


2 **R**APPORT
0 **A**NNUEL
1 **S**TATISTIQUE ET
8 **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	27
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	27
1.1.1 Fonctionnement de la PEEC	27
1.1.2 Fonctionnement de la PSEEC	31
1.1.3 Fonctionnement de la PEAEC.....	31
1.1.4 Fonctionnement du fonds de garantie	31
1.1.5 Fonctionnement du fonds de fonctionnement	32
1.2 ACTEURS DE LA PEC	32
1.2.1 Entreprises	32
1.2.2 État.....	32
1.2.3 Action Logement depuis le 1 ^{er} janvier 2017.....	33
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement.....	33
1.2.3.2 Action Logement Groupe (ALG)	34
1.2.3.3 Action Logement Services (ALS).....	34
1.2.3.4 Action Logement Immobilier (ALI)	35
1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement	35
1.2.4 Acteurs nationaux.....	37
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)	37
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)	40
1.2.5 Agences nationales	42
1.2.5.1 ANAH (Agence NAtionale de l'Habitat)	42
1.2.5.2 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	43
1.2.5.3 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement)	45
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).....	45
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	46
1.2.8 Personnes morales	46
1.2.8.1 Filiales et autres entreprises liées	48
1.2.8.1.1 Présentation générale.....	48
1.2.8.1.2 Organismes du secteur HLM	48
1.2.8.2 Entités sous influence notable.....	49
1.2.8.3 Autres participations.....	49
1.2.8.4 Autres personnes morales.....	49
1.2.8.4.1 Présentation générale.....	49
1.2.8.4.2 Organismes du secteur associatif	50
1.2.9 Personnes physiques	50
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	50
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs.....	51
2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC	53
2.1 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE	53
2.2 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE	57
2.2.1 Collecte totale	58
2.2.1.1 Analyse de la collecte nette reçue.....	58
2.2.1.2 Évolution à long terme de la PEC reçue	61
2.2.2 Cessions d'actifs et retours de prêts	63

2.2.3	Autres ressources	63
2.3	EMPLOIS PEC	64
2.4	TRESORERIE GLOBALE	64
3	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC	67
3.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC	67
3.2	COLLECTE PEEC	70
3.3	CESSIONS D'ACTIFS ET RETOURS DE PRETS PEEC	71
3.3.1	Cessions d'actifs.....	72
3.3.2	Retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques.....	73
3.4	AUTRES RESSOURCES PEEC	73
3.4.1	Ressources d'emprunt nettes.....	73
3.5	FINANCEMENT PEEC D'ENTITES INTRAGROUPES ACTION LOGEMENT	74
3.5.1	Analyse des financements intragroupes selon la forme des financements.....	74
3.5.2	Analyse des financements intragroupes selon le type d'opérations financées.....	77
3.5.3	Analyse des financements intragroupes selon les catégories de bénéficiaires	78
3.5.3.1	Analyse des financements du point de vue des bénéficiaires	78
3.5.3.1.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	78
3.5.3.1.2	Analyse du financement de l'AFL	79
3.5.3.2	Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires.....	83
3.5.4	Répartition territoriale des financements intragroupes	84
3.6	FINANCEMENT PEEC D'ENTITES HORS GROUPE ACTION LOGEMENT	86
3.6.1	Analyse des financements hors groupe selon la forme des financements.....	86
3.6.2	Analyse des financements hors groupe selon le type d'opérations financées.....	87
3.6.3	Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires.....	88
3.6.4	Répartition territoriale des financements hors groupe	89
3.7	FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES	91
3.7.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme des financements	92
3.7.1.1	Financements sous forme de prêts	92
3.7.1.2	Financements sous forme de subventions.....	93
3.7.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées	94
3.7.3	Répartition territoriale des financements aux personnes physiques	95
3.8	FINANCEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES	97
3.8.1	ANAH et FNAL	98
3.8.1.1	FNAL.....	98
3.8.1.2	ANAH.....	98
3.8.2	ANRU et Rénovation urbaine.....	99
3.8.3	FNAP.....	99
3.8.4	ANIL-ADIL	99
3.9	SYNTHESE ET SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS	100
4	FONDS DE GARANTIE	107
4.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE	107
4.2	GARANTIES ACCORDEES	108
4.3	APAGL.....	109
5	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC.....	111
5.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC	111

5.2	COLLECTE PSEEC	113
5.3	RETOURS DE PRETS PSEEC	114
5.3.1	Retours de prêts accordés aux personnes morales	114
5.3.2	Retours de prêts accordés aux personnes physiques	114
5.4	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES	114
5.5	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES	115
5.5.1	Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées....	115
6	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	119
6.1	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	119
6.2	COLLECTE PEAEC	122
6.3	RETOURS DE PRETS PEAEC.....	123
6.4	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES.....	123
6.5	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES.....	124
6.5.1	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements.....	124
6.5.2	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées	125
6.5.3	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale.....	126
7	RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	129
7.1	FONCTIONNEMENT DU FONDS	129
7.2	EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	130
8	PERFORMANCE ET COUTS DE GESTION	133
8.1	SYNTHESE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	134
8.2	MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	135
8.2.1	Moyens financiers d'Action Logement Services.....	135
8.2.1.1	Analyse des ressources annuelles.....	135
8.2.1.2	Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement.....	136
8.2.1.2.1	Ratio de structure financière	136
8.2.1.2.2	Ratio de fonds de roulement.....	137
8.2.2	Moyens humains d'Action Logement Services.....	138
8.2.3	Offre de logements.....	139
8.3	EFFICACITE OPERATIONNELLE	140
8.3.1	Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services	140
8.3.1.1	Activité au bénéfice des personnes morales.....	140
8.3.1.2	Activité au bénéfice des personnes physiques	141
8.3.1.3	Activité locative	141
8.3.2	Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois.....	142
8.3.2.1	Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois.....	142
8.3.2.2	Ratio de couverture des emplois	145
8.3.2.3	Ratio agrégé soutenabilité des objectifs d'emplois	146
8.4	COUT DU RISQUE	149
8.4.1	Décomposition du coût du risque annuel	149
8.4.1.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	149



8.4.1.2	Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque	151
8.4.2	Analyse des dépréciations	152
8.4.2.1	Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques	152
8.4.2.2	Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques	152
8.4.2.3	Taux de recouvrement prévu des créances douteuses	153
8.5	COUT OPERATIONNEL	153
8.5.1	Structure des charges et du coût opérationnel	153
8.5.2	Coût opérationnel	154
8.5.3	Coût opérationnel normé.....	154
8.5.4	Ratio de couverture du coût opérationnel	155
8.6	RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR)	155
8.6.1	Ratio de solvabilité.....	155
8.6.2	Ratio de grands risques	156
8.6.3	Coefficient de liquidité	157
8.7	PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D’ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.....	157
8.7.1	Indicateurs de niveau d’endettement d’Action Logement Immobilier	157
8.7.2	Indicateurs de structure financière d’Action Logement Immobilier	158
8.7.3	Moyens humains d’Action Logement Immobilier.....	160
9	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE	161
9.1	SYNTHESE DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE	161
9.2	ÉTATS DE SYNTHESE – COMPTES SOCIAUX	162
9.2.1	Action Logement Groupe (ALG)	162
9.2.1.1	Bilan	162
9.2.1.2	Compte de résultat.....	164
9.2.2	Action Logement Services (ALS)	166
9.2.2.1	Bilan	166
9.2.2.2	Compte de résultat.....	169
9.2.2.3	Trésorerie globale.....	170
9.2.3	Action Logement Immobilier (ALI)	171
9.2.3.1	Bilan	171
9.2.3.2	Compte de résultat.....	177
9.2.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales	177
9.2.4.1	Bilan	177
9.2.4.2	Compte de résultat.....	181
9.2.5	Association Pour l’Accès aux Garanties Locatives (APAGL)	181
9.2.5.1	Bilan	181
9.2.6	Evolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2017 à 2018.....	184
9.3	ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L’EQUILIBRE FINANCIER D’ACTION LOGEMENT SERVICES.....	185
9.3.1	Évolution des ressources stables	185
9.3.2	Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables	186
9.3.3	Analyse de l’équilibre financier prospectif	188
9.4	ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	190
9.4.1	Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement	191
9.4.2	Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement.....	191
9.4.2.1	Périmètre d’Action Logement Groupe	192
9.4.2.2	Périmètre d’Action Logement Services	194
9.4.2.3	Périmètre d’Action Logement Immobilier.....	195

9.4.3	Analyse des comptes consolidés	196
9.4.3.1	Groupe Action Logement	196
9.4.3.2	Action Logement Services	202
9.4.3.3	Action Logement Immobilier	205
9.4.4	Analyse financière des comptes consolidés	209
9.4.4.1	Action Logement Groupe	209
9.4.4.1.1	Structure financière	209
9.4.4.2	Action Logement Services	210
9.4.4.2.1	Profitabilité	210
9.4.4.2.2	Structure financière	211
9.4.4.2.3	Rentabilité économique	212
9.4.4.3	Action Logement Immobilier	213
9.4.4.3.1	Profitabilité	213
9.4.4.3.2	Structure financière	214
9.4.4.3.3	Rentabilité économique	216
9.4.4.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées	217
9.4.4.5	Bilan	217
9.4.4.6	Compte de résultat	219
10	ACTIVITE D'ICF HABITAT EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC	221
10.1	RESSOURCES D'ICF HABITAT	221
10.2	EMPLOIS D'ICF HABITAT	223
10.3	SITUATION BILANTIELLE D'ICF HABITAT	225
10.4	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	225
ANNEXES	.....	227
ANNEXE I	CADRE METHODOLOGIQUE	229
I.1	CHAMP DU RAPPORT	229
I.1.1	Groupe Action Logement	229
I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux	229
I.1.3	Organismes du secteur associatif	230
I.1.4	Agences nationales	230
I.2	PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES	230
I.2.1	Recueil auprès du groupe Action Logement	230
I.2.1.1	Données sociales	230
I.2.1.2	Données consolidées	231
I.2.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux	231
I.2.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif	231
I.2.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales	232
I.3	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES	232
I.3.1	Principe général	232
I.3.2	Traitement des données manquantes	233
I.4	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	234
I.4.1	Données macro-économiques	234
I.4.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées	234
I.4.1.2	Produit intérieur brut	234
I.4.1.3	Masse salariale	235
I.4.1.4	Évolution des données macro-économiques utilisées	235
I.4.2	Démographie des entreprises	236



1.4.3	Taux d'inflation.....	238
1.4.4	Rendement des obligations d'État sans risque	239
1.4.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France	240
1.4.6	Zonage territorial.....	241
I.5	APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION	242
1.5.1	Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance	242
1.5.1.1	Approche générale de détermination des indicateurs de performance.....	242
1.5.1.2	Typologie des indicateurs de performance	243
1.5.1.2.1	Indicateurs de ressources et de moyens.....	243
1.5.1.2.2	Indicateurs d'efficacité opérationnelle	243
1.5.1.2.3	Indicateurs d'efficacité.....	243
1.5.1.2.4	Indicateurs de qualité	244
1.5.1.2.5	Indicateurs d'efficacité de la politique publique	244
1.5.1.2.6	Indicateurs d'efficacité-coût	244
1.5.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI	244
1.5.2.1	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS.....	245
1.5.2.1.1	Indicateur relatif aux objectifs d'emplois	245
1.5.2.1.2	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	245
1.5.2.1.3	Indicateurs relatifs au coût du risque	247
1.5.2.1.4	Indicateurs relatifs aux coûts de gestion	248
1.5.2.1.5	Ratios réglementaires	249
1.5.2.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALI.....	250
1.5.2.2.1	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	250
ANNEXE II	DONNEES DIVERSES.....	253
II.1	COLLECTE PEC NETTE TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE	253
II.2	COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE.....	254
II.3	SUIVI DES DROITS DE RESERVATION	255
II.3.1	Suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services ...	255
II.3.2	Suivi des droits de réservation d'Action Logement Services déclaré à l'ANCOLS.....	256
II.3.3	Matérialisation des écarts entre les données déclarées à l'ANCOLS et les données présentées dans les comptes annuels d'Action Logement Services	257
II.4.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)	258
II.5.1	Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois	259
II.5.2	Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale.....	260
II.6.1	Explicitation des hypothèses retenues.....	261
II.6.2	Détail du calcul de l'indicateur.....	263
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES	265

LE MOT DU DIRECTEUR GENERAL

Le rapport annuel statistique et financier de l'exercice 2018 sur la participation des employeurs à l'effort de construction a été approuvé par le conseil d'administration de l'ANCOLS le 29 janvier 2020 conformément à l'alinéa 12) de l'article R. 342-2 II du CCH.

Si Action Logement a amélioré le suivi de son activité pour l'exercice 2018, ce suivi n'est cependant toujours pas aux normes compte tenu des conséquences de la fusion des systèmes d'information qui perdurent dans le temps. Action Logement doit pour l'exercice 2019 remplir pleinement ses obligations vis-à-vis de l'Agence en termes de transmission de données.

L'information saillante issue de l'analyse des flux de ressources et d'emplois sur l'exercice 2018 est le fort excédent des ressources sur les emplois qui s'explique essentiellement par la baisse sensible de ces derniers. Il est malaisé à ce stade de faire la part des différents facteurs qui pourraient en être la source : l'effet de la réforme encore récente de la réorganisation d'Action Logement, les nouveaux engagements pris par Action Logement envers l'État dans le cadre du plan d'investissement volontaire, le cycle conjoncturel des projets de constructions de logements, la concurrence des établissements financiers dans un contexte de taux bas des offres de prêt. La réponse devra être recherchée d'une part, dans le suivi attentif de l'évolution de cet équilibre entre les ressources et les emplois et d'autre part, dans une réflexion sur une meilleure adéquation des produits proposés par Action Logement aux demandes des porteurs de projet.

Par ailleurs, c'est la première édition qui analyse les comptes consolidés du groupe Action Logement dont le premier exercice de certification est celui clos au 31 décembre 2018. Ainsi, une vision d'ensemble du groupe est aujourd'hui disponible et permet d'apprécier globalement l'importance des entités contrôlées par Action Logement au sein du secteur. Pour le prochain exercice de consolidation, Action Logement doit améliorer certains points dans le processus de consolidation de son groupe, ce qui permettra à l'Agence d'affiner son analyse globale du secteur.

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

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 2018 du rapport susmentionné sont développés ci-après. Cette édition constitue la deuxième édition post-réforme Action Logement mais la première pour la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018, celle-ci ayant été modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018 puis par un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

Enfin, l'Agence précise que l'exercice clos au 31 décembre 2018 constitue le premier exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement. Les comptes consolidés tels qu'ils ont été analysés par l'Agence seront présentés dans le présent rapport.

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

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

La convention quinquennale fixe les enveloppes 2018 à 2022 pour chaque catégorie d'emplois. Au titre du premier exercice de la période quinquennale 2018-2022, les emplois réalisés s'élèvent à 2 383,8 millions d'euros, soit en-deçà du total des enveloppes minimales qui se monte à 2 500,0 millions d'euros.

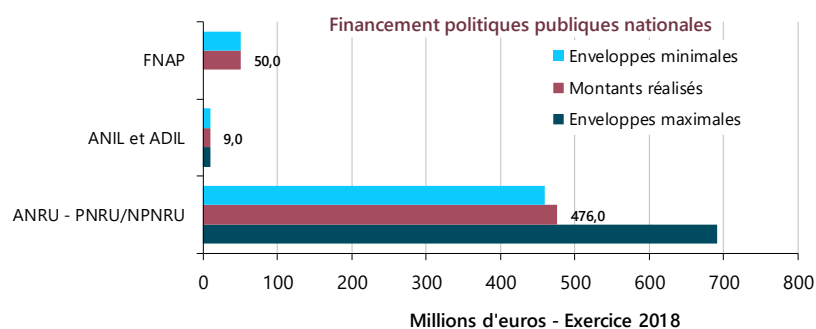
Synthèse des emplois PEEC réalisés par Action Logement et des enveloppes sur la période 2018-2022

Données en millions d'euros

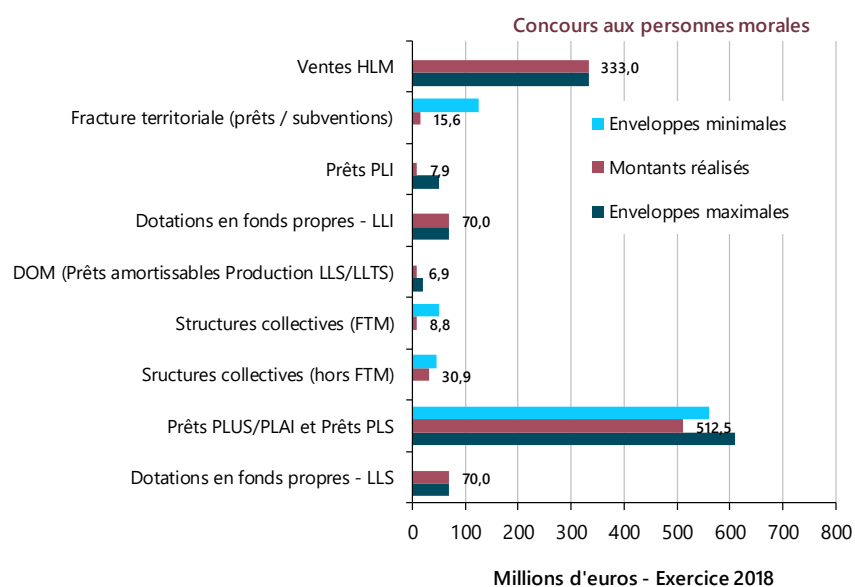
Rubriques	Enveloppes 2018-2022									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	Réalisé	Enveloppes (*)	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes
Concours aux personnes physiques	606,1	Min 651 Max 651	727,0	Min 727 Max 727	791,0	Min 791 Max 791	799,0	Min 799 Max 799	795,0	Min 795 Max 795
Concours aux personnes morales	1 197,6	Min 1 324 Max 1 374	1 323,0	Min 1 273 Max 1 273	1 334,0	Min 1 284 Max 1 284	1 252,0	Min 1 201 Max 1 201	1 263,0	Min 1 213 Max 1 213
Financement des politiques nationales	535,0	Min 519 Max 701	801,0	Min 509 Max 701	791,0	Min 509 Max 701	860,0	Min 509 Max 701	746,0	Min 509 Max 621
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,2	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6
Transfert vers PIV	0,0	Min 0 Max 0	172,0	Min 0 Max 0	146,0	Min 0 Max 0	170,0	Min 0 Max 0	240,0	Min 0 Max 0
Emplois réels	2 339,9		3 029,0		3 068,0		3 087,0		3 050,0	
Ajustements pour engagements et provisions	43,9		0,0		0,0		0,0		0,0	
Totaux	2 383,8	Min 2 500 Max 2 732	3 029,0	Min 2 515 Max 2 707	3 068,0	Min 2 590 Max 2 782	3 087,0	Min 2 515 Max 2 707	3 050,0	Min 2 523 Max 2 635

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

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



Pour le premier exercice de la période couverte par la convention quinquennale 2018-2022, le financement des politiques publiques nationales (ANRU – PNRU/NPNRU, ANIL et ADIL et FNAP) est inférieur au niveau maximal prévu par la convention pour l'exercice 2018 mais légèrement supérieur au niveau minimal. À noter que le montant présenté n'inclut pas la provision de 100,0 millions d'euros de subvention à l'AFL prélevée sur le fonds PSEEC¹ et qui sera décaissée sur l'exercice 2019.



Concernant les concours aux personnes morales, leur niveau observé se situe également en-dessous du seuil maximal défini pour l'exercice 2018, premier exercice de la période 2018-2022, et aussi en-dessous du niveau minimal. Toutefois, on observe des situations contrastées selon la rubrique concernée. En effet, les catégories dotations en fonds propres - LLI², dotations en fonds propres - LLS et financement de la vente HLM³ respectent l'enveloppe minimale imposée par la convention quinquennale. En revanche, les autres rubriques, et notamment les prêts

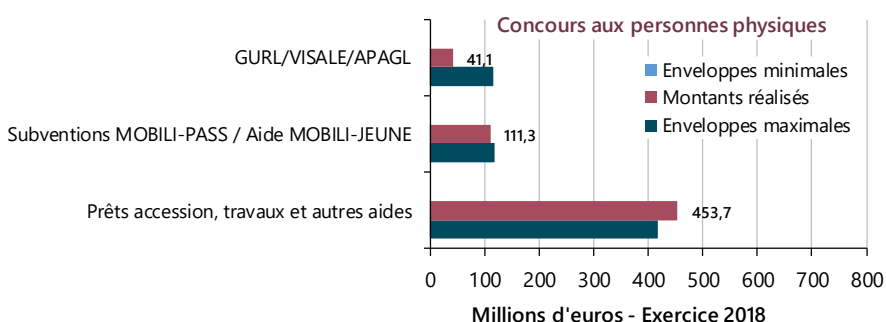
PLUS/PLAI et prêts PLS ainsi que le financement de la fracture territoriale et des structures collectives (hors FTM et FTM) se situent en-dessous de la fourchette minimale définie par la convention.

¹ La convention quinquennale 2018-2022 prévoit à son article 6 que le financement de l'AFL par ALS sur le fonds PEEC sera complété par un abondement à hauteur de 300,0 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer des programmes de construction. De plus, aucun financement sur les fonds PEEC n'a été versé au titre de l'exercice 2018 conformément à ce que prévoit la convention.

² Ce poste correspond aux subventions versées par Action Logement Services à l'entité Action Logement Groupe (ALG) à hauteur de 70,0 millions d'euros visant à permettre le financement par Action Logement Immobilier (ALI) de ses filières immobilières dans le secteur du LLI (logement locatif intermédiaire). Au même titre, 70,0 millions d'euros de subventions ont été versées pour financer les filières d'ALI dans le LLS (logement locatif social). Elles figurent dans la rubrique « Dotations en fonds propres - LLS ».

³ Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) le 14 mars 2019. Cette structure a pour mission de développer et faciliter l'accès à la propriété des locataires occupants. Par rapport aux 333,0 millions d'euros qui lui ont été versés, l'ONV n'a pas supporté des dépenses d'un tel montant au titre de l'exercice 2018. En effet, cet organisme n'a pas réellement démarré son activité en 2018 car elle ne disposait pas encore des agréments nécessaires pour réaliser de la vente de logements sociaux. L'arrêté du 12 novembre 2019 donne l'agrément à l'ONV pour exercer son activité. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros réparti en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements.

Quant aux concours aux personnes physiques (hors ajustements pour engagements et provisions), ils se situent globalement à 44,9 millions d'euros en-dessous de la borne supérieure définie par la convention, sachant qu'aucune enveloppe minimale n'a été fixée par ce texte réglementaire.



Rappelons que depuis l'exercice 2017, le financement de l'ensemble GURL⁴ et VISALE⁵ 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.

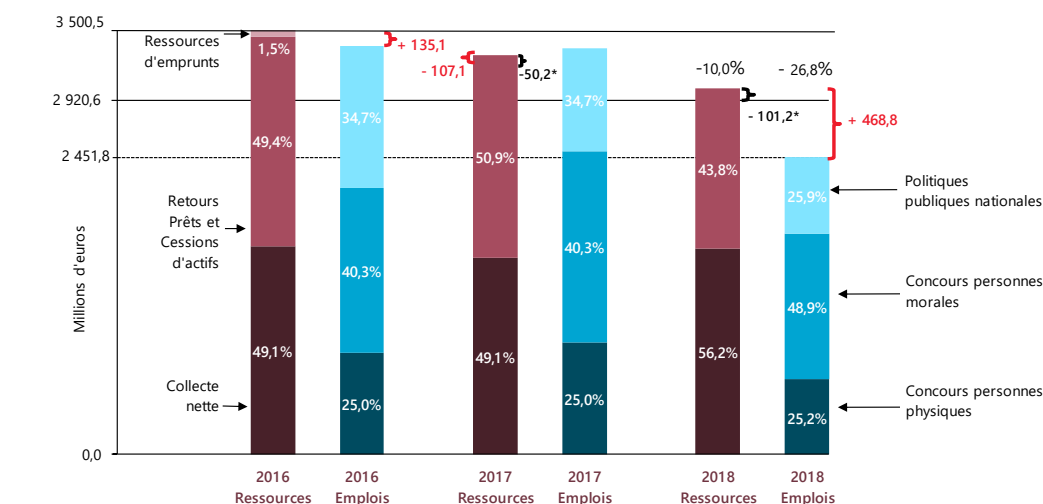
Financement sur fonds de garantie

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.

Au titre de l'exercice 2018, les emplois du fonds de garantie sont uniquement composés de 54,2 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties de loyers et des charges LOCA-PASS. Pour rappel, au titre de l'exercice 2017, les emplois s'élevaient à 50,5 millions d'euros pour ce même fonds 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 charges de loyers et des charges LOCA-PASS.

Un fort excédent des ressources sur les emplois

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois sur l'exercice 2018 met en évidence un fort excédent des ressources sur les emplois de 468,8 millions d'euros en 2018 contre un solde déficitaire de



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

107,1 millions d'euros en 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par la forte diminution des emplois. Comme l'illustre le graphique, en 2018, les ressources diminuent de 10,0% mais les emplois diminuent encore plus fortement de 26,8%. La baisse des emplois observée depuis 2015 se poursuit en 2018. Les ressources de

⁴ Garantie Universelle des Risques Locatifs.

⁵ La GURL a pris fin en janvier 2016 au profit de VISALE qui a démarré courant 2016.

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.

Synthèse des flux irréversibles de ressources et d'emplois d'ALS de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A)	1 488,67	100,0%	+ 2,9%	1 446,44	100,0%	- 7,3%	1 561,16	100,0%
Subventions versées Personnes morales	170,91	11,5%	- 12,0%	194,21	13,4%	+ 69,2%	114,81	7,4%
Subventions versées Personnes physiques	116,62	7,8%	- 7,1%	125,48	8,7%	+ 40,7%	89,21	5,7%
Subventions nettes Politiques publiques nationales*	635,00	42,7%	- 25,2%	849,00	58,7%	- 26,9%	1 162,14	74,4%
Flux net lié à la gestion courante	281,43	18,9%	+ 3,1%	273,01	18,9%	+ 233,0%	81,99	5,3%
Emplois irréversibles (B)	1 203,95	80,9%	- 16,5%	1 441,70	99,7%	- 0,4%	1 448,14	92,8%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	284,71	19,1%	+ 999,9%	4,74	0,3%	- 95,8%	113,02	7,2%
Concours assimilés à des subventions personnes morales						- 100,0%	0,40	0,0%
Concours assimilés à des subventions personnes physiques			- 100,0%	15,58	1,1%	- 67,2%	47,56	3,0%
Emplois non décaissés (D)			- 100,0%	15,58	1,1%	- 67,5%	47,96	3,1%
Solde net irréversible (E) = (C-D)	284,71	19,1%	- 999,9%	-10,84	-0,7%	- 116,7%	65,06	4,2%

* Hors bonification des prêts OLS pour 2016

Si l'on se limite aux seuls ressources et emplois qui génèrent des flux irréversibles, le solde est fortement excédentaire et s'élève à 284,7 millions d'euros en 2018 après un excédent de 4,7 millions d'euros en 2017 et un excédent de 113,0 millions d'euros en 2016.

Les créances irrécouvrables, qui sont assimilables à des subventions décalées dans le temps, présentent un solde nul en 2018. Pour mémoire, sur l'exercice 2017, en intégrant les créances irrécouvrables, on observait un léger déficit de 10,8 millions d'euros en 2017, après un excédent de 65,1 millions d'euros en 2016.

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

La vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC met en exergue une baisse du soutien d'Action Logement pour l'ensemble des catégories d'emplois, dans des proportions toutefois différentes. Concernant les financements aux personnes physiques, leurs retours s'établissent à 695,6 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 617,8 millions d'euros en 2018, soit des emplois nets de -77,8 millions d'euros. S'agissant des concours aux personnes morales, les emplois nets sont en baisse avec un montant de 570,6 millions d'euros contre 851,3 en 2017. Quant aux politiques publiques nationales, elles présentent des financements à hauteur de 635,0 millions d'euros contre 849,0 millions d'euros en 2017.

Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

	Exercice 2018				Exercice 2017				Exercice 2016	
	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	271,6	187,6	83,9	5 200,6					124,7	5 557,0
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,0		473,0	0,1					247,0	1 807,5
Subventions	12,4		12,4						76,0	
Groupe Action Logement	757,0	187,6	569,4	5 200,6					447,6	7 364,5
Prêts	386,5	424,4	-37,9	6 578,6					99,8	6 459,4
Titres									20,3	223,5
Subventions	18,5		18,5						39,2	
Hors groupe Action Logement	404,9	424,4	-19,4	6 578,6					159,3	6 682,9
Non ventilés	37,0	16,4	20,7	292,8					-13,1	
Total Personnes Morales	1 198,9	628,4	570,6	12 072,0	1 582,4	731,1	851,3	11 176,5	593,8	14 047,4
Prêts	501,2	695,6	-194,4	4 091,4	778,5	944,9	-166,4	4 765,4	-262,1	5 033,3
Subventions	116,6		116,6		141,1		141,1		136,8	
Total Personnes Physiques	617,8	695,6	-77,8	4 091,4	919,6	944,9	-25,4	4 765,4	-125,3	5 033,3
ANRU	476,0		476,0		790,0		790,0		910,0	
AFL	100,0		100,0							
ANAH, FNAL					50,0		50,0		250,0	
FNAP	50,0		50,0						9,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		0,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	635,0		635,0		849,0		849,0		1 169,0	
Total lié aux interventions	2 451,8	1 324,0	1 127,9	16 163,4	3 351,0	1 676,0	1 674,9	15 941,9	1 637,5	19 080,6

Légende des couleurs :

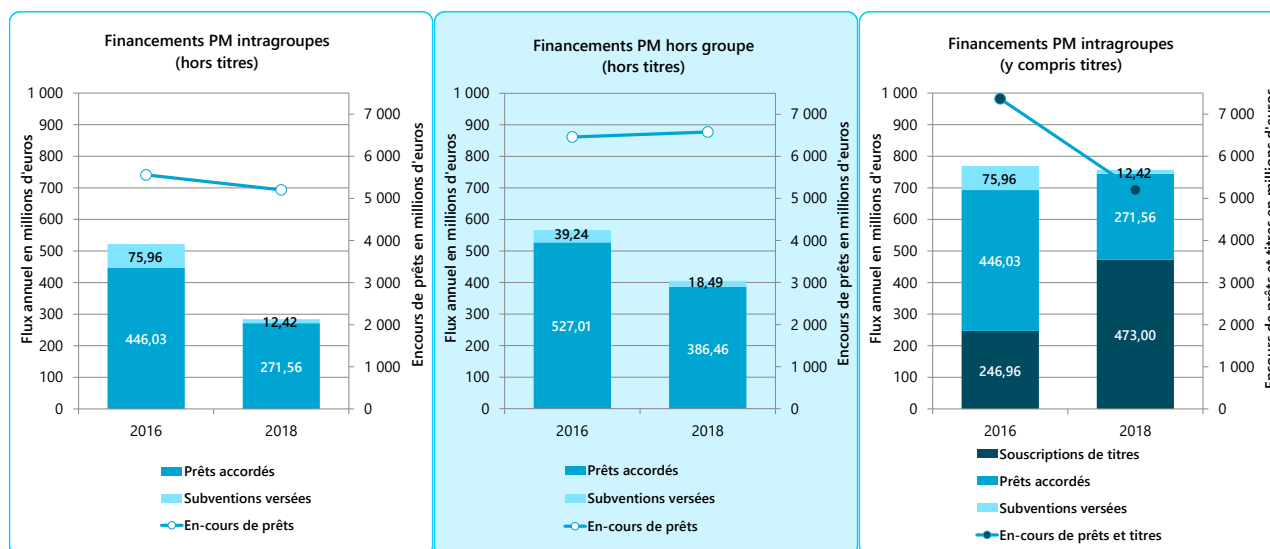
Emploi net positif



Emploi net à l'équilibre



Emploi net négatif



On observe une légère baisse des nouveaux financements aux personnes morales intragroupes⁶ incluant les titres qui passent de 769,0 millions en 2016 à 757,0 millions d'euros en 2018. Quant aux nouveaux financements accordés aux personnes morales hors groupe à l'exclusion des titres, ils se montent à 404,9 millions d'euros en 2018 contre 566,3 millions d'euros en 2016.

⁶ Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilés selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données de l'exercice 2018 avec l'exercice 2016.

Des marges de manœuvre suffisantes pour Action Logement Services

Les dynamiques récentes se traduisent par une hausse de 11,0% de la trésorerie globale d'Action Logement Services en 2018. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie globale ainsi calculée augmente de 15,8% par rapport à l'exercice 2017. Le niveau de trésorerie excédentaire progresse au sein d'Action Logement Services, compte tenu d'une diminution plus importante des emplois par rapport aux ressources.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018							Exercice 2017	Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEAC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	54,60			71,14	1 245,76	1 371,50	34,2%	992,86	38,1%	927,95
Disponibilités nettes	1 049,22	25,04	-19,38	78,49	1 506,05	2 639,42	65,8%	2 621,38	0,7%	2 199,66
Virements internes	30,78	25,28	47,60	-39,65	-63,29	0,73	0,0%	1,10	-33,6%	
Créances entre fonds (*)	1 706,81	428,97	133,71	243,12	-2 512,60					
Trésorerie globale (A)	2 841,41	479,29	161,93	353,10	175,92	4 011,65	100,0%	3 615,33	11,0%	3 127,60
Collecte totale PEEC	1 663,29					1 663,29	98,0%	1 586,46	4,8%	1 686,29
Collecte totale PSEEC		10,11				10,11	0,6%	7,46	35,5%	9,59
Collecte totale PEAEAC			24,40			24,40	1,4%	23,65	3,1%	22,88
Collecte totale (B)	1 663,29	10,11	24,40			1 697,80	42,3%	1 617,58	5,0%	1 718,77
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 178,13	469,17	137,54	353,10	175,92	2 313,86	57,7%	1 997,75	15,8%	1 408,83

L'exercice 2016 comprend la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL et la trésorerie des 9 GIE (15,8 millions d'euros) 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 encours de ressources stables d'ALS progressent et s'élèvent à 20 619,3 millions d'euros en 2018 contre 20 038,1 millions d'euros en 2017. La progression observée entre les deux exercices est donc de 2,9%. Quant aux emplois durables, ils diminuent de 1,3 % et s'élèvent à 16 979,6 millions d'euros à fin 2018. On observe ainsi une hausse du fonds de roulement de 28,5 % entre 2017 et 2018. Le fonds de roulement au 31 décembre 2018 s'élève à 3 639,6 millions d'euros.

Évolution du fonds de roulement ALS

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	
	Total	%	Total	%		
Capital, réserves, report à nouveau	13 087,80	63,5%	12 839,72	64,1%	+	1,9%
Résultat	437,66	2,1%	248,09	1,2%	+	76,4%
Amortissements et dépréciations			0,04	0,0%	-	100,0%
Capitaux propres retraités	13 525,46	65,6%	13 087,84	65,3%	+	3,3%
Ressources définitives (I)	13 525,46	65,6%	13 087,84	65,3%	+	3,3%
Provisions	184,12	0,9%	192,02	1,0%	-	4,1%
Opérations avec la clientèle (dettes) (*)	5 648,12	27,4%	5 372,80	26,8%	+	5,1%
Dettes financières	1 261,58	6,1%	1 385,39	6,9%	-	8,9%
Ressources non définitives (II)	7 093,83	34,4%	6 950,22	34,7%	+	2,1%
Ressources stables (III = I+II)	20 619,29	100,0%	20 038,06	100,0%	+	2,9%
Immobilisations incorporelles et corporelles	91,91	0,4%	81,93	0,4%	+	12,2%
Participations	87,71	0,4%	87,71	0,4%	+	0,0%
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%	-	100,0%
Créances rattachées : Autres participations (**)			596,83	3,0%	-	100,0%
Prêts aux autres personnes morales et organismes (**) (***)	12 173,42	59,0%	9 235,20	46,1%	+	31,8%
Prêts aux personnes physiques	4 337,70	21,0%	4 832,27	24,1%	-	10,2%
Autres immobilisations financières (****)	288,90	1,4%	306,69	1,5%	-	5,8%
Emplois durables (IV)	16 979,64	82,3%	17 206,64	85,9%	-	1,3%
Fonds de roulement (V = III-IV)	3 639,65	17,7%	2 831,43	14,1%	+	28,5%

(*) Cette rubrique correspond aux fonds PEC reçus sous forme de prêts.

(**) Cette rubrique constitue la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

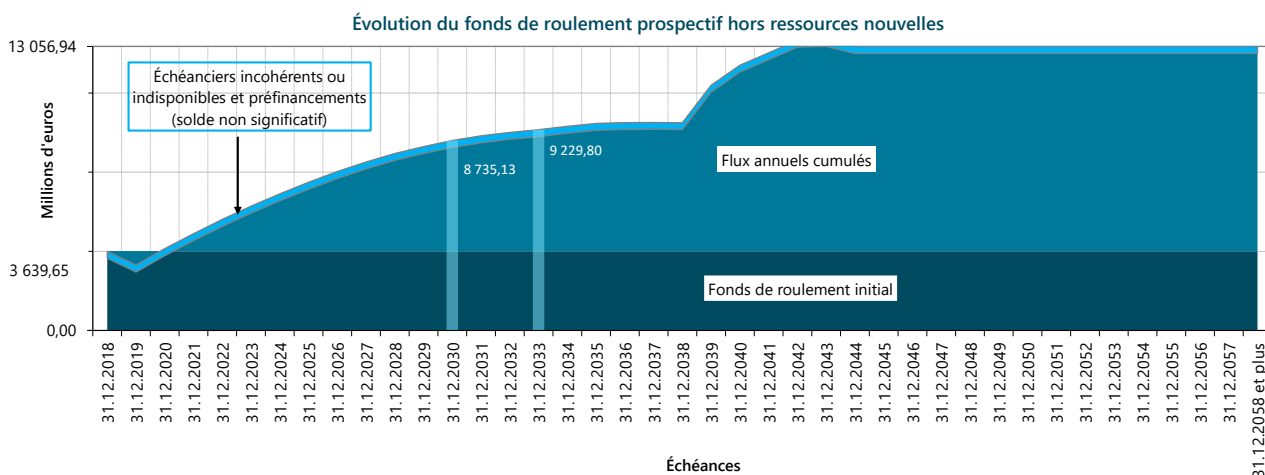
(***) Cette rubrique comprend les intérêts courus et non courus contrairement aux rubriques correspondant aux créances rattachées.

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

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

Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 9 229,8 millions d'euros d'ici quinze ans et de 13 056,9 millions d'euros à terme, sans tenir compte des ressources nouvelles⁷, des futurs emplois et du risque d'irrécouvrabilité lié aux prêts accordés. Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est pas significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections.

⁷ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2018).

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 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. Depuis la réforme, les indicateurs ont évolué par rapport aux années antérieures. Les indicateurs sont propres à l'activité de chaque entité du groupe. À noter que dans cette synthèse seuls les indicateurs relatifs à Action Logement Services seront présentés.

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

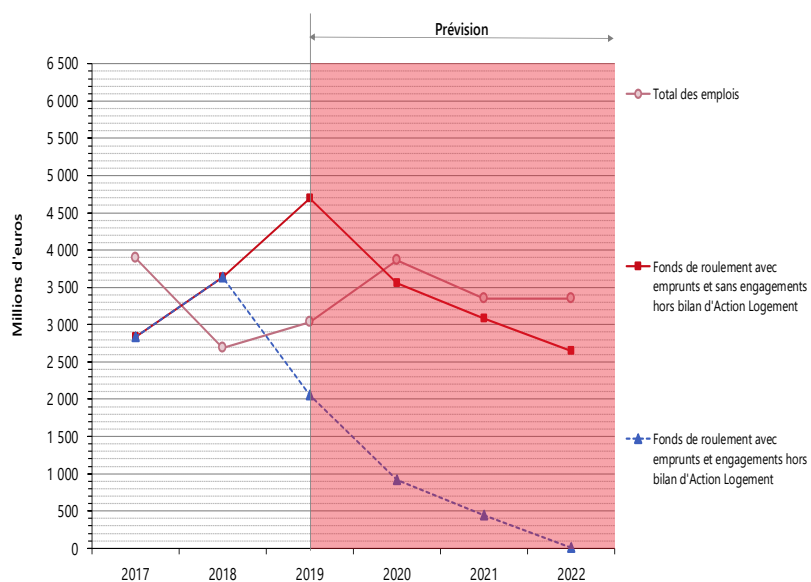
Désignation	Numéro tableau	2018	2017
Ratio d'autonomie financière	9.5	65,60%	65,31%
Ratio de fonds de roulement	9.6	121,44%	116,46%
Indice global de réalisation des emplois	9.12	80,66%	91,31%
Ratio de couverture des emplois	9.13	201,46%	143,35%
Coût du risque PP	9.15	± 0,27%	± -0,78%
Coût opérationnel normé	9.20	10,32%	9,20%
Couverture du coût opérationnel	9.21	48,89%	57,62%
Ratio de solvabilité (*)	9.22	83,10%	80,93%
Ratio grands risques (**)	9.23	n.a.	4,20%
Ratio liquidité (*)	9.24	923,00%	893,00%

n.a. : non applicable.

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

(**) ALS est exemptée du respect du « plafond » de 25% prévu par les textes, en application de l'arrêté du 23 juillet 2018, du fait notamment de son activité de financement de logement social. S'agissant du ratio grands risques de 5%, il n'est plus applicable à ALS. Cependant, ALS devra définir une limite en interne selon ses propres indicateurs, cette limite interne devant respecter le niveau des fonds propres éligibles au regard des exigences réglementaires de l'ACPR.

L'analyse des indicateurs d'appréciation de la réalisation des **objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale** permet de constater que ceux-ci **se sont dégradés en 2018**. L'indice synthétique affiche au titre de l'exercice 2018 une valeur de **80,7%** contre 91,3% pour l'exercice précédent. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois permet de noter que les objectifs de financement des politiques publiques nationales sont remplis à hauteur de 71,9% au titre de l'année 2018, compte tenu du financement de l'ANRU moins élevé que prévu dans le cadre du NPNRU. Les emplois à destination des personnes physiques affichent quant à eux une forte progression avec un indice de 93,1% en 2018 contre 78,0% en 2017. Enfin, on constate une légère dégradation des objectifs de financement des personnes morales qui ont atteint



87,2% au titre de l'année 2018 contre 92,2% pour l'année 2017.

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière confortable à fin 2018.

Pour la période quinquennale 2018-2022, les emplois se stabiliseront sur la période 2019 à 2022. Les engagements pris par Action Logement fragilisent la soutenabilité de ses objectifs d'emplois,

sans remettre en cause le modèle économique et financier. Après intégration des engagements hors bilan, des provisions et de la mobilisation de l'emprunt souscrit auprès de la CDC, le fonds de roulement est de 8,0 millions d'euros à l'horizon 2022. Notons que le recours à l'emprunt auprès de la CDC ne constitue plus une ressource pour Action Logement Services. Action Logement Services ne procède qu'à des remboursements d'emprunts ultérieurs contractés auprès de la CDC.

Enfin, la situation qui sera réellement observée, en particulier en termes de trésorerie, devrait être meilleure que celle anticipée au niveau du fonds de roulement prévisionnel, compte tenu des décalages de paiement liés aux délais de réalisation des opérations financées. Les résultats analysés ci-dessus s'appuient en effet sur l'hypothèse la plus pessimiste selon laquelle les flux financiers de tous les engagements en cours au début de la période quinquennale ainsi que ceux de tous les engagements à prendre durant la période 2019-2022 seraient intégralement réalisés au cours des prochaines années. Enfin, ces hypothèses ne tiennent pas compte des prévisions de lancement d'emprunts obligataires par Action Logement à hauteur de 6 milliards d'euros sur les prochaines années pour financer les engagements du Plan d'Investissement Volontaire.

Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque, ils montrent un **coût du risque des financements aux personnes physiques positif et largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France** qui est de 0,03%. À noter que structurellement, le coût du risque est supérieur à celui des prêts à l'habitat en France du fait des caractéristiques des publics financés et des produits diffusés.

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

- ▶ un **coût opérationnel normé d'Action Logement Services sur la période analysée qui se monte à environ 322,2 millions d'euros en moyenne** et qui représente en moyenne **10,3% des ressources totales** ;
- ▶ un **coût opérationnel par ETP s'élevant à 113 100 euros en 2018, soit une progression de 10,7% sur la période** ;
- ▶ une **couverture de coût opérationnel qui atteint 48,9%, Action Logement Services pouvant autofinancer en partie son fonctionnement.**

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 83,1%** 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. De ce fait, le fonds de garantie a bénéficié d'une recapitalisation par le biais du fonds PEEC d'un montant de 300 millions d'euros courant 2018 ;
- ▶ Le **ratio de liquidité s'établit à 923,0%** par rapport à un seuil minimal de 100%.

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 2 599,9 millions d'euros dont 1 489,0 millions d'euros en titres de filiales ESH, 714,0 millions d'euros en titres de filiales de logements intermédiaires, 279,0 millions d'euros en titres d'autres sociétés SA et SAS (essentiellement de statut Titre V⁸) et 89,0 millions en titres des SACICAP et Coopératives. ALI n'a quasiment pas d'endettement et dispose

⁸ Les sociétés de Titre V exercent une activité de services et non immobilière.

d'une marge d'autonomie suffisante pour son activité, puisque ses ressources stables progressent de 6,9% et s'élèvent à 2 869,2 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Stabilité de l'excédent de l'entité faitière Action Logement Groupe (ALG)

ALG, entité faitière présente un excédent de 140,0 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 70,0 millions d'euros et du logement social pour 70,0 millions d'euros.

Premier exercice de consolidation du groupe Action Logement

Il s'agit du premier exercice de consolidation du groupe Action Logement composé de l'entité mère ALG ainsi que des deux paliers ALS et ALI et des entités combinées que sont le groupe AFL et l'APAGL. Ce périmètre de consolidation est constitué de 118 entités au 31 décembre 2018. L'analyse statique et dynamique du périmètre de consolidation montre qu'il se rétrécit en 2018 compte tenu des mouvements de fusions et de TUP⁹. Le rétrécissement de ce périmètre se poursuivra en 2019 jusqu'à ce que le groupe atteigne sa taille critique.

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

Le groupe Action Logement pèse **83,4 milliards d'euros** à fin 2018 avec un parc de logements qui représente **54,2 milliards d'euros** (ce parc de logements est détenu par les filiales d'ALI) et occupe **1/5^e du parc de logements social et intermédiaire**.

La trésorerie nette du groupe en 2018 progresse et s'établit à **7,7 milliards d'euros**, ce qui constitue **une réserve de trésorerie très confortable**. A titre comparatif, la trésorerie du groupe est légèrement supérieure à celle de la famille des SA HLM en 2018, qui se monte à 6,0 milliards d'euros¹⁰.

Les fonds propres consolidés sont constitués essentiellement pour 11,9 milliards d'euros des réserves du fonds PEEC (palier ALS) et pour 14,0 milliards d'euros des capitaux propres du palier d'ALI (filiales ESH). La part des intérêts minoritaires est insignifiante et ne représente que 4,8% des fonds propres consolidés. De ce fait, le groupe est dit intégré.

Le groupe Action Logement dispose d'une capacité de remboursement de 8,6 ans¹¹, soit un délai plus court que celui des SA HLM (19,9 années) et des OPH (14,9 années)¹², cette capacité de remboursement démontrant des marges de manœuvre financières très confortables. La part des emprunts et dettes financières contractés auprès de la CDC est très majoritaire par rapport au total des emprunts, soit 99,9% et le recours à l'emprunt PEEC est négligeable. On constate la même tendance au sein du secteur du logement social. De ce fait, la CDC constitue le premier partenaire financier du groupe.

Ces premiers éléments d'analyse montrent que le groupe dispose de capacités financières suffisantes pour poursuivre et accélérer son volume de production dans le parc de logement social. En outre, le ratio d'endettement est inférieur à 100% et s'établit à 82,8% en 2018 et donc le groupe utilise son endettement pour

⁹ Transmission universelle de patrimoine.

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

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

¹² Données 2018 provenant d'HARMONIA et agrégées par l'ANCOLS. À noter que la capacité de remboursement moyenne pour les ESH et OPH est de 17,68 années au titre de l'exercice 2018.



financer son activité de production. En outre, le ratio de solvabilité du groupe reste stable et s'établit à 37,6% en 2018. Ce ratio de solvabilité permet au groupe de bénéficier d'un niveau de sécurité pour faire face à ses engagements dans un secteur peu concurrentiel.

Les ressources du groupe reposent sur deux composantes, à savoir les produits de loyers et des charges locatives récupérées et la participation à l'effort de construction et les subventions. Les produits de loyers et charges locatives sont très majoritaires et s'élèvent à 6,0 milliards d'euros et représentent 70,4% des produits liés à l'exploitation. Quant à la participation à l'effort de construction et les subventions, ils affichent un total de 1,5 milliard d'euros et représentent 17,5% du total des produits liés à l'exploitation. Le coût de gestion (y compris la cotisation CGLLS) sur le palier d'ALI s'établit à 4,2 milliards d'euros pour un parc de logements de 934 335 logements à fin 2018.

Bilan consolidé Action Logement Groupe¹³

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017				Variations 2018/2017
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraitements	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraitements	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	
Ecarts d'acquisition	26 185		26 185		26 185				
Immobilisations incorporelles	6 809 151	-2 055 335	4 753 816		4 753 816	4 862 819		4 862 819	- 2,2%
Immobilisations corporelles	77 593 411	-22 377 603	55 215 808	-18	55 215 790	52 162 609		52 162 609	+ 5,9%
Terrains et constructions - parc locatif	76 146 160	-21 921 156	54 225 004	-18	54 224 986	50 994 703		50 994 703	+ 6,3%
Autres immobilisations corporelles	1 366 223	-454 389	911 834		911 834	1 050 724		1 050 724	- 13,2%
Immobilisations corporelles en cours	81 027	-2 058	78 969		78 969	117 182		117 182	+ 32,6%
Immobilisations financières	1 076 273	-387 809	688 464		688 464	674 879	345	675 224	+ 2,0%
Titres de participation	461 989	-98 699	363 290		363 290	408 529	345	408 874	- 11,1%
Prêts accordés	214 354	-2 033	212 321		212 321	181 982		181 982	+ 16,7%
Autres Immobilisations financières	399 930	-287 077	112 853		112 853	84 368		84 368	+ 33,8%
Titres intra groupe						0		0	- 100,0%
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	85 505 020	-24 820 747	60 684 272	-18	60 684 254	57 700 307	345	57 700 652	+ 5,2%
Créances liées aux activités de financement	11 013 461	-295 205	10 718 256		10 718 256	10 966 895		10 966 895	- 2,3%
Stocks et en-cours	972 827	-55 744	917 083		917 083	883 715		883 715	+ 3,8%
Clients et comptes rattachés	1 074 663	-413 329	661 335	-1 613	659 722	665 433		665 433	- 0,9%
Créances - subventions à recevoir	1 000 457	-1 382	999 075		999 075	901 989		901 989	+ 10,8%
Autres créances et comptes de régularisation	1 130 488	-13 047	1 117 441		1 117 441	768 161		768 161	+ 45,5%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 339 944	-1 175	8 338 769		8 338 769	8 088 122		8 088 122	+ 3,1%
Total Actif Circulant	12 518 379	-484 677	12 033 702	-1 613	12 032 089	11 307 420		11 307 420	+ 6,4%
Total Actif	109 036 860	-25 600 629	83 436 230	-1 631	83 434 599	79 974 622	345	79 974 967	+ 4,3%
Capital et réserves			30 239 744		30 239 744	29 061 005	345	29 061 350	+ 4,1%
Résultat de l'exercice			1 145 019		1 145 019	1 044 218		1 044 218	+ 9,7%
Subventions PEEC									
Fonds propres (part du groupe)			31 384 763		31 384 763	30 105 223	345	30 105 568	+ 4,2%
Intérêts minoritaires			1 577 489	-18	1 577 471	1 569 074		1 569 074	+ 0,5%
Subvention d'investissement nettes			5 310 755		5 310 755	5 166 043		5 166 043	+ 2,8%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement			5 310 755		5 310 755	5 166 043		5 166 043	+ 2,8%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			459 066		459 066	430 403		430 403	+ 6,7%
Autres provisions pour risques et charges			502 417		502 417	495 555		495 555	+ 1,4%
Provisions			961 483		961 483	925 958		925 958	+ 3,8%
Emprunts et dettes financières			35 009 734		35 009 734	33 169 217		33 169 217	+ 5,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			34 321 357		34 321 357	32 439 246		32 439 246	+ 5,8%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			13 458		13 458	28 885		28 885	- 53,4%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			674 919		674 919	701 086		701 086	- 3,7%
Dettes liées aux activités de financement			6 896 209		6 896 209	6 742 854		6 742 854	+ 2,3%
Fournisseurs et comptes rattachés			1 017 397		1 017 397	897 847		897 847	+ 13,3%
Dettes fiscales et sociales			584 323		584 323	616 466		616 466	- 5,2%
Dettes - Subventions à payer			263		263	263		263	
Autres dettes et comptes de régularisation			693 814	-1 613	692 201	781 676		781 676	- 11,4%
Dettes			44 201 741	-1 613	44 200 128	42 208 323		42 208 323	+ 4,7%
Total Passif			83 436 230	-1 631	83 434 599	79 974 622	345	79 974 967	+ 4,3%

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

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

Compte de résultat Action Logement Groupe¹⁴

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Variations 2018/2017
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	
Loyers	4 936 130		4 936 130	4 937 994		4 937 994	- 0,0%
Charges locatives récupérées	1 109 098		1 109 098	1 089 770		1 089 770	+ 1,8%
Ventes accession	535 472		535 472	590 275		590 275	- 9,3%
Autres revenus	107 468		107 468	93 507		93 507	+ 14,9%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 507 280		1 507 280	1 480 457		1 480 457	+ 1,8%
Autres produits d'exploitation	273 601		273 601	306 048		306 048	- 10,6%
Produit net des activités de financement	114 293		114 293	149 024		149 024	- 23,3%
Produits opérationnels	8 583 341		8 583 341	8 647 077		8 647 077	- 0,7%
Subventions versées	-753 085		-753 085	-1 090 116		-1 090 116	- 30,9%
Charges locatives récupérables	-1 134 245		-1 134 245	-1 118 826		-1 118 826	+ 1,4%
Entretien courant et gros entretien	-590 120		-590 120	-611 260		-611 260	- 3,5%
Autres achats et charges externes	-1 334 600		-1 334 600	-1 312 005		-1 312 005	+ 1,7%
Charges de personnel	-960 573		-960 573	-917 217		-917 217	+ 4,7%
Impôts et taxes	-551 384		-551 384	-547 845		-547 845	+ 0,6%
Autres charges d'exploitation	-73 356		-73 356	-53 417		-53 417	+ 37,3%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 634 832		-1 634 832	-1 547 304		-1 547 304	+ 5,7%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-58 311		-58 311	-11 337		-11 337	+ 414,3%
Coût du risque des activités de financement	-4 111		-4 111	41 677		41 677	- 109,9%
Résultat d'exploitation	1 488 724		1 488 724	1 479 428		1 479 428	+ 0,6%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	24 638		24 638	25 678		25 678	- 4,1%
Charges d'intérêts	-518 298		-518 298	-513 109		-513 109	+ 1,0%
Autres charges et produits financiers	28 288		28 288	2 418		2 418	+ 999,9%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-16 183		-16 183	-2 112		-2 112	+ 666,2%
Résultat financier	-481 555		-481 555	-487 125		-487 125	- 1,1%
Résultat courant	1 007 169		1 007 169	992 303		992 303	+ 1,5%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	328 371		328 371	255 035		255 035	+ 28,8%
Autres charges exceptionnelles	-144 152		-144 152	-130 103		-130 103	+ 10,8%
Autres produits exceptionnels	107 291		107 291	96 393		96 393	+ 11,3%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-20 189		-20 189	-7 389		-7 389	+ 173,2%
Résultat exceptionnel	271 321		271 321	213 935		213 935	+ 26,8%
Impôt sur les résultats	-49 791		-49 791	-44 384		-44 384	+ 12,2%
Résultat net des entreprises intégrées	1 228 700		1 228 700	1 161 855		1 161 855	+ 5,8%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotation nette amort. Écarts acq.							
Résultat net de l'ensemble combiné	1 228 700		1 228 700	1 161 855		1 161 855	+ 5,8%
Intérêts minoritaires	-83 681		-83 681	-117 636		-117 636	- 28,9%
Résultat net (part du groupe)	1 145 019		1 145 019	1 044 218		1 044 218	+ 9,7%

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

Tableau de flux de trésorerie Action Logement Groupe

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	1 228 700
Elimination des amortissements et provisions	1 684 924
Elimination de la variation des impôts différés	-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-319 168
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)	
Transformation de créances (prêts) en subventions	-4
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)	
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	-4
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement (*)	518 298
Total marge brute d'autofinancement	3 112 355
Dividendes reçus des mises en équivalence	
Variation du BFR lié à l'activité	-105 973
Flux net généré par (affecté à) l'activité	3 006 382
Investissements corporels et incorporels	-4 845 850
Acquisitions d'immobilisations financières	-136 775
Total des acquisitions d'immobilisations	-4 982 625
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	616 922
Diminutions d'immobilisations financières	28 388
Total des diminutions d'immobilisations	645 310
Incidence des variations de périmètre	49 721
Variation nette des placements court terme	
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 287 594
Dividendes versés par la société mère	97
Dividendes versés aux minoritaires	-2 058
Augmentations (réductions) de capital	943
Subventions d'investissements reçues	258 184
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	4 287 251
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	22 294
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-2 474 540
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-6 805
Variation nette des concours bancaires	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-518 298
Total flux net provenant du (affecté au) financement	1 567 069
Incidence des changements de principes comptables	493
Variation de trésorerie	286 350
Trésorerie d'ouverture	7 447 022
Trésorerie de clôture	7 733 993

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.



