut	3,84	1,9%
<i>Dépréciations</i>		
Actif réalisable net	3,84	1,9%
Placements de trésorerie	4,69	2,3%
- Dépréciations		
Disponibilités nettes	2,24	1,1%
III - Trésorerie	6,93	3,4%
<i>Dépréciations</i>		
Trésorerie nette	6,93	3,4%
Charges constatées d'avance	0,17	0,1%
IV - Comptes de régularisation	0,17	0,1%
Actif total brut (I + II + III + IV)	201,97	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>
Actif total net	197,78	97,9%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 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 9,6 millions d'euros. Ces dernières concernent les fonds propres du fonds de gestion courante de l'ex-UESL qui ont été dévolus à ALG ;
- ▶ de provisions pour charges de 0,9 million d'euros, essentiellement composées des engagements de retraite et de médaille du travail des salariés d'ALG.



Tableau 8.2 : Bilan d'ALG au 31.12.2017- Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Fonds associatif	35,00	17,7%
Autres réserves	9,60	4,9%
Résultat de l'exercice	148,10	74,9%
I - Fonds propres	192,69	97,4%
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	0,90	0,5%
II- Provisions	0,90	0,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1,21	0,6%
Dettes fiscales et sociales	1,87	0,9%
Autres dettes	1,10	0,6%
IV- Dettes passif courant	4,19	2,1%
Passif total (I + II + III + IV)	197,78	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.2.1.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est principalement composé de subventions reçues qui totalisent un montant de 163,7 millions d'euros. Le groupe a reçu 10,7 millions d'euros de subventions dont 5,6 millions d'euros de subvention de fonctionnement visant à couvrir les charges de fonctionnement d'ALG et 5,0 millions d'euros de subventions afin de financer le défraiement des partenaires sociaux et administrateurs d'ALG, d'ALI et d'ALS ainsi que des membres des CRAL (Comité Régional Action Logement) d'ALS. Cette dernière a versé une subvention à hauteur de 153,0 millions d'euros à ALG. Grâce à ce financement, ALG a souscrit à l'augmentation de capital d'ALI par voie d'émission d'actions nouvelles lui permettant ainsi de procéder à des dotations en fonds propres dans des structures développant du logement intermédiaire pour 83,0 millions d'euros et du logement social pour 70,0 millions d'euros. Selon l'ordonnance n°2016-1408 du 20 décembre 2016, ce type de transaction est exonéré d'impôt (article XII) pendant un délai de douze mois (article VI) à partir de la date de signature de l'ordonnance précitée.

À noter que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est bénéficiaire à hauteur de 148,1 millions d'euros.

Tableau 8.3 : compte de résultat d'ALG au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Subvention reçue ALS- Fonctionnement interne	5,62	3,8%
Subvention reçue ALS- Partenaires sociaux	5,10	3,4%
Prestations vendues	0,24	0,2%
Reprises sur provisions et amortissements	0,05	0,0%
Autres produits	5,60	3,8%
Autres subventions	153,00	103,3%
Versements partenaires sociaux	-5,10	-3,4%
<i>Dont gestion pour compte</i>	-0,42	-0,3%
<i>Dont financement direct</i>	-4,67	-3,2%
Autres achats et charges externes	-9,79	-6,6%
Salaires et traitements	-3,53	-2,4%
Charges sociales	-1,87	-1,3%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,05	0,0%
Dotations d'exploitation	-1,19	-0,8%
Autres charges		
I - Résultat d'exploitation	148,09	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	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	0,16	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion		
Produits sur cessions d'immobilisations	1,28	793,7%
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,8%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		
Charges sur cessions d'immobilisations	-1,37	1510,3%
III- Résultat exceptionnel	-0,09	100,0%
IV- Résultat net avant impôts	148,16	100,0%
Impôts sur les bénéfices	-0,07	100,0%
Résultat net comptable	148,10	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.2.2 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 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. L'entité ALS est qualifiée d'établissement financier par l'ordonnance sus-citée. Ses états financiers sont ainsi présentés au format bancaire.

8.2.2.1 Bilan

L'analyse de l'Actif au 31 décembre 2017 montre qu'il est principalement composé :



- ▶ de créances sur des établissements de crédit à hauteur de 3 615,3 millions d'euros. Ce poste concerne la trésorerie d'ALS. Il se compose des disponibilités à hauteur de 1 704,1 millions d'euros et de placements bancaires pour 1 911,2 millions d'euros dont 894,5 millions d'euros correspondent à des comptes à terme. À titre de comparaison, la trésorerie de l'ex-UESL et des ex-CIL s'élevait au 31 décembre 2016 à 3 111,8⁴⁴ millions d'euros. La trésorerie au 31 décembre 2017 (3 615,3 millions d'euros) a donc augmenté de 16,2% par rapport au 31 décembre 2016 ;
- ▶ d'opérations avec la clientèle pour 16 730,3 millions d'euros. Ce montant correspond à 11 898,0 millions d'euros de prêts accordés aux personnes morales dont 98,0 millions concernent un prêt accordé à l'AFL pour une durée de 35 ans à un taux d'intérêt annuel de 0,5% et 4 832,3 millions d'euros de financements accordés aux personnes physiques ;
- ▶ de titres de participation à hauteur de 87,7 millions d'euros en valeur brute. ALS a obtenu de la part d'ALI des titres de participation provenant des opérations d'apport gratuit à hauteur de 53,7 millions d'euros. Ces derniers sont composés de titres Solendi Expansion (SA) pour 42,8 millions d'euros et de titres Ciléo Développement (SA⁴⁵) pour 9,5 millions d'euros. Parallèlement, ALS a acquis 33,9 millions de titres de Solendi Expansion en contrepartie de l'apport d'une partie de ses immeubles. En cumul, les titres Solendi Expansion s'élèvent à 76,7 millions d'euros et sont classés dans le fonds de fonctionnement. Quant aux titres Ciléo Développement, ils se montent à 9,5 millions d'euros et sont comptabilisés en fonds PSEEC ;
- ▶ des autres actifs à hauteur de 352,6 millions d'euros dont 306,7 millions d'euros correspondant aux immobilisations financières et intégrant essentiellement 300,0 millions d'euros de gage espèce versé par Action Logement à la CDC dans le cadre de la convention de gage espèce du 30 novembre 2016. Cet actif a été déprécié⁴⁶ par ALS en totalité au 31 décembre 2016. Cette dépréciation figure dans la rubrique « amortissements et dépréciations » atteignant 433,1 millions d'euros.

⁴⁴ Ce montant est une donnée du RASF 2016, page 147, tableau 6.11.

⁴⁵ La société Ciléo Développement est devenue Ma nouvelle Ville. Elle a été classée en fonds PSEEC par ALS, son activité consistant en l'accompagnement des salariés en mobilité géographique et professionnelle.

⁴⁶ Cette dépréciation aurait dû s'étaler sur la durée des prêts accordés, soit sur 20 ans. Notons que dans le cadre du calcul du ratio de soutenabilité, l'Agence a opté pour un étalement de la dépréciation de la bonification des prêts sur la durée de ces prêts, à savoir 20 ans.

Tableau 8.4 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2017 - Actif

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Rubriques		Exercice 2017						
		Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Cumul	%
Caisse, banques centrales, CCP						0,03	0,03	0,0%
Créances sur des établissements de crédit		2 748,53	99,63	156,49	439,61	171,04	3 615,30	17,3%
Opérations avec la clientèle		16 240,96	262,71	43,21	182,94	0,47	16 730,30	80,2%
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État								
Prêts à personnes physiques		4 426,38	262,71	43,21	99,49	0,47	4 832,27	23,2%
Prêts à personnes morales		11 814,59			83,45		11 898,03	57,0%
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		0,07			10,90	76,74	87,71	0,4%
Immobilisations incorporelles						30,73	30,73	0,1%
Immobilisations corporelles						51,21	51,21	0,2%
Autres actifs		302,46	18,83		0,14	31,16	352,60	1,7%
Compte de liaison créances entre fonds								
Autres actifs		302,46	18,83		0,14	31,16	352,60	1,7%
Compte de régularisation								
Total de l'actif	Brut	19 292,03	381,17	199,70	633,60	361,38	20 867,88	100,0%
	Amortissements et dépréciations	-433,09	-232,27	-0,11	-6,62	-63,26	-735,34	-3,5%
	Net	18 858,94	148,90	199,59	626,98	298,12	20 132,53	96,5%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de dettes envers les établissements de crédit à hauteur de 1 385,4 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 prévoit 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 en-cours en fin d'année de 1 385,4 millions d'euros contre un en-cours de 1 411,8 millions d'euros à fin 2016 ;
- ▶ de dettes envers la clientèle de 5 372,8 millions d'euros correspondant principalement aux dettes à personnes morales à hauteur de 5 092,2 millions d'euros dont 4 867,3⁴⁷ millions d'euros proviennent des fonds reçus sous forme de prêts PEC dévolus par l'ex-UESL et les ex-CIL à fin 2016. Le poste se compose également d'une avance de trésorerie accordée à l'ANRU au titre du PNRU⁴⁸ à hauteur de 180,0 millions d'euros et du financement des aides MOBILI pour 101,2 millions d'euros ;
- ▶ de provisions à hauteur de 192,0 millions d'euros dont 127,6 millions de provisions pour risques et 64,4 millions de provisions pour charges. Les provisions pour risques sont principalement classées dans le fonds de garantie pour 126,3 millions d'euros. Elles correspondent à la garantie LOCA-PASS (56,7 millions d'euros), à la provision sur fonds GURL (43,9 millions d'euros), à la provision Visale (14,9 millions d'euros) et à la provision sur fonds de sécurisation PAS (10,7 millions d'euros). Concernant les provisions pour charges, elles concernent majoritairement la provision pour indemnités de fin de carrière pour 54,9 millions d'euros et sont comptabilisées dans le fonds de fonctionnement ;

⁴⁷ Ce montant est issu du RASF 2016, page 147, tableau 6.12⁴⁸ Dans la convention quinquennale 2015-2019 (article 2.4.4), l'enveloppe consacrée à l'ANRU est de 850,0 millions d'euros par an sur la période 2015-2017.

- de capitaux propres à hauteur de 13 087,8 millions d'euros. 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 12 811,7 millions d'euros et sont en majorité constituées des ex-fonds PEC reçus sous forme de subventions de l'ex-UESL et des ex-CIL qui se montaient à 11 271,4⁴⁹ millions d'euros à la fin de l'exercice 2016.

Tableau 8.5 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2017 – Passif

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017						
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Cumul	%
Banques centrales, CCP							
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 385,32				0,07	1 385,39	6,9%
Opérations avec la clientèle	5 276,42		0,06	96,33		5 372,80	26,7%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	180,00					180,00	0,9%
Dettes à personnes physiques	102,49		0,06	0,01		102,55	0,5%
Dettes à personnes morales	4 993,93			96,32		5 090,25	25,3%
Dettes représentées par un titre							
Autres passifs	5,83	0,29	0,00	0,25	88,10	94,47	0,5%
Compte de liaison dettes entre fonds							
Autres passifs	5,83	0,29	0,00	0,25	88,10	94,47	0,5%
Comptes de régularisation							
Provisions	1,31	126,32			64,40	192,02	1,0%
Capitaux propres	12 190,06	22,28	199,54	530,40	145,56	13 087,84	65,0%
Capital souscrit	20,00					20,00	0,1%
Primes d'émission	2,90			0,01	5,11	8,02	0,0%
Réserves	11 911,21	70,56	176,27	513,26	140,40	12 811,69	63,6%
Écart de réévaluation							
Provisions réglementées et subventions					0,04	0,04	0,0%
Report à nouveau (±)							
Résultat de l'exercice (±)	256,0	-48,28	23,27	17,13	0,00	248,09	1,2%
Total du passif	18 858,94	148,90	199,59	626,98	298,12	20 132,53	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.2.2.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- de participations des employeurs pour 1 480,5 millions d'euros correspondant principalement à la collecte sous forme de subventions, soit 1 419,9 millions d'euros pour la PEEC, 23,6 millions d'euros pour la PEAEC et 2,9 millions pour la PSEEC ;
- de subventions reçues qui s'élèvent à 428,2 millions d'euros dont 318,2 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) ;
- de subventions versées au cours de l'exercice à hauteur de 1 568,7 millions d'euros dont :
- 959,0 millions d'euros versés par le fonds PEEC au titre du financement des politiques publiques nationales ;
 - 160,7 millions d'euros versés par le fonds PEEC à des personnes morales dont 153,0 millions d'euros octroyés 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.

⁴⁹ Ce montant est issu du RASF 2016, page 147, tableau 6.12.

- du résultat exceptionnel déficitaire de 6,4 millions d'euros. Il se compose en majorité de :
- de charges exceptionnelles à hauteur de 24,7 millions d'euros dont 21,3 millions d'euros concernent les indemnités de départ à la retraite qui ont fait l'objet d'une évaluation exhaustive en 2017, ce qui n'était pas le cas dans les ex-CIL ;
 - de produits exceptionnels à hauteur de 18,3 millions classés dans le fonds PSEEC correspondant à des apports à titre gratuit de prêts à personnes morales de filiales d'ALI à ALS.

De ces produits et charges découle le résultat net d'ALS à hauteur de 248,1 millions d'euros. Les fonds PEEC, PEAEC et PSEEC ont respectivement des résultats bénéficiaires de 256,0 millions d'euros, 23,3 millions d'euros et 17,1 millions d'euros. Le résultat du fonds de garantie est l'unique fonds déficitaire à hauteur de 48,3 millions d'euros. Ce fonds sera structurellement déficitaire car il ne dispose pas de ressources. Il a fait l'objet d'une recapitalisation par le biais du fonds PEEC en juin 2018 pour 300 millions d'euros. Quant au fonds de fonctionnement, son résultat est nul à fin 2017. Les ressources de ce dernier sont issues des prélèvements effectués sur les quatre autres fonds. Elles permettent de financer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALS, d'ALG et de l'APAGL, ce qui conduit à un résultat à l'équilibre pour ce fonds.



Tableau 8.6 : Compte de résultat d'ALS au format bancaire au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017						
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Cumul	%
+ Participations des employeurs	1 453,70		23,65	3,10		1 480,46	435,5%
+ Subventions reçues	110,00				318,22	428,22	126,0%
Subventions reçues d'un autre fonds (*)							
Autres subventions	110,00				318,22	428,22	126,0%
- Subventions versées	-1 469,93	-95,92	-0,71	-2,17	-0,01	-1 568,73	-461,5%
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-959,00					-959,00	-282,1%
Subventions en faveur des personnes physiques	-116,81		-0,46	0,00		-117,28	-34,5%
Subventions en faveur des personnes morales	-160,71	-4,68				-165,39	-48,7%
Subventions versées à un autre fonds (*)	-233,41	-82,40	-0,24	-2,16		-318,21	-93,6%
Autres subventions		-8,84			-0,01	-8,84	-2,6%
PRODUIT NET NON BANCAIRE	93,77	-95,92	22,94	0,94	318,21	339,95	100%
+ Intérêts et produits assimilés	190,43	1,83	0,35	2,14	0,02	194,77	110,0%
Opérations avec des établissements de crédit	19,19	1,57				20,75	11,7%
Opérations avec des personnes physiques	66,10	0,26	0,35	0,97	0,01	67,70	38,2%
Opérations avec des personnes morales	105,14			1,17		106,31	60,0%
Obligations et autres titres à revenus fixes							
Autres intérêts et produits assimilés					0,00	0,00	0,0%
- Intérêts et charges assimilées	-23,72	-1,40				-25,12	-14,2%
Opérations avec des établissements de crédit	-22,51	0,00				-22,51	-12,7%
Opérations avec la clientèle	-0,04	-1,40				-1,44	-0,8%
Obligations et autres titres à revenus fixes							
Autres intérêts et charges assimilés	-1,17	0,00				-1,17	-0,7%
+ Revenus des titres à revenus variables				0,01		0,01	0,0%
+ Commissions (produits)							
- Commissions (charges)							
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement							
+ Autres produits d'exploitation bancaire	3,92	3,50	0,00	0,00		7,43	4,2%
- Autres charges d'exploitation bancaire							
PRODUIT NET BANCAIRE	170,63	3,94	0,35	2,15	0,02	177,09	100,0%
- Charges générales d'exploitation	-6,40	-0,01			-293,48	-299,88	-169,3%
Frais de personnel					-189,51	-189,51	-107,0%
Autres frais administratifs	-6,40	-0,01			-103,97	-110,37	-62,3%
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles					-5,96	-5,96	-3,4%
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	-6,40	-0,01			-299,44	-305,84	100,0%
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	258,01	-91,99	23,30	3,09	18,79	211,20	100,0%
- Coût du risque	-2,03	43,72	-0,03	0,02		41,68	16,5%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	255,98	-48,27	23,27	3,11	18,79	252,87	100,0%
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés				-4,31	5,88	1,57	0,6%
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	255,98	-48,27	23,27	-1,20	24,67	254,44	100,0%
± Résultat exceptionnel	-0,02	0,00		18,33	-24,74	-6,43	-2,6%
- Impôt sur les bénéfices					0,07	0,07	0,0%
± Dotations/Reprises provisions réglementées							
Résultat net	255,96	-48,28	23,27	17,13	0,00	248,09	100,0%

(*) La subvention inter-fonds à hauteur de 318,2 millions d'euros a été versée au titre du financement du fonds de fonctionnement. Elle a été prélevée sur les fonds techniques (PEEC, PSEEC, PEAEC et Garantie).

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.2.2.3 Trésorerie globale

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 3 615,3 millions d'euros (cf. Tableau 8.7, ci-après), soit une augmentation de 15,6% par rapport à l'exercice 2016. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le chapitre 2 page 55.

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. A 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 sous forme de livret A déplafonné. Enfin, ALS a modifié sa politique de placement en mettant en place une gestion centralisée de la trésorerie.

Tableau 8.7 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017							Exercice 2016	Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	53,11	0,00	0,00	85,09	854,66	992,86	27,5%	927,58	7,0%	1 203,07
Disponibilités nettes	687,89	10,62	22,78	71,35	1 828,74	2 621,38	72,5%	2 199,66	19,2%	2 188,34
Virements internes	0,72	0,02	0,00	0,07	0,28	1,10	0,0%	0,00		0,00
Créances entre fonds (*)	2 006,81	428,97	133,71	-56,88	-2 512,60	0,00	0,0%			
Trésorerie globale (A)	2 748,53	439,61	156,49	99,63	171,07	3 615,33	100,0%	3 127,23	15,6%	3 391,41
Collecte totale PEEC	1 586,46					1 586,46	98,1%	1 686,29	-5,9%	1 670,68
Collecte totale PSEEC		7,46				7,46	0,5%	9,59	-22,2%	8,36
Collecte totale PEAEC			23,65			23,65	1,5%	22,88	3,4%	22,06
Collecte totale (B)	1 586,46	7,46	23,65	0,00	0,00	1 617,58	44,7%	1 718,77	-5,9%	1 701,09
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 162,07	432,15	132,84	99,63	171,07	1 997,75	55,3%	1 408,47	41,8%	1 690,33

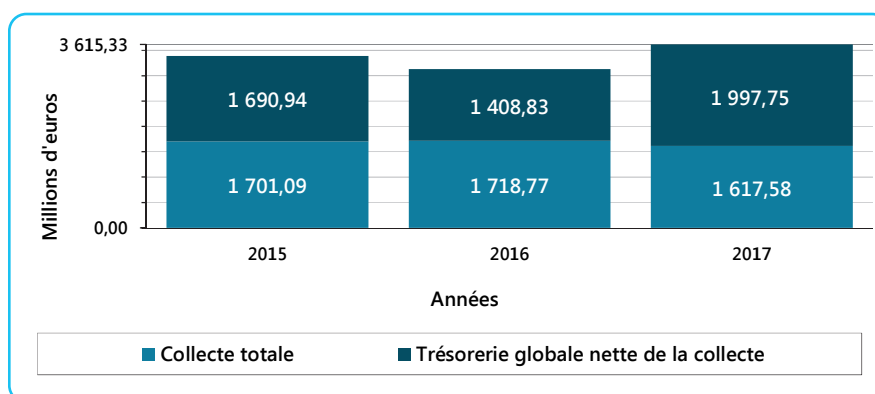
Les exercices 2015 et 2016 comprennent la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL.

L'exercice 2016 comprend la trésorerie des 9 GIE dévolus à ALS en 2017 (15,8 millions d'euros).

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

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

Graphique 8.1 : Évolution de la trésorerie de 2015 à 2017



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

8.2.3 Action Logement Immobilier (ALI)

8.2.3.1 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 2017 sont établis en conformité avec l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon les principes du règlement comptable ANC n°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'actif⁵⁰ au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de titres de participations de 2 431,6 millions d'euros (en valeurs brutes). Par ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, ALI a récupéré par dévolution l'ensemble des titres de filiales et participations des 20 ex-CIL en date du 31 décembre 2016, à l'exception de 7 filiales, transférées à ALS (SCI Astria Foncier, SA Cileo Développement devenue Ma Nouvelle Ville, SARL Projimmo Conseil, SA Atrium, SA Réunion Habitat, SA Martinique Habitat et SA Solendi Expansion). Le portefeuille titres était constitué de 1 315,0 millions d'euros en titres d'ESH, 801,0 millions d'euros en titres de SA, 180,0 millions d'euros en titres de SAS et 92,0 millions d'euros en titres de SACICAP et Coopératives, soit un total de 2 388,0 millions d'euros. Ces titres ont été initialement comptabilisés à leur valeur de dévolution au 31 décembre 2016 conformément à l'ordonnance précitée et au règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017. Au cours de l'exercice 2017, on observe les variations suivantes :
 - une augmentation de capital et des acquisitions de participations à hauteur de 82,5 millions d'euros ;
 - une augmentation liée aux fusions-absorptions et aux transferts de titres et de participations qui s'élèvent à 386,1 millions d'euros ;
 - des cessions et des remboursements de titres et de participations pour 74,1 millions d'euros. ALI a adressé en 2016 des demandes d'agrément à 290 entités (ESH, Coopératives, SEM, SACICAP, etc.) dans lesquelles il devenait actionnaire et où il n'était pas actionnaire de référence. À l'issue de ce processus, 36 refus formels ont été actés. Le montant des cessions induites par ce processus est de 22,9 millions d'euros réparti à hauteur de 13,6 millions d'euros dans les comptes d'ALI et le solde (9,3 millions d'euros) dans les comptes des filiales Astria Développement et Soficil ;
 - une diminution liée aux fusions et aux transferts groupe à hauteur de 426,1 millions d'euros. On peut mentionner l'apport de titres de participation au profit d'ALS pour 53,7 millions d'euros de la part d'ALI.

En fin d'exercice 2017, le portefeuille titres est essentiellement composé de 1 218,0 millions en titres ESH, 626,0 millions d'euros en titres de filiales de logements intermédiaires, 327,0 millions d'euros en titres d'autres sociétés SA et SAS et 80,0 millions en titres des SACICAP et Coopératives, soit un total de 2 416,0 millions d'euros.

- ▶ de créances rattachées à des participations à hauteur de 47,2 millions d'euros. Il s'agit des avances en comptes courants avec des filiales dont 25,0 millions d'euros avec Adoma ;
- ▶ de disponibilités qui s'élèvent à 195,6 millions d'euros dont 149,5 millions d'euros sont dédiés aux fonds propres des filiales. En effet, ALS a octroyé une subvention à hauteur de 153,0 millions d'euros à ALG en vue d'augmenter le capital d'ALI, d'une part pour le logement locatif social auprès des ESH pour 70,0 millions d'euros, et d'autre part pour le logement intermédiaire auprès des filiales LI et ESH à hauteur de 83,0 millions d'euros conformément à la convention quinquennale 2018-2022, articles 6.1 et 6.3. Cette subvention a servi durant l'exercice 2017 à augmenter le capital des entités Brennus Habitat (SA) et Société d'habitation à loyer

⁵⁰ L'analyse du bilan par l'Agence porte uniquement sur les données sociales. Cette analyse ne tient pas compte du bilan consolidé d'ALI, à savoir ALI et l'ensemble de ses filiales (ESH, COOP, SEM, SASICAP, SCI, etc...).

modéré de La Réunion (SA) respectivement de 1,0 million d'euros et de 2,5 millions d'euros. Il est prévu que le solde de 149,5 millions d'euros soit décaissé d'ici le 30 juin 2018.