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

1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC

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

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

1.1.1 Fonctionnement de la PEEC

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) est une obligation légale de financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, à laquelle sont assujettis tous les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs. Issue d'une initiative patronale datant de 1943, la PEEC a été rendue obligatoire par le décret n° 53-701 du 9 août 1953 pris en application de l'article 7 de la loi du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier. Assise sur la masse salariale et initialement fixée à 1%, l'obligation minimale s'établit à 0,45% depuis 1992, date à laquelle elle a été réduite pour compenser la création d'un versement obligatoire par les entreprises assujetties d'une contribution au Fonds national d'aide au logement (FNAL) qui finance notamment l'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement.¹⁵ À noter que la loi Pacte du 22 mai 2019 fait passer de 20 à 50 salariés le seuil du dispositif PEEC. Ce dispositif sera effectif dès le 1^{er} janvier 2020.

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.

¹⁵ Les employeurs relevant du régime agricole et occupant plus de cinquante salariés sont également soumis depuis 2008 à une obligation équivalente dont le minimum est fixé à 0,45% de leur masse salariale, dans des conditions définies par les articles L.716-2 et s. et R.716-26 et s. du Code rural et de la pêche maritime. Ce versement appelé Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC) est collecté par les organismes agréés pour collecter la PEEC. Les données de synthèse relatives aux ressources et aux emplois de la PEAEC sont présentées dans le Chapitre 6 (pages 117 et suivantes).

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

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

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

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

Les catégories relevant des points b, c, d et e ci-dessus font l'objet de contreparties pouvant prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs au bénéfice des organismes collecteurs. Ces droits de réservation sont utilisables par ces derniers pour mettre des logements locatifs à la disposition des salariés des entreprises cotisantes. Ils sont également mobilisés dans le cadre des politiques publiques du logement, notamment pour le DALO.

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.

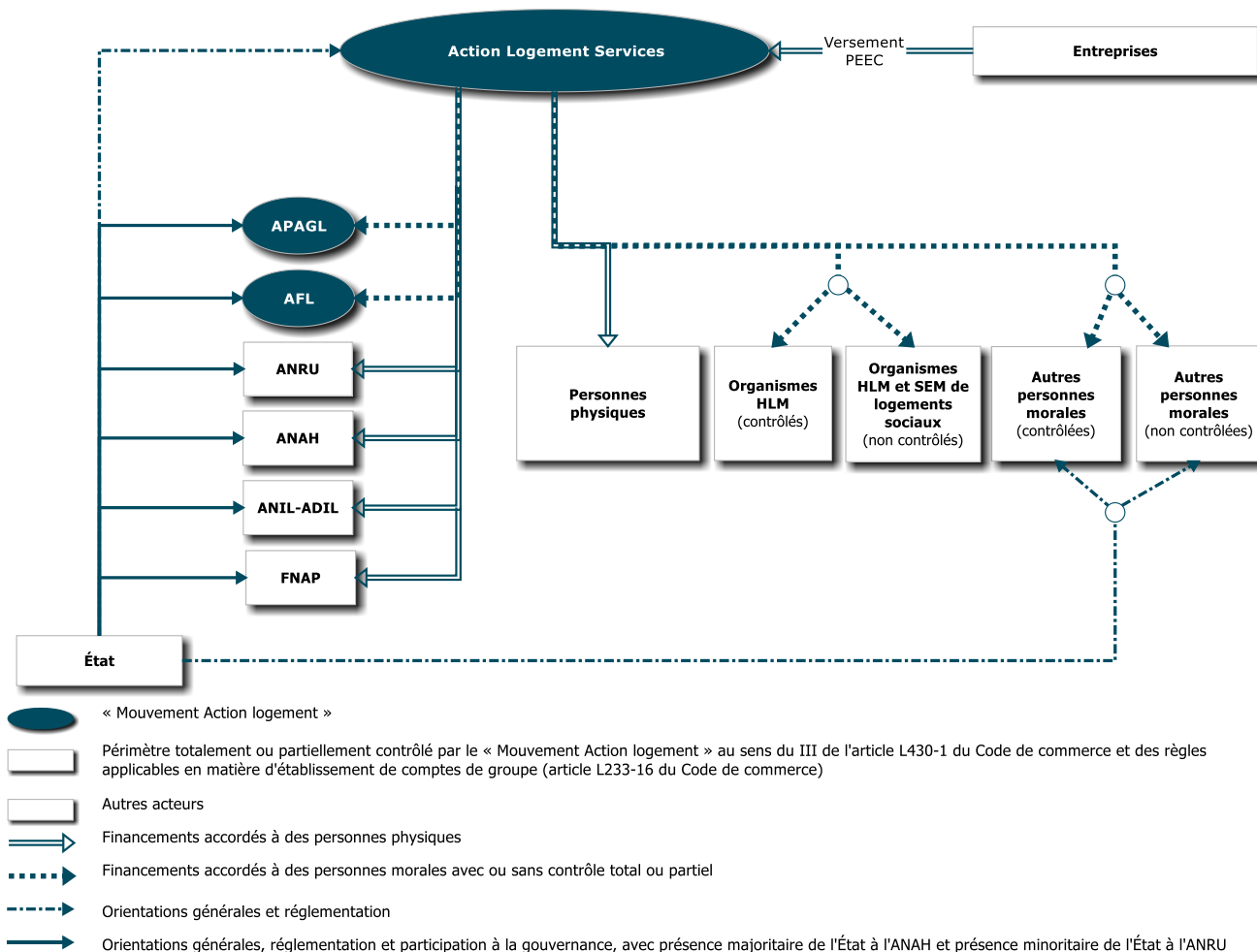
En dehors des catégories d'emplois ci-dessus et en application des dispositions du IV de l'article 43 de la Loi de finances 2013, il a été institué pour une durée de trois ans une contribution prélevée sur la collecte perçue par les organismes afin de financer le Fonds National d'Aide au Logement (FNAL). 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 2017¹⁶

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

- ▶ Action Logement Services, qui est devenu le collecteur unique de la PEEC auprès des entreprises¹⁷ 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

¹⁶ Hors la Société Immobilière des Chemins de Fer français (ICF Habitat). ICF Habitat, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R.313-22 du CCH.

¹⁷ À l'exception de la SNCF pour laquelle le collecteur de la PEEC est ICF Habitat.

l'exercice 2012 puis de nouveau à compter de 2015¹⁸, le réseau ANIL-ADIL (Agence Nationale et Agences Départementales pour l'Information sur le Logement) ;

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

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

1.1.2 Fonctionnement de la PSEEC

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

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. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction excluait les entreprises agricoles de plus de 50 salariés au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, en vertu de l'article précité, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à ALS. Ce dernier doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

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

¹⁸ En application de la convention quinquennale 2015-2019, l'ANAH bénéficie à nouveau des financements de la PEEC à compter de l'exercice 2015.

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

1.1.5 Fonctionnement du fonds de fonctionnement

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

1.2 ACTEURS DE LA PEC

1.2.1 Entreprises

Les entreprises sont à l'origine des ressources de la PEEC puisque celle-ci constitue pour elles une obligation de financement d'actions dans le domaine du logement prévue par l'article L. 313-1 du CCH. Elles participent indirectement, à travers leurs syndicats représentatifs, à la gouvernance d'Action Logement. Pour rappel, selon les données de l'INSEE, le nombre d'entreprises assujetties s'établissait à 112 272 au 1^{er} janvier 2017 contre 109 106 au 1^{er} janvier 2016.¹⁹

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

¹⁹ 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 234).

entre l'État et Action Logement (convention quinquennale 2018-2022, le premier avenant de la convention quinquennale du 24 mai 2018 et le second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

En outre, au moyen de l'ANCOLS, créée le 1^{er} janvier 2015, l'État contrôle et évalue également le fonctionnement du secteur. L'État a financé jusqu'en 2016 la compensation versée aux collecteurs (dévolus aux entités du Groupe Action Logement) pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC. L'article 36 de la loi finances supprime cette compensation à compter de l'exercice 2017. L'avenant de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signé le 24 mai 2018 prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif de compensation versée par l'État en contrepartie du relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés et de l'extension de 3 à 5 ans de la règle de gel des effectifs pour la passation des seuils. Ce dispositif est prévu par la loi de finances 2019²⁰ pour un versement effectif en 2019. De plus, le second avenant à la convention quinquennale 2018-2022 signé le 25 avril 2019 vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros initié par Action Logement. Ce plan vise à faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Par ailleurs, l'État participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement²¹ dans les organes de surveillance ou d'administration d'Action Logement et d'administrateurs dans ceux des agences nationales bénéficiaires de financements de la PEEC.

ALS est tenue de financer la bonification de 2 milliards d'euros²² de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposés dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations. ALS verse le montant de la bonification de ces prêts à la CDC et reçoit en contrepartie des droits de réservation. Aucune bonification n'a été versée en 2018. Les sommes versées par ALS sont encadrées par la convention de bonification et s'élevaient au maximum à 812,5 millions. Les versements ne débuteront qu'en 2020 et s'échelonnent jusqu'en 2043.

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

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

1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement

Afin de rendre le dispositif Action Logement plus équitable, plus efficient et plus lisible, il a été décidé par le conseil d'administration de l'UESL en date du 9 avril 2015 d'entreprendre une démarche visant à la constitution du groupe Action Logement. Dans son projet de réforme, le conseil d'administration précise que l'organisation cible d'Action Logement doit se composer d'« une structure faîtière pilotant l'ensemble du groupe », d'une structure chargée de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et services aux entreprises » ainsi que d'une « structure de portage de l'ensemble des participations des CIL dans des ESH et autres filiales

²⁰ Ce dispositif est prévu dans l'article 52 de la loi finances 2019.

²¹ 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.

²² Conformément à la convention de prêts de haut bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre ALS, la CDC et l'État le 5 juin 2018.

immobilières équivalentes (logement intermédiaire, ...) ». L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016²³ 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 2016²⁴. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement.

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

1.2.3.2 Action Logement Groupe (ALG)

ALG constitue la tête de réseau d'Action Logement. Elle conclut notamment les conventions quinquennales avec l'État et assure le pilotage stratégique des entités ALS et ALI. Elle est une association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, ainsi qu'aux dispositions du CCH dans sa version modifiée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Les statuts d'ALG ont été approuvés par le décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016²⁵. Son objet social est le financement des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, par l'intermédiaire notamment de ses filiales. Ses missions principales sont la négociation avec l'État des conventions prévues à l'article L. 313-3 du CCH, le pilotage stratégique des emplois de la PEEC au sein du groupe Action Logement et la surveillance de son équilibre financier.

1.2.3.3 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 2016²⁶.

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.

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

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 NOTRe²⁷.

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)

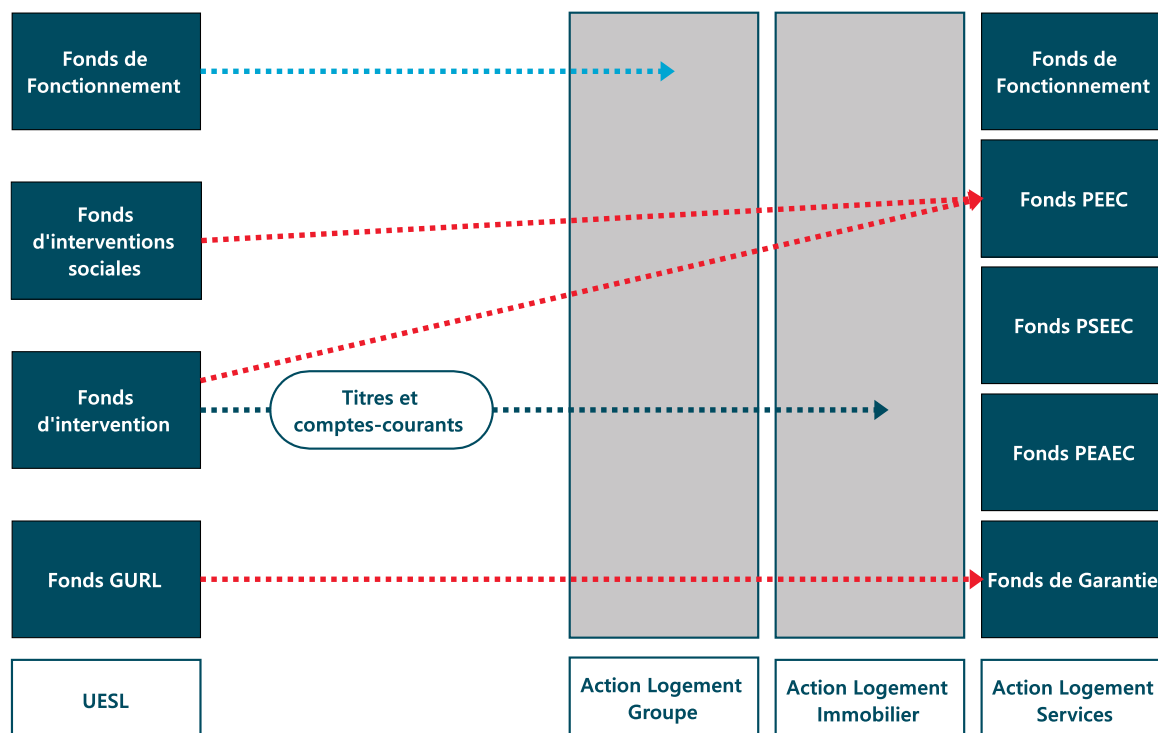
ALI a pour objet de financer, par l'intermédiaire de ses filiales, des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés. Dans ce cadre, elle peut acquérir, détenir, gérer et céder des participations dans des sociétés immobilières, notamment dans des sociétés de logement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

1.2.3.5 Organisation du groupe Action Logement

À la suite de la réforme, les fonds des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été transférés à ALG, ALS et ALI selon les schémas suivants. S'agissant de l'ex-UESL (voir Schéma 1.2 ci-après), ses fonds ont été transférés essentiellement à ALS, à l'exception du fonds de fonctionnement transféré à ALG et des titres ADOMA et comptes-courants rattachés transférés à ALI.

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



²⁷ Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

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

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

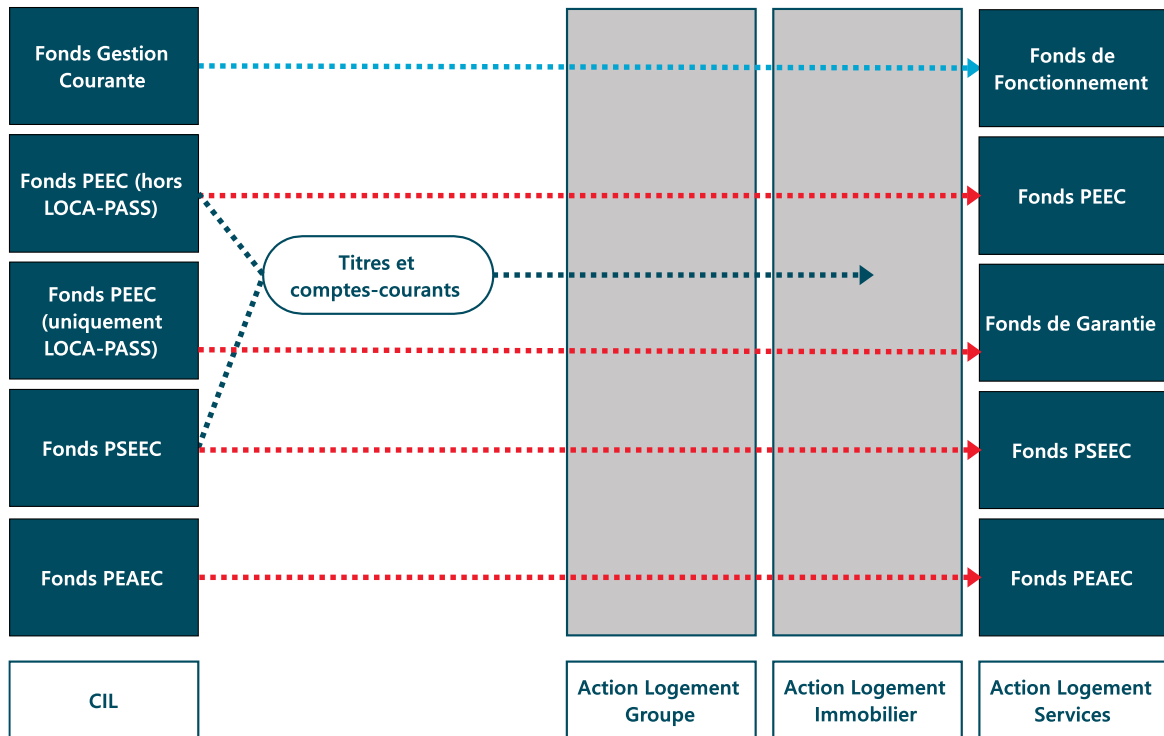
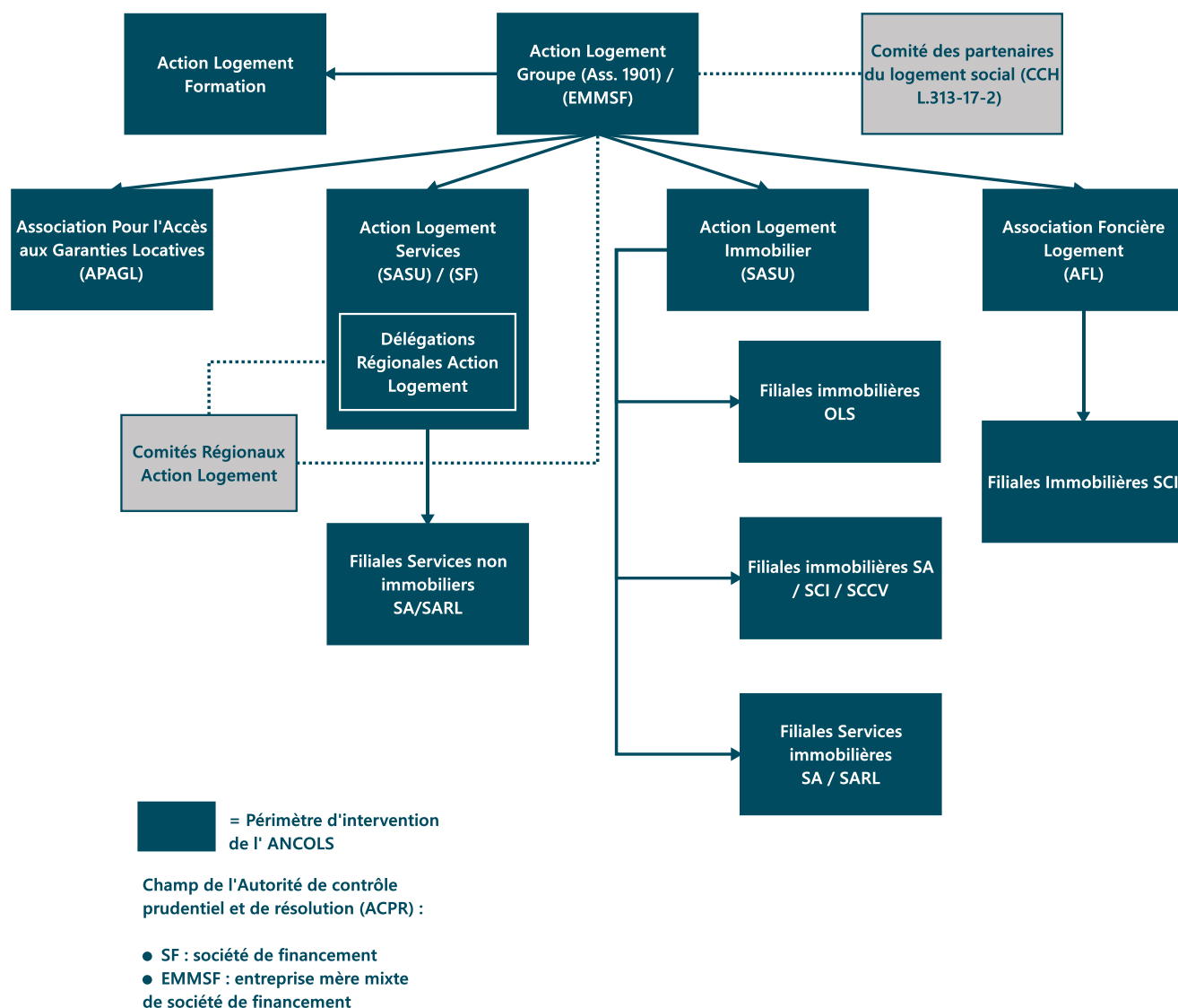


Schéma 1.4 : Organisation du groupe Action Logement



Ce schéma met en évidence l'existence de structures de concertation et de coordination au niveau local (Comités Régionaux Action Logement -CRAL-) et au niveau national (Comité des partenaires du logement social).

1.2.4 Acteurs nationaux

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

Créée en mai 2005, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 est gérée paritairement par les organisations interprofessionnelles et représentatives au plan national de salariés et d'entreprises qui sont membres de l'association Action Logement Groupe conformément aux dispositions de l'article L. 313-18 du CCH. L'État participe également à la gouvernance de l'APAGL par la présence à son conseil d'administration de trois commissaires du Gouvernement ayant un pouvoir de veto portant notamment sur les décisions compromettant l'équilibre financier de l'Association. Cette dernière a eu pour mission le pilotage de la GRL et 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'État et Action Logement en date du 24 décembre 2015. Ce dispositif permet de sécuriser les salariés des entreprises du secteur assujetti (secteur privé dont secteur agricole²⁸) 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 assujetti, ainsi qu'aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative (logement en mandat de gestion ou dans un dispositif de location - sous-location) via un organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L.365-4 du 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 alors en charge le dépôt de garantie et en cas d'impayés, Action Logement rembourse le bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action Logement de toutes les

²⁸ Le dispositif VISALE a été étendu à la PEAEC par le décret du 21 janvier 2018 relatif à la baisse de l'aide personnalisée au logement dans le cadre du dispositif de réduction de loyer de solidarité et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

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 champs d'action de VISALE à l'ensemble des étudiants sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement, et ce sans contre-garantie de l'État. Ce dernier et Action Logement se sont engagés à faire un avenant²⁹ à la convention État-Action Logement du 24 décembre 2015 pour la mise en œuvre de VISALE afin de prendre en compte les modifications induites par la convention quinquennale 2018-2022. Ce document est toujours en cours de signature à ce jour.

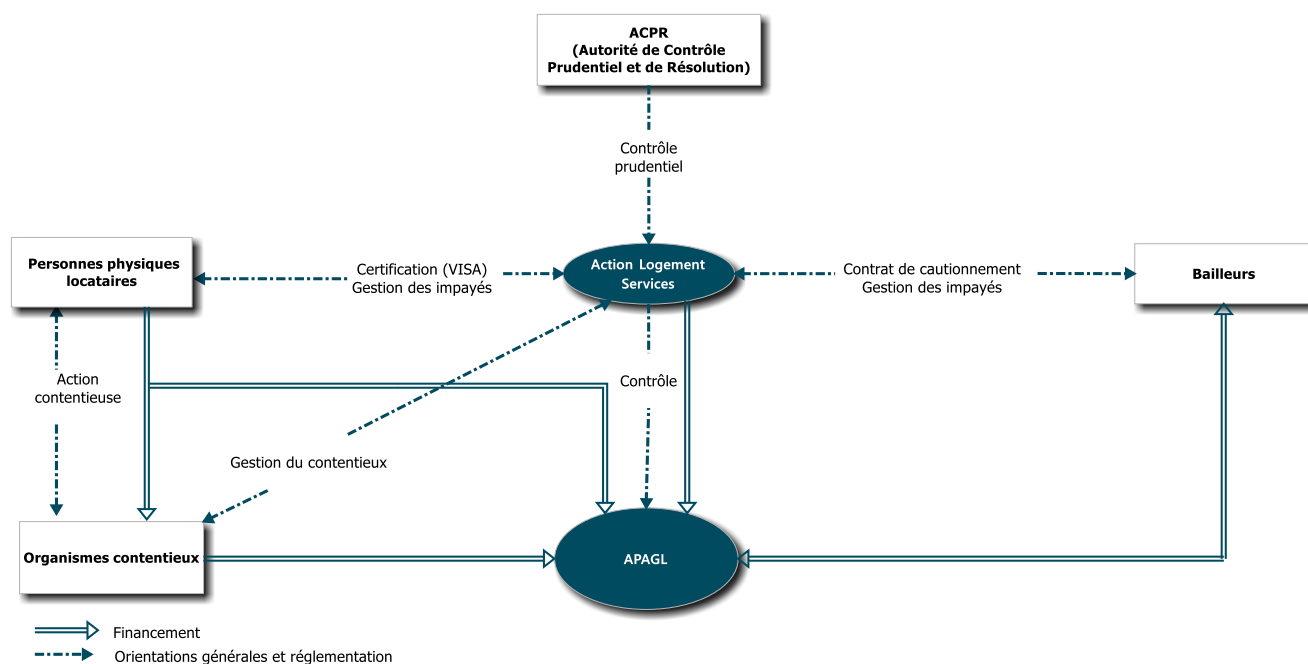
Notons qu'à partir du 30 juin 2018, ce dispositif a été élargi aux salariés des entreprises du secteur privé ou agricole âgés de plus de 30 ans. Pour ce faire, les salariés doivent justifier d'une durée de travail, continue ou non, d'au moins 1 mois, au cours des 3 mois précédents la demande de visa.

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

²⁹ L'Agence a obtenu l'avenant n° 2 à la Convention État-UESL pour la mise en œuvre de VISALE du 24 décembre 2015 en version non signée.



Schéma 1.5 : 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 du 1^{er} juillet 1901 et gérée par les partenaires sociaux représentés au sein d'Action Logement. L'État participe également à la gouvernance de l'AFL par la présence à son conseil d'administration de trois commissaires du Gouvernement ayant un pouvoir de veto portant notamment sur les décisions compromettant l'équilibre financier de l'Association.

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

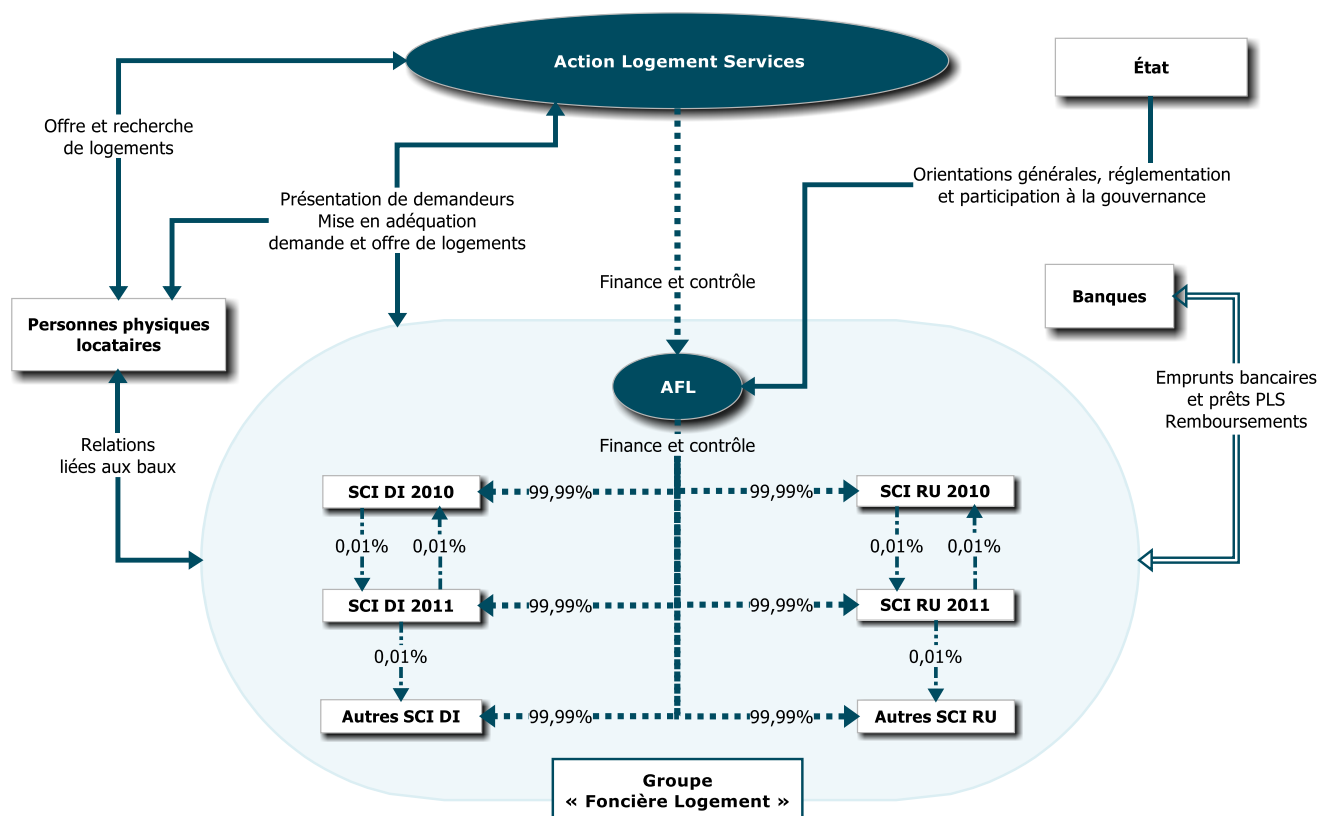
Pour mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement et contribuer à la mixité sociale par l'habitat, l'AFL intervient sur l'ensemble du territoire dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie :

- ▶ notamment dans les communes qui comptent moins de 20% (ou 25% pour certaines communes depuis la loi 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 une 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 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. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale³⁰. Notons qu'au titre de l'exercice 2018, ALS a provisionné dans ses comptes un montant de 100,0 millions d'euros prélevés sur le fonds PSEEC au titre du financement de l'AFL sous forme de subventions. Cette provision a été constatée dans les comptes d'ALS avant la parution du décret sus-cité. L'AFL n'a pas constaté ce produit dans ses comptes 2018.

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

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

1.2.5 Agences nationales

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

³⁰ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.

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 2009-2011.³¹ 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 financement pour l'ANAH.

1.2.5.2 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

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

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

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

- ▶ à la qualité du projet urbain ;
- ▶ à sa cohérence avec le projet de territoire et à l'articulation avec le développement social et économique ;
- ▶ à la concertation avec les habitants ;

³¹ 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.

- ▶ aux relogements et à la reconstitution d'une offre de qualité ;
- ▶ à la prise en compte de l'accessibilité aux handicapés ;
- ▶ au respect des objectifs de développement durable, mais aussi aux engagements en matière d'entretien et de gestion des quartiers pendant et après la réalisation des projets.

Pour le financement du PNRU, la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe ce financement à 850 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.

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 Renouveau Urbain (NPNRU)³², l'État s'engage à hauteur d'un milliard d'euros sur la durée du programme. En plus des financements initiaux, Action Logement apportera 2 milliards d'euros d'équivalent subvention sur l'intégralité du programme (selon la convention quinquennale 2018-2022). Les modalités de décaissement de ces financements sont prévues dans la convention tripartite.

Depuis la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, l'ANRU est également en charge du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2014-2024 dont l'enveloppe sur 10 ans s'élève à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention³³. Les grands équilibres du financement global de ce nouveau programme, définis par l'ensemble des parties prenantes, sont les suivants :

- ▶ des concours financiers dédiés au NPNRU s'élevant au maximum à 6,4 milliards d'euros se répartissant entre 4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés avec pour objectif de générer 0,8 milliard d'euros d'équivalent subvention ;
- ▶ une contribution d'Action Logement au titre du NPNRU constituée par :
 - 600 millions d'euros d'économies³⁴ au titre du PNRU,
 - 3,2 milliards de subventions à l'ANRU,
 - ainsi que 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux, avec pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 milliard d'euros.

³² 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 Renouveau Urbain (NPNRU), conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement signée le 16 janvier 2018. La convention relative au NPNRU a été signée en date du 11 juillet 2018.

³³ Il a été convenu que la nouvelle contribution d'Action Logement au titre du NPNRU se ferait sous forme de prêts bonifiés à hauteur de 40%.

³⁴ Il s'agit du reliquat provisionnel estimé par le conseil d'administration de l'ANRU sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU.

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

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

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

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

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

La loi du 25 mars 2009 dispose que l'UESL assure « en liaison avec l'ANIL et les ADIL qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ». À ce titre, l'UESL (devenu Action Logement) verse à l'ANIL une contribution annuelle dont le montant est fixé dans la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016. Au titre des années 2015 à 2019, cette contribution se monte à 9 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). De plus, l'avenant du 25 avril 2019 de cette convention prévoit une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

1.2.8 Personnes morales

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

Le Tableau 1.2 montre que le nombre de personnes morales juridiquement actives bénéficiaires des fonds de la participation à l'effort construction (PEC) en 2018 est de 3 671 contre 3 811 en 2017. Ce nombre est en baisse en 2018 car d'une part le groupe Action Logement s'est réorganisé au cours de l'exercice par le biais de diverses fusions et TUP³⁵ entre entités et d'autre part par la baisse du nombre de bénéficiaires de la PEC. Le nombre de personnes morales devrait continuer à diminuer dans les prochaines années compte tenu de l'obligation de regroupement des organismes du logement social imposée par la loi ELAN. Ce tableau ne représente pas uniquement des personnes morales ayant bénéficié d'un concours au titre du dernier exercice, mais aussi de celles qui en ont bénéficié au cours des exercices précédents et qui ont encore des situations actives (en-cours de prêts, détentions de titres, réservations locatives en cours, etc.). Ces personnes morales interviennent principalement dans le domaine du développement de l'offre de logements locatifs.

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

³⁵ Transmission Universelle de Patrimoine.

Tableau 1.1 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives en 2018

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2018 par Action Logement				
			Filiales et autres entreprises liées		Influence notable (≥ 20% et < 40%)	Autres participations (≥ 10% et < 20%)	Personnes morales privées hors contrôle ou avec données de contrôle indisponibles & Personnes morales publiques
			Contrôle exclusif réel (> 50%)	Contrôle exclusif présumé (≥ 40% et ≤ 50%)			
03	SACICAP	53	4		2	2	45
04	OPH	255					255
05	SA HLM	203	2		18	7	176
06	Coopératives HLM	173	3	2	4	4	160
07	SEM de logements sociaux	227		1	4	14	208
08	CAF et FAS	1					1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	2	2				0
30	Ministères et administrations	114					114
45	GIE et associations de gestion	58					58
50	Sociétés civiles	885	30	1	1	1	852
52	SOFAL	1	1				0
53	Autres sociétés immobilières	105	11				94
70	Associations et fondations	1 267					1 267
85	Collectivités territoriales	989					989
86	Autres personnes morales	440	12			1	427
92	Particuliers bailleurs	1					1
Total		4 774	65	4	29	29	4 647

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

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

Tableau 1.2 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives bénéficiaires de la PEC de 2016 à 2018

Code	Désignation	2018	2017	2016
03	SACICAP	53	51	51
04	OPH	255	262	262
05	SA HLM	203	227	230
06	Coopératives HLM	173	175	174
07	SEM de logements sociaux	227	229	230
08	CAF et FAS	1	1	1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	2	2	
45	GIE et associations de gestion	58	65	62
50	Sociétés civiles	885	928	944
52	SOFAL	1	2	2
53	Autres sociétés immobilières	105	122	125
60	PACT		2	
70	Associations et fondations	1 267	1 257	1 841
86	Autres personnes morales	440	487	472
92	Particuliers bailleurs	1	1	1
Total		3 671	3 811	4 395

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

1.2.8.1 Filiales et autres entreprises liées

1.2.8.1.1 Présentation générale

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

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

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

- ▶ Sociétés immobilières à statut commercial (SA et SAS) réalisant des opérations locatives et des opérations à finalité d'accession à la propriété ;
- ▶ Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) : elles peuvent accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction ;
- ▶ Sociétés civiles ayant une activité locative (Sociétés Civiles Immobilières –SCI–) ou à finalité d'accession (Sociétés Civiles de Construction Vente –SCCV–) ;
- ▶ SOFAL (SOciété pour le Financement de l'Aide au Logement) qui sont des SA de portage, réalisant des opérations d'acquisition de logements existants en vue de leur revente ou de leur location et assurant également la gestion temporaire de tels logements pour le compte de leurs propriétaires.³⁶

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

1.2.8.1.2 Organismes du secteur HLM

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

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

³⁶ Ces sociétés ont été pour la plupart dissoutes et il ne peut plus en être créé de nouvelles.

- ▶ 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.

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

1.2.8.3 Autres participations

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

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

1.2.8.4 Autres personnes morales

1.2.8.4.1 Présentation générale

Les autres personnes morales sont :

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

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



1.2.8.4.2 Organismes du secteur associatif

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

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

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

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

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

1.2.9 Personnes physiques

Les personnes physiques peuvent bénéficier des emplois de la PEEC pour leurs propres besoins (logements ou mobilité personnelle) ou pour leur permettre de développer une offre locative. Selon les données de l'INSEE au 1^{er} janvier 2017, il y avait environ 15,4 millions de personnes travaillant dans 226 700 entreprises d'au moins dix salariés qui peuvent potentiellement bénéficier des emplois de la PEEC.³⁷ Les données relatives à l'année 2018 ne sont pas disponibles à la date d'édition du présent rapport.

1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires

Les aides accordées aux personnes physiques visent à faciliter l'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 ;

³⁷ 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 234).

- ▶ 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 » des exercices 2017 et 2018 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 62 849 ménages de salariés des entreprises cotisantes avaient été logés par le dispositif Action Logement en locatif hors structures collectives en 2018 (contre 61 794 en 2017). Par ailleurs, au cours de la même année, 11 643 logements ont été temporairement remis à la disposition des bailleurs pour une attribution directe par ces derniers (contre 13 113 en 2017).

1.2.9.2 Propriétaires bailleurs

Les personnes physiques propriétaires bailleurs sont une catégorie très minoritaire parmi les personnes physiques bénéficiaires des emplois de la PEEC. En effet, pour les personnes physiques, les emplois de la PEEC financent en principe quasi-exclusivement la résidence principale du bénéficiaire. Dans le cas des propriétaires bailleurs, le critère de la résidence principale demeure, mais il est apprécié au niveau du locataire preneur du bail et non au niveau du propriétaire bailleur bénéficiaire de l'aide. Ainsi, les aides au profit des propriétaires bailleurs permettent de compléter l'action d'Action Logement en direction des personnes morales pour accroître l'offre de logements locatifs. Toutefois, les flux financiers relatifs à cette modalité d'intervention sont nuls sur les trois dernières années (cf. Tableau 3.22, page 93) 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 2016³⁸.

³⁸ L'Agence n'a pas obtenu la répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques au titre des exercices 2017 et 2018.



2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

Ce chapitre présente une analyse globale des flux financiers annuels de ressources et d'emplois de la PEC³⁹ issus d'Action Logement Services pour la période 2016-2018, précédée d'une synthèse de l'équilibre annuel entre les ressources et les emplois. Les notions de ressources et d'emplois retenues dans ce chapitre correspondent à des flux monétaires, avec ou sans décalage de trésorerie. Les emplois ainsi retenus diffèrent légèrement de la notion d'engagements figurant dans la convention quinquennale du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 couvrant les exercices 2016 et 2017 et dans la nouvelle convention quinquennale du 16 janvier 2018 modifiée par ses avenants du 24 mai 2018 et du 25 avril 2019 couvrant l'exercice 2018⁴⁰. En effet, ces dernières retiennent certaines modalités de rattachement des engagements aux exercices qui sont distinctes de celles prévues par les normes comptables, par exemple concernant les souscriptions de titres qui sont « rattachées » à l'exercice au cours duquel le conseil d'administration a autorisé l'opération alors que l'engagement effectif ne naît qu'après l'assemblée générale extraordinaire de la société réalisant l'augmentation de capital. Tous les emplois pour lesquels il y a un engagement irrévocable au sens des normes comptables sont donc retenus. En revanche, les mouvements d'ordre qui ne sont pas appelés à se traduire par des flux de trésorerie ne sont pas pris en compte. C'est le cas par exemple des charges de fonctionnement qui sont comptabilisées dans un fonds dédié (cf. Chapitre 7 en page 130).

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 55) fait ressortir les principales tendances suivantes :

- ▶ la hausse de la collecte de 5,0% (1 697,8 millions d'euros à fin 2018, voir Tableau 2.4 en page 58) et la baisse des emplois de 26,8% (2 451,8 millions d'euros en 2018 contre 3 351,0 millions d'euros en 2017) ont contribué à augmenter le niveau de la trésorerie globale d'Action Logement Services qui passe de 3 615,3 millions d'euros au début de l'année 2018 à 4 011,7 millions d'euros à la fin de l'exercice 2018 (voir Tableau 2.8 ci-après) après déduction du financement de toutes les interventions de l'année ;
- ▶ s'agissant du financement des personnes morales, il représente 48,9% du total des interventions de l'exercice 2018 et 50,6% du total des emplois nets observés. Le financement des personnes morales comprend une subvention de 140 millions d'euros versée provenant d'ALS à ALG visant à doter le capital d'ALI et une dotation en fonds propres de 333 millions d'euros versée à l'ONV⁴¹, soit un total de 473,0 millions d'euros. Les résultats

³⁹ 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).

⁴⁰ L'exercice 2018 constitue le premier exercice d'application de la convention quinquennale 2018-2022.

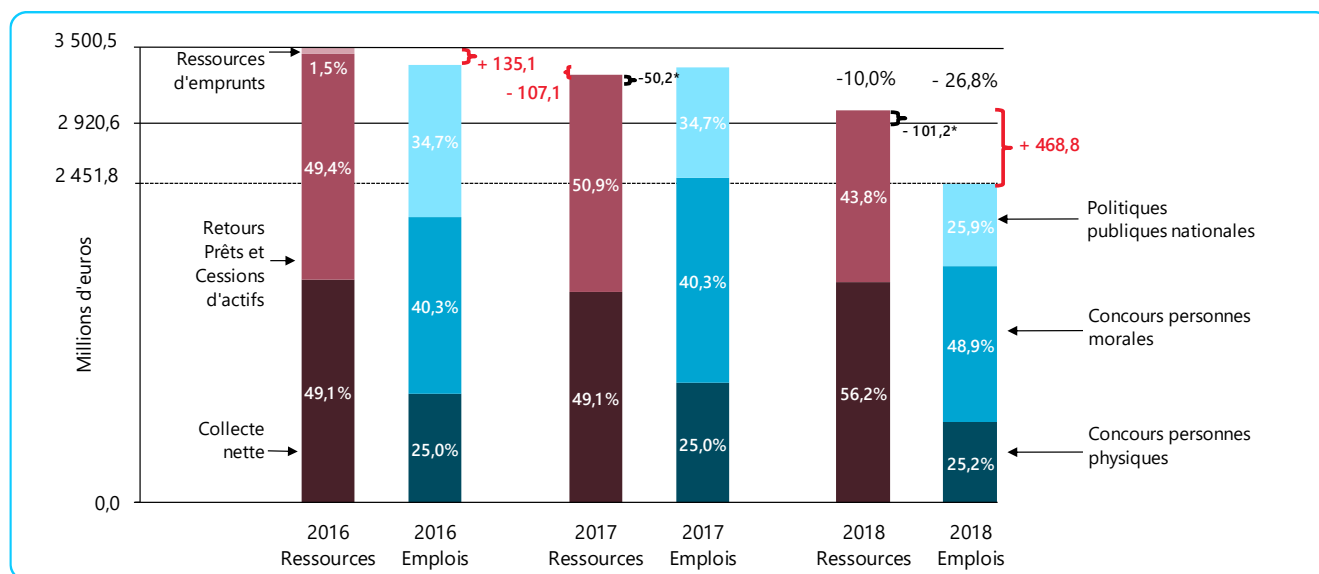
⁴¹ Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destiné à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Depuis la fin 2018, le groupe a identifié environ 11 000 logements cessibles. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros répartie en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements. L'ONV a été créé juridiquement le 14 mars 2019 mais ne dispose pas encore des agréments nécessaires pour lancer son activité. ALS a néanmoins effectué un apport de 333,0 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique.

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 25,2% des interventions pour l'exercice 2018 et 25,9% pour la période 2016-2018, leur dynamique est contrastée suivant la nature du financement. Pour l'exercice 2018, les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net négatif⁴² 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 l'exercice 2016 ;
- ▶ pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il représente **25,9% des interventions** de l'exercice 2018 et **56,3% des emplois nets** de l'année. Ces **emplois** sont naturellement **positifs** pour **l'ensemble des rubriques** qui les composent : ANRU, AFL, FNAP et ANIL/ADIL ; l'analyse des **en-cours sur la période cumulée 2016-2018** confirme une tendance à la **baisse du financement des personnes physiques**.

La **synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois sur la période 2016-2018**, observée au niveau d'Action Logement (voir Graphique 2.1 page 54), met en évidence un **excédent des ressources sur les emplois pour un montant de 468,8 millions d'euros en 2018**, contre un solde déficitaire de 107,1 millions d'euros en 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par la forte diminution des emplois. Comme l'illustre le graphique susmentionné, en 2018, **les ressources diminuent de 10,0% et les emplois diminuent de 26,8%**. La baisse des emplois observée depuis 2015 se poursuit en 2018.

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 2016 à 2018).

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

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

⁴² Selon la convention de signe utilisée 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 2016 à 2018

Données en millions d'euros

	Exercice 2018				Exercice 2017				Exercice 2016	
	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	271,6	187,6	83,9	5 200,6					124,7	5 557,0
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,0		473,0	0,1					247,0	1 807,5
Subventions	12,4		12,4						76,0	
Groupe Action Logement	757,0	187,6	569,4	5 200,6					447,6	7 364,5
Prêts	386,5	424,4	-37,9	6 578,6					99,8	6 459,4
Titres									20,3	223,5
Subventions	18,5		18,5						39,2	
Hors groupe Action Logement	404,9	424,4	-19,4	6 578,6					159,3	6 682,9
Non ventilés	37,0	16,4	20,7	292,8					-13,1	
Total Personnes Morales	1 198,9	628,4	570,6	12 072,0	1 582,4	731,1	851,3	11 176,5	593,8	14 047,4
Prêts	501,2	695,6	-194,4	4 091,4	778,5	944,9	-166,4	4 765,4	-262,1	5 033,3
Subventions	116,6		116,6		141,1		141,1		136,8	
Total Personnes Physiques	617,8	695,6	-77,8	4 091,4	919,6	944,9	-25,4	4 765,4	-125,3	5 033,3
ANRU	476,0		476,0		790,0		790,0		910,0	
AFL	100,0		100,0							
ANAH, FNAL					50,0		50,0		250,0	
FNAP	50,0		50,0							
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés									0,0	
Total Politiques Publiques Nationales	635,0		635,0		849,0		849,0		1 169,0	
Total lié aux interventions	2 451,8	1 324,0	1 127,9	16 163,4	3 351,0	1 676,0	1 674,9	15 941,9	1 637,5	19 080,6

Légende des couleurs :

Emploi net positif



Emploi net à l'équilibre



Emploi net négatif



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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

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



Tableau 2.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2016 à 2018 et en-cours PEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2018						Cumul 2016-2018						2018	2017
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2018	En-cours 2017
Prêts	695,0		628,4		66,6		3 056,3		2 121,6		934,7	12 072,0	11 176,4	
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,0				473,0		600,3				600,3	0,1	0,1	
Subventions	30,9				30,9		480,7				480,7			
Total Personnes Morales	1 198,9	48,9%	628,4	47,5%	570,5	50,6%	4 137,3	45,1%	2 121,6	44,9%	2 015,7	12 072,0	11 176,5	
Prêts	501,2		695,6		-194,4		1 983,7		2 606,7		-623,0	3 571,5	4 765,4	
Subventions	116,6				116,6		394,4				394,4			
Total Personnes Physiques	617,8	25,2%	695,6	52,5%	-77,8	-6,9%	2 378,2	25,9%	2 606,7	55,1%	-228,5	3 571,5	4 765,4	
ANRU	476,0				476,0		2 176,0				2 176,0			
AFL	100,0				100,0		100,0				100,0			
ANAH, FNAL							300,0				300,0			
FNAP	50,0				50,0		50,0				50,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
Divers et financements non ventilés							0,0				0,0			
Total Politiques Publiques Nationales	635,0	25,9%			635,0	56,3%	2 653,0	28,9%			2 653,0			
Total lié aux interventions	2 451,7	100,0%	1 324,0	100,0%	1 127,7	100,0%	9 168,5	100,0%	4 728,3	100,0%	4 440,2	15 643,6	15 941,9	

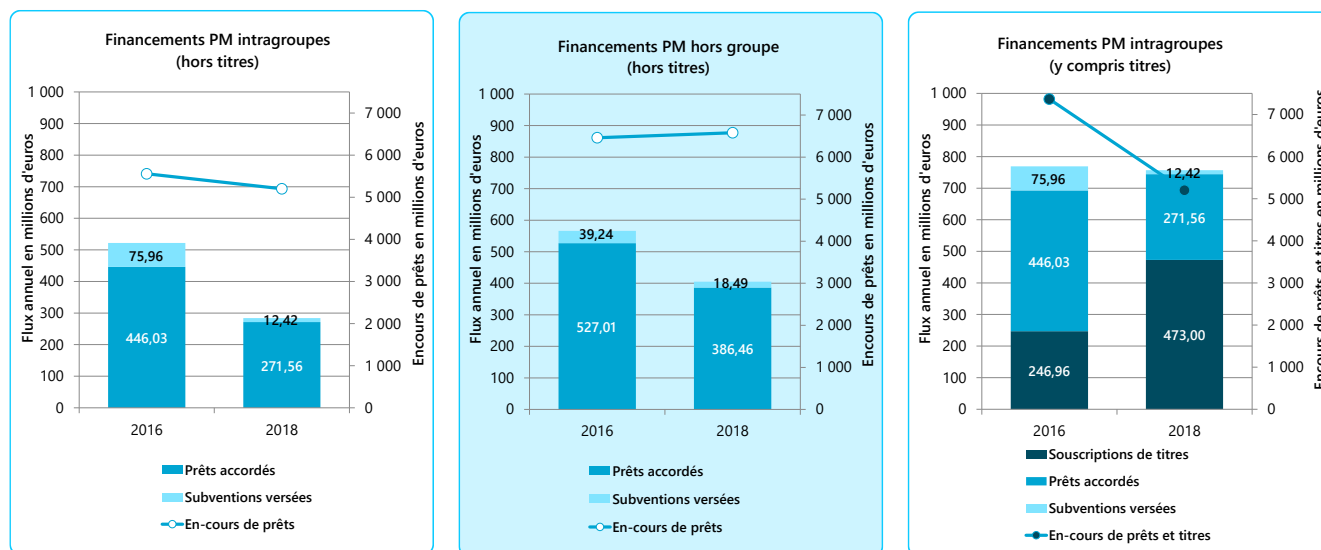
Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture : Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilées selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données de l'exercice 2018 avec l'exercice 2016.

En termes de flux financiers et hors coût de fonctionnement, les emplois ainsi mesurés s'établissent à 2 451,7 millions d'euros en 2018 (cf. Tableau 2.1 en page 55), 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 284,7 millions d'euros en 2018 après un excédent de 4,7 millions d'euros en 2017 et un excédent de 113,0 millions d'euros en 2016 (voir Tableau 2.3 ci-après).

L'analyse des composantes des ressources et des emplois irréversibles montre que l'évolution ainsi résumée est en 2018 principalement déterminée par une hausse de la collecte sous forme de subventions (+2,9%) et une baisse de l'ensemble des emplois notamment les concours aux politiques publiques nationales (-25,2%) et des concours aux personnes morales (-12,0%).

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 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A)	1 488,67	100,0%	+ 2,9%	1 446,44	100,0%	- 7,3%	1 561,16	100,0%
Subventions versées Personnes morales	170,91	11,5%	- 12,0%	194,21	13,4%	+ 69,2%	114,81	7,4%
Subventions versées Personnes physiques	116,62	7,8%	- 7,1%	125,48	8,7%	+ 40,7%	89,21	5,7%
Subventions nettes Politiques publiques nationales*	635,00	42,7%	- 25,2%	849,00	58,7%	- 26,9%	1 162,14	74,4%
Flux net lié à la gestion courante	281,43	18,9%	+ 3,1%	273,01	18,9%	+ 233,0%	81,99	5,3%
Emplois irréversibles (B)	1 203,95	80,9%	- 16,5%	1 441,70	99,7%	- 0,4%	1 448,14	92,8%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	284,71	19,1%	+ 999,9%	4,74	0,3%	- 95,8%	113,02	7,2%
Concours assimilés à des subventions personnes morales						- 100,0%	0,40	0,0%
Concours assimilés à des subventions personnes physiques			- 100,0%	15,58	1,1%	- 67,2%	47,56	3,0%
Emplois non décaissés (D)			- 100,0%	15,58	1,1%	- 67,5%	47,96	3,1%
Solde net irréversible (E) = (C-D)	284,71	19,1%	- 999,9%	-10,84	-0,7%	- 116,7%	65,06	4,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : Pour 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, de la PSEEC et de la PEAEC ;
- ▶ des emprunts d'Action Logement ;
- ▶ de l'affectation de tout ou partie du résultat d'Action Logement.

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

- ▶ à la collecte nette reçue (obligatoire et volontaire) ;
- ▶ aux retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques ;
- ▶ et aux produits des cessions d'actifs financés sur fonds P(S)EEC.

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

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 920,6 millions d'euros, soit 10,0% de moins qu'en 2017 (voir Tableau 2.4 ci-après). Contrairement à 2016 et 2017, la collecte totale PEC constitue la première composante des ressources de la PEC en 2018. Elle représente 58,1% des ressources globales, soit un peu plus que les retours de prêts et cessions d'actifs qui s'élèvent à 45,3% 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 101,2 millions d'euros.