Tableau 8.8 : Actif d'ALI au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Logiciels	0,13	0,0%
- Amortissements	-0,05	0,0%
Immobilisations incorporelles en cours	0,05	0,0%
- Amortissements		
Autres immobilisations corporelles	0,06	0,0%
- Amortissements	-0,01	0,0%
Participations et titres	2 431,57	90,8%
- Amortissements	-15,44	-0,6%
Créances rattachées à des participations	47,19	1,8%
- Amortissements	-0,01	0,0%
Dépôts et cautionnements	0,00	0,0%
- Amortissements		
I - Actif immobilisé brut	2 478,99	92,6%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-15,50</i>	<i>-0,6%</i>
Actif immobilisé net	2 463,49	92,0%
Clients et comptes rattachés	4,10	0,2%
- Dépréciations		
Autres créances	0,05	0,0%
- Dépréciations		0,0%
II - Actif réalisable brut	4,16	0,2%
<i>Dépréciations</i>	<i>0,00</i>	<i>0,0%</i>
Actif réalisable net	4,16	0,2%
Disponibilités nettes	194,62	7,3%
III - Trésorerie	194,62	7,3%
<i>Dépréciations</i>		
Trésorerie nette	194,62	7,3%
Charges constatées d'avance	0,07	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,07	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	2 677,84	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-15,50</i>	<i>-0,6%</i>
Actif total net	2 662,33	99,4%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du capital social qui s'élève à 163,0 millions d'euros. Il se compose de 16 300 actions d'une valeur nominale de 10 000€ et inclut la subvention versée à hauteur de 153,0 millions d'euros par ALS à ALG permettant d'accompagner en fonds propres les filiales et participations d'ALI ;
- ▶ de réserves à hauteur de 2 450,8 millions d'euros constituées essentiellement des fonds propres des filiales dévolues à ALI à l'exception des 7 filiales transférées à ALS. Ces dernières ont été diminuées de 59,3 millions d'euros au cours de l'exercice dans le cadre des cessions des sociétés transférées à ALS par ALI à titre gratuit, à savoir, notamment les sociétés de Titre V suivantes : Solendi Expansion pour 42,8 millions d'euros et Ciléo Développement pour 9,5 millions d'euros ;



Tableau 8.9 : Passif d'ALI au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Capital social	163,00	6,1%
Réserves	2 450,82	92,1%
Résultat de l'exercice	35,00	1,3%
I - Capitaux propres	2 648,82	99,5%
Provisions pour risques participations	0,09	0,0%
Provisions pour charges IDR	0,68	0,0%
II- Provisions	0,77	0,0%
Emprunts et dettes financières divers	1,00	0,0%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2,71	0,1%
Dettes fiscales et sociales	8,44	0,3%
Autres dettes	0,00	0,0%
III- Dettes	12,15	0,5%
Produits constatés d'avance	0,59	0,0%
Passif total (I + II + III)	2 662,33	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions versées par ALS à hauteur de 10,7 millions d'euros. Ce produit a permis de financer les charges d'exploitation d'ALI ;
- ▶ de revenus des titres de participation pour 19,6 millions d'euros. Il s'agit des dividendes versées par les filiales dont 12,0 millions d'euros sont issus des entités ESH et 4,6 millions d'euros proviennent des entités du Logement Intermédiaire ;
- ▶ du résultat exceptionnel de 20,0 millions d'euros qui est principalement constitué :
 - d'un mali net global de fusion de -1,8 million d'euros. Lors de la dévolution des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL, ALI est devenu actionnaire de nombreuses entités comprenant des ESH. Au cours de l'exercice 2017, parmi ces ESH, plusieurs ont fait l'objet d'opérations de restructuration, prenant essentiellement la forme de dissolutions, fusions-absorptions et transferts universels de patrimoine. Ces opérations ont dégagé des mali et des boni de fusion dans les comptes d'ALI. Il s'agit principalement de la fusion-absorption de 6 entités ESH dans la société IN'LI IDF ayant généré un mali de fusion de -4,9 millions d'euros et de la fusion-absorption des SCI de l'ex-GIC dans la société SOGEMAC Habitat avec un boni de fusion de +2,9 millions d'euros ;
 - de transferts à titre gratuit de +23,1 millions d'euros d'actions Solendi Expansion préalablement cédées à ALI puis transférées à ALS et le transfert des titres de l'entité Pass Foncier à Astria Foncier (devenue filiale d'ALS) pour -2,4 millions d'euros.

8.2.3.2 Compte de résultat

Tableau 8.10 : Compte de résultat d'ALI au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Subvention d'ALS	10,73	5432,5%
Production vendue	0,12	61,4%
Autres produits	0,00	0,9%
Reprises de provisions IDR	0,88	446,9%
Autres achats et charges externes	-4,31	-2184,3%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,71	-358,4%
Salaires et traitements	-4,32	-2188,3%
Charges sociales	-1,42	-721,0%
Dotations aux amortissements	-0,06	-27,9%
Dotations aux provisions IDR	-0,68	-342,8%
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances	-0,01	-5,1%
Autres charges	-0,03	-14,0%
I - Résultat d'exploitation	0,20	100,0%
Revenus des titres de participation	19,64	95,8%
Revenus des créances liées aux immobilisations financières	0,23	1,1%
Produits de placements et rémunération de compte	0,02	0,1%
Reprises sur provisions pour dépréciations immobilisations financières	3,62	17,7%
Dotations aux provisions pour risques immobilisations financières	-0,09	-0,4%
Dotations aux provisions dépréciations immobilisations financières	-2,93	-14,3%
Intérêts et charges assimilées	0,00	0,0%
II - Résultat financier	20,49	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	459,49	2295,5%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-439,48	-2195,5%
III - Résultat exceptionnel	20,02	100,0%
IV - Résultat net avant impôts	40,71	100,0%
Impôts sur les sociétés	-5,71	100,0%
Résultat net comptable	35,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.2.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales

8.2.4.1 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 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles pour 4,3 millions d'euros correspondant aux logiciels de gestion et d'exploitation. Ce poste est quasi stable par rapport aux deux derniers exercices puisque la variation entre 2015 et 2017 est de +2,1% ;
- ▶ de titres de participations de 0,1 million d'euros représentant les titres des 18 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 ;
- ▶ d'en-cours de production pour 3,2 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. Après avoir connu une augmentation entre 2015 et 2016 de 14,4%, le poste a diminué de 45,3% au 31



décembre 2017. 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. La diminution des en-cours de production s'explique donc essentiellement par le transfert des opérations financées par le plan « milliard »⁵¹ aux SCI RU12, SCI RU14 et SCCV15 ;

- ▶ d'autres créances à hauteur de 1 185,5 millions d'euros qui sont principalement composées des comptes courants avec les filiales RU et DI. Ce poste est en hausse depuis l'exercice 2015 car dans l'attente de la mobilisation des prêts associés aux opérations immobilières, le préfinancement des dépenses est assuré par l'AFL.

Tableau 8.11 : Bilan de l'AFL au 31.12.2017 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Concessions, brevets, droits similaires	4,33	0,2%	- 1,7%	4,40	0,3%	+ 3,8%	4,24	0,3%
- Amortissements	-3,93	-0,2%	+ 1,0%	-3,89	-0,2%	+ 3,0%	-3,77	-0,2%
Immobilisations corporelles				0,11	0,0%	+ 0,0%	0,11	0,0%
- Amortissements				-0,06	0,0%	+ 20,3%	-0,05	0,0%
Autres immobilisations corporelles	0,24	0,0%	- 69,8%	0,80	0,0%	+ 0,8%	0,79	0,0%
- Amortissements	-0,11	0,0%	- 86,4%	-0,78	0,0%	+ 2,4%	-0,76	0,0%
Immobilisations corporelles en cours	0,03	0,0%	+100%					
- Amortissements								
Autres participations	0,04	0,0%	+ 0,0%	0,04	0,0%	+ 5,6%	0,04	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,21	0,0%	+ 138,8%	0,09	0,0%	- 0,2%	0,09	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	4,84	0,3%	- 10,8%	5,43	0,3%	+ 3,3%	5,26	0,3%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,03</i>	<i>-0,2%</i>	<i>- 14,6%</i>	<i>-4,72</i>	<i>-0,3%</i>	<i>+ 3,0%</i>	<i>-4,58</i>	<i>-0,3%</i>
Actif immobilisé net	0,81	0,0%	+ 14,0%	0,71	0,0%	+ 4,7%	0,68	0,0%
En-cours de production (biens et services)	3,24	0,2%	- 45,3%	5,93	0,3%	+ 14,4%	5,18	0,3%
- Dépréciations								
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,0%				- 100,0%	0,04	
- Dépréciations								
Créances usagers et comptes rattachés	7,13	0,4%	+ 19,7%	5,96	0,3%	+ 11,7%	5,33	0,3%
- Dépréciations								
Autres créances	1 185,49	67,6%	+ 9,3%	1 084,32	63,7%	+ 13,1%	958,69	57,8%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	1 195,86	68,2%	+ 9,1%	1 096,21	64,4%	+ 13,1%	969,24	58,5%
<i>Dépréciations</i>								
Actif réalisable net	1 195,86	68,2%	+ 9,1%	1 096,21	64,4%	+ 13,1%	969,24	58,5%
Valeurs mobilières de placement	19,04	1,1%	+ 375,0%	4,01	0,2%			
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	533,20	30,4%	- 10,8%	597,56	35,1%	- 12,5%	683,17	41,2%
III - Trésorerie	552,25	31,5%	- 8,2%	601,57	35,3%	- 11,9%	683,17	41,2%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	552,25	31,5%	- 8,2%	601,57	35,3%	- 11,9%	683,17	41,2%
Charges constatées d'avance	0,43	0,0%	+ 137,6%	0,18	0,0%		0,17	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,43	0,0%	+ 137,6%	0,18	0,0%	+ 9,8%	0,17	
Actif total brut (I + II + III + IV)	1 753,39	100,0%	+ 2,9%	1 703,39	100,0%	+ 2,7%	1 657,83	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,03</i>	<i>-0,2%</i>	<i>- 14,6%</i>	<i>-4,72</i>	<i>-0,3%</i>	<i>+ 3,0%</i>	<i>-4,58</i>	<i>-0,3%</i>
Actif total net	1 749,35	99,8%	+ 3,0%	1 698,67	99,7%	+ 2,7%	1 653,25	99,7%

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

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

⁵¹ La convention du 14 janvier 2014, conclue entre l'État, l'ANRU, l'ex-UESL et l'AFL, prévoit la réalisation par Foncière Logement d'un programme d'investissement d'un milliard d'euros TTC (sur la base d'un taux de TVA à 5,5%) pour la construction de 5 215 logements répartis dans 168 programmes dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine.

- ▶ de fonds propres à hauteur de 3,0 millions d'euros, principalement constitués par le fonds associatif de 2,5 millions d'euros et par le report à nouveau de 4,4 millions d'euros. Le capital social a été doté au cours de l'exercice 2003 par l'ex-UESL. Cette dotation est destinée au financement des investissements nécessaires au fonctionnement de l'AFL et des programmes immobiliers portés par ses filiales. Dans l'avenant n°1 du 26 juillet 2016 à la convention quinquennale 2015-2019 du 2 novembre 2014, Action Logement prévoit un financement en faveur de l'AFL d'un montant maximal de 150,0 millions d'euros dont 35% sous forme de subventions pour les années 2016 et 2017 accordés par ALS (ex-UESL). Dans les faits, ALS a versé 52,0 millions de subventions au titre de l'exercice 2016, soit 26,0 millions d'euros de plus que l'enveloppe annuelle prévue par la convention. Par contre, aucune subvention n'a été versée sur l'exercice 2017. 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 millions d'euros ;
- ▶ de dettes financières pour 1 648,4 millions d'euros dont 98,0 millions d'euros de prêts accordés par ALS sur l'exercice 2017 dans le cadre de la convention précitée et conformément à la convention de prêt entre l'ex-UESL et l'AFL signée en date du 14 novembre 2016. Pour mémoire, l'AFL n'avait reçu aucun financement sous forme de prêt au titre de l'exercice 2016 contrairement à ce que prévoyait la convention quinquennale 2015-2019. Le poste se compose également de six autres emprunts accordés par l'ex-UESL depuis 2010.

Tableau 8.12 : Bilan de l'AFL au 31.12.2017 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,2%
Report à nouveau	4,44	0,3%	+ 78,2%	2,49	0,1%	+ 2,9%	2,42	0,1%
Résultat de l'exercice	-3,94	-0,2%	- 302,3%	1,95	0,1%	+ 999,9%	0,07	0,0%
Subventions d'investissement			- 100,0%	52,00	3,1%	+ 153,5%	20,51	1,2%
I - Fonds propres	3,00	0,2%	- 94,9%	58,94	3,5%	+ 131,1%	25,50	1,5%
II- Provisions pour risques et charges	0,26	0,0%	+ 0,0%	0,26	0,0%	+ 0,0%	0,26	0,0%
Prêts ALS (ex-UESL)	1 648,35	94,2%	+ 6,3%	1 551,36	91,3%	- 0,0%	1 551,71	93,9%
III- Dettes passif non courant	1 648,35	94,2%	+ 6,3%	1 551,36	91,3%	- 0,0%	1 551,71	93,9%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3,11	0,2%	- 1,5%	3,16	0,2%	+ 26,4%	2,50	0,2%
Dettes fiscales et sociales	2,01	0,1%	+ 14,4%	1,75	0,1%	+ 1,3%	1,73	0,1%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%	+100%		
Autres dettes	92,63	5,3%	+ 11,3%	83,19	4,9%	+ 16,3%	71,54	4,3%
IV- Dettes passif courant	97,75	5,6%	+ 10,9%	88,11	5,2%	+ 16,3%	75,77	4,6%
Passif total (I + II + III + IV)	1 749,35	100,0%	+ 3,0%	1 698,67	100,0%	+ 2,7%	1 653,25	100,0%

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

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du chiffre d'affaires qui s'élève à 16,6 millions d'euros. Il s'agit principalement des prestations facturées par l'AFL à ses filiales RU et DI en matière de renouvellement urbain pour 8,3 millions d'euros, d'administration pour 5,0 millions d'euros, de gestion locative pour 3,2 millions d'euros et de mise à disposition de personnel pour 0,1 million d'euros. L'AFL a transféré des opérations immobilières aux SCI et notamment les opérations financées par le plan « milliard », ce qui a généré une augmentation des prestations facturées aux SCI ;
- ▶ de produits financiers à hauteur de 10,6 millions d'euros dont 5,3 millions d'euros sont issus des filiales. Action Logement finance l'AFL sous forme de prêts, qui elle-même finance les SCI. En contrepartie, l'AFL facture des intérêts aux SCI. Le poste est stable par rapport aux deux derniers exercices puisqu'on observe une légère baisse de 0,1% entre 2016 et 2017 et une hausse de 2,5% entre 2015 et 2016 ;



- ▶ de charges financières à hauteur de 8,1 millions d'euros qui sont liées aux prêts accordés par ALS. On observe une hausse de 4,5% entre 2016 et 2017, ce qui est cohérent avec le nouvel emprunt accordé à hauteur de 98,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2017 ;
- ▶ du résultat exceptionnel de -0,1 million d'euros. L'AFL a transféré aux filiales les subventions d'investissement reçues d'Action Logement dont 52,0 millions d'euros en 2017 au titre du plan de relance. Cette subvention a été enregistrée d'une part dans les produits exceptionnels en quote-part de subventions virée au compte de résultat et d'autre part en charges exceptionnelles pour ce même montant au titre de la subvention transférée à chaque SCI.

À noter que le résultat social de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2017 enregistre une perte de 3,9 millions d'euros contre un excédent de 1,95 millions d'euros en 2016 et 0,1 million d'euros en 2015.

8.2.4.2 Compte de résultat

Tableau 8.13 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Autres productions vendues	16,58	-260,0%	+ 27,3%	13,03	-1281,7%	+ 17,2%	11,12	-351,7%
Production stockée	-2,68	42,1%	- 459,7%	0,75	-73,4%	- 67,9%	2,33	-73,6%
Autres produits	0,00	0,0%	- 119,6%	0,00	0,1%	- 169,8%	0,00	0,0%
Autres achats et charges externes	-8,74	137,1%	- 4,5%	-9,16	900,8%	+ 2,7%	-8,92	282,1%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,17	2,6%	+ 9,3%	-0,15	15,0%	- 4,3%	-0,16	5,0%
Salaires et traitements	-2,66	41,7%	+ 6,4%	-2,50	246,0%	+ 5,1%	-2,38	75,3%
Charges sociales	-1,65	25,9%	+ 7,6%	-1,54	151,3%	+ 9,3%	-1,41	44,5%
Dotations d'exploitation	-0,26	4,1%	- 1,2%	-0,26	25,9%	- 27,3%	-0,36	11,5%
Autres charges	-6,79	106,5%	+ 475,5%	-1,18	116,1%	- 65,1%	-3,38	106,9%
I - Résultat d'exploitation	-6,38	100,0%	+ 527,4%	-1,02	100,0%	- 67,8%	-3,16	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	10,58	425,8%	- 0,1%	10,59	-1042,2%	+ 2,5%	10,34	320,1%
Charges financières	-8,10	-325,8%	+ 4,5%	-7,75	762,3%	+ 9,0%	-7,11	-220,1%
II - Résultat financier	2,48	100,0%	- 12,7%	2,84	100,0%	- 11,9%	3,23	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,01	-10,6%	- 96,0%	0,12	104,3%	+ 999,9%	0,00	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de capital	52,00	-109948,2%	+ 153,5%	20,51	17281,0%	+ 2,2%	20,07	222955267%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,01	22,1%	+ 103,7%	-0,01	-4,3%			
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-52,04	110036,7%	+ 153,7%	-20,51	-17281,0%	+ 2,2%	-20,07	-222955267%
III - Résultat exceptionnel	-0,05	100,0%	- 139,8%	0,12	100,0%	+ 999,9%	0,00	100,0%
IV - Résultat net avant impôts	-3,94	100,0%	- 302,4%	1,95	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%
Impôts sur les sociétés								
Résultat net comptable	-3,94	100,0%	- 302,4%	1,95	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%

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

8.2.5 Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées

8.2.5.1 Bilan

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 9 filiales RU (renouvellement urbain), de 9 filiales DI (développement immobilier) et d'une SCCV (société civile de construction vente). Ces dernières sont toutes détenues par l'AFL à hauteur de 99,99%.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles à hauteur de 6 200,0 millions d'euros. Ce poste enregistre une très forte hausse par rapport à l'exercice précédent. En effet, quinze SCI⁵² ont transféré à titre gratuit la nue-propriété de leur parc locatif à la fédération ARRCO en conservant l'usufruit⁵³ pour une durée de 30 ans selon la convention des 26 et 27 avril 2017 entre l'AFL, Action Logement et les fédérations AGIRC et ARRCO. Cette opération de transfert d'actifs est 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 concerne 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 174,9 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 collecte PEEC. On constate une baisse du poste de 97,2% par rapport à l'exercice précédent. Cette variation est liée au transfert des programmes immobiliers des quinze SCI ayant été cédés à titre gratuit à la fédération ARCCO. Comptablement, cette opération se traduit par un transfert des immobilisations corporelles dans le poste immobilisations incorporelles.

⁵² 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.

⁵³ L'usufruit constitue une immobilisation incorporelle.



Tableau 8.14 : Bilan de l'AFL au 31.12.2017 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Immobilisations incorporelles	6 200,02	84,6%	999,9%	17,17	0,2%	0,8%	17,04	0,2%
- Amortissements	-1 674,34	-22,8%	999,9%	-8,22	-0,1%	5,7%	-7,78	-0,1%
Autres immobilisations corporelles	0,38	0,0%	-88,9%	3,43	0,0%	6,1%	3,23	0,0%
- Amortissements	-0,12	0,0%	-95,1%	-2,36	0,0%	13,3%	-2,08	0,0%
Immeubles	174,92	2,4%	-97,2%	6 211,73	84,8%	2,6%	6 055,39	82,6%
- Amortissements	-3,57	0,0%	-99,8%	-1 498,54	-20,4%	14,7%	-1 306,94	-17,8%
Immobilisations corporelles en cours	134,29	1,8%	-6,9%	144,23	2,0%	-16,1%	171,84	2,3%
- Amortissements	-2,06	0,0%	0,0%	-2,06	0,0%	0,0%	-2,06	0,0%
Immobilisations financières	2,00	0,0%	338,3%	0,46	0,0%	97,5%	0,23	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	6 511,62	88,8%	2,1%	6 377,02	87,0%	2,1%	6 247,73	85,2%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-1 680,09</i>	<i>-22,9%</i>	<i>11,2%</i>	<i>-1 511,18</i>	<i>-20,6%</i>	<i>14,6%</i>	<i>-1 318,86</i>	<i>-18,0%</i>
Actif immobilisé net	4 831,53	65,9%	-0,7%	4 865,85	66,4%	-1,3%	4 928,87	67,2%
Stocks en cours	2,67	0,0%	240,8%	0,78	0,0%	+100%		
- Dépréciations								
Créances clients	46,79	0,6%	4,2%	44,90	0,6%	106,5%	21,74	0,3%
- Dépréciations	-23,41	-0,3%	-100%	-22,22				
Autres créances	30,83	0,4%	-14,2%	35,94	0,5%	9,9%	32,70	0,4%
- Dépréciations								
Trésorerie et équivalents	731,91	10,0%	-3,0%	754,43	10,3%	-6,9%	810,42	11,1%
Compte de régularisation	5,47	0,1%	-1,4%	5,55	0,1%	-5,3%	5,86	0,1%
II - Actif circulant	817,66	11,2%	-2,8%	841,60	11,5%	-3,3%	870,72	11,9%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-23,41</i>	<i>-0,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>-22,22</i>	<i>-0,3%</i>	<i>+100%</i>		
Actif circulant net	794,25	10,8%	-3,1%	819,38	11,2%	-5,9%	870,72	11,9%
Actif total brut (I + II)	7 329,28	100,0%	1,5%	7 218,62	98,5%	1,4%	7 118,45	97,1%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-1 703,50</i>	<i>-23,2%</i>	<i>11,1%</i>	<i>-1 533,40</i>	<i>-20,9%</i>	<i>16,3%</i>	<i>-1 318,86</i>	<i>-18,0%</i>
Actif total net	5 625,78	76,8%	-1,0%	5 685,22	77,6%	-2,0%	5 799,58	79,1%

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

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions d'investissement attribuées par ALS pour 3 777,8 millions d'euros. 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 2 688,8 millions d'euros. Ce poste comprend des dettes bancaires pour 1 040,4 millions d'euros et des dettes envers ALS pour 1 648,4 millions d'euros, dont 98,0 millions d'euros de prêts accordés au cours de l'exercice 2017.

À noter que le résultat consolidé de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2017 enregistre une perte de 3,9 millions d'euros contre un excédent de 1,9 million d'euros en 2016 et 0,1 million d'euros en 2015.

Tableau 8.15 : Bilan de l'AFL au 31.12.2017 – passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	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								
Report à nouveau	4,44	0,1%	78,2%	2,49	0,0%	2,9%	2,42	0,0%
Résultat net consolidé	-3,94	-0,1%	-302,3%	1,95	0,0%	999,9%	0,07	0,0%
Subventions d'investissement	3 777,85	67,2%	0,0%	3 777,85	66,5%	1,4%	3 725,85	64,2%
Quote part des subventions virées au résultat	-1 083,74	-19,3%	-100,0%	-985,44	-17,3%	13,4%	-868,67	-15,0%
I - Fonds propres	2 697,11	47,9%	-3,7%	2 799,35	49,2%	-2,2%	2 862,17	49,4%
Provisions pour risques et charges	174,07	3,1%	15,7%	150,44	2,6%	15,7%	130,08	2,2%
Emprunts et dettes financières	2 688,82	47,8%	0,8%	2 666,87	46,9%	-2,6%	2 739,37	47,2%
Dépôts et cautionnements	17,72	0,3%	2,8%	17,23	0,3%	3,3%	16,68	0,3%
Opérateurs & dettes sur immobilisations	26,73	0,5%	-5,7%	28,35	0,5%	1,5%	27,92	0,5%
II- Passifs non courants	2 907,33	51,7%	1,6%	2 862,89	50,4%	-1,8%	2 914,05	50,2%
Fournisseurs	4,96	0,1%	-10,3%	5,53	0,1%	17,2%	4,72	0,1%
Dettes fiscales et sociales	14,99	0,3%	-4,7%	15,72	0,3%	-4,2%	16,42	0,3%
Autres dettes	1,40	0,0%	-19,2%	1,73	0,0%	-22,3%	2,22	0,0%
III- Passifs courants	21,35	0,4%	-7,1%	22,98	0,4%	-1,6%	23,36	0,4%
Passif total (I + II + III)	5 625,78	100,0%	-1,0%	5 685,22	100,0%	-2,0%	5 799,58	100,0%

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

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de revenus locatifs pour 206,0 millions d'euros. Ce poste concerne les loyers quittancés au titre de l'exercice 2017. Ce dernier est quasi stable depuis 2015 ;
- ▶ d'amortissements et dépréciations des immeubles pour 169,7 millions d'euros. Ce poste enregistre une baisse de 11,5% par rapport à l'exercice précédent. Cette variation est liée à la cession à titre gratuit de la nue-propriété du patrimoine immobilier des 15 SCI à la fédération ARCCO (voir SCI citées dans la note numéro 52 en page 125. Cette opération a donné lieu au transfert du patrimoine immobilier concerné du poste « immobilisations corporelles » vers le poste « immobilisations incorporelles ».



Tableau 8.16 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Revenus locatifs	205,96	+ 128,8%	+ 2,1%	201,64	+ 127,7%	+ 2,4%	196,93	+ 123,2%
Charges locatives quittancées	33,17	+ 20,7%	+ 4,1%	31,88	+ 20,2%	+ 2,7%	31,05	+ 19,4%
Charges locatives	-35,08	- 21,9%	+ 4,8%	-33,49	- 21,2%	+ 3,8%	-32,25	- 20,2%
Autres produits et charges sur immeubles	-44,15	- 27,6%	+ 4,7%	-42,17	- 26,7%	- 2,6%	-43,31	- 27,1%
I - Revenus nets des immeubles	159,89	+ 100,0%	+ 1,3%	157,86	+ 100,0%	+ 3,6%	152,42	+ 95,3%
Frais de personnels	-4,41	- 3,2%	+ 5,6%	-4,17	- 2,8%	+ 8,1%	-3,86	- 2,8%
Autres frais généraux	-15,62	- 11,2%	+ 117,2%	-7,19	- 4,9%	+ 4,6%	-6,88	- 4,9%
Autres produits et charges d'exploitation	-0,13	- 0,1%	- 999,9%	0,00	+ 0,0%	- 99,3%	0,47	+ 0,3%
II- Excédent brut d'exploitation	139,75	+ 100,0%	- 4,6%	146,51	+ 100,0%	+ 3,1%	142,15	+ 101,7%
Amortissement et dépréciation des immeubles	-169,74	- 386,0%	- 11,5%	-191,84	- 382,6%	+ 2,9%	-186,46	- 424,0%
Reprise subventions sur immeubles	98,30	+ 223,5%	- 15,8%	116,77	+ 232,9%	+ 1,2%	115,39	+ 262,4%
Autres amortissements et provisions	-24,33	- 55,3%	+ 14,2%	-21,30	- 42,5%	- 4,3%	-22,25	- 50,6%
III- Résultat opérationnel	43,98	+ 100,0%	- 12,3%	50,14	+ 100,0%	+ 2,7%	48,83	+ 111,0%
Résultat de cession d'actifs	0,36	- 9,2%	+100%			- 100,0%	0,06	- 1,4%
Intérêts des emprunts	-48,03	+ 1219,0%	- 4,7%	-50,40	- 2587,3%	- 4,5%	-52,80	+ 1340,0%
Autres produits et charges	-0,25	+ 6,3%	- 111,2%	2,21	+ 113,6%	- 45,1%	4,03	- 102,3%
Dépréciations/Reprises et provisions exceptionnelles							-0,04	- 63,2%
Résultat net	-3,94	+ 100,0%	- 302,3%	1,95	+ 100,0%	+ 999,9%	0,07	+ 100,0%
Impôts sur les sociétés								
Résultat net consolidé	-3,94	+ 100,0%	- 302,3%	1,95	+ 100,0%	+ 999,9%	0,07	+ 100,0%

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

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

8.2.6.1 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 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles à hauteur de 2,5 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. Ce poste est stable par rapport à l'exercice précédent mais avait enregistré une hausse de 49,4% entre 2015 et 2016. Cette évolution s'expliquait par le lancement de Visale le 20 janvier 2016 avec la livraison des différents modules du système d'information de Visale (adhésion, indemnisation, recouvrement), l'ouverture du site internet dédié et le développement du progiciel de finance ;
- ▶ de trésorerie pour 4,3 millions d'euros. Elle se compose en majorité de disponibilités dont 0,8 million d'euros concernent le compte bancaire dédié aux opérations de l'activité VISALE. Ce poste présente un montant quasi stable sur la période 2015-2017.

Tableau 8.17 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2017 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Concessions, brevets, droits similaires	2,54	33,3%	+ 0,2%	2,53	30,9%	+ 49,4%	1,69	19,7%
- Amortissements	-2,53	-33,3%	+ 11,1%	-2,28	-27,8%	+ 34,5%	-1,69	-19,7%
Immobilisations incorporelles en cours	0,01	0,1%					0,41	4,8%
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,28	3,7%	+ 14,2%	0,25	3,0%	- 41,9%	0,43	4,9%
- Amortissements	-0,19	-2,5%	+ 13,9%	-0,17	-2,1%	- 55,0%	-0,38	-4,4%
Autres titres immobilisés	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,06	0,7%	+ 9,2%	0,05	0,6%	- 63,3%	0,14	1,6%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	2,88	37,9%	+ 1,9%	2,83	34,5%	+ 5,8%	2,68	31,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-2,72</i>	<i>-35,8%</i>	<i>+ 11,3%</i>	<i>-2,45</i>	<i>-29,9%</i>	<i>+ 18,3%</i>	<i>-2,07</i>	<i>-24,0%</i>
Actif immobilisé net	0,16	2,1%	- 58,4%	0,38	4,7%	- 36,8%	0,61	7,0%
Créances usagers et comptes rattachés	0,27	3,5%	- 62,1%	0,71	8,6%	- 22,5%	0,91	10,6%
- Dépréciations								
Autres créances	0,07	0,9%	- 73,2%	0,26	3,1%	+ 24,5%	0,21	2,4%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	0,34	4,4%	- 65,1%	0,96	11,7%	- 13,8%	1,12	13,0%
<i>Dépréciations</i>								
Actif réalisable net	0,34	4,4%	- 65,1%	0,96	11,7%	- 13,8%	1,12	13,0%
Valeurs mobilières de placement	0,07	0,9%	- 96,9%	2,25	27,4%	+ 2,7%	2,19	25,4%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	4,27	56,2%	+ 110,3%	2,03	24,8%	- 18,4%	2,49	28,9%
III - Trésorerie	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%	- 8,5%	4,68	54,3%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%	- 8,5%	4,68	54,3%
Charges constatées d'avance	0,04	0,5%	- 67,6%	0,13	1,5%	- 14,4%	0,15	1,7%
IV - Comptes de régularisation	0,04	0,5%	- 67,6%	0,13	1,5%	- 14,4%	0,15	1,7%
Actif total brut (I + II + III + IV)	7,60	100,0%	- 7,2%	8,20	100,0%	- 4,9%	8,62	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-2,72</i>	<i>-35,8%</i>	<i>+ 11,3%</i>	<i>-2,45</i>	<i>-29,9%</i>	<i>+ 18,3%</i>	<i>-2,07</i>	<i>-24,0%</i>
Actif total net	4,88	64,2%	- 15,1%	5,75	70,1%	- 12,2%	6,55	76,0%

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

L'analyse du passif au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de fonds propres pour 0,1 million d'euros. Cette rubrique est stable depuis 2015 ;
- ▶ d'autres fonds associatifs à hauteur de 0,4 million d'euros dont 0,3 million d'euros sont constitués de fonds associatifs et 0,1 million sont des subventions d'investissement. Les fonds associatifs résultent de la différence entre les budgets d'investissements révisés et les investissements réalisés au titre de 2017. Ils représentent ainsi les investissements restant à réaliser en 2018. Quant aux subventions d'investissements, elles sont versées par ALS et permettent à l'APAGL de financer ses investissements dans des activités non lucratives ;
- ▶ de provisions pour risques et charges pour 1,3 million d'euros dont 1,2 million d'euros correspondent à un litige commercial. La baisse du poste à hauteur de 8,1% par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par une reprise de provision liée à la résolution d'un contentieux d'ordre commercial qui était en cours à l'ouverture de l'exercice 2017.



Tableau 8.18 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2017 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs sans droit de reprise	0,14	2,9%	+ 0,0%	0,14	2,5%	+ 0,0%	0,14	2,2%
I - Fonds propres	0,14	2,9%	+ 0,0%	0,14	2,5%	+ 0,0%	0,14	2,2%
Fonds associatifs avec droit de reprise (apports)	0,25	5,3%	+ 242,9%	0,07	1,3%	- 48,9%	0,15	2,3%
Subventions d'investissements sur biens non renouvelables	0,15	3,1%	- 59,8%	0,37	6,6%	- 33,2%	0,56	8,7%
II - Autres fonds associatifs	0,40	8,4%	- 9,7%	0,45	8,0%	- 36,4%	0,71	11,0%
III - Provisions pour risques et charges	1,29	26,6%	- 8,1%	1,40	24,9%	- 6,6%	1,50	23,4%
IV - Fonds dédiés								
Fournisseurs et comptes rattachés	0,22	4,6%	- 32,0%	0,33	5,8%	- 43,2%	0,58	9,0%
Autres dettes	2,78	57,5%	- 15,8%	3,31	58,8%	- 4,9%	3,48	54,3%
V - Dettes	3,01	62,1%	- 17,3%	3,63	64,6%	- 10,4%	4,06	63,3%
Passif total net (I + II + III + IV+V)	4,84	100,0%	- 14,0%	5,63	100,0%	- 12,1%	6,40	100,0%

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

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2017 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions de fonctionnement reçues de la part d'ALS pour 3,8 millions d'euros. Conformément à la convention signée entre l'ex-UESL et l'APAGL en date du 9 décembre 2015, et sur la base du budget prévisionnel produit par l'APAGL ainsi que de l'état définitif des dépenses réalisées, l'ex-UESL s'engage à verser à l'APAGL des subventions 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 2017, l'APAGL a appelé 4,3 millions d'euros auprès d'ALS, comme le prévoyait son budget prévisionnel à ALS. Au titre de l'exercice 2016, l'APAGL avait reçu un trop-perçu de 0,5 million d'euros de la part de l'ex-UESL. Ce trop-perçu a été déduit de la subvention initiale à recevoir de 4,3 millions d'euros ;
- ▶ de produits exceptionnels pour 0,4 million d'euros dont 0,3 million d'euros sont des subventions d'investissements comptabilisées dans le compte de résultat ;
- ▶ de charges exceptionnelles pour 0,1 million d'euros qui correspondent en majorité aux charges liées au litige d'ordre commercial résolu au cours de l'exercice 2017.

À noter que le résultat net de l'APAGL est nul. Il est par ailleurs stable depuis 2015.

8.2.6.2 Compte de résultat

Tableau 8.19 : Compte de résultat de l'APAGL au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Prestations de services	0,22	-63,2%	- 62,1%	0,59	-83,1%	- 22,1%	0,76	-335,2%
Subventions d'exploitation	3,79	-1065,4%	- 12,6%	4,33	-607,8%	+ 28,3%	3,38	-1488,4%
Autres produits	0,00	0,0%	- 94,5%	0,00	-0,1%	- 95,1%	0,01	-6,5%
Reprises sur provisions, dépréciations	0,07	-20,0%						
Tranfert de charges	0,00	-1,3%	- 73,9%	0,02	-2,5%	+ 154,3%	0,01	-3,1%
Dotations d'exploitation	-0,36	102,3%	- 48,7%	-0,71	99,5%	+ 999,9%	-0,05	22,0%
Autres charges d'exploitation	-4,08	1147,6%	- 17,5%	-4,95	694,0%	+ 14,1%	-4,34	1911,2%
I - Résultat d'exploitation	-0,36	100,0%	- 50,1%	-0,71	100,0%	+ 214,1%	-0,23	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,08	100,0%	+ 13,6%	0,07	100,0%	+ 10,5%	0,06	100,0%
Charges financières								
II- Résultat financier	0,08	100,0%	+ 13,6%	0,07	100,0%	+ 10,5%	0,06	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	0,27	97,7%	- 55,1%	0,61	93,7%	+ 999,9%	0,05	26,9%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion							0,15	87,3%
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,13	46,3%	- 38,4%	0,21	32,4%	+ 100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				0,00	0,3%	+ 100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-0,12	-44,0%	- 6,2%	-0,13	-20,2%	+ 100,0%		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions				-0,04	-6,1%	+ 64,1%	-0,02	-14,2%
III- Résultat exceptionnel	0,28	100,0%	- 57,0%	0,65	100,0%	+ 279,4%	0,17	100,0%
IV- Résultat net avant impôts	0,00	100,0%	- 83,9%	0,01	100,0%	+ 13,3%	0,01	100,0%
Impôts sur les sociétés	0,00	100,0%	- 76,2%	0,00	100,0%	- 23,2%	-0,01	100,0%
Résultat net comptable	0,00	100,0%	- 100,0%	0,00	100,0%	- 999,9%	0,00	100,0%

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

8.3 ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES

8.3.1 Évolution des ressources stables

Le Tableau 8.20 ci-dessous présente les ressources stables et le fonds de roulement d'ALS à fin 2017. Les ressources définitives d'ALS s'élèvent à 13 087,8 millions d'euros. À fin 2016, les ressources définitives des ex-CIL atteignaient 15 473,4 millions d'euros. Il est nécessaire de retrancher la part des titres de participations des filiales dévolues à ALI pour 2 431,6⁵⁴ millions d'euros afin de pouvoir comparer les deux exercices. Ainsi, le solde à prendre en compte au titre de l'exercice 2016 est de 13 041,8 millions d'euros. Ce montant (hors titres de participations) au 31 décembre 2016 est comparable aux ressources définitives 2017. On observe une légère hausse de 0,4% entre les deux exercices.

Les ressources stables atteindraient donc 19 470,1 millions d'euros à fin 2016 contre 20 038,1 millions d'euros à fin 2017, soit une augmentation de 2,9%. Suivant la même logique, les emplois durables se montent à 17 206,6 millions d'euros au 31 décembre 2017 car ces derniers n'incluent pas les titres de participations d'ALI. Si l'on retranche les titres de participation d'ALI pour 2 431,6 millions d'euros aux emplois durables à fin 2016 (19 440,6⁵⁵ millions d'euros), nous obtenons un montant retraité de 17 008,9 millions d'euros, soit une hausse de 1,2% entre

⁵⁴ Ce montant est issu du bilan d'ALI au 31 décembre 2017.⁵⁵ Ce montant est issu du RASF 2016, p149, tableau 6.15.

2016 et 2017. Le fonds de roulement au 31 décembre 2017 qui s'élève à 2 831,4 millions d'euros est en hausse de 15,0% par rapport à l'exercice 2016 qui affichait un montant de 2 461,1⁵⁶ millions d'euros.

Tableau 8.20 : Synthèse des ressources stables d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Total	%
Capital, réserves, report à nouveau	12 839,72	64,1%
Résultat	248,09	1,2%
Amortissements et dépréciations	0,04	0,0%
Capitaux propres retraités	13 087,84	65,3%
Ressources définitives (I)	13 087,84	65,3%
Provisions	192,02	1,0%
Opérations avec la clientèle (dettes)	5 372,80	26,8%
Dettes financières	1 385,39	6,9%
Ressources non définitives (II)	6 950,22	34,7%
Ressources stables (III = I+II)	20 038,06	100,0%
Immobilisations incorporelles et corporelles	81,93	0,4%
Participations	87,71	0,4%
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État	0,00	0,0%
Créances rattachées : Filiales et entreprises liées (**)	2 066,00	10,3%
Créances rattachées : Autres participations (**)	596,83	3,0%
Prêts aux autres personnes morales et organismes (*) (**)	9 235,20	46,1%
Prêts aux personnes physiques	4 832,27	24,1%
Autres immobilisations financières (***)	306,69	1,5%
Emplois durables (IV)	17 206,64	85,9%
Fonds de roulement (V = III-IV)	2 831,43	14,1%

(*) Cette rubrique comprends les intérêts courus et non courus contrairement aux rubriques correspondant aux créances rattachées.

(**) Ces trois rubriques constituent la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

(***) Cette rubrique est présentée dans la catégorie "autres actifs" dans les comptes annuels d'ALS.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

8.3.2 Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables

Le Tableau 8.21 ci-après présente l'évolution de la disponibilité des ressources stables.

⁵⁶ Ce montant est issu du RASF 2016, p149, tableau 6.15.

Tableau 8.21 : Échéancier des ressources stables disponibles au 31.12.2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Valeurs annuelles		Soldes progressifs	
	Montant	%	Montant	%
Ressources stables totales au 31.12.2017	20 038,06	100,0%	20 038,06	100,0%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-1 974,04	-9,9%	18 064,02	90,1%
Échéance à N+2	-191,93	-1,0%	17 872,09	89,2%
Échéance à N+3	-191,83	-1,0%	17 680,26	88,2%
Échéance à N+4	-192,30	-1,0%	17 487,96	87,3%
Échéance à N+5	-200,58	-1,0%	17 287,38	86,3%
Échéance à N+6	-195,37	-1,0%	17 092,01	85,3%
Échéance à N+7	-202,27	-1,0%	16 889,75	84,3%
Échéance à N+8	-208,22	-1,0%	16 681,52	83,2%
Échéance à N+9	-213,41	-1,1%	16 468,11	82,2%
Échéance à N+10	-218,25	-1,1%	16 249,86	81,1%
Échéance à N+11	-230,93	-1,2%	16 018,93	79,9%
Échéance à N+12	-258,92	-1,3%	15 760,01	78,7%
Échéance à N+13	-265,39	-1,3%	15 494,63	77,3%
Échéance à N+14	-282,05	-1,4%	15 212,58	75,9%
Échéance à N+15	-259,90	-1,3%	14 952,67	74,6%
Échéance à N+16	-268,21	-1,3%	14 684,47	73,3%
Échéance à N+17	-274,57	-1,4%	14 409,90	71,9%
Échéance à N+18	-283,82	-1,4%	14 126,08	70,5%
Échéance à N+19	-293,12	-1,5%	13 832,97	69,0%
Échéance à N+20	-359,24	-1,8%	13 473,73	67,2%
Échéance de N+21 à N+25	-0,04	0,0%	13 473,69	67,2%
Échéance de N+26 à N+30	-0,04	0,0%	13 473,66	67,2%
Échéance de N+31 à N+35		0,0%	13 473,66	67,2%
Échéance de N+36 à N+40		0,0%	13 473,66	67,2%
Échéanciers incohérents ou indisponibles	-385,81	-1,9%	13 087,84	65,3%
Ressources définitives	13 087,84	65,3%		

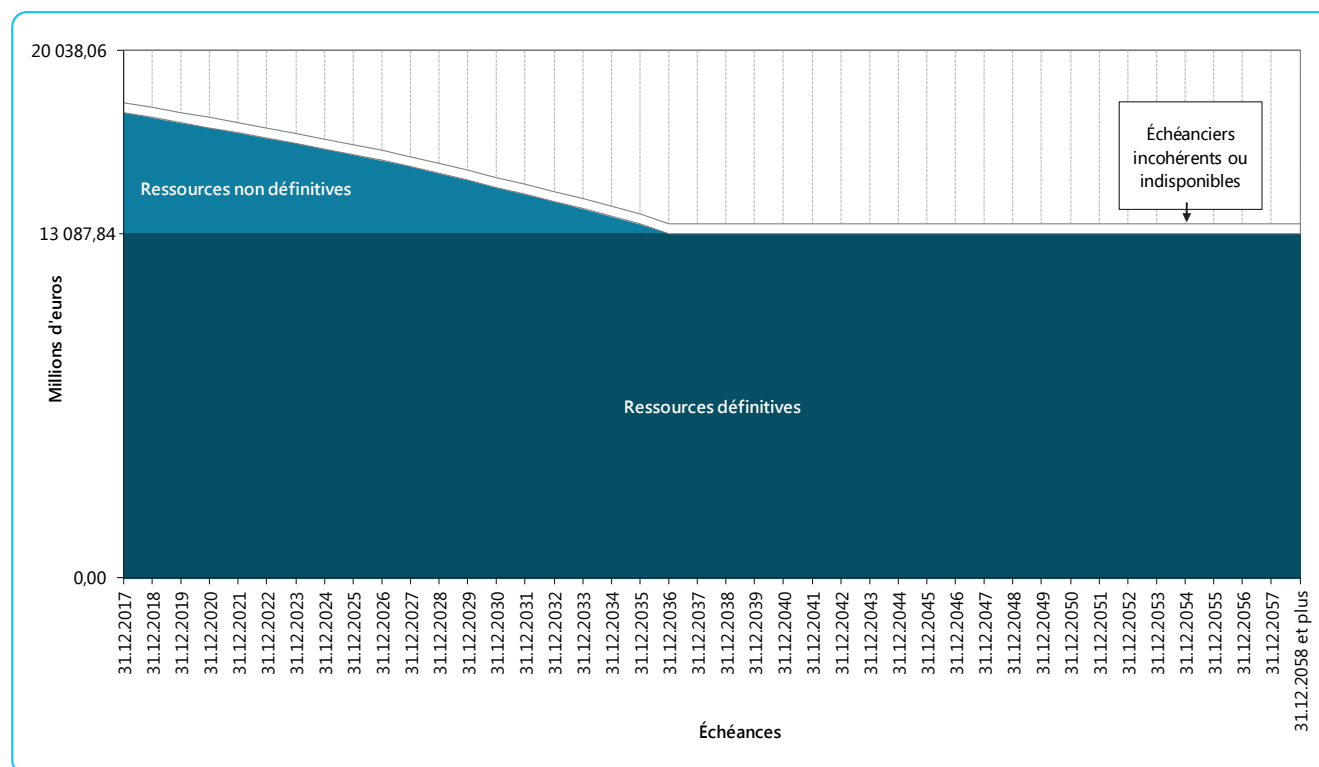
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

À la lecture de ce tableau, il ressort que sur les ressources stables totales de 20 038,1 millions d'euros au 31 décembre 2017, seuls 18 064,0 millions d'euros seront encore disponibles au 31 décembre 2018, 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 2017, 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 reçus sous forme de prêts, remboursements qui doivent intervenir dans un laps de temps inférieur ou égal à vingt ans.

Le Graphique 8.2 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 8.2 : Structure par terme des ressources stables disponibles au 31.12.2017



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

8.3.3 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 définitives⁵⁷ permet d'apprécier l'équilibre annuel des flux impactant le fonds de roulement d'ALS. Le Tableau 8.22 (page 135) permet d'observer que l'appariement périodique entre les ressources et les emplois se traduit par des soldes positifs qui contribuent à une reconstitution des capacités d'intervention d'ALS.

Le cumul des soldes annuels se traduit par un fonds de roulement prospectif (prévisionnel) de 12 277,4 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.