Tableau 2.4 : Ressources de la PEC de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 488,67	51,0%	+ 2,9%	1 446,44	44,6%	- 7,3%	1 561,16	44,6%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	209,13	7,2%	+ 22,2%	171,13	5,3%	+ 8,6%	157,60	4,5%
Collecte totale PEC (A)	1 697,80	58,1%	+ 5,0%	1 617,57	49,9%	- 5,9%	1 718,76	49,1%
Retours prêts Personnes morales et cessions d'actifs	628,40	21,5%	- 14,0%	731,11	22,5%	- 2,3%	748,58	21,4%
Retours prêts Personnes physiques	695,62	23,8%	- 26,4%	944,93	29,1%	- 2,2%	966,15	27,6%
Divers et non ventilés						- 100,0%	13,53	0,4%
Retours de prêts et cessions d'actifs (B)	1 324,02	45,3%	- 21,0%	1 676,05	51,7%	- 3,0%	1 728,27	49,4%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	3 021,82	103,5%	- 8,3%	3 293,62	101,5%	- 4,5%	3 447,03	98,5%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-101,25	-3,5%	+ 101,6%	-50,21	-1,5%	- 193,9%	53,50	1,5%
Ressources totales PEC (C+D)	2 920,57	100,0%	- 10,0%	3 243,41	100,0%	- 7,3%	3 500,53	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

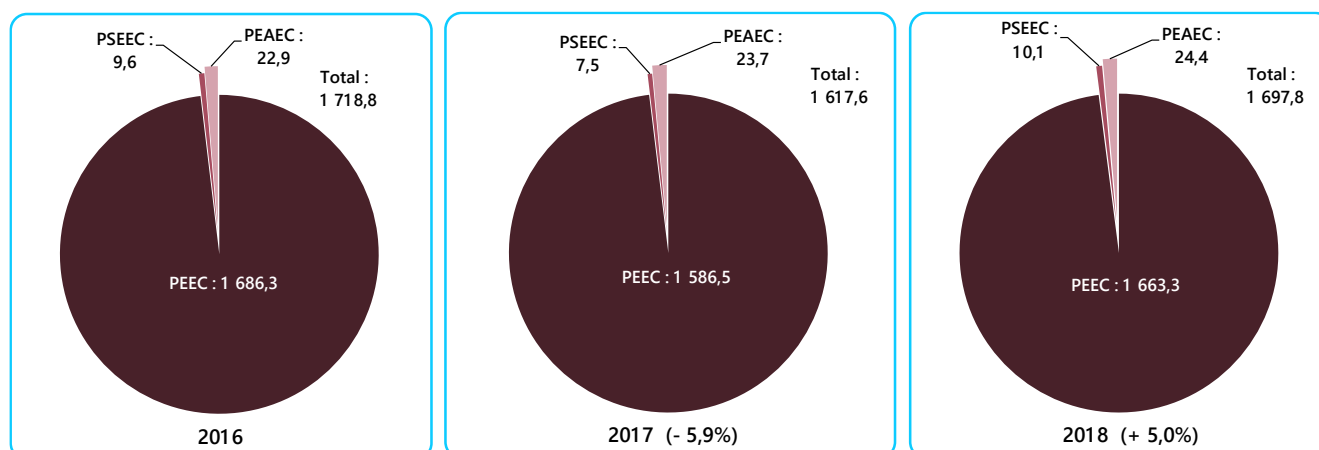
2.2.1 Collecte totale

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 59), le montant annuel global de la collecte nette (compensation comprise avant 2017) augmente de 5,0% entre 2017 et 2018 pour atteindre 1 697,8 millions d'euros comme l'illustre le graphique ci-dessous.

La loi PACTE promulguée en mai 2019 et qui est entrée en vigueur en janvier 2020 remonte le seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés, ce qui engendrerait à partir de l'exercice 2019 un manque à gagner pour Action Logement Services. L'État s'est engagé dans l'avenant à la convention quinquennale signé le 24 mai 2018 à maintenir un niveau de compensation permettant de sécuriser les financements d'ALS. Cette compensation sera d'un montant total de 1 190,0 millions d'euros dont 280,0 millions d'euros versés en 2019, 290,0 millions d'euros versés en 2020, 300,0 millions d'euros versés en 2021 et 320,0 millions d'euros versés en 2022. Le nouveau mécanisme de compensation prend effet à partir de l'exercice 2020.

Graphique 2.3 : Évolution entre 2016 et 2018 de la collecte nette totale



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

En 2018, la collecte PEC totale reçue sous forme de subventions représente 87,7% de l'ensemble de la collecte. Cette dernière est essentiellement constituée de fonds PEEC, soit une ressource définitivement acquise pour Action Logement. La participation obligatoire reçue sous forme de subventions représente la principale composante de la collecte (87,7% de la collecte totale en 2018), alors que la part de la participation volontaire reçue reste négligeable (0,3%). 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 209,1 millions d'euros nets des remboursements, soit une proportion dans la collecte totale en hausse depuis 2016.

Tableau 2.5 : PEC nette reçue de 2016 à 2018

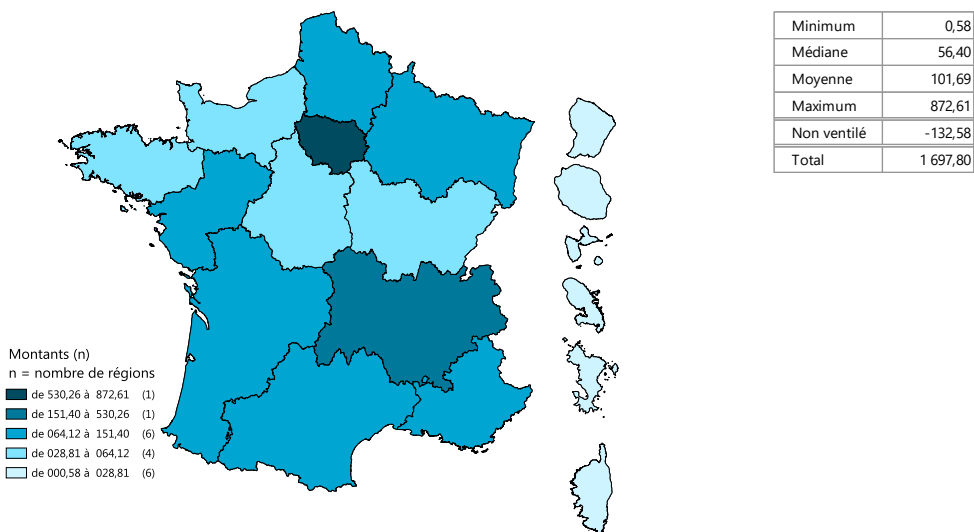
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 459,66	86,0%	+ 2,8%	1 419,87	87,8%	+ 1,4%	1 399,68	81,4%
Compensation 10/20						- 100,0%	133,30	7,8%
Reversement 2/3 HLM						- 100,0%	0,17	0,0%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	203,63	12,0%	+ 22,2%	166,59	10,3%	+ 8,8%	153,15	8,9%
Collecte totale nette PEEC (A)	1 663,29	98,0%	+ 4,8%	1 586,46	98,1%	- 5,9%	1 686,29	98,1%
Participation volontaire subventions	4,61	0,3%	+ 57,8%	2,92	0,2%	- 43,2%	5,14	0,3%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	5,50	0,3%	+ 21,2%	4,54	0,3%	+ 2,0%	4,45	0,3%
Collecte totale nette PSEEC (B)	10,11	0,6%	+ 35,5%	7,46	0,5%	- 22,2%	9,59	0,6%
Collecte totale P(S)EEC (C) = (A+B) (*)	1 673,40	98,6%	+ 5,0%	1 593,92	98,5%	- 6,0%	1 695,89	98,7%
Participation obligatoire subventions	24,40	1,4%	+ 3,1%	23,65	1,5%	+ 3,4%	22,88	1,3%
Collecte totale PEAEC (D)	24,40	1,4%	+ 3,1%	23,65	1,5%	+ 3,4%	22,88	1,3%
Collecte totale PEC (C+D)	1 697,80	100,0%	+ 5,0%	1 617,58	100,0%	- 5,9%	1 718,77	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 488,66	87,7%	+ 2,9%	1 446,44	89,4%	- 7,3%	1 561,16	90,8%
Collecte nette totale sous forme de prêts	209,14	12,3%	+ 22,2%	171,13	10,6%	+ 8,6%	157,60	9,2%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 697,80	100,0%	+ 5,0%	1 617,58	100,0%	+ 2,0%	1 585,47	92,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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 2018 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 1 687,8 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour – 132,6 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmise par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note de lecture : jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes. Depuis 2017, 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 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	187,90	11,1%	184,69	11,4%
Bourgogne-Franche-Comté	41,65	2,5%	41,04	2,5%
Bretagne	57,14	3,4%	55,38	3,4%
Centre-Val de Loire	42,15	2,5%	41,71	2,6%
Corse	15,97	0,9%	15,24	0,9%
Grand Est	104,69	6,2%	102,04	6,3%
Hauts-de-France	114,89	6,8%	109,60	6,8%
Île-de-France	872,61	51,4%	841,89	52,0%
Normandie	55,66	3,3%	55,27	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	84,19	5,0%	81,25	5,0%
Occitanie	90,58	5,3%	85,82	5,3%
Pays de la Loire	76,00	4,5%	74,42	4,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	71,11	4,2%	67,97	4,2%
Guadeloupe	3,26	0,2%	4,35	0,3%
Guyane	1,39	0,1%	1,30	0,1%
Martinique	3,57	0,2%	3,55	0,2%
Mayotte	0,58	0,0%	1,82	0,1%
Réunion	7,03	0,4%	6,73	0,4%
Non ventilé	-132,58	-7,8%	-156,51	-9,7%
Collecte totale hors compensation	1 697,80	100,0%	1 617,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

Note de lecture : jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte. Sur une collecte totale de 1 697,8 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour – 132,6 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmise par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

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 (51,4%), tout comme en 2017.

2.2.1.2 Évolution à long terme de la PEC reçue

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

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

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

Données en millions d'euros courants

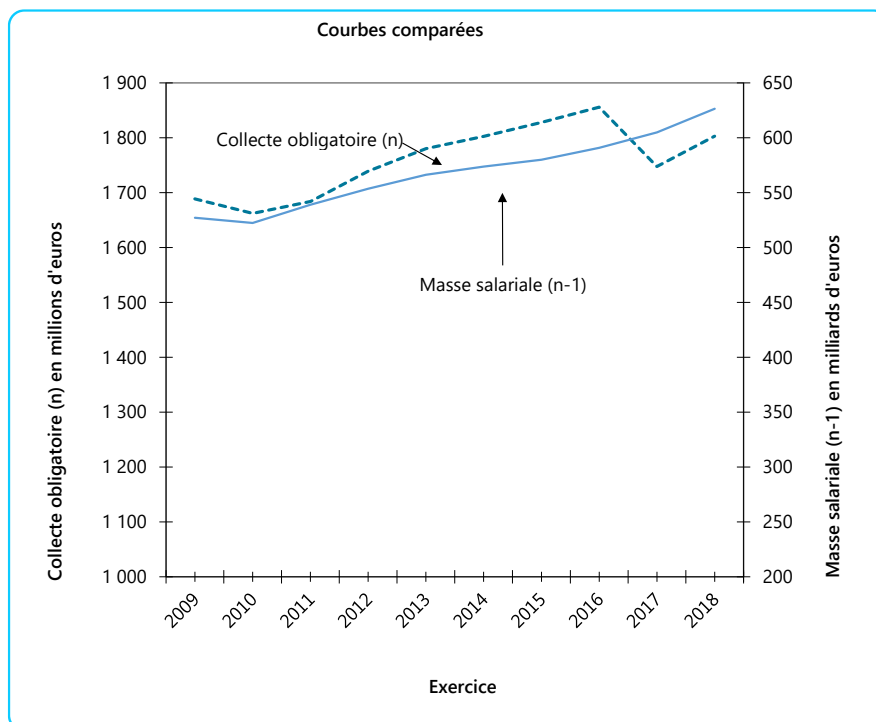
Exercice	Collecte en subvention	Collecte en prêt	Collecte obligatoire totale	Évolution Collecte	MS (n-1)	Évolution MS (n-1)	PIB (n-1)	Évolution PIB (n-1)
2009	1 411	278	1 689	3,29%	527 192	3,39%	1 991 070	2,49%
2010	1 390	273	1 662	-1,58%	522 440	-0,90%	1 936 546	-2,74%
2011	1 408	276	1 684	1,32%	539 030	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	-5,82%	604 914	2,37%	2 227 015	1,31%
2018	1 460	343	1 803	3,16%	626 501	3,57%	2 293 144	2,97%

Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB en valeurs (voir page 234).

Comme l'illustrent le Graphique 2.4 et le Graphique 2.5 ci-après, hormis en 2017, l'évolution de la collecte est fortement corrélée avec celle de la masse salariale.



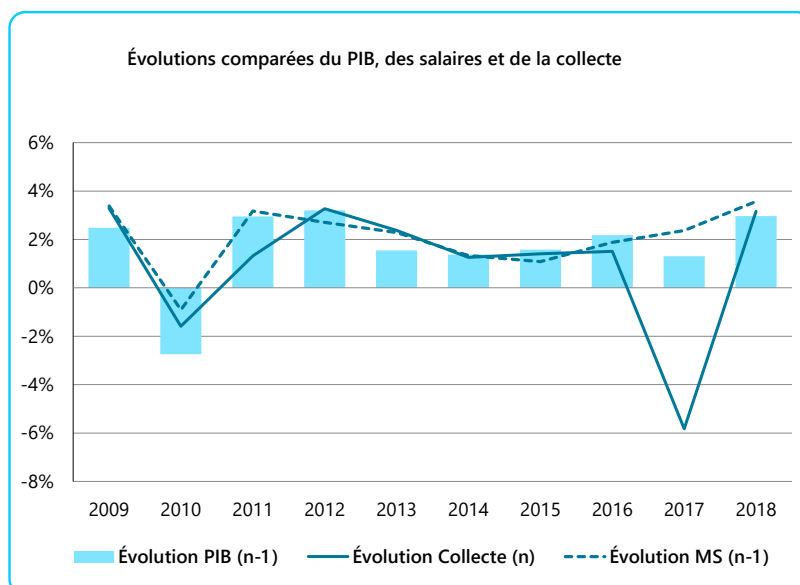
Graphique 2.4 : Évolutions comparées de la collecte obligatoire (hors PEAC) et de la masse salariale



Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir page 234).

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 PEAC) de 5,8% est observée en 2017. La croissance de la collecte reprend en 2018 avec une hausse de 3,2%.

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



Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir page 234).

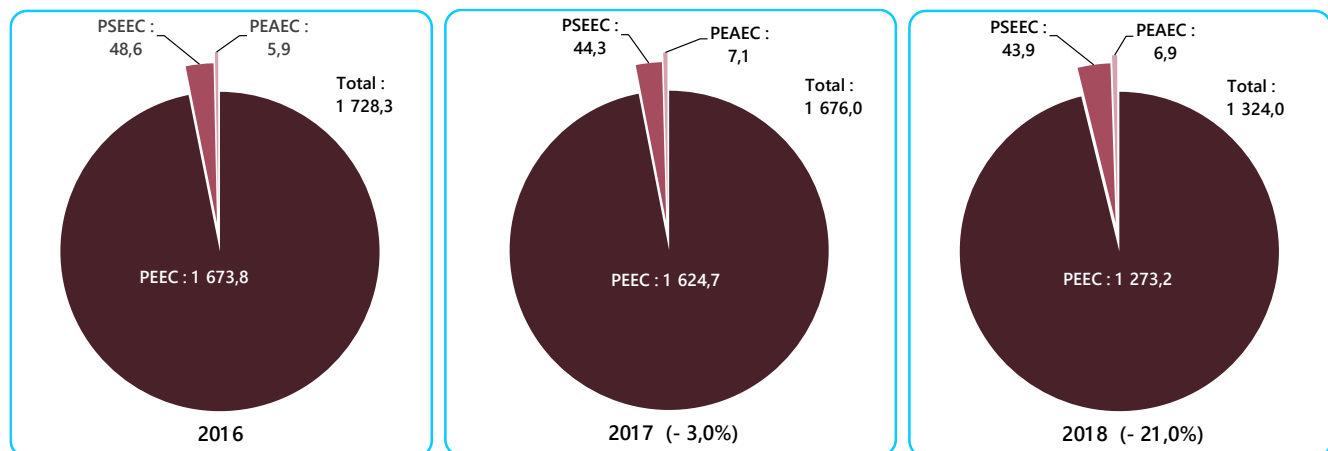
2.2.2 Cessions d'actifs et retours de prêts

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. 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 (à noter qu'il n'y a pas de cessions d'actifs au titre de la PEAEC). Leur niveau annuel global s'élève à **1 324,0 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en baisse de 21,0%**. Comme en 2017, les données transmises par Action Logement Services ne font mention d'aucun produit sur cessions d'actifs pour l'exercice 2018. La réorganisation des filiales des ex-CIL dans Action Logement en application de l'ordonnance n° 2016-48 du 20 octobre 2016, a eu pour conséquence de transférer quasiment l'intégralité des filiales du groupe sous ALI. De ce fait, ALS ne dispose plus que de 8 filiales pour lesquelles il n'y a pas eu de cession d'actifs en 2018. Depuis lors, les ressources liées aux cessions d'actifs sont regroupées dans ALI compte tenu de son activité.

Graphique 2.6 : Évolution entre 2016 et 2018 des cessions d'actifs et retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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 73 pour ce qui concerne les ressources d'emprunt nettes et dans la section 3.4.1 en page 73 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 7.2 en page 131.

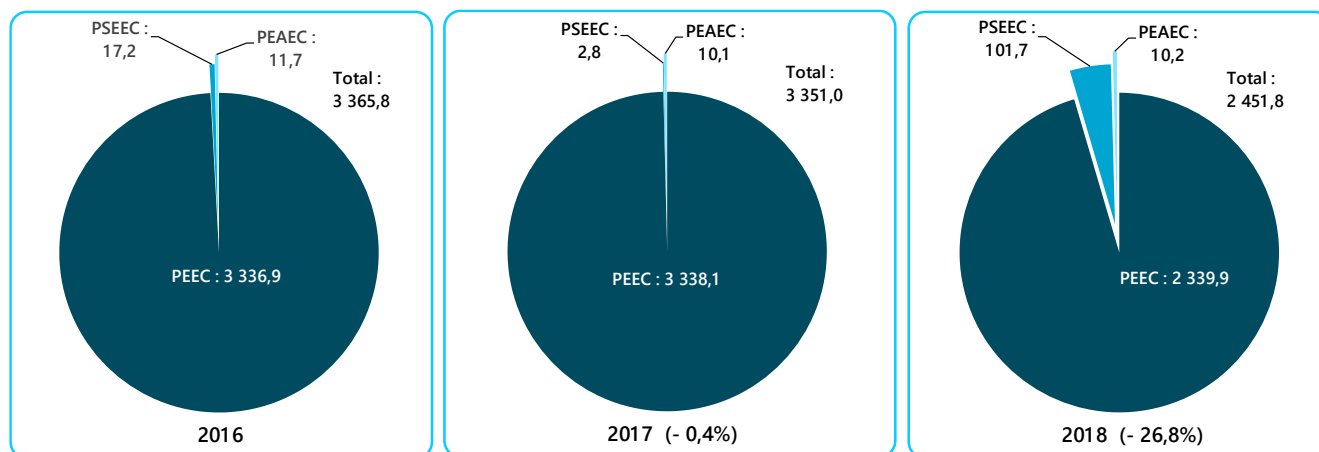


2.3 EMPLOIS PEC

La loi du 25 mars 2009 et ses décrets d'application (décrets-emplois et décrets-enveloppes) ont redéfini le périmètre d'intervention d'Action Logement. La loi ALUR 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'ex-UESL 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. En effet, le 16 janvier 2018 a été signée une nouvelle convention quinquennale pour les exercices 2018 à 2022 qui se substitue à la précédente. Deux avenants ont été signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019, le premier prévoyant la mise en place d'un nouveau dispositif de compensation de la collecte, le second intégrant les modalités du Plan d'Investissement Volontaire⁴³.

La tendance baissière des emplois de la PEC (PEEC, PSEEC et PEAC) depuis 2016 s'est confirmée en 2018 avec une forte diminution du total des emplois de 26,8%. Ils s'élèvent à 2 451,8 millions d'euros en 2018 contre 3 351,0 millions d'euros pour l'exercice précédent. Les emplois PEC sont composés à 95,4% des emplois PEEC, ces derniers sont détaillés dans la section 3.1 chapitre 3 en page 67.

Graphique 2.7 : Évolution entre 2016 et 2018 des emplois



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

2.4 TRESORERIE GLOBALE

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

En raison de la forte baisse des emplois PEC et de la hausse des ressources exclusivement via la collecte PEC, Action Logement Services dégage une trésorerie excédentaire. Elle s'élève à 4 011,7 millions d'euros (cf. Tableau 2.8 ci-après), soit une augmentation de 11,0% par rapport à l'exercice 2017. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie globale nette de la collecte s'améliore de 15,8% pour s'établir à 2 313,9 millions d'euros contre 1 997,8 millions d'euros en 2017.

L'Agence constate qu'ALS place moins de fonds sur ses comptes courants et privilégie les comptes rémunérés ou les comptes à terme.

⁴³ Le groupe Action Logement a initié un Plan d'Investissement Volontaire (PIV) dont les modalités ont été présentées le 10 janvier 2019. Ce plan vise à mobiliser une enveloppe supplémentaire de 9 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Le détail des transferts de lignes d'emplois prévus par le PIV est présenté dans le chapitre 3.

Tableau 2.8 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018							Exercice 2017	Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEAC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	54,60			71,14	1 245,76	1 371,50	34,2%	992,86	38,1%	927,95
Disponibilités nettes	1 049,22	25,04	-19,38	78,49	1 506,05	2 639,42	65,8%	2 621,38	0,7%	2 199,66
Virements internes	30,78	25,28	47,60	-39,65	-63,29	0,73	0,0%	1,10	-33,6%	
Créances entre fonds (*)	1 706,81	428,97	133,71	243,12	-2 512,60					
Trésorerie globale (A)	2 841,41	479,29	161,93	353,10	175,92	4 011,65	100,0%	3 615,33	11,0%	3 127,60
Collecte totale PEEC	1 663,29					1 663,29	98,0%	1 586,46	4,8%	1 686,29
Collecte totale PSEEC		10,11				10,11	0,6%	7,46	35,5%	9,59
Collecte totale PEAEAC			24,40			24,40	1,4%	23,65	3,1%	22,88
Collecte totale (B)	1 663,29	10,11	24,40			1 697,80	42,3%	1 617,58	5,0%	1 718,77
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 178,13	469,17	137,54	353,10	175,92	2 313,86	57,7%	1 997,75	15,8%	1 408,83

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note : L'exercice 2016 comprend la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL et la trésorerie des 9 GIE (15,8 millions d'euros) dévolus à ALS en 2017.

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

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



3 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Le présent chapitre expose une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la PEEC sur la période 2016-2018. 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. L'exercice 2018 constitue le premier exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁴⁴ signée le 16 janvier 2018 couvrant la période 2018-2022. Un premier avenant à cette nouvelle convention a été signé le 24 mai 2018, suivi d'un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) le 25 avril 2019. Ces deux textes viennent modifier les objectifs d'emplois initialement prévus. Le premier avenant, en réponse à la loi PACTE et à l'élévation des seuils d'assujettissement des entreprises à la PEEC, prévoit la mise en place d'un nouveau mécanisme de compensation de la collecte à partir de 2020. Le second avenant vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention selon le Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros initié par Action Logement.

3.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC⁴⁵** est présentée dans le Tableau 3.1 de la page 69.

L'analyse qui ressort de la **vision synoptique des emplois nets observés pour l'ensemble des fonds** (cf. section 2.1 en pages 53 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 2018, le total des interventions PEEC atteint 2 339,9 millions d'euros⁴⁶ (voir Tableau 3.1 en page 69). Par rapport aux objectifs d'emplois pour l'exercice 2018 (voir Tableau 3.27, page 104), on constate que **les montants réalisés sont compris entre les enveloppes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale 2018-2022 pour les concours accordés aux personnes morales (1 198,9 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions) et aux politiques publiques nationales (535,0 millions d'euros). Le financement des personnes physiques (606,1 millions d'euros hors ajustements pour engagements et provisions) se situe en-dessous des niveaux inscrits pour 2018.**

Comme le montre le Tableau 3.1 en page 69, les **financements accordés aux personnes morales** se traduisent pour le groupe Action Logement par une **contribution nette de 582,2 millions d'euros sur l'exercice 2018**. Sur la **période cumulée 2016-2018, les concours nets au profit des personnes morales s'élèvent à 2,1 milliards d'euros** (Tableau 3.2, page 70), **soit 46,2% du total des contributions nettes.**

⁴⁴ La première convention quinquennale a été signée le 2 décembre 2014 pour la période 2015-2019, cette convention a été remplacée par la convention quinquennale 2018-2022.

⁴⁵ 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.

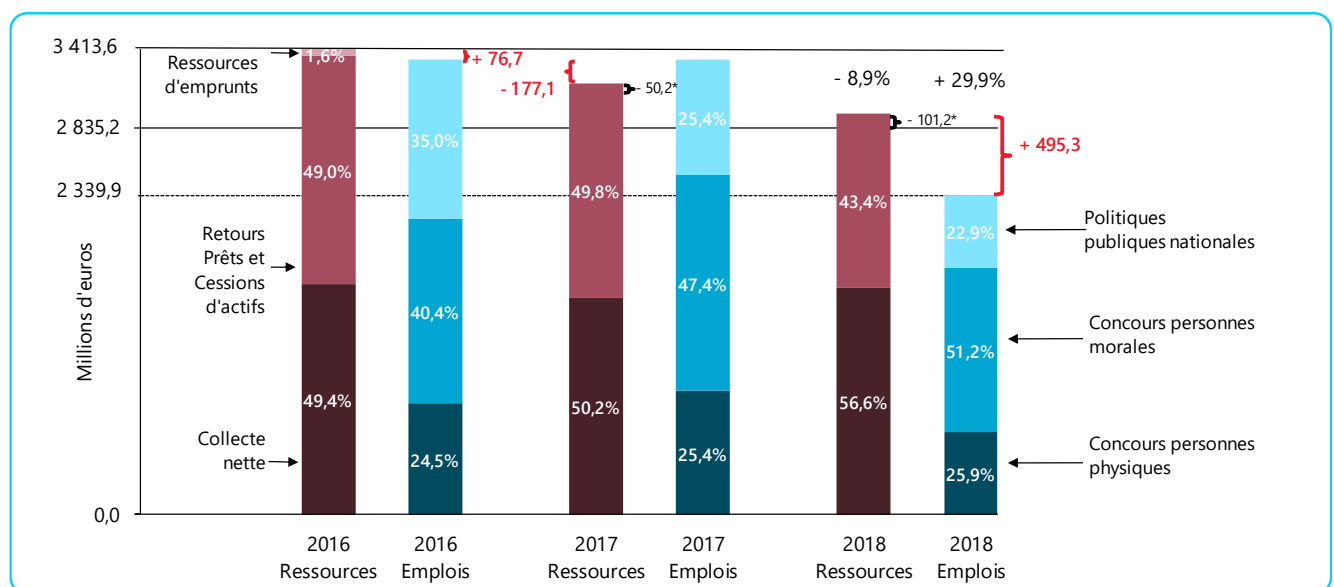
⁴⁶ Ce montant ne tient pas compte des ajustements pour engagements et provisions qui sont présentés dans le Tableau 3.26 en page 32.

Il ressort également de la lecture de ces tableaux que sur l'exercice 2018, les **financements des personnes physiques** génèrent globalement un **emploi net négatif** de 55,2 millions d'euros s'expliquant par :

- ▶ un **emploi net négatif** de 170,6 millions d'euros sur les prêts ;
- ▶ et un **emploi net positif** de 115,4 millions d'euros sur les subventions.

En d'autres termes, **Action Logement** diminue son **soutien direct net** aux personnes physiques et augmente son action en direction des personnes morales mais dans des proportions moins importantes que lors de l'exercice précédent. En effet, les financements accordés aux personnes morales se traduisaient en 2017 par une contribution nette positive de 864,2 millions d'euros.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

	Exercice 2018				Exercice 2017				Exercice 2016	
	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	271,5	174,7	96,8	5 200,6					130,4	5 337,9
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,0		473,0	0,1					247,0	1 807,5
Subventions	12,4		12,4						76,0	
Divers et financements non ventilés										
Groupe Action Logement	756,9	174,7	582,2	5 200,6					453,3	7 145,4
Prêts	386,5	421,0	-34,5	6 578,6					100,7	6 388,2
Titres									20,0	223,5
Subventions	18,5		18,5						38,9	
Hors groupe Action Logement	404,9	421,0	-16,0	6 578,6					159,6	6 611,7
Non ventilés	37,0	16,3	20,7	292,8					-13,1	
Total Personnes Morales	1 198,9	611,9	586,9	12 072,0	1 582,4	718,3	864,2	11 176,5	599,8	13 757,1
Prêts accession directs et indirects	376,0	474,9	-98,9	3 438,4	562,0			3 744,6	-80,7	3 809,7
Prêts travaux	72,2	135,5	-63,3	391,4	97,5			458,1	-160,6	551,1
Prêts locatifs	42,1	50,2	-8,1	127,8	89,2			419,2	-0,5	501,4
Autres prêts	0,3	0,6	-0,2	0,7	17,3			1,0	-0,2	1,3
Subventions	115,4		115,4		140,6				136,3	
Total Personnes Physiques	606,1	661,3	-55,2	3 958,2	906,6	906,4	0,2	4 622,9	-105,7	4 863,6
ANRU - PNRU	476,0		476,0		790,0		790,0		910,0	
ANAH, FNAL					50,0		50,0		250,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
FNAP	50,0		50,0							
Divers et financements non ventilés									0,0	
Total Politiques Publiques Nationales	535,0		535,0		849,0		849,0		1 169,0	
Total lié aux interventions	2 339,9	1 273,2	1 066,7	16 030,2	3 338,1	1 624,7	1 713,4	15 799,4	1 663,1	18 620,7

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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



Tableau 3.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2016 à 2018 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2018					Cumul 2016-2018					2018	2017
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)	En-cours 2018	En-cours 2017
Prêts	695,0		611,9		83,0	3 013,4		2 079,9		933,5	12 072,0	11 176,4
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,0				473,0	740,0				740,0	0,1	0,1
Subventions	30,9				30,9	282,6				282,6		
Total Personnes Morales	1 198,9	51,2%	611,9	48,1%	586,9	4 130,7	45,8%	2 079,9	45,5%	2 050,8	12 072,0	11 176,5
Prêts	490,6		661,3		-170,6	1 938,8		2 491,8		-552,9	3 438,4	4 622,9
Subventions	115,4				115,4	392,3				392,3		
Total Personnes Physiques	606,1	25,9%	661,3	51,9%	-55,2	2 331,13	25,9%	2 491,8	54,5%	-160,6	3 958,2	4 622,9
ANRU	476,0				476,0	2 176,0				2 176,0		
ANAH, FNAL						300,0				300,0		
ANIL/ADIL	9,0				9,0	27,0				27,0		
FNAP	50,0				50,0	50,0				50,0		
Divers et financements non ventilés						0,0				0,0		
Total Politiques Publiques Nationales	535,0	22,9%			535,0	2 553,0	28,3%			2 553,0		
Total lié aux interventions	2 339,9	100,0%	1 273,2	100,0%	1 066,7	9 014,9	100,0%	4 571,7	100,0%	4 443,2	16 030,2	15 799,4

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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 1 663,3 millions d'euros en 2018, soit 4,8% de plus qu'en 2017.

La collecte reçue sous forme de subventions pour 1 459,7 millions d'euros représente 87,8% de l'ensemble de la collecte en 2018. Cette participation obligatoire constitue une ressource définitivement acquise pour « Action Logement ». Ces versements progressent de 2,8% en 2018. La collecte reçue sous forme de subventions se confond avec la participation obligatoire du fait de l'arrêt de la compensation reçue de l'État pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC. L'article 36 de la loi de finances 2017 avait supprimé la compensation et l'exercice 2016 était le dernier exercice pour lequel Action Logement bénéficiait de cette ressource qui représentait 7,9% de la collecte totale reçue en 2016. La loi PACTE promulguée en mai 2019 relève le seuil d'assujettissement de la PEEC de 20 à 50 salariés à partir de la collecte 2019. Afin de pallier une baisse des prélèvements, le premier avenant à la convention quinquennale 2018-2022 signé le 24 mai 2018 prévoit la mise en place d'un nouveau mécanisme de compensation. L'État s'engage à verser 1 190 millions d'euros sur quatre exercices à hauteur de 280 millions d'euros en 2019, 290 millions d'euros en 2020, puis 300 millions d'euros en 2021 et 320 millions d'euros en 2022. Compte tenu de la promulgation de la loi PACTE en mai 2019, la compensation de collecte⁴⁷ de 2019 sera versée en 2020 par l'État.

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 203,6 millions d'euros en montant net des remboursements, soit 12,2% de la collecte totale nette et un montant supérieur de 22,2% à celui de 2017.

⁴⁷ Ce nouveau mécanisme de compensation de la collecte prendra effet à compter de l'exercice 2020.

Si l'on s'intéresse à la collecte totale brute, elle se décompose en 81,0% de collecte reçue sous forme de subvention et 19,0% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 3.3 : PEEC nette reçue de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 459,66	87,8%	+ 2,8%	1 419,87	89,5%	+ 1,4%	1 399,68	83,0%
Compensation 10/20							133,30	7,9%
Reversement 2/3 HLM							0,17	0,0%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	203,63	12,2%	+ 22,2%	166,59	10,5%	+ 8,8%	153,15	9,1%
Collecte totale nette PEEC (*)	1 663,29	100,0%	+ 4,8%	1 586,46	100,0%	- 5,9%	1 686,29	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 459,66	87,8%	+ 2,8%	1 419,87	89,5%	- 7,4%	1 533,15	90,9%
Collecte nette totale sous forme de prêts	203,63	12,2%	+ 22,2%	166,59	10,5%	+ 8,8%	153,15	9,1%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 663,29	100,0%	+ 4,8%	1 586,46	100,0%	+ 2,2%	1 553,00	92,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

3.3 CESSIIONS 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 1 273,2 millions d'euros en 2018 (cf. Tableau 3.4, ci-dessous) et sont en baisse de 21,6%. Pour l'exercice 2018 comme pour l'exercice 2017, il n'y aucune ressource liée à des cessions d'actifs.

Tableau 3.4 : Cessions de titres et retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	174,70	13,7%				309,83	18,5%
Hors Groupe Action Logement	420,97	33,1%				426,30	25,5%
Divers et Non ventilés (*)	16,28	1,3%				13,53	0,8%
Total Personnes morales	611,94	48,1%	718,29	44,2%	- 14,8%	749,67	44,8%
Prêts accession directs	469,49	36,9%				534,81	32,0%
Prêts accession indirects	5,43	0,4%				23,80	1,4%
Prêts travaux	135,53	10,6%				246,04	14,7%
Prêts locatifs	50,24	3,9%				118,53	7,1%
Autres prêts	0,57	0,0%				0,94	0,1%
Total Personnes physiques (1)	661,25	51,9%	906,39	55,8%	- 27,0%	924,12	55,2%
(1) Dont Mandats de gestion	0,89	0,1%				1,41	0,1%
Total PEEC	1 273,20	100,0%	1 624,69	100,0%	- 21,6%	1 673,79	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : (*) La rubrique "Divers et non ventilés" comprend pour 2016 les cessions de titres qui n'étaient pas ventilées par tiers dans les données transmises par les organismes collecteurs. Pour 2018, ALS n'a pas transmis pour l'ensemble des flux personnes morales, le numéro de tiers permettant de ventiler les flux groupe et hors groupe. Les flux sans numéro de tiers sont classés dans la catégorie "Divers non ventilés".

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

Les retours de prêts correspondent aux remboursements reçus par Action Logement Services sur les prêts antérieurement accordés. Avec les cessions d'actifs, ils forment des ressources endogènes pour Action Logement

Services. Leur niveau annuel global s'élève à 1 273,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2018, soit une diminution de 21,6% sur la période.

3.3.1 Cessions d'actifs

En 2018, comme lors de l'exercice précédent aucune cession d'actif n'a été réalisée. La réorganisation des filiales des ex-CIL dans Action Logement en application de l'ordonnance n° 2016-48 du 20 octobre 2016, a eu pour conséquence de transférer quasiment l'intégralité des filiales du groupe sous ALI. De ce fait, ALS ne dispose plus que de 8 filiales pour lesquelles il n'y a pas eu de cession d'actifs en 2018. Désormais, les ressources liées aux cessions d'actifs sont regroupées dans ALI compte tenu de son activité.

Au titre de l'exercice 2016, les produits de cessions d'actifs ont représenté un montant de 12,96 millions d'euros (cf. Tableau 3.5 ci-après).

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 de services non immobiliers à ALS pour bénéficier d'une exonération fiscale.

Tableau 3.5 : Cessions de titres de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%	Variation	Montant	%
Autres formes de participation							
Actions					- 100,0%	1,95	14,7%
Parts de SCI					- 100,0%	1,23	9,3%
Autres titres					- 100,0%	0,00	0,0%
Titres de participation					- 100,0%	3,19	24,0%
Groupe Action Logement (A)						3,19	24,0%
Autres formes de participation							
Actions						4,78	
Parts de SCI						5,23	
Autres titres							
Titres de participation						10,02	
Actions					- 100,0%	0,06	0,4%
Parts de SCI							
Autres titres					- 100,0%	0,02	0,2%
Titres immobilisés					- 100,0%	0,08	0,6%
Groupe Action Logement (B)						10,09	76,0%
Valeurs d'acquisition des titres cédés (A+B)					- 100,0%	13,28	100,0%
Produits issus des cessions d'actifs^(*)					- 100,0%	12,96	97,6%
(*) Dont sur immobilisations financières					- 100,0%	11,25	84,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

3.3.2 Retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 611,9 millions d'euros en 2018 (cf. Tableau 3.4 en page 71), en recul de 14,8%. Ils représentent 48,1% du total des ressources issues des retours de prêts dont :

- ▶ 33,1% au titre de créances détenues sur des entités hors groupe ;
- ▶ Et 13,7% au titre de créances détenues sur des entités appartenant au groupe Action Logement.

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 661,3 millions en 2018 (cf. Tableau 3.4), soit une baisse de 27,0% par rapport à 2017. Ils représentent 51,9% du total des ressources endogènes d'Action Logement. Par nature, leur ventilation montre une prédominance des retours des prêts accession directs (36,9%). Les deux autres catégories significatives sont les retours de prêts travaux (10,6%) et les retours de prêts locatifs (3,9%) qui correspondent aux remboursements générés par les avances et les mises en jeu LOCA-PASS. Les prêts accession indirects (PASS-FONCIER en bail à construction portés par une structure intermédiaire, par opposition aux prêts accession directs constitués des prêts accession classiques et du PASS-FONCIER en prêt avec différé) sont en phase de différé d'amortissement et aucun remboursement significatif ne devrait intervenir avant une dizaine d'années.

3.4 AUTRES RESSOURCES PEEC

3.4.1 Ressources d'emprunt nettes

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

Sur la période analysée, seule une dette souscrite par l'ex-UESL auprès de la CDC est active. Cet endettement résulte d'une convention entre l'ex-UESL et la CDC prévoyant un emprunt de 3 milliards d'euros sur la période



2013-2017. Au titre de l'exercice 2018, le montant débloqué s'élève à 21,7 millions d'euros selon les données déclarées par Action Logement Services. Des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 123,0 millions d'euros. **Ainsi, les ressources nettes issues de l'emprunt s'élèvent à 101,2 millions d'euros et l'encours net est de 1 261,6 millions d'euros à fin 2018.**

3.5 FINANCEMENT PEEC D'ENTITES INTRAGROUPES ACTION LOGEMENT

Les concours directs aux personnes morales peuvent générer des transferts financiers ou prendre simplement la forme de garanties accordées aux entités bénéficiaires des aides. Comme le montre le Tableau 3.6 de la page 75, ils s'élèvent à 1 198,8 millions d'euros en 2018 contre 1 582,4 millions d'euros en 2017, soit une baisse de 24,2%, faisant suite à une hausse de 17,3% en 2017. Le montant PEEC des concours aux personnes morales observé en 2018 est proche de l'enveloppe minimale prévue par la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Au titre de 2018, les concours directs matérialisés par des transferts financiers au profit des entités bénéficiaires intragroupe s'élèvent à 756,9 millions d'euros en 2018 soit 0,8% de moins qu'en 2016 (voir Tableau 3.6 en page 75). Ces financements intragroupes représentent 63,1% du total des concours aux personnes morales.

Les sections suivantes détaillent l'analyse des concours aux personnes morales selon la forme des financements accordés, la nature des emplois financés, les catégories de bénéficiaires et la dispersion géographique de ces aides. Pour rappel, l'Agence n'avait pas obtenu en 2017, les données lui permettant de présenter une analyse distincte des financements accordés aux personnes morales suivant que les entités bénéficiaires appartiennent ou non au groupe Action Logement. Ce manque d'information n'avait donc pas permis à l'Agence de remplir en partie sa mission, qui consiste à analyser le principe de non-discrimination dans l'octroi des financements entre entités membres et non membres du groupe Action Logement. En 2018, l'Agence a obtenu les données permettant de présenter cette analyse mais pas pour l'intégralité des flux. Les flux ne disposant pas de code tiers permettant la ventilation entre les entités du groupe et hors groupe Action Logement sont regroupés dans la catégorie « Divers et non ventilés » tout au long de ce chapitre. Ainsi les comparaisons des flux groupe et hors groupe s'effectueront avec le dernier exercice disponible, soit 2016.

3.5.1 Analyse des financements intragroupes selon la forme des financements

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

Par rapport à 2016⁴⁸, la répartition des emplois par nature a évolué au profit des souscriptions de titres et au détriment des prêts et des subventions :

- ▶ 39,5% de souscriptions de titres contre 18,3% en 2016 ;
- ▶ 22,6% de prêts en 2018 contre 32,6% en 2016 ;
- ▶ 1,0% de subventions et opérations assimilées en 2018 contre 5,6% de subventions et opérations assimilées en 2016.

⁴⁸ L'Agence n'ayant pas obtenu en 2017 les flux permettant une ventilation groupe/hors groupe, la comparaison est réalisée avec les données 2016.

Tableau 3.6 : Financement des personnes morales de 2016 à 2018 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	271,49	22,6%				440,19	32,6%
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,00	39,5%				246,96	18,3%
Subventions versées	12,42	1,0%				75,96	5,6%
Groupe Action Logement (I)	756,91	63,1%				763,11	56,6%
Hors groupe Action Logement (II)	404,95	33,8%				585,91	43,4%
Non ventilés (*) (III)	37,01	3,1%				0,40	0,0%
Concours Personnes morales PEEC (IV=I+II+III)	1 198,86	100,0%	1 582,44	100,0%	- 24,2%	1 349,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : (*) Sur l'exercice 2018, ALS n'a pas transmis à l'Agence pour l'ensemble des flux personnes morales, le numéro de tiers permettant de ventiler les flux selon que l'entité appartienne ou non au groupe. Pour rappel, en 2017, les données transmises par Action Logement n'étaient pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016 et 2015. En effet, l'Agence n'avait pas obtenu le détail des financements par type de subventions et par type de bénéficiaires groupe ou hors groupe Action Logement.

En 2018, les opérations sur titres (y compris les dotations en fonds propres) s'élèvent à 473,0 millions d'euros contre 153,0 millions d'euros en 2017, comme montre le Tableau 3.7 ci-dessous. Action Logement Services a effectué un apport de 333,0 millions d'euros à l'Organisme national de vente (ONV). Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'ONV qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destinée à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Le groupe Action Logement a identifié environ 11 000 logements cessibles à la fin du premier trimestre 2019. À fin octobre 2019, l'ONV estime que le nombre de logements cessibles avoisinera plutôt les 5 000 logements. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros répartie en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements. L'ONV a été créé juridiquement le 14 mars 2019 mais ne dispose pas encore des agréments nécessaires pour lancer son activité. ALS a néanmoins effectué un apport de 333 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique. Ce versement est encadré par la convention quinquennale.

Les dotations en fonds propres sont également composées de 140,0 millions d'euros de subventions versées par ALS à ALI visant à doter son capital au titre du logement locatif social (70,0 millions d'euros) et du logement locatif intermédiaire (70,0 millions d'euros), soit les enveloppes maximales inscrites à l'article 6 de la convention quinquennale. Cette subvention permet à ALI d'acquérir, de gérer et de céder des participations dans des sociétés dont l'activité relève du logement social ou du logement intermédiaire⁴⁹. En 2017, la subvention versée à ALI s'élevait à 153,0 millions d'euros dont 70,0 millions d'euros au titre du logement locatif social et 83,0 millions d'euros au titre du logement intermédiaire. En 2018 comme en 2017, ces dotations ont financé uniquement des filiales d'ALI, entités du groupe Action Logement (cf. analyse détaillée dans le Tableau 9.9 page 173). 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.

⁴⁹ L'avenant PIV prévoit une augmentation des dotations en fonds propres à ALI afin de renforcer l'effort de production de ses filiales. Le volume et la périodicité de ces dotations ne sont à ce stade pas encore figés. Ce même avenant prévoit également une hausse des dotations en fonds propres pour un montant total de 550,0 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales, notamment pour les entités appartenant au groupe.

En 2018, les financements sous forme de prêts sont quant à eux en forte baisse par rapport à 2016, ils diminuent de 38,3% pour s'élever à 271,5 millions d'euros à fin 2018.

Enfin, les subventions de l'exercice s'élèvent à 12,4 millions d'euros. Au titre de l'exercice 2018, aucun financement prélevé sur le fonds PEEC n'a été accordé à l'AFL⁵⁰. Les versements à l'AFL s'élevaient à 98,0 millions d'euros en 2017 et à 52,0 millions en 2016. Les versements à l'AFL sous forme de subventions sur le fonds PEEC reprendront en 2019.

ALS est tenue de financer la bonification de 2 milliards d'euros⁵¹ de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposés dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations. ALS verse le montant de la bonification de ces prêts à la CDC et reçoit en contrepartie des droits de réservation. Aucune bonification n'a été versée en 2018. Les sommes versées par ALS sont encadrées par la convention de bonification et s'élèvent au maximum à 812,5 millions. Les versements ne débuteront qu'en 2020 et s'échelonnent jusqu'en 2043.

Tableau 3.7 : Souscription de titres de 2016 à 2018 hors dotations en fonds propres

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Actions	333,00	100,0%				- 100,0%	243,26	91,1%
Parts de SCI			- 100,0%	0,07	100,0%	- 97,9%	3,41	1,3%
Autres titres						- 100,0%	0,29	0,1%
Groupe Action Logement (A)	333,00	100,0%	999,9%	0,07	100,0%	-100,0%	246,96	92,5%
Hors groupe Action Logement (B)	0,00	0,0%				-100,0%	20,01	7,5%
Valeurs d'acquisition des titres PEEC (A+B)	333,00	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%	- 100,0%	266,97	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Parmi les financements aux personnes morales, l'Agence totalise 473,0 millions d'euros de transferts de fonds dont 140,0 millions d'euros au titre des dotations en fonds propres pour ALI⁵² et 333,0 millions d'euros pour le financement de l'ONV. Ces transferts de fonds n'ont pas induit des dépenses réellement supportées par ALS, puisque ces transferts de fonds sont utilisés par ALI et l'ONV. Par rapport aux 333,0 millions d'euros versés à l'ONV, structure récemment créée, l'ONV n'a pas supporté des dépenses d'un tel montant au titre de l'exercice 2018. En effet, cet organisme n'a pas réellement démarré son activité en 2018. Pour les dotations aux fonds propres, celles-ci ont été versées à ALI pour céder, acquérir et gérer des filiales relevant de l'activité du logement social et du logement intermédiaire. En conséquence, les financements personnes morales réellement supportés par ALS diminués des transferts de fonds s'élèvent à 283,9 millions d'euros.

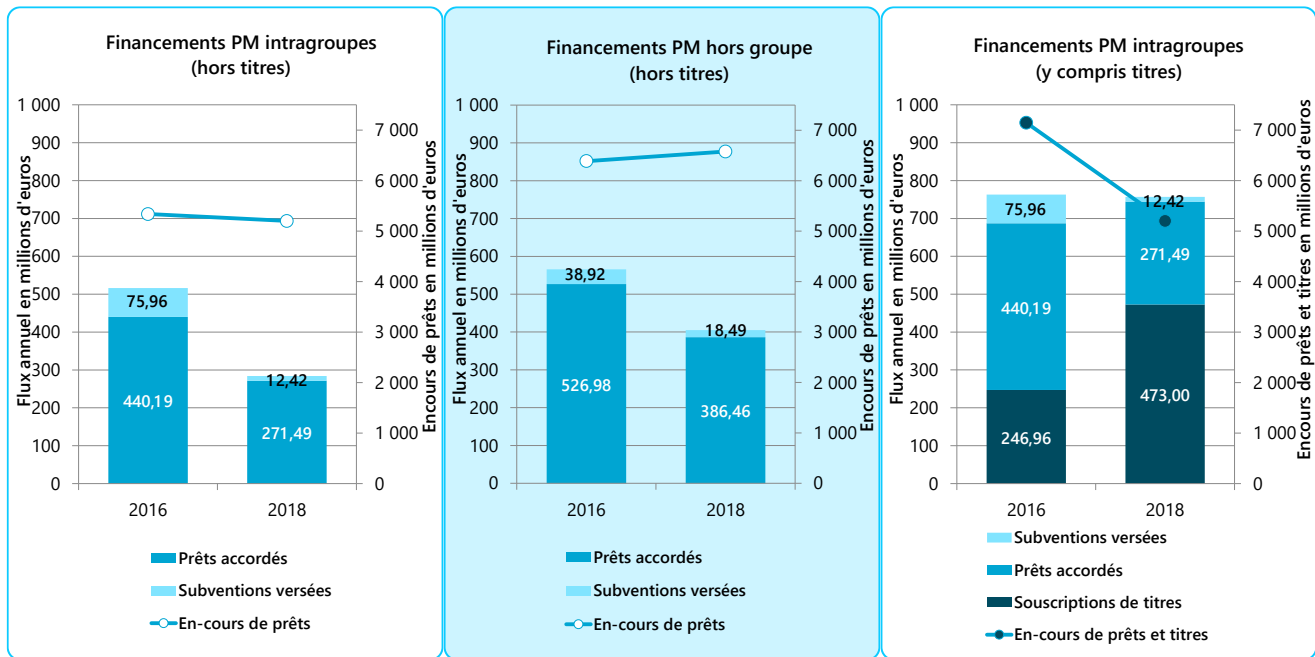
En 2017, l'entité Action Logement Services avait acquis 0,07 million d'euros de titres Astria Foncier imputés sur le fonds PEEC.

⁵⁰ Au titre de l'exercice 2018, 100,0 millions d'euros ont été provisionnés sur le fonds PSEEC afin de participer au financement de l'AFL. En effet, la convention quinquennale 2018-2022 prévoit à son article 6 que le financement de l'AFL par ALS sur le fonds PEEC sera complété par un abondement à hauteur de 300,0 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer des programmes de construction.

⁵¹ Conformément à la convention de prêts haut de bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre ALS, la CDC et l'État le 5 juin 2018.

⁵² Pour mémoire, au titre de l'exercice 2017 et dans le cadre de la convention quinquennale 2015-2017, des transferts de fonds ont également été versés à ALI pour le financement de ses filiales pour un montant total 153,0 millions d'euros, soit 70 millions d'euros pour le logement locatif social et 83,0 millions d'euros pour le logement locatif intermédiaire.

Graphique 3.2 : Comparaison des flux et en-cours de financements intragroupes avec les concours hors groupe



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture : Les données 2017 relatives aux concours personnes morales qui ont été transmises par Action Logement n'étant pas ventilés selon l'appartenance ou non au groupe, le présent graphique effectue une comparaison des données de l'exercice 2018 avec l'exercice 2016.

Le Graphique 3.2 présenté ci-dessus illustre qu'en l'absence de financements sous forme de titres, la part des financements auprès des personnes morales hors groupe est supérieure à la part des financements personnes morales intragroupes.

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

L'évolution de la ventilation des concours accordés aux personnes morales est présentée dans le Tableau 3.8 selon les natures d'emplois définies par la convention 2018-2022 et ses avenants pour l'année 2018 et en se référant à la convention 2015-2019 pour les années 2016 et 2017.



Tableau 3.8 : Financement des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	473,00	39,5%					246,96	18,3%
Subventions au logement social (*)							75,53	5,6%
Prêts au logement social - in fine (*)							18,77	1,4%
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	202,04	16,9%					311,74	23,1%
Préfinancements (*)							57,07	4,2%
Structures collectives (*)	16,55	1,4%					43,71	3,2%
Fracture territoriale (*)	1,16	0,1%						
Actions dans les territoires spécifiques	4,37	0,4%					4,72	0,3%
Financements à caractère social							0,12	0,0%
Accès au logement des jeunes							3,87	0,3%
Emplois non ventilés (1)	59,79	5,0%					0,63	0,0%
Groupe Action Logement (A)	756,91	63,1%					763,11	56,6%
Hors Groupe Action Logement (B)	404,95	33,8%					585,91	43,4%
Emplois non ventilés (2)	37,01	3,1%					0,40	0,0%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 198,86	100,0%	- 24,2%	1 582,44	+ 100,0%	+ 17,3%	1 349,42	100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	219,74	18,3%					506,82	37,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture :

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

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

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

En dehors des dotations en fonds propres, les concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives (FTM, RHVS⁵³, saisonniers, ...) forment en 2018, l'essentiel des concours aux personnes morales avec un montant de 219,7 millions d'euros contre 506,8 millions en 2016, soit une baisse importante de 56,9% sur la période. En 2018, les aides sous forme de prêts in fine et de prêts restructuration et réhabilitation ont été supprimées (cf. Tableau 3.26 en page 103).

3.5.3 Analyse des financements intragroupes 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 2016 et 2018.

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

Tableau 3.9 : Financement des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	245,32	15,5%					585,95	43,4%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	38,59	2,4%					120,04	8,9%
AFL							52,01	3,9%
Autres filiales et entreprises liées (*)	473,00	29,9%					3,04	0,2%
Associations et fondations							2,07	0,2%
Groupe Action Logement (A)	756,91	63,1%					763,11	56,6%
Hors Groupe Action Logement (B)	404,95	33,8%					585,91	43,4%
Emplois non ventilés (**)	37,01	3,1%					0,40	0,0%
Financement Personnes morales	1 198,86	100,0%	-24,2%	1 582,44	100,0%	17,3%	1 349,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture :

(*) La rubrique "Autres filiales et entreprises liées " regroupe les financements versés à l'ONV ainsi que la subvention versée par ALS à ALG pour financer l'augmentation de capital d'ALI pour un montant de 140 millions d'euros en 2018 et 153 millions d'euros en 2017.

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

Les « Autres filiales et entreprises liées » représentent dès lors le premier bénéficiaire des financements aux personnes morales. En 2017 et 2018, ces financements revêtaient uniquement la forme de dotation en fonds propres. L'AFL ne bénéficie d'aucun financement sur le fonds PEEC contrairement à 2017 où cette association a reçu 98,0 millions d'euros de subvention. L'analyse détaillée de ces concours figure dans la sous-section 3.5.3.1.2 ci-après.

3.5.3.1.2 Analyse du financement de l'AFL

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

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 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Entités	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Subventions totales UESL								
FONCIERE DI 01 2003			- 100,0%	5,05	90,3%	+ 0,9%	5,01	441,2%
FONCIERE DI 01 2004			- 100,0%	4,46	79,8%	+ 25,0%	3,57	314,2%
FONCIERE DI 01 2005			- 100,0%	5,17	92,3%	+ 8,3%	4,77	420,1%
FONCIERE DI 01 2006	6,14	64,9%	+ 58,6%	3,87	69,2%	+ 14,3%	3,39	298,2%
FONCIERE DI 01 2007	1,08	11,4%	+ 999,9%	0,07	1,2%	- 81,0%	0,37	32,5%
FONCIERE DI 01 2008	0,14	1,4%	- 109,6%	-1,43	-25,5%	+ 131,5%	-0,62	-54,4%
FONCIERE DI 01 2009	0,75	8,0%	- 231,0%	-0,58	-10,3%	- 143,8%	1,31	115,7%
FONCIERE DI 01 2010	1,20	12,7%	+ 67,6%	0,72	12,8%	- 19,9%	0,90	78,9%
FONCIERE DI 01 2011	0,37	4,0%	- 292,3%	-0,19	-3,5%	+ 320,6%	-0,05	-4,1%
FONCIERE RU 01 2004	0,27	2,9%	- 405,7%	-0,09	-1,6%	- 114,9%	0,60	52,8%
FONCIERE RU 01 2007	0,42	4,4%	- 274,7%	-0,24	-4,3%	- 184,1%	0,29	25,2%
FONCIERE RU 01 2008	-6,23	-65,8%	- 17,9%	-7,59	-135,6%	- 0,7%	-7,64	-672,6%
FONCIERE RU 01 2009	-3,61	-38,2%	- 16,8%	-4,34	-77,6%	+ 0,7%	-4,31	-379,4%
FONCIERE RU 01 2010	-3,60	-38,0%	- 16,6%	-4,32	-77,2%	+ 7,9%	-4,00	-352,3%
FONCIERE RU 01 2011	-3,14	-33,2%	- 4,3%	-3,28	-58,7%	- 2,8%	-3,38	-297,4%
FONCIERE RU 01 2012	-1,60	-16,9%	+ 86,9%	-0,86	-15,3%	+ 175,6%	-0,31	-27,4%
FONCIERE RU 01 2014	-1,66	-17,6%	- 17,5%	-2,02	-36,1%	+ 167,2%	-0,76	-66,5%
FONCIERE RU PR/2016						- 100,0%	-0,28	-24,8%
Déficits/Excédents totaux des SCI de portage	-9,46	-100,0%	+ 69,2%	-5,59	-100,0%	+ 392,6%	-1,14	-100,0%
Solde affecté au résultat de l'AFL	-9,46	-100,0%	+ 69,2%	-5,59	-100,0%	+ 392,6%	-1,14	-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 9,5 millions d'euros en 2018 contre un déficit de 5,6 millions d'euros constaté en 2017 et un déficit de 1,1 millions d'euros en 2016.

En 2018, toutes les SCI dites « Développement Immobilier⁵⁴ » affichent un résultat positif contrairement à 2017 où certaines affichaient un résultat légèrement négatif. En 2017, toutes les SCI dites de « Renouvellement urbain » étaient en déficit d'exploitation, en 2018 cette situation se confirme à l'exception de 2004 et 2007 qui présentent un résultat positif. Les SCI dites de « Renouvellement urbain⁵⁵ » créées depuis 2008 affichent des déficits chroniques.

Comme pour l'exercice 2017, les subventions d'investissement reçues par l'AFL pour l'exercice 2018 n'ont pas été intégralement utilisées en 2018 pour le financement des opérations des différentes sociétés détenues par le Groupe Foncière Logement (voir ci-après le Tableau 3.11).

⁵⁴ Le sigle « DI » dans le Tableau 3.10 ci-dessus désigne les SCI de « Développement Immobilier ».

⁵⁵ 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 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Entités	2018	2017	2016
FONCIERE DI 01 2006			
FONCIERE DI 01 2009			11,18
FONCIERE DI 01 2010			
FONCIERE DI 01 2011			9,33
FONCIERE RU 01 2004			
FONCIERE RU 01 2007			
FONCIERE RU 01 2008			
Transferts provisoires			
Totaux annuels			20,51

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 352,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, 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 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 479,4 millions d'euros au 31 décembre 2017. La diminution de l'excédent de trésorerie est expliquée par la reprise des engagements depuis 2017 sur les opérations en cours. Entre 2012 et 2016, l'AFL avait constitué une trésorerie et diminué ses besoins de financement en vue de contribuer aux plans de financement de futures opérations. Depuis 2017, l'AFL augmente ces investissements. Le rapport de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2019 mentionne un maintien 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, 404 logements neufs ont été livrés en 2018 contre 748 logements en 2017. Concernant l'acquisition de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la Foncière RU PR/2016 a financé 84,0 millions d'euros d'acquisitions en 2017 contre 49,9 millions d'euros en 2016. L'AFL s'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. En 2018, le plan de relance a été clôturé et a permis l'acquisition de 1 229 logements.

L'AFL a approuvé en juillet 2014 un plan financier à long terme qui met en évidence un besoin significatif de financement à partir de 2030 (entre 2031 et 2042, l'AFL doit faire face à des échéances d'emprunts). L'AFL a engagé un plan pluriannuel de cession de 4 500 logements qui devrait permettre de maintenir l'équilibre des comptes à l'horizon 2030. Au 31 décembre 2018, l'AFL a identifié 726 logements potentiellement cessibles et le nombre de ventes actées est de 47.



Tableau 3.12 : Évolution des besoins résiduels de financement du Groupe Foncière Logement de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Entités	2018	2017	2016
FONCIERE DI 01 2004	0,86	0,86	0,86
FONCIERE DI 01 2006			
FONCIERE DI 01 2009			
FONCIERE DI 01 2010			
FONCIERE DI 01 2011			
FONCIERE RU 01 2004	4,27	4,27	4,27
FONCIERE RU 01 2007			
FONCIERE RU 01 2008			
FONCIERE RU 01 2009			1,87
FONCIERE RU 01 2010			0,16
FONCIERE RU 01 2011	263,63	197,46	131,85
FONCIERE RU PR/2016	84,00	49,89	15,59
Engagements résiduels sur opérations en cours	352,75	252,47	154,60
Lettres d'accord simplifié			
Engagements totaux	352,75	252,47	154,60
Trésorerie du Groupe	624,03	731,91	754,43
Besoins nets de financement	-271,28	-479,43	-599,83

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

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe Foncière Logement a accru son patrimoine immobilier de 130,5 millions d'euros en valeur d'acquisition, cette dernière passant de 309,2 millions d'euros à 439,7 millions d'euros, y compris les constructions en cours qui présentent un solde de 181,2 millions d'euros à la fin de l'exercice. En tenant compte des engagements sur les opérations en cours, la valeur d'acquisition à l'achèvement du patrimoine immobilier du groupe évolue significativement, passant de 561,7 millions à 792,5 millions d'euros, soit une hausse de 41,1% en un an. Ces données sont détaillées dans le Tableau 3.13 ci-après.

Rappelons qu'entre 2016 et 2017, la valeur d'acquisition du patrimoine à l'achèvement du Groupe Foncière Logement avait diminué de 5 948,9 millions d'euros. En effet, en 2017, conformément à l'objectif de contribution au financement des caisses de retraite définie par la loi du 28 décembre 2001, l'Association Foncière Logement, Action Logement et les Fédérations AGIRC et ARRCO ont mis en œuvre les accords conclus en 2001, 2007 et 2014 rappelant que "les actifs immobiliers de l'Association Foncière Logement ont pour vocation exclusive d'être transférés aux régimes de retraite complémentaire". Par conventions des 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 été transférées 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 concernait 30 200 logements pour un coût historique du patrimoine de 6,2 milliards d'euros.

Tableau 3.13 : Évolution du patrimoine immobilier du Groupe Foncière Logement en 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Ouverture	Débit	Crédit	Virements internes	Clôture	Variation nette	
						Montant	%
Terrains	2,91	1,88			4,79	+ 1,88	+ 64,8%
Logements	172,01	81,14			253,15	81,14	+ 47,2%
Commerces	0,00	0,58			0,58	+ 0,58	- 999,9%
Constructions en cours	134,29	125,99	79,09		181,20	+ 46,91	+ 34,9%
Valeur d'acquisition	309,21	209,60	79,09		439,72	130,51	+ 42,2%
Engagements résiduels sur opérations en cours	252,47				352,75	+ 100,28	+ 39,7%
Valeur d'acquisition à l'achèvement	561,69				792,48	230,79	+ 41,1%

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

3.5.3.2 Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires

Pour les organismes associatifs ayant déclaré leurs données à l'Agence au titre de l'exercice 2018, les ressources sont composées de subventions reçues d'Action Logement pour 0,6% (soit 6,8 millions d'euros) et de prêts reçus d'Action Logement pour 91,8% en valeur absolue (soit 7,1 millions d'euros). En 2017, d'après les données révisées, les subventions reçues d'Action Logement représentaient 0,8% des ressources (soit 9,8 millions d'euros) et les prêts reçus d'Action Logement 30,6% en valeur absolue (soit 11,4 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	2018	2017 (données révisées RASF 2018)	2017 (source RASF 2017)	Variation 2018/2017 (données révisées RASF)	Variation 2018/2017 (source RASF 2017)	2016
Subventions d'investissement au bilan	689,16	834,72	705,70	- 17,4%	- 2,3%	585,33
Variation des subventions d'investissement	-13,91	30,25	31,44	- 146,0%	- 144,2%	17,60
Subventions d'exploitation	1 109,24	1 189,11	833,08	- 6,7%	+ 33,1%	339,29
Total subventions reçues (A)	1 095,34	1 219,36	864,52	- 10,2%	+ 26,7%	356,89
Subventions reçues d'Action Logement (B)	6,77	9,78	9,59	- 30,8%	- 29,4%	8,28
Subventions reçues hors Action Logement (A-B)	1 088,57	1 209,58	854,93	- 10,0%	+ 27,3%	348,61
Quote-part de subventions reçues d'Action Logement (C) = (B) / (A)	0,6%	0,8%	1,1%	- 23,0%	- 44,3%	2,3%
Dettes financières au bilan	2 066,07	1 948,43	1 562,02	+ 6,0%	+ 32,3%	1 644,41
Variation des dettes financières (D)	-7,79	37,38	17,36	- 120,8%	- 144,9%	38,85
Flux nets des dettes envers Action Logement (E)	-7,15	-11,43	-11,31	- 37,4%	- 36,8%	-3,01
Flux nets des dettes hors Action Logement (D-E)	-0,64	48,81	28,67	- 101,3%	- 102,2%	41,86
Quote-part de prêts reçus d'Action Logement (F) = (E) / (D)	91,8%	-30,6%	-65,1%	- 400,2%	- 240,9%	-7,8%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

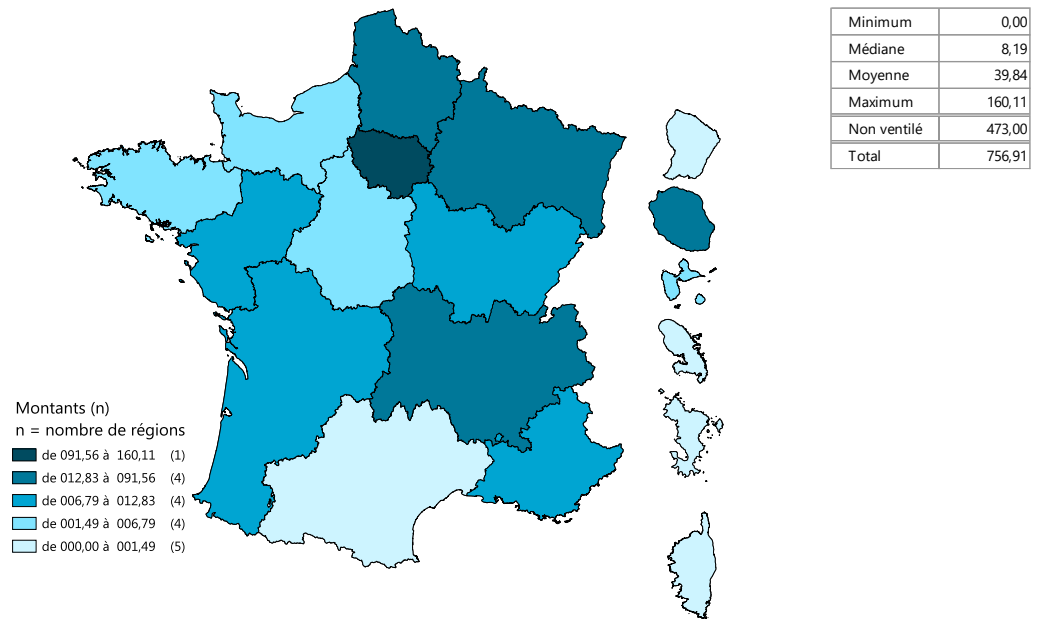
Note de lecture : Concernant les données 2017, nous présentons dans le présent rapport une version révisée de ces données. En effet, en raison de la mise en œuvre tardive des procédures de sanction par l'Agence, s'agissant du premier exercice d'application de ces dispositifs réglementaires, certaines associations ont transmis ou corrigé leur déclaration après que le Rapport annuel statistique et financier 2017 ne soit publié.

3.5.4 Répartition territoriale des financements intragroupes

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

Cette carte montre que la région Île-de-France se démarque clairement avec 160,1 millions d'euros de financements, soit 13,4% des financements accordés. Elle est suivie par la région Grand Est qui a bénéficié de 23,0 millions d'euros de financements, la région Auvergne-Rhône-Alpes destinataire de 16,7 millions d'euros de financements ainsi que la Réunion et la région Hauts-de-France avec respectivement 15,5 et 15,4 millions d'euros de financements (cf. Tableau 3.15, page 86).

Carte 3.1 : Répartition régionale des financements intragroupe accordés aux personnes morales en 2018 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Le « Non ventilé » correspond pour 2018 au financement de l'ONV pour 333 millions d'euros ainsi qu'aux financements de 140 millions versés à ALG visant à doter le capital d'ALI.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note de lecture : Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, 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 2018

Données en millions d'euros

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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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

Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

3.6 FINANCEMENT PEEC D'ENTITES HORS GROUPE ACTION LOGEMENT

3.6.1 Analyse des financements hors groupe selon la forme des financements

Les concours directs aux personnes morales hors groupe s'élèvent à 404,9 millions d'euros en 2018, soit 26,7% de moins qu'en 2016. Ils représentent 33,8% du total des financements accordés aux personnes morales (cf. Tableau 3.16, page 87).

Par rapport à 2016, la répartition des emplois hors groupe par nature a légèrement évolué pour tous les types de financements :

- ▶ 32,2% de prêts en 2018 contre 39,1% en 2016 ;
- ▶ 1,5% de subventions et opérations assimilées en 2018 contre 2,9% en 2016 ;
- ▶ Aucun apport de fonds propres en 2018 contre 1,5% en 2016.

Tableau 3.16 : Financement des personnes morales – analyse selon la forme des financements de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	271,49	22,6%				440,19	32,6%
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,00	39,5%				246,96	18,3%
Subventions versées	12,42	1,0%				75,96	5,6%
Groupe Action Logement (I)	756,91	63,1%				763,11	56,6%
Hors Groupe Action Logement (II)	404,95	33,8%				585,91	43,4%
Non ventilés (*) (III)	37,01	3,1%				0,40	0,0%
Concours Personnes morales PEEC (IV=I+II+III)	1 198,86	100,0%	1 582,44	100,0%	- 24,2%	1 349,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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

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

Les souscriptions de titres d'entités sur lesquelles Action Logement n'exerce pas un contrôle exclusif sont nulles en 2018. En 2016, elles s'élevaient à 20,0 millions d'euros et se détaillaient comme ci-dessous.

Tableau 3.17 : Souscriptions de titres de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Actions						- 100,0%	19,94	7,5%
Parts de SCI	0,00	0,0%				- 100,0%	0,07	0,0%
Autres titres								
Hors Groupe Action Logement (A)	0,00					-100,0%	20,01	7,5%
Groupe Action Logement (B)	333,00	100,0%	10,00	0,07	100,0%	-100,0%	246,96	92,5%
Valeurs d'acquisition des titres PEEC (A+B)	333,00	100,0%	+ 999,9%	0,07	100,0%	- 100,0%	266,97	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

Comme pour les concours intragroupes aux personnes morales, l'analyse des financements hors groupe selon la nature des opérations financées fait ressortir les concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives comme les principales composantes de ces financements à 333,0 millions d'euros (cf. Tableau 3.18 ci-dessous) contre 555,2 millions d'euros en 2016 (sur un total de 585,9 millions d'euros).

Tableau 3.18 : Financement des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres							20,01	1,5%
Subventions au logement social (*)							34,56	2,6%
Prêts au logement social - in fine (*)							50,08	3,7%
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	296,53	24,7%					422,33	31,3%
Préfinancements (*)							19,88	1,5%
Structures collectives (*)	22,12	1,8%					28,34	2,1%
Fracture territoriale (*)	14,35	1,2%						
Actions dans les territoires spécifiques	2,50	0,2%					2,98	0,2%
Financements à caractère social							4,92	0,4%
Accès au logement des jeunes							1,64	0,1%
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,23							
Emplois non ventilés (1)	68,21	5,7%					1,16	0,1%
Hors Groupe Action Logement (A)	404,95	33,8%					585,91	43,4%
Groupe Action Logement (B)	756,91	63,1%					763,11	56,6%
Emplois non ventilés (2)	37,01	3,1%					0,40	0,0%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 198,86	100,0%	- 24,2%	1 582,44	+ 100,0%	+ 17,3%	1 349,42	100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	333,00	27,8%					555,19	41,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture :

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

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

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

Les subventions aux entités hors groupe s'élevaient à 18,5 millions d'euros, voir Tableau 3.16 en page 87, et sont composées pour 14,4 millions d'euros d'aides versées en faveur de la fracture territoriale et notamment le programme Action Cœur de Ville⁵⁶.

3.6.3 Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires

Les personnes morales n'appartenant pas au groupe Action Logement bénéficient de 33,8% des financements totaux accordés aux personnes morales. Parmi ces financements, 32,6% (cf. Tableau 3.19 ci-après) sont dédiés aux OLS (organismes de logement social). Les ESH et les OPH en sont les principales catégories représentées avec respectivement 16,6% et 10,9% des concours accordés. À l'exception des OLS, les associations et fondations constituent le second secteur bénéficiaire avec 0,8% du financement total hors groupe contre 1,8% en 2016. Les autres catégories de bénéficiaires ne sont pas significatives.

⁵⁶ Le programme national « Action cœur de ville » permet à des villes moyennes réparties sur l'ensemble du territoire national de développer des projets ambitieux de reconquête de leur centre-ville formalisé dans le cadre d'une convention pluriannuelle.

Tableau 3.19 : Financement des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	198,85	16,6%					317,01	23,5%
OPH	130,63	10,9%					177,36	13,1%
COOP	13,62	1,1%					15,67	1,2%
SEM	47,61	4,0%					46,49	3,4%
OLS Hors Groupe Action Logement	390,71	32,6%					556,54	41,2%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	0,92	0,1%					3,22	0,2%
Autres participations et autres personnes morales	1,05	0,1%					2,34	0,2%
Associations et fondations	9,42	0,8%					23,81	1,8%
Divers	2,84	0,2%						
Hors Groupe Action Logement (A)	404,95	33,8%					585,91	43,4%
Groupe Action Logement (B)	756,91	63,1%					763,11	56,6%
Emplois non ventilés (*)	37,01	3,1%					0,40	0,0%
Financements Personnes morales (A+B)	1 198,86	100,0%	-24,2%	1 582,44	100,0%	17,3%	1 349,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

3.6.4 Répartition territoriale des financements hors groupe

Les financements accordés aux personnes morales hors groupe sont synthétisés dans le Tableau 3.20 et sur la Carte 3.2 selon le lieu de l'opération financée. Pour les exercices antérieurs à 2017, 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. En outre, les données 2017 ne sont pas présentées, car l'Agence n'avait pas obtenu la ventilation groupe et hors groupe des financements personnes morales.



Tableau 3.20 : Financement des personnes morales hors groupe – analyse selon le lieu de l'opération financée en 2018

Données en millions d'euros

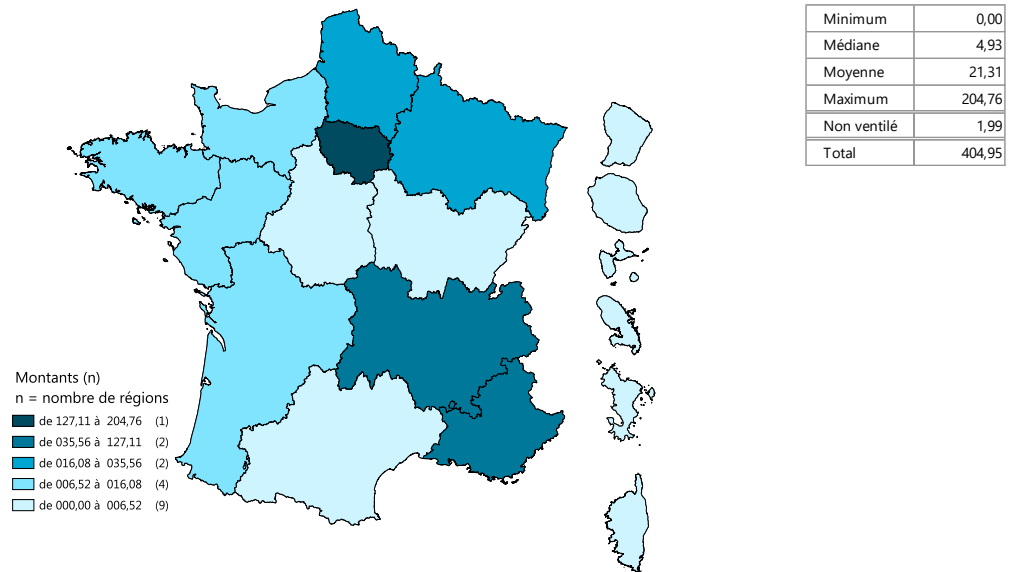
Rubriques	Exercice 2018	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	45,55	3,8%
Bourgogne-Franche-Comté	4,06	0,3%
Bretagne	8,99	0,7%
Centre-Val de Loire	4,20	0,4%
Corse		
Grand Est	19,50	1,6%
Hauts-de-France	25,56	2,1%
Ile-de-France	204,76	17,1%
Normandie	8,11	0,7%
Nouvelle-Aquitaine	12,67	1,1%
Occitanie	4,93	0,4%
Pays de la Loire	10,37	0,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	49,46	4,1%
Guadeloupe	1,34	0,1%
Guyane	2,01	0,2%
Martinique	0,01	0,0%
Mayotte		
Réunion	1,43	0,1%
Non ventilé	1,99	0,2%
Hors Groupe Action Logement (A)	404,95	33,8%
Groupe Action Logement (B)	756,91	63,1%
Emplois non ventilés (C)	37,01	3,1%
Financements Personnes morales (A+B+C)	1 198,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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

Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

Carte 3.2 : Répartition régionale des financements hors groupe accordés aux personnes morales en 2018 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Le « Non ventilé » correspond au financement pour lesquels l'Agence n'a pas obtenu de code tiers permettant la ventilation géographique

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note de lecture : Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

3.7 FINANCEMENT PEEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois destinés aux personnes physiques s'élèvent à 606,7 millions d'euros en 2018, soit une importante baisse de 33,2% par rapport à 2017 (voir Tableau 3.21 ci-après). Ce montant observé est inférieur à l'enveloppe maximale fixée par la convention quinquennale. Il est important de noter que le financement de l'ensemble GURL-VISALE est désormais réalisé par le fonds de garantie (voir Chapitre 4 page 107) et celui de l'APAGL par le fonds de fonctionnement (voir Chapitre 7 page 129).



Tableau 3.21 : Financement des personnes physiques de 2016 à 2018 – analyse selon la forme des financements

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs et indirects	376,00	62,0%	561,97	62,0%	- 33,1%	477,93	58,4%
Prêts travaux	72,19	11,9%	97,52	10,8%	- 26,0%	85,46	10,4%
Prêts locatifs	42,13	7,0%	89,20	9,8%	- 52,8%	118,01	14,4%
Autres prêts	0,32	0,1%	17,33	1,9%	- 98,1%	0,78	0,1%
Prêts Personnes physiques (*) (I)	490,64	81,0%	766,02	84,5%	- 35,9%	682,18	83,3%
Subventions	115,43	19,0%	125,01	13,8%	- 7,7%	88,88	10,9%
Aides assimilées à des subventions			15,58	1,7%	- 100,0%	47,40	5,8%
Subventions Personnes physiques (II)	115,43	19,0%	140,59	15,5%	- 17,9%	136,28	16,7%
Financements Personnes physiques PEEC (I+II)	606,07	100,0%	906,61	100,0%	- 33,2%	818,46	100,0%
(*) Dont Mandats de gestion	0,22	0,0%				0,73	0,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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

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

Les aides assimilées à des subventions correspondent pour les années antérieures à des transformations de créances en subventions et à des créances irrécouvrables.

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

3.7.1.1 Financements sous forme de prêts

Les financements sous forme de prêts représentent la majeure partie des financements accordés aux personnes physiques, soit 81,0% du total des concours de l'année (voir Tableau 3.21 ci-dessus).

Avec un montant de 376,0 millions d'euros sur un total de 490,6 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 72,2 millions d'euros, après une hausse de 2016 à 2017, ils diminuent de 26,0% en 2018. Les prêts accession alloués baissent en raison, notamment, d'une diminution de la demande, d'un contexte des taux faibles pour les prêts immobiliers rendant les taux pratiqués par Action Logement moins compétitifs et d'un délai d'instruction des dossiers dégradé. Le montant moyen du prêt accession passe de 22 040 euros en 2017 à 21 123 euros en 2018⁵⁷, soit une baisse de 4%.

Les prêts locatifs représentent 7,0% (soit un montant de 42,1 millions d'euros) des prêts destinés aux personnes physiques en 2018 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

⁵⁷ Ces montants moyens du prêt accession pour 2017 et 2018 sont mentionnés dans le Rapport de Gestion d'Action Logement Services.

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 2018 (42,1 millions d'euros) est nettement inférieur à celui de 89,2 millions d'euros observé en 2017. En effet, la GRL a pris fin courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE à partir de février 2016, 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, ils passent de 17,3 millions d'euros en 2017 à 0,3 million d'euros en 2018. En 2018, ils correspondent intégralement aux aides MOBILI-PASS. En 2017, les autres prêts étaient composés notamment de 16,3 millions d'euros de prêts⁵⁸ aux salariés en difficulté.

3.7.1.2 Financements sous forme de subventions

Pour les exercices jusqu'en 2016, les subventions personnes physiques correspondaient aux subventions accordées aux personnes physiques bénéficiaires, aux aides assimilées à des subventions ainsi qu'au financement du poste GURL-VISALE-APAGL. Depuis l'exercice 2017, le financement du poste GURL-VISALE est réalisé par le fonds de garantie et celui de l'APAGL est réalisé via le fonds de fonctionnement. Les financements sous forme de subventions et opérations assimilées atteignent un montant de 115,4 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 17,9% par rapport à l'année 2017 comme le montre le Tableau 3.22 ci-dessous. Ces subventions financent les aides à la mobilité et aux recrutements (aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE) et l'assistance aux salariés en difficulté. Contrairement à l'exercice précédent, les aides aux salariés en difficulté prennent d'avantage la forme de subventions que de prêts, cela s'explique par la création de nouvelles aides par Action Logement Services début 2018 sous forme de subventions.

Tableau 3.22 : Financement des personnes physiques sous forme de subventions – analyse des financements selon les catégories de bénéficiaires de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	115,43	100,0%	- 7,7%	125,01	88,9%	+ 50,3%	83,18	61,0%
Personnes physiques bailleurs								
GURL, VISALE, APAGL						- 100,0%	5,69	4,2%
Subventions versées (A)	115,43	100,0%	- 7,7%	125,01	88,9%	+ 40,7%	88,88	65,2%
Transformations de créances en subventions						- 100,0%	0,03	0,0%
Créances irrécouvrables et abandons			- 100,0%	15,58	11,1%	- 67,1%	47,37	34,8%
Aides assimilées à des subventions (B)			- 100,0%	15,58	11,1%	- 67,1%	47,40	34,8%
Subventions et assimilées PEEC (A+B)	115,43	100,0%	- 17,9%	140,59	100,0%	+ 3,2%	136,28	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Le niveau des subventions est nettement moins élevé que celui des concours sous forme de prêts (voir Tableau 3.21 en page 92). Les subventions directes accordées aux personnes physiques sont quasi exclusivement des concours MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE. Ces aides sont relativement stables entre 2017 et 2018 (baisse de 3,4%) pour s'établir à 111,3 millions d'euros, soit 18,4% du total des emplois PEEC au bénéfice des personnes physiques (cf. Tableau 3.23 en page 95). Le plafonnement de l'aide MOBILI-JEUNE a été abaissé à 1 200 euros depuis le 1^{er} septembre 2017 dans le but de servir plus de jeunes en formation ou alternance, le nombre de

⁵⁸ Ce montant est issu des données de gestion obtenues en 2017 et correspond à des engagements et non des décaissements, ce montant est à nuancer.

bénéficiaires a ainsi augmenté de 15%. Le montant moyen de l'aide est passé de 1 316 euros en 2017 à 1 157 euros en 2018.

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

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

L'analyse selon le type d'opérations financées (voir Tableau 3.23, page 95) des financements accordés aux personnes physiques révèle que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et la mobilité.

Par ordre décroissant d'importance des flux annuels observés en 2018, au prorata des emplois totaux en direction des personnes physiques, les prêts accession représentent 62,0% et le financement social et mobilité 19,3%.

Le financement locatif représente 6,8% du total des emplois contre 11,6% en 2017 du fait de l'impact 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 11,9% du total des emplois en 2018, contre 10,8% en 2017 et 10,3% en 2016.

Tableau 3.23 : Financement des personnes physiques de 2016 à 2018 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant (*)	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)						- 100,0%	0,71	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)						- 100,0%	15,93	1,9%
Allègement temporaire de quittances de loyers	3,78	0,6%				- 100,0%	2,14	0,3%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	111,28	18,4%	- 3,4%	115,24	12,7%	+ 37,2%	83,99	10,3%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)			- 100,0%	1,01	0,1%	- 39,2%	1,66	0,2%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	1,71	0,3%	- 93,4%	26,10	2,9%			
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	0,22	0,0%				- 100,0%	1,77	0,2%
Social et mobilité (A)	116,99	19,3%	- 17,8%	142,35	15,7%	+ 34,0%	106,20	13,0%
Gage d'espèce auprès des bailleurs	0,00	0,0%				- 100,0%	0,08	0,0%
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de gar.						- 100,0%	0,06	0,0%
Avance dépôt de gar. LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	41,11	6,8%	- 19,9%	51,34	5,7%	- 30,1%	73,42	9,0%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V (**))			- 100,0%	53,44	5,9%	- 39,6%	88,50	10,8%
Fonctionnement de l'APAGL						- 100,0%	6,84	0,8%
Financements locatifs non ventilés						- 100,0%	0,00	0,0%
Locatif (B)	41,12	6,8%	- 60,8%	104,78	11,6%	- 38,0%	168,89	20,6%
Prêts travaux hors cas spécifiques							73,02	8,9%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)							0,02	0,0%
Situations de handicap (R313-19-1 III a)							0,10	0,0%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	72,14	11,9%	- 26,0%	97,52	10,8%	+ 15,1%	1,89	0,2%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)							0,00	0,0%
Performance énergétique (R313-19-1 III f)							9,67	1,2%
Travaux (C)	72,14	11,9%	- 26,0%	97,52	10,8%	+ 15,1%	84,70	10,3%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)						- 100,0%	0,00	0,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve							147,73	18,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux							272,87	33,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	375,83	62,0%	- 33,1%	561,97	62,0%	+ 22,5%	35,47	4,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession							2,59	0,3%
Financements accession non ventilés						- 100,0%	0,01	0,0%
Accession (D)	375,83	62,0%	- 33,1%	561,97	62,0%	+ 22,5%	458,68	56,0%
Divers et autres financements non ventilés (E)						- 100,0%	0,04	0,0%
Financements Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E)	606,07	100,0%	- 33,2%	906,61	100,0%	+ 10,8%	818,50	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture :

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

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

3.7.3 Répartition territoriale des financements aux personnes physiques

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon le lieu de l'opération financée (voir Tableau 3.24 et Carte 3.3 en page 97) montre que deux régions se détachent : l'Île-de-France avec 147,0 millions d'euros (soit 24,2% des financements accordés) et la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 95,7 millions d'euros (soit 15,8% des financements accordés). Ces deux régions étaient déjà prédominantes en 2017 comme le montre le Tableau 3.24.

Avant 2017, 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 d'avoir des données comparatives pour l'exercice 2016.

Tableau 3.24 : Financement des personnes physiques - analyse selon le lieu de l'opération financée de 2017 à 2018

Données en millions d'euros

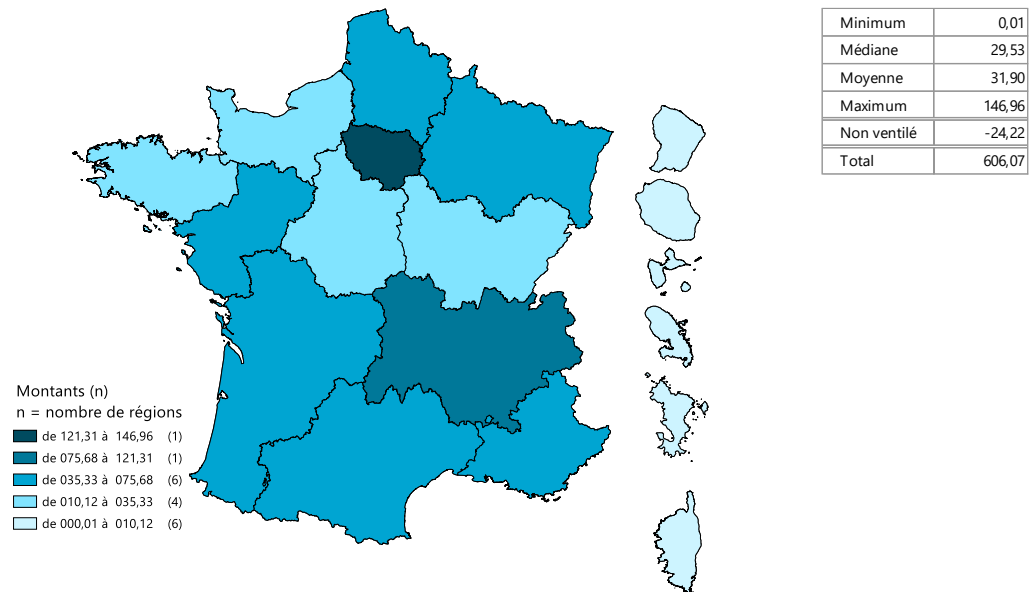
Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	95,67	15,8%	136,34	15,0%
Bourgogne-Franche-Comté	17,90	3,0%	29,83	3,3%
Bretagne	22,84	3,8%	35,09	3,9%
Centre-Val de Loire	30,94	5,1%	48,33	5,3%
Corse	0,89	0,1%	16,21	1,8%
Grand Est	39,72	6,6%	56,60	6,2%
Hauts-de-France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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Notes de lecture : jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

Sur des financements personnes physiques totaux de 606,1 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour -24,2 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, comme pour 2017, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

Carte 3.3 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2018 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Sur des financements personnes physiques totaux de 606,1 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour -24,2 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, comme pour 2017, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note de lecture : Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon la région du siège des bénéficiaires. Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

3.8 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 3.25** ci-après. À partir de 2018, le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre)⁵⁹ est financé par Action Logement à hauteur de 50 millions d'euros par an conformément à la nouvelle convention quinquennale.

⁵⁹ Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif est créé par la loi de finances pour 2016 (art.144). Il est placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget (CCH : R. 435-1). Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social. Il remplace le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le Fonds de péréquation. Il est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.



Tableau 3.25 : Financement des politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
ANRU	476,00	75,0%	790,00	93,1%	- 39,7%	910,00	77,8%
ANAH			50,00	5,9%	- 100,0%	150,00	12,8%
FNAL						100,00	8,6%
FNAP	50,00	7,9%					
ANIL/ADIL	9,00	1,4%	9,00	1,1%	+ 0,0%	9,00	0,8%
Divers non ventilés						0,00	0,0%
Financements accordés sur fonds PEEC	535,00	84,3%	849,00	100,0%	-37,0%	1 169,00	100,0%
AFL	100,00						
Financements accordés sur fonds PSEEC	100,00	15,7%					
Financements Politiques publiques nationales	635,00	100,0%	849,00	100,0%	- 25,2%	1 169,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Selon les données qui nous ont été transmises, les financements accordés sur fonds PEEC par Action Logement au titre des opérations rentrant dans le cadre des politiques publiques nationales s'élèvent à 535,0 millions d'euros pour l'exercice 2018, soit 37,0% de moins qu'en 2017. Action Logement finance en 2018 la rénovation urbaine pour 476,0 millions d'euros (contre 790,0 millions d'euros en 2017) et le FNAP pour 50,0 millions d'euros pour le premier exercice. Aucune somme n'a été versée à l'ANAH et au FNAL en 2018 conformément à la convention quinquennale 2018-2022.

Le financement de l'AFL est provisionné à hauteur de 100 millions d'euros pour 2018 sur le fonds PSEEC (cf. Chapitre 5 en page 111), conformément aux engagements pris par Action Logement avec l'État.

3.8.1 ANAH et FNAL

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

3.8.1.1 FNAL

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

La nouvelle convention 2018-2022 et son avenant PIV confirment cette position en ne prévoyant plus d'enveloppe allouée au FNAL.

3.8.1.2 ANAH

Par ailleurs, Action Logement a versé 50,0 millions d'euros en 2017 au titre du financement de l'ANAH en application de la convention quinquennale suscitée, soit 100 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.

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

3.8.2 ANRU et Rénovation urbaine

Au cours de l'exercice 2018, Action Logement a contribué au financement de l'ANRU en lui versant 476,0 millions d'euros, ce financement comprend entre autres l'engagement minimal sous forme de subvention de 280 millions d'euros et un complément de versement de 180 millions d'euros prévus en 2017 et versés en 2018 (contre 790,0 millions d'euros en 2017 et 910,0 millions d'euros en 2016). Compte tenu de la trésorerie positive de l'ANRU à fin 2017, Action Logement Services n'avait pas versé le solde dû, soit 180 millions d'euros. Cette somme avait été comptabilisée en charges à payer dans les comptes d'Action Logement Services.

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

Action Logement est devenu depuis 2009 le financeur prépondérant de l'ANRU. Ainsi, sur les 513,8 millions d'euros de ressources totales rattachées à l'exercice 2018 par l'ANRU, 476,0 millions d'euros sont apportés par Action Logement (cf. Rapport de Gestion 2018 de l'ANRU) contre 610,0 millions d'euros en 2017 pour un total de ressources de 647,0 millions d'euros en 2017.

3.8.3 FNAP

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

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

3.8.4 ANIL-ADIL

Au titre de leur mission d'information sur le logement des salariés réalisée pour le compte d'Action Logement, l'ANIL et le réseau des ADIL perçoivent une subvention annuelle dont le montant était fixé à 9,0 millions d'euros par la convention quinquennale 2015-2019 et a été reportée par la convention quinquennale 2018-2022. Pour l'exercice 2018, 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 815 000 consultations en 2018, dont 53,5% sur les rapports locatifs, 11,6% sur la rénovation énergétique et les travaux, 8,5% sur l'accès et le maintien dans le logement et 8,8% sur l'accession. Cette répartition est relativement comparable à celle observée en 2017 (où il y a eu 807 000 consultations) et en 2016 (où le nombre de consultations était de 821 000). Toutefois, la part des consultations relatives aux rapports locatifs diminue très légèrement, passant de 54,9% à 53,6%.

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

Le Tableau 3.26 de la page 103 présente le suivi des emplois réalisés sur la période triennale 2016-2018 sachant que les exercices 2016 et 2017 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, et que l'exercice 2018 s'est réalisé selon la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018, et d'un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

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

- ▶ les financements au profit des personnes morales (dont ajustements pour engagements et provisions) ont vu leur niveau largement diminuer entre 2017 et 2018 atteignant 1 263,1 millions d'euros, soit une baisse de 39,5% ;
- ▶ les concours aux personnes physiques (dont ajustements pour engagements et provisions) passent de 940,1 millions d'euros en 2017 à 585,7 millions d'euros en 2018, soit une baisse de 37,7% par rapport à 2017 ;
- ▶ quant aux politiques publiques nationales, elles ont continué à décroître en 2018 conformément aux enveloppes qui leur sont dédiées. Leur montant a diminué à 535,0 millions d'euros en 2018 représentant une baisse de 37,0% par rapport à 2017.

Le Tableau 3.28 (page 105) présente pour mémoire une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations en valeurs annuelles et en cumul pour les exercices 2015 à 2017.

Le Tableau 3.28 (page 104) présente une synthèse comparée des enveloppes 2018 à 2022 et de la réalisation en valeur annuelle pour l'exercice 2018. Par grande catégorie d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations 2018 par rapport aux enveloppes réglementaires appelle les observations suivantes.

Concernant les concours aux personnes physiques, ils s'élèvent à 585,7 millions d'euros pour le premier exercice de la période quinquennale 2018-2022, soit 65,3 millions d'euros de moins que la borne supérieure définie par la convention modifiée. La convention 2018-2022 n'a pas prévu d'enveloppe globale minimale⁶⁰, l'enveloppe globale maximale est de 651,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2018 pour les concours aux personnes physiques.

Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 1 261,9 millions d'euros⁶¹ pour l'exercice 2018 (dont ajustements pour engagements et provisions pour un montant de 64,2 millions d'euros), soit 112,1 millions

⁶⁰ La convention quinquennale 2018-2022 fixe soit des enveloppes minimales soit des enveloppes maximales pour chaque catégorie d'emplois alors que la précédente convention 2015-2019 fixait des enveloppes minimales et maximales.

⁶¹ Le montant des financements aux personnes morales présenté dans le tableau de suivi des enveloppes 2018-2022 (Tableau 3.27 en page 33) s'élève à 1 197,6 millions d'euros (hors ajustement pour engagements et provisions) et présente un écart de 1,2 millions d'euros avec le montant des financements présenté tout au long de ce chapitre. L'écart de 1,2 millions d'euros correspond au

d'euros de moins que la limite inférieure de la convention quinquennale. Cette convention a **prévu une enveloppe globale minimale de 1 324,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 1 374,0 millions d'euros en 2018 pour les concours aux personnes morales**. Les concours aux personnes morales sont composés de 142,1 millions d'euros d'emplois non ventilés. Pour ces emplois, Action Logement a rattaché l'opération à un code activité générique ne permettant pas à l'Agence d'identifier le type d'emploi concerné. À l'exception des dotations en fonds propres qui sont conformes aux enveloppes réglementaires, l'ensemble des autres aides ne dépasse pas individuellement la borne inférieure prévue par la convention quinquennale.

Quant au financement des politiques publiques nationales, le montant versé sur fonds PEEC, soit 535,0 millions d'euros pour la période 2018, se situe dans la fourchette définie dans la convention quinquennale. Dans ce tableau n'est pas présentée la provision de 100 millions d'euros de subvention à l'AFL prélevée sur le fonds PSEEC qui sera décaissée sur l'exercice 2019.

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

- ▶ avec un montant de 448,0 millions d'euros pour l'exercice 2018, les prêts accession et travaux dépassent l'enveloppe maximale globale de 389,0 millions prévue par la convention quinquennale. Toutefois, il est à noter que les prêts accession et travaux atteignent en 2018 leurs niveaux les plus bas depuis les cinq dernières années. Cette évolution à la baisse de ces types de prêts est cohérente compte tenu du fait de la baisse des taux de marché (concurrence des taux bas et plafonds de prêts proposés par les banques) ;
- ▶ les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) qui s'élèvent à 41,1 millions d'euros sont à un niveau très éloigné de l'enveloppe prévue par la convention quinquennale de 115,0 millions d'euros. Le dispositif VISALE a été étendu en 2018 aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans. Depuis la mise en place du dispositif VISALE en février 2016, celui-ci n'a jamais atteint les objectifs définis par la convention quinquennale ;
- ▶ le poste « ingénierie sociale » faisant l'objet d'aides à caractère social accordées à des personnes morales associations et non pas à des personnes physiques tel que défini dans la convention quinquennale, nous avons présenté le montant réalisé sur l'année 2018, soit 9,7 millions d'euros, comme un concours aux personnes morales dans la rubrique « fracture territoriale » ;
- ▶ aucun financement n'a été versé à l'AFL au titre de l'exercice 2018 conformément à ce que prévoit la convention quinquennale. Cette dernière autorise un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevé sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros, 100,0 millions d'euros ayant été provisionnés sur ce fonds pour le financement de l'AFL au titre de l'exercice 2018. Le décret n° 2019-727 du 9 juillet 2019 vient modifier l'article R. 313-29-3 du CCH relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction. Ce décret autorise que les ressources du fonds PSEEC puissent être utilisées pour verser des subventions ou des prêts à l'AFL. Cette provision a été constatée dans les comptes d'ALS avant la parution du décret sus-cité. L'AFL n'a pas constaté ce produit dans ses comptes 2018 ;
- ▶ les dotations en fonds propres de 70,0 millions d'euros pour le logement locatif social et de 70,0 millions d'euros pour le logement locatif intermédiaire respectent les enveloppes maximales imposées par la convention quinquennale. 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

financement de « l'expérimentation et ingénierie territoriale », poste présenté comme une catégorie distincte dans la convention quinquennale 2018-2022.



social défini à l'article L. 313-20-1 du CCH. L'avenant du PIV prévoit une hausse des dotations en fonds propres vers l'entité ALI ainsi que des dotations en fonds propres pour un montant total de 550 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales, et notamment pour les entités appartenant au groupe ;

- ▶ la dotation en fonds propres de 333,0 millions d'euros versée en vue de souscrire au capital de l'ONV respecte l'enveloppe maximale imposée par la convention quinquennale. L'activité de l'ONV n'a pas démarré en 2018. En effet, l'ONV a été créé juridiquement en 2019 et ne dispose pas encore de l'agrément pour réaliser de la vente de logements sociaux. De ce fait, l'enveloppe dédiée à l'ONV en 2018 a été peu consommée ;
- ▶ hormis les dotations en fonds propres, aucune autre aide versée aux personnes morales ne dépasse la borne inférieure prévue par la nouvelle convention, sachant que l'Agence n'a pas été en mesure de ventiler 142,1 millions d'euros de financements accordés aux personnes morales ;
- ▶ le poste « expérimentation et ingénierie territoriale » qui constitue un nouvel emploi apparu dans la convention quinquennale 2018-2022 s'élève à 1,2 million d'euros, soit 4,8 millions d'euros de moins que la limite inférieure prévue. Ces aides financent l'innovation et l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques.

Tableau 3.26 : Suivi des emplois réalisés en 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	2018		2017		2016
	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé
Accession					
PASS-FONCIER				- 100,0%	0,0
Prêts accession	375,8	- 33,1%	562,0	+ 22,5%	458,7
Financement de travaux	72,1	- 26,0%	97,5	+ 15,1%	84,7
Mobilité et recrutement					
Aides à la mobilité salariés et jeunes	111,3	- 3,4%	115,2	+ 37,2%	84,0
Prêts-relais mobilité		- 100,0%	1,0	- 39,2%	1,7
Aides très sociales					
Avance dépôt de garantie		- 100,0%	51,3	- 30,2%	73,5
Garantie de loyers et charges locatives		- 100,0%	53,4	- 40,4%	89,7
Actions dans les territoires spécifiques				- 100,0%	1,8
Financements à caractère social	5,7	- 78,1%	26,1	+ 39,0%	18,8
Sécurisation locative					
GURL, VISALE	41,12			- 100,0%	-1,15
Financement de l'APAGL				- 100,0%	6,8
Hors convention quinquennale 2015-2019					
Prêts au logement social et intermédiaire				- 100,0%	0,0
Emplois non ventilés				- 100,0%	0,0
Ajustements pour engag. et provisions	-20,3	- 160,8%	33,5	- 9,4%	36,9
Concours Personnes physiques (A)	585,7	- 37,7%	940,1	+ 9,9%	855,4
Logement locatif social (LLS)					
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)					
Subventions et bonification de prêts aux OLS		- 100,0%	41,2	- 29,1%	58,1
Fonds propres	70,0		70,0	- 73,8%	267,0
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)			626,8		
Prêts PLS et PSLA	519,4	- 36,8%	194,7	+ 21,2%	734,1
Prêts réhabilitation		- 100,0%	68,6		
Préfinancements				- 100,0%	77,0
Prêts in fine		- 100,0%	162,9	+ 136,6%	68,8
Structures collectives	39,7	- 69,5%	130,0	+ 80,5%	72,1
Actions dans les territoires spécifiques		- 100,0%	26,2	+ 239,9%	7,7
Financements à caractère social				- 100,0%	5,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)					
Accès au logement des jeunes				- 100,0%	5,5
Fonds propres - log. familial et colocation	70,0	- 15,7%	83,0		
Prêts PLI - logement familial et colocation	7,9	- 90,3%	81,1	(*)	(*)
Fracture territoriale					
Prêts / subventions	15,6				
Politiques nationales Action Logement					
Prêts AFL		- 100,0%	98,0		
Subventions AFL				- 100,0%	52,0
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,2				
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0				
Emplois non ventilés (*)	142,1			- 100,0%	2,2
Ajustements pour engag. et provisions	64,2	- 87,3%	504,9	+ 137,4%	212,7
Concours Personnes morales (B)	1 263,1	- 39,5%	2 087,4	+ 33,6%	1 562,1
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	476,0	- 39,7%	790,0	- 13,2%	910,0
Financement de l'ANAH		- 100,0%	50,0	- 80,0%	250,0
Financement du FNAL					
Financement du FNAP	50,0				
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0		9,0		9,0
Emplois non ventilés				- 100,0%	0,0
Politiques publiques nationales (C)	535,0	- 37,0%	849,0	- 27,4%	1 169,0
Enveloppe totale (A+B+C)	2 383,8	- 38,5%	3 876,4	+ 8,1%	3 586,6

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note : (*) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les codes activités utilisés par ALS n'étant pas assez précis.



Tableau 3.27 : Suivi des enveloppes 2018-2022

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022															
	2018			2019			2020			2021			2022			
	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accèsion et travaux																
Prêts accession	(a)	327,0	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	(a)	62,0	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locale																
GURL VISALE Pass GRL	(a)	115,0	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	(a)	168,0	(a)	168,0	(a)	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement																
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL-LEUNE	(a)	119,0	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé																
Ingénierie Sociale		10,0	10,0			10,0	10,0		10,0		10,0		10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,0	18,0	5,7		20,0	20,0		20,0		20,0		20,0		20,0	20,0
Ajustements pour engag. et provisions				-20,3												
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,0	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	791,0	791,0	791,0	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)																
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (**)	560,0	610,0	610,0	512,5	490,0	(b)	540,0	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	40,0	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)		50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LITS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)																
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale																
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	250,0	(b)	250,0	486,0	(b)	486,0	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	333,0
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)			(a)	6,0	(a)	6,0	(a)	20,0	(a)	20,0	21,0
Non ventilés (***)				142,1												
Ajustements pour engag. et provisions				64,2												
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	1 374,0	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 323,0	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncier logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0	(a)	40,0	(a)	109,0	(a)	109,0	(a)	75,0	75,0
Prêts																
Subventions																
Financement de l'ANRU - PNRU/NPRU	460,0	692,0	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	450,0	692,0	692,0	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,0	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	509,0	701,0	791,0	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,0	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0				146,0		170,0			240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 383,8	2 515,0	2 707,0	3 029,0	2 590,0	2 782,0	3 068,0	2 515,0	2 707,0	3 087,0	2 523,0	2 635,0	3 050,0

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Les colonnes "minimum" et "maximum" représentent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

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

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

(***) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2019, l'Agence demandera à ALS de lui transmettre plus fine des financements accordés aux personnes morales.

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

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

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

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant maximum est égal au montant minimum.

Tableau 3.28 : 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			19,0			-1,2	122,0	122,0			342,0	17,89
Financement de l'APAGL	100,0	100,0	5,2	120,0	120,0	6,8	(a)	(a)			342,0	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 PSLA	(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)	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.



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 a bénéficié d'une subvention de 0,4 million d'euros provenant du fonds PEAEC pour le financement du dispositif VISALE. Cette subvention constitue la seule ressource sur la période. Contrairement à l'exercice précédent, aucune subvention n'a été versée en 2018, contre 13,5 millions d'euros en 2017 visant à permettre le financement de la GURL et de VISALE. Notons que la garantie des risques locatifs a pris fin courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE⁶² 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. Le fonds de garantie gère le dispositif VISALE pour la PEEC et la PEAEC.

Les emplois sont uniquement composés de 54,2 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS.

⁶² À compter de juin 2018, le dispositif VISALE est étendu aux salariés âgés de plus de 30 ans pour la PEEC et la PEAEC.

Tableau 4.1 : Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Subventions reçues (VISALE)	0,40	100,0%					
Ressources totales	0,40						
Subventions accordées aux personnes morales							
Subventions accordées aux personnes physiques			4,68	9,3%	-100,0%	-1,15	100,0%
Autres subventions VISALE			9,99	19,8%			
Autres subventions GURL			-1,15	-2,3%			
Créances irrécouvrables (*)	54,18	100,0%	36,94	73,2%			
Autres subventions versées	54,18	100,0%	45,78	90,7%			
Emplois totaux	54,18	100%	50,46	100%	7%	-1,15	100%
Flux financier Ressources - Emplois	-53,78		-50,46			1,15	

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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 9 en page 161) mais au solde des ressources et emplois issus de l'activité.

Le fonds de garantie portant les dispositifs de loyers impayés est destiné à couvrir les risques et les pertes, ce qui le rend structurellement consommateur de réserves. ALS étant soumise en tant que société de financement au ratio de solvabilité et au contrôle de l'ACPR, chacun des fonds doit individuellement respecter la limite réglementaire de 10,5%. Afin de respecter cette contrainte, ALS a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 300 millions d'euros courant 2018. Ce type d'opération est prévu par l'article 3 du décret de gestion des fonds. De fait, l'ACPR a demandé à ALS un renforcement du pilotage du fonds de garantie, celui-ci dégageant structurellement un déficit par l'absence de ressources.

Au 31 décembre 2018, les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 292,2 millions d'euros⁶³ et le ratio solvabilité⁶⁴ du fonds de garantie est de 12,7%. La limite réglementaire de 10,5% est respectée, néanmoins une augmentation de capital de 150 millions d'euros a été réalisée fin mars 2019. Ces fonds ont été prélevés sur le fonds PEEC.

4.2 GARANTIES ACCORDEES

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

- ▶ 1 878,3 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2016 ;

⁶³ Cf chapitre 8 : Tableau 1.5 Bilan passif d'Action Logement Services.

⁶⁴ Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,5% au 31 décembre 2017 (voir méthode de calcul de ce ratio dans la section I.5.2.1.5 de l'Annexe I). Seul le fonds de garantie ne respectait pas ce seuil, d'où une recapitalisation de ce fonds pour un montant de 300 millions d'euros par le fonds PEEC au 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce fait, une augmentation de capital de 150 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en mars 2019.

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

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 irrécouvrables sur les personnes physiques mais le coût de ces occurrences est intégré dans le total des 54,2 millions d'aides assimilées aux subventions en 2018 contre 36,9 millions d'euros en 2017 (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 2018 est de 50,5 millions d'euros contre 56,7 millions d'euros en 2017 et 77,9 millions d'euros en 2016. Ce chiffre correspond au risque potentiel lié aux garanties accordées dont le montant total mentionné ci-dessus s'élève à 2 845,8 millions d'euros à la fin 2018.

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 2,6 millions de subventions en 2018, ce financement étant réalisé par le fonds de fonctionnement (cf. Chapitre 7, page 129).

Tableau 4.2 : Analyse du coût de fonctionnement de l'APAGL de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Charges de personnel et personnel extérieur	2,58	55,2%	+ 7,6%	2,40	54,8%	- 6,7%	2,57	45,4%
Honoraires	0,31	6,6%	+ 23,8%	0,25	5,7%	- 37,5%	0,40	7,1%
Achats et autres charges externes	1,36	29,1%	+ 11,9%	1,22	27,8%	- 29,7%	1,73	30,6%
Autres charges de gestion courante	0,25	5,3%	+ 13,5%	0,22	5,0%	- 11,8%	0,25	4,3%
Dotations courantes	0,18	3,9%	- 38,3%	0,29	6,7%	- 58,8%	0,71	12,5%
Coût de fonctionnement	4,68	100,0%	+ 7,0%	4,37	100,0%	- 22,7%	5,65	100,0%
Charges exceptionnelles	0,00	0,0%	- 99,9%	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 13,5 millions d'euros en 2017 passe à un besoin de financement de 7,4 millions d'euros pour l'année 2018. La principale composante de ce résultat est constituée par les charges et les produits liés aux sinistres qui s'élèvent à 10,8 millions d'euros en 2018. À noter qu'en 2018 le fonds GURL fait apparaître une dotation de provisions pour risques nettes de reprises s'élevant à 5,9 millions d'euros alors qu'en 2017 il affichait une reprise nette de 48,4 millions d'euros. Il convient de rappeler que la faiblesse du montant des primes nettes (0,7 million d'euros en 2018) 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 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Primes et produits divers	0,72	64,2%	- 47,7%	1,37	100,0%	- 59,7%	3,40	100,0%
Commissions sur primes								
Subventions reçues	0,40	35,8%						
Produits nets	1,12	100,0%	- 18,5%	1,37	100,0%	- 59,7%	3,40	100,0%
Charges de sinistres - Population Action Logement							-0,74	-21,7%
Charges et produits liés aux sinistres - Population État	-10,84	-971,0%	- 68,9%	-34,84	-258,0%	+ 13,5%	-30,69	-902,5%
Charges et produits divers de gestion (*)	-3,54	-316,9%	+ 152,5%	-1,40	-10,4%	- 593,0%	0,28	8,4%
Solde courant	-13,27	-1188,0%	- 62,0%	-34,87	-258,2%	+ 25,7%	-27,74	-815,8%
Variation des provisions techniques	5,91	529,4%	- 87,8%	48,38	358,2%	+ 73,9%	27,82	818,0%
Autres dotations et reprises								
Résultat net du fonds GURL - VISALE avant couverture	-7,35	-658,5%	- 154,5%	13,51	100,0%	+ 999,9%	0,08	2,2%
Couverture Action Logement							-1,15	1510,0%
Couverture État							1,08	-1410,0%
Financement total						-100,0%	-0,08	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. En 2018, la subvention inter-fonds n'a pas été comptabilisé dans le fonds GURL-VISALE.

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2016 à 2018).

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

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. En 2018, la subvention inter-fonds n'a pas été comptabilisée dans le fonds « GURL-VISALE » mais dans le fonds « Autres Garanties ».