⁵⁷ 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 8.22 : 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	Person morales	Person. physiques	Montant	%	Montant	%
Fonds de roulement au 31.12.2017					2 831,43	23,1%	2 831,43	23,1%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-1 974,04	241,02	520,65	562,57	-649,80	-5,3%	2 181,63	17,8%
Échéance à N+2	-191,93	10,58	536,68	406,99	762,32	6,2%	2 943,95	24,0%
Échéance à N+3	-191,83	6,83	538,42	360,42	713,83	5,8%	3 657,78	29,8%
Échéance à N+4	-192,30	1,46	538,23	332,01	679,40	5,5%	4 337,18	35,3%
Échéance à N+5	-200,58	0,70	527,89	304,46	632,47	5,2%	4 969,65	40,5%
Échéance à N+6	-195,37	0,44	526,04	281,30	612,42	5,0%	5 582,07	45,5%
Échéance à N+7	-202,27	0,36	473,49	255,57	527,16	4,3%	6 109,23	49,8%
Échéance à N+8	-208,22	0,25	453,95	228,96	474,94	3,9%	6 584,16	53,6%
Échéance à N+9	-213,41	0,20	446,17	207,04	440,00	3,6%	7 024,16	57,2%
Échéance à N+10	-218,25	0,16	431,98	180,45	394,34	3,2%	7 418,50	60,4%
Échéance à N+11	-230,93	0,11	436,71	158,00	363,90	3,0%	7 782,40	63,4%
Échéance à N+12	-258,92	0,10	399,55	142,16	282,89	2,3%	8 065,28	65,7%
Échéance à N+13	-265,39	0,10	375,60	125,80	236,10	1,9%	8 301,38	67,6%
Échéance à N+14	-282,05	0,07	342,31	113,31	173,63	1,4%	8 475,02	69,0%
Échéance à N+15	-259,90	0,05	314,38	111,84	166,36	1,4%	8 641,38	70,4%
Échéance à N+16	-268,21	0,04	316,49	97,96	146,29	1,2%	8 787,67	71,6%
Échéance à N+17	-274,57	0,03	288,15	99,25	112,86	0,9%	8 900,53	72,5%
Échéance à N+18	-283,82	0,03	270,27	107,19	93,68	0,8%	8 994,21	73,3%
Échéance à N+19	-293,12	0,02	259,62	80,49	47,02	0,4%	9 041,23	73,6%
Échéance à N+20	-359,24	0,02	613,18	56,34	310,30	2,5%	9 351,53	76,2%
Échéance de N+21 à N+25	-0,04	0,05	305,18	55,75	360,93	2,9%	9 712,47	79,1%
Échéance de N+26 à N+30	-0,04	0,03	844,15	129,39	973,54	7,9%	10 686,01	87,0%
Échéance de N+31 à N+35		0,01	772,74	41,66	814,41	6,6%	11 500,42	93,7%
Échéance de N+36 à N+40		0,01	706,41	20,93	727,34	5,9%	12 227,77	99,6%
Échéance à N+41 et au-delà		0,03	614,33	36,97	651,34	5,3%	12 879,10	104,9%
Échéanciers incohérents ou indisponibles et préfinancements	-385,81		-551,34	335,45	-601,70	-4,9%	12 277,40	100,0%

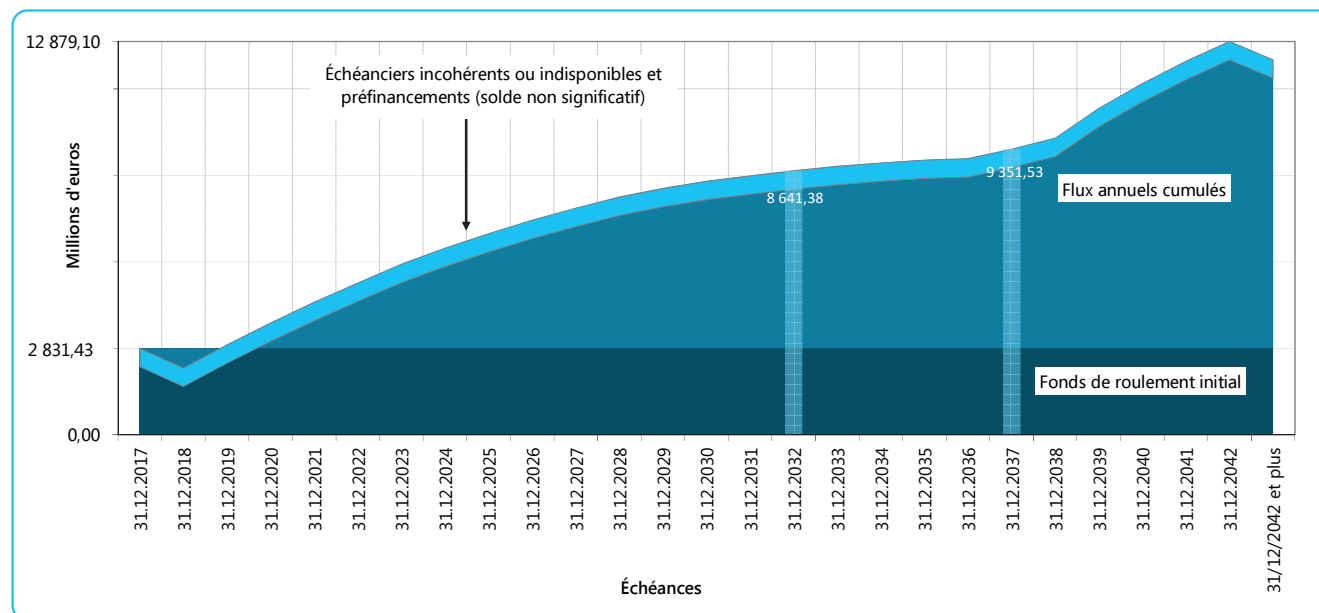
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Le Graphique 8.3 de la page suivante met en exergue le fait que le fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles⁵⁸ se constitue essentiellement au cours des quinze prochaines années à l'issue desquelles il atteint 8 641,4 millions d'euros (soit 70,4% du potentiel total). La croissance est ensuite modérée sur les cinq années suivantes qui marquent un palier autour de 9 351,5 millions d'euros, avant un net rebond en 2039, année durant laquelle le fonds de roulement prospectif atteint 10 686,0 millions. La croissance se fait ensuite à un rythme annuel moyen dégressif inférieur à 2% du potentiel total.

⁵⁸ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.



Graphique 8.3 : Évolution du fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

9 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 le « décret-enveloppes » (2 indicateurs) ;
- ▶ le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (3 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (4 indicateurs) ;
- ▶ et les ratios réglementaires (3 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 180 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.

Enfin, il convient de rappeler que les indicateurs présentés sont construits et suivis dans une perspective d'analyse de la performance en termes de gestion. Afin de s'adapter à la réforme, les indicateurs ont évolué par rapport aux années antérieures car les données relatives aux ex-CIL ne sont plus comparables avec celles relatives à Action Logement. Ainsi, pour un grand nombre d'indicateurs, seules les données 2017 sont présentées.

Par ailleurs, d'autres indicateurs sont mentionnés dans le présent 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.

9.1 SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Le Tableau 9.1 présente une synthèse des valeurs observées pour les principaux indicateurs de suivi de la performance de gestion d'Action Logement Services.

Tableau 9.1 : Synopsis des indicateurs d'Action Logement Services de suivi de la performance en termes de gestion

Désignation	Numéro tableau	2017
Ratio d'autonomie financière	9.5	65,31%
Ratio de fonds de roulement	9.6	116,46%
Indice global de réalisation des emplois	9.12	91,31%
Indice global de conformité	9.13	41,67%
Ratio de couverture des emplois	9.14	143,35%
Coût du risque PP	9.16	± -0,78%
Coût opérationnel normé	9.21	9,20%
Couverture du coût opérationnel	9.22	57,62%
Ratio de solvabilité (*)	9.23	80,93%
Ratio grands-risques (*)	9.23	4,20%
Ratio liquidité (*)	9.23	893,00%

(*) Indicateurs réglementaires déclarés par ALS à l'ACPR

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Le contexte de la réforme Action Logement avait fortement perturbé les objectifs d'emplois sur l'exercice 2016. La gestion de l'activité de financement au sein d'une même entité, Action Logement Services en 2017, a permis d'améliorer la réalisation de ces objectifs d'emplois. **L'indice synthétique de réalisation des emplois affiche une valeur de 91,3%** sur l'exercice 2017 contre 58,9% pour l'exercice précédent et 80,1% pour l'exercice 2015. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois (cf. Tableau 9.12) permet de noter que **les objectifs de financement des politiques publiques nationales sont atteints à hauteur de 92,9% au titre de l'année 2017, en ne tenant pas compte des avances versées au bénéfice de l'ANRU (60 millions d'euros) et de l'ANAH (50 millions d'euros) en 2016 au titre des enveloppes 2017. Les emplois à destination des personnes physiques affichent quant à eux un léger retard avec un indice de réalisation atteignant 78,0% en 2017 contre 82,7% à fin 2016. Enfin, on constate une nette amélioration des objectifs de financement des personnes morales qui sont atteints à hauteur de 92,2% au titre de l'année 2017 contre 31,4% pour l'année 2016.**

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer **une situation financière confortable à fin 2017**. En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 66,6% et le ratio de fonds de roulement à 114,2%.

Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque (Tableau 9.16 et suivants), ils montrent **un coût du risque des financements aux personnes physiques négatif et largement inférieur à celui des prêts à l'habitat en France** qui est de 0,04%. Cette situation exceptionnelle s'explique par l'importance des reprises de provisions réalisées sur l'exercice. A 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.

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 80,9% pour un seuil de 10,5%, cependant chaque fonds doit respecter ce seuil et ce n'est pas le cas pour le fonds de garantie qui est structurellement déficitaire, en raison de l'absence de ressources propres à ce fonds ;
- Le ratio grands-risques s'élève à 4,2%. Il se situe bien en dessous de la limite réglementaire de 25% des fonds propres.

Les résultats synthétisés ci-dessus et un ensemble d'autres indicateurs sont développés dans les sections suivantes.

9.2 MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

9.2.1 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 des organismes (collecte et retours de prêts) et celui de la couverture structurelle de leurs emplois durables par des ressources stables (fonds de roulement).

9.2.1.1 Analyse des ressources annuelles

Le Tableau 9.2 ci-dessous présente l'évolution de la collecte. En 2017, la collecte PEC est en baisse de 5,9%⁵⁹ en raison de la fin du dispositif de compensation reçue de l'Etat qui représentait annuellement un montant de 133,3 millions d'euros.

Tableau 9.2 : Indicateurs de collecte totale PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017		Exercice 2016		Exercice 2015
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Collecte totale PEC	1 617,58	- 5,9%	1 718,77	+ 1,0%	1 701,09

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

L'indicateur descriptif des ressources annuelles globales d'Action Logement Services, formées par la collecte, les retours de prêts et les ressources issues des cessions d'actifs (voir Tableau 9.3 ci-dessous) est en baisse de 4,5%. Les ressources annuelles globales sont composées majoritairement par la collecte (soit 49,2%), dans les mêmes proportions que pour l'exercice précédent (49,9% en 2016).

⁵⁹ L'évolution de la collecte PEC est décrite de manière détaillée dans le chapitre 2, au paragraphe 2.2.1 de la page 49.



Tableau 9.3 : Indicateurs de ressources annuelles PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017		Exercice 2016		Exercice 2015
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Ressources annuelles	3 286,54	- 4,5%	3 441,14	+ 0,0%	3 440,68

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

9.2.1.2 Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement

9.2.1.2.1 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.

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 en amont dans la section 8 aux pages 107 et suivantes. L'évolution des chiffres caractéristiques du ratio de structure financière est présentée dans le Tableau 9.4 ci-après. Les ressources stables s'élèvent à 20 038,1 millions d'euros en 2017 et augmentent de 3,3% par rapport à l'exercice 2016. 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. Les ressources stables 2016 correspondent aux données des anciens collecteurs avec un retraitement des capitaux propres liés aux filiales et participations, dévolues à Action Logement Immobilier.

Tableau 9.4 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant
Capital souscrit, réserves et prime d'émission (*)	12 839,72	+ 928,7%	1 248,17
Résultat	248,09	+ 684,2%	31,64
Subventions d'investissement		- 100,0%	0,04
Amortissements et dépréciations	0,04	- 100,0%	523,01
Fonds PEC reçus sous forme de subventions (a)		- 100,0%	11 162,60
Capitaux propres retraités (b)	13 087,84	6,26	1 802,86
Ressources définitives (c = a+b) (I)	13 087,84	+ 0,9%	12 965,45
Provisions (*)	192,02	- 6,4%	205,21
Opérations avec la clientèle	5 372,80	+ 10,8%	4 848,27
Dettes financières	1 385,39	+ 0,9%	1 372,94
Ressources non définitives (II)	6 950,22	+ 8,2%	6 426,42
Ressources stables (III = I+II)	20 038,06	+ 3,3%	19 391,87

(*) Ces rubriques ont été impactées pour 2016 par le retraitement des capitaux propres provenant des filiales transférées à ALI.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2017)

Note de lecture : Les opérations avec la clientèle correspondent aux fonds reçus sous forme de prêts par des personnes physiques, des personnes morales ou l'Etat.

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 9.5 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017	Exercice 2016
	Montant	Montant
Capitaux propres retraités (I)	13 087,84	12 965,45
Ressources stables retraitées (II)	20 038,06	19 391,87
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	65,31%	66,86%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2017)

Note de lecture : Afin de pouvoir comparer les ratios d'autonomie financière entre 2016 et 2017, pour l'exercice 2016 les fonds PEC reçus sous forme de subventions (cf. Tableau 9.4) ont été imputés dans les capitaux propres.

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 65,3%, il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Services. En 2016, le ratio d'autonomie financière, retraité des capitaux propres transmis à ALI et des fonds PEC reçus sous forme de subventions provenant des ex-CIL, s'élevait à 66,9%. Ce ratio diminue donc légèrement entre les deux exercices.

9.2.1.2.2 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 9.6 ci-dessous présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 9.6 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	20 038,06	- 8,5%	21 901,73
Emplois durables (II)	17 206,64	- 11,5%	19 440,59
Fonds de roulement (I) - (II)	2 831,43	+ 15,0%	2 461,14
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	116,46%	+ 3,4%	112,66%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2017)

Note de lecture : Afin de pouvoir comparer les ratios d'autonomie financière entre 2016 et 2017 et contrairement aux tableaux précédents, pour l'exercice 2016 les ressources stables retraitées ne sont pas prises en compte pour le calcul du ratio de fonds de roulement.

L'analyse de cet indicateur met en évidence une légère hausse du ratio de fonds de roulement global entre 2016 et 2017. Son niveau passe de 112,7% à 116,5%, soit une marge de manœuvre égale à 16,5% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2017. 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.

9.2.2 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. Action Logement Services a seulement déclaré des données exploitables relatives aux effectifs moyens. Les effectifs moyens observés sont détaillés en annexe 2 à la page 204 et dans le Tableau 9.7 ci-après. Pour cette année, l'Agence n'a pas obtenu la ventilation géographique de ces effectifs.

Action Logement Services déclare employer 2 918 personnes en équivalent temps plein en 2017, dont une majorité d'employés et d'ouvriers avec 53,4% des effectifs. L'absence de comparatif avec les exercices antérieurs ne permet pas de pouvoir tirer de conclusion sur l'évolution entre les deux derniers exercices. Une étude de l'évolution des effectifs en lien avec celle de l'activité pourra être réalisée dans les prochaines années. A noter



que les effectifs d'Action Logement Services représentent 97,5% de l'effectif d'Action Logement (ALG, ALS et ALI)⁶⁰.

Tableau 9.7 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2017	
	Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	873,53	29,9%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	485,72	16,6%
Employés et ouvriers	1 559,17	53,4%
Totaux observés	2 918,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

9.2.3 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 réservation 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 présenté dans l'Annexe 2 du présent rapport à la page 194. Dans le Tableau 9.8 ci-dessous sont présentés les stocks de droits de réservations locatives d'Action Logement Services à fin 2017. Pour information, les stocks auparavant détenus par les ex-CIL sont présentés pour les années 2016 et 2015. Le stock de droits des ex-CIL au 31 décembre 2016 a été dévolu dans Action Logement Services.

Notons que les données sur les droits de réservation 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. Dans le Tableau 9.8, ce sont les données déclarées à l'Agence qui sont présentées. Les écarts relevés avec les comptes certifiés sont les suivants :

- le total des droits de réservation en droit de suite est majoré de 46 893 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services dont 2 459 droits relatifs aux logements occupés et 44 434 droits relatifs aux logements libres ;
- le total des droits de réservation en désignation unique est majoré de 5 280 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services. L'écart concerne intégralement les logements libres.

Il ressort du Tableau 9.8 que le parc des réservations locatives se monte à 766 316 logements, alors que selon les données issues des statistiques sur le patrimoine et les réservations locatives produites par l'Agence⁶¹, il s'élèverait à 686 941 logements, hors structures collectives, soit un écart de 11,5% par rapport aux données figurant dans l'annexe des comptes annuels d'Action Logement Services. En raison de départ de compétences et du changement en cours des systèmes d'information, une dégradation du suivi du dénombrement des droits de réservation est constatée pour l'année 2017, ces données étant auparavant gérées indépendamment par chaque collecteur. Il est indispensable qu'Action Logement Services améliore son suivi pour l'exercice suivant.

⁶⁰ Les effectifs d'Action Logement sont présentés dans l'annexe 2 à la page 204.

⁶¹ Cf. la « Note relative aux droits de réservation du secteur de la participation des employeurs à l'effort construction » publiée par l'Agence, parue en Octobre 2018 et disponible sur son site Internet (www.ancols.fr). Les structures collectives ne sont pas prises en compte dans l'enquête compte tenu du manque de fiabilité des données recensées lors des précédentes enquêtes.

Tableau 9.8 : Stocks de réservations locatives d'Action Logement Services

Données en nombres de logements

Rubriques	Exercice 2017						Exercice 2016		Exercice 2015	
	Droit de suite		Désignation unique		Totaux					
	Nombres	%	Nombres	%	Nombres	%	Totaux	%	Totaux	%
Logements occupés	577 971	80,6%			577 971	75,4%	588 229	73,0%	594 435	74,9%
Logements libres	22 678	3,2%	6 153	12,4%	28 831	3,8%	63 127	7,8%	67 397	8,5%
Logements à livrer (*)	116 173	16,2%	43 341	87,6%	159 514	20,8%	154 646	19,2%	131 396	16,6%
Totaux observés	716 822	100,0%	49 494	100,0%	766 316	100,0%	806 002	100,0%	793 228	100,0%

(*) Le stock de logements à livrer se compose des nouveaux logements de l'exercice et des reliquats de logements des exercices précédents.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : les données présentées dans ce tableau correspondent aux données déclarées dans les comptes annuels d'ALS car les données déclarées à l'Agence comprennent des stocks de droits de réservation négatifs.

9.3 EFFICACITE OPERATIONNELLE

L'efficacité d'Action Logement Services s'apprécie à travers son niveau d'activité en termes de production réalisée par rapport aux objectifs qui lui sont fixés. La volumétrie financière de l'activité a été analysée dans le troisième chapitre du présent rapport, avec notamment une comparaison avec les enveloppes définies par le « décret-enveloppes » 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 le « décret-enveloppes » dans une deuxième sous-section.

9.3.1 Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services

9.3.1.1 Activité au bénéfice des personnes morales

Le Tableau 9.9 de la page suivante présente une synthèse des nouveaux dossiers accordés au cours de l'année 2017 aux personnes morales. Le nombre de nouveaux financements accordés est de 7 432 dossiers dont 98,0% à destination des OLS. Action Logement Services n'a pas été en mesure de nous fournir pour l'exercice 2017 une synthèse en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes morales, sous forme de prêts ou de subventions.

Tableau 9.9 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2017	%
OLS	7 284	98,01%
Associations	44	0,59%
Autres	104	1,40%
Total financements personnes morales	7 432	100,00%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Note de lecture : En raison des données transmises par Action Logement Services, la présentation des financements aux personnes morales est désormais par type de famille.

La synthèse ne présente que les prêts accordés aux personnes morales, les subventions versées aux personnes morales pour 194,2 millions d'euros ne sont pas dénombrables car il s'agit d'une part, d'une subvention versée à ALI pour 153 millions d'euros et d'autre part, d'une subvention de 41,2 millions d'euros au titre de la bonification des prêts accordés aux OLS par la CDC.

9.3.1.2 Activité au bénéfice des personnes physiques

Le Tableau 9.10 ci-dessous présente le nombre de financements accordés aux personnes physiques par Action Logement Services, les données de 2016 correspondant aux financements accordés aux personnes physiques par



les ex-CIL. Action Logement n'a pas été en mesure de nous fournir pour l'exercice 2017 une synthèse détaillée⁶² en nombre de dossiers de financement accordés aux personnes physiques contrairement aux exercices précédents.

Tableau 9.10 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2017	%	Variation	Exercice 2016	%
Prêts accession directs et indirects	26 012	8,81%	-11,09%	29 255	13,11%
Prêts travaux	12 379	4,19%	-2,00%	12 631	5,66%
Prêts locatifs	255 050	86,37%	42,83%	178 564	80,01%
Autres prêts	1 874	0,63%	-31,00%	2 716	1,22%
Total Prêts aux personnes physiques	295 315	100,00%	32,33%	223 166	100,00%
Personnes physiques bénéficiaires	78 219	100%	6,39%	73 522	100%
Personnes physiques bailleurs					
Total Subventions aux personnes physiques	78 219	100%	6,39%	73 522	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2017)

Ce tableau montre une évolution à la hausse des nouveaux dossiers de 32,33% par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 295 315 dossiers de prêts accordés en 2017. Seuls les mouvements relatifs aux prêts locatifs se traduisent par une hausse du nombre de dossiers accordés (+42,8%). Le nombre de prêts accession et autres prêts se réduit sensiblement d'une année à l'autre.

9.3.1.3 Activité locative

L'annexe comptable d'Action Logement Services présente un suivi des droits de réservation pour l'année 2017, 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 2 (page 194 du présent rapport) est conforme au règlement n°2015-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement.

Tableau 9.11 : Synthèse de l'activité locative d'Action Logement Services

Le Tableau 9.11 ci-dessous détaille les attributions en droit 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 l'activité locative de l'année 2017 est majoritairement réalisée avec des bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement. Les données disponibles permettent d'estimer le nombre total de logements attribués à environ 175 000 (141 500 pour les droits de suite et 33 500 pour les désignations uniques) dont 64,9% avec des bailleurs hors groupe.

Comme expliqué ci-dessus, les données sur les droits de réservation déclarées à l'Agence et présentées dans le Tableau 9.11 sont différentes des données certifiées par les commissaires aux comptes. Concernant les attributions, un écart de 2 459 droits attribués en plus est constaté dans les données certifiées par rapport aux données déclarées à l'Agence.

⁶² Lors des précédentes éditions du RASF, une synthèse détaillée en nombre de dossiers de l'activité de financement au profit des personnes morales et des personnes physiques était transmise à l'Agence. L'Agence disposait de données sur les nouveaux dossiers, les dossiers soldés, les dossiers transformés, les dossiers devenus irrécouvrables, etc.

Tableau 9.11 : Synthèse de l'activité locative d'Action Logement Services

Données en nombre de logements

	Exercice 2017					
	Droit de suite (DS)		Désignation unique (DU)		Total des attributions	%
	Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	%	Attributions	%		
Groupe Action Logement	50 745	35,86%	10 738	32,03%	61 483	35,12%
Hors groupe Action Logement	90 777	64,14%	22 792	67,97%	113 570	64,88%
Totaux observés	141 522	100,00%	33 530	100,00%	175 053	100,00%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

9.3.2 Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois

Le suivi de la réalisation des objectifs d'emplois définis par le « décret-enveloppes » 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.

9.3.2.1 Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois et de respect des enveloppes

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 la période triennale 2015-2017 sont présentés dans le Tableau 9.12 de la page ci-après.

La valeur de l'indice synthétique s'établit à 91,3% pour le dernier exercice de la période quinquennale 2015-2019⁶³ en cours contre 58,9% lors de l'exercice précédent. Si l'on calcule cet indice en excluant les financements accordés aux Politiques Publiques Nationales (subventions imposées par l'Etat annuellement), l'indice synthétique s'élève à 89,6% en 2017 contre 46,1% pour l'exercice 2016. Enfin, si l'on calcule cet indice en prenant en compte les financements accordés aux Politiques Publiques Nationales mais en neutralisant l'effet des avances, l'indice affiche 84,7% en 2017 contre 58,9% en 2016.

Cet indice est en nette progression par rapport à 2016. Une 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 (ANRU, ANAH, FNAL) sont légèrement en dessous de l'enveloppe cible dont le montant s'élevait à 909,0 millions d'euros pour 2017 car des avances avaient été versées au titre de l'ANRU pour 60 millions d'euros et l'ANAH pour 50 millions d'euros sur l'exercice 2016 au titre des enveloppes 2017. Concernant les concours aux personnes morales, ces derniers se montent à 1 582,4 millions d'euros (hors ajustements et provisions) et sont ainsi supérieurs à l'enveloppe cible qui s'élève à 1 448,0 millions d'euros pour 2017. De façon plus détaillée, les prêts PLS et PSLA (194,7 millions d'euros de réalisé) et les prêts PLUS/PLAI (626,8 millions d'euros de réalisé) affichent un excédent par rapport aux enveloppes cibles. Le financement des personnes physiques affiche quant à lui un retard sur la période avec un réalisé à 906,6 millions d'euros (hors ajustements et provisions) en 2017 pour une enveloppe cible à 975,0 millions d'euros.

⁶³ Une nouvelle convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018 pour la période 2018-2022. Cette nouvelle convention ne reprend pas la notion d'enveloppe cible présentée dans les tableaux suivants.



Tableau 9.12 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2019											
	2015			2016			2017			Cumul 2015-2017		
	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation ^(*)	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation ^(*)	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation ^(*)	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation ^(*)
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	600,0	500,5	96,5%	600,0	458,7	90,6%	600,0	562,0	90,1%	1 800,0	1 521,2	99,0%
Financement de travaux		78,7			84,7			97,5			260,9	
Mobilité et recrutement												
Autres aides		256,2			269,4			247,1			772,8	
Sécurisation locative	358,0		78,3%	368,0		74,8%	375,0		65,9%	1 101,0		72,9%
GURL, VISALE (sinistres et provisions)		19,0			-1,2						17,9	
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	

(1) Les enveloppes cibles sont issues du "modèle financier en engagements - Action Logement 2007-2035" annexé à la convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'UESL-Action Logement du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2015. Ce document est désormais caduc pour ce qui concerne les années 2018 et 2019.

(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.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Notes de lecture :

L'enveloppe cible utilisée pour l'exercice 2017 est devenue caduque car il s'agit d'objectifs liés à l'ancienne convention quinquennale 2015-2019. En effet, la convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 annule et modifie les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018. Il s'agit donc uniquement d'une enveloppe cible à titre indicatif.

S'agissant du financement des politiques publiques nationales, le montant « Réalisé » pour l'exercice 2017 est minoré des avances versées à l'ANAH (50 millions d'euros) et l'ANRU (60 millions d'euros) en 2016 au titre de 2017. Si l'on recalcule l'indice de conformité sans tenir compte de ces avances, l'indice global pour les politiques publiques nationales passe à 66,7%. De fait, l'indice global de réalisation pour l'ensemble des emplois évolue aussi pour atteindre 84,7% en 2017 contre 58,9% pour 2016.