5 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC

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

5.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC

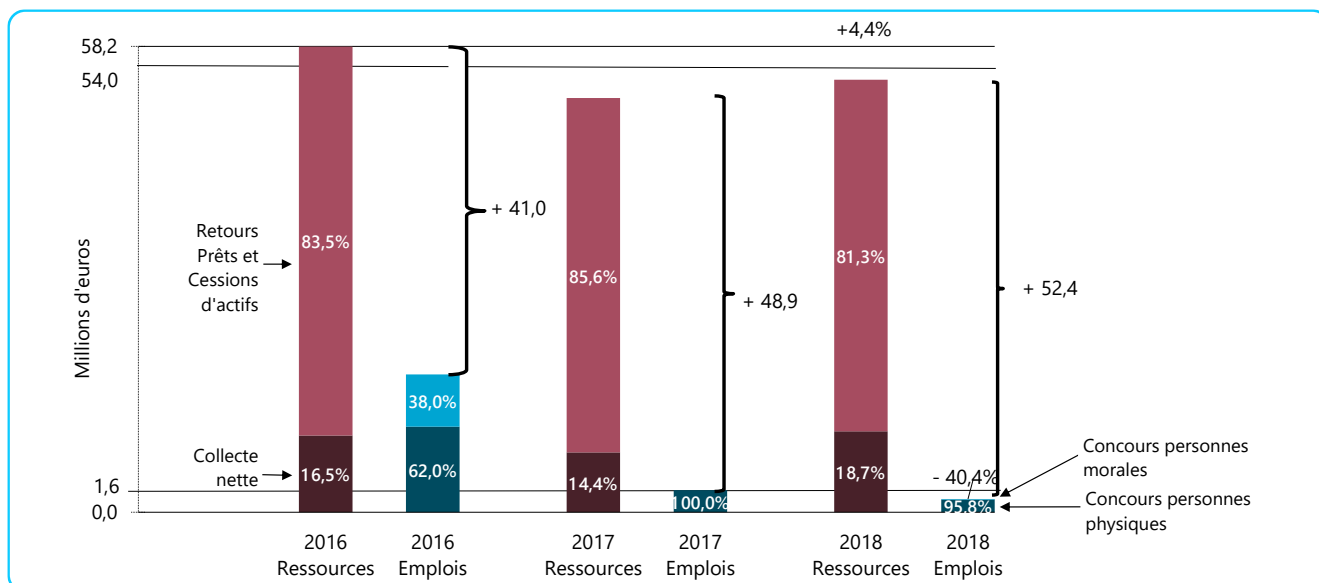
Sur la période 2016-2018, l'analyse de la **vision synoptique des flux nets observés** pour le fonds PSEEC (Tableau 5.1 en page suivante) et **l'étude de la vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2016 à 2018** (Tableau 5.2 en page suivante) révèlent les principaux constats suivants :

- ▶ **une intervention minimale réalisée sur l'exercice 2018 au profit des personnes morales ;**
- ▶ **le financement des personnes physiques représente donc la quasi-totalité des nouvelles interventions réalisées en 2018 sur fonds PSEEC. Les données montrent que les concours nets au bénéfice des personnes physiques sont négatifs sur la période 2016-2018 pour 79,9 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 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale⁶⁵. Notons qu'au titre de l'exercice 2018, ALS a provisionné dans ses comptes un montant de 100,0 millions d'euros prélevés sur le fonds PSEEC au titre du financement de l'AFL sous forme de subventions. Cette provision a été constatée dans les comptes d'ALS avant la parution du décret sus-cité. L'AFL n'a pas constaté de produit correspondant dans ses comptes 2018.

⁶⁵ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC, comme rappelé dans l'introduction du présent chapitre.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture : Notons que les aides assimilées à des subventions pour les personnes morales et les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé. De plus, les concours aux personnes morales représentant 4,2% des emplois totaux n'apparaissent pas sur ce graphique étant donné leur poids peu significatif au regard des financements totaux.

Tableau 5.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PSEEC de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

	Exercice 2018				Exercice 2017				Exercice 2016	
	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	0,1	16,5	-16,4			12,8	-12,8		-6,6	79,2
Titres									0,3	211,0
Subventions									0,3	
Total Personnes Morales	0,1	16,5	-16,4			12,8	-12,8		-5,9	290,2
Prêts	1,6	27,4	-25,9	88,0	2,8	31,4	-28,6	99,3	-25,6	128,7
Subventions	0,0		0,0		0,0		0,0		0,2	
Total Personnes Physiques	1,6	27,4	-25,9	88,0	2,8	31,4	-28,6	99,3	-25,5	128,7
PNRU										
AFL	100		100							
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales	100,0		100,0							
Total lié aux interventions	101,6	43,9	57,7	88,0	2,8	44,3	-41,5	99,3	-31,4	418,9

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Tableau 5.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cumul PSEEC de 2016 à 2018 et en-cours PSEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2018						Cumul 2016 - 2018						2018	2017
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2018	En-cours 2017
Prêts	0,1		16,5		-16,4		6,0		41,7		-35,7			
Titres							0,3				0,3			
Subventions							0,3				0,3			
Total Personnes Morales	0,1	0,1%	16,5	37,5%	-16,4	-28,4%	6,6	5,4%	41,7	30,5%	-35,1	234,6%		
Prêts	1,6		27,4		-25,9		14,9		94,9		-80,1		88,0	
Subventions	0,0				0,0		0,2				0,2		99,3	
Total Personnes Physiques	1,6	1,5%	27,4	62,5%	-25,9	-44,8%	15,1	12,4%	94,9	69,5%	-79,9	534,0%		
PNRU					0,0									
AFL	100,0				100,0		100,0				100,0			
ANAH/FNAL					0,0									
ANIL/ADIL					0,0									
Total Politiques Publiques Nationales	100,0	98,4%			100,0	173,2%	100,0	82,2%			100,0	-668,6%		
Total lié aux interventions	101,6	100,0%	43,9	100,0%	57,7	100,0%	121,6	100,0%	136,6	100,0%	-15,0	100,0%	88,0	99,3

Légende des couleurs :

Flux financier positif

Flux financier à l'équilibre

Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2016 à 2018).

Les ressources de la PSEEC se composent de la collecte volontaire et des retours de prêts des personnes morales et des personnes physiques. En outre, l'Agence constate l'absence de cessions d'actifs⁶⁶ en 2018.

5.2 COLLECTE PSEEC

La collecte totale ressort à 10,1 millions d'euros pour la PSEEC au titre de l'exercice 2018 contre 7,5 millions d'euros pour l'exercice 2017, soit une hausse de 35,5% (voir Tableau 5.3 ci-dessous). S'agissant de versements volontaires, elle fluctue selon la volonté de versement des entreprises.

Tableau 5.3 : PSEEC nette reçue de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation volontaire subventions	4,61	45,6%	2,92	39,1%	+ 57,8%	5,14	53,6%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	5,50	54,4%	4,54	60,9%	+ 21,2%	4,45	46,4%
Collecte totale nette PSEEC	10,11	100,0%	7,46	100,0%	+ 35,5%	9,59	100,0%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2016 à 2018).

Contrairement à la collecte PEEC, la collecte PSEEC est réalisée pour moitié sous forme de prêts : 54,4% en 2018 et 60,9% en 2017. La proportion de la collecte reçue sous forme de subventions est même moins importante que celle de la collecte sous forme de prêts en 2018 et 2017 (45,6% en 2018 et 39,1% en 2017). Nous observons une hausse de 57,8% des versements sous forme subventions en 2018 par rapport à 2017.

⁶⁶ La cession des titres PSEEC a été réalisée avant la dévolution des ex-CIL et de l'UESL aux entités du groupe Action Logement. Dans le cadre de la réforme Action Logement, 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 RETOURS DE PRETS PSEEC

Comme le montre le Tableau 5.4 ci-dessous les retours de prêts aux personnes morales sur le fonds PSEEC représentent 37,5% des ressources endogènes sur fonds PSEEC et s'élèvent à 16,5 millions d'euros en 2018 contre 12,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 28,3%.

Quant aux retours de prêts aux personnes physiques, ils diminuent de 12,7% et passent de 31,4 millions d'euros en 2017 à 27,4 millions d'euros en 2018.

La baisse des retours de prêts sur les trois derniers exercices (2018, 2017 et 2016) s'explique par la diminution des prêts accordés aux personnes physiques observée avant 2017 (4,0 millions en 2018 contre 4,7 millions en 2017 et 10,7 millions d'euros en 2016).

Tableau 5.4 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2016 à 2018 sur fonds PSEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	12,92	29,4%				11,55	23,8%
Hors Groupe Action Logement	3,42	7,8%				0,90	1,9%
Divers non ventilés	0,12	0,3%					
Personnes morales	16,45	37,5%	12,82	29,0%	+ 28,3%	12,45	25,6%
Prêts accession directs	26,29	59,9%				34,69	71,4%
Prêts travaux	1,14	2,6%				1,43	2,9%
Prêts locatifs	0,02	0,0%				0,01	0,0%
Autres prêts						0,00	0,0%
Personnes physiques	27,45	62,5%	31,45	71,0%	- 12,7%	36,13	74,4%
Total PSEEC	43,90	100,0%	44,27	100,0%	- 0,8%	48,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : Pour les exercices 2016, 2017 et 2018, les cessions de titres n'ont généré aucun produit.

5.3.1 Retours de prêts accordés aux personnes morales

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 16,5 millions d'euros en 2018 (cf. Tableau 5.4 ci-dessus) contre 12,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 28,3% par rapport à l'exercice 2017.

5.3.2 Retours de prêts accordés aux personnes physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 27,4 millions d'euros en 2018 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit une baisse de 12,7% par rapport à l'exercice 2017 qui présentait un solde de 31,4 millions d'euros.

5.4 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES

Au titre de l'exercice 2018, les financements accordés aux personnes morales sont minimes puisqu'ils s'élèvent à 0,1 million d'euros. Sur l'exercice 2017, aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises. Rappelons que sur l'exercice 2016, une importante baisse des financements aux personnes morales sous forme de prêts avait été constatée. Les prêts alors consentis étaient intégralement à destination d'entités du groupe Action Logement.

Tableau 5.5 : Financements PSEEC accordés aux personnes morales de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts	0,07	100,0%			+ 100,0%	5,87	89,8%
Titres						0,34	5,2%
Subventions						0,33	5,0%
Concours Personnes morales PSEEC	0,07	100,0%				6,54	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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 1,6 million d'euros en 2018 (voir Tableau 5.6, ci-après) contre 2,8 millions d'euros en 2017, soit une baisse de 42,9%.

Les concours aux personnes physiques sur fonds PSEEC **sont essentiellement constitués de prêts (99,1%)**. On observe qu'ils diminuent de 43,3% par rapport à l'exercice 2017 passant de 2,8 millions d'euros à 1,6 million d'euros en 2018. Pour rappel, ces aides sont versées selon les demandes des entreprises.

Tableau 5.6 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts Personnes physiques	1,56	99,1%	2,75	99,8%	- 43,3%	10,51	98,4%
Subventions Personnes physiques	0,01	0,9%	0,00	0,2%	+ 181,7%	0,17	1,6%
Concours Personnes physiques PSEEC	1,58	100,0%	2,76	100,0%	- 42,9%	10,68	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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.

Les opérations d'accession atteignent 1,7 million d'euros en 2018, contre 2,6 millions en 2017, ce qui représente une baisse de 35,2% par rapport à l'exercice précédent. Quant aux opérations de travaux, elles sont en hausse de 45,3% par rapport à l'exercice 2017 pour atteindre un solde de 0,12 million d'euros en 2018 contre 0,08 million d'euros en 2017.



Tableau 5.7 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	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	0,02	1,0%	+ 206,4%	0,00	0,2%			
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés						- 12,9%	0,01	0,1%
MOBILI-JEUNE				0,00	0,2%			
Prêt relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)	0,02	1,0%	+ 56,8%	0,01	0,3%	- 12,9%	0,01	0,1%
Gage d'espèce auprès des bailleurs								
Engag. vers. à 1ère dem. au titre du dépôt de gar.								
Avances LOCA-PASS (non associée à une GLC)								
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Financements locatifs non ventilés								
Locatif (B)								
Prêts travaux hors cas spécifiques							1,04	9,7%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)							0,01	0,1%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,12	7,8%	+ 45,3%	0,08	3,1%	- 94,3%		
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)							0,44	4,2%
Travaux (C)	0,12	7,8%	+ 45,3%	0,08	3,1%	- 94,3%	1,49	14,0%
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%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	1,72	109,0%	- 35,2%	2,65	95,9%	-67,5%	4,48	41,9%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux							0,16	1,5%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession							0,27	2,5%
Financements accession non ventilés							0,53	5,0%
Accession (D)	1,72	109,0%	- 35,2%	2,65	95,9%	- 67,5%	8,15	76,3%
Locataire: avance pour allègement de charges de logement			- 100,0%	0,02		+ 100,0%		
Propriétaire: avance pour allègement de charges de logement			- 100,0%	0,00		+ 100,0%		
Propriétaire: prêt pour refinancement de prêt immobilier								
Propriétaire: prêt pour rachat de logement								
Total des aides aux salariés en difficulté (E)			- 100,0%	0,02	0,7%	+ 100,0%		
Divers et autres financements non ventilés (F)	-0,28	-17,8%	+ 100,0%			- 100,0%	1,03	9,6%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	1,58	100,0%	- 43,0%	2,76	100,0%	- 74,1%	10,68	100,0%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : En 2018 et en 2017, les données transmises par Action Logement ne sont pas aussi exhaustives que celles obtenues en 2016. En effet, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession. Par ailleurs, en 2018, l'Agence constate un écart de 0,3 million d'euros entre les données comptables (1,6 million d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (1,9 million d'euros). Cet écart est représenté dans la catégorie « divers et autres financements non ventilés ».

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 5.8 en page 117) met en évidence une forte concentration dans la région Île-de-France avec 0,8 million d'euros en 2018 (soit 48,7% des financements). Les deux autres principales régions bénéficiaires de la PSEEC en 2018 sont l'Occitanie avec 0,2 million d'euros (soit 9,9% des financements) et Auvergne-Rhône-Alpes et Hauts-de-France avec 0,13 million d'euros chacune (soit respectivement 8,5% et 8,2% des financements).

Tableau 5.8 : Répartition régionale des financements PSEEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2017 et en 2018

Données en millions d'euros

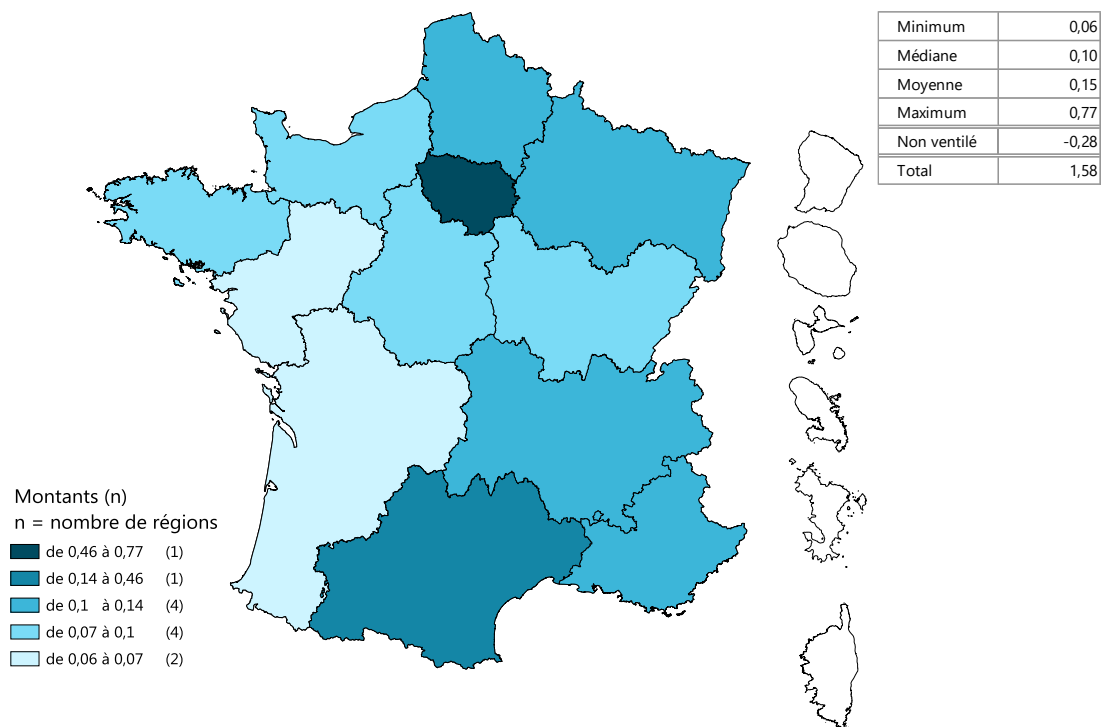
Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,13	8,5%	-63,8%	0,37	13,3%
Bourgogne-Franche-Comté	0,07	4,7%	-2,6%	0,08	2,8%
Bretagne	0,08	5,0%	-15,2%	0,09	3,4%
Centre-Val de Loire	0,08	4,8%	6,2%	0,07	2,6%
Grand Est	0,11	7,2%	-10,3%	0,13	4,6%
Hauts-de-France	0,13	8,2%	-58,2%	0,31	11,2%
Île-de-France	0,77	48,7%	19,3%	0,64	23,3%
Normandie	0,08	5,1%	-13,1%	0,09	3,4%
Nouvelle-Aquitaine	0,06	3,8%	-57,6%	0,14	5,1%
Occitanie	0,16	9,9%	-18,0%	0,19	6,9%
Pays de la Loire	0,07	4,1%	-54,1%	0,14	5,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,12	7,8%	-60,6%	0,31	11,2%
Corse					
Guadeloupe			-100,0%	0,11	3,9%
Guyane					
Martinique					
Mayotte					
Réunion				0,09	3,2%
Divers non ventilés	-0,28	-17,8%			
Financements Personnes Physiques PSEEC	1,58	100,0%	-43,0%	2,76	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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. Depuis 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées. Par ailleurs, l'Agence constate un écart entre les données comptables (1,6 million d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (1,9 million d'euros). Cet écart est représenté dans la rubrique « divers non ventilé ».



Carte 5.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2018 selon l'adresse des opérations financées



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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. Depuis 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées. Par ailleurs, l'Agence constate un écart entre les données comptables des financements PSEEC accordés aux personnes physiques (1,6 million d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (1,9 million d'euros) pour l'exercice 2018.

6 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (« PEAEC » ou « PEEC agricole ») sur la période 2016-2018. Le fonctionnement de la PEAEC est codifié aux articles L. 716-2 à L. 716.5 du Code rural et de la pêche maritime. La PEAEC impose aux employeurs agricoles, occupant au minimum 50 salariés agricoles, une obligation d'investissement d'un montant minimal de 0,45% de leur masse salariale en CDI. Cette participation est entrée en vigueur en 2008 et les premiers emplois ont été observés sur l'année 2009. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services. Le fonctionnement du fonds PEAEC est défini par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et par le décret de gestion des fonds. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction excluait les entreprises agricoles de 50 salariés et plus au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à Action Logement, en vertu de l'article précité. Ce contrat doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

6.1 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

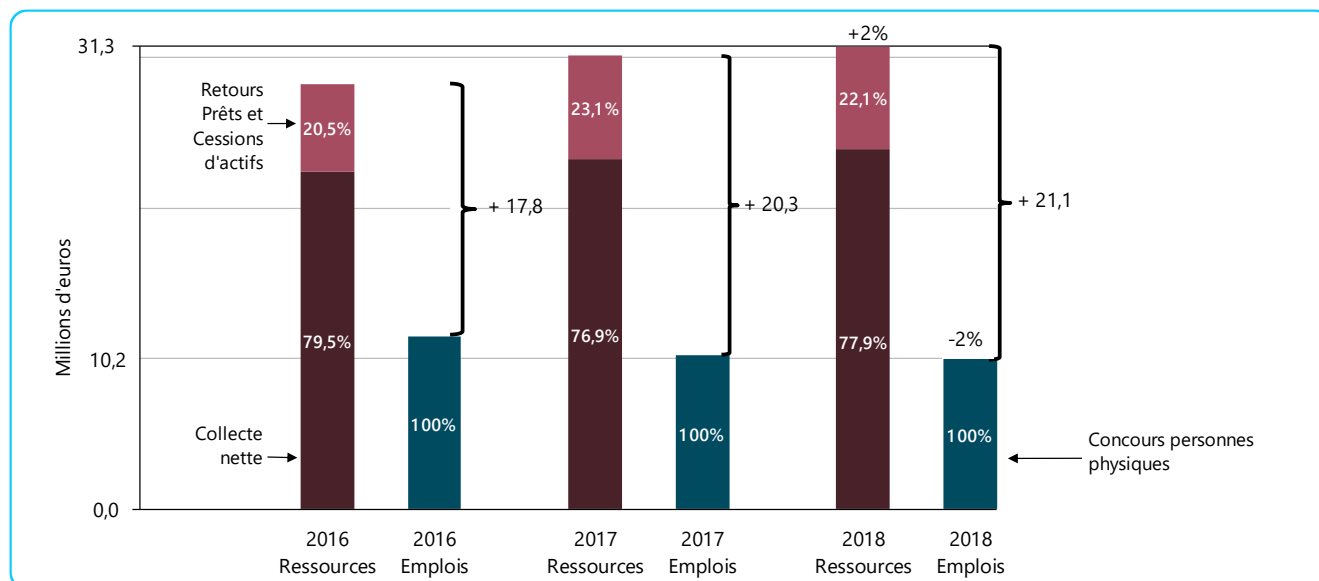
La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds de la PEAEC présentée dans le Tableau 6.1 montre que les financements sont exclusivement dédiés aux personnes physiques dans le cadre de la PEAEC sur l'exercice 2018.

Les financements accordés aux personnes physiques génèrent **une contribution nette positive de 3,3 millions d'euros** pour l'exercice 2018. Les différentes catégories d'emplois sont positives ou à l'équilibre sur la période 2016 à 2018. À compter de l'exercice 2018, ALS comptabilise les transferts de droits de réservations entre les fonds PEEC et PEAEC. Ils sont enregistrés comme des opérations d'achats/ventes d'attributions locatives de réservations à l'aide de codes activité dédiés. En pratique, cette opération s'est traduite dans le compte de résultat d'ALS de l'année 2018 par une subvention reçue dans le fonds PEEC pour 8,1 millions d'euros et une subvention versée dans le fonds PEAEC pour le même montant. À noter que ce montant inclut les transferts de droits 2017 qui ont été agrégés rétroactivement aux transferts de droits 2018.

Les ressources de la PEAEC progressent sur la période 2016-2018 (**31,3 millions d'euros en 2018**, 30,7 millions d'euros en 2017 et 28,8 millions d'euros en 2016), et demeurent largement supérieures aux emplois (**10,2 millions d'euros en 2018**, 10,1 millions d'euros en 2017 et 11,7 millions d'euros en 2016). L'évolution de la PEAEC met en exergue une distorsion en continue entre le niveau des emplois de la PEAEC par rapport à son niveau de ressources en comparaison des mêmes agrégats de la PEEC. Cette situation induit une thésaurisation des fonds.

Comme le montre le Graphique 2 ci-après, la synthèse des principaux flux de ressources et d'emplois de la PEAEC sur la période 2016-2018 met en évidence un maintien de l'excédent des ressources sur les emplois : le solde atteint en effet **21,1 millions d'euros en 2018**, contre 20,3 millions d'euros en 2017 et 17,8 millions d'euros en 2016.

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



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes 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 2016-2018 (cf. Tableau 6.2, ci-dessous), les emplois nets apparaissent positifs à hauteur de 12,1 millions d'euros pour le total lié aux interventions. Les prêts représentent 83,7% des emplois nets soit 10,1 millions d'euros.

Tableau 6.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEAEC de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

	Exercice 2018				Exercice 2017				Exercice 2016	
	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	9,0	6,9	2,1	45,2	9,7	7,1	2,6	43,2	5,5	41,0
Subventions	1,2		1,2		0,5		0,5		0,3	
Total Personnes Physiques	10,2	6,9	3,3	45,2	10,1	7,1	3,1	43,2	5,8	41,0
PNRU										
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales										
Total lié aux interventions	10,2	6,9	3,3	45,2	10,1	7,1	3,1	43,2	5,8	41,0

Légende des couleurs :

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


Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Tableau 6.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul 2016-2018 et en-cours PEAEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2018						Cumul 2016 - 2018						2018		2017	
	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 2018	En-cours 2017		
Prêts																
Titres																
Subventions																
Total Personnes Morales																
Prêts	9,0	88,4%	6,9	100,0%	2,1	63,8%	30,1	93,8%	19,9	100,0%	10,1	83,7%	45,2	43,2		
Subventions	1,2	11,6%			1,2	36,2%	2,0	6,2%			2,0	16,3%				
Total Personnes Physiques	10,2	100,0%	6,9	100,0%	3,3	100,0%	32,0	100,0%	19,9	100,0%	12,1	100,0%	45,2	43,2		
PNRU																
ANAH/FNAL																
ANIL/ADIL																
Total Politiques Publiques Nationales																
Total lié aux interventions	10,2	100,0%	6,9	100,0%	3,3	100,0%	32,0	100,0%	19,9	100,0%	12,1	100,0%	45,2	43,2		

Légende des couleurs :

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Malgré la mise en place de deux conventions de mutualisation entre la COOP⁶⁷ de France et ALS le 29 novembre 2016 et entre l'interbranche agricole⁶⁷ et ALS le 14 mars 2017 pour favoriser la distribution des emplois de la PEAEC, il est à noter une persistance de la sous-consommation des emplois de la PEAEC par rapport aux ressources. En dépit de l'alignement de l'ensemble des produits PEAEC dédiés aux salariés agricoles sur les produits proposés par le fonds PEEC, les emplois demeurent très en-deçà du niveau des ressources. On observe ainsi une distorsion entre les emplois de la PEAEC et les ressources cumulées par le secteur puisque le solde de trésorerie cumulée hors frais de gestion sur la période 2008-2018 se monte à 197,0 millions d'euros en 2018,

⁶⁷ALS a regroupé les entreprises agricoles cotisantes à la PEAEC en 5 familles professionnelles : Crédit Agricole, MSA, Groupama, la COOP de France et l'interbranche agricole.



comme l'indique le Tableau 6.3 ci-après. Dans le but de comprendre cette sous-consommation des ressources de la PEAEC, l'Agence a mené une étude sur l'efficacité et l'efficience de la PEAEC Agricole depuis la création du dispositif jusqu'en 2018. L'étude montre que cette sous-consommation des ressources est persistante depuis 2009, soit une année après la mise en place du dispositif de la PEAEC.

La trésorerie nette des frais de gestion sur la période 2008-2018 déclarés par les ex-collecteurs jusqu'en 2016 puis par ALS à partir de 2017 s'élève à 180,7 millions d'euros (cf. Tableau 6.4, ci-dessous). Notons que les frais de gestion sur la PEAEC pour l'exercice 2018 déclarés par ALS à hauteur de 8,6 millions d'euros sont déconnectés de l'activité agricole car ils ne sont plus calculés sur les ressources mais au prorata des charges de chaque fonds visés aux 1° à 4° du I de l'article L-313-19-2 du CCH. Ces frais de gestion sont désormais régis par l'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement. En outre, le niveau des frais de gestion apparaît surélevé au regard du niveau d'activité du fonds PEAEC. Notons que la trésorerie du fonds PEAEC ne fonctionne pas de manière mutualisée, contrairement à la trésorerie du fonds PEEC. Cette situation résulte des instructions transmises à l'origine du dispositif en 2008 par le ministère de l'agriculture à l'UESL, à la suite de la consultation des partenaires sociaux des branches agricoles, qui en avaient exprimé le souhait.

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

Rubriques	Données en millions d'euros										
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Flux annuel de trésorerie	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61
Trésorerie cumulée	197,02	175,89	155,29	138,21	123,10	106,03	88,46	73,27	58,50	41,55	21,61

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2018).

Tableau 6.4 : Evolution du flux de la trésorerie nette des frais de gestion depuis 2008

Rubriques	Données en millions d'euros											
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	Total
Flux de trésorerie hors frais de gestion (A)	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61	197,02
Frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (B)	8,66	0,24	1,17	1,14	1,12	1,04	0,82	0,77	0,66	0,67	0,00	16,30
déclarés par les ex-CIL puis ALS (A-B)	12,47	20,36	15,91	13,97	15,95	16,53	14,38	13,99	16,29	19,27	21,61	180,72

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2018).

6.2 COLLECTE PEAEC

La collecte totale effectuée auprès des employeurs agricoles occupant au minimum 50 salariés agricoles s'effectue exclusivement par des subventions. Elle s'élève à **24,4 millions d'euros en 2018, soit une hausse de 3,1% par rapport à 2017** (cf. Tableau 6.5, ci-dessous).

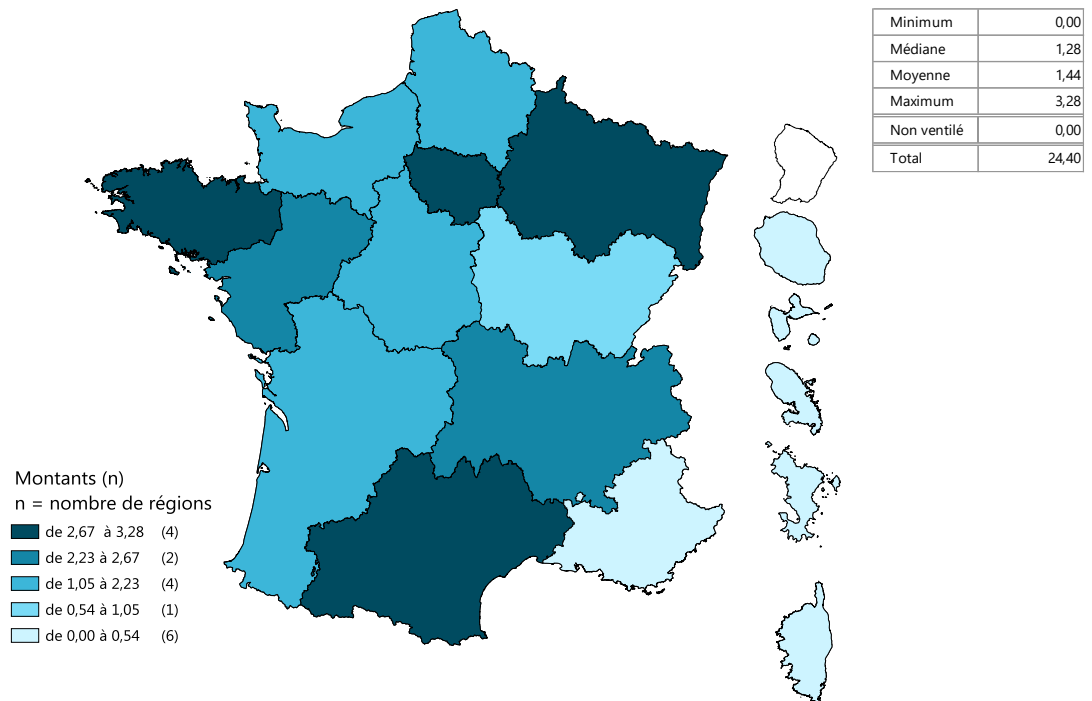
Tableau 6.5 : PEAEC nette reçue de 2016 à 2018

Rubriques	Données en millions d'euros							
	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016		
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	
Participation obligatoire subventions	24,40	100,0%	23,65	100,0%	+ 3,1%	22,88	100,0%	
Collecte totale PEAEC	24,40	100,0%	23,65	100,0%	+ 3,1%	22,88	100,0%	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2017 et 2016).

L'analyse par code activité de la répartition géographique de la collecte 2018 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte (cf. Carte 6.1) montre que les cotisants se situent principalement dans les régions suivantes : Bretagne (13,4% de la collecte totale), Grand Est (12,3%), l'Île-de-France (12,0%) et l'Occitanie (11,8%).

Carte 6.1 : Répartition régionale en 2018 de la collecte nette totale selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte



Données en millions d'euros. Discrétisation 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 2018).

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

6.3 RETOURS DE PRETS PEAEC

Les cessions d'actifs sur fonds PEAEC sont nulles au titre des années 2016 à 2018. Les retours de prêts pour 2018 quant à eux s'élèvent à 6,9 millions d'euros, soit une baisse de 2,4% par rapport à 2017. Ils sont entièrement issus des retours de prêts accordés à des personnes physiques (cf. Tableau 6.6, ci-dessous). Les prêts accession directs et les prêts travaux représentent la part la plus importante des retours de prêts en 2018, soit respectivement 59,2% et 39,5%.

Tableau 6.6 : Retours de prêts PEAEC accordés aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	4,10	59,2%				3,17	53,8%
Prêts travaux	2,74	39,5%				2,63	44,6%
Prêts locatifs	0,09	1,3%				0,09	1,6%
Autres prêts							
Retours prêts PEAEC	6,92	100,0%	7,09	100,0%	- 2,4%	5,90	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2017 et 2016).

Note de lecture : L'Agence n'a pas obtenu de données détaillées par nature sur les retours de prêts personnes physiques pour l'exercice 2017.

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 2018 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 10,2 millions d'euros (cf. Tableau 6.7, ci-après) contre 10,1 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 0,5% entre les deux exercices étudiés.

À compter du 30 juin 2018, l'offre VISALE a été élargie aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans.

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

Si au global les financements aux personnes physiques ont légèrement augmenté, ceux réalisés sous forme de prêts sont en baisse sur la période analysée. Ils représentent néanmoins 88,4% des concours accordés aux personnes physiques en 2018. Ces derniers **diminuent de 6,9% sur la période car Action Logement Services a reçu moins de demandes des salariés appartenant aux entreprises cotisantes à la PEAEC (voir ci-après le Tableau 6.7)**. Avec 74,3% des financements délivrés sur fonds PEAEC, soit 6,7 millions d'euros en 2018, les prêts accession directs restent le principal mode de financement des personnes physiques. Les prêts travaux quant à eux s'élèvent à 2,2 millions d'euros en 2018, soit une diminution de 15,5% par rapport à 2017. Ils représentent ainsi 24,8% des financements aux personnes physiques en 2018. Les financements sous forme de subventions ont plus que doublé sur la période, avec 1,2 million d'euros contre 0,5 million d'euros en 2017. Cette hausse s'explique principalement par la hausse des subventions MOBILI-PASS. En effet, 755 dossiers ont été accordés en 2018 contre 439 en 2017. Notons que les aides accordées par Action Logement Services sont moins attractives que les aides proposées en interne par certaines familles professionnelles à leurs salariés⁶⁸ (MSA, Crédit Agricole, Groupama). En effet, ces familles mettent à disposition à leurs salariés des prêts semblables voire plus avantageux que ceux proposés par ALS (plafonds, taux). En outre, la baisse des taux sur les marchés financiers constitue une concurrence supplémentaire aux prêts d'ALS.

Tableau 6.7 : Financements aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	6,70	74,3%	6,90	71,4%	- 3,0%	8,28	72,7%
Prêts travaux	2,23	24,8%	2,64	27,3%	- 15,5%	3,00	26,3%
Prêts locatifs	0,08	0,9%	0,11	1,1%	- 28,3%	0,11	0,9%
Autres prêts			0,02	0,2%	- 100,0%		
Prêts Personnes physiques	9,01	88,4%	9,67	95,4%	- 6,9%	11,38	97,2%
Subventions Personnes physiques	1,18	11,6%	0,47	4,6%	+ 152,1%	0,32	2,8%
Concours Personnes physiques - PEAEC	10,19	100,0%	10,14	100,0%	+ 0,5%	11,70	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'examen du Tableau 6.8 ci-dessous montre que les subventions versées le sont exclusivement à destination des personnes physiques bénéficiaires et ce à hauteur de 1,2 million d'euros en 2018. Le niveau d'aides assimilées à des subventions est quant à lui quasi nul sur les trois années étudiées.

⁶⁸ Cf. l'étude de l'ANCOLS sur l'efficacité et l'efficience de la PEAEC, parue en octobre 2019.

Tableau 6.8 : Subventions accordées aux personnes physiques de 2016 à 2018 par catégorie de bénéficiaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Personnes physiques bénéficiaires	1,18	100,0%	+ 155,5%	0,46	98,7%	+ 44,5%	0,32	99,3%
Personnes physiques bailleurs								
Subventions versées (A)	1,18	100,0%	+ 155,5%	0,46	98,7%	+ 44,5%	0,32	99,3%
Transformations de créances en subventions								
Créances irrécouvrables et abandons			- 100,0%	0,01	1,3%	+ 184,1%	0,00	0,7%
Aides assimilées à des subventions (B)			- 100,0%	0,01	1,3%	+ 184,1%	0,00	0,7%
Subventions et assimilées PEAEC (A+B)	1,18	100,0%	+ 152,1%	0,47	100,0%	+ 45,5%	0,32	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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 6.9 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 58,7% et 18,8% des prêts octroyés.

Les opérations d'accession atteignent 6,0 millions d'euros en 2018, contre 6,9 millions en 2017, ce qui représente une baisse de 12,8% par rapport à l'exercice précédent. Les opérations de travaux suivent la même tendance, avec une baisse de 27,2% par rapport à l'exercice 2017 pour atteindre 1,9 million d'euros en 2018 contre 2,6 millions d'euros en 2017. L'Agence a constaté que le nombre de dossiers de prêts accession et de prêts travaux accordés a baissé par rapport à l'exercice 2017 : Action Logement Services a délivré 237 dossiers de prêts accession en 2018 contre 332 en 2017 et 197 dossiers de prêts travaux en 2018 contre 297 en 2017.



Tableau 6.9 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Agri-Mobilité						- 100,0%	0,32	2,7%
MOBILI-JEUNE	0,75	7,4%	+ 104,7%	0,37	3,5%	+ 100,0%		
Prêt relais Mobilité								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention	0,00	0,0%	- 100,0%	0,02	0,2%	+ 100,0%		
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,36	3,5%	- 8,7%	0,39	3,8%	+ 100,0%		
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
Mobilité (A)	1,11	10,9%	+ 43,0%	0,78	7,7%	+ 143,1%	0,32	2,7%
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,09	0,9%	- 11,5%	0,10	0,9%	- 1,4%	0,10	0,9%
Avances et Garanties LOCA-PASS Associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Locatif (B)	0,09	0,9%	- 11,5%	0,10	1,0%	- 1,4%	0,10	0,9%
Agrandissement ou réhabilitation							0,96	8,2%
Autres travaux hors situations particulières							0,99	31,6%
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)							0,01	0,3%
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH							0,08	2,6%
Copropriétés dégradées	1,92	18,8%	-27,2%	2,64	26,0%	- 15,3%		
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH								
Catastrophes naturelles								
Amélioration de la performance énergétique							0,32	10,4%
Financements travaux - Non ventilé							0,76	24,3%
Travaux (C)	1,92	18,8%	-27,2%	2,64	26,0%	- 15,3%	3,12	26,6%
Acquisition neuve							2,97	25,4%
Acquisition sans travaux							4,48	38,3%
Acquisition avec travaux	5,98	58,7%	-12,8%	6,86	67,7%	- 14,6%	0,44	3,8%
Location-Accession							0,14	1,2%
Financements accession - Non ventilé								
Accession (D)	5,98	58,7%	-12,8%	6,86	67,7%	- 14,6%	8,03	68,7%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement			-100,0%	0,01	0,0%	+ 100,0%		
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement			-100,0%	0,01	0,1%	+ 100,0%		
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,04	0,4%	0,0%	0,04	0,4%	+ 100,0%		
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,04	0,4%	-24,5%	0,05	0,5%	+ 100,0%	0,13	1,1%
Divers non ventilé (F)	1,04	10,3%		-0,29	-2,9%	+ 100,0%		
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F)	10,19	100,0%	0,5%	10,14	100,0%	-13,3%	11,70	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture :

En 2017 et en 2018, 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 1.9 proviennent des données de gestion. Leur ventilation diffère de manière non significative des données comptables présentées dans le tableau 1.7.

En outre, pour l'exercice 2018, l'Agence constate un écart de 1,0 million d'euros concernant le total des financements aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2018 est de 10,2 millions d'euros contre le montant issu du rapport de gestion d'ALS de 9,2 millions d'euros. Cet écart de 1,0 million d'euros est mentionné dans la rubrique « divers non ventilé ».

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 6.10) met en évidence une forte concentration des concours dans la région Bretagne avec 2,4 millions d'euros en 2018, soit 23,4% des financements totaux. La région Pays-de-la-Loire se situe en seconde position avec 12,2% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Grand Est avec 11,7% en 2018.

Tableau 6.10 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2017 et en 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,95	9,3%	10,3%	0,86	8,5%
Bourgogne-Franche-Comté	0,31	3,0%	102,3%	0,15	1,5%
Bretagne	2,39	23,4%	23,9%	1,93	19,0%
Centre-Val de Loire	0,39	3,8%	-53,8%	0,83	8,2%
Grand Est	1,19	11,7%	-26,1%	1,62	15,9%
Hauts-de-France	0,25	2,5%	-34,2%	0,38	3,8%
Ile-de-France	0,37	3,7%	75,7%	0,21	2,1%
Normandie	0,52	5,1%	-26,5%	0,70	6,9%
Nouvelle-Aquitaine	0,65	6,4%	-6,3%	0,69	6,8%
Occitanie	0,77	7,5%	-8,8%	0,84	8,3%
Pays-de-la-Loire	1,24	12,2%	-41,1%	2,11	20,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,12	1,2%	20,6%	0,10	1,0%
Corse			-100,0%	0,00	0,0%
Guadeloupe			-100,0%	0,00	0,0%
Guyane					
Martinique					
Mayotte					
Réunion					
Divers non ventilé	1,04	10,3%	-456,1%	-0,29	-2,9%
Financements Personnes Physiques PEAEC	10,19	100,0%	0,5%	10,14	100,0%

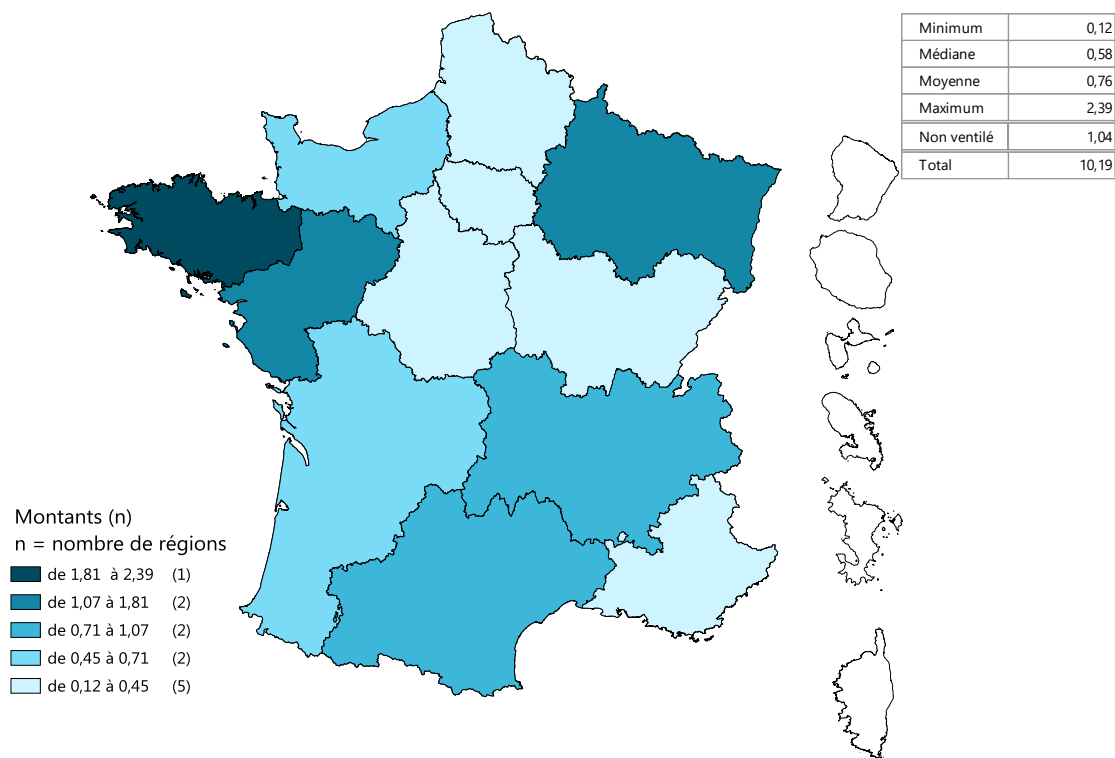
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

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. Depuis 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées.

Au titre de l'exercice 2018, nous observons un écart de 1,0 million d'euros entre les données de gestion (9,1 millions d'euros) et les données de comptabilité (10,2 millions d'euros) concernant le total des financements accordés aux personnes physiques. Cet écart de 1,0 million d'euros est inclus dans la rubrique « divers non ventilé ».



Carte 6.2 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2018 selon l'adresse des opérations financées



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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note de lecture : Jusqu'en 2016, les données géographiques étaient présentées selon le siège des entreprises cotisantes. Depuis 2017, elles sont ventilées selon l'adresse des opérations financées.

7 RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

7.1 FONCTIONNEMENT DU FONDS

Le fonds de fonctionnement est une émanation de l'ancien fonds de gestion courante. Il a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALS, d'ALG et de l'APAGL. Son fonctionnement est décrit dans le décret relatif à la gestion des fonds d'ALS. L'article L. 313-12-2 du code de la construction et de l'habitation précise que les ressources de ce fonds sont issues de prélèvements effectués sur les quatre autres fonds dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget et, le cas échéant, d'emprunts dédiés au financement d'investissements nécessaires au fonctionnement de ces organismes.

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettent d'établir cet équilibre. Un arrêté publié le 26 mai 2019 est venu préciser les conditions de prélèvements des ressources du fonds de fonctionnement sur les autres fonds. Le prélèvement sur chacun des fonds représente dans un premier temps la quote-part du prélèvement correspondant à la couverture des charges directement affectables à un des fonds visés aux 1° au 4° du I de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation et dans un second temps la quote-part du prélèvement à la couverture des charges communes aux fonds visés aux 1° au 4° de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation auxquelles on applique le prorata suivant :

- ▶ **Au numérateur** : charges totales de chaque fonds minorées de celles ayant bénéficié d'une imputation directe.
- ▶ **Au dénominateur** : charges totales de tous les fonds minorées de celles ayant déjà bénéficié d'une imputation directe.

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

Afin de réaliser les investissements nécessaires, le fonds de fonctionnement peut bénéficier d'avance de trésorerie émanant du fonds PEEC. Cette avance est égale au montant de l'investissement et sera restituée annuellement lors de la régularisation.

Cette méthode de calcul ne prend pas en compte les ressources de chacun des fonds, ce qui peut engendrer un décalage entre le prélèvement de frais effectués et le niveau des ressources d'un fonds donné. Le niveau des frais prélevés par fonds est présenté dans le Tableau 7.1 ci-après. À l'exception du fonds PEEC, les frais de fonctionnement imputés sur les fonds PSEEC, PEAC et fonds de garantie paraissent déconnectés en comparaison avec le montant annuel des emplois de ces dits fonds.

Tableau 7.1 : Détail des subventions versées au fonds de fonctionnement de 2017 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant	%	Variation	Montant	%
Total ressources PEEC	2 936,49			3 211,15	
Total emplois PEEC	1 804,93			2 447,85	
Frais de fonctionnement du fonds PEEC	277,50	87,6%	18,9%	233,41	73,3%
Total ressources PSEEC	54,02			51,73	
Total emplois PSEEC	1,64			2,76	
Frais de fonctionnement du fonds PSEEC	1,00	0,3%	-53,9%	2,16	0,7%
Total ressources PEAEC	31,32			30,74	
Total emplois PEAEC	10,19			10,61	
Frais de fonctionnement du fonds PEAEC	8,66	2,7%	999,9%	0,24	0,1%
Total ressources Fonds de Garantie	0,40				
Total emplois Fonds de Garantie	54,18			50,46	
Frais de fonctionnement du Fonds de Garantie	29,50	9,3%	-64,2%	82,40	25,9%
Total versé au fonds de fonctionnement	316,65	100,0%	- 0,5%	318,21	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 et 2017).

7.2 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture 2018, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettant d'établir cet équilibre.

Le Tableau 7.2 ci-après présente les ressources nettes issues de l'activité. Un agrégat équivalent à la notion classique de « capacité d'autofinancement » est utilisé, égal au résultat net de gestion courante, hors éléments non représentatifs de flux effectifs d'emplois ou de ressources et hors produits de cessions.

Ce tableau met en évidence un flux net constamment négatif atteignant 281,4 millions d'euros en 2018 contre un flux net négatif de 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 2018 et 2017 sont difficilement comparables avec celles des exercices antérieurs qui présentent les flux alimentant 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 (d'ALS) et les impôts et taxes étaient ventilés par fonds, ils sont désormais imputés intégralement dans le fonds de fonctionnement.

Tableau 7.2 : Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prestations de services	6,89	66,4%	- 40,0%	11,49	22,1%	- 9,2%	12,65	4,8%
Subventions d'exploitation	0,05	0,5%	- 999,9%	0,00	0,0%	- 101,7%	0,05	0,0%
Autres produits de gestion courante	1,54	14,8%	- 96,2%	40,37	77,7%	+ 999,9%	3,10	1,2%
Produits financiers	0,61	5,8%	+ 999,9%	0,02	0,0%	- 100,0%	236,39	90,2%
Produits exceptionnels	1,30	12,5%	+ 999,9%	0,08	0,1%	- 99,2%	9,86	3,8%
Flux lié aux produits de gestion courante (A)	10,39	100,0%	- 80,0%	51,95	100,0%	- 80,2%	262,05	100,0%
Achats	3,07	29,5%	- 8,1%	3,34	6,4%	+ 53,4%	2,18	0,8%
Services extérieurs	65,36	629,0%	+ 35,0%	48,42	93,2%	- 62,6%	129,43	49,4%
Autres services extérieurs	29,61	285,0%	+ 4,4%	28,37	54,6%	- 51,9%	59,02	22,5%
Impôts, taxes et versements assimilés	19,44	187,1%	+ 17,8%	16,50	31,8%	+ 50,2%	10,99	4,2%
Charges de personnel	170,96	1645,4%	- 18,3%	209,35	403,0%	+ 91,7%	109,22	41,7%
Autres charges de gestion courante	3,32	32,0%	- 79,1%	15,92	30,6%	- 29,3%	22,52	8,6%
Charges financières						- 100,0%	3,81	1,5%
Charges exceptionnelles	0,06	0,5%	- 81,4%	0,30	0,6%	- 88,4%	2,61	1,0%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices			- 100,0%	2,77	5,3%	- 35,3%	4,28	1,6%
Flux lié aux charges de gestion courante (B)	291,82	2808,5%	- 10,2%	324,96	625,5%	- 5,5%	344,04	131,3%
Flux net lié à la gestion courante (A-B)	-281,43	-2708,5%	+ 3,1%	-273,01	-525,5%	+ 233,0%	-81,99	-31,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2016 à 2018).

Le montant de la subvention inter-fonds dont a bénéficié le fonds de fonctionnement en 2018 est de 316,6 millions d'euros (voir détail dans le Tableau 7.1 en page 130).

Par ailleurs, sur l'exercice 2018, le fonds de fonctionnement a réalisé les financements suivants sous forme de subventions :

- ▶ 2,6 millions d'euros en faveur de l'APAGL ;
- ▶ 14,1 millions d'euros en faveur d'ALG ;
- ▶ 4,2 millions d'euros en faveur d'ALI.

Si l'on tient compte de ces trois subventions pour un solde total de 20,8 millions d'euros, le flux lié aux charges de gestion courante se monterait à 312,7⁶⁹ millions d'euros, soit un flux net lié à la gestion courante négatif de 302,3 millions d'euros.

En ce qui concerne l'exercice 2019, le fonds de fonctionnement a apporté à l'entité Solendi Expansion, filiale d'Action Logement Services, un montant de 50,0 millions d'euros par le biais d'une augmentation de capital.

Enfin, la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement prévoit dans l'article 4 le réajustement des frais de fonctionnement pour la mise en œuvre du plan sus-cité. En effet, la distribution de nouvelles aides dans le cadre du PIV induit des coûts supplémentaires estimés à 278,0 millions d'euros sur la période 2019-2022. Ainsi, le plafond des frais de fonctionnement sur la période quinquennale 2018-2022 prévu dans la convention initiale à 1 552,0 millions d'euros est porté à 1 830,0 millions d'euros dans l'avenant, dont 340,0 millions pour l'exercice 2022.

⁶⁹ Flux lié aux charges de gestion courante : 291,82 millions d'euros majorés des trois subventions de 20,8 millions d'euros, soit au total 312,7 millions d'euros.



8 PERFORMANCE ET COÛTS DE GESTION

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

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale 2018-2022 (1 indicateur) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (3 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (4 indicateurs) ;
- ▶ les ratios réglementaires (3 indicateurs) ;
- ▶ et le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs).

Le présent chapitre analyse les résultats de la mise en œuvre de ces indicateurs, complétés par d'autres analyses permettant d'apporter un éclairage supplémentaire aux résultats obtenus. Le cadre méthodologique à partir duquel ont été identifiés les indicateurs ainsi retenus et qui fonde également les analyses complémentaires présentées, est exposé en annexe dans la section I.5 (voir pages 242 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 et 2018 sont présentées.

Par ailleurs, d'autres indicateurs sont présentés dans ce chapitre compte tenu de l'activité spécifique de chacune des entités du groupe Action Logement. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité. Quant à Action Logement Immobilier, elle détient des participations de filiales immobilières et est donc assimilable à une société holding. Des indicateurs de performance liés au niveau d'endettement, de solidité financière et d'autonomie financière apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier. Enfin, Action Logement Groupe est une entité faitière sous forme associative, dont l'objet social ne repose ni sur une activité opérationnelle telle

qu'Action Logement Services ni sur une activité capitalistique telle qu'Action Logement Immobilier. Dès lors, aucun indicateur ne sera présenté pour cette entité.

8.1 SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COÛTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Le Tableau 8.1 présente une synthèse des valeurs observées pour les principaux indicateurs de suivi de la performance de gestion d'Action Logement Services.

Tableau 8.1 : Synopsis des indicateurs d'Action Logement Services de suivi de la performance en termes de gestion

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

Désignation	Numéro tableau	2018	2017
Ratio d'autonomie financière	9.5	65,60%	65,31%
Ratio de fonds de roulement	9.6	121,44%	116,46%
Indice global de réalisation des emplois	9.12	80,66%	91,31%
Ratio de couverture des emplois	9.13	201,46%	143,35%
Coût du risque PP	9.15	± 0,27%	± -0,78%
Coût opérationnel normé	9.20	10,32%	9,20%
Couverture du coût opérationnel	9.21	48,89%	57,62%
Ratio de solvabilité (*)	9.22	83,10%	80,93%
Ratio grands risques (**)	9.23	n.a.	4,20%
Ratio liquidité (*)	9.24	923,00%	893,00%

n.a. : non applicable.

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

(**) ALS est exemptée du respect du « plafond » de 25% prévu par les textes, en application de l'arrêté du 23 juillet 2018, du fait notamment de son activité de financement de logement social. S'agissant du ratio grands risques de 5%, il n'est plus applicable à ALS. Cependant, ALS devra définir une limite en interne selon ses propres indicateurs, cette limite interne devant respecter le niveau des fonds propres éligibles au regard des exigences réglementaires de l'ACPR.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'indice synthétique de réalisation des emplois affiche une valeur de 80,7% sur l'exercice 2018 contre 91,3% pour l'exercice précédent et 58,9% pour l'exercice 2016. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois (cf. Tableau 8.12) permet de noter que l'indice de réalisation du financement des politiques publiques nationales est en forte baisse. En effet, il atteint 71,2% au titre de l'année 2018 contre 97,6% en 2017. Cependant, cette baisse apparente de l'indice de réalisation du financement des politiques nationales s'explique par des appels de fonds qui ont été en-deçà du niveau des engagements, notamment pour le financement de l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Les emplois à destination des personnes physiques progressent largement avec un indice de réalisation atteignant 93,1% en 2018 contre 78,0% à fin 2017. Enfin, on constate une légère dégradation des objectifs de financement des personnes morales qui sont atteints à hauteur de 87,2% au titre de l'année 2018 contre 92,2% pour l'année 2017.

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière quasi stable et confortable à fin 2018. En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 65,6% et le ratio de fonds de roulement à 121,4%.

Quant aux indicateurs relatifs au coût du risque (Tableau 8.15 et suivants), ils montrent un coût du risque des financements aux personnes physiques à la hausse et largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France qui est de 0,03%. En effet, de manière structurelle, le coût du risque est supérieur à celui des prêts à l'habitat en France du fait des caractéristiques des publics financés et des produits diffusés.

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

- ▶ le ratio de solvabilité s'établit à 83,1% pour un seuil de 10,5% et chaque fonds respecte individuellement ce seuil ;
- ▶ le ratio de liquidité s'élève à 923%.