L'indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois est complété par un indicateur synthétique de mesure de la conformité des emplois aux enveloppes réglementaires présenté dans le Tableau 9.13 ci-après.

Tableau 9.13 : Indice de respect des enveloppes réglementaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Données en millions d'euros															
	Enveloppes 2015-2017															
	2015				2016				2017				Cumul 2015-2017			
	Enveloppe mini-male	Enveloppe maxi-male	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe mini-male	Enveloppe maxi-male	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe mini-male	Enveloppe maxi-male	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe mini-male	Enveloppe maxi-male	Réalisé	Indice de conformité
Concours Personnes physiques	800,0	1 000,0	872,3	50,0%	800,0	1 070,0	855,4	50,0%	800,0	1 080,0	940,1	50,0%	2 400,0	3 150,0	2 667,8	50,0%
Accession																
PASS-FONCIER et accession	700,0	600,0	500,5	1	680,0	660,0	458,7	1	678,0	660,0	562,0	1	2 058,0	1 920,0	1 521,2	1
Financement de travaux			78,7				84,7				97,5				260,9	
Mobilité, recrutement et aides très sociales																
Autres aides		300,0	256,2				290,0			269,4				298,0	247,1	
Sécurisation locative																
GURL, VISALE (sinistres et provisions)	100,0	100,0	19,0	0	120,0	120,0	-1,2	0	122,0	122,0		0	342,0	342,0	17,9	0
APAGL			5,2				6,8								12,1	
Ajustements pour engag. et provisions			12,6				36,9				33,5				83,0	
Concours Personnes morales	1 410,0	1 824,0	1 732,4	28,6%	1 363,0	1 869,0	1 559,9	12,5%	1 370,0	1 859,0	2 087,4	42,9%	4 143,0	5 552,0	5 379,7	12,5%
Logement locatif social (LLS)																
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)	198,0	1 114,0		1	164,0	1 078,0		1	179,0	1 082,0		1	541,0	3 274,0		1
Subventions et bonification de prêts aux OLS	140,0	(b)	152,6		(a)	100,0	58,1		(a)	100,0	41,2		140,0	200,0	251,8	
Fonds propres	(a)	110,0	220,8		(a)	90,0	267,0		(a)	70,0	70,0			270,0	557,8	
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	500,0	(b)			620,0	(b)	626,8		625,0	(b)	626,8		1 745,0			
Prêts PLS et PSIA	(a)	190,0	744,9		(a)	193,0	734,1		(a)	196,0	194,7			579,0	2 369,0	
Prêts réhabilitation	(a)	50,0			(a)	70,0			(a)	70,0	68,6			190,0		
Préfinancements			128,7				77,0								205,6	
Prêts in fine	160,0	(b)	45,4		160,0	(b)	68,8		160,0	(b)	162,9			480,0	277,1	
Structures collectives	100,0	(b)	92,2		130,0	(b)	72,1		115,0	(b)	130,0			345,0	294,2	
Actions dans les territoires spécifiques	(***)	(***)	6,6		0	(***)	(***)		7,7	0	(***)		(***)	26,2	0	
Financements à caractère social	(***)	(***)	4,7	0	(***)	(***)	5,0	0	(***)	(***)		0			9,8	0
Traitement des logements indignes	(***)	(***)	0,7	0	(***)	(***)		0	(***)	(***)		0			0,7	0
Logement locatif intermédiaire (LLI)																
Accès au logement des jeunes	(***)	(***)	15,0	0	(***)	(***)	5,5	0	(***)	(***)			(***)	(***)	20,5	0
Fonds propres - log. familial et colocation	112,0	80,0		0	114,0	82,0		0	116,0	83,0	83,0	1	342,0	245,0	83,0	0
Prêts PLI - logement familial et colocation			80,0	(**)		81,0	(**)			83,0	81,1	1			244,0	81,1
Politiques nationales Action Logement																
Prêts AFL	200,0	200,0	200,0	1	149,0	149,0		0	149,0	149,0	98,0	0	498,0	498,0	298,0	0
Subventions AFL					26,0	26,0	52,0	0	26,0	26,0			52,0	52,0	52,0	
Ajustements pour engag. et provisions			120,8				212,7				504,9				838,4	
Financement Politiques publiques nationales	1 209,0	1 209,0	1 209,0	100,0%	1 059,0	1 059,0	1 169,0	33,3%	959,0	959,0	849,0	33,3%	3 227,0	3 227,0	3 227,0	75,0%
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	850,0	850,0	850,0	1	850,0	850,0	910,0	0	850,0	850,0	790,0	0	2 550,0	2 550,0	2 550,0	1
Financement de l'ANAH	50,0	50,0	350,0	1	100,0	100,0	250,0	0	100,0	100,0	50,0	0	250,0	250,0	650,0	1
Financement du FNAL (****)	300,0	300,0			100,0	100,0							400,0	400,0		0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	1	27,0	27,0	27,0	1
Indice global de conformité	3 419,0	4 033,0	3 813,7	50,0%	3 222,0	3 998,0	3 584,3	23,1%	3 129,0	3 898,0	3 876,4	41,7%	9 770,0	11 929,0	11 274,5	35,7%
Emplois non ventilés			2,7				2,2								4,9	
Totaux	3 419,0	4 033,0	3 816,4		3 222,0	3 998,0	3 586,6		3 129,0	3 898,0	3 876,4		9 770,0	11 929,0	11 279,4	

(**) 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 correspondant 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)

Notes de lecture :

La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 annule et modifie les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018.

Concernant les concours aux personnes morales, la bonification des prêts OLS auprès de la CDC pour un montant de 300,0 millions d'euros a été dépréciée à 100% sur l'exercice 2016 et présente donc un solde nul à la clôture. Cette dépréciation aurait dû s'étaler sur la durée des prêts accordés, soit sur 20 ans. Dans le cadre du calcul du ratio de soutenabilité (voir section II.4 en page 198), l'Agence a opté pour un étalement de la dépréciation de la bonification des prêts sur la durée de ces prêts, à savoir 20 ans.

S'agissant du financement des politiques publiques nationales, le montant « Réalisé » pour l'exercice 2017 est minoré des avances versées à l'ANAH (50 millions d'euros) et l'ANRU (60 millions d'euros) en 2016 au titre de 2017. Si l'on recalcule l'indice de conformité sans tenir compte de ces avances, l'indice global pour les politiques publiques nationales passe à 100,0%. De fait, l'indice de conformité pour l'ensemble des emplois évolue aussi pour atteindre 58,3% en 2017 contre 38,5% pour 2016.

Cet indicateur permet de vérifier que pour chaque emploi le niveau de réalisation se situe entre les limites de l'enveloppe minimale et de l'enveloppe maximale réglementaires. En 2017, la valeur de l'indicateur synthétique de conformité s'améliore et passe de 23,1% à 41,7%. Cet indice global de conformité révisé s'élève à 58,3% au titre de l'exercice 2017 sans tenir compte des avances ANRU et ANAH versées en 2016 au titre des politiques publiques nationales.

9.3.2.2 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 9.14 ci-dessous.

Tableau 9.14 : Indicateurs de couverture des emplois

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Valeurs
Ressources disponibles sur l'année (I)	4 803,65
Emplois de l'année (II)	3 350,96
Ratio de couverture des emplois (I) / (II)	143,35%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Ce tableau montre qu'en 2017 la couverture des emplois est de 143,35%. Ce taux traduit une importante marge de manœuvre pour Action Logement Services.

9.3.2.3 Ratio agrégé 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 prévoyant des nouveaux objectifs d'emplois. De ce fait, les prévisions indiquées proviennent des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022. Le calcul du ratio détaillé dans l'annexe II.5 (page 201) et présenté dans le Tableau 9.15 (page 149) montre une tendance à la hausse du fonds de roulement pour la période 2018-2022. Mesuré avant prise en compte des engagements hors bilan et provisions et sans prise en compte des montants non encore mobilisés sur l'emprunt CDC, le fonds de roulement atteint à fin 2022 une valeur de 3 633 millions d'euros, soit une augmentation de 28,3% par rapport à la valeur observée de 2 831 millions d'euros à fin 2017. Après intégration des engagements hors bilan et provisions et la mobilisation complète de l'emprunt souscrit auprès de la CDC, le fonds de roulement atteint à fin 2022 un niveau égal à 891 millions d'euros, soit une baisse de 68,5% par rapport à fin 2017. 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 2018-2022 seraient intégralement réalisés au cours des prochaines années. Notons enfin qu'au regard des données observées les années précédentes, les retours de prêts présentés dans la convention quinquennale sont vraisemblablement sous-estimés, ce qui pourrait aussi contribuer à des fonds de roulement supérieurs à ceux exposés dans le tableau suivant.

Tableau 9.15 : Ratio agrégé de soutenabilité des objectifs d'emplois⁶⁴

Données en millions d'euros

Rubriques	Période triennale 2015-2017			Période quinquennale 2018-2022				
	Données définitives			Cumuls projetés à fin				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2017				2 831	2 831	2 831	2 831	2 831
Retours sur prêts antérieurs et intérêts				1 166	2 315	3 412	4 474	5 493
Remboursements de dettes programmés				-174	-350	-537	-719	-895
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle				1 812	3 681	5 607	7 593	9 641
Retours sur nouveaux prêts				382	695	1 022	1 451	1 935
Emplois programmés				-3 042	-6 131	-9 265	-12 332	-15 372
Fonds de roulement observé d'Action Logement	3 057	2 860	2 831					
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	3 057	2 860	2 831	2 976	3 042	3 071	3 299	3 633
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(1) _n - (1) ₂₀₁₇] / (1) ₂₀₁₇				5,1%	7,4%	8,4%	16,5%	28,3%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)				-2 387	-2 387	-2 387	-2 387	-2 387
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	3 057	2 860	2 831	589	655	683	912	1 246
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(3) _n - (3) ₂₀₁₇] / (3) ₂₀₁₇				-79,2%	-76,9%	-75,9%	-67,8%	-56,0%
Impact emprunt CDC à mobiliser (4)				-150	-180	-221	-271	-355
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	3 057	2 860	2 831	439	475	462	641	891
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(5) _n - (5) ₂₀₁₇] / (5) ₂₀₁₇				-84,5%	-83,2%	-83,7%	-77,4%	-68,5%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	3 057	2 860	2 831	2 826	2 862	2 849	3 028	3 278
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(6) _n - (6) ₂₀₁₇] / (6) ₂₀₁₇				-0,2%	1,1%	0,6%	6,9%	15,8%
Collecte nette (7)				1 639	1 693	1 739	1 804	1 871
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)				-1 199	-1 218	-1 277	-1 163	-980
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)				1 188	1 169	1 110	1 224	1 407

Source : ANCOS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Le niveau important des engagements et provisions en 2017 s'explique principalement par les engagements de financements personnes morales (dont 628 M€ imputables aux prêts au logement social). En effet, une mise à jour des engagements a été faite au sein des systèmes d'information des ex-CIL et il s'est avéré que de nombreux engagements n'étaient pas comptabilisés dans les anciens systèmes. A partir de l'exercice 2018, la gestion des engagements personnes morales est centralisée dans un outil unique GESPEM (logiciel utilisé par l'ex-CIL CILGERE).

⁶⁴ La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018, annule et modifie les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018.



9.4 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 en-cours de prêts aux personnes physiques (PPP) représentent 4 759,45⁶⁵ millions d'euros en 2017, soit 23,6% de l'actif brut d'Action Logement Services⁶⁶. Pour l'exercice 2017, les pertes sur les prêts aux personnes physiques représentent 98,0%⁶⁷ 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.

9.4.1 Décomposition du coût du risque annuel

9.4.1.1 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.

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 ALS conformément au règlement ANC n°2017-01.

⁶⁵ Voir Tableau 9.16 en page 15.

⁶⁶ L'actif brut d'Action Logement Services est présenté dans le chapitre 8 à la page 117.

⁶⁷ Soit 85,0 millions d'euros (cf. Tableau 9.17, page suivante) sur un total de pertes s'élevant à 86,7 millions d'euros.

Le coût global du risque résulte donc de la combinaison des provisions, des dépréciations et des pertes sur créances irrécouvrables. Pour l'ensemble des prêts accordés aux personnes physiques et pour le champ correspondant aux données disponibles, ce coût du risque est négatif et est évalué *a minima* à -0,78% en 2017, contre 0,20% en 2016 et 0,31% en 2015, comme l'illustre le Tableau 9.16 ci-après. Ce risque estimé est donc inférieur à celui du crédit à l'habitat en France de 0,74 point en 2017 (-0,78% contre 0,04%), alors qu'il était supérieur de 0,14 point en 2016 (0,20% contre 0,06%) et de 0,24 point en 2015 (0,31% contre 0,06%). Structurellement, le risque des financements accordés aux personnes physiques apparaît globalement plus élevé pour Action Logement Services que pour celui du crédit à l'habitat en France, cela est lié à l'objet même de ces financements qui sont destinés à des bénéficiaires en difficultés financières. Cette année, le coût du risque est exceptionnellement bas.

Tableau 9.16 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2015 à 2017 (Taux)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017					Exercice 2016		Exercice 2015	
	Montant Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Montant Encours moyen	Coût du risque	Montant Encours moyen	Coût du risque
Prêts accession directs	3 685,90	0,37%	- 0,31%	(*)	± 0,05%	3 737,39	± 0,05%	3 823,82	± 0,07%
Prêts accession indirects	177,87	0,01%	0,45%	(*)	± 0,47%	246,62	± 0,01%	243,69	± -0,58%
Prêts travaux	475,33	0,35%	- 0,65%	(*)	± -0,29%	642,04	± -0,03%	835,03	± 0,10%
Prêts locatifs	156,73	6,95%	- 4,08%	(*)	± 2,87%	531,67	± 2,70%	586,73	± 3,04%
Autres prêts	0,99	159,76%	- 95,64%	(*)	± 64,12%	1,45	± 7,40%	1,83	± 3,88%
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAC	4 496,82	0,62%	- 0,47%	(*)	± 0,15%	5 159,17	± 0,31%	5 491,09	± 0,36%
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	262,63	21,79%	- 38,43%	(*)	± -16,65%				
Total PPP y compris données non ventilables (**)	4 759,45	85,00	-122,15	(*)	-37,15	5 159,17	10,21	5 491,09	16,91
Coût du risque - Prêts Personnes physiques	100,00%	1,79%	-2,57%	(*)	± -0,78%	100,00%	± 0,20%	100,00%	± 0,31%
Coût du risque - Prêts à l'habitat en France					0,04%		0,06%		0,06%

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

(**) En 2017, il n'y a pas de données non ventilables

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017) - ACPR pour le coût du risque des prêts à l'habitat en France (voir section I.4.5 de l'Annexe I page 179)

Note de lecture : 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.

Pour les exercices 2015 et 2016, le montant des en-cours présenté était un en-cours moyen calculé par l'Agence à partir des en-cours déclarés par les ex-CIL. Pour 2017 le montant de l'en-cours affiché correspond aux en-cours d'ALS présents dans le bilan à la clôture.

En 2017, contrairement aux années précédentes, ce risque se traduit par un gain annuel⁶⁸ de 37,2 millions d'euros. En effet, le total des dépréciations nettes (122,2 millions d'euros) est supérieur au total des créances irrécouvrables (85,0 millions d'euros). L'Agence ne constate pas de changement de méthode dans les règles de calcul du coût du risque par rapport à celles appliquées par les ex-CIL. Ce niveau de risque est expliqué par le niveau important des reprises sur provision liées aux prêts (297,9 millions d'euros) par rapport aux dotations aux provisions (175,8 millions d'euros) réalisées en 2017. Les données recueillies ne permettent pas de savoir si ces reprises sont justifiées par l'arrivée à échéance de certains prêts, ou si elles sont injustifiées car devenues sans objet (provisions rattachées à aucuns sous-jacents). L'Agence avait constaté lors des exercices précédents que les ex-CIL avaient tendance à sur-provisionner certains prêts. Pour les exercices à venir, il sera demandé à Action Logement Services de détailler la nature des reprises de provisions de l'exercice.

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

⁶⁸ Flux positif qui vient augmenter le résultat net d'Action Logement Services.



de prêts. Sous cette réserve, les niveaux de risque des financements accordés aux personnes physiques observés sur la période se positionnent tendanciellement de la façon suivante par rapport au coût du risque des prêts à l'habitat :

- niveau très faible par rapport au coût du risque des prêts à l'habitat pour tous les financements accordés sur le fonds de garantie (-16,65% en 2017) ;
- niveau supérieur au coût du risque des prêts à l'habitat pour l'ensemble des prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC (0,15% en 2017).

Le coût du risque apparaît donc hétérogène par type de prêts et en forte baisse par rapport à l'exercice 2016. Le Tableau 9.17 ci-dessous montre que la baisse est essentiellement expliquée par les prêts accordés sur le fonds de garantie et plus spécifiquement pour les prêts GURL.

Tableau 9.17 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2015 à 2017 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017					Exercice 2016		Exercice 2015	
	Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Coût du risque	Encours moyen	Coût du risque
Prêts accession directs	3 685,90	13,60	-11,60	(*)	± 2,00	3 737,39	± 1,74	3 823,82	± 2,64
Prêts accession indirects	177,87	0,02	0,81	(*)	± 0,83	246,62	± 0,03	243,69	± -1,41
Prêts travaux	475,33	1,68	-3,07	(*)	± -1,40	642,04	± -0,21	835,03	± 0,82
Prêts locatifs	156,73	10,90	-6,39	(*)	± 4,50	531,67	± 14,34	586,73	± 17,82
Autres prêts	0,99	1,58	-0,94	(*)	± 0,63	1,45	± 0,11	1,83	± 0,07
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	4 496,82	27,77	-21,21	(*)	6,56	5 159,17	16,01	5 491,09	19,93
Autres garanties	262,63	57,22	-47,07	(*)	± 10,15				
VISALE			4,94		± 4,94				
GURL			-53,32		± -53,32				
Sécurisation Accédants PAS			-5,48		± -5,48				
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	262,63	57,22	-100,94	(*)	-43,72				
Données non ventilables							± -5,80		± -3,02
Total	4 759,45	85,00	-122,15	(*)	-37,15	5 159,17	10,21	5 491,09	16,91
Collecte reçue sous forme de subventions (**)					1 419,87		1 399,68		1 378,18
Coût du risque en pourcentage de la collecte					± -2,62%		± 0,73%		± 1,23%

(*) 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.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : 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.

Le coût du risque calculé est négatif et s'élève à 37,1 millions d'euros et diffère du coût risque négatif de 37,3 millions d'euros présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services. L'écart provient de la non-prise en compte par l'Agence de "produits et charges diverses" de 0,2 million d'euros dans le coût du risque. Ne connaissant pas la nature exacte de ces charges et produits, ALS les a imputés au coût du risque.

Pour les exercices 2015 et 2016, le montant des en-cours présentés était un en-cours moyen calculé par l'Agence à partir des en-cours déclarés par les ex-CIL. Pour 2017, le montant de l'en-cours affiché correspond aux en-cours d'ALS présents dans le bilan à la clôture.

9.4.1.2 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 en-cours de prêts aux personnes physiques sont toujours gérés dans les systèmes informatiques des ex-CIL, les traitements et les processus de recouvrement (amiabes et contentieux) sont restés identiques aux années passées. Pour mémoire, 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 déterminait les dépréciations à partir d'un traitement automatique.

L'étude sur le coût du risque met en évidence une pratique des règles comptables de dépréciation conforme au décret n°90-101, qui continue de s'appliquer après la réforme Action Logement. 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.

Les développements ci-dessus inciteraient donc à exclure un impact des choix organisationnels sur le coût du risque des financements aux personnes physiques. Les facteurs explicatifs de la variabilité du coût du risque pourraient alors être liés à l'efficacité organisationnelle d'Action Logement Services ou à des causes exogènes, notamment le contexte socio-économique et les situations individuelles des débiteurs.

9.4.2 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.

9.4.2.1 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.

9.4.2.2 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 dépréciations⁶⁹ sur les financements accordés aux personnes physiques s'élève à 175,6 millions d'euros en 2017, dont 28,9 millions d'euros sont imputés sur les ressources de la PEC et 146,7 millions d'euros (soit 83,5%) sont imputés sur les ressources du fonds de garantie (cf. Tableau 9.18 ci-dessous).

Le taux de dépréciation calculé par rapport au total des créances sur les personnes physiques s'établit à 3,7% en 2017 contre 8,1% en 2016. 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 0,43% en 2017 selon les données de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution contre 3,69% pour les prêts accordés par Action Logement Services aux personnes physiques. Le taux de dépréciation paraît excessivement bas par rapport au niveau des en-cours, surtout pour les prêts locatifs. L'Agence n'a pas obtenu d'explication satisfaisante sur ce point.

⁶⁹ 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.



Tableau 9.18 : Taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017			Exercice 2016			Exercice 2015		
	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux
Prêts accession directs	14,94	3 685,90	0,41%	38,12	3 700,50	1,03%	39,16	3 825,74	1,02%
Prêts accession indirects	1,91	177,87	1,07%	1,32	257,68	0,51%	1,27	235,56	0,54%
Prêts travaux	3,88	475,33	0,82%	28,68	572,12	5,01%	33,96	736,68	4,61%
Prêts locatifs	7,12	156,73	4,54%	336,99	501,64	67,18%	386,26	561,94	68,74%
Autres prêts	1,10	0,99	111,45%	1,71	1,35	126,95%	1,85	1,56	118,64%
Dépréciations ventilées pour les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	28,94	4 496,82	0,64%	406,81	5 033,29	8,08%	462,50	5 361,48	8,63%
Dépréciations ventilées pour le fonds de garantie	146,70	262,63	55,86%				0,00		
Dépréciations - Prêts Personnes physiques	175,64	4 759,45	3,69%	406,81	5 033,29	8,08%	462,50	5 361,48	8,63%
Dépréciations - Prêts à l'habitat en France			0,43%			0,45%			0,46%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017) - ACPR pour le taux de dépréciation des prêts à l'habitat en France (voir page 179)

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 55,9% de l'en-cours total, correspondant à 83,5% 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. Dans le contexte de la réforme, les taux de dépréciation ne sont plus comparables avec ceux des exercices antérieurs. En effet, la création du fonds de garantie ne permet plus de réaliser de telles comparaisons.

9.4.2.3 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. En 2017, l'Agence n'a pas obtenu les données permettant de calculer cet indicateur.

9.5 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, du coût opérationnel d'autre part. Tous ces indicateurs sont analysés dans la section suivante.

9.5.1 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 pris 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 10,7⁷⁰ millions d'euros et correspond à des prestations de services intragroupes. 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 9.19 ci-après. Ce tableau montre que le coût opérationnel net de fonctionnement d'Action Logement Services avoisine les 300 millions d'euros. La

⁷⁰ Prestations de services intragroupes comprises dans les charges du fonds de fonctionnement d'ALS au 31 décembre 2017.

structure des charges opérationnelles reflète un important niveau de frais de personnel (63,5% du coût opérationnel) et de subventions versées aux autres entités du groupe (8,8% du coût opérationnel).

Tableau 9.19 : Structure du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Montant observé	%
Frais de personnel	189,51	63,5%
Subventions (ALG, ALI, APAGL)	26,34	8,8%
Sous-traitances	20,37	6,8%
Honoraires et contentieux	20,36	6,8%
Locations immobilières	20,77	7,0%
Autres charges externes et achats	13,82	4,6%
Autres charges	1,24	0,4%
Amortissements	5,96	2,0%
Coût opérationnel	298,38	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

9.5.2 Coût opérationnel

En 2017, le coût opérationnel par ETP est de 102 200 euros comme le montre le Tableau 9.20 ci-après.

Tableau 9.20 : Indicateurs de coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Valeurs
Coût opérationnel (I)	298,38
Personnel interne et externe en ETP (II)	2 918,42
Coût opérationnel par ETP en euros (I) / (II)	102 200

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

9.5.3 Coût opérationnel normé

Le coût opérationnel peut être rapporté aux ressources totales. Le Tableau 9.21 ci-après fait ressortir que ce coût opérationnel normé est égal à 9,2% des ressources annuelles sur l'année 2017.

Tableau 9.21 : Indicateurs de coût opérationnel normé d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Valeurs
Coût opérationnel (I)	298,38
Ressources totales (II)	3 243,41
Coût opérationnel normé (I) / (II)	0,0920

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

9.5.4 Ratio de couverture du coût opérationnel

Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité (produits de facturations diverses, intérêts et dividendes perçus) 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 9.22 : Indicateurs de couverture du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Valeurs
Produits nets d'activité (I)	171,92
Coût opérationnel (II)	298,38
Couverture de coût opérationnel (I) / (II)	57,62%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

À la lecture du Tableau 9.22 ci-avant, il ressort que le secteur arrive donc à autofinancer son fonctionnement à hauteur de 57,62% du coût opérationnel.

9.6 RATIO 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.

Tableau 9.23 : Principaux ratios réglementaires

Données en millions d'euros

Fonds	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	Ratio Grands Risques	Coefficient liquidité
PEEC	12 190	13 979	87,2%	4,5%	
PSEEC	530	235	225,5%		
PEAEC	200	66	303,0%		
FF	139	48	289,6%		
FG	22	1 835	1,2%		
ALS	13 081	16 163	80,9%	4,2%	893,0%
Limite ACPR			10,50%	25,0%	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017).

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 (RWA⁷¹). Le ratio de solvabilité d'Action Logement Services s'élève à 80,9%, soit un ratio bien supérieur au seuil réglementaire de 10,5% imposé par l'ACPR. Le ratio de solvabilité doit également être respecté par fonds. Or, au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteint seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300 millions d'euros a été réalisée fin juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018.

En outre, 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. Cette somme ne doit à aucun moment dépasser 25% des fonds propres disponibles. Action Logement Services porte une exposition grands risques sur les contreparties intragroupes (plus précisément les filiales d'Action Logement Immobilier et l'AFL). A fin 2017, le

⁷¹ 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 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.

ratio grands risques est inférieur à 5% des fonds propres, soit un pourcentage nettement en deçà de la limite réglementaire de 25% des fonds propres.

Enfin, le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie. Le coefficient de liquidité d'Action Logement Services s'élève à 893% et se situe largement au-dessus du seuil de 100%.

9.7 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. Dans le contexte de la réforme, l'ensemble des titres de filiales et participations immobilières des 20 ex-CIL ont été dévolus dans Action Logement Immobilier, à l'exception de 7 filiales. Les indicateurs de performance liés au niveau d'endettement (section 9.7.1), de solidité financière et d'autonomie financière (section 9.7.2) apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier.

9.7.1 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 9.24 : Endettement net d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Dettes bancaires	1,00
Disponibilités nettes (hors fonds propres filiales)	45,12
Endettement net	-44,12

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Note de lecture : Les disponibilités dans le bilan d'Action Logement Immobilier s'élèvent à 194,62 millions d'euros dont 149,5 millions d'euros dédiés aux fonds propres des filiales (dotations en fonds propres de 153 millions d'euros versés par ALS auxquels sont retranchés 3,5 millions d'euros d'augmentation de capital réalisé sur l'exercice). 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 -44,12 millions d'euros, cela signifie que la trésorerie d'Action Logement Immobilier est 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 (Tableau 9.25).

Tableau 9.25 : Taux d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Endettement net	-44,12
Capitaux propres (hors provisions)	2 648,82
Taux d'endettement net	-1,7%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Le taux d'endettement est mécaniquement négatif du fait de l'endettement net négatif. Il s'élève à -1,7%. Le calcul d'endettement net permet également de calculer la capacité d'endettement (Tableau 9.26).



Tableau 9.26 : Capacité d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Capitaux propres	2 648,82
Endettement net	-44,12
Capacité d'endettement	2 692,95

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

La capacité d'endettement s'élève à 2 692,9 millions d'euros à fin 2017. 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 attestent d'un niveau de risque faible pour l'entité.

9.7.2 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 9.27 ci-après. Les ressources stables s'élèvent à 2 677,2 millions d'euros en 2017.

Tableau 9.27 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Capital Social	163,00
Réserves	2 450,82
Résultat	35,00
Amortissements et dépréciations	15,50
Capitaux propres retraités	2 664,33
Ressources définitives (I)	2 664,33
Provisions risques et charges	0,77
Dettes courantes	11,15
Dettes financières	1,00
Ressources non définitives (II)	12,92
Ressources stables (III = I+II)	2 677,24

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

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 9.28 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Capitaux propres retraités (I)	2 664,33
Ressources stables (II)	2 677,24
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	99,52%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 99,5%, il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Immobilier.

Quant au fonds de roulement, il représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement Immobilier. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant t . Le Tableau 9.29 ci-dessus présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 9.29 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2017
	Montant
Ressources stables (I)	2 677,24
Emplois durables (II)	2 478,99
Fonds de roulement (I) - (II)	198,25
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	108,00%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

Le ratio de fonds de roulement s'élève à 108,0% au 31 décembre 2017, soit une marge de manœuvre égale à 8,0% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2017. 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 194,6 millions d'euros à fin 2017 dont 149,5 millions d'euros sont dédiés au renforcement des fonds propres des filiales (cf. Chapitre 8 section 1.2.3).

9.7.3 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. A noter que l'entité a seulement déclaré des données exploitables relatives aux effectifs moyens.

Action Logement Immobilier déclare employer 41,7 personnes en équivalents temps plein en 2017, les employés étant le plus largement représentés car ils totalisent 80,8% des effectifs. L'annexe aux comptes annuels d'Action Logement Immobilier précise qu'au 1^{er} janvier 2017, les effectifs ayant rejoint cette entité et issus des ex-CIL et de l'ex-UESL étaient de 27 équivalent temps plein. L'effectif a donc augmenté de 54,4% sur la période.

Tableau 9.30 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Rubriques	Exercice 2017	
	Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	33,70	80,8%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	3,00	7,2%
Employés et ouvriers	5,00	12,0%
Totaux observés	41,70	100,0%



10 ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC

La Société Immobilière des Chemins de Fer français (SICF), filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à 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 nouvelle convention conclue entre la SICF et l'État 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 la SICF, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ainsi que le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement de la SICF conformément à l'article L.313-3 du CCH.

10.1 RESSOURCES DE LA SICF

La PEEC nette reçue par la SICF s'élève en 2017 à 18,7 millions d'euros, soit 2,5% de moins qu'en 2016 (voir Tableau 10.1 ci-dessus). Cette variation de la collecte nette résulte des évolutions combinées des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts (0,2 million d'euros et -66,8%) et de la participation obligatoire sous forme de subventions (-0,7 million d'euros et -3,3%). Depuis l'exercice 2011, la SICF perçoit sa collecte exclusivement sous forme de subventions, alors qu'au cours des années antérieures à 2011 elle n'a collecté que sous forme de prêts. Ce changement de modalités explique cette absence de participation obligatoire reçue sous forme de prêts et a contrario la présence de remboursements de participation obligatoire en prêts.

Tableau 10.1: Collecte nette de 2015 à 2017 – Données SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,75	100,4%	19,39	101,3%	- 3,3%	18,79
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-0,08	-0,4%	-0,25	-1,3%	- 66,8%	10,42
PEEC nette totale	18,67	100,0%	19,15	100,0%	- 2,5%	8,37

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Les retours de prêts pour 2017 sont toujours en baisse, ils s'élèvent à 0,3 million d'euros contre 0,5 million d'euros en 2016 (voir Tableau 10.2, page 162). Ils sont en grande partie issus de prêts accordés aux personnes morales. Les remboursements effectués par les SA HLM (ESH) représentent 99,1% des retours de prêts en 2017. Les retours de prêts sont amenés à disparaître sur les exercices à venir, car les financements sont désormais exclusivement accordés sous forme de subventions.

Tableau 10.2 : Retours de prêts accordés de 2015 à 2017 – Données SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
ESH OPH COOP SEM de logements sociaux	0,25	99,1%	0,51	98,9%	- 51,3%	10,93
OLS	0,25	99,1%	0,51	98,9%	-51,3%	10,93
Autres sociétés immobilières Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	0,25	99,1%	0,51	98,9%	- 51,3%	10,93
Retours Prêts Personnes physiques	0,00	0,9%	0,01	1,1%	- 59,4%	0,00
Retours de prêts	0,25	100,0%	0,52	100,0%	- 51,4%	10,94

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Le montant des principales ressources directes s'élève à 18,9 millions d'euros en 2017 (voir Tableau 10.3, ci-dessous). La répartition entre la PEEC nette totale (98,7%) et les retours de prêts (1,3%) est relativement stable par rapport à 2016. La forte variation par rapport à 2015 au profit de la PEEC nette s'explique notamment par les remboursements de la PEEC 1995 effectués en 2015 qui se montaient à 10,4 millions d'euros contre des remboursements de la PEEC 1996 et 1997 nettement inférieurs respectivement de 0,2 et de 0,1 million d'euros.

Tableau 10.3 : Synthèse des principales ressources de 2015 à 2017 – Données SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,75	99,1%	19,39	98,6%	- 3,3%	18,79
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-0,08	-0,4%	-0,25	-1,3%	- 66,8%	-10,42
PEEC nette totale (A)	18,67	98,7%	19,15	97,4%	- 2,5%	8,37
Retours Prêts Personnes morales HLM	0,25	1,3%	0,51	2,6%	- 51,3%	10,93
Retours Prêts Personnes morales hors HLM						
Retours Prêts Personnes physiques	0,00	0,0%	0,01	0,0%	- 59,4%	0,00
Retours de prêts (B)	0,25	1,3%	0,52	2,6%	- 51,4%	10,94
Total Principales ressources (A+B)	18,92	100,0%	19,67	100,0%	- 3,8%	19,31

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Les flux financiers échangés avec Action Logement se combinent avec les ressources directes de la SICF pour déterminer sa capacité d'intervention réelle. En 2017, la SICF 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, la SICF n'a pas accordé de nouveaux prêts à ALS qui lui a remboursé 0,08 million d'euros de prêts antérieurs. Il en résulte pour la SICF un solde net positif en 2017 (0,08 million d'euros), sachant qu'il était également excédentaire en 2016 et en 2015.

Le montant net des ressources PEEC dont la SICF a réellement disposé au cours de l'année 2017 s'élève donc à 19,0 millions d'euros.

Tableau 10.4 : Échanges avec Action Logement - Données SICF - de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017				Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Nou- veaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts de la SICF auprès d'Action Logement					-0,03	-86,1%	- 100,0%	
Prêts de la SICF à Action Logement		0,08	0,08	100,0%	0,07	186,1%	+ 18,4%	0,04
Solde net des échanges (point de vue SICF)		0,08	0,08	100,0%	0,04	100,0%	+ 120,2%	0,04

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Comme l'illustre le Tableau 10.5 ci-dessous, les données déclarées par ALS ne concordent pas totalement avec les données transmises par la SICF. En effet, la SICF aurait remboursé 0,04 million d'euros en 2017 sur des prêts antérieurs selon ALS alors que la SICF mentionne le remboursement de prêts à hauteur de 0,08 million d'euros sur l'exercice.

Tableau 10.5 : Échanges avec Action Logement - Données Action Logement - de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017				Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Nou- veaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts d'Action Logement auprès de la SICF					0,03	-457,2%	-100,00%	0,03
Prêts d'Action Logement à la SICF		-0,04	-0,04	100,0%	-0,04	557,2%	+ 15,8%	-0,06
Solde net des échanges (point de vue Action Logement)		-0,04	-0,04	100,0%	-0,01	100,0%	+ 545,1%	-0,03

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

10.2 EMPLOIS DE LA SICF

Les concours de la SICF réalisés au bénéfice des personnes morales s'élèvent à 18,8 millions d'euros en 2017, soit 0,6 million d'euros de moins qu'en 2016 (voir Tableau 10.6). Les bénéficiaires personnes morales sont les filiales SA HLM de la SICF. Il est à noter que la SICF ne contribue plus au financement du FNAL depuis 2014.

Jusqu'en 2010, la SICF 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, la SICF finance désormais ses filiales exclusivement sous forme de subventions.



Tableau 10.6 : Principaux emplois de 2015 à 2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
Prêts Personnes physiques						
Subventions Personnes physiques						
Concours Personnes physiques (A)						
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales	18,75	100,0%	19,39	100,0%	- 3,3%	18,79
Concours Personnes morales HLM (B)	18,75	100,0%	19,39	100,0%	- 3,3%	18,79
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales						
Concours Personnes morales hors HLM (C)						
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	18,75	100,0%	19,39	100,0%	- 3,3%	18,79
Contribution FNAL (E)						
Total emplois (D)+(E)	18,75	100,0%	19,39	100,0%	- 3,3%	18,79

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

En comparant les subventions accordées (18,8 millions d'euros) versus les retours de prêts en provenance des organismes HLM financés, soit 0,3 million d'euros en 2017 (voir Tableau 10.3, page 162), le solde net vis-à-vis du secteur HLM en 2017 est de 18,5 millions d'euros au profit de ce secteur contre 18,9 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 en cumul sur la période 2017-2021. Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 18,8 millions d'euros soit 4,2 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 sur 2017 pour les subventions versées aux personnes morales. La sous-enveloppe maximale de 17 millions d'euros consacrée aux subventions pour construction et acquisition est légèrement dépassée alors que pour la réhabilitation l'enveloppe minimale de 1 million d'euros n'est pas atteinte.

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2017-2021											
	2017				2018		2019		2020		2021	
	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Réalisé	Indice de réalisa- tion	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male
Subventions pour construction/acquisition	13,0	17,0	17,5	-	13,0	17,0	13,0	17,0	13,0	17,0	13,0	17,0
Subventions pour la réhabilitation	1,0	5,0	0,8	-	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0
Subvention pour les structures collectives		1,0	0,5	1,00		1,0		1,0		1,0		1,0
Concours Personnes morales	14,0	23,0	18,8	33%	14,0	23,0	14,0	23,0	14,0	23,0	14,0	23,0

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

10.3 SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF

Le Tableau 10.8 et le Tableau 10.9 de la page 165 présentent des extraits des bilans actif et passif de la SICF. Ces extraits portent sur les postes d'actif et de passif relatifs aux fonds PEEC.

Tableau 10.8 : Extrait de bilan de la SICF (actif sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	172,35	96,9%	172,58	98,5%	- 0,1%	173,10
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux	0,00	0,0%	0,00	0,0%		0,00
Financements SA HLM	172,32	96,8%	172,57	98,5%	- 0,1%	173,08
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,02	0,0%				
Financements Personnes physiques	0,00	0,0%	0,01	0,0%	- 41,0%	0,01
Actif circulant	5,58	3,1%	2,70	1,5%	+ 107,2%	1,51
Dont Trésorerie	5,58	3,1%	2,70	1,5%	+ 107,2%	1,51
Total Actif PEEC	177,93	100,0%	175,27	100,0%	+ 1,5%	174,61

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 2015 à 2017)

Tableau 10.9 : Extrait de bilan de la SICF (passif sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016	Exercice 2015
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	3,79	2,1%	2,63	1,5%	+ 44,4%	2,68
Dont Capital souscrit	3,11	1,8%	1,89	1,1%	+ 64,4%	1,89
Subventions d'investissement	0,68	0,4%	0,73	0,4%	- 7,5%	0,79
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	172,69	97,9%	172,77	98,5%	- 0,0%	173,02
Autres dettes						
Total Passif PEEC	176,48	100,0%	175,40	100,0%	+ 0,6%	175,70

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

À la lecture de ces tableaux, l'actif dont dispose la SICF sur les fonds PEEC peut être estimé à 177,9 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2017, en augmentation de 1,5%. Il est composé à 96,8% de prêts accordés à des SA d'HLM. La trésorerie disponible à fin 2017 sur les fonds PEEC s'élève à 5,6 millions d'euros.

Sous réserve d'un déséquilibre de 1,4 million d'euros entre les extraits de bilans passif et actif⁷², on observe que les actifs sont couverts à 97,9% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 2,1% par des fonds propres. Cette structure financière particulière signifie qu'en réalité la SICF 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 la SICF.

10.4 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement de la SICF sont encadrés par la convention quinquennale 2017-2021 signée le 5 mai 2017. La SICF 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 convention. La SICF s'engage à accroître la performance globale de son fonctionnement et 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 2016 et 2017.

⁷² La différence entre l'actif et le passif de bilan est due à la non-exhaustivité du recueil de données ANCOLS qui fait seulement mention de certaines rubriques.



Tableau 10.10 : Frais de fonctionnement 2016-2017

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2017/2016
	Montant	%	Montant	%	
Masse salariale	0,39	27,6%	0,30	17,3%	+ 30,7%
Frais généraux	0,49	34,7%	0,82	47,5%	- 40,0%
Coût du système d'information	0,00	0,2%	0,13	7,6%	- 98,0%
Impôts et taxes	0,04	2,8%	0,03	1,7%	+ 36,0%
Autres charges	0,07	5,1%	0,14	8,4%	- 50,3%
Impôts sur les sociétés	0,42	29,7%	0,30	17,5%	+ 39,1%
Total frais de fonctionnement	1,41	100,0%	1,72	100,0%	- 17,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2017)

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,4 million d'euros pour l'année 2017 et respectent l'enveloppe maximale de 1,6 million d'euros prévue par la convention quinquennale. Les postes des dépenses les plus importants sont les frais généraux pour 0,5 million d'euros et la masse salariale pour 0,4 million d'euros. On observe une baisse de 17,8% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2016, plus précisément des frais généraux et du coût du système d'information. En 2016, la SICF avait remplacé ces outils informatiques, engendrant des dépenses de 0,1 million d'euros. La baisse du personnel détaché de la SNCF de 3,75 ETP engendre une diminution de 0,2 million d'euros des frais généraux en 2017.

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 2017, soit pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC⁷³ (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 161 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.

⁷³ 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 2017).

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

Le système de recueil de données auprès des entités ALG, ALS et ALI utilisé dans le présent rapport est composé d'un recueil définitif. Contrairement à cet exercice, le rapport de l'exercice 2016 incluait des données issues des recueils provisoire et définitif. Compte tenu de la réorganisation du groupe Action Logement, l'Agence n'a pas pu obtenir les données provisoires de l'exercice 2017. 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). Compte tenu de la réorganisation du groupe Action Logement et du processus d'agrégation et de fiabilisation des données par le groupe, le calendrier du recueil de données 2017 a été modifié.

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, l'Agence a obtenu 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 éléments de justification de certains prélèvements pour frais de gestion, les effectifs, les rémunérations versées aux dirigeants et aux dix personnes les mieux rémunérées de l'organisme, le dénombrement des entreprises cotisantes, les réservations locatives, les honoraires des commissaires aux comptes et la liste des participations et autres titres détenus. 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.

I.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.

I.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 déclaration annuelle obligatoire jusqu'à la fin du cycle triennal. À l'issue du cycle triennal, soit à fin 2017, toutes les associations actives et enregistrées auprès de l'ANCOLS ont donc été interrogées.

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.

I.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 et documents présentés en assemblée générale ;
- ▶ Groupe Foncière Logement : documents présentés en assemblée générale (comptes sociaux et comptes consolidés).

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'arrêt 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%.

Les données définitives de tous les organismes sont exploitables en 2017.

Pour les organismes HLM, du fait du changement de modalités du recueil de données et du retard rencontré dans la transmission des déclarations des organismes, les données 2017 ne seront pas traitées dans le présent rapport du fait de leur non disponibilité à la date de rédaction de ce dernier.

Pour les organismes du secteur associatif, le taux de réponse observé est de 73,9% (voir Tableau I.2, page 173), soit 403 réponses pour 545 organismes interrogés. Le taux de réponse a progressé sur l'exercice 2017 compte tenu du fait que l'Agence a procédé à une mise à jour de sa base active des associations permettant de passer de 1841 associations éligibles en 2016 au recueil à 1257 associations. L'Agence a également adressé des courriers en accusé de réception aux associations n'ayant pas régularisé leur situation. Parmi les 545 organismes, 46 de la sélection permanente ont répondu au titre de l'année 2017 contre 48 l'année précédente.

Parmi les organismes du secteur associatif ayant répondu à l'Agence, 60,3% déclarent avoir des relations financières et/ou de gouvernance avec le secteur de la PEEC.

Tableau I.2 : Taux de réponse des organismes du secteur associatif aux recueils 2015 à 2017

Rubriques	Données en nombres		
	Total Exercice 2017	Total Exercice 2016	Total Exercice 2015
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 257	1 841	1 437
Organismes interrogeables au titre de l'année N	545	441	500
Formulaires adressés (*)	545	444	429
Taux d'organismes interrogés	43,4%	24,1%	29,9%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	403	274	253
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	73,9%	61,7%	59,0%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	393	269	252
Pourcentage des réponses reçues	97,5%	98,2%	99,6%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	243	183	187
Pourcentage des réponses reçues	60,3%	66,8%	73,9%

Source : ANCOLS – Données du système de gestion des collecteurs et des entités bénéficiaires de la PEEC et recueils exercices 2015 à 2017.

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'INSEE⁷⁴. 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.4.1.1.1 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 courants⁷⁵, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables).

I.4.1.1.2 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

⁷⁴ 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.

⁷⁵ La valeur aux prix courants intègre l'inflation. De ce fait, les données observées pour le PIB peuvent être sensiblement plus élevées que les chiffres publiés dans la presse.

institutionnelles qui sont des producteurs marchands dont la fonction principale consiste à produire des biens et des services non financiers, et dont les opérations de répartition et les opérations financières sont séparées de celles de leurs propriétaires ;

- série n°010564687 : salaires bruts versés par les sociétés financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés financières regroupent l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).

1.4.1.2 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	21/12/2018	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	21/12/2018	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	21/12/2018	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
2007	1 942 768	4,76%	509 930	4,54%
2008	1 991 070	2,49%	527 192	3,39%
2009	1 936 546	-2,74%	522 440	-0,90%
2010	1 993 678	2,95%	539 030	3,18%
2011	2 057 450	3,20%	553 610	2,70%
2012	2 089 347	1,55%	566 260	2,29%
2013	2 118 026	1,37%	573 816	1,33%
2014	2 151 395	1,58%	580 021	1,08%
2015	2 198 298	2,18%	590 903	1,88%
2016	2 227 015	1,31%	604 914	2,37%
2017	2 293 144	2,97%	626 501	3,57%

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 2013 à 2017 et sont accessibles sur le site : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3357459#documentation-sommaire>.

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 a au 1^{er} janvier 2017 plus de 112 mille entreprises assujetties à la PEEC.

De 2016 à 2017, le nombre de salariés du secteur assujetti progresse légèrement et s'élève 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

Secteurs	Données en nombre				
	2013	2014	2015	2016	2017
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	97 431	97 663	97 400	98 000	101 099
Associations - Unités non marchandes	979	960	939	911	896
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	9 588	9 554	9 618	9 628	9 688
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	383	369	371	365	367
Autres unités non marchandes	193	193	193	202	222
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 574	108 739	108 521	109 106	112 272
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 264 239	13 389 156	13 425 151	13 556 484	13 746 173

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

Tranches d'effectifs	Données en nombre				
	2013	2014	2015	2016	2017
20 à 49 salariés	68 390	68 330	68 116	68 376	71 328
50 à 99 salariés	20 470	20 523	20 372	20 619	20 605
100 à 199 salariés	10 095	10 179	10 255	10 284	10 384
200 à 249 salariés	2 101	2 075	2 103	2 052	2 082
255 à 499 salariés	4 009	4 074	4 102	4 159	4 329
500 à 999 salariés	1 901	1 919	1 925	1 962	1 880
1000 à 1999 salariés	973	988	988	986	968
2000 à 4999 salariés	469	485	497	497	529
5000 à 9999 salariés	115	115	111	117	109
10000 salariés et plus	51	51	52	54	58
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 574	108 739	108 521	109 106	112 272
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 264 239	13 389 156	13 425 151	13 556 484	13 746 173

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 des entreprises dont les salariés sont potentiellement bénéficiaires de la PEEC est plus élevé et dépasse 226 000 au 1^{er} janvier 2017, soit une hausse de 1,7% par rapport à 2016.