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

8.2 MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

8.2.1 Moyens financiers d'Action Logement Services

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par Action Logement Services. Ces ressources sont appréhendées comme des moyens de production en ce sens qu'elles permettent la réalisation des emplois. Les indicateurs utilisés permettent d'apprécier le niveau des ressources annuelles d'Action Logement Services (collecte et retours de prêts) et celui de la couverture structurelle de ses emplois durables par des ressources stables (fonds de roulement).

8.2.1.1 Analyse des ressources annuelles

Le Tableau 8.2 ci-dessous présente l'évolution de la collecte depuis 2016. En 2018, la collecte PEC est en hausse de 5%⁷⁰ après une baisse de 5,9% en 2017 en raison de la fin du dispositif de compensation reçue de l'État qui représentait annuellement un montant de 133,3 millions d'euros.

Tableau 8.2 : Indicateurs de collecte totale PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Collecte totale PEC	1 697,80	+ 5,0%	1 617,58	- 5,9%	1 718,77

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'indicateur descriptif des ressources annuelles globales d'Action Logement Services, formées par la collecte PEC, les retours de prêts et les ressources issues des cessions d'actifs (voir Tableau 8.3 ci-dessous) est en baisse de 10,0% par rapport à l'exercice 2017. Les ressources annuelles globales sont composées majoritairement par la collecte (soit 58,1%). Or, lors de l'exercice précédent, la collecte ne représentait que 49,9 % des ressources annuelles globales.

⁷⁰ L'évolution de la collecte PEC est décrite de manière détaillée dans le chapitre 2, au paragraphe 2.2.1 de la page 58).

Tableau 8.3 : Indicateurs de ressources annuelles PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant	Variation	
Ressources annuelles	2 920,57	- 10,0%	3 243,41	- 7,3%	3 500,53

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

8.2.1.2.1 Ratio de structure financière

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres et du montant résiduel des fonds issus de la participation des employeurs reçus sous forme de subventions et non utilisés pour des emplois irréversibles (subventions ou assimilées).

Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (collecte reçue sous forme de prêts) ou dédiées à la couverture des subventions ou pertes futures (provisions).

L'analyse globale de la structure financière est présentée dans le Chapitre 9 aux pages 161 et suivantes. L'évolution des chiffres caractéristiques du ratio de structure financière est présentée dans le Tableau 8.4 ci-après. Les ressources stables s'élèvent à 20 619,3 millions d'euros en 2018 et augmentent de 2,9% par rapport à l'exercice 2017. Cette hausse s'explique en grande partie par l'augmentation des réserves pour un total de 304,4 millions d'euros (cf. états financiers d'Action Logement Services présentés à partir de la page 166 du Chapitre 9) et les opérations avec la clientèle (il s'agit notamment des prêts accordés aux personnes morales et aux personnes physiques) qui s'améliorent de 5,1% pour un total de 275,3 millions d'euros.

Tableau 8.4 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital souscrit, réserves et prime d'émission (*)	13 136,08	+ 2,3%	12 839,72	+ 928,7%	1 248,17
Résultat	437,66	+ 76,4%	248,09	+ 684,2%	31,64
Subventions d'investissement				- 100,0%	0,04
Amortissements et dépréciations	0,00	- 100,0%	0,04	- 100,0%	523,01
Report à nouveau (±)	-48,28				
Fonds PEC reçus sous forme de subventions (a)				- 100,0%	11 162,60
Capitaux propres retraités (b)	13 525,46	+ 3,3%	13 087,84	+ 625,9%	1 802,86
Ressources définitives (c = a+b) (I)	13 525,46	+ 3,3%	13 087,84	+ 0,9%	12 965,45
Provisions (*)	184,12	- 4,1%	192,02	- 6,4%	205,21
Opérations avec la clientèle	5 648,12	+ 5,1%	5 372,80	+ 10,8%	4 848,27
Dettes financières	1 261,58	- 8,9%	1 385,39	+ 0,9%	1 372,94
Ressources non définitives (II)	7 093,83	+ 2,1%	6 950,22	+ 8,2%	6 426,42
Ressources stables (III = I+II)	20 619,29	+ 2,9%	20 038,06	+ 3,3%	19 391,87

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Notes de lecture : Les opérations avec la clientèle correspondent aux fonds reçus sous forme de prêts par des personnes physiques, des personnes morales ou l'État. Pour rappel, en 2017, les fonds PEC reçus sous forme de subventions des ex-CIL (11 162,6 millions d'euros à fin décembre 2016) ont été transférés dans les réserves d'Action Logement Services.

(*) Ces rubriques ont été impactées pour 2016 par le retraitement des capitaux propres provenant des filiales et participations dévolues à Action Logement Immobilier. Ainsi, les ressources stables 2016 correspondent aux données des anciens collecteurs après retraitement des capitaux propres.

L'analyse de la structure financière ainsi présentée peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables d'Action Logement Services.

Tableau 8.5 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016
	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres retraités (I)	13 525,46	13 087,84	12 965,45
Ressources stables retraitées (II)	20 619,29	20 038,06	19 391,87
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	65,60%	65,31%	66,86%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 et 2018).

Notes de lecture : Afin de pouvoir comparer les ratios d'autonomie financière entre 2016, 2017 et 2018, pour l'exercice 2016 les fonds PEC reçus sous forme de subventions (cf. Tableau 8.4) ont été imputés dans les capitaux propres.

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 65,6%, il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Services. En 2017, le ratio d'autonomie financière s'élevait à 65,3%. Ce ratio augmente très légèrement entre les deux exercices.

8.2.1.2.2 Ratio de fonds de roulement

Le fonds de roulement représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant t . Le Tableau 8.6 ci-dessous présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.6 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2016
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	20 619,29	+ 2,9%	20 038,06	- 8,5%	21 901,73
Emplois durables (II)	16 979,64	- 1,3%	17 206,64	- 11,5%	19 440,59
Fonds de roulement (I) - (II)	3 639,65	+ 28,5%	2 831,43	+ 15,0%	2 461,14
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	121,44%	+ 4,3%	116,46%	+ 3,4%	112,66%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note de lecture : Afin de pouvoir comparer les ratios d'autonomie financière entre 2016 et 2018 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 confirmation de la hausse du ratio de fonds de roulement global depuis 2016. Son niveau passe de 112,7% en 2016, à 116,5% en 2017 et à 121,4% en 2018, soit une marge de manœuvre égale à 21,4% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2018. Cette marge de manœuvre correspond à l'excédent de couverture des emplois durables par les ressources stables. Elle se retrouve intégralement dans la trésorerie de fin d'exercice, car le secteur n'a structurellement pas de besoin en fonds de roulement à financer.

8.2.2 Moyens humains d'Action Logement Services

L'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Services vise à mettre en évidence les indicateurs caractéristiques des ressources humaines. Les effectifs moyens sont détaillés dans le Tableau 8.7 ci-après et en Annexe II à la page 264. Comme en 2017, l'Agence n'a pas obtenu la ventilation géographique de ces effectifs.

Action Logement Services déclare employer 2 849 personnes en équivalent temps plein en 2018, dont une majorité d'employés et d'ouvriers avec 70,8% des effectifs. L'effectif total diminue de 2,2% par rapport à 2017 représentant 65 ETP en moins. Cette baisse est cohérente avec la réorganisation du groupe Action Logement, l'exercice 2017 étant la première année d'existence de l'entité Action Logement Services. Des postes ont été supprimés au fur et à mesure de la mise de place de l'organisation d'Action Logement Services. L'effectif devrait continuer à baisser du fait de la mise en place d'un plan de départ volontaire début 2019⁷¹.

À noter que les effectifs d'Action Logement Services représentent 97,0% des effectifs d'Action Logement (ALG, ALS et ALI)⁷².

⁷¹ Comme mentionné dans le rapport de gestion 2018 sur les comptes consolidés du groupe Action Logement.

⁷² Les effectifs d'Action Logement sont présentés dans l'Annexe II à la page 262.

Tableau 8.7 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	
	Effectifs	%	Effectifs	%		
Cadres y compris cadres dirigeants	831,00	29,2%	865,00	29,7%	-	3,9%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			464,00	15,9%	-	100,0%
Employés et ouvriers	2 018,00	70,8%	1 585,00	54,4%	+	27,3%
Totaux observés	2 849,00	100,0%	2 914,00	100,0%	-	2,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

Note : La catégorie « Agents de maîtrise et professions intermédiaires » a été regroupée dans « employés et ouvriers » en 2018.

8.2.3 Offre de logements

L'analyse de l'offre de logements peut être réalisée à travers l'étude des réservations locatives détenues et du patrimoine immobilier des entités. Au sein du groupe Action Logement, l'activité d'offre de logements est réalisée par l'entité Action Logement Services. En application du règlement n° 2017-02 du 5 juillet 2017, Action Logement Services est tenue de présenter dans ses comptes annuels un tableau dénombrant les droits de réservations relatifs aux logements occupés, libres et non encore livrés mentionnés à l'article 121-11 du CCH. La présentation de ce tableau est définie par le règlement et est présentée dans l'Annexe 2 du présent rapport à la page 255⁷³. Dans le Tableau 8.8 ci-dessous sont présentés les stocks de droits de réservations locatives d'Action Logement Services à fin 2018 et à fin 2017. Pour information, les stocks auparavant détenus par les ex-CIL sont présentés pour l'année 2016. 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 réservations déclarés par Action Logement Services à l'Agence par le biais de la maquette des tableaux complémentaires ne coïncident pas avec les données certifiées par les commissaires aux comptes présentées dans les comptes annuels. Les modalités de recensement des droits de réservation n'ont pas évolué et ont pour conséquence que le suivi de ces données n'est pas encore fiable. Dans le Tableau 8.8, ce sont les données publiées dans les comptes annuels d'Action Logement Services qui sont présentées. Les écarts relevés sur les stocks à la clôture avec les comptes certifiés sont les suivants :

- ▶ le total des droits de réservation en droit de suite est majoré de 93 346 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services, cet écart se décomposant en -49 518 droits relatifs aux logements occupés et +142 864 droits relatifs aux logements libres (voir Annexe II en page 257) ;
- ▶ le total des droits de réservation en désignation unique est majoré de 11 354 droits dans les comptes annuels d'Action Logement Services. L'écart concerne quasi-intégralement les logements libres.

Il ressort du Tableau 8.8 que le parc des réservations locatives se monte à 723 807 logements, alors que selon les données issues des statistiques sur le patrimoine et les réservations locatives produites par l'Agence⁷⁴, il s'élèverait à 718 048 logements, hors structures collectives, soit un écart de 0,8% par rapport aux données figurant dans l'annexe des comptes annuels d'Action Logement Services. Rappelons qu'en 2017 cet écart atteignait 11,5%

⁷³ Conformément aux dispositions prévues par la loi ÉLAN promulguée le 30 janvier 2019, Action Logement Services sera tenue à compter de l'exercice 2020 de suivre et présenter ses droits de réservation en flux et non plus en stocks comme ce fut le cas jusqu'alors.

⁷⁴ Cf. la note « Note relative aux droits de réservations du secteur de la participation des employeurs à l'effort construction » publiée par l'Agence, parue en janvier 2020 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.

en raison de départ de compétences et du changement alors en cours des systèmes d'information à la suite de la réforme Action Logement.

Tableau 8.8 : Stocks de réservations locatives d'Action Logement Services

Données en nombres de logements

Rubriques	Exercice 2018						Exercice 2017		Exercice 2016	
	Droit de suite		Désignation unique		Totaux		Totaux	%	Totaux	%
	Nombres	%	Nombres	%	Nombres	%				
Logements occupés	575 183	83,5%			575 183	79,5%	577 971	75,4%	588 229	73,0%
Logements libres	24 658	3,6%	4 187	11,9%	28 845	4,0%	28 831	3,8%	63 127	7,8%
Logements à livrer (*)	88 634	12,9%	31 145	88,1%	119 779	16,5%	159 514	20,8%	154 646	19,2%
Totaux observés	688 475	100,0%	35 332	100,0%	723 807	100,0%	766 316	100,0%	806 002	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

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.

8.3 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 la convention quinquennale qui déterminent un encadrement de l'activité d'Action Logement Services. Cette analyse de la volumétrie financière peut être complétée avec une étude quantitative de l'activité réalisée, en distinguant l'activité de financement en direction des personnes morales, celle de financement en direction des personnes physiques et l'activité locative. Les résultats de cette étude sont présentés dans la première sous-section suivie d'une analyse formelle de l'atteinte des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale 2018-2022 dans une deuxième sous-section.

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

8.3.1.1 Activité au bénéfice des personnes morales

Le Tableau 8.9 de la page suivante présente une synthèse des nouveaux dossiers accordés au cours de l'année 2018 aux personnes morales. Le nombre de nouveaux financements accordés en 2018 est de 4 883 dossiers dont 97,3% à destination des OLS, contre 7 432 nouveaux dossiers en 2017. Action Logement Services n'a pas été en mesure de nous fournir pour les exercices 2018 et 2017 une synthèse en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes morales, sous forme de prêts ou de subventions.

Tableau 8.9 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2018	%	Variation	Exercice 2017	%
OLS	4 751	97,30%	- 34,8%	7 284	98,01%
Associations	15	0,31%	- 65,9%	44	0,59%
Autres	117	2,40%	+ 12,5%	104	1,40%
Total financements personnes morales	4 883	100,00%	- 34,3%	7 432	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

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, ALS n'a pas transmis à l'Agence le dénombrement des subventions.

8.3.1.2 Activité au bénéfice des personnes physiques

Le Tableau 8.10 ci-dessous présente le nombre de financements accordés aux personnes physiques par Action Logement Services. Action Logement n'a pas été en mesure de nous fournir pour les exercices 2017 et 2018 une synthèse détaillée⁷⁵ en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes physiques contrairement aux exercices précédents.

Tableau 8.10 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2018		Variation 2018/2017	Exercice 2017		Variation 2017/2016	Exercice 2016	
	Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%
Prêts accession directs et indirects	15 485	5,24%	- 40,47%	26 012	8,81%	- 11,09%	29 255	13,11%
Prêts travaux	8 867	3,00%	- 28,37%	12 379	4,19%	- 2,00%	12 631	5,66%
Prêts locatifs	250 155	84,71%	- 1,92%	255 050	86,37%	+ 42,83%	178 564	80,01%
Autres prêts	1 105	0,37%	- 41,04%	1 874	0,63%	- 31,00%	2 716	1,22%
Total Prêts aux personnes physiques	275 612	93,33%	- 6,67%	295 315	100,00%	+ 32,33%	223 166	100,00%
Personnes physiques bénéficiaires	92 114	100%	+ 17,76%	78 219	100%	+ 6,39%	73 522	100%
Personnes physiques bailleurs								
Total Subventions aux personnes physiques	92 114	100%	+ 17,76%	78 219	100%	+ 6,39%	73 522	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Note : Les données de 2016 correspondant aux financements accordés aux personnes physiques par les ex-CIL.

Ce tableau montre une évolution à la baisse des nouveaux dossiers de prêts accordés de 6,7% par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 275 612 dossiers de prêts accordés en 2018. Les mouvements relatifs aux prêts accession directs et indirects se traduisent par une importante baisse du nombre de dossiers accordés (-40,5%).

Quant aux subventions, le nombre de dossiers accordés croît de 14,7% en 2018 pour s'établir à 92 114 dossiers.

8.3.1.3 Activité locative

L'annexe comptable d'Action Logement Services présente un suivi des droits de réservation pour l'année 2018, 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 255 du présent rapport est

⁷⁵ 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.

conforme au règlement n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement.

Le Tableau 8.11 ci-dessous détaille les attributions en droits de suite et en désignation unique pour tous les types de logements, selon que l'entité est membre ou non du groupe Action Logement. La synthèse montre que comme pour l'année 2017, l'activité locative de l'année 2018 est majoritairement réalisée avec des bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement. Les données déclarées permettent d'estimer le nombre total de logements attribués à environ 275 459 (232 754 pour les droits de suite et 42 705 pour les désignations uniques) dont 65,9% pour les bailleurs hors groupe. Le total des attributions sur la période augmente de 57,4%.

Comme expliqué ci-dessus, les données sur les droits de réservation déclarées à l'Agence et présentées dans le Tableau 8.11 sont différentes des données certifiées par les commissaires aux comptes. En effet, les données déclarées à l'Agence comprennent des stocks de droits de réservation négatifs, ce qui révèle des dysfonctionnements dans le suivi réalisé par Action Logement Services ; il est impératif que ce suivi soit effectué de manière plus rigoureuse à compter de l'exercice 2019. Concernant les attributions, un écart de 107 974 droits attribués en moins est constaté dans les données certifiées par rapport aux données déclarées à l'Agence.

Tableau 8.11 : Synthèse de l'activité locative d'Action Logement Services

Données en nombre de logements

	Exercice 2018						Exercice 2017	
	Droit de suite (DS)		Désignation unique (DU)		Total des attributions	%	Total des attributions	%
	Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice	%	Attributions	%				
Groupe Action Logement	81 215	34,89%	12 829	30,04%	94 044	34,14%	61 483	35,12%
Hors groupe Action Logement	151 539	65,11%	29 876	69,96%	181 415	65,86%	113 570	64,88%
Totaux observés	232 754	100,00%	42 705	100,00%	275 459	100,00%	175 053	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

8.3.2 Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois

Le suivi de la réalisation des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale s'effectue d'un point de vue rétrospectif et d'un point de vue prospectif. D'un point de vue rétrospectif, les indicateurs de réalisation des objectifs, de contribution aux objectifs et de couverture des emplois permettent de mesurer la réalisation des objectifs d'emplois et d'apprécier le niveau de couverture des emplois par des ressources disponibles.

8.3.2.1 Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois

La démarche consiste à mesurer le taux de réalisation par emploi puis à combiner les taux de réalisation ainsi obtenus pour déterminer un indice synthétique. La combinaison se fait selon une logique additive qui revient à calculer une moyenne arithmétique des taux de réalisation. Les résultats obtenus pour l'exercice 2018 sont présentés dans le Tableau 8.12 de la page ci-après.

La valeur de l'indice synthétique s'établit à 80,7 % pour le premier exercice de la période quinquennale 2018-2022 contre 91,3% lors de l'exercice précédent.

Cet indice diminue sensiblement sur l'exercice 2018. Une analyse des différents emplois qui concourent à l'indice de réalisation des emplois met en évidence les points suivants :

- Une forte progression de l'indice pour les concours aux personnes physiques ;

- ▶ Une baisse de l'indice pour les concours aux personnes morales ;
- ▶ Une diminution apparente de l'indice pour les politiques publiques nationales, liée à des appels de fonds inférieurs par rapport au niveau des engagements de la convention quinquennale.

Pour les concours aux personnes physiques, l'indice de réalisation s'établit à 93,1% contre 78,0% par rapport à l'exercice 2017, soit une hausse de 15,1 points. Les emplois liés aux prêts accession et aux prêts travaux dépassent largement l'enveloppe cible, d'où un indice de réalisation de 85,1% pour les prêts accession et 83,7% pour les travaux. En revanche, l'Agence note une forte dégradation des emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) pour lesquels l'indice de réalisation tombe à 35,8% en 2018 contre 65,9% lors de l'exercice précédent. Le dispositif VISALE a été étendu en 2018 aux salariés agricoles âgés de plus de 30 ans. Depuis la mise en place du dispositif VISALE en février 2016, celui-ci n'a jamais atteint les objectifs définis par la convention quinquennale. S'agissant des aides aux salariés en difficulté, l'indice de réalisation n'est que de 31,7% en 2018. Il s'agit de nouveaux emplois créés et qui sont amenés à s'accroître dans l'avenir.

Concernant les concours aux personnes morales, l'indice synthétique s'établit à 87,2% contre 92,2% par rapport à l'exercice précédent, soit une diminution de 5 points sur la période. En excluant les concours aux personnes morales sous forme de dotations aux fonds propres, soit un total de 473 millions d'euros⁷⁶, l'indice synthétique retraité retombe à 80,4% en 2018 contre 89,9% en 2017. La part des dotations en fonds propres représente 39,4% des concours aux personnes morales. L'avenant du PIV prévoit une hausse des dotations en fonds propres vers l'entité ALI ainsi que des dotations en fonds propres pour un montant total de 550 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales et au bénéfice des entités appartenant au groupe. L'Agence restera vigilante sur l'évolution de l'ensemble des financements accordés aux personnes morales selon leur appartenance au groupe.

Action Logement n'atteint pas l'enveloppe cible en 2018 pour les catégories d'emplois relatives aux concours des personnes morales autres que les dotations en fonds propres, alors que lors de l'exercice précédent certains emplois dépassaient l'enveloppe cible. S'agissant des prêts aidés (PLS, PLUS, PLAI), l'indice de réalisation atteint 84,0% en 2018 contre 95,1% en 2017. Pour rappel, en N-1, Action Logement avait dépassé le montant de l'enveloppe cible pour ces prêts aidés. Quant aux financements affectés aux structures collectives (hors FTM et FTM), le niveau de réalisation reste en deçà de l'enveloppe cible. Enfin, les financements consacrés aux emplois relatifs à la fracture territoriale, ceux-ci demeurent largement en dessous de l'enveloppe cible pour ce premier exercice de la convention quinquennale, l'indice de réalisation n'étant que de 12,4%. L'enveloppe cible dédiée à cet emploi s'accroît pendant la période de la convention quinquennale.

Enfin, l'indice de réalisation des concours aux politiques publiques nationales évolue en fonction des demandes ponctuelles de décaissements par l'État auprès d'Action Logement ainsi que des conventions tripartites entre l'État, Action Logement et les autres acteurs du logement social. L'indice de réalisation passe ainsi de 97,6% en 2017 à 71,2% en 2018, soit une forte baisse sur la période. Cependant, cette baisse est à nuancer au regard des modalités des décaissements convenus entre l'État et Action Logement. À l'exception des financements réalisés

⁷⁶ Pour rappel, les dotations en fonds propres se composent de transferts de fonds au bénéfice d'ALI pour financer son activité de logement locatif social et de logement locatif intermédiaire respectivement pour 70 millions d'euros chacune et au bénéfice de l'ONV (filiale d'ALS) pour un montant de 333 millions d'euros, afin de financer l'activité de vente de logements sociaux. L'activité de l'ONV n'a pas démarré en 2018, mais seulement en 2019. En effet, l'ONV a été créé juridiquement en 2019 et ne dispose pas encore de l'agrément pour réaliser de la vente de logements sociaux. De ce fait, l'enveloppe dédiée à l'ONV en 2018 a été peu consommée.



pour l'ANIL et le FNAP, les financements destinés à l'ANRU sont en dessous de l'enveloppe cible et atteignent un montant de 476,0 millions d'euros pour une enveloppe cible de 692,0 millions d'euros. S'agissant du financement de l'ANRU, celui-ci est encadré par une convention tripartite entre Action Logement, l'ANRU et l'État dans le cadre du financement du PNRU et du NPNRU. La convention tripartite définit les modalités de décaissements annuels par Action Logement de 2018 à 2022 (voir section 3.8.2 du chapitre 3 en page 99).

Tableau 8.12 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022													
	2018		2019		2020		2021		2022		Engagement (%)	Maximum	Engagement (%)	
	Enveloppe cible (t)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (%)	Minimum	Maximum	Engagement (%)	Minimum	Maximum				
Accession et travaux														
Prêts accession	327,0	375,8	85,1%	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,1	83,7%	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	80,0	80,0
Sécurité locative														
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,1	35,8%	104,0	104,0	(a)	168,0	168,0	(a)	176,0	(a)	172,0	172,0	172,0
Mobilité et recrutement														
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL+EUINE	119,0	111,3	93,5%	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé														
Ingénierie sociale	10,0			10,0	10,0		20,0	20,0		10,0		10,0	10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,7	31,7%	20,0	20,0		20,0	20,0		20,0		20,0	20,0	20,0
Concours Personnes physiques	651,0	606,1	93,1%	727,0	727,0		791,0	791,0		799,0		795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)														
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	610,0	512,5	84,0%	490,0	540,0	(b)	400,0	400,0	(b)	450,0	(b)	400,0	400,0	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,9	68,7%	40,0	40,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	35,0	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,8	17,6%	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	700	70,0	100,0%	700	700	(a)	700	700	(a)	700	(a)	700	700	700
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	200	6,9	34,3%	200	200	(a)	200	200	(a)	200	(a)	200	200	200
Logement locatif intermédiaire (LIU)														
Dotations en fonds propres	700	70,0	100,0%	700	700	(a)	700	700	(a)	700	(a)	700	700	700
Prêts PLI	500	7,9	15,7%	500	500	(a)	500	500	(a)	500	(a)	500	500	500
Fracture territoriale														
Prêts / subventions	126,0	15,6	12,4%	150,0	150,0	(b)	250,0	250,0	(b)	250,0	(b)	486,0	486,0	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,0	100,0%	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	333,0	333,0
PHBB (coût de bonification)														
Non ventilés (*)		142,1												
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1 197,6	87,2%	1 273,0	1 323,0		1 284,0	1 284,0		1 201,0		1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncier logement														
Prêts														
Subventions														
Financement de l'ANRU - PNRU/MPNRU	692,0	476,0	68,8%	450,0	692,0		450,0	692,0		450,0		450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	90	9,0	100,0%	90	90		90	90		90		90	90	90
FNAP	500	50,0	100,0%	500	500	(b)	500	500	(b)	500	(b)	500	500	500
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,0	71,2%	509,0	801,0		509,0	701,0		509,0		509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	2,0	1,2	61,7%	6,0	6,0		6,0	6,0		6,0		6,0	6,0	6,0
Transfert vers PV (**)	123,0				172,0			146,0		170,0			240,0	240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	80,7%	2 509,0	2 701,0		2 584,0	2 776,0		2 599,0		2 629,0	2 629,0	3 050,0

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

8.3.2.2 Ratio de couverture des emplois

En général, les organismes perçoivent en fin d'année la collecte due par les entreprises au titre d'un exercice donné. De ce fait, la trésorerie à l'ouverture de l'exercice suivant (clôture de l'exercice précédent), complétée des retours de prêts enregistrés dans l'année, permet de financer les emplois de l'exercice. L'indicateur qui rapporte

les ressources disponibles (trésorerie de début d'année et retours de prêts) aux emplois de l'année mesure la capacité de l'organisme à faire face aux emplois d'une année avec la totalité de la trésorerie dont il dispose réellement sur l'année. Les statistiques descriptives du ratio de couverture des emplois sont synthétisées dans le Tableau 8.13 ci-dessous.

Tableau 8.13 : Indicateurs de couverture des emplois

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs
Ressources disponibles sur l'année (I)	4 939,35	+ 2,83%	4 803,65
Emplois de l'année (II)	2 451,76	- 26,83%	3 350,96
Ratio de couverture des emplois (I) / (II)	201,46%	+ 40,54%	143,35%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2018).

Ce tableau montre qu'en 2018 la couverture des emplois est de 201,5% en progression de 40,5% par rapport à 2017. Ce taux traduit une importante marge de manœuvre pour Action Logement Services. La trésorerie d'Action Logement Services ne cesse d'augmenter d'année en année.

8.3.2.3 Ratio agrégé soutenabilité des objectifs d'emplois

Le ratio de soutenabilité des objectifs d'emplois mesure la disponibilité à moyen terme du fonds de roulement en comparant le fonds de roulement prévisionnel avec le fonds de roulement actuel. Le fonds de roulement prévisionnel est obtenu à partir du :

- ▶ fonds de roulement prospectif (qui tient compte des retours de prêts et des remboursements de dettes programmés) ;
- ▶ en intégrant les ressources nouvelles (collecte prévisionnelle) ;
- ▶ et les futurs emplois (emplois prévisionnels déterminés selon les stipulations des conventions quinquennales).

Les prévisions de l'Agence tiennent compte de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement prévoyant des nouveaux objectifs d'emplois ainsi que de ses deux avenants (premier avenant du 24 mai 2018 et second avenant, appelé Plan d'investissement volontaire (PIV), du 25 avril 2019). De ce fait, les prévisions indiquées pour les exercices 2019 à 2022 proviennent des engagements de l'avenant du 25 avril 2019. Le calcul du ratio détaillé dans l'Annexe II.6 (page 261) et présenté dans le Tableau 8.14 (page 148) montre une tendance à la baisse du fonds de roulement pour la période 2019-2022. Si l'on mesure le fonds de roulement avant prise en compte des engagements hors bilan⁷⁷ et provisions et sans prise en compte des montants non encore mobilisés sur l'emprunt CDC, il atteint à fin 2022 une valeur de 2 797 millions d'euros, soit une diminution de 23,2% par rapport à la valeur observée de 3 640 millions d'euros à fin 2018. 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 8 millions d'euros, soit une baisse de 99,8% par rapport à fin 2018. 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

⁷⁷ Les engagements hors bilan regroupent l'ensemble des engagements pris par Action Logement nés antérieurement et/ou pendant l'exercice (financements accordés aux personnes morales et aux personnes physiques, financement des politiques publiques nationales, etc.), et dont les effets sont subordonnés à la réalisation de conditions et/ou d'opérations ultérieures.

quinquennale ainsi que ceux de tous les engagements à prendre au cours de la période 2019-2022 seraient intégralement réalisés au cours des prochaines années. En outre, ces hypothèses ne tiennent pas compte des prévisions de lancement d'emprunts obligataires par Action Logement à hauteur de 6 milliards d'euros sur les prochaines années pour financer les engagements du Plan d'Investissement Volontaire.

Notons enfin qu'au regard des données observées les années précédentes, les retours de prêts présentés dans l'avenant PIV à 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 8.14 : Ratio agrégé de soutenabilité des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Données définitives	Période quinquennale 2018-2022			
		Cumuls projetés à fin			
		2018	2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2018		3 640	3 640	3 640	3 640
Retours sur prêts antérieurs et intérêts		1 204	2 347	3 431	4 475
Remboursements de dettes programmés		-261	-521	-784	-1 055
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle et emprunt obligataire*		2 871	4 508	6 186	7 905
Retours sur nouveaux prêts		266	554	968	1 432
Emplois programmés		-3 029	-6 897	-10 250	-13 600
Fonds de roulement observé d'Action Logement	3 640				
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	3 640	4 691	3 630	3 191	2 797
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(1) _n - (1) ₂₀₁₈] / (1) ₂₀₁₈		28,9%	-0,3%	-12,3%	-23,2%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)		-2 636	-2 636	-2 636	-2 636
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	3 640	2 055	994	555	161
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(3) _n - (3) ₂₀₁₈] / (3) ₂₀₁₈		-43,5%	-72,7%	-84,8%	-95,6%
Impact emprunt CDC à mobiliser (4)		3	-77	-109	-153
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	3 640	2 057	917	446	8
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions [(5) _n - (5) ₂₀₁₈] / (5) ₂₀₁₈		-43,5%	-74,8%	-87,7%	-99,8%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	3 640	4 693	3 553	3 082	2 644
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions [(6) _n - (6) ₂₀₁₈] / (6) ₂₀₁₈		28,9%	-2,4%	-15,3%	-27,3%
Collecte nette (7)	1 673	1 610	1 657	1 705	1 748
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)		447	-740	-1 259	-1 740
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)		3 083	1 896	1 377	896

* Emission d'un emprunt obligataire par Action Logement à hauteur d'un milliard d'euros en 2019. Action Logement a prévu de lancer des emprunts obligataires à hauteur de 6 milliards d'euros pour financer le PIV sur les prochaines années.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

Note : Les hypothèses retenues par l'Agence pour la réalisation des prévisions sur la période 2019-2022 sont les suivantes :

Le niveau des emplois s'appuie sur le niveau des engagements de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV. Par ailleurs, l'Agence a tenu compte des deux engagements suivants :

- Prélèvement sur la trésorerie d'Action Logement pour le financement du FNAL pour 500,0 millions d'euros sur l'exercice 2020 ;
- Contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

Les retours de prêts indiqués sont ceux de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV.

Les ressources tiennent compte de l'emprunt obligataire d'ALS lancé en 2019 pour 1,0 milliard d'euros ainsi que de la compensation de l'État liée au relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés.

8.4 COUT DU RISQUE

Le risque de crédit ou risque de contrepartie est le risque que l'emprunteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance fixée. Les encours de prêts aux personnes physiques (PPP) représentent 4 299,2 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 8.15 en page 150), soit 20,7% de l'actif brut d'Action Logement Services⁷⁸. Pour l'exercice 2018, les pertes sur les prêts aux personnes physiques représentent 99,2%⁷⁹ de l'ensemble des pertes sur les prêts externes accordés par Action Logement Services, les pertes relatives aux créances détenues sur les personnes morales étant beaucoup plus faibles. Le défaut de paiement inhérent aux prêts aux personnes physiques constitue ainsi un enjeu significatif car il se traduit par une insuffisance des retours de prêts par rapport aux montants anticipés, ce qui équivaut à une diminution de ressources pour Action Logement Services et une réduction de sa possibilité d'emplois futurs. La maîtrise du coût du risque des financements accordés permet de limiter et de contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire d'assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes. Le suivi du coût du risque, limité aux financements accordés aux personnes physiques, s'effectue à partir de trois indicateurs, à savoir le taux de créances douteuses, le taux de recouvrement prévu des créances douteuses et la mesure du coût du risque, le taux de dépréciation des créances apportant un éclairage complémentaire. Les données disponibles ne permettent pas de calculer avec une fiabilité satisfaisante le taux de créances douteuses ainsi que le taux de recouvrement prévu des créances.

8.4.1 Décomposition du coût du risque annuel

8.4.1.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Selon son niveau de manifestation, le risque de défaut peut avoir différentes traductions comptables ou financières :

- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque global non individualisé, représentatif d'une probabilité de défaut inhérente à la nature même des prêts, l'incidence comptable est une « provision pour risques » qui peut être qualifiée de « réserve de précaution » bien qu'il ne s'agisse pas d'une réserve au sens comptable du terme ;
- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque individualisé avéré représentatif d'une probabilité de défaut rattachable à des créanciers identifiés, l'incidence comptable est une « dépréciation » jusqu'à concurrence de la valeur totale des créances détenues, éventuellement complétée par une « provision pour risques » dans l'hypothèse où une responsabilité d'Action Logement Services serait susceptible d'être engagée au-delà des actifs qu'il détient sur le créancier concerné ;
- ▶ lorsqu'enfin le stade du risque est dépassé et qu'il y a lieu de traduire les conséquences d'un sinistre réel, l'incidence comptable est une « perte pour créance irrécouvrable » à laquelle il conviendrait d'assimiler les opérations dites de transformation de créances en subventions.

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

⁷⁸ L'actif brut d'Action Logement Services est présenté dans le Chapitre 9 à la page 164.

⁷⁹ Soit 80,2 millions d'euros (cf. Tableau 8.16, page suivante) sur un total de pertes s'élevant à 80,9 millions d'euros.



dépréciation et de provisionnement ont été maintenues par Action Logement Services conformément au règlement ANC n° 2017-01.

Le coût global du risque résulte donc de la combinaison des provisions, des dépréciations et des pertes sur créances irrécouvrables. Pour l'ensemble des prêts accordés aux personnes physiques et pour le champ correspondant aux données disponibles, ce coût du risque est évalué *a minima* à 0,27% en 2018, contre -0,78% en 2017 et 0,20% en 2016, comme l'illustre le Tableau 8.15 ci-après. Ce risque estimé est donc supérieur à celui du crédit à l'habitat en France de 0,24 point en 2018 (0,27% contre 0,03%), alors qu'il était inférieur de 0,74 point en 2017 (-0,78% contre 0,04%) et supérieur de 0,14 point en 2016 (0,20% 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. En 2017, le coût du risque était exceptionnellement bas.

Tableau 8.15 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2016 à 2018 (Taux)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018					Exercice 2017		Exercice 2016	
	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	3 510,63	0,15%	0,08%	(*)	± 0,23%	3 685,90	± 0,05%	3 737,39	± 0,05%
Prêts accession indirects	40,58	3,83%	- 1,23%	(*)	± 2,61%	177,87	± 0,47%	246,62	± 0,01%
Prêts travaux	406,51	0,78%	- 1,08%	(*)	± -0,30%	475,33	± -0,29%	642,04	± -0,03%
Prêts locatifs	127,94	12,61%	- 10,78%	(*)	± 1,83%	156,73	± 2,87%	531,67	± 2,70%
Autres prêts	0,71	3,92%	- 24,25%	(*)	± -20,33%	0,99	± 64,12%	1,45	± 7,40%
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAE	4 086,37	0,64%	- 0,39%	(*)	± 0,25%	4 496,82	± 0,15%	5 159,17	± 0,31%
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	212,83	25,46%	- 24,74%	(*)	± 0,72%	262,63	± -16,65%		
Total PPP y compris données non ventilables (**)	4 299,19	80,23	-68,54	(*)	11,69	4 759,45	-37,15	5 159,17	10,21
Coût du risque - Prêts Personnes physiques	100,00%	1,87%	-1,59%	(*)	± 0,27%	100,00%	± -0,78%	100,00%	± 0,20%
Coût du risque - Prêts à l'habitat en France					0,03%		0,04%		0,06%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018). ACPR pour le coût du risque des prêts à l'habitat en France (voir section I.4.5 de l'Annexe I en page 240).

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

(**) En 2017 et 2018, il n'y a pas de données non ventilables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures ou inférieures, compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques et/ou de la présence de données non ventilables. Pour l'exercice 2016, le montant des encours présenté était un encours moyen calculé par l'Agence à partir des encours déclarés par les ex-CIL. Pour 2017 et 2018, le montant de l'encours affiché correspond aux encours d'ALS présents dans le bilan à la clôture.

Ce risque se traduit en 2018 par un coût annuel de 11,7 millions d'euros (pertes et dépréciations), soit 0,8% de la collecte reçue sous forme de subventions (cf. Tableau 8.16, page 151), sachant que les dépréciations s'élèvent à 118,9 millions d'euros (voir Tableau 8.17 en page 153) à la clôture de l'exercice précédent. Ce coût du risque correspond à la perte subie par ALS du fait de la défaillance de l'emprunteur (personnes physiques). Pour l'exercice 2018, le coût du risque est constitué de 80,3 millions d'euros de créances irrécouvrables et de -68,5 millions d'euros de dépréciations nettes. En revanche, les données relatives aux provisions liées aux créances ne sont pas disponibles et le coût du risque ainsi déterminé s'avère probablement sous-estimé, tant pour la valeur globale que pour les valeurs calculées par type de prêts. Sous cette réserve, comme le montre le Tableau 8.15 ci-dessus, les niveaux de risque des financements accordés aux personnes physiques observés sur la période se positionnent à un niveau supérieur par rapport au coût du risque des prêts à l'habitat, en particulier pour les financements accordés sur le fonds de garantie (0,72 % en 2018), et dans une moindre mesure pour les prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAE (0,25% en 2018).

Le coût du risque apparaît donc hétérogène par type de prêts et en forte hausse par rapport à l'exercice 2017. En effet, en 2017 ce risque se traduisait par un gain annuel⁸⁰ de 37,2 millions d'euros. Le total des dépréciations nettes (122,2 millions d'euros) était supérieur au total des créances irrécouvrables (85,0 millions d'euros). L'Agence n'avait pas constaté 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 était 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 permettaient pas de savoir si ces reprises étaient justifiées par l'arrivée à échéance de certains prêts, ou si elles étaient injustifiées car devenues sans objet (provisions rattachées à aucun sous-jacents). L'Agence avait constaté lors des exercices précédents que les ex-CIL avaient tendance à sur-provisionner certains prêts.

Tableau 8.16 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2016 à 2018 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018					Exercice 2017		Exercice 2016	
	Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours	Coût du risque	Encours moyen	Coût du risque
Prêts accession directs	3 510,63	5,14	2,96	(*)	± 8,10	3 685,90	± 2,00	3 737,39	± 1,74
Prêts accession indirects	40,58	1,55	-0,50	(*)	± 1,06	177,87	± 0,83	246,62	± 0,03
Prêts travaux	406,51	3,18	-4,39	(*)	± -1,20	475,33	± -1,40	642,04	± -0,21
Prêts locatifs	127,94	16,14	-13,79	(*)	± 2,34	156,73	± 4,50	531,67	± 14,34
Autres prêts	0,71	0,03	-0,17	(*)	± -0,14	0,99	± 0,63	1,45	± 0,11
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAC	4 086,37	26,05	-15,89	(*)	10,16	4 496,82	6,56	5 159,17	16,01
Autres garanties	212,83	54,18	-52,72	(*)	± 1,46	262,63	± 10,15		
VISALE			20,13		± 20,13		± 4,94		
GURL			-12,94		± -12,94		± -53,32		
Sécurisation Accédants PAS			-7,13		± -7,13		± -5,48		
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	212,83	54,18	-52,65	(*)	1,53	262,63	-43,72		
Données non ventilables									± -5,80
Total	4 299,19	80,23	-68,54	(*)	11,69	4 759,45	-37,15	5 159,17	10,21
Collecte reçue sous forme de subventions (**)					1 459,66		1 419,87		1 399,68
Coût du risque en pourcentage de la collecte					± 0,80%		± -2,62%		± 0,73%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

(**) Collecte obligatoire reçue sous forme de subventions telle qu'elle ressort des données réelles des organismes dont les déclarations sont exploitables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques.

Le coût du risque calculé s'élève à 11,7 millions d'euros et diffère de 2,2 millions d'euros par rapport au coût du risque présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services, soit 8,5 millions d'euros. Cet écart provient essentiellement de dotations, reprises et créances irrécouvrables sur des financements accordés aux personnes morales non reliés à un tiers et qui de ce fait ont été classifiés par ALS en personnes physiques et viennent impacter le coût du risque. Il est indispensable qu'ALS améliore son suivi des concours PM à compter de l'exercice 2019.

Pour l'exercice 2016, le montant des encours présenté était un encours moyen calculé par l'Agence à partir des encours déclarés par les ex-CIL. Pour 2017 et 2018, le montant de l'encours affiché correspond aux encours d'ALS présents dans le bilan à la clôture.

8.4.1.2 Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque

Afin d'apporter un éclairage complémentaire aux données chiffrées recueillies, Action Logement Services a transmis à l'Agence quelques données informationnelles sur son mode de gestion du contentieux et sa méthode de dépréciation. Les encours de prêts personnes physiques sont toujours gérés dans les systèmes informatiques des ex-CIL, les traitements et les processus de recouvrement (amiabes et contentieux) sont restés identiques aux années passées. Pour mémoire, avant la réforme, la gestion du contentieux des prêts à personnes physiques des ex-CIL était pour la majorité partiellement externalisée (16 ex-CIL sur les 20), la quasi-totalité des ex-CIL (17

⁸⁰ Flux positif qui vient augmenter le résultat net d'Action Logement Services.



organismes sur 20) faisait appel à des sociétés de recouvrement de créances pour les impayés de prêts aux personnes physiques et déterminaient les dépréciations à partir d'un traitement automatique.

L'analyse sur le coût du risque met en évidence une pratique des règles comptables de dépréciation conforme au décret 90-101. En effet, on constate que les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés à hauteur des impayés et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties.

8.4.2 Analyse des dépréciations

La dépréciation des créances est la première manifestation comptable de la constatation de l'existence d'un risque individualisé de défaut de paiement. Elle symbolise l'anticipation de la perte attendue sur le prêt accordé, en fonction des hypothèses retenues par les organismes et en application des règles comptables.

8.4.2.1 Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques

Action Logement Services n'a pas transmis les données relatives au nombre de dossiers dépréciés et au nombre de dossiers gérés permettant de calculer le taux de créances douteuses.

8.4.2.2 Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques

La hausse du niveau du risque évoquée ci-dessus ne s'observe pas dans les montants des dépréciations enregistrées par Action Logement Services.

En effet, le montant des dépréciations⁸¹ sur les financements accordés aux personnes physiques s'élève à 118,9 millions d'euros en 2018, dont 34,7 millions d'euros sont imputés sur les ressources de la PEC et 84,3 millions d'euros (soit 70,9%) sont imputés sur les ressources du fonds de garantie (cf. Tableau 8.17 ci-dessous).

Le taux de dépréciation calculé par rapport au total des créances sur les personnes physiques s'établit à 2,8% en 2018 contre 3,7% en 2017. 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 0,38% en 2018 selon les données de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution contre 2,77% pour les prêts accordés par Action Logement Services aux personnes physiques.

⁸¹ 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 8.17 : Taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016		
	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux
Prêts accession directs	20,96	3 510,63	0,60%	14,94	3 685,90	0,41%	38,12	3 700,50	1,03%
Prêts accession indirects	3,40	40,58	8,39%	1,91	177,87	1,07%	1,32	257,68	0,51%
Prêts travaux	3,84	406,51	0,94%	3,88	475,33	0,82%	28,68	572,12	5,01%
Prêts locatifs	6,48	127,94	5,06%	7,12	156,73	4,54%	336,99	501,64	67,18%
Autres prêts	-0,03	0,71	-4,19%	1,10	0,99	111,45%	1,71	1,35	126,95%
Dépréciations ventilées pour les fonds PEEC, PSEEC et PEAC	34,65	4 086,37	0,85%	28,94	4 496,82	0,64%	406,81	5 033,29	8,08%
Dépréciations ventilées pour le fonds de garantie	84,26	212,83	39,59%	146,70	262,63	55,86%			
Dépréciations - Prêts Personnes physiques	118,91	4 299,19	2,77%	175,64	4 759,45	3,69%	406,81	5 033,29	8,08%
Dépréciations - Prêts à l'habitat en France			0,38%			0,43%			0,45%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018). ACPR pour le taux de dépréciation des prêts à l'habitat en France (voir section I.4.5 de l'Annexe I en page 240).

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 39,6% de l'encours total, correspondant à 70,9% de la dépréciation totale des prêts aux personnes physiques. Ce taux est cohérent avec l'activité même du fonds de garantie, soit d'accorder des aides aux personnes les plus vulnérables. L'Agence constate une amélioration de 16,2 points du taux de dépréciation du fonds de garantie depuis la fin de l'exercice 2017.

Dans le contexte de la réforme, les taux de dépréciation ne sont plus comparables avec ceux des exercices antérieurs à 2017. En effet la création du fonds de garantie ne permet plus de réaliser de telles comparaisons.

8.4.2.3 Taux de recouvrement prévu des créances douteuses

Le taux de recouvrement prévu est calculé en rapportant le montant des créances douteuses non dépréciées au montant total des créances douteuses. Il exprime la quote-part des créances douteuses qu'Action Logement Services espère recouvrer. Comme en 2017, l'Agence n'a pas obtenu les données permettant de calculer cet indicateur.

8.5 COUT OPERATIONNEL

Pour assurer le suivi des coûts de gestion, l'Agence utilise trois indicateurs que sont l'écart de coût opérationnel, l'écart de coût opérationnel normé, le ratio de couverture du coût opérationnel. Pour apporter un éclairage supplémentaire, ces indicateurs sont complétés par une analyse de la structure des charges globales d'une part et du coût opérationnel d'autre part. Tous ces indicateurs sont analysés dans la section suivante.

8.5.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût réel global de fonctionnement d'Action Logement Services. Il s'agit d'un coût économique qui ne tient compte ni des éléments exceptionnels ou financiers, ni des prélèvements au bénéfice de l'ANCOLS et de l'ACPR. De même, les éléments constitutifs du coût du risque, notamment les dotations aux dépréciations et aux provisions ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables, ne sont pas 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 2,5 millions d'euros⁸² et correspondent à des prestations de services intragroupe. Le coût opérationnel net est donc déterminé en déduisant ces produits du total des charges opérationnelles.

La structure et l'évolution du coût opérationnel sont présentées dans le Tableau 8.18 ci-après. Ce tableau montre que le coût opérationnel net de fonctionnement d'Action Logement Services avoisine les 320 millions d'euros. La structure des charges opérationnelles reflète un important niveau de frais de personnel (62,9% du coût opérationnel) et des frais de location immobilières (10,2% du coût opérationnel) lié à la prise à bail des nouveaux locaux Grand Seine du groupe Action Logement engendrant des doubles charges de loyers entre les anciens et les nouveaux sites. Le coût opérationnel augmente de 8,0% entre 2017 et 2018 alors qu'Action Logement Services s'est engagé au travers de la convention quinquennale 2018-2022 à réduire ses frais de fonctionnement.

Tableau 8.18 : Structure et évolution du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017	
	Montant observé	%	Variation	Montant observé	%
Frais de personnel	187,60	62,9%	- 1,0%	189,51	63,5%
Subventions (ALG, ALI, APAGL)	20,85	7,0%	- 20,8%	26,34	8,8%
Sous-traitances	22,34	7,5%	+ 9,7%	20,37	6,8%
Honoraires et contentieux	10,99	3,7%	- 46,0%	20,36	6,8%
Locations immobilières	30,48	10,2%	+ 46,7%	20,77	7,0%
Autres charges externes et achats	25,64	8,6%	+ 85,5%	13,82	4,6%
Autres charges	3,44	1,2%	+ 177,2%	1,24	0,4%
Amortissements	20,85	7,0%	+ 249,8%	5,96	2,0%
Coût opérationnel	322,19	100,0%	+ 8,0%	298,38	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

8.5.2 Coût opérationnel

En 2018, le coût opérationnel par ETP est de 113 100 euros en forte hausse de 10,7% par rapport à 2017 comme le montre le Tableau 8.19 ci-après.

Tableau 8.19 : Indicateurs de coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	322,19	+ 8,0%	298,38
Personnel interne et externe en ETP (II)	2 849,00	- 2,4%	2 918,42
Coût opérationnel par ETP en euros (I) / (II)	113 100	+ 10,7%	102 200

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

8.5.3 Coût opérationnel normé

Le coût opérationnel peut être rapporté aux ressources totales. Le Tableau 8.20 ci-après fait ressortir que ce coût opérationnel normé est égal à 10,3% des ressources annuelles sur l'année 2018, en hausse de 12,1% par rapport à 2017.

⁸² Prestations de services intragroupes comprises dans les charges du fonds de fonctionnement d'ALS au 31 décembre 2018. Ces prestations de services regroupent des charges de personnel, des achats et charges externe et des impôts et taxes.

Tableau 8.20 : Indicateurs de coût opérationnel normé d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	322,19	+ 8,0%	298,38
Ressources totales (II)	3 123,07	- 3,7%	3 243,41
Coût opérationnel normé (I) / (II)	0,1032	+ 12,1%	0,0920

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

8.5.4 Ratio de couverture du coût opérationnel

Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité composés essentiellement de produits de facturations diverses, au coût opérationnel. Il mesure la capacité d'Action Logement Services à autofinancer son fonctionnement avec des produits endogènes sans prélèvement sur la collecte.

Tableau 8.21 : Indicateurs de couverture du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Valeurs	Variation	Valeurs
Produits nets d'activité (I)	157,52	- 8,4%	171,92
Coût opérationnel (II)	322,19	+ 8,0%	298,38
Couverture de coût opérationnel (I) / (II)	48,89%	- 15,1%	57,62%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

À la lecture du Tableau 8.21 ci-avant, il ressort que le secteur arrive donc à autofinancer son fonctionnement à hauteur de 48,9% du coût opérationnel.

8.6 RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR)

Par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, Action Logement Services est qualifiée d'établissement financier et est soumise à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), pour cela elle doit fournir deux fois par an par l'intermédiaire d'une déclaration COREP des ratios réglementaires tels qu'un ratio de solvabilité, un ratio de grands risques et un coefficient de liquidité.

8.6.1 Ratio de solvabilité

Le ratio de solvabilité fait partie des principaux indicateurs de solidité financière pour les entités ayant une activité de crédits. Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA⁸³). Le calcul de ce ratio par fonds est détaillé dans le Tableau 8.22 ci-dessous.

⁸³ Ratio de fonds propres fondé sur le risque = Fonds propres réglementaires/Actifs pondérés par les risques. Les actifs d'une société de financement ou entités équivalentes (banques) comprennent généralement les liquidités, les valeurs mobilières et les prêts consentis aux particuliers, aux entreprises, à d'autres banques et aux gouvernements. Chaque type d'actifs présente des caractéristiques différentes en termes de risque. Une pondération en fonction du risque est attribuée par l'ACPR à chaque type d'actifs en guise d'indication sur le degré de risque que l'actif présente pour la banque. Pour déterminer la quantité de fonds propres qu'une banque devrait détenir en vue de faire face à des pertes imprévues, la valeur de l'actif (l'exposition) est multipliée par la pondération retenue en fonction des risques. Les banques ont besoin de moins de fonds propres pour couvrir les expositions à des actifs sûrs, et de davantage de fonds propres pour couvrir les expositions plus risquées.

Tableau 8.22 : Ratio de solvabilité d'Action Logement Services de 2017 à 2018

Données en millions d'euros

Fonds	Exercice 2018			Exercice 2017			Variation 2018/2017
	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	
PEEC	11 557	12 443	92,9%	12 190	13 979	87,2%	+ 5,7%
PSEEC	426	220	193,4%	530	235	225,5%	- 32,2%
PEAEC	200	69	288,0%	200	66	303,0%	- 15,0%
Fonds de fonctionnement	62	54	114,1%	139	48	289,6%	- 175,4%
Fonds de garantie	292	2 301	12,7%	22	1 835	1,2%	+ 11,5%
ALS	12 537	15 087	83,1%	13 081	16 163	80,9%	+ 2,2%
Limite ACPR			10,50%			10,50%	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Le ratio de solvabilité d'Action Logement Services s'élève à 83,1% 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, ce qui est le cas en 2018, l'ensemble des fonds respectant individuellement la limite réglementaire.

Pour rappel au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteignait seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300 millions d'euros a été réalisée fin juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018.

8.6.2 Ratio de grands risques

La réglementation Bâle 3 impose aux établissements de crédit de calculer un ratio grands risques. Le ratio grands risques correspond à la somme des valeurs de l'ensemble des expositions d'un organisme envers une contrepartie ou groupe de contreparties liées entre elles. Jusqu'en 2017, cette somme ne devait à aucun moment dépasser 25% des fonds propres disponibles. Le 11 mai 2018 le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a décidé de limiter à un niveau maximum de 5% de leurs fonds propres éligibles les expositions des organismes financiers. Cette mesure⁸⁴ est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

Tableau 8.23 : Ratio de grands risques d'Action Logement Services de 2017 à 2018

Ratio grands risques	Exercice 2018	Exercice 2017
PEEC		4,5%
PSEEC		
PEAEC		
Fonds de fonctionnement		
Fonds de garantie		
ALS		4,2%
Seuil réglementaire	5,0%	25,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Action Logement Services porte une exposition grands risques sur les opérations réalisées avec des entreprises liées au groupe (plus précisément les filiales d'Action Logement Immobilier et l'AFL). Au titre de l'exercice 2018, Action Logement Services n'est pas soumise au ratio grands risques. Pour mémoire, à fin 2017, le ratio grands risques était inférieur à 5% des fonds propres, soit un pourcentage nettement en deçà de la limite réglementaire de 25% des fonds propres.

⁸⁴ Décision D-HCSF-2018-2 du Haut Conseil de stabilité financière relative aux grands risques des institutions systémiques.

8.6.3 Coefficient de liquidité

Enfin, le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie. Le coefficient de liquidité d'Action Logement Services s'élève à 923% (cf. Tableau 8.24 ci-dessous) et se situe tout comme en 2017 largement au-dessus du seuil de 100%.

Tableau 8.24 : Coefficient de liquidité d'Action Logement Services de 2017 à 2018

Coefficient de liquidité	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation 2018/2017
ALS	923,0%	893,0%	+ 5,7%
Seuil réglementaire	100,0%	100,0%	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

8.7 PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Action Logement Immobilier est une holding financière créée par le décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales immobilières du Groupe Action Logement. 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 8.7.1), de solidité financière et d'autonomie financière (section 8.7.2) apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier.

8.7.1 Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier

L'endettement net est un indicateur financier qui indique le montant net des dettes, après déduction des liquidités. L'endettement net, également appelé endettement financier net, représente la position créditrice ou débitrice d'une entreprise vis-à-vis de ses tiers financeurs en ne prenant pas en considération les dettes fournisseurs, fiscales et sociales.

L'analyse globale du niveau d'endettement est présentée dans cette section par le biais des indicateurs d'endettement net, de taux d'endettement net et de capacité d'endettement.

Tableau 8.25 : Endettement net d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Dettes bancaires	3,97	+ 297,3%	1,00
Disponibilités nettes (hors fonds propres filiales)	25,36	- 43,8%	45,12
Endettement net	-21,39	- 51,5%	-44,12

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Note de lecture : Les disponibilités dans le bilan d'Action Logement Immobilier s'élèvent à 188,40 millions d'euros dont 163,04 millions d'euros dédiés aux fonds propres des filiales (dotations en fonds propres de 140,0 millions d'euros versées par ALS dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 auxquels s'ajoutent 23,0 millions d'euros de dotations complémentaires financées par ALI). Pour le calcul des disponibilités nettes, les disponibilités liées aux fonds propres ont été soustraites.