Tableau I.6 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises bénéficiaires de la PEEC

Données en nombre

Secteurs	2013	2014	2015	2016	2017
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture) - Unités marchandes	203 725	203 248	202 588	204 227	207 777
Associations - Unités non marchandes	17 279	17 158	17 178	17 156	17 311
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	982	961	940	912	896
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	407	391	393	382	381
Autres unités non marchandes	315	318	328	334	373
Nombre d'entreprises dont les salariés sont bénéficiaires de la PEEC	222 708	222 076	221 427	223 011	226 738
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	14 919 182	15 032 543	15 062 288	15 208 107	15 405 930

Source : INSEE

Ces entreprises emploient, au 1^{er} janvier 2017, 15,4 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	2013	2014	2015	2016	2017
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture) - Unités marchandes	12 473 602	12 564 831	12 567 611	12 693 202	12 814 728
Associations - Unités non marchandes	1 135 272	1 150 427	1 169 152	1 180 254	1 208 056
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	1 027 189	1 031 314	1 036 970	1 046 319	1 089 563
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	195 262	197 240	195 949	195 014	194 105
Autres unités non marchandes	87 858	88 732	92 607	93 319	99 479
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	14 919 182	15 032 543	15 062 288	15 208 107	15 405 930

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	13/12/2018	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})				
	2013	2014	2015	2016	2017
Janvier	1,35%	0,76%	-0,39%	0,32%	1,57%
Février	1,19%	1,06%	-0,28%	-0,11%	1,43%
Mars	1,09%	0,75%	-0,04%	-0,08%	1,38%
Avril	0,80%	0,84%	0,12%	-0,12%	1,39%
Mai	0,89%	0,83%	0,35%	0,09%	0,93%
Juin	1,02%	0,59%	0,33%	0,31%	0,77%
Juillet	1,19%	0,56%	0,22%	0,39%	0,78%
Août	0,97%	0,54%	0,10%	0,38%	0,99%
Septembre	1,03%	0,37%	0,10%	0,51%	1,07%
Octobre	0,69%	0,53%	0,15%	0,47%	1,15%
Novembre	0,82%	0,40%	0,11%	0,69%	1,24%
Décembre	0,84%	0,09%	0,27%	0,81%	1,25%
Moyenne annuelle	0,99%	0,61%	0,09%	0,31%	1,16%

Source : INSEE

I.4.4 Rendement des obligations d'État sans risque

Pour évaluer la rentabilité d'un investissement à long terme, on utilise comme référence le taux de rendement des emprunts de l'État français. La signature de l'État étant la meilleure possible, l'État emprunte en général au taux le plus faible du marché. Ce taux est considéré comme un taux « sans risque ». Par définition, tout placement en dehors de produits émis ou garantis par l'État est considéré comme risqué et la différence de rendement par rapport au taux des emprunts d'État représente la prime de risque. Les OAT (Obligations Assimilables du Trésor) constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ils sont émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance par l'Agence France Trésor. La plupart des OAT sont à taux fixe, mais certaines peuvent être à taux variable indexé. Compte tenu de la variabilité des échéances des emplois d'Action Logement Services, le taux utilisé dans ce rapport correspond au Taux de l'Échéance Constante à 10 ans (TEC 10). Il s'agit du taux de rendement actuariel d'une valeur du trésor fictive d'échéance égale à 10 ans. Il est publié quotidiennement par la Banque de France et l'Agence France Trésor, et accessible sur le site Internet de cette dernière à l'adresse : http://www.aft.gouv.fr/articles/historique-de-l-indice-tec-10_180.html. Les données historiques disponibles permettent de synthétiser dans le Tableau I.9 ci-dessous l'évolution de l'indice depuis 2013.

Tableau I.9 : Évolution du rendement de l'OAT 10 ans

Mois	Moyennes mensuelles des valeurs journalières de l'OAT 10 ans				
	2013	2014	2015	2016	2017
Janvier	2,15%	2,36%	0,69%	0,85%	0,86%
Février	2,24%	2,17%	0,61%	0,60%	1,06%
Mars	2,07%	2,10%	0,51%	0,51%	1,05%
Avril	1,82%	2,01%	0,42%	0,45%	0,92%
Mai	1,81%	1,85%	0,87%	0,50%	0,82%
Juin	2,20%	1,72%	1,18%	0,40%	0,66%
Juillet	2,26%	1,54%	1,10%	0,18%	0,84%
Août	2,39%	1,36%	0,97%	0,16%	0,73%
Septembre	2,55%	1,31%	0,99%	0,20%	0,72%
Octobre	2,39%	1,23%	0,80%	0,31%	0,72%
Novembre	2,27%	1,13%	0,85%	0,65%	0,60%
Décembre	2,36%	0,93%	0,92%	0,75%	0,57%
Moyenne annuelle	2,21%	1,64%	0,83%	0,46%	0,80%

Source : Agence France Trésor

1.4.5 Coût du risque des prêts à l'habitat en France

Le Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (SGACPR) réalise une enquête annuelle auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat en France. Pour l'édition 2017, cette enquête a porté sur 14 établissements représentant un en-cours 834 milliards d'euros en 2015, 871 milliards d'euros en 2016 et 928 milliards en 2017. 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 France⁷⁶

	Encours douteux / Encours total			Dépréciations / Encours douteux			Dépréciations / Encours total			Coût du risque total		
	Enquête ACPR 2015	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2015	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2015	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2015	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017
Représentativité	95%	95%	96%	94%	97%	97%	95%	96%	97%	94%	96%	96%
2013	1,40%	1,47%	1,46%	26,74%	28,15%	27,82%	0,37%	0,41%	0,41%	0,06%	0,06%	0,05%
2014	1,52%	1,57%	1,56%	27,43%	28,91%	28,57%	0,42%	0,45%	0,45%	0,08%	0,06%	0,06%
2015	1,55%	1,57%	1,56%	28,99%	29,08%	28,73%	0,45%	0,46%	0,45%	0,06%	0,06%	0,06%
2016		1,54%	1,53%		29,50%	29,15%		0,45%	0,45%		0,06%	0,06%
2017			1,47%			29,13%			0,43%			0,04%
Taux échantillon	96%	97%	97%	96%	97%	97%	96%	97%	97%	96%	97%	97%

Source : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution

Note : À l'occasion de leurs déclarations faites en 2018 pour les données 2017, 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 2017», https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/2018_sa_92_financement_habitat_2017_pour_publication_v2.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 2016.

1.4.6 Zonage territorial

Les analyses figurant dans le présent rapport s'appuient sur le zonage de l'arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement pour caractériser les situations de tension sur le territoire.

⁷⁶ La représentativité indiquée dans le Tableau I.10 diffère des pourcentages présentés dans la version 2016 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.



Ce zonage découpe le territoire en trois zones : A (marchés tendus), B (marchés moyennement tendus) et C (marchés détendus). Ce dispositif sert à déterminer les plafonds de loyer des mesures d'incitation à l'investissement locatif privé mais sert aussi de critère pour la programmation des logements locatifs sociaux.

La zone A englobe Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français et la Corse-du-Sud.

Une zone spécifique A bis sert à identifier Paris et les communes limitrophes. Dans le présent rapport, nous avons regroupé les zones A et A bis pour créer une zone nommée A-Ab.

La zone B comprend la zone B1 et la zone B2, comme définies ci-après :

- ▶ zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
- ▶ zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

Quant à la zone C, elle couvre le reste du territoire.

Pour les analyses figurant dans le présent rapport, ce zonage communal est transposé au niveau départemental sur la base des zones extrêmes présentes dans chaque département. Il s'en suit les occurrences suivantes :

- ▶ catégorie de zonage A-Ab : 4 départements (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ;
- ▶ catégorie de zonage A-B2 : 5 départements (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise et Corse-du-Sud) ;
- ▶ catégorie de zonage A-C : 9 départements (Ain, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Haute-Savoie, Hérault, Nord, Oise, Rhône et Var) ;
- ▶ catégorie de zonage B1-B2 : 6 départements (Haute-Corse et les départements d'outre-mer) ;
- ▶ catégorie de zonage B1-C : 31 départements ;
- ▶ catégorie de zonage B2-C : 37 départements ;
- ▶ catégorie de zonage C : 9 départements (Ariège, Cantal, Creuse, Gers, Haute-Marne, Lot, Lozère, Meuse et Orne).

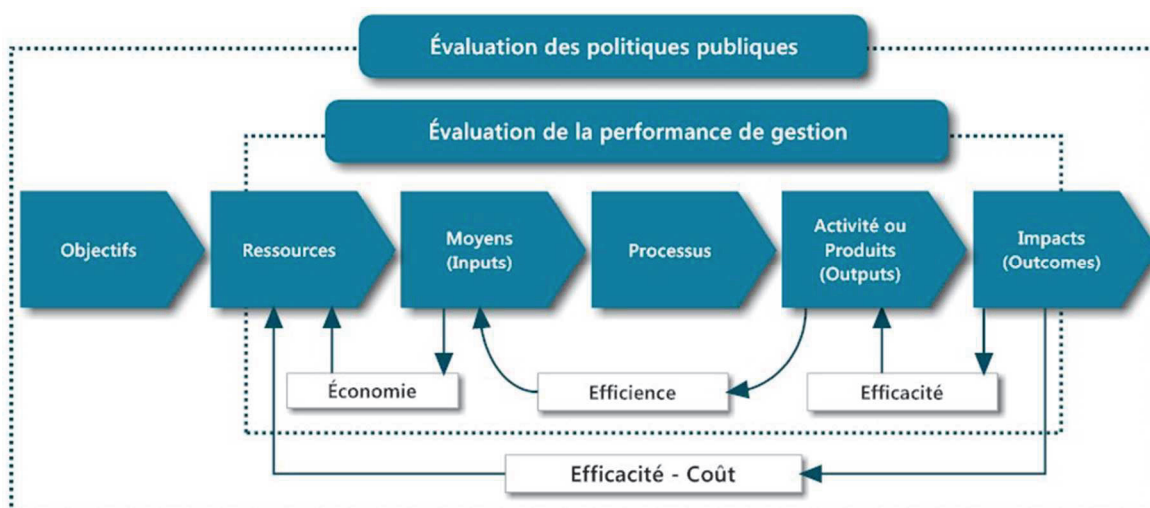
I.5 APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION

I.5.1 Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance

I.5.1.1 Approche générale de détermination des indicateurs de performance

Dans les secteurs publics et à but non lucratif, il n'existe pas d'indicateur synthétique de performance à l'instar du concept de profit qui permettrait de résumer l'atteinte ou non des objectifs de l'opérateur objet de l'évaluation. En effet, les objectifs sont multiples et variés et ne peuvent être réduits à un seul indicateur synthétique. De ce fait, la construction d'indicateurs de performance passe par l'analyse du cycle de gestion qui peut être ainsi schématisé.

Schéma I.1 : Cycle de gestion et indicateurs de performance



Cette analyse permet de mettre en évidence les principaux éléments contributeurs à la performance globale d'un opérateur public ou à but non lucratif. Il s'agit des éléments formant les trois « E » : efficacité, économie et efficience. L'efficacité s'attache à la mesure de l'atteinte ou non des objectifs assignés à l'opérateur, l'économie mesure la consommation de ressources et de moyens mobilisés pour atteindre les objectifs, et l'efficience met en évidence l'optimisation ou non du couple résultats obtenus – moyens utilisés.

Cette présentation peut se décliner sur un périmètre plus ou moins large :

- selon que l'on considère ou non la question de l'analyse critique des objectifs,
- et selon que l'on se limite ou non à l'efficacité opérationnelle (production physique) sans étudier les impacts finaux qui permettent de mesurer les changements d'état réels ou perçus des bénéficiaires identifiés et non identifiés des politiques mises en œuvre.

Lorsqu'on intègre ces deux dimensions, on considère généralement qu'on passe dans le champ de l'évaluation de politiques et qu'on n'est plus dans celui d'un système d'évaluation des indicateurs de performance de gestion.

Partant de cette approche générale, les indicateurs de performance peuvent être déclinés en les rattachant aux différents éléments constitutifs du cycle de gestion.

1.5.1.2 Typologie des indicateurs de performance

1.5.1.2.1 Indicateurs de ressources et de moyens

Les indicateurs de ressources et de moyens permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement du dispositif et les ressources consommées pour la réalisation des emplois. Ces indicateurs sont principalement financiers, mais ils peuvent aussi traduire des données opérationnelles (effectifs, nombre d'établissements, nombre de filiales et participations, nombre de logements, ...). Ces indicateurs permettent d'apprécier non seulement le niveau des ressources et moyens employés, mais aussi l'adéquation du coût d'acquisition de ces moyens.

1.5.1.2.2 Indicateurs d'efficacité opérationnelle

Les indicateurs d'efficacité opérationnelle donnent une mesure directe de la production à travers le dénombrement des différents « outputs ». Ces mesures peuvent prendre la forme de décomptes physiques (nombre de dossiers gérés, nombre de personnes aidées, etc.) mais également de chiffrages financiers (montants d'aides accordées). Le but de ces indicateurs est de mettre en évidence l'importance de la production réalisée et

de la rapprocher de la production attendue. Les impacts réels de cette production ne sont pas pris en compte dans le cadre de la mesure de l'efficacité opérationnelle.

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.

I.5.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI

En application du 7° de l'article R.313-35-2 du CCH, le conseil d'administration de l'Agence a approuvé une série d'indicateurs permettant d'apprécier la performance d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier en termes de gestion utilisés dans le présent rapport, déclinent quatre objectifs principaux :

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans le « décret-enveloppes » (2 indicateurs) ;
- ▶ le maintien d'un équilibre financier durable (5 indicateurs) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (3 indicateurs) ;
- ▶ et l'optimisation des coûts de gestion (1 indicateur) ;
- ▶ et les ratios réglementaires (3 indicateurs). Ces trois nouveaux 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 Indicateurs relatifs aux objectifs d'emplois

DOMAINE	Objectifs d'emplois			NUMERO	9.12	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), 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. Tout écart par rapport à l'objectif (moyenne ou cible) entraîne une dégradation de l'indicateur proportionnelle au niveau de l'écart constaté.						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Dispositions du décret-enveloppes						
FORMULE DE CALCUL	Pour n objectifs, la formule est la suivante : $\frac{\sum_{i=1}^n \frac{(Enveloppe\ cible\ ou\ moyenne)_i - (Réalisation)_i - (Enveloppe\ cible\ ou\ moyenne)_i }{(Enveloppe\ cible\ ou\ moyenne)_i}}{n}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[- ∞ ; 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		x	Niveau individuel

DOMAINE	Objectifs d'emplois			NUMERO	9.13	VERSION	1.0
OBJECTIF	Réaliser les objectifs d'emplois et contribuer ainsi à la mise en œuvre des politiques du logement						
DESIGNATION	Indice pondéré de contribution aux objectifs d'emplois						
DEFINITION	La logique consiste à comparer la contribution d'Action Logement Services à la réalisation des emplois (numérateur) et sa quote-part dans les ressources sectorielles (dénominateur). La quote-part dans les réalisations est déterminée selon une logique additive (même principe que pour l'indicateur I1.10).						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Dispositions du décret-enveloppes						
FORMULE DE CALCUL	Pour n objectifs : $\left(\frac{Réalisation}{n} \right) / Ressources$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	100%	
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE	À déterminer	
INTERPRETATION	Par construction, ce ratio doit être égal à 1 pour la plupart des organismes, et tout écart significatif par rapport à 1 constitue une situation atypique de sur-contribution (>1) ou de sous-contribution (<1).	NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION		Niveau global
				Dispersion		x	Dispersion
				Calcul individuel		x	Niveau individuel

1.5.2.1.2 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	9.14	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	Trésorerie globale en début d'année - Retours de prêts de l'année Emplois de l'année										
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[− ∞ ; 0% [			VALEUR OPTIMALE	≈ 100%				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [			SEUIL D'ALERTE	À déterminer				
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1 et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.				NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global <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

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	9.6	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 <th rowspan="3">PUBLICATION</th> <td>x</td> <td>Niveau global</td>	PUBLICATION	x	Niveau global	
						x			Dispersion	x	Dispersion
						x			Calcul individuel	x	Niveau individuel



DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	9.15	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 du décret-enveloppes).						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Dispositions du décret-enveloppes						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Fonds de roulement prospectif} + \text{Ressources nouvelles} - \text{Emplois programmés}}{\text{Fonds de roulement}}$ Ce ratio est calculé avec un horizon temporel déterminé par les périodes couvertes par les « décrets-enveloppes » ou les conventions quinquennales.						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	≈ 100%		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	Dans une situation favorable de maintien des situations initiales, ce ratio doit être supérieur à 1 ou sensiblement égal à 1. Toute valeur nettement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte dont la portée est à nuancer selon les objectifs de niveau de fonds de roulement prévisionnel souhaité.			NIVEAU D'ANALYSE	x	PUBLICATION	x
					Calcul global		Niveau global
					Dispersion		Dispersion
					Calcul individuel		Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	9.5	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	PUBLICATION	x
					Calcul global		Niveau global
					Dispersion		Dispersion
					Calcul individuel		Niveau individuel

1.5.2.1.3 Indicateurs relatifs au coût du risque

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	9.18	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

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	N/A	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 recouvrement prévu des créances douteuses						
DEFINITION	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 de ces dernières qu'Action Logement Services espère recouvrer. Le taux de recouvrement prévu 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. Ce ratio n'a pas été calculé dans le chapitre 9 de ce présent rapport car l'Agence n'a pas obtenu les données nécessaires.						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Créances douteuses} - \text{Dépréciations}}{\text{Créances douteuses}}$ 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 bas ou une tendance baissière 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



DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	9.16	VERSION	1.0			
OBJECTIF	Maîtriser le coût du risque des financements aux personnes physiques pour limiter et contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire pour assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes									
DESIGNATION	Coût du risque									
DEFINITION	Le ratio de coût du risque est calculé selon les méthodes usuelles en comparant le total des charges comptables inhérentes au coût du risque (pertes sur créances irrécouvrables, variations des dépréciations, variations des provisions) et le montant des créances gérées. Le coût du risque est suivi uniquement pour les financements accordés aux personnes physiques.									
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Enquêtes annuelles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sur les prêts à l'habitat en France									
FORMULE DE CALCUL	<u>Créances irrécouvrables + Dépréciations + Provisions</u> 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	PUBLICATION	x	Niveau global	
						x		Dispersion	x	Dispersion
						x		Calcul individuel	x	Niveau individuel

I.5.2.1.4 Indicateurs relatifs aux coûts de gestion

DOMAINE	Coûts de gestion			NUMERO	9.21	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	PUBLICATION	x	Niveau global	
						x		Dispersion	x	Dispersion
						x		Calcul individuel	x	Niveau individuel

1.5.2.1.5 Ratios réglementaires

Domaine	Ratio de solvabilité		NUMERO	9.23	VERSION	1.0		
Objectif	Vérifier la solidité financière d'ALS.							
Désignation	Indice d'efficience							
Définition	Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA).							
SOURCE DES DONNEES	Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.							
FORMULE DE CALCUL	<i>Fonds propres</i> <i>RWA</i>							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	> 10,5%					
PERIODICITE	Annuelle							
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio doit être supérieur à 10,5%.		NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
				x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

Domaine	Ratio Grands Risques		NUMERO	9.23	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.					
Désignation	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	9.23	VERSION	1.0		
Objectif	Mesurer la capacité d'ALS à régler ses dettes à court terme.								
Désignation	Indice d'efficience								
Définition		Le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie.							
SOURCE DES DONNEES		Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.							
FORMULE DE CALCUL		Ce ratio a été calculé par ALS dans le cadre de la réglementation ACPR.							
UNITE DE MESURE	%								
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	> 100%						
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio est comprise entre 0 et 100%.			NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

I.5.2.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALI

I.5.2.2.1 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	9.27	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	9.28	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Maintenir une autonomie financière durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d’emplois.								
DESIGNATION	Ratio d’autonomie financière								
DEFINITION		Le ratio d’autonomie financière exprime la solidité financière d’ALI.							
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d’ALI à l’Agence							
FORMULE DE CALCUL		<u>Capitaux propres retraités</u> <u>Ressources stables</u>							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	À déterminer		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	9.29	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 fonds de roulement								
DEFINITION		Le ratio de fonds de roulement mesure la couverture des emplois durables (actif immobilisé) par des ressources stables (capitaux propres et fonds issus de la participation des employeurs).							
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d’ALI à l’Agence							
FORMULE DE CALCUL		$\frac{Ressources\ stables}{Emplois\ durables}$							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D’ALERTE	À déterminer			
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. Toute tendance baissière doit être surveillée et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d’alerte.			NIVEAU D’ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel



Annexe II DONNEES DIVERSES

II.1 COLLECTE PEC NETTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017	
	Collecte PEC nette totale	%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	184,69	11,4%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	41,04	2,5%
BRETAGNE	55,38	3,4%
CENTRE-VAL DE LOIRE	41,71	2,6%
CORSE	15,24	0,9%
GRAND EST	102,04	6,3%
HAUTS-DE-FRANCE	109,60	6,8%
ILE-DE-FRANCE	841,89	52,0%
NORMANDIE	55,27	3,4%
NOUVELLE-AQUITAINE	81,25	5,0%
OCCITANIE	85,82	5,3%
PAYS DE LA LOIRE	74,42	4,6%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	67,97	4,2%
GUADELOUPE	4,35	0,3%
GUYANE	1,30	0,1%
MARTINIQUE	3,55	0,2%
MAYOTTE	1,82	0,1%
RÉUNION	6,73	0,4%
NON VENTILÉ	- 156,51	-9,7%
Total	1 617,58	100,0%
Maximum	841,89	52,0%
Minimum	1,30	0,1%
Premier Quartile	8,86	0,5%
Médiane	55,32	3,4%
Troisième Quartile	84,68	5,2%
Moyenne	98,56	6,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2017)

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

Sur une collecte totale de 1 617,6 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour - 156,5 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmises par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subvention.

Dans les versions du Rapport Annuel Statistique et Financier de l'exercice 2016 et antérieurs, les données présentées relevaient de la P(S)EEC et l'ensemble des ressources annuelles (dont les retours de prêts) étaient présentées. S'agissant de l'exercice 2017, les données présentées concernent la PEC. L'Agence n'a pas obtenu la répartition géographique des retours de prêts et des cessions d'actifs au titre de cet exercice.

II.2 SUIVI DES DROITS DE RÉSERVATION

II.2.1 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 2017				
	(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	210 910	18 649	22 823	11 419	203 665
Hors groupe Action Logement	382 799	29 411	39 411	18 493	374 306
Totaux observés	593 709	48 060	62 234	29 912	577 971

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2017				
	(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	11 181	23 116	21 377	2 329	10 591
Hors groupe Action Logement	13 340	43 290	38 398	6 145	12 087
Droits de réservation en droit de suite	24 521	66 406	59 775	8 474	22 678
Groupe Action Logement	2 978	6 855	5 157	1 961	2 715
Hors groupe Action Logement	4 900	13 759	13 039	2 182	3 438
Droits de réservation en désignation unique	7 878	20 614	18 196	4 143	6 153
Totaux observés	32 399	87 020	77 971	12 617	28 831

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2017				
	(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	38 877	13 654	7 991	800	43 740
Hors groupe Action Logement	69 897	18 381	13 981	1 864	72 433
Droits de réservation en droit de suite	108 774	32 035	21 972	2 664	116 173
Groupe Action Logement	15 735	5 351	5 581	67	15 438
Hors groupe Action Logement	28 497	9 632	9 753	473	27 903
Droits de réservation en désignation unique	44 232	14 983	15 334	540	43 341
Totaux observés	153 006	47 018	37 306	3 204	159 514

Source : ANCOLS (comptes annuels 2017 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 déclarés à l'ANCOLS dans le formulaire annuel « Tableaux complémentaires » (voir paragraphe II.2.2 en page suivante). Les écarts sont présentés dans la section II.2.3 ci-après.