L'endettement net d'Action Logement Immobilier est négatif et s'élève à -21,4 millions d'euros sur l'exercice 2018 contre un endettement net de -44,1 millions d'euros en 2017. Cela signifie que la trésorerie d'Action Logement Immobilier est structurellement supérieure à son endettement. Le niveau de risque est nul pour cette entité. La détermination de l'endettement net permet de calculer le taux d'endettement (voir Tableau 8.26 ci-après). L'endettement de la seule entité ALI est quasi nul, ce qui n'est pas le cas du sous-groupe ALI (ALI et ses filiales).

Tableau 8.26 : Taux d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Endettement net	-21,39	- 51,5%	-44,12
Capitaux propres (hors provisions)	2 812,77	+ 6,2%	2 648,82
Taux d'endettement net	-0,8%	- 54,4%	-1,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Le taux d'endettement est mécaniquement négatif du fait de l'endettement net négatif. Il s'élève à -0,8% en 2018 contre -1,7% en 2017. Le calcul d'endettement net permet également de calculer la capacité d'endettement (voir Tableau 8.27 ci-dessous).

Tableau 8.27 : Capacité d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres (hors provisions) (I)	2 812,77	+ 6,2%	2 648,82
Endettement net (II)	-21,39	- 51,5%	-44,12
Capacité d'endettement (II)=(I)-(II)	2 834,16	+ 5,2%	2 692,95

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

La capacité d'endettement s'élève à 2 834,2 millions d'euros à fin 2018. Comme nous l'avons déjà indiqué en 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 atteste d'un niveau de risque faible pour l'entité.

8.7.2 Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (dettes) ou dédiées à la couverture de pertes futures (provisions).

Les données caractéristiques du ratio de structure financière sont présentées dans le tableau ci-dessous en page 159. Les ressources stables s'élèvent à 2 863,2 millions d'euros en 2018 contre 2 677,2 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 6,9% sur la période analysée.

Tableau 8.28 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Capital Social	303,00	+ 85,9%	163,00
Réserves	2 485,82	+ 1,4%	2 450,82
Primes de fusion	0,78		
Résultat	23,17	- 33,8%	35,00
Amortissements et dépréciations	13,00	- 16,1%	15,50
Capitaux propres retraités	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Ressources définitives (I)	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Provisions risques et charges	12,15	+ 1487,4%	0,77
Dettes courantes	21,29	+ 90,9%	11,15
Dettes financières	3,97	+ 297,3%	1,00
Ressources non définitives (II)	37,41	+ 189,6%	12,92
Ressources stables (III = I+II)	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse de la structure financière ainsi présentée peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables des organismes.

Tableau 8.29 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres retraités (I)	2 825,78	+ 6,1%	2 664,33
Ressources stables (II)	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	98,69%	- 0,8%	99,52%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 98,7% pour l'exercice 2018, en légère baisse par rapport à l'exercice 2017 (-0,8%). Il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Immobilier.

Quant au fonds de roulement, il représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement Immobilier. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant t . Le Tableau 8.30 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.30 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2018		Exercice 2017
	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	2 863,19	+ 6,9%	2 677,24
Emplois durables (II)	2 668,77	+ 7,7%	2 478,99
Fonds de roulement (I) - (II)	194,42	- 1,9%	198,25
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	107,28%	- 0,7%	108,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).



Le ratio de fonds de roulement s'élève à 107,3% au 31 décembre 2018, soit une marge de manœuvre égale à 7,3% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2018 soit un niveau proche des montants observés sur 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 188,4 millions d'euros à fin 2018 dont 163,0 millions d'euros sont dédiés au renforcement des fonds propres des filiales (cf. Chapitre 8 section 8.7.1).

8.7.3 Moyens humains d'Action Logement Immobilier

Comme pour Action Logement Services, l'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Immobilier vise à mettre en évidence les données relatives aux ressources humaines. À noter que l'entité a seulement déclaré des données exploitables relatives aux effectifs moyens.

Action Logement Immobilier déclare employer 45,1 personnes en équivalent temps plein en 2018, les cadres (y compris cadres dirigeants) étant les plus largement représentés car ils totalisent 83,4% des effectifs, à l'instar de l'exercice 2017 avec 80,8% des effectifs. L'effectif a globalement augmenté de 8,2% par rapport à 2017.

Tableau 8.31 : Effectifs moyens d'Action Logement Immobilier

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017
	Effectifs	%	Effectifs	%	
Cadres y compris cadres dirigeants	37,60	83,4%	33,70	80,8%	+ 11,6%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	3,50	7,8%	3,00	7,2%	+ 16,7%
Employés et ouvriers	4,00	8,9%	5,00	12,0%	- 20,0%
Totaux observés	45,10	100,0%	41,70	100,0%	+ 8,2%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse les grands agrégats explicatifs des équilibres structurels des entités du groupe Action Logement en 2018.

9.1 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 2018. Elles s'établissent à 20 619,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 (voir Tableau 9.20, page 186) contre 20 038,1 millions d'euros à fin 2017. Dans le même temps, les encours d'emplois durables baissent de 1,3%, pour s'établir à 16 979,6 millions d'euros en 2018 contre 17 206,6 millions d'euros en 2017. Il s'ensuit une augmentation de 28,5% du fonds de roulement qui passe de 2 831,4 millions d'euros en 2017 à 3 639,6 millions d'euros en 2018. Par ailleurs, la prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à faire sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS, sans tenir compte des ressources nouvelles et des futurs emplois. Ce processus permet d'anticiper un niveau de fonds de roulement de 8 138,7 millions d'euros d'ici dix ans (voir Tableau 9.22, page 189), 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 13 056,9 millions d'euros à terme, qui ne tient pas compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et des risques de recouvrement des prêts accordés. Ce constat donne une indication sur les capacités d'intervention d'Action Logement au cours des prochaines années et constitue un point de référence à partir duquel peuvent être formulées des hypothèses quant aux ressources nouvelles et aux futurs emplois, sachant que le résultat des dynamiques exposées ci-dessus se traduit une nouvelle fois par la hausse de la trésorerie nette de la collecte d'ALS qui passe de 1 997,8 millions d'euros en 2017 (voir Tableau 1.7, page 12) à 2 313,9 millions d'euros en 2018, soit une hausse de 15,8 % sur la période.

Cette analyse est développée dans les sections suivantes qui détaillent les états financiers sociaux des entités du groupe Action Logement (ALG, ALS, ALI, AFL et APAGL) et présentent une analyse des ressources stables d'ALS.

L'analyse statistique des comptes consolidés du groupe Action Logement montre un groupe solidement implanté car il représente 1/5^e du parc de logement social et logement intermédiaire avec un parc dont la valeur nette comptable s'élève à 54 225,0 millions d'euros sur un total de bilan consolidé de 83 436,2 millions d'euros. C'est un groupe qui dispose de solides marges de manœuvres financières avec une trésorerie nette⁸⁵ de 7 733,9 millions d'euros au 31 décembre 2018. Grâce à ce niveau de trésorerie, le groupe peut poursuivre et accélérer la production et la réhabilitation de logements dans le parc. Les ressources du groupe sont basées essentiellement sur les loyers et charges locatives récupérables, soit 6 045,2 millions d'euros, et la participation à l'effort de construction et les subventions, soit 1 507,3 millions d'euros. Ces deux types de ressources sont pérennes et permettent au groupe de financer ses opérations.

⁸⁵ Il s'agit de la trésorerie active du groupe Action Logement après déduction des concours bancaires (voir présentation détaillée dans la section 9.4.3.1 en page 37).

9.2 ÉTATS DE SYNTHÈSE – COMPTES SOCIAUX

9.2.1 Action Logement Groupe (ALG)

L'exercice comptable d'Action Logement Groupe débute à sa création, le 5 décembre 2016, date de la promulgation du décret n° 2016-1681, relatif à l'approbation des statuts de l'entité faitière. Les comptes annuels au 31 décembre 2018 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 340,4 millions d'euros au 31 décembre 2018.

9.2.1.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2018 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ d'immobilisations corporelles à hauteur de 3,5 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 ALG⁸⁶. Le poste est stable par rapport à l'exercice précédent ;
- ▶ d'immobilisations financières s'élevant à 323,0 millions d'euros. Elles se composent de participations correspondant à la détention du capital d'Action Logement Immobilier pour 303,0 millions d'euros et d'Action Logement Services pour 20,0 millions d'euros. Le poste enregistre une variation positive de 140,0 millions d'euros par rapport à 2017. Cette hausse, financée par ALS, est liée à l'augmentation de capital d'ALI par son associé unique ALG le 18 décembre 2018 par voie d'émission au pair de 14 000 actions nouvelles de 10 000,0€ de valeur nominale chacune ;
- ▶ de créances pour 6,3 millions d'euros. Il s'agit principalement de la subvention de fonctionnement d'ALG (3,4 millions d'euros) versée par ALS, du financement des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés membres de l'association (1,2 million d'euros) ainsi que des créances intragroupes envers ALI, ALS et l'AFL. Ce poste est en hausse par rapport à l'année dernière. En effet, la subvention versée par ALS se monte à 3,4 millions d'euros en 2018 contre 1,6 million d'euros en 2017.

⁸⁶ Action Logement a emménagé début 2019 dans ses nouveaux locaux au 21 quai d'Austerlitz à Paris 13^{ème}.

Tableau 9.1 : Bilan d'ALG au 31.12.2018 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation
	Total	%	Total	%	
Logiciels	0,70	0,2%	0,34	0,2%	+ 109,6%
- Amortissements	-0,35	-0,1%	-0,29	-0,1%	+ 22,0%
Immobilisations incorporelles en cours			0,09	0,0%	- 100,0%
- Amortissements					
Immobilisations corporelles	6,65	1,9%	6,65	3,3%	+ 0,0%
- Amortissements	-3,15	-0,9%	-3,04	-1,5%	+ 3,8%
Autres immobilisations corporelles	0,99	0,3%	0,96	0,5%	+ 3,2%
- Amortissements	-0,92	-0,3%	-0,87	-0,4%	+ 6,1%
Participations	323,00	93,7%	183,00	90,6%	+ 76,5%
- Amortissements					
Autres immobilisations financières	0,02	0,0%	0,01	0,0%	+ 121,0%
- Amortissements					
I - Actif immobilisé brut	331,37	96,1%	191,04	94,6%	+ 73,5%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,43</i>	<i>-1,3%</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>	<i>+ 5,5%</i>
Actif immobilisé net	326,94	94,8%	186,85	92,5%	+ 75,0%
Fournisseurs débiteurs			0,03	0,0%	- 100,0%
- Dépréciations					
Clients et comptes rattachés	5,39	1,6%	0,24	0,1%	+ 999,9%
- Dépréciations					
Autres créances	0,91	0,3%	3,56	1,8%	- 74,4%
- Dépréciations					
II - Actif réalisable brut	6,30	1,8%	3,84	1,9%	+ 64,4%
<i>Dépréciations</i>					
Actif réalisable net	6,30	1,8%	3,84	1,9%	+ 64,4%
Placements de trésorerie	4,87	1,4%	4,69	2,3%	+ 3,9%
- Dépréciations					
Disponibilités nettes	2,19	0,6%	2,24	1,1%	- 2,3%
III - Trésorerie	7,06	2,0%	6,93	3,4%	+ 1,9%
<i>Dépréciations</i>					
Trésorerie nette	7,06	2,0%	6,93	3,4%	+ 1,9%
Charges constatées d'avance	0,05	0,0%	0,17	0,1%	- 70,7%
IV - Comptes de régularisation	0,05	0,0%	0,17	0,1%	- 70,7%
Actif total brut (I + II + III + IV)	344,78	100,0%	201,97	100,0%	+ 70,7%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,43</i>	<i>-1,3%</i>	<i>-4,19</i>	<i>-2,1%</i>	<i>+ 5,5%</i>
Actif total net	340,36	98,7%	197,78	97,9%	+ 72,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 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 157,7 millions d'euros. Ces dernières concernent les fonds propres du fonds de gestion courante de l'ex-UESL qui ont été dévolus à ALG pour 9,6 millions d'euros et de l'affectation du résultat clos au 31 décembre 2017 s'élevant à 148,1 millions d'euros.
- ▶ de provisions pour charges de 0,8 million d'euros, essentiellement composées des engagements de retraite et de médaille du travail des salariés d'ALG.
- ▶ Les autres postes n'appellent pas de remarques particulières.

Tableau 9.2 : Bilan d'ALG au 31.12.2018- Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation
	Total	%	Total	%	
Fonds associatifs	35,00	10,3%	35,00	17,7%	+ 0,0%
Autres réserves	157,69	46,3%	9,60	4,9%	+ 999,9%
Résultat de l'exercice	140,00	41,1%	148,10	74,9%	- 5,5%
I - Fonds propres	332,69	97,7%	192,69	97,4%	+ 72,7%
Provisions pour risques					
Provisions pour charges	0,80	0,2%	0,90	0,5%	- 10,5%
II - Provisions	0,80	0,2%	0,90	0,5%	- 10,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Emprunts et dettes financières divers					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4,67	1,4%	1,21	0,6%	+ 284,9%
Dettes fiscales et sociales	2,15	0,6%	1,87	0,9%	+ 14,7%
Autres dettes	0,04	0,0%	1,10	0,6%	- 96,3%
III - Dettes passif courant	6,86	2,0%	4,19	2,1%	+ 63,7%
Passif total (I + II + III)	340,36	100,0%	197,78	100,0%	+ 72,1%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2017 et 2018).

9.2.1.2 Compte de résultat

Le compte de résultat d'ALG au 31 décembre 2018 présente des données proforma 2017. En effet, ALG a procédé à un changement du mode de comptabilisation des subventions reçues d'Action Logement Services. Ces subventions ayant été affectées à l'augmentation de capital d'Action Logement Immobilier, ont été comptabilisées en résultat exceptionnel dans les comptes proforma 2017. Le compte de résultat présente une colonne proforma qui permet d'assurer la comparabilité des exercices. ALG a également procédé à un reclassement des charges sociales et des impôts, taxes et charges assimilées qui s'élevaient en 2017 respectivement à 1,8 million d'euros et 0,1 million d'euros. Dans la colonne proforma, ces deux postes s'élèvent respectivement à 1,4 million d'euros et à 0,5 million d'euros. Ces reclassements n'ont aucune incidence sur le résultat de l'exercice 2017.

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de subventions reçues de la part d'ALS pour un total de 157,3 millions d'euros. Ces subventions sont les suivantes :
 - une subvention s'élevant à 11,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2018 contre 5,6 millions d'euros en 2017 pour couvrir les investissements et les frais de fonctionnement d'ALG,

conformément au décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'ALS. Ce poste est en hausse par rapport à l'exercice précédent. Pour rappel en 2017, les charges d'exploitations s'élevaient à 16,4M€ pour une subvention d'ALS de 5,6M€, ce qui ne permettait pas de couvrir les frais de fonctionnement d'ALG :

- une subvention qui s'élève à 5,6 millions d'euros 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 subvention est ajustée aux dépenses réelles engagées par les partenaires sociaux, ou aux dépenses prévisionnelles si la synthèse des dépenses réelles attestée n'a pu être communiquée dans le délai d'établissement des états financiers ;
- une subvention de 140,0 millions d'euros permettant à ALG de souscrire 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 70,0 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. Cette transaction a permis à ALS de respecter l'objectif d'emploi de la PEEC fixé par le conseil d'administration d'ALG du 12 avril 2018 en cohérence avec la convention quinquennale 2018-2022. Notons que la subvention sus-citée s'élevant à 140,0 millions d'euros est désormais comptabilisée en subvention d'investissement.

- ▶ d'autres achats et charges externes pour 6,8 millions d'euros en 2018 contre 9,8 millions d'euros en 2017. Cette variation s'explique par la baisse des dépenses de campagne de communication nationale en 2018. En 2017, il s'agissait de la première année d'existence du groupe et cela avait donné lieu à des dépenses de campagne de communication nationale plus importantes.

À noter que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est bénéficiaire à hauteur de 140,0 millions d'euros.



Tableau 9.3 : Compte de résultat d'ALG au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Proforma 2017	Exercice 2017		Variation
	Total	%		Total	Total	
Subvention reçue ALS- Fonctionnement interne	11,71	-3946,1%	5,62	5,62	3,8%	+ 108,3%
Subvention reçue ALS- Partenaires sociaux	5,59	-1883,8%	5,10	5,10	3,4%	+ 9,7%
Prestations vendues	1,24	-418,2%	0,24	0,24	0,2%	+ 420,8%
Reprises sur provisions et amortissements	1,07	-360,1%	0,05	0,05	0,0%	+ 999,9%
Autres produits			5,60	5,60	3,8%	- 100,0%
Autres subventions				153,00	103,3%	- 100,0%
Versements partenaires sociaux	-5,59	1883,8%	-5,10	-5,10	-3,4%	+ 9,7%
<i>Dont gestion pour compte</i>	-0,89	298,8%	-0,42	-0,42	-0,3%	+ 108,9%
<i>Dont financement direct</i>	-4,70	1585,0%	-4,67	-4,67	-3,2%	+ 0,7%
Autres achats et charges externes	-6,81	2293,1%	-9,79	-9,79	-6,6%	- 30,5%
Salaires et traitements	-4,07	1370,2%	-3,53	-3,53	-2,4%	+ 15,2%
Charges sociales	-1,63	548,9%	-1,4	-1,87	-1,3%	- 12,9%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,71	238,7%	-0,5	-0,05	0,0%	+ 999,9%
Dotations d'exploitation	-1,08	364,1%	-1,19	-1,19	-0,8%	- 9,0%
Autres charges	-0,03	9,4%				+ 100,0%
I - Résultat d'exploitation	-0,30	100,0%	-4,90	148,09	100,0%	- 100,2%
Autres intérêts et produits assimilés	0,18	100,0%	0,16	0,16	100,1%	+ 13,3%
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Autres produits financiers			0,00	0,00	0,0%	- 100,0%
Dotations aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilés						
Charges sur cessions de placements financiers						
Autres charges financières			0,00	0,00	-0,2%	0,00
II - Résultat financier	0,18	100,0%	0,16	0,16	100,0%	+ 13,5%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,02	0,0%				+ 100,0%
Produits sur cessions d'immobilisations	0,00	0,0%	1,28	1,28	-1411,0%	- 99,9%
Subvention d'investissement	140,00	100,0%	153,00			
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,02	0,0%	0,00	0,00	0,8%	+ 999,9%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital						
Charges sur cessions d'immobilisations	0,04	0,0%	-1,37	-1,37	1510,3%	- 103,2%
III - Résultat exceptionnel	140,05	100,0%	152,91	-0,09	100,0%	- 999,9%
IV - Résultat net avant impôts	139,93	100,0%	148,17	148,16	100,0%	- 5,6%
Impôts sur les bénéfices	0,07	100,0%	-0,07	-0,07	100,0%	- 200,0%
Résultat net comptable	140,00	100,0%	148,10	148,10	100,0%	- 5,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9.2.2 Action Logement Services (ALS)

Les comptes annuels d'ALS sont régis par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, par le règlement ANC 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement homologué le 26 décembre 2017 et par le décret de gestion des fonds n° 2017-1730 du 21 décembre 2017.

ALS a regroupé l'ensemble des actifs et des passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL dans sa comptabilité à l'exception des titres de participations qui ont été apportés à ALI pour 2 431,6 millions d'euros en 2017. L'entité ALS est qualifiée d'établissement financier par l'ordonnance sus-citée. Ses états financiers sont ainsi présentés au format bancaire.

9.2.2.1 Bilan

L'analyse de l'Actif au 31 décembre 2018 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de créances sur des établissements de crédit à hauteur de 4 011,6 millions d'euros. Ce poste concerne la trésorerie d'ALS et provient essentiellement du fonds PEEC pour un montant total de 2 841,4 millions d'euros. Le poste est en progression de 11,0% par rapport à l'exercice précédent. Ce poste se compose des comptes courants à hauteur de 298,0 millions d'euros et de placements bancaires pour 3 713,6 millions d'euros dont 1 220,3 millions d'euros correspondent à des comptes à terme. À noter qu'ALS a largement privilégié la part des comptes placés sur des livrets, des comptes rémunérés et des comptes à terme en 2018, alors qu'en N-1, les comptes placés dépassaient légèrement les comptes courants, respectivement de 1 911,2 millions d'euros et 1 704,1 millions d'euros. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le chapitre 2 page 64 ;
- ▶ d'opérations avec la clientèle pour 16 511,1 millions d'euros. Ce montant correspond à 12 104,5 millions d'euros de prêts accordés aux personnes morales dont 6 607,9 millions d'euros concernent des financements envers des entités hors groupe et 4 337,7 millions d'euros correspondent à des prêts accordés aux personnes physiques. Le poste est stable par rapport à l'exercice 2017 ;
- ▶ de titres de participation à hauteur de 87,7 millions d'euros en valeur nette au 31 décembre 2018, ce poste n'a pas évolué par rapport à 2017 ;
- ▶ des autres actifs à hauteur de 692,1 millions d'euros dont 352,2 millions d'euros correspondant aux comptes courants et intégrant essentiellement les avances avec la société ONV⁸⁷. Cette avance en compte courant avec la société ONV, en cours de création, explique la hausse du poste de 96,3% par rapport à 2017. Le poste se compose également de 286,7 millions d'euros de gages espèces versés par Action Logement à la CDC dans le cadre de la convention de gage espèce du 30 novembre 2016.

Tableau 9.4 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2018 - Actif

Rubriques	Exercice 2018						2017		Variation
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Total N-1		
Caisse, banques centrales, CCP					0,00	0,00	0,03	- 98,7%	
Créances sur des établissements de crédit	2 841,41	353,10	161,93	479,29	175,92	4 011,65	3 615,30	+ 11,0%	
Opérations avec la clientèle	16 095,33	212,88	45,20	155,04	2,67	16 511,12	16 730,30	- 1,3%	
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État									
Prêts à personnes physiques	3 990,85	212,88	45,20	88,40	0,38	4 337,70	4 832,27	- 10,2%	
Prêts à personnes morales	12 104,48		0,00	66,64	2,30	12 173,42	11 898,03	+ 2,3%	
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	87,71	+ 0,0%	
Immobilisations incorporelles					33,42	33,42	30,73	+ 8,8%	
Immobilisations corporelles					58,49	58,49	51,21	+ 14,2%	
Autres actifs	623,77	20,37	0,06	1,11	46,83	692,15	352,60	+ 96,3%	
Compte de liaison créances entre fonds									
Autres actifs	623,77	20,37	0,06	1,11	46,83	692,15	352,60	+ 96,3%	
Compte de régularisation									
Total de l'actif	Brut	19 560,58	586,35	207,19	646,34	394,07	21 394,54	20 867,88	+ 2,5%
	Amortissements et dépréciations	-403,68	-185,48	-0,11	-7,35	-67,26	-663,89	- 735,34	- 9,7%
	Net	19 156,90	400,87	207,08	638,99	326,81	20 730,65	20 132,53	+ 3,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de dettes envers les établissements de crédit à hauteur de 1 261,6 millions d'euros. Ces dettes correspondent quasi exclusivement aux emprunts contractés avec la CDC. Ces emprunts s'inscrivent dans le cadre de la

⁸⁷ Opérateur national de vente a été créé en mars 2019.

convention signée entre l'ex-UESL et la CDC qui prévoyait un emprunt de 3,0 milliards d'euros sur la période 2013-2018. Les mobilisations effectuées au cours de l'exercice par ALS se traduisent par un encours en fin d'année de 1 261,6 millions d'euros contre un encours de 1 385,4 millions d'euros à fin 2017. Cet emprunt ne sera pas totalement mobilisé par ALS qui dispose d'un niveau de trésorerie suffisant ;

- ▶ de dettes envers la clientèle de 5 648,1 millions d'euros correspondant principalement aux dettes à personnes morales à hauteur de 5 359,5 millions d'euros dont 5 072,7 millions d'euros proviennent des fonds PEC reçus sous forme de prêts. Le poste se compose également d'une avance de trésorerie accordée à l'ANRU au titre du PNRU à hauteur de 196,0 millions d'euros et enfin des dettes auprès des personnes physiques pour 92,6 millions d'euros dont 92,3 millions d'euros pour les aides MOBILI ;
- ▶ de provisions à hauteur de 184,1 millions d'euros dont 110,0 millions de provisions pour risques et 74,1 millions de provisions pour charges. Les provisions pour risques sont principalement classées dans le fonds de garantie pour 107,1 millions d'euros. Elles correspondent à la garantie LOCA-PASS (50,5 millions d'euros), à la provision sur fonds GRL (17,9 millions d'euros), à la provision VISALE (35,1 millions d'euros) et à la provision sur fonds de sécurisation PAS (3,6 millions d'euros). Concernant les provisions pour charges, elles concernent majoritairement la provision pour indemnités de fin de carrière pour 74,1 millions d'euros et sont comptabilisées dans le fonds de fonctionnement. La variation des provisions 2018 par rapport à 2017 est faible sur la période à 4,1% ;
- ▶ de capitaux propres à hauteur de 13 525,5 millions d'euros⁸⁸. Le capital social est détenu à 100% par Action Logement Groupe (2 000 actions de 10 000 € chacune) et est affecté en fonds PEEC. Les réserves s'élèvent à 13 116,1 millions d'euros contre 12 811,7 millions d'euros en 2017. La hausse des réserves par rapport à 2017 s'explique par l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 dans ce poste.

Tableau 9.5 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2018 – Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018					Total	2017	Variation
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement		Total N-1	
Banques centrales, CCP								
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 261,58					1 261,58	1 385,39	- 8,9%
Opérations avec la clientèle	5 446,02		0,46	201,64		5 648,12	5 372,80	+ 5,1%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	196,00					196,00	180,00	+ 8,9%
Dettes à personnes physiques	92,14		0,46	0,01		92,61	102,55	- 9,7%
Dettes à personnes morales	5 157,88			201,63		5 359,51	5 090,25	+ 5,3%
Dettes représentées par un titre								
Autres passifs	4,14	1,59	0,01	0,16	105,46	111,36	94,47	+ 17,9%
Compte de liaison dettes entre fonds								
Autres passifs	4,14	1,59	0,01	0,16	105,46	111,36	94,47	+ 17,9%
Comptes de régularisation								
Provisions	1,31	107,06			75,75	184,12	192,02	- 4,1%
Capitaux propres	12 443,85	292,21	206,61	437,19	145,60	13 525,46	13 087,84	+ 3,3%
Capital souscrit	20,00					20,00	20,00	+ 0,0%
Primes d'émission							8,02	- 100,0%
Réserves	11 870,06	370,56	199,54	530,40	145,52	13 116,08	12 811,69	+ 2,4%
Écart de réévaluation								
Provisions réglementées et subventions					0,00	0,00	0,04	- 100,0%
Report à nouveau (±)		-48,28				-48,28		
Résultat de l'exercice (±)	553,78	-30,07	7,08	-93,21	0,08	437,66	248,09	+ 76,4%
Total du passif	19 156,90	400,87	207,08	638,99	326,81	20 730,65	20 132,53	+ 3,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

⁸⁸ Ce montant correspond aux réserves de collecte PEC qui ont été reçues sous forme de subventions.

9.2.2.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de participations des employeurs pour 1 507,3 millions d'euros correspondant principalement à la collecte sous forme de subventions, soit 1 478,1 millions d'euros pour la PEEC, 24,4 millions d'euros pour la PEAEC et 4,8 millions pour la PSEEC. Le poste est stable par rapport à l'exercice précédent puisque la variation entre les deux exercices se monte à 1,8% ;
- ▶ de subventions reçues qui s'élèvent à 325,2 millions d'euros dont 316,7 millions d'euros versées 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). Les subventions reçues sont en baisse de 24,1% par rapport à 2017. Cette variation s'explique par la baisse de versement de subvention au fonds PEEC qui s'élève à 8,1 millions d'euros contre 110,0⁸⁹ millions d'euros en 2017. Le fonds PEAEC a versé une subvention de 8,1 millions d'euros en 2018 au fonds PEEC au titre des réservations locatives 2017 et 2018 obtenues par des salariés agricoles et financées sur des programmes PEEC. Cette écriture est passée en charge dans le poste « subventions versées à un autres fonds » ;
- ▶ de subventions versées au cours de l'exercice à hauteur de 1 231,2 millions d'euros dont :
 - 635,0 millions d'euros versés par le fonds PEEC au titre du financement des politiques publiques nationales ;
 - 178,0 millions d'euros versés aux personnes morales dont 157,2 millions d'euros ont été versés par le fonds PEEC à ALG au titre de l'enveloppe de dotation en fonds propres prévue dans la convention quinquennale 2015-2019 en vue de la recapitalisation des filiales d'ALI.

De ces produits et charges découle le résultat net d'ALS à hauteur de 437,6 millions d'euros contre 248,1 millions d'euros en 2017. Les fonds PEEC et PEAEC ont respectivement des résultats bénéficiaires de 553,8 millions d'euros contre 256,0 en 2017 et 7,1 millions d'euros contre 23,3 millions d'euros en 2017. Le résultat du fonds PSEEC est déficitaire et s'élève à 93,2 millions d'euros alors qu'il présentait un résultat bénéficiaire en 2017 de 17,1 millions d'euros. Cette détérioration du résultat s'explique par l'enregistrement de la provision de la subvention de 100,0⁹⁰ millions d'euros visant à financer l'AFL au titre de l'exercice 2018. Le versement de cette subvention n'a pas été réalisé au cours de l'exercice 2018 du fait de la parution du décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction autorisant cette transaction le 9 juillet 2019. Le résultat du fonds de garantie présente également un résultat déficitaire à hauteur de 30,1 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 2018. 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.

⁸⁹ Il s'agissait de la reprise de provision constatée pour les avances ANRU de 60 millions d'euros et ANAH de 50 millions d'euros qui ont été versées en 2016 relatives aux enveloppes 2017 au titre de la convention quinquennale 2015-2019.

⁹⁰ Il est à noter que dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300,0 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale.



Tableau 9.6 : Compte de résultat d'ALS au format bancaire au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018						2017	Variation
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Total N-1	
+ Participations des employeurs	1 478,10		24,40	4,79		1 507,28	1 480,46	+ 1,8%
+ Subventions reçues	8,07	0,40			316,71	325,18	428,22	- 24,1%
Subventions reçues d'un autre fonds (*)					316,65	316,65		+ 100,0%
Autres subventions	8,07	0,40			0,05	8,52	428,22	- 98,0%
- Subventions versées	-1 061,51	-29,50	-18,31	-101,01	-20,85	-1 231,17	-1 568,73	- 21,5%
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-535,00			-100,00		-635,00	-959,00	- 33,8%
Subventions en faveur des personnes physiques	-91,83		-1,18	-0,01		-93,03	-117,28	- 20,7%
Subventions en faveur des personnes morales	-157,18				-20,85	-178,02	-165,39	+ 7,6%
Subventions versées à un autre fonds (*)	-277,50	-29,50	-8,66	-1,00		-316,65	-318,21	- 0,5%
Autres subventions			-8,47			-8,47	-8,84	- 4,2%
PRODUIT NET NON BANCAIRE	424,66	-29,10	6,08	-96,22	295,86	601,28	339,95	+ 76,9%
+ Intérêts et produits assimilés	165,71	3,95	1,04	3,92	0,60	175,23	194,77	- 10,0%
Opérations avec des établissements de crédit	10,23	1,37	0,61	1,73	0,60	14,55	20,75	- 29,9%
Opérations avec des personnes physiques	56,72	2,58	0,43	1,26	0,00	60,99	67,70	- 9,9%
Opérations avec des personnes morales	98,76			0,93	0,00	99,69	106,31	- 6,2%
Obligations et autres titres à revenus fixes								
Autres intérêts et produits assimilés							0,00	- 100,0%
- Intérêts et charges assimilés	-22,87	-3,71	-0,04	-0,25	-0,04	-26,90	-25,12	+ 7,1%
Opérations avec des établissements de crédit	-22,30	-0,09	-0,04	-0,11	-0,04	-22,57	-22,51	+ 0,3%
Opérations avec la clientèle	-0,31	-3,62		0,00		-3,93	-1,44	+ 173,9%
Obligations et autres titres à revenus fixes								
Autres intérêts et charges assimilés	-0,27	0,00		-0,14	0,00	-0,40	-1,17	- 65,7%
+ Revenus des titres à revenus variables							0,01	- 100,0%
+ Commissions (produits)								
- Commissions (charges)								
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement								
+ Autres produits d'exploitation bancaire	3,46	0,32		0,44		4,22	7,43	- 43,2%
- Autres charges d'exploitation bancaire								
PRODUIT NET BANCAIRE	146,30	0,56	1,01	4,11	0,57	152,55	177,09	- 13,9%
- Charges générales d'exploitation	-6,43	-0,01	0,00	0,00	-274,53	-280,97	-299,88	- 6,3%
Frais de personnel					-187,60	-187,60	-189,51	- 1,0%
Autres frais administratifs	-6,43	-0,01	0,00	0,00	-86,93	-93,37	-110,37	- 15,4%
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles					-20,85	-20,85	-5,96	+ 249,8%
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	-6,43	-0,01	0,00	0,00	-295,38	-301,82	-305,84	- 1,3%
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	564,52	-28,54	7,09	-92,11	1,05	452,01	211,20	+ 114,0%
- Coût du risque	-10,74	-1,53	-0,01	-1,10	0,00	-13,38	41,68	- 132,1%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	553,78	-30,07	7,08	-93,21	1,05	438,63	252,87	+ 73,5%
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés					-0,97	-0,97	1,57	- 161,7%
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	553,78	-30,07	7,08	-93,21	0,08	437,66	254,44	+ 72,0%
± Résultat exceptionnel							-6,43	- 100,0%
- Impôt sur les bénéfices							0,07	- 100,0%
± Dotations/Reprises provisions réglementées								
Résultat net	553,78	-30,07	7,08	-93,21	0,08	437,66	248,09	+ 76,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9.2.2.3 Trésorerie globale

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 4 011,7 millions d'euros (cf. Tableau 9.7, ci-après), soit une augmentation de 11,0% par rapport à l'exercice 2017. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le Chapitre 2 page 64.

Historiquement, les ex-CIL, sous le statut d'association de la loi 1901, ont ouvert différents types de livrets au sein des établissements bancaires. Les principales catégories de livrets sont : livret A HLM, livret association/livret institutionnel et compte sur livret. À la suite de la création d'ALS, la direction financière a revu sa politique de placement auprès des partenaires bancaires. Ainsi, par exemple, des nouveaux comptes de livrets ont été ouverts en 2017 sous forme de livret A déplafonné. Enfin, ALS a modifié sa politique de placement en mettant en place une gestion centralisée de la trésorerie.

Tableau 9.7 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

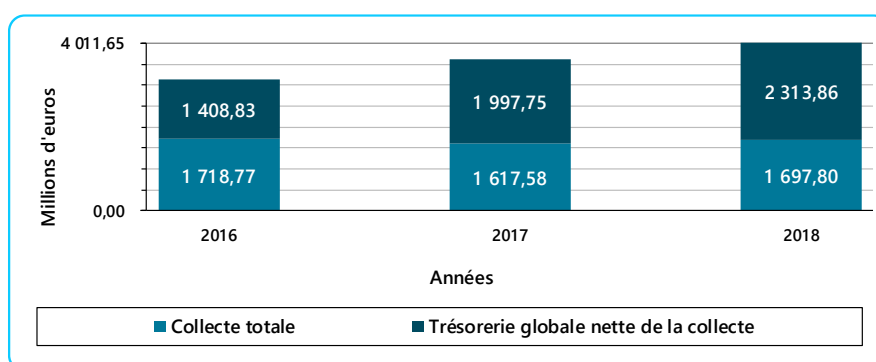
Rubriques	Exercice 2018							Exercice 2017	Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEAC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	54,60	0,00	0,00	71,14	1 245,76	1 371,50	34,2%	992,86	38,1%	927,95
Disponibilités nettes	1 049,22	25,04	-19,38	78,49	1 506,05	2 639,42	65,8%	2 621,38	0,7%	2 199,66
Virements internes	30,78	25,28	47,60	-39,65	-63,29	0,73	0,0%	1,10	-33,6%	0,00
Créances entre fonds (*)	1 706,81	428,97	133,71	243,12	-2 512,60	0,00	0,0%			
Trésorerie globale (A)	2 841,41	479,29	161,93	353,10	175,92	4 011,65	100,0%	3 615,33	11,0%	3 127,60
Collecte totale PEEC	1 663,29					1 663,29	98,0%	1 586,46	4,8%	1 686,29
Collecte totale PSEEC		10,11				10,11	0,6%	7,46	35,5%	9,59
Collecte totale PEAEAC			24,40			24,40	1,4%	23,65	3,1%	22,88
Collecte totale (B)	1 663,29	10,11	24,40	0,00	0,00	1 697,80	42,3%	1 617,58	5,0%	1 718,77
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 178,13	469,17	137,54	353,10	175,92	2 313,86	57,7%	1 997,75	15,8%	1 408,83

L'exercice 2016 comprend la trésorerie des ex-CIL et de l'ex-UESL et 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 2016, 2017 et 2018).

Graphique 9.1 : Évolution de la trésorerie de 2016 à 2018



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

9.2.3 Action Logement Immobilier (ALI)

9.2.3.1 Bilan

Action Logement Immobilier est une holding financière, créée le 19 décembre 2016 par décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales et participations immobilières du groupe Action Logement. Elle est détenue à 100% par ALG.

Les comptes annuels au 31 décembre 2018 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon les principes du règlement comptable ANC 2017-02 qui régit le groupe Action Logement. Etant donné son statut de SASU, ALI applique le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général (PCG) pour l'élaboration de ses comptes sociaux.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de 2 612,5 millions d'euros (en valeurs brutes) de participations⁹¹ contre 2 431,6 millions d'euros en 2017. Au cours de l'exercice 2018, on observe les variations suivantes :

⁹¹ Par ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employés 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).

- une augmentation de capital et des acquisitions de participations à hauteur de 211,0 millions d'euros. Cette hausse concerne 53 entités du groupe ALI dont l'entité IN'LI pour 74,2 millions d'euros d'augmentation de capital, France Habitation pour 47,1 millions d'euros et Immobilière 3F pour 25,1 millions d'euros ;
- une augmentation liée aux fusions-absorptions et aux transferts de titres et de participations qui s'élèvent à 174,9 millions d'euros dont 27,8 millions d'euros concernant l'entité CDC Habitat social, 20,0 millions d'euros pour l'entité Habitat Privilège et 19,9 millions d'euros pour l'entité Habellis ;
- des cessions et des remboursements de titres et de participations pour 4,1 millions d'euros dont 2,9 millions d'euros concernent l'entité Clairsienne ;
- une diminution liée aux fusions et aux transferts groupe à hauteur de 200,7 millions d'euros.

En fin d'exercice 2018, le portefeuille titres est essentiellement composé de 1 489,0 millions d'euros en titres ESH, 714,0 millions d'euros en titres de filiales de logements intermédiaires, 279,0 millions d'euros en titres d'autres sociétés SA et SAS (essentiellement de statut Titre V⁹²) et 89,0 millions en titres des SACICAP et Coopératives, soit un total de 2 571,0 millions d'euros.

Tableau 9.8 : Répartition des titres de participations d'ALI par nature

	<i>Données en millions d'euros</i>	
	Exercice 2018	Exercice 2017
Filiales ESH	1 489,00	1 218,00
Filiales de logements intermédiaires	714,00	626,00
Autres sociétés SA et SAS (essentiellement de Titres V)	279,00	327,00
SACICAP et Coopératives	89,00	80,00
Autres participations	41,50	180,60
Titres de participations	2 612,50	2 431,60

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

- ▶ de créances rattachées à des participations à hauteur de 47,7 millions d'euros en 2018 contre 47,2 millions d'euros en 2017. Il s'agit des avances en comptes courant avec des filiales dont 25,0 millions d'euros avec Adoma ;
- ▶ de disponibilités qui s'élèvent à 188,4 millions d'euros dont 163,0 millions d'euros sont dédiés aux fonds propres des filiales. En effet, ALS a octroyé une subvention à hauteur de 140,0 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 à hauteur de 70,0 millions d'euros conformément aux articles 6.1 et 6.3 de la convention quinquennale 2018-2022, cf. tableau ci-après.

⁹² Les sociétés de Titre V exercent une activité de services et non immobilière.

Tableau 9.9 : Répartition des titres de participations d'ALI par nature

Données en millions d'euros

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Logement social	Logement intermédiaire	Logement social	Logement intermédiaire
Montant des dotations en fonds propres prévu par la convention quinquennale	70	70	70	83
Montant versé par ALS à ALI	70	70	70	83
Montant utilisé par ALI	63,1	5	66,5	83
Solde à utiliser (*)	6,9	65	3,5	
Participations d'ALI à des augmentations de capital supplémentaires (**)	85,2			

(*) Sur l'exercice 2018, il reste 6 filiales pour lesquelles les augmentations de capital seront souscrites avant le 31 décembre 2019. Sur l'exercice 2017, il s'agit de 2 filiales dont LOGEVIE pour laquelle l'augmentation de capital s'est transformée en avance en compte-courant pour 2,5 M€.

(**) ALI participe à des augmentations de capital de filiales qui viennent s'ajouter au montant versé par ALS dans le cadre de la convention quinquennale

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2018).

- ▶ Au titre de l'exercice 2017, ALI a participé à 22 augmentations de capital dont 20 filiales pour le logement social et 2 filiales pour le logement intermédiaire (In'Li Ile-de-France et In'Li Aura). S'agissant du logement intermédiaire, les augmentations ont bénéficié essentiellement aux entités In'Li pour 71,5 millions d'euros dont 65 millions d'euros pour In'Li Ile-de-France et 6,5 millions d'euros pour In'LI Aura. À ce titre, l'augmentation de capital de la filiale In'LI Ile-de-France s'est transformée en avance en compte-courant.
- ▶ Au titre de l'exercice 2018, il est à noter qu'ALI a participé à des augmentations de capital supplémentaires par rapport au montant versé par ALS pour les filiales ayant une activité de logement social, soit 85,2 millions d'euros. De ce fait, le montant dédié aux augmentations de capital pour les filiales du logement social s'élève à 225,2 millions d'euros dont 147,3 millions d'euros ont été souscrits. Le groupe Immobilier 3F est le principal bénéficiaire de ces augmentations de capital. Comme en 2017, seules les filiales In'Li Ile-de-France et In'Li Aura ont bénéficié de ces augmentations de capital respectivement pour 65 et 5 millions d'euros. En outre, l'augmentation de capital dans In'Li Ile-de-France aura lieu avant le 31 décembre 2019.

Tableau 9.10 : Actif d'ALI au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation
	Total	%	Total	%	
Logiciels	0,25	0,0%	0,13	0,0%	+ 94,7%
- Amortissements	-0,10	0,0%	-0,05	0,0%	+ 116,7%
Immobilisations incorporelles en cours	0,00	0,0%	0,05	0,0%	- 100,0%
- Amortissements					
Autres immobilisations corporelles	0,09	0,0%	0,06	0,0%	+ 59,3%
- Amortissements	-0,03	0,0%	-0,01	0,0%	+ 232,2%
Participations et titres	2 612,54	91,2%	2 431,57	90,8%	+ 7,4%
- Amortissements	-12,66	-0,4%	-15,44	-0,6%	- 18,0%
Créances rattachées à des participations	47,70	1,7%	47,19	1,8%	+ 1,1%
- Amortissements	-0,01	0,0%	-0,01	0,0%	+ 0,0%
Prêts	8,16	0,3%			+ 100,0%
- Amortissements					
Dépôts et cautionnements	0,02	0,0%	0,00	0,0%	+ 905,4%
- Amortissements					
I - Actif immobilisé brut	2 668,77	93,2%	2 478,99	92,6%	+ 7,7%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-12,80</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-15,50</i>	<i>-0,6%</i>	<i>- 17,4%</i>
Actif immobilisé net	2 655,97	92,8%	2 463,49	92,0%	+ 7,8%
Clients et comptes rattachés	5,12	0,2%	4,10	0,2%	+ 24,7%
- Dépréciations	-0,07	0,0%			+ 100,0%
Autres créances		0,0%	0,05	0,0%	+ 999,9%
- Dépréciations	-0,13				+ 100,0%
II - Actif réalisable brut	5,92	0,2%	4,16	0,2%	+ 42,4%
<i>Dépréciations</i>	<i>-0,20</i>	<i>0,0%</i>			<i>+ 100,0%</i>
Actif réalisable net	5,72	0,2%	4,16	0,2%	+ 37,6%
Disponibilités nettes	188,40	6,6%	194,62	7,3%	- 3,2%
III - Trésorerie	188,40	6,6%	194,62	7,3%	- 3,2%
<i>Dépréciations</i>					
Trésorerie nette	188,40	6,6%	194,62	7,3%	- 3,2%
Charges constatées d'avance	0,10	0,0%	0,07	0,0%	+ 43,3%
IV - Comptes de régularisation	0,10	0,0%	0,07	0,0%	+ 43,3%
Actif total brut (I + II + III + IV)	2 863,19	100,0%	2 677,84	100,0%	+ 6,9%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-13,00</i>	<i>-0,5%</i>	<i>-15,50</i>	<i>-0,6%</i>	<i>- 16,1%</i>
Actif total net	2 850,18	99,5%	2 662,33	99,4%	+ 7,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du capital social qui s'élève à 303,0 millions d'euros en 2018 contre 163,0 millions d'euros en 2017. Il se compose de 30 300 actions d'une valeur nominale de 10 000€ et inclut la subvention versée à hauteur de 140,0 millions d'euros par ALS à ALG permettant d'accompagner en fonds propres les filiales et participations d'ALI. Cette subvention a donc servi à augmenter le capital de l'entité ALI ;

- ▶ de réserves à hauteur de 2 485,8 millions d'euros constituées essentiellement des fonds propres des filiales dévolues à ALI à l'exception des 7 filiales transférées à ALS et de l'affectation du résultat clos le 31 décembre 2017 s'élevant à 35,0 millions d'euros ;
- ▶ de provisions pour risques des participations pour 11,1 millions d'euros. Ce poste concerne essentiellement des filiales SCI dont la situation nette est négative à la clôture de l'exercice 2018. Ces sociétés n'ayant plus d'activité sont vouées à disparaître dans les prochains exercices ;
- ▶ d'autres dettes qui s'élèvent à 9,0 millions d'euros sont essentiellement constituées des comptes courants créditeurs avec les filiales Immobilières 3F avec 7,5 millions d'euros et Brennus Habitat avec 1,0 million d'euros.

Tableau 9.11 : Passif d'ALI au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation
	Total	%	Total	%	
Capital social	303,00	10,6%	163,00	6,1%	+ 85,9%
Réserves	2 485,82	87,2%	2 450,82	92,1%	+ 1,4%
Primes de fusion	0,78	0,0%			+ 100,0%
Résultat de l'exercice	23,17	0,8%	35,00	1,3%	- 33,8%
I - Capitaux propres	2 812,77	98,7%	2 648,82	99,5%	+ 6,2%
Provisions pour risques participations	11,12	0,4%	0,09	0,0%	+ 999,9%
Provisions pour charges IDR	0,99	0,0%	0,68	0,0%	+ 45,7%
Autres provisions pour risques et charges	0,05	0,0%		0,0%	- 92,6%
II - Provisions	12,15	0,4%	0,77	0,0%	+ 999,9%
Emprunts et dettes financières divers	3,97	0,1%	1,00	0,0%	+ 297,3%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5,83	0,2%	2,71	0,1%	+ 115,0%
Dettes fiscales et sociales	6,43	0,2%	8,44	0,3%	- 23,8%
Autres dettes	9,03	0,3%	0,00	0,0%	+ 999,9%
III - Dettes	25,26	0,9%	12,15	0,5%	+ 107,9%
Produits constatés d'avance			0,59	0,0%	- 100,0%
Passif total (I + II + III)	2 850,18	100,0%	2 662,33	100,0%	+ 7,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de revenus des titres de participation pour 40,8 millions d'euros en 2018 contre 19,6 millions d'euros en 2017. Il s'agit des dividendes versés par les filiales dont 17,8 millions d'euros sont issus des entités du logement social, 14,8 millions d'euros issus des filiales du logement intermédiaire dont notamment 12,2 millions d'euros provenant de la filiale In'Li, 6,4 millions de dividende exceptionnel de l'entité Société Financière CIL Champagne Ardenne (SOFICCAR) dans le cadre de la cession de l'activité administration de biens qui a été tupée par ALI en juillet 2018, 1,1 million d'euros issus des filiales « Titre V » et 0,8 million d'euros issus des participations des entités SEM. Notons que l'entité ALI a modifié les modalités de versement des dividendes le 18 mai 2018. La distribution des dividendes⁹³ de 2017 au cours de l'exercice 2018 a respecté les principes suivants :
 - Concernant les filiales ESH et les coopératives, les dividendes sont calculés sur la base du taux du livret A +0,75%, soit 1,5% avec un système de bonus/malus en fonction de l'atteinte des objectifs ;

⁹³ Les modalités de distribution de dividendes sont définies aux articles L 423-4 du CCH pour les SA HLM et L 481-1 du même code pour les SEM.

- Concernant les filiales de logement intermédiaire, les dividendes sont calculés à hauteur de 2,0% du capital social à l'exception de l'entité In'Li IDF qui verse un dividende en souscription d'actions ;
 - Concernant les autres entités, les dividendes sont versés en fonction des possibilités financières de chaque société.
- ▶ de produits financiers liés aux opérations TUP⁹⁴ pour 8,0 millions d'euros. Durant l'exercice 2018, ALI a procédé à de nombreuses opérations de fusions (17 opérations) ;
- ▶ du résultat exceptionnel de 5,0 millions d'euros qui est principalement constitué :
- du résultat déficitaire de 12,7 millions d'euros issu de la somme des produits exceptionnels sur des opérations en capital (157,5 millions d'euros) et des charges exceptionnelles sur les opérations en capital (-170,3 millions d'euros). Ce résultat est issu des nombreuses opérations de fusions et de cessions des filiales d'ALI au cours de l'exercice 2018 ;
 - d'un produit exceptionnel sur les opérations en gestion s'élevant à 16,9 millions d'euros concernant une reprise d'écriture liée à une TUP de la SCI PME Moselle.

⁹⁴ Transmission universelle de patrimoine

9.2.3.2 Compte de résultat

Tableau 9.12 : Compte de résultat d'ALI au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation
	Total	%	Total	%	
Subvention d'ALS			10,73	5432,5%	- 100,0%
Production vendue (Prestations)	0,12	-1,0%	0,12	61,4%	+ 0,9%
Reprises de provisions, dépréciations et transferts de charges	0,05	-0,4%			+ 100,0%
Autres produits	0,01	-0,1%	0,00	0,9%	+ 564,4%
Reprises de provisions IDR	0,72	-5,6%	0,88	446,9%	- 18,7%
Autres achats et charges externes	-6,40	49,7%	-4,31	-2184,3%	+ 48,3%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,67	5,2%	-0,71	-358,4%	- 6,0%
Salaires et traitements	-3,44	26,7%	-4,32	-2188,3%	- 20,4%
Charges sociales	-1,92	14,9%	-1,42	-721,0%	+ 34,9%
Dotations aux amortissements	-0,08	0,6%	-0,06	-27,9%	+ 47,8%
Dotations aux provisions IDR	-1,08	8,4%	-0,68	-342,8%	+ 60,0%
Dotations aux provisions pour risques	-0,02	0,2%			+ 100,0%
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances	-0,04	0,3%	-0,01	-5,1%	+ 348,5%
Autres charges	-0,12	0,9%	-0,03	-14,0%	+ 323,1%
I - Résultat d'exploitation	-12,88	100,0%	0,20	100,0%	- 999,9%
Revenus des titres de participation	40,80	100,0%	19,64	95,8%	+ 107,8%
Revenus des créances liées aux immobilisations financières	0,35	0,9%	0,23	1,1%	+ 49,2%
Reprises sur provisions pour risques immobilisations financières	0,09	0,2%			+ 100,0%
Reprises sur provisions pour dépréciations immobilisations financières	3,17	7,8%	3,62	17,7%	- 12,4%
Produits de placements et rémunération de compte	0,03	0,1%	0,02	0,1%	+ 86,9%
Produits financiers TUP	7,97	19,5%			+ 100,0%
Dotations aux provisions pour risques immobilisations financières	-11,07	-27,2%	-0,09	-0,4%	+ 999,9%
Dotations aux provisions dépréciations immobilisations financières	0,00	0,0%	-2,93	-14,3%	- 99,9%
Intérêts et charges assimilées	-0,03	-0,1%	0,00	0,0%	+ 999,9%
Charges financières TUP	-0,53	-1,3%			+ 100,0%
II - Résultat financier	40,79	100,0%	20,49	100,0%	+ 99,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	16,85	322,8%			+ 100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	157,55	3017,8%	459,49	2295,5%	- 65,7%
Reprises sur provisions et dépréciations	1,22	23,5%			+ 100,0%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,14	-2,7%			+ 100,0%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-170,26	-3261,3%	-439,48	-2195,5%	- 61,3%
III - Résultat exceptionnel	5,22	100,0%	20,02	100,0%	- 73,9%
IV - Résultat net avant impôts	33,13	100,0%	40,71	100,0%	- 18,6%
Impôts sur les sociétés	9,96	100,0%	-5,71	100,0%	- 274,6%
Résultat net comptable	23,17	100,0%	35,00	100,0%	- 33,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9.2.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales

9.2.4.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'analyse de l'actif ⁹⁵ au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

⁹⁵ Le bilan actif social de l'AFL ne comprend pas les SCI qu'elle détient. Aussi, les opérations de transferts liées à la nue-propriété de leur parc locatif aux caisses AGIRC et ARRCO sont analysées dans la section relative au bilan actif consolidé actif de l'AFL (voir section 9.4.4.5).



- ▶ d'immobilisations incorporelles pour 4,5 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 2016 et 2018 est de +1,3% ;
- ▶ de titres de participations de 0,2 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'encours de production pour 2,0 millions d'euros. Il s'agit de prestations internes ou externes à l'AFL dans l'attente de leur refacturation aux SCI Foncières RU. Ces prestations sont valorisées sur la base de leur coût de revient. Le poste a diminué de 38,7 % en 2018 après une baisse de 45,3% en 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 du poste s'explique essentiellement par la livraison de 57,0% des opérations du plan « milliard⁹⁶ » sur les 172 opérations financées ;
- ▶ d'autres créances à hauteur de 1 306,3 millions d'euros qui sont principalement composées des comptes courants avec les filiales RU et DI. Ce poste est en hausse depuis l'exercice 2016, car dans l'attente de la mobilisation des prêts associés aux opérations immobilières, le préfinancement des dépenses est assuré par l'AFL.

⁹⁶ 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.

Tableau 9.13 : Bilan de l'AFL au 31.12.2018 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	4,46	0,3%	+ 3,1%	4,33	0,2%	- 1,7%	4,40	0,3%
- Amortissements	-4,07	-0,2%	+ 3,6%	-3,93	-0,2%	+ 1,0%	-3,89	-0,2%
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	0,21	0,0%						
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,26	0,0%	+ 10,1%	0,24	0,0%	- 73,3%	0,90	0,1%
- Amortissements	-0,16	0,0%	+ 51,0%	-0,11	0,0%	- 87,2%	-0,83	0,0%
Immobilisations corporelles en cours			- 100,0%	0,03	0,0%	+ 100,0%		
- Amortissements								
Autres participations	0,04	0,0%	+ 0,0%	0,04	0,0%	- 0,0%	0,04	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,21	0,0%	+ 0,0%	0,21	0,0%	+ 138,8%	0,09	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	5,19	0,3%	+ 7,0%	4,84	0,3%	- 10,8%	5,43	0,3%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,23</i>	<i>-0,2%</i>	<i>+ 4,9%</i>	<i>-4,03</i>	<i>-0,2%</i>	<i>- 14,6%</i>	<i>-4,72</i>	<i>-0,3%</i>
Actif immobilisé net	0,96	0,1%	+ 17,9%	0,81	0,0%	+ 14,0%	0,71	0,0%
En-cours de production	1,99	0,1%	- 38,7%	3,24	0,2%	- 45,3%	5,93	0,3%
- Dépréciations								
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,0%	+ 98,4%	0,00	0,0%	+ 100,0%		
- Dépréciations								
Clients et comptes rattachés	7,92	0,5%	+ 11,1%	7,13	0,4%	+ 19,7%	5,96	0,3%
- Dépréciations								
Autres créances	1 306,35	74,9%	+ 10,2%	1 185,49	67,6%	+ 9,3%	1 084,32	63,7%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	1 316,26	75,4%	+ 10,1%	1 195,86	68,2%	+ 9,1%	1 096,21	64,4%
<i>Dépréciations</i>								
Actif réalisable net	1 316,26	75,4%	+ 10,1%	1 195,86	68,2%	+ 9,1%	1 096,21	64,4%
Placements de trésorerie	12,58	0,7%	- 34,0%	19,04	1,1%	+ 375,0%	4,01	0,2%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	410,77	23,5%	- 23,0%	533,20	30,4%	- 10,8%	597,56	35,1%
III - Trésorerie	423,35	24,3%	- 23,3%	552,25	31,5%	- 8,2%	601,57	35,3%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	423,35	24,3%	- 23,3%	552,25	31,5%	- 8,2%	601,57	35,3%
Charges constatées d'avance	0,37	0,0%	- 14,1%	0,43	0,0%	+ 137,6%	0,18	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,37	0,0%	- 14,1%	0,43	0,0%	+ 137,6%	0,18	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	1 745,16	100,0%	- 0,5%	1 753,39	100,0%	+ 2,9%	1 703,39	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-4,23</i>	<i>-0,2%</i>	<i>+ 4,9%</i>	<i>-4,03</i>	<i>-0,2%</i>	<i>- 14,6%</i>	<i>-4,72</i>	<i>-0,3%</i>
Actif total net	1 740,93	99,8%	- 0,5%	1 749,35	99,8%	+ 3,0%	1 698,67	99,7%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de fonds propres à hauteur de 3,6 millions d'euros, principalement constitués par le fonds associatif de 2,5 millions d'euros et par le report à nouveau de 0,4 million d'euros.
- ▶ de dettes financières pour 1 648,0 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. Le poste est stable par rapport à l'exercice précédent.