II.2.2 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 2017				
	(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	210 910	18 649	21 377	11 419	202 219
Hors groupe Action Logement	382 799	29 411	38 398	18 493	373 293
Totaux observés	593 709	48 060	59 775	29 912	575 512

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2017				
	(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	11 181	7 991	21 377	2 329	-4 534
Hors groupe Action Logement	13 340	13 981	38 398	6 145	-17 222
Droits de réservation en droit de suite	24 521	21 972	59 775	8 474	-21 756
Groupe Action Logement	2 978	5 581	5 157	1 961	1 441
Hors groupe Action Logement	4 900	9 753	13 039	2 182	-568
Droits de réservation en désignation unique	7 878	15 334	18 196	4 143	873
Totaux observés	32 399	37 306	77 971	12 617	-20 883

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2017				
	(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	38 877	13 654	7 991	800	43 740
Hors groupe Action Logement	69 897	18 381	13 981	1 864	72 433
Droits de réservation en droit de suite	108 774	32 035	21 972	2 664	116 173
Groupe Action Logement	15 735	5 351	5 581	67	15 438
Hors groupe Action Logement	28 497	9 632	9 753	473	27 903
Droits de réservation en désignation unique	44 232	14 983	15 334	540	43 341
Totaux observés	153 006	47 018	37 306	3 204	159 514

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2017, 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.2.3 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 2017				
	(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	1 446	0	1 446
Hors groupe Action Logement	0	0	1 013	0	1 013
Totaux observés	0	0	2 459	0	2 459

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2017				
	(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	15 125	0	0	15 125
Hors groupe Action Logement	0	29 309	0	0	29 309
Droits de réservation en droit de suite	0	44 434	0	0	44 434
Groupe Action Logement	0	1 274	0	0	1 274
Hors groupe Action Logement	0	4 006	0	0	4 006
Droits de réservation en désignation unique	0	5 280	0	0	5 280
Totaux observés	0	49 714	0	0	49 714

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2017				
	(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.3 DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES

II.3.1 Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)

Données en nombres de dossiers

Rubriques	Prêts accordés								Subventions accordées			
	Prêts accession	Prêts travaux	Prêts locatifs	Autres prêts	Total 2017	% à la clôture 2017	Total 2016	Variation	Total 2017	% à la clôture 2017	Total 2016	Variation
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	3 909	1 796	39 204	319	45 228	15,3%	30 492	48,3%	12 484	16,0%	6 108	104,4%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	876	894	10 321	77	12 168	4,1%	12 693	-4,1%	2 580	3,3%	2 449	5,3%
BRETAGNE	1 213	612	11 721	80	13 626	4,6%	6 341	114,9%	4 096	5,2%	1 091	275,4%
CENTRE-VAL DE LOIRE	1 382	900	19 594	150	22 026	7,5%	13 263	66,1%	3 948	5,0%	3 407	15,9%
GRAND EST	1 540	1 618	22 861	95	26 114	8,8%	8 648	202,0%	4 735	6,1%	2 056	130,3%
HAUTS-DE-FRANCE	1 779	1 312	20 702	141	23 934	8,1%	6 279	281,2%	4 604	5,9%	2 778	65,7%
ILE-DE-FRANCE	5 498	1 427	51 007	266	58 198	19,7%	106 676	-45,4%	13 791	17,6%	40 722	-66,1%
NORMANDIE	1 357	644	15 558	88	17 647	6,0%	5 424	225,4%	4 704	6,0%	2 656	77,1%
NOUVELLE-AQUITAINE	1 985	750	15 835	141	18 711	6,3%	11 954	56,5%	7 749	9,9%	5 421	42,9%
OCCITANIE	2 086	825	19 506	131	22 548	7,6%	10 378	117,3%	7 310	9,3%	3 712	96,9%
PAYS DE LA LOIRE	1 827	971	14 398	259	17 455	5,9%	6 151	183,8%	7 297	9,3%	1 766	313,2%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	2 417	565	13 104	111	16 197	5,5%	4 332	273,9%	4 605	5,9%	1 355	239,9%
DOM-TOM	143	65	1 239	16	1 463	0,5%	535	173,5%	316	0,4%	1	999,9%
Total	26 012	12 379	255 050	1 874	295 315	100,0%	223 166	173,5%	78 219	100,0%	73 522	6,4%
Maximum	5 498	1 796	51 007	319	58 198	19,7%	106 676	281,2%	13 791	17,6%	40 722	999,9%
Minimum	143	65	1 239	16	1 463	0,5%	535	-45,4%	316	0,4%	1	-66,1%
Premier Quartile	1 357	644	13 104	88	16 197	5,5%	6 151	56,5%	4 096	5,2%	1 766	42,9%
Médiane	1 779	894	15 835	131	18 711	6,3%	8 648	117,3%	4 704	6,0%	2 656	96,9%
Troisième Quartile	2 086	1 312	20 702	150	23 934	8,1%	12 693	202,0%	7 310	9,3%	3 712	239,9%
Moyenne	2 001	952	19 619	144	22 717	7,7%	17 167	130,2%	6 017	7,7%	5 656	177,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2017)

Note de lecture : Dans les versions du Rapport Annuel Statistique et Financier de l'exercice 2016 et antérieurs, les données présentées relevaient de la P(S)EEC. Pour l'exercice 2017, les données présentées relèvent de la PEC.

Les DOM comprennent la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion. Pour 2017, l'Agence n'a pas obtenu la répartition des financements accordés aux personnes physiques entre les différents DOM.



II.4 INDICATEURS DE RÉALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS

II.4.1 Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2019											
	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	600,0	500,5	96,5%	600,0	458,7	90,6%	600,0	562,0	90,1%	1 800,0	1 521,2	99,0%
Financement de travaux		78,7			84,7			97,5			260,9	
Mobilité et recrutement												
Autres aides		256,2			269,4			247,1			772,8	
Sécurisation locative	358,0		78,3%	368,0		74,8%	375,0		65,9%	1 101,0		72,9%
GURL, VISALE (sinistres et provisions)		19,0			-1,2						17,9	
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	

(1) Les enveloppes cibles sont issues du "modèle financier en engagements - Action Logement 2007-2035" annexé à la convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'UESL-Action Logement du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n°1 du 21 juillet 2015. Ce document est désormais caduc pour ce qui concerne les années 2018 et 2019.

(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.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

II.4.2 Indicateur de respect des enveloppes réglementaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2015-2017															
	2015				2016				2017				Cumul 2015-2017			
	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Réalisé	Indice de confor- mité	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Réalisé	Indice de confor- mité	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Réalisé	Indice de confor- mité	Enve- loppe mini- male	Enve- loppe maxi- male	Réalisé	Indice de confor- mité
Concours Personnes physiques	800,0	1 000,0	872,3	50,0%	800,0	1 070,0	855,4	50,0%	800,0	1 080,0	940,1	50,0%	2 400,0	3 150,0	2 667,8	50,0%
Accession																
PASS-FONCIER et accession		600,0	500,5			660,0	458,7			660,0	562,0			1 920,0	1 521,2	
Financement de travaux	700,0		78,7	1	680,0		84,7	1	678,0		97,5	1	2 058,0		260,9	1
Mobilité, recrutement et aides très sociales																
Autres aides		300,0	256,2			290,0	269,4			298,0	247,1			888,0	772,8	
Sécurisation locative																
GURL, VISALE (sinistres et provisions)	100,0	100,0	19,0	0	120,0	120,0	-1,2	0	122,0	122,0		0	342,0	342,0	17,9	0
APAGL			5,2				6,8								12,1	
Ajustements pour engag. et provisions			12,6				36,9				33,5				83,0	
Concours Personnes morales	1 410,0	1 824,0	1 732,4	28,6%	1 363,0	1 869,0	1 559,9	12,5%	1 370,0	1 859,0	2 087,4	42,9%	4 143,0	5 552,0	5 379,7	12,5%
Logement locatif social (LLS)																
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)	198,0	1 114,0			164,0	1 078,0			179,0	1 082,0			541,0	3 274,0		
Subventions et bonification de prêts aux OLS	140,0	(b)	152,6		(a)	100,0	58,1		(a)	100,0	41,2		140,0	200,0	251,8	
Fonds propres	(a)	110,0	220,8		(a)	90,0	267,0		(a)	70,0	70,0			270,0	557,8	
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)	500,0	(b)		1	620,0	(b)			625,0	(b)	626,8		1 745,0			1
Prêts PLS et PSLA	(a)	190,0	744,9		(a)	193,0	734,1	1	(a)	196,0	194,7	1		579,0	2 369,0	
Prêts réhabilitation	(a)	50,0			(a)	70,0			(a)	70,0	68,6			190,0		
Préfinancements			128,7				77,0								205,6	
Prêts en fine	160,0	(b)	45,4		160,0	(b)	68,8		160,0	(b)	162,9		480,0		277,1	
Structures collectives	100,0	(b)	92,2		130,0	(b)	72,1		115,0	(b)	130,0		345,0		294,2	
Actions dans les territoires spécifiques	(**)	(**)	6,6	0	(**)	(**)	7,7	0	(**)	(**)	26,2	0			40,5	0
Financements à caractère social	(**)	(**)	4,7	0	(**)	(**)	5,0	0	(**)	(**)		0			9,8	0
Traitement des logements indignes	(**)	(**)	0,7	0	(**)	(**)		0	(**)	(**)		0			0,7	0
Logement locatif intermédiaire (LLI)																
Accès au logement des jeunes	(**)	(**)	15,0	0	(**)	(**)	5,5	0	(**)	(**)			(**)	(**)	20,5	0
Fonds propres - log. familial et colocation	112,0	80,0		0	114,0	82,0		0	116,0	83,0	83,0	1	342,0	245,0	83,0	0
Prêts PLI - logement familial et colocation		80,0	(*)			81,0	(*)			83,0	81,1	1		244,0	81,1	0
Politiques nationales Action Logement																
Prêts AFL	200,0	200,0	200,0	1	149,0	149,0		0	149,0	149,0	98,0	0	498,0	498,0	298,0	0
Subventions AFL					26,0	26,0	52,0	0	26,0	26,0			52,0	52,0	52,0	
Ajustements pour engag. et provisions			120,8				212,7				504,9				838,4	
Financement Politiques publiques nationales	1 209,0	1 209,0	1 209,0	100,0%	1 059,0	1 059,0	1 169,0	33,3%	959,0	959,0	849,0	33,3%	3 227,0	3 227,0	3 227,0	75,0%
Financement de l'ANRU - PNRU/PPNRU	850,0	850,0	850,0	1	850,0	850,0	910,0	0	850,0	850,0	790,0	0	2 550,0	2 550,0	2 550,0	1
Financement de l'ANAH	50,0	50,0	350,0	1	100,0	100,0	250,0	0	100,0	100,0	50,0	0	250,0	250,0	650,0	1
Financement du FNAL (****)	300,0	300,0			100,0	100,0							400,0	400,0		0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	1	9,0	9,0	9,0	1	27,0	27,0	27,0	1
Indice global de conformité	3 419,0	4 033,0	3 813,7	50,0%	3 222,0	3 998,0	3 584,3	23,1%	3 129,0	3 898,0	3 876,4	41,7%	9 770,0	11 929,0	11 274,5	35,7%
Emplois non ventilés			2,7				2,2								4,9	
Totaux	3 419,0	4 033,0	3 816,4		3 222,0	3 998,0	3 586,6		3 129,0	3 898,0	3 876,4		9 770,0	11 929,0	11 279,4	

(**) 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 correspondant 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.

Légende des couleurs :

Montant réalisé inférieur à la limite minimale de l'enveloppe

Montant réalisé compris dans les limites de l'enveloppe

Montant réalisé supérieur à la limite maximale de l'enveloppe

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

II.4.3 Enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum	Mini-mum	Maxi-mum
Accession										
Prêts accession / Financement de travaux	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0	(a)	470,0
Sécurisation locative										
GURL, VISALE, Pass GRL	(a)	68,0	(a)	96,0	(a)	120,0	(a)	121,0	(a)	122,0
Rénovation énergétique										
Subventions	30,0	(b)	70,0	(b)	100,0	(b)	150,0	(b)	150,0	(b)
Autres emplois										
Autres emplois personnes physiques	(a)	243,0	(a)	223,0	(a)	213,0	(a)	208,0	(a)	203,0
Offres salariés										
Innovation	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0
Expérimentation	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0	(a)	3,0
Emplois non ventilés										
Concours Personnes physiques (A)	30,0	787,0	70,0	795,0	100,0	809,0	150,0	805,0	150,0	801,0
Logement locatif social (LLS)										
Prêts PLUS/PLAI	560,0	(b)	490,0	(b)	400,0	(b)	400,0	(b)	400,0	(b)
Prêts PLS	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	40,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)
Prêts haut de bilan	(a)	20,0	(a)	40,0	(a)	40,0	(a)	40,0	(a)	40,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Dotations en fonds propres à l'organisme dédié à la vente HLM	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	(b)	(a)	(b)
FNAP	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)
Logement locatif intermédiaire (LLI)										
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Fracture territoriale										
Prêts / subventions	126,0	(b)	150,0	(b)	250,0	(b)	486,0	(b)	488,0	(b)
Contrepartie des programmes RU (dont AFL)										
Prêts / subventions	(a)	(b)	(a)	50,0	(a)	40,0	(a)	109,0	(a)	75,0
Emplois non ventilés										
Concours Personnes morales (B)	831,0	593,0	780,0	663,0	785,0	653,0	1 021,0	389,0	1 023,0	355,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	460,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0	450,0	692,0
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
Emplois non ventilés	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
Politiques publiques nationales (D)	469,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0	459,0	701,0
Enveloppe totale (A+B+C+D)	1 330,0	2 081,0	1 309,0	2 159,0	1 344,0	2 163,0	1 630,0	1 895,0	1 632,0	1 857,0

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

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

Source : Convention quinquennale 2018-2022 signée entre l'Etat et Action Logement le 16 janvier 2018 et l'avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

II.5 RATIO AGREGÉ DE SOUTENABILITÉ DES OBJECTIFS D'EMPLOI

II.5.1 Explication des hypothèses retenues

Les hypothèses pour les emplois et ressources de la période quinquennale 2018-2022 sont synthétisées dans le tableau ci-après, avec un rappel des données observées pour la période triennale 2015-2017.

Données en millions d'euros courants

Rubriques	Période triennale 2015-2017				Période quinquennale 2018-2022					
	Données définitives			Cumul sur la période	Prévisions et simulations					Cumul sur la période
	2015	2016	2017		2018	2019	2020	2021	2022	
Taux de croissance du PIB _{n-1} en valeur	2,09%	1,51%	2,84%		3,53%	3,33%	3,43%	3,43%	3,43%	
Collecte PEEC brute ⁽¹⁾	1 828,2	1 855,9	1 747,8	5 431,9	1 812,2	1 589,3	1 635,8	1 685,7	1 727,6	8 450,6
Compensation par l'État de la mesure PACTE						280,0	290,0	300,0	320,0	1 190,0
Remboursement PEEC	-157,5	-169,6	-161,3	-488,4	-170,0	-173,0	-183,0	-178,0	-173,0	-877,0
Collecte PEEC nette	1 670,7	1 686,3	1 586,5	4 943,4	1 642,2	1 696,3	1 742,8	1 807,7	1 874,6	8 763,6
Collecte PSEEC brute	13,2	13,5	11,1	37,7						
Remboursement PSEEC	-4,8	-3,9	-3,6	-12,3	-3,6	-3,6	-3,6	-3,6	-3,6	-18,2
Collecte P(S)EEC nette	1 679,0	1 695,9	1 593,9	4 968,8	1 638,5	1 692,7	1 739,2	1 804,0	1 871,0	8 745,4
Retours P(S)EEC sur prêts antérieurs	1 698,4	1 709,4	1 669,0	5 076,7	948,1	938,5	894,1	865,9	828,6	4 475,2
Retours P(S)EEC sur nouveaux prêts					381,9	313,5	326,9	429,1	483,4	1 934,8
Remboursement P(S)EEC autres dettes (hors CDC)										
Intérêts reçus ⁽²⁾	248,4	236,4	192,4	677,1	218,0	210,0	203,0	196,0	191,0	1 018,0
Total des ressources hors emprunt	3 625,8	3 641,7	3 455,2	10 722,7	3 186,5	3 154,7	3 163,2	3 295,0	3 374,0	16 173,4
Emprunt CDC - Déblocages ⁽³⁾	738,8	88,6		827,3		50,0	40,0	34,0		124,0
Emprunt CDC - Remboursements ⁽³⁾	-24,2	-35,1	-50,2	-109,5	-48,7	-51,3	-53,6	-55,8	-57,0	-266,4
Emprunt CDC - AFL - Déblocages										
Emprunt CDC - AFL - Remboursements										
Intérêts versés des emprunts CDC	-19,7	-23,3	-22,5	-65,5	-28,4	-28,5	-28,2	-27,8	-26,6	-139,5
Total des ressources nettes P(S)EEC	4 320,6	3 671,9	3 382,5	11 375,0	3 109,4	3 124,9	3 121,3	3 245,4	3 290,4	15 891,5
Concours Personnes physiques (A)	873,3	855,4	943,8	2 672,5	811,0	859,0	903,0	949,0	945,0	4 467,0
Prêts accession	500,5	458,7	562,0	1 521,2	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	1 950,0
Prêts travaux	78,7	84,5	97,5	260,7	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	400,0
Rénovation énergétique parc privé					30,0	70,0	100,0	150,0	150,0	500,0
Subventions MOBILI-PASS [®] et Aide MOBILI-JEUNE [®]	85,6	85,6	116,2	287,5	123,0	123,0	123,0	123,0	123,0	615,0
Autres aides personnes physiques	171,5	183,9	121,1	476,6	120,0	100,0	90,0	85,0	80,0	475,0
GRL (Gestion des risques locatifs) - Visale	24,2	5,7	13,5	43,5	68,0	96,0	120,0	121,0	122,0	527,0
Emplois non ventilés Personnes physiques										
Ajustement pour engagements et provisions	12,6	36,9	33,5	83,0						
Concours Personnes morales (B)	1 734,1	1 562,1	2 087,4	5 383,5	1 524,0	1 523,0	1 524,3	1 410,5	1 388,4	7 370,2
Locatif social (LLS)	1 239,5	1 193,7	1 237,8	3 671,0	1 178,0	1 103,0	1 014,3	695,5	705,4	4 696,2
Production	1 001,8	1 070,8	1 094,8	3 167,4	725,0	650,0	555,0	555,0	555,0	3 040,0
Dotations en fonds propres LS	220,8	267,0	70,0	557,8	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	350,0
Financements PLAI-PLUS ⁽⁴⁾	767,3	788,9	789,7	2 345,9	560,0	490,0	400,0	400,0	400,0	2 250,0
Prêts RHVS et structures collectives (FJT)	13,7	14,9	54,4	83,0	45,0	40,0	35,0	35,0	35,0	190,0
Prêts amortissables PLS			180,7	180,7	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	250,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,6	7,7	26,2	40,5	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	100,0
FTM (foyers de travailleurs migrants)	78,5	57,2	75,6	211,3	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	250,0
Dotations en fonds propres de la structure dédiée vente HLM ⁽⁵⁾					333,0	333,0	333,0			999,0
Subventions et bonification de prêt aux OLS (dont PHBB) ⁽⁶⁾	152,6	58,1	41,2	251,8			6,3	20,5	30,4	57,2
FNAP (subvention)					50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	250,0
Logement intermédiaire (production)	38,0	19,5	164,1	221,6	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	600,0
Prêts amortissables et subventions LI	38,0	19,5	81,1	138,6	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	250,0
Dotations en fonds propres LI			83,0	83,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	350,0
Fracture territoriale					126,0	150,0	250,0	486,0	488,0	1 500,0
Politiques nationales Action Logement (AFL)	200,0	52,0	98,0	350,0	100,0	150,0	140,0	109,0	75,0	574,0
Prêts AFL ⁽⁷⁾	200,0		98,0	298,0		50,0	40,0	109,0	75,0	274,0
Subventions AFL		52,0		52,0						
Subventions sur fonds PSEEC de l'AFL					100,0	100,0	100,0			300,0
Autres aides personnes morales	135,8	83,8	82,5	302,1						
Emplois non ventilés Personnes morales		0,4		0,4						
Ajustement pour engagements et provisions	120,8	212,7	504,9	838,4						
Financement Politiques publiques nationales (C)	1 209,0	1 169,0	849,0	3 227,0	701,0	701,0	701,0	701,0	701,0	3 505,0
Rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) ⁽⁸⁾	850,0	910,0	790,0	2 550,0	692,0	692,0	692,0	692,0	692,0	3 460,0
Financement ANAH	50,0	150,0	50,0	250,0						
Financement FNAIL ⁽⁹⁾	300,0	100,0		400,0						
Financement ANIL-ADIL	9,0	9,0	9,0	27,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	45,0
Emplois non ventilés Politiques publiques nationales	0,0	0,0		0,0						
Expérimentation et ingénierie territoriale (D)			9,8	9,8	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	30,0
Total emplois PEEC (E) = (A+B+C+D)	3 816,4	3 586,5	3 890,0	11 292,8	3 042,0	3 089,0	3 134,3	3 066,5	3 040,4	15 372,2
Emplois PSEEC avant ajustement pour engagements et provisions	29,2	17,2	2,8	49,2						
Ajustement pour engagements et provisions	-2,0	-0,9	-1,3	-4,2						
Emplois PSEEC	27,2	16,3	1,4	45,0						
Total des emplois P(S)EEC	3 843,6	3 602,8	3 891,4	11 337,8	3 042,0	3 089,0	3 134,3	3 066,5	3 040,4	15 372,2

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Les cibles d'emplois 2018-2022 correspondent à ceux indiqués dans le modèle financier annexé à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement.

Deux principes sont mentionnés au sein de cette convention quinquennale : la pluri-annualité et la fongibilité de certains emplois.

La bonification des prêts OLS auprès de la CDC pour un montant de 300 millions d'euros a été dépréciée à 100% sur l'exercice 2016 par Action Logement et présente donc un solde nul à la clôture. Ce montant n'est pas reporté dans ce tableau. Cette dépréciation aurait dû s'étaler sur la durée des prêts accordés, soit sur 20 ans.

(1) La collecte prévisionnelle 2018-2022 est issue des prévisions faites par l'ANCOLS actualisées à octobre 2018.

(2) Jusqu'en 2016, les intérêts reçus étaient affectés sur le fonds de la gestion courante. Le décret 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) Avant 2017, les chiffres intègrent aussi PLS, PSLA et prêts réhabilitation.

(5) 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).

(6) Le coût de bonification des prêts hauts 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.

(7) La convention de prêt a été signée entre l'ex-UESL et l'AFL en novembre 2016 avec des versements prévus en 2017.

(8) L'ANRU dispose d'une facilité de trésorerie de 180 M€ auprès d'Action Logement qui a été comptabilisée en dettes dans les comptes 2017 d'ALS.

(9) Le financement du FNAL est mentionné pour mémoire. La convention quinquennale 2018-2022 ne prévoit pas de financement FNAL.

II.5.2 Détail du calcul de l'indicateur

Données en millions d'euros

Rubriques	Période triennale 2015-2017			Période quinquennale 2018-2022				
	Données définitives			Cumuls projetés à fin				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2017				2 831	2 831	2 831	2 831	2 831
Retours sur prêts antérieurs et intérêts				1 166	2 315	3 412	4 474	5 493
Remboursements de dettes programmés				-174	-350	-537	-719	-895
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle				1 812	3 681	5 607	7 593	9 641
Retours sur nouveaux prêts				382	695	1 022	1 451	1 935
Emplois programmés				-3 042	-6 131	-9 265	-12 332	-15 372
Fonds de roulement observé d'Action Logement	3 057	2 860	2 831					
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	3 057	2 860	2 831	2 976	3 042	3 071	3 299	3 633
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions $[(1)_n - (1)_{2017}] / (1)_{2017}$				5,1%	7,4%	8,4%	16,5%	28,3%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)				-2 387	-2 387	-2 387	-2 387	-2 387
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	3 057	2 860	2 831	589	655	683	912	1 246
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions $[(3)_n - (3)_{2017}] / (3)_{2017}$				-79,2%	-76,9%	-75,9%	-67,8%	-56,0%
Impact emprunt CDC à mobiliser (4)				-150	-180	-221	-271	-355
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	3 057	2 860	2 831	439	475	462	641	891
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions $[(5)_n - (5)_{2017}] / (5)_{2017}$				-84,5%	-83,2%	-83,7%	-77,4%	-68,5%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	3 057	2 860	2 831	2 826	2 862	2 849	3 028	3 278
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions $[(6)_n - (6)_{2017}] / (6)_{2017}$				-0,2%	1,1%	0,6%	6,9%	15,8%
Collecte nette (7)				1 639	1 693	1 739	1 804	1 871
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)				-1 199	-1 218	-1 277	-1 163	-980
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)				1 188	1 169	1 110	1 224	1 407

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2015 à 2017)

Note de lecture : Le niveau important des engagements et provisions en 2017 s'explique principalement par des engagements relatifs à des personnes morales (dont 628 M€ imputables uniquement aux prêts au logement social). En effet, une mise à jour des engagements a été faite au sein des systèmes d'information des ex-CIL et il s'est avéré que de nombreux engagements n'étaient pas comptabilisés dans les anciens systèmes. A partir de l'exercice 2018, la gestion des engagements personnes morales est centralisée dans un outil unique GESTPM (ancien logiciel de CILGERE).



II.6 EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)

Données en équivalents temps plein

Rubriques	ALS		ALI		ALG		AL	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Cadres y compris cadres dirigeants	873,53	29,9%	33,70	80,8%	24,60	75,5%	931,83	31,1%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	485,72	16,6%	3,00	7,2%			488,72	16,3%
Employés et ouvriers	1 559,17	53,4%	5,00	12,0%	8,00	24,5%	1 572,17	52,5%
Totaux observés	2 918,42	100,0%	41,70	100,0%	32,60	100,0%	2 992,72	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2017)

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 MIILOS pour former l'ANCOLS)
- ▶ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ▶ APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
- ▶ ARIM : Association de Restauration IMmobilière
- ▶ CAL : Commission d'Attribution de Logements
- ▶ 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
- ▶ DALO : Droit Au Logement Opposable
- ▶ DI : Développement Immobilier
- ▶ DRAL : Délégation Régionale Action Logement
- ▶ 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
- ▶ FNR : Fonds Non Réglementés issus de la PEEC
- ▶ FR : Fonds Réglementés issus de la PEEC
- ▶ 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
- ▶ OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
- ▶ OPH : Office Public de l'Habitat
- ▶ OPHLM : Office Public d'Habitations à Loyer Modéré
- ▶ PACT : Propagande et Action Contre les Taudis
- ▶ PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ SICF : Société Immobilière des Chemins de Fer français
- ▶ SIN : Société Immobilière Nationale
- ▶ 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



ISSN : 2119-1409

Rapport préparé par :
Tanya HALIL, Lamia OUIS,
Annabelle DAMECOUR

Sous la direction de :
Marcelline MONTRÉSOR-TIMPESTA

**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>

Supervision :
Arnaud GÉRARDIN

Directeur de la publication :
Pascal MARTIN-GOUSSET



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE
CHARGÉ
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

MINISTÈRE DE
L'ACTION ET DES
COMPTES PUBLICS