Tableau 9.14 : Bilan de l'AFL au 31.12.2018 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatif	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,1%	+ 0,0%	2,50	0,1%
Report à nouveau	0,50	0,0%	- 88,7%	4,44	0,3%	+ 78,2%	2,49	0,1%
Résultat de l'exercice	-6,65	-0,4%	+ 68,7%	-3,94	-0,2%	- 302,3%	1,95	0,1%
Subventions d'investissement						-100,0%	52,00	3,1%
I - Fonds propres	-3,65	-0,2%	- 221,6%	3,00	0,2%	- 94,9%	58,94	3,5%
Provisions pour risques et charges	0,42	0,0%	+ 60,3%	0,26	0,0%	- 0,0%	0,26	0,0%
II - Provisions	0,42	0,0%	+ 60,3%	0,26	0,0%	- 0,0%	0,26	0,0%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	0,0%	- 58,2%	0,00	0,0%			0,0%
Emprunts et dettes financières divers	1 648,03	94,7%	- 0,0%	1 648,35	94,2%	+ 6,3%	1 551,36	91,3%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1,65	0,1%	- 46,8%	3,11	0,2%	- 1,5%	3,16	0,2%
Dettes fiscales et sociales	2,16	0,1%	+ 7,5%	2,01	0,1%	+ 14,4%	1,75	0,1%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%
Autres dettes	92,31	5,3%	- 0,3%	92,62	5,3%	+ 11,3%	83,19	4,9%
III - Dettes passif courant	1 744,16	100,2%	- 0,1%	1 746,09	99,8%	+ 6,5%	1 639,47	96,5%
Passif total (I + II + III)	1 740,93	100,0%	- 0,5%	1 749,35	100,0%	+ 3,0%	1 698,67	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du chiffre d'affaires qui s'élève à 12,0 millions d'euros. Il s'agit principalement des prestations facturées par l'AFL à ses filiales RU en matière de renouvellement urbain pour 4,7 millions d'euros, d'administration pour 3,4 millions d'euros et de gestion locative pour 3,7 millions d'euros. Le poste est en baisse de 27,4% par rapport à 2017. Cette variation s'explique par la livraison de certaines opérations du plan « milliard ». En effet, sur les 172 opérations financées, 57,0% des opérations ont été livrées au cours de l'exercice 2018 et 43,0% des opérations restent en CPI⁹⁷ ou en VEFA⁹⁸ ;
- ▶ de produits financiers à hauteur de 11,2 millions d'euros dont 5,7 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 hausse de 0,6% en 2018 et une très légère baisse de 0,1% en 2017 ;
- ▶ de charges financières à hauteur de 8,2 millions d'euros qui sont liées aux prêts accordés par ALS. On observe une hausse de 1,8% entre 2018 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 -0,2 million d'euros. Le poste est stable par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat social de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2018 enregistre une perte de 6,6 millions d'euros comme l'exercice précédent qui affichait une perte de 3,9 millions d'euros en 2017.

À noter que la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5) prévoit un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros sur la période de la convention pour acquérir et réhabiliter des logements indignes. Cette subvention a été provisionnée dans les comptes d'ALS en 2018 pour un montant de 100,0 millions d'euros. En outre, le décret n° 2019-727 du 9 juillet 2019, est venu modifier l'article R. 313-29-3 du CCH l'utilisation des ressources de la

⁹⁷ Contrat de promotion immobilière.

⁹⁸ Vente en état futur d'achèvement.

PSEEC. Désormais, les ressources de la PSEEC peuvent être utilisées pour financer l'AFL. De ce fait, AFL devrait recevoir en 2019, une subvention de 200,0 millions d'euros au titre des exercices 2018 et 2019.

9.2.4.2 Compte de résultat

Tableau 9.15 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Autres productions vendues (services)	12,04	2212,4%	- 27,4%	16,58	4016,5%	+ 27,3%	13,03	-1281,7%
Production stockée	-1,26	-230,6%	- 53,3%	-2,68	-650,3%	- 459,7%	0,75	-73,4%
Autres produits	0,00	0,0%	- 93,5%	0,00	0,0%	- 119,6%	0,00	0,1%
Autres achats et charges externes	-5,41	-993,7%	- 38,1%	-8,74	-2117,6%	- 4,5%	-9,16	900,8%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,20	-36,2%	+ 18,1%	-0,17	-40,4%	+ 9,3%	-0,15	15,0%
Salaires et traitements	-2,70	-495,7%	+ 1,4%	-2,66	-644,4%	+ 6,4%	-2,50	246,0%
Charges sociales	-1,72	-315,3%	+ 3,7%	-1,65	-400,8%	+ 7,6%	-1,54	151,3%
Dotations d'exploitation	-0,22	-40,9%	- 14,6%	-0,26	-63,1%	- 1,2%	-0,26	25,9%
Autres charges	0,00	0,0%	- 40,9%	0,00	0,0%	- 100,0%	-1,18	116,1%
I - Résultat d'exploitation	0,54	100,0%	+ 31,8%	0,41	100,0%	- 140,6%	-1,02	100,0%
II - Bénéfice attribué ou perte transférée	10,38	100,0%	- 46,3%	19,34	100,0%			
III - Perte supportée ou bénéfice transféré	-20,39	100,0%	- 22,0%	-26,13	100,0%			
Autres intérêts et produits assimilés	11,21	377,0%	+ 6,0%	10,58	425,5%	- 0,1%	10,59	372,4%
Intérêts et charges assimilés	-8,24	-277,0%	+ 1,8%	-8,10	-325,5%	+ 4,5%	-7,75	-272,4%
IV - Résultat financier	2,97	100,0%	+ 19,6%	2,49	100,0%	- 12,6%	2,84	
Produit exceptionnel sur opérations de gestion			- 100,0%	0,01	-10,6%	- 96,0%	0,12	104,3%
Produit exceptionnel sur opérations en capital			- 100,0%	52,00	-109945,9%	+ 153,5%	20,51	17281,0%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,3%	- 95,1%	-0,01	22,1%	+ 103,7%	-0,01	-4,3%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	0,00	0,3%	- 100,0%	-52,04	110034,4%	+ 153,7%	-20,51	-17281,0%
Dotations exceptionnelles	-0,16	99,4%	+ 999,9%	0,00	0,0%			
V - Résultat exceptionnel	-0,16	100,0%	+ 235,6%	-0,05	100,0%	- 139,9%	0,12	100,0%
VI - Résultat net avant impôts	-6,65	100,0%	+ 68,8%	-3,94	100,0%	- 302,4%	1,95	100,0%
Impôts sur les bénéfices	0,00	100,0%	- 999,9%	0,00	100,0%			
Résultat net comptable	-6,65	100,0%	+ 68,7%	-3,94	100,0%	- 302,4%	1,95	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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

9.2.5.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement N° 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles à hauteur de 2,6 millions d'euros. Elles correspondent à l'application informatique de diffusion VISALE SI, au développement du site internet VISALE et au progiciel de gestion financière ;
- ▶ de trésorerie pour 4,1 millions d'euros. Elle se compose en majorité de disponibilités dont 1,1 million d'euros concernent le compte bancaire dédié aux opérations de l'activité VISALE et 2,2 millions d'euros de comptes sur livrets. Ce poste présente un montant quasi stable sur la période 2017-2018.

Tableau 9.16 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2018 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Concessions, brevets, droits similaires	2,57	34,6%	+ 1,3%	2,54	33,3%	+ 0,2%	2,53	30,9%
- Amortissements	-2,54	-34,2%	+ 0,3%	-2,53	-33,3%	+ 11,1%	-2,28	-27,8%
Immobilisations incorporelles en cours			- 100,0%	0,01	0,1%			
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,30	4,0%	+ 4,9%	0,28	3,7%	+ 14,2%	0,25	3,0%
- Amortissements	-0,22	-3,0%	+ 16,7%	-0,19	-2,5%	+ 13,9%	-0,17	-2,1%
Autres titres immobilisés	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%	+ 0,0%	0,00	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,07	0,9%	+ 17,5%	0,06	0,7%	+ 9,2%	0,05	0,6%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	2,93	39,5%	+ 1,7%	2,88	37,9%	+ 1,9%	2,83	34,5%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-2,76</i>	<i>-37,2%</i>	<i>+ 1,4%</i>	<i>-2,72</i>	<i>-35,8%</i>	<i>+ 11,3%</i>	<i>-2,45</i>	<i>-29,9%</i>
Actif immobilisé net	0,17	2,3%	+ 6,6%	0,16	2,1%	- 58,4%	0,38	4,7%
Créances usagers et comptes rattachés	0,21	2,9%	- 20,4%	0,27	3,5%	- 62,1%	0,71	8,6%
- Dépréciations								
Autres créances	0,04	0,5%	- 44,6%	0,07	0,9%	- 73,2%	0,26	3,1%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	0,25	3,4%	- 25,3%	0,34	4,4%	- 65,1%	0,96	11,7%
<i>Dépréciations</i>								
Actif réalisable net	0,25	3,4%	- 25,3%	0,34	4,4%	- 65,1%	0,96	11,7%
Valeurs mobilières de placement	0,07	0,9%	+ 0,0%	0,07	0,9%	- 96,9%	2,25	27,4%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	4,04	54,5%	- 5,4%	4,27	56,2%	+ 110,3%	2,03	24,8%
III - Trésorerie	4,11	55,4%	- 5,3%	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	4,11	55,4%	- 5,3%	4,34	57,1%	+ 1,5%	4,28	52,2%
Charges constatées d'avance	0,13	1,7%	+ 213,6%	0,04	0,5%	- 67,6%	0,13	1,5%
IV - Comptes de régularisation	0,13	1,7%	+ 213,6%	0,04	0,5%	- 67,6%	0,13	1,5%
Actif total brut (I + II + III + IV)	7,42	100,0%	- 2,4%	7,60	100,0%	- 7,2%	8,20	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-2,76</i>	<i>-37,2%</i>	<i>+ 1,4%</i>	<i>-2,72</i>	<i>-35,8%</i>	<i>+ 11,3%</i>	<i>-2,45</i>	<i>-29,9%</i>
Actif total net	4,66	62,8%	- 4,5%	4,88	64,2%	- 15,1%	5,75	70,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de fonds propres pour 0,1 million d'euros. Cette rubrique est stable depuis 2016 ;
- ▶ d'autres fonds associatifs à hauteur de 0,4 million d'euros dont 0,2 million d'euros sont constitués de fonds associatifs et 0,2 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 2018. Ils représentent ainsi les investissements restant à réaliser en 2019. Quant aux subventions d'investissements, elles sont versées par ALS et permettent à l'APAGL de financer ses investissements dans des activités non lucratives ;
- ▶ de provisions pour risques et charges pour 1,4 million d'euros dont 1,2 million d'euros correspondent à un litige commercial. La hausse du poste à hauteur de 11,0% par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par l'augmentation des provisions pour indemnités de départ à la retraite.

Tableau 9.17 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2018 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs sans droit de reprise	0,14	3,0%	+ 0,0%	0,14	2,9%	+ 0,0%	0,14	2,5%
I - Fonds propres	0,14	3,0%	+ 0,0%	0,14	2,9%	+ 0,0%	0,14	2,5%
Fonds associatifs avec droit de reprise (apports)	0,21	4,4%	- 19,4%	0,25	5,3%	+ 242,9%	0,07	1,3%
Subventions d'investissements sur biens non renouvelables	0,16	3,5%	+ 8,4%	0,15	3,1%	- 59,8%	0,37	6,6%
II - Autres fonds associatifs	0,37	7,9%	- 9,1%	0,40	8,4%	- 9,7%	0,45	8,0%
III - Provisions pour risques et charges	1,43	30,6%	+ 11,0%	1,29	26,6%	- 8,1%	1,40	24,9%
IV - Fonds dédiés								
Fournisseurs et comptes rattachés	0,40	8,5%	+ 78,0%	0,22	4,6%	- 32,0%	0,33	5,8%
Autres dettes	2,33	49,9%	- 16,4%	2,78	57,5%	- 15,8%	3,31	58,8%
V - Dettes	2,72	58,4%	- 9,4%	3,01	62,1%	- 17,3%	3,63	64,6%
Passif total net (I + II + III + IV + V)	4,66	100,0%	- 3,7%	4,84	100,0%	- 14,0%	5,63	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions de fonctionnement reçues de la part d'ALS pour 4,4 millions d'euros. Conformément à la convention tripartite de financement⁹⁹ signée entre ALG, ALS et APAGL et à l'article L. 313-19-1 I 5° du CCH, ALS verse à l'APAGL sous forme de subventions des fonds nécessaires à son fonctionnement au titre de l'ensemble des dispositifs sur lesquels elle intervient ou dont elle assure le pilotage et la gestion. Au titre de l'exercice 2018, l'APAGL a appelé 4,4 millions d'euros auprès d'ALS hors dotations aux amortissements et provisions ;
- ▶ de résultat exceptionnel s'élevant à 0,1 million d'euros. Ce dernier est en baisse de 78,3% par rapport à l'exercice 2017. Cette variation s'explique principalement par la baisse des subventions d'investissements passant de 0,3 million d'euros en 2017 à 0,04 million d'euros en 2018. En outre, la résolution en 2017 du litige commercial explique la baisse des charges exceptionnelles.

⁹⁹ La convention de financement s'applique du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.



Tableau 9.18 : Compte de résultat de l'APAGL au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Prestations de services	0,18	-237,9%	- 20,9%	0,22	-63,2%	- 62,1%	0,59	-83,1%
Subventions d'exploitation	4,43	-5931,1%	+ 16,9%	3,79	-1065,4%	- 12,6%	4,33	-607,8%
Autres produits	0,00	-0,2%	+ 245,2%	0,00	0,0%	- 94,5%	0,00	-0,1%
Reprises sur provisions, dépréciations	0,09	-116,8%	+ 22,4%	0,07	-20,0%			
Tranfert de charges	0,00	4,5%	- 171,0%	0,00	-1,3%	- 73,9%	0,02	-2,5%
Dotations d'exploitation	-0,04	52,1%	- 89,3%	-0,36	102,3%	- 48,7%	-0,71	99,5%
Autres charges d'exploitation	-4,73	6329,4%	+ 15,8%	-4,08	1147,6%	- 17,5%	-4,95	694,0%
I - Résultat d'exploitation	-0,07	100,0%	- 79,0%	-0,36	100,0%	- 50,1%	-0,71	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,01	100,0%	- 87,9%	0,08	100,0%	+ 13,6%	0,07	100,0%
Charges financières								
II - Résultat financier	0,01	100,0%	- 87,9%	0,08	100,0%	+ 13,6%	0,07	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	0,04	58,8%	- 86,9%	0,27	97,7%	- 55,1%	0,61	93,7%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,03	41,0%	+ 100,0%					
Reprises sur provisions et transferts de charges			- 100,0%	0,13	46,3%	- 38,4%	0,21	32,4%
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,2%	+ 100,0%				0,00	0,3%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital			- 100,0%	-0,12	-44,0%	- 6,2%	-0,13	-20,2%
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions							-0,04	-6,1%
III - Résultat exceptionnel	0,1	100,0%	- 78,3%	0,28	100,0%	- 57,0%	0,65	100,0%
IV - Résultat net avant impôts	0,00	100,0%	- 548,8%	0,00	100,0%	- 83,9%	0,01	100,0%
Impôts sur les sociétés	0,00	100,0%	- 305,6%	0,00	100,0%	- 76,2%	0,00	100,0%
Résultat net comptable	0,00	100,0%	+ 999,9%	0,00	100,0%	- 100,0%	0,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

9.2.6 Evolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2017 à 2018

Les frais de fonctionnement réels des entités du groupe Action Logement sont présentés dans le Tableau 9.19 ci-après. Ces frais comprennent les dotations aux amortissements et sont règlementés par la convention quinquennale entre l'État et Action Logement pour un exercice donné.

Tableau 9.19 : Frais de fonctionnement du groupe Action Logement au 31.12.2017 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	ALG			ALS			ALI			AFL			APAGL			TOTAL		
	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation	Exercice 2018	Exercice 2017	Variation
Frais de personnel	5,77	6,41	- 10,0%	194,22	195,66	- 0,7%	7,07	6,98	+ 1,4%	4,59	n.d.	n.d.	2,80	2,50	+ 12,0%	214,45	211,55	+ 1,4%
Locaux	0,36	0,30	+ 20,1%	39,14	25,87	+ 51,3%	0,30	0,14	+ 110,0%	0,73	n.d.	n.d.	0,43	0,37	+ 18,3%	40,96	26,68	+ 53,5%
Moyens généraux	0,08	0,11	- 27,4%	9,19	10,21	- 9,9%	0,00	0,00		0,08	n.d.	n.d.	0,06	0,04	+ 45,0%	9,41	10,36	- 9,1%
Informatique	0,62	0,45	+ 36,3%	37,98	24,36	+ 55,9%	0,40	0,27	+ 51,0%	0,82	n.d.	n.d.	0,76	0,81	- 6,3%	40,58	25,89	+ 56,7%
Déplacements, Réception	0,10	0,09	+ 7,2%	4,20	3,79	+ 10,9%	0,57	0,41	+ 40,3%	0,23	n.d.	n.d.	0,16	0,13	+ 24,8%	5,25	4,41	+ 19,0%
Marketing - Communication	3,78	6,30	- 40,0%	3,45	3,00	+ 15,0%	0,24	0,25	- 3,4%	0,10	n.d.	n.d.	0,14	0,19	- 29,2%	7,71	9,73	- 20,8%
Honoraires	1,25	2,40	- 48,1%	9,16	13,67	- 33,0%	3,57	2,44	+ 46,7%	3,46	n.d.	n.d.	0,46	0,24	+ 90,0%	17,90	18,75	- 4,5%
Frais divers	0,02	0,17	- 89,9%	3,76	2,87	+ 30,9%	-0,04	0,01	- 601,1%	0,04	n.d.	n.d.	0,03	0,02	+ 37,5%	3,81	3,07	+ 24,2%
Cotisations Partenaires Sociaux	5,59	5,10	+ 9,7%	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	n.d.	n.d.	0,00	0,00		5,59	5,10	+ 9,7%
Retraitement nouvelle convention quinquennale	-0,03	-0,02	+ 66,9%	-2,47	-3,52	- 29,8%	0,00	0,00		-3,37	n.d.	n.d.	0,00	0,00		-5,86	-3,54	+ 65,8%
Total charges de fonctionnement (*)	17,53	21,30	- 17,7%	298,63	275,91	+ 8,2%	12,11	10,48	+ 15,5%	6,69	0,00	n.d.	4,84	4,30	+ 12,4%	339,80	312,00	+ 8,9%
Objectif de la convention quinquennale (**)																342,00	317,40	+ 7,8%

n.d. : non disponible

(*) : Le montant des frais de fonctionnement n'est pas disponible pour l'AFL au titre de l'exercice 2017.

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

S'agissant de l'exercice 2018, d'après les données transmises par les différentes entités du groupe, le montant total des charges de fonctionnement ressort à 339,8 millions d'euros, soit 2,2 millions d'euros en deçà de l'objectif fixé par la convention quinquennale. Toutefois, si l'on réintègre les 5,9 millions d'euros correspondant au retraitement lié à la nouvelle convention quinquennale, ce montant devient supérieur de 3,7 millions d'euros par rapport à l'objectif de ladite convention.

L'entité Action Logement Services, du fait de son activité de services, représente le principal consommateur de ressources de fonctionnement en 2018 (soit 87,9% du total des ressources utilisées) à l'instar de 2017 (avec 88,4% des ressources utilisées). De manière générale pour le groupe Action Logement, les principales composantes des frais de fonctionnement sont les suivantes :

- ▶ frais de personnel : ce poste de dépenses représente 63,1% des frais de fonctionnement en 2018 contre 67,8% en 2017. Il présente un niveau relativement stable entre les deux exercices (+1,4%) ;
- ▶ locaux : les coûts relatifs aux locaux constituent le second poste de dépenses pour les entités du groupe (12,1% en 2018 versus 8,6% en 2017), avec une hausse significative sur la période analysée (+53,5 %). Cette augmentation des coûts s'explique essentiellement par le déménagement de l'ensemble de ces entités dans des locaux uniques (« Grand Seine ») au cours de l'exercice 2018. Pour ALS et ALI, la prise à bail de ces nouveaux locaux induit du doublonnement des charges de loyers¹⁰⁰ sur l'année 2018 entre leurs anciens sites et le nouveau site commun. Concernant ALG, on relève une augmentation de la surface occupée en corrélation avec l'évolution de ses effectifs à la hausse sur l'exercice 2018 (+30,4%) ;
- ▶ informatique : les dépenses d'informatique atteignent 11,9% du total des frais de fonctionnement en 2018 contre 8,3% en 2017. Elles présentent une hausse significative sur la période (+56,7%), notamment pour ALS (+55,9%). En effet, au titre de l'exercice 2018, suite à des audits et à des études conduits sur cette année, la nouvelle stratégie de la Direction des systèmes d'information a décidé de l'arrêt, du redéploiement ou du redimensionnement de certains projets informatiques ;
- ▶ honoraires : cette rubrique représente le quatrième poste de coûts avec 5,3% en 2018 contre 6,0% en 2017, soit une baisse de 4,5% sur la période. Néanmoins, les dynamiques sont contrastées suivant les entités analysées : les dépenses d'honoraires d'ALS diminuent de 33,0%, ce qui est principalement imputable à la diminution du recours à des conseils juridiques et fiscaux (-2,2 millions d'euros) et d'expertise comptable (-1,5 million d'euros). À l'inverse, ALI voit ses coûts de prestations augmenter de 46,7%. Il s'agit essentiellement d'honoraires liés à la cession de ses activités concurrentielles sur l'exercice 2018, soit 2,4 millions d'euros.

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

9.3.1 Évolution des ressources stables

Le Tableau 9.20 ci-dessous présente les ressources stables et le fonds de roulement d'ALS à fin 2018. Les ressources définitives d'ALS s'élèvent à 13 525,5 millions d'euros contre 13 087,8 millions d'euros en 2017. On observe une hausse de 3,3% entre les deux exercices. Cette variation s'explique essentiellement par la hausse du résultat d'ALS passant de 248,1 millions d'euros en 2017 à 437,7 millions d'euros en 2018.

Les ressources stables s'élèvent à 20 619,3 millions d'euros en 2018 contre 20 038,1 millions d'euros en 2017. On observe une hausse de 2,9% par rapport à 2017. Cette variation est cohérente avec la hausse des ressources définitives. Quant aux emplois durables, ils sont à hauteur de 16 979,6 millions d'euros en 2018 contre 17 206,6 millions d'euros en 2017. On constate ainsi une baisse de 1,3% par rapport à l'exercice précédent. Le fonds de roulement au 31 décembre 2018 est en hausse de 28,5 % par rapport à l'exercice 2017 puisqu'il se monte à 3 639,6 millions d'euros contre 2 831,4 millions d'euros en 2017.

¹⁰⁰ Ces loyers sont refacturés aux entités du groupe Action Logement par Solendi Expansion, filiale d'ALS, au prorata des surfaces occupées.



Tableau 9.20 : Synthèse des ressources stables d'Action Logement Services

Évolution du fonds de roulement ALS

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017
	Total	%	Total	%	
Capital, réserves, report à nouveau	13 087,80	63,5%	12 839,72	64,1%	+ 1,9%
Résultat	437,66	2,1%	248,09	1,2%	+ 76,4%
Amortissements et dépréciations			0,04	0,0%	- 100,0%
Capitaux propres retraités	13 525,46	65,6%	13 087,84	65,3%	+ 3,3%
Ressources définitives (I)	13 525,46	65,6%	13 087,84	65,3%	+ 3,3%
Provisions	184,12	0,9%	192,02	1,0%	- 4,1%
Opérations avec la clientèle (dettes) (*)	5 648,12	27,4%	5 372,80	26,8%	+ 5,1%
Dettes financières	1 261,58	6,1%	1 385,39	6,9%	- 8,9%
Ressources non définitives (II)	7 093,83	34,4%	6 950,22	34,7%	+ 2,1%
Ressources stables (III = I+ II)	20 619,29	100,0%	20 038,06	100,0%	+ 2,9%
Immobilisations incorporelles et corporelles	91,91	0,4%	81,93	0,4%	+ 12,2%
Participations	87,71	0,4%	87,71	0,4%	+ 0,0%
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%	- 100,0%
Créances rattachées : Autres participations (**)			596,83	3,0%	- 100,0%
Prêts aux autres personnes morales et organismes (**) (***)	12 173,42	59,0%	9 235,20	46,1%	+ 31,8%
Prêts aux personnes physiques	4 337,70	21,0%	4 832,27	24,1%	- 10,2%
Autres immobilisations financières (****)	288,90	1,4%	306,69	1,5%	- 5,8%
Emplois durables (IV)	16 979,64	82,3%	17 206,64	85,9%	- 1,3%
Fonds de roulement (V = III - IV)	3 639,65	17,7%	2 831,43	14,1%	+ 28,5%

(*) Cette rubrique correspond aux fonds PEC reçus sous forme de prêts.

(**) Cette rubrique constitue la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

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

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

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9.3.2 Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables

Le Tableau 9.21 ci-après présente l'évolution de la disponibilité des ressources stables.

Tableau 9.21 : Échéancier des ressources stables disponibles au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Valeurs annuelles		Soldes progressifs	
	Montant	%	Montant	%
Ressources stables totales au 31.12.2018	20 619,29	100,0%	20 619,29	100,0%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-1 636,98	-7,9%	18 982,31	92,1%
Échéance à N+2	-191,69	-0,9%	18 790,62	91,1%
Échéance à N+3	-194,45	-0,9%	18 596,17	90,2%
Échéance à N+4	-201,71	-1,0%	18 394,46	89,2%
Échéance à N+5	-199,55	-1,0%	18 194,91	88,2%
Échéance à N+6	-198,19	-1,0%	17 996,71	87,3%
Échéance à N+7	-202,91	-1,0%	17 793,80	86,3%
Échéance à N+8	-206,83	-1,0%	17 586,97	85,3%
Échéance à N+9	-215,67	-1,0%	17 371,30	84,2%
Échéance à N+10	-225,49	-1,1%	17 145,81	83,2%
Échéance à N+11	-265,16	-1,3%	16 880,66	81,9%
Échéance à N+12	-261,26	-1,3%	16 619,39	80,6%
Échéance à N+13	-274,80	-1,3%	16 344,59	79,3%
Échéance à N+14	-282,94	-1,4%	16 061,65	77,9%
Échéance à N+15	-292,48	-1,4%	15 769,16	76,5%
Échéance à N+16	-299,13	-1,5%	15 470,04	75,0%
Échéance à N+17	-308,35	-1,5%	15 161,69	73,5%
Échéance à N+18	-319,87	-1,6%	14 841,82	72,0%
Échéance à N+19	-324,04	-1,6%	14 517,79	70,4%
Échéance à N+20	-340,72	-1,7%	14 177,07	68,8%
Échéance de N+21 à N+25			14 177,07	68,8%
Échéance de N+26 à N+30			14 177,07	68,8%
Échéance de N+31 à N+35			14 177,07	68,8%
Échéance de N+36 à N+40			14 177,07	68,8%
Échéance à N+41 et au-delà			14 177,07	68,8%
Échéanciers incohérents ou indisponibles	-651,60	-3,2%	13 525,46	65,6%
Ressources définitives	13 525,46	65,6%		

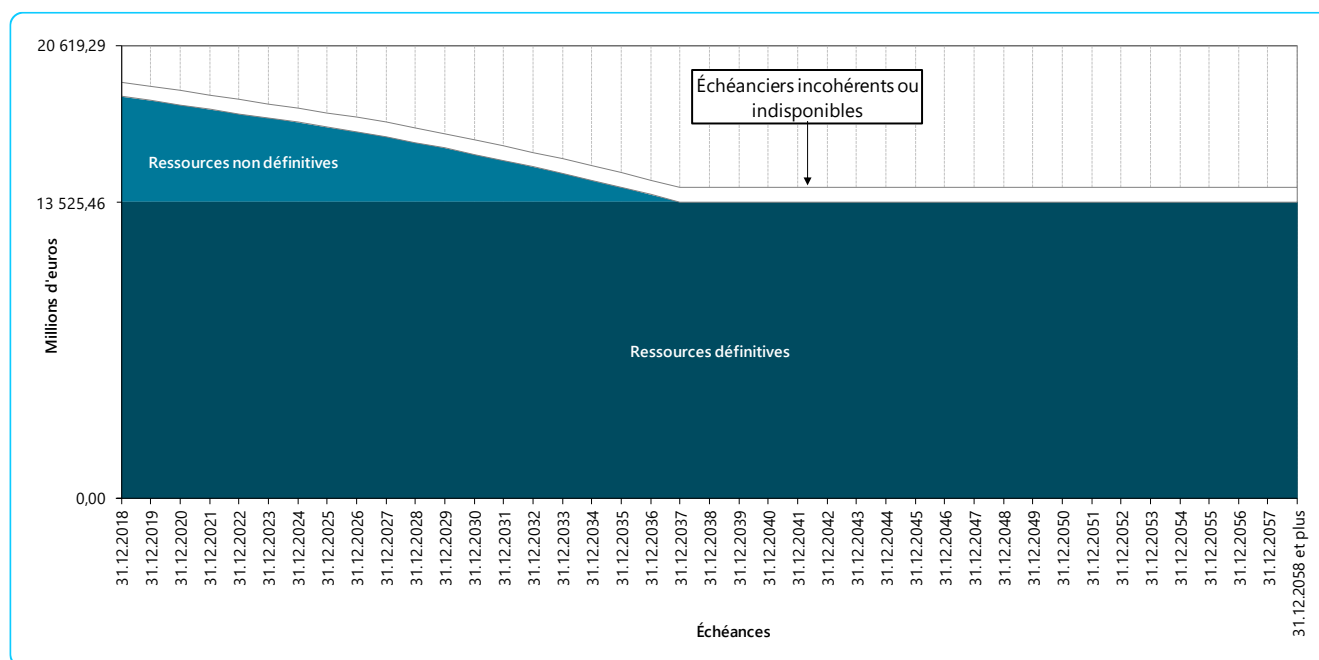
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

À la lecture de ce tableau, il ressort que sur les ressources stables totales de 20 619,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, 18 982,3 millions d'euros seront encore disponibles au 31 décembre 2019, 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 2018, si l'on fait l'hypothèse que les ressources dont l'échéance n'est pas disponible sont remboursables avant ce terme. En effet, hormis les provisions dont l'impact en trésorerie est appelé à s'observer à court terme, la principale source de diminution des ressources est constituée par les remboursements aux entreprises des fonds PEC reçus sous forme de prêts, remboursements qui doivent intervenir dans un laps de temps inférieur ou égal à vingt ans.

Le Graphique 9.2 ci-dessous présentant une structure par terme des ressources stables qui ne tiendrait compte ni des ressources nouvelles, ni des futurs emplois, permet de visualiser l'évolution ainsi analysée.



Graphique 9.2 : Structure par terme des ressources stables disponibles au 31.12.2018



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

9.3.3 Analyse de l'équilibre financier prospectif

La prise en compte de la réversibilité des emplois (retours de prêts principalement) et des décaissements liés aux ressources non définitives¹⁰¹ permet d'apprécier l'équilibre annuel des flux impactant le fonds de roulement d'ALS. Le Tableau 9.22 (page 189) 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 13 056,7 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.

¹⁰¹ Les ressources non définitives sont des fonds durables qui doivent être remboursés (dettes financières auprès de la CDC par exemple et fonds reçus des employeurs sous forme de prêts) et des provisions constituées pour couvrir des dépenses futures (engagements à réaliser, pour risques et charges).

Tableau 9.22 : Fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles

Données en millions d'euros

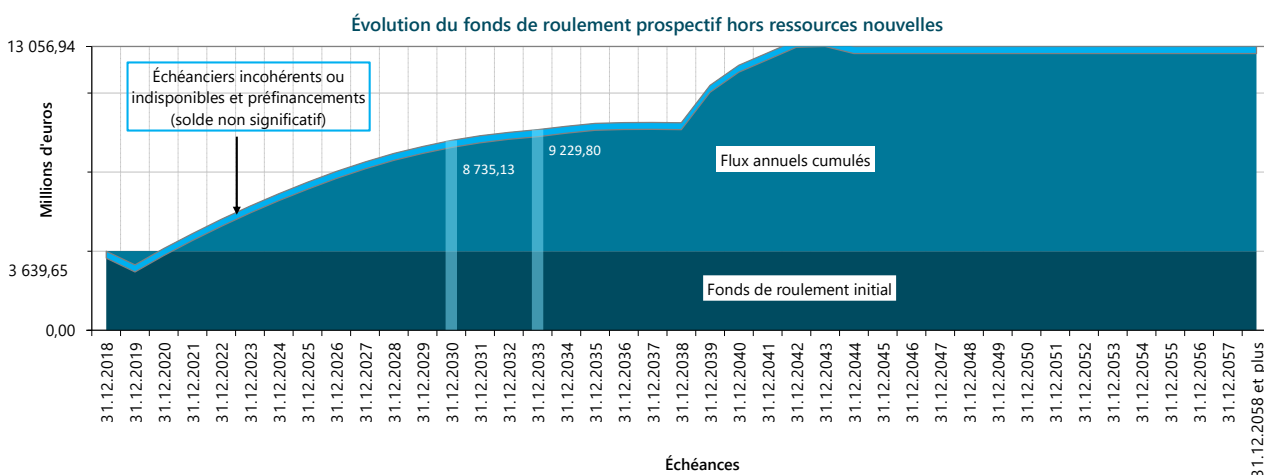
Rubriques	Dettes et provisions	Retours sur financements accordés					Valeurs annuelles		Fonds de roulement prospectif	
		Créances liées au fonds de garantie	Créances sur les personnes morales - Groupe	Créances sur les personnes morales - Hors Groupe	Personnes morales	Personnes physiques	Montant	%	Montant	%
Fonds de roulement au 31.12.2018							3 639,65	27,88%	3 639,65	27,88%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-1 636,98	12,42	170,82	374,07	544,88	446,76	-632,92	-4,85%	3 006,73	23,03%
Échéance à N+2	-191,69	6,65	185,50	376,90	562,40	376,09	753,44	5,77%	3 760,17	28,80%
Échéance à N+3	-194,45	2,89	167,95	376,15	544,11	341,62	694,16	5,32%	4 454,32	34,11%
Échéance à N+4	-201,71	1,03	169,38	368,09	537,47	315,46	652,25	5,00%	5 106,57	39,11%
Échéance à N+5	-199,55	0,65	167,52	350,31	517,83	292,41	611,34	4,68%	5 717,91	43,79%
Échéance à N+6	-198,19	0,41	171,57	328,16	499,73	266,36	568,30	4,35%	6 286,21	48,14%
Échéance à N+7	-202,91	0,27	181,26	307,98	489,24	240,68	527,28	4,04%	6 813,49	52,18%
Échéance à N+8	-206,83	0,19	186,58	291,79	478,37	221,74	493,47	3,78%	7 306,96	55,96%
Échéance à N+9	-215,67	0,15	191,30	269,34	460,65	196,06	441,18	3,38%	7 748,15	59,34%
Échéance à N+10	-225,49	0,12	191,22	254,29	445,51	170,37	390,51	2,99%	8 138,66	62,33%
Échéance à N+11	-265,16	0,09	193,78	235,79	429,56	152,59	317,09	2,43%	8 455,75	64,76%
Échéance à N+12	-261,26	0,08	195,83	207,04	402,87	137,70	279,38	2,14%	8 735,13	66,90%
Échéance à N+13	-274,80	0,06	179,16	184,34	363,50	124,45	213,21	1,63%	8 948,34	68,53%
Échéance à N+14	-282,94	0,05	171,94	164,53	336,47	105,28	158,85	1,22%	9 107,19	69,75%
Échéance à N+15	-292,48	0,04	171,76	154,55	326,31	88,73	122,61	0,94%	9 229,80	70,69%
Échéance à N+16	-299,13	0,04	236,74	146,06	382,80	76,80	160,51	1,23%	9 390,31	71,92%
Échéance à N+17	-308,35	0,03	230,01	138,95	368,96	70,96	131,60	1,01%	9 521,91	72,93%
Échéance à N+18	-319,87	0,03	146,74	134,15	280,89	72,67	33,72	0,26%	9 555,63	73,18%
Échéance à N+19	-324,04	0,02	139,66	130,90	270,55	63,40	9,94	0,08%	9 565,57	73,26%
Échéance à N+20	-340,72	0,02	138,00	145,23	283,23	43,98	-13,48	-0,10%	9 552,08	73,16%
Échéance de N+21 à N+25		0,07	686,41	884,80	1 571,21	149,33	1 720,61	13,18%	11 272,69	86,33%
Échéance de N+26 à N+30		0,04	519,39	362,93	882,32	42,91	925,26	7,09%	12 197,95	93,42%
Échéance de N+31 à N+35		0,02	249,79	313,50	563,29	1,27	564,58	4,32%	12 762,54	97,75%
Échéance de N+36 à N+40		0,01	185,63	395,40	581,03	0,01	581,05	4,45%	13 343,58	102,20%
Échéance à N+41 et au-delà		2,07	1,94	10,38	12,32	19,01	33,41	0,26%	13 376,99	102,45%
Échéanciers incohérents ou indisponibles et préfinancements	-651,60				37,91	293,64	-320,05	-2,45%	13 056,94	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2018).

Le Graphique 9.3 de la page suivante met en exergue le fait que le fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles¹⁰² se constitue essentiellement au cours des quinze prochaines années à l'issue desquelles il atteint 9 229,8 millions d'euros (soit 70,7% du potentiel total). La croissance est ensuite modérée sur les cinq années suivantes qui marquent un palier autour de 9 565,6 millions d'euros, avant un net rebond en 2041, année durant laquelle le fonds de roulement prospectif atteint 13 377,0 millions. La croissance se fait ensuite à un rythme annuel moyen dégressif inférieur à 2% du potentiel total.

¹⁰² Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.

Graphique 9.3 : Évolution du fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

9.4 ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES

En application du règlement ANC n° 2017-02 du 2 juillet 2017, le groupe Action Logement est tenu d'établir des comptes consolidés. L'établissement des comptes consolidés a fait l'objet d'une première certification pour l'exercice clos au 31 décembre 2018. Il est à noter que le groupe Action Logement applique des principes comptables liés à la forme juridique des entités mères, ce qui se répercute sur la présentation des états financiers consolidés du groupe et des paliers de consolidation. En effet, le palier ALS présente ses états financiers sous format bancaire alors que l'entité mère ALG présente ses états financiers consolidés selon le règlement CRC n° 99-02 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et des entreprises publiques. ALS est une société de financement et en tant que filiale « bancaire » d'un groupe¹⁰³, les comptes consolidés d'ALS doivent être intégrés dans les comptes consolidés du groupe Action Logement selon la nature des opérations réalisées par ALS. De ce fait, les créances et les dettes liées à l'activité de crédit d'une société de financement comme ALS doivent être maintenues dans les créances et les dettes d'exploitation au bilan consolidé.

Quant à l'entité mère ALG, elle revêt une forme associative.

Le groupe présente donc plusieurs particularités :

- une entité tête de groupe sous forme associative : Action Logement Groupe qui établit les comptes consolidés ;
- des entités ayant des structures juridiques différentes avec des particularités comptables spécifiques ;
- un périmètre de consolidation très réduit par rapport au périmètre du groupe Action Logement.

S'agissant de son premier exercice de certification des comptes consolidés, un volume important d'écritures de retraitement et d'élimination ont été constatées, ce qui signifie que le groupe doit améliorer son processus de consolidation et mieux harmoniser ses méthodes. Néanmoins, il est fréquent que la consolidation d'un groupe nécessite des améliorations ultérieures au premier exercice de consolidation.

¹⁰³ Il s'agit de la présentation d'activités dissemblables dans les comptes consolidés conformément à l'avis du comité d'urgence du CNC n° 2001-A du 29 janvier 2001, confirmé par les recommandations de l'Autorité des marchés financiers – AMF, dans son bulletin COB n° 352 de décembre 2000.

9.4.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2018 comprend plusieurs périmètres :

- Le périmètre des entités bénéficiaires des financements de la PEEC de manière directe et indirecte ;
- Le périmètre juridique ou de détention d'Action Logement : il représente l'ensemble des détentions du groupe. Ce périmètre a été reconstitué par le groupe Action Logement sur la base du recensement réalisé auprès de l'ensemble des entités ;
- Le périmètre de consolidation qui est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil de consolidation est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement. Les entités appartenant au périmètre de consolidation sont les entités pour lesquelles l'activité représente l'image fidèle du groupe. Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif au groupe Action Logement a défini au préalable les entités mères qui appartiennent au groupe. Parmi ces entités mères, on retrouve : ALG, ALI, ALS, AFL et APAGL. ALG constitue l'entité tête du groupe. À cela, s'ajoutent les filiales des dites entités mères. Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation regroupe 135 entités appartenant à ce périmètre. Le périmètre de consolidation est réparti comme suit :
 - 116 entités en intégration globale ;
 - 2 entités en intégration proportionnelle ;
 - 17 entités non intégrées, entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe et d'autres ont été « tupées »¹⁰⁴.

Les entités exclues du périmètre Action Logement sont celles qui ne respectent pas le seuil de consolidation¹⁰⁵. Il est à noter que parmi les entités exclues, on peut retrouver certaines SA HLM de taille importante (parc de logements et capitaux propres) telles que Batigère Ile-de-France, Habitat Dauphinois et 1001 Vies Habitat (ex Logement Français SA HLM).

- ▶ Existence de trois paliers au sein du périmètre : comme indiqué ci-avant, le groupe Action Logement est constitué d'une entité tête de groupe : ALG et d'entités mères : ALS, ALI, AFL et APAGL. ALI, ALS et AFL ont chacune leur propre périmètre de consolidation ;
- ▶ Cas des entités combinées par ALG : le groupe AFL et APAGL :
 - APAGL est une entité combinée par ALG ;
 - Le groupe AFL est un groupe combiné par ALG. Le groupe AFL établit des comptes consolidés, dont l'entité mère est l'association Foncière Logement et les filiales sont au nombre de 18.

En l'absence de lien capitalistique, les comptes du groupe AFL et ceux de l'APAGL sont combinés par ALG.

9.4.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement

Depuis la réforme Action Logement et le transfert de la quasi-intégralité des titres à l'entité ALI, le périmètre du groupe a connu des mouvements d'entrées et de sorties.

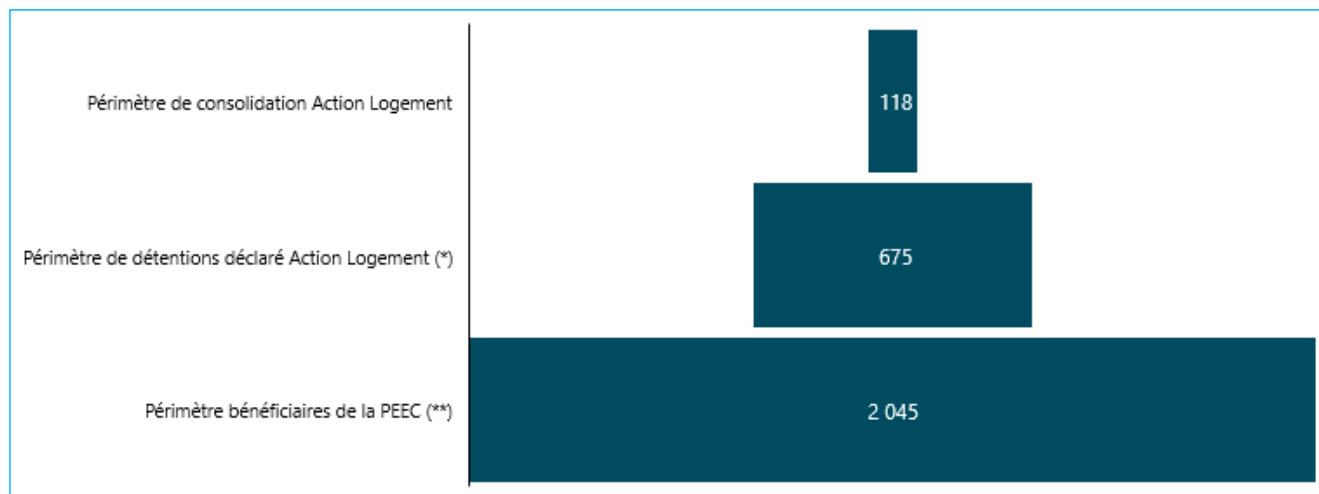
¹⁰⁴ Il s'agit des filiales détenues à 100 % par le groupe qui ont fait l'objet d'un transfert de la totalité de leur patrimoine vers le groupe.

¹⁰⁵ Les seuils de consolidation définis par le groupe Action Logement sont les suivants : total bilan supérieur à 6 millions d'euros et chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros, ou filiale gérant au moins 150 logements.



Le périmètre du groupe (hors entités non intégrées) se rétrécit et passe de 143 entités au 31 décembre 2017 à 118 entités intégrées au 31 décembre 2018. Ce rétrécissement est lié à la réorganisation des filiales du palier ALI par le biais de mouvements de fusions et de TUP. Ces mouvements se poursuivront sur l'exercice 2019, jusqu'à ce que le groupe atteigne sa taille critique.

Graphique 9.4 Périmètre d'Action Logement au titre de l'exercice 2018 (en nombre d'entités)



Source : ANCOLS.

Notes de lecture :

(*) Correspond aux déclarations directes et indirectes. Le périmètre de déclarations déclaré par Action Logement au 31 décembre 2018 est consultable sur le site de l'Agence : www.ancols.fr.

(**) Dont 1 925 entités hors groupe Action Logement et 118 entités appartenant au périmètre de consolidation Action Logement Groupe.

9.4.2.1 Périmètre d'Action Logement Groupe

Tableau 9.23 : Périmètre du groupe Action Logement au 31.12.2018¹⁰⁶

Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 17 au titre de l'exercice 2018, soit 135 entités au sein de ce périmètre.

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE	ASSOCIATION		Mère du groupe		
2	7500100034	443966510	AFL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
3	7500100083	497806331	APAGL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
4	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	100,00
5	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
6	3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	99,68	99,68
7	9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00
8	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
9	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100,00	100,00
10	7500530125	582084612	ACTION SOCIALE IMMOBILIERE	SA		Globale	82,30	82,30
11	3300530019	302433230	ALLIANCE PATRIMOINE IMMOBILIER	SAS	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
12	6900050040	960506152	ALUADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,29	97,94
13	5700862706	410194955	ALLIANCE IMMOBILIER	SAS		Globale	100,00	81,89
14	5700862703	433993821	ALLIANCE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SAS		Globale	95,00	81,89
15	3300863372	351339213	ARIANE CONSTRUCTIONS	SAS		Globale	100,00	85,80
16	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
17	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,88	98,81
18	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM		Globale	66,34	88,04
19	5900860059	382527018	CAPCIL	SAS	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
20	3300863373	443276373	CIFA - COMPAGNIE IMMOBILIERE ET FONCIERE D'AQUITAINE	SAS		Globale	95,00	85,80

¹⁰⁶ Le périmètre d'Action Logement Groupe comprend les périmètres d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier (voir respectivement sections 9.4.2.2 et 9.4.2.3 ci-après).

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
21	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,05	97,57
22	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,73	98,66
23	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	61,63	87,55
24	0200050016	585980022	CLESENCE (ex LA MAISON DU CIL)	SA d'HLM		Globale	53,52	80,27
25	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM		Globale	66,67	100,00
26	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM		Globale	60,00	91,98
27	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	92,71
28	6300050020	796350080	DOM'AULIM	SA d'HLM		Globale	60,22	87,51
29	9400050106	322315557	DOMAXIS	SA d'HLM		Globale	66,40	65,78
30	6800050041	945651149	DOMIAL(ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,05	99,07
31	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	63,32	94,46
32	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	98,00
33	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	54,63	81,93
34	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
35	3500531871	389667874	ESPACIL DEVELOPPEMENT	SA	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
36	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,98	96,40
37	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
38	7200050029	786328914	F2M (ex Foyer Manceau)	SA d'HLM		Globale	64,30	90,33
39	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
40	7500050273	582142816	FRANCE HABITATION	SA d'HLM		Globale	65,77	98,52
41	4400860016	414082446	GROUPE ATREALIS	SAS	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
42	2100050013	154506381	HABELLIS (ex VILLEO)	SA d'HLM		Globale	63,20	93,80
43	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE (ex VILOGIA PRIVILEGE)	SAS		Globale	99,43	99,43
44	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM		Globale	63,16	94,47
45	6900050016	573771227	HBVS - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	SA		Globale	65,72	90,76
46	3300863374	306039470	IGC -IMMO GIRONDE CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	85,80
47	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT (ex SA D'HLM DES DEUX-SEVRES ET DE LA REGION)	SA d'HLM		Globale	53,16	75,40
48	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	62,70	94,56
49	6700050133	498273556	3F GRAND EST (ex IMMOBILIERE 3F Grand EST)	SA d'HLM		Globale	66,66	94,37
50	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,02
51	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE (ex IMMOBILIERE CENTRE LOIRE)	SA d'HLM		Globale	65,16	88,02
52	0600050012	415750868	IMMOBILIERE MEDITERRANEE	SA d'HLM		Globale	66,62	94,60
53	8100050010	716820410	3F OCCITANIE (ex IMMOBILIERE MIDI-PYRENEES SA DE LA VALLEE DUTHORE)	SA d'HLM		Globale	63,76	90,57
54	5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS (ex IMMOBILIERE NORD ARTOIS)	SA d'HLM		Globale	66,41	94,20
55	7500051033	495286098	3F RESIDENCES (ex RESIDENCES SOCIALES De France)	SA d'HLM		Globale	66,67	93,47
56	4900050045	057201139	IMMOBILIERE PODELIHA	SA d'HLM		Globale	66,64	99,95
57	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,15	93,83
58	1300530021	067803031	IMMOCIL	SA		Globale	85,55	85,55
59	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
60	7500530018	602052359	IN'LI (ex OGIF)	SA		Globale	99,25	99,25
61	6900530032	955504097	IN'LI AURA (ex ENT.Habitat Im)	SA		Globale	96,31	95,42
62	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST (ex SICI)	SA		Globale	96,54	96,26
63	0600530012	955801253	IN'LI PACA (ex PARLONIAM)	SA		Globale	89,43	89,43
64	3100530011	304234636	IN'LI SO (ex CILEO HABITAT)	SA		Globale	97,84	97,84
65	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,41	50,09
66	7500060255	304801731	LA MAISON FAMILIALES REGION PARISIENNE MFRP	SCIC d'HLM		Globale (1)	50,00	99,98
67	5900050158	075950204	LA MAISON FLAMANDE	SA d'HLM	Fusion /TUP	Globale (1)	0,00	0,00
68	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	61,85	92,77
69	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,03	51,05
70	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE (ex LA RESIDENCE URBAINE DE France)	SA d'HLM		Globale	69,20	93,61
71	9100050018	957200926	L'ATHEGIENNE	SA d'HLM	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
72	1600050010	561820481	LE FOYER DE LA CHARENTE	SA d'HLM		Globale	65,87	98,80
73	4300050017	585750177	LE FOYER VELLAVE	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
74	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
75	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
76	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,07
77	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,97	99,97
78	0600050038	966802381	LOGEO MEDITERRANEE (ex SUD HABITAT)	SA d'HLM		Globale	58,20	87,28
79	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	66,49	99,71
80	3300050027	461201337	LOGEVIE	SA d'HLM		Globale	75,82	98,01
81	5700050036	362801011	LOGIEST	SA d'HLM		Globale	39,30	58,73
82	0300530023	935550251	LOGILEO	SA	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
83	4500060013	086680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM		Globale (1)	41,00	91,71
84	7600050132	640500237	LOGIS EI NE	SA d'HLM		Globale	66,53	99,86
85	0200050024	716880281	LOGIVAM	SA d'HLM	Fusion / LUP	Globale	0,00	0,00
86	5800050035	591880315	LOGIVIE	SA d'HLM	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
87	9500050048	775744139	LSVO - LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE	SA d'HLM		Globale	66,06	99,10
88	6400863376	327469482	MAISONS AQUITAINE	SAS		Globale	100,00	85,80
89	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,65
90	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	48,79	73,89
91	7500050414	552127839	MAISONS SAINES AIR LUMIERE	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
92	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM		Globale	56,00	97,89
93	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,80	98,74
94	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	65,48	98,21
95	5900050166	886380526	NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Proportionnelle	16,64	48,91
96	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	55,19
97	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	98,67	98,67
98	7500050547	304537525	PAX-PROGRES-PALLAS	SA d'HLM		Globale	50,00	50,99
99	6000050015	775628001	PICARDIE HABITAT	SA d'HLM		Globale	59,59	94,00
100	5100060063	095850194	PLURIAL HOME EXPERT	SCIC d'HLM	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
101	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	66,65	99,97
102	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SA		Globale	97,77	97,52
103	6900530024	955508916	PROMELIA	SA	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
104	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM		Globale (1)	48,38	47,16
105	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	33,37	50,03
106	3300030014	457210599	SACICAP GIRONDE	SACICAP		Globale	91,64	90,31
107	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	94,91
108	5700030015	358802106	SACIEST	SACICAP		Globale	86,20	86,20
109	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
110	0400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,17



9. ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
111	4400530024	432725356	SAS ATREALIS PROMOTION	SAS		Globale	100,00	100,00
112	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,17
113	0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	100,00	90,17
114	6300500133	342808110	SCI ANTLIA CHANTERAIN	SCI		Globale	51,78	51,78
115	5700500081	442364733	SCI DES PME	SCI	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
116	6900500202	429928310	SCI FALY	SCI	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
117	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,65
118	7500532395	508067188	SGRHVS Montèmpo	SAS		Proportionnelle	47,00	47,00
119	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	68,41	68,41
120	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	93,89	93,89
121	6900500210	316590553	SIRUL - SCI DE LA REGION URBAINE DE LYON	SCI	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
122	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,65
123	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		Globale	100,00	100,00
124	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,43	92,15
125	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
126	6900050180	702006230	SOFILOGIS	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
127	1300860013	384200580	SOFIPARCIL	SAS		Globale	100,00	100,00
128	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	98,31	98,31
129	7800050015	775708647	SOGENMAC	SA d'HLM		Globale	64,90	97,35
130	3300863378	316139930	SOVI - SUD OUEST VILLAGE	SAS		Globale	100,00	85,80
131	1300050013	573620754	U N ICI L (ex DOMICIL)	SA d'HLM		Globale	66,11	99,16
132	4500050015	086180387	VALLOGIS	SA d'HLM		Globale	60,70	91,03
133	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,17
134	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI	Intégration suite TUP	Globale	99,97	99,22
135	3800500135	314711979	SCI BERJALIENNE DE CONSTRUCTION	SCI	Intégration suite TUP	Globale	100,00	95,42

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

Source : Extrait du Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés – Exercice 2018.

9.4.2.2 Périmètre d'Action Logement Services

Tableau 9.24 : Périmètre d'Action Logement Services au 31.12.2018

CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère du palier ALS		
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100	100
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA	Globale	99,68	99,68
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL	Globale	100	100
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100	100

Source : Extrait du Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés – Exercice 2018.

9.4.2.3 Périmètre d'Action Logement Immobilier

Tableau 9.25 : Périmètre d'Action Logement Immobilier au 31.12.2018

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI		
2	7500530125	582084612	ACTION SOCIALE IMMOBILIERE	SA		Globale	82,30	82,30
3	3300530019	302433230	ALIANCE PATRIMOINE IMMOBILIER	SAS	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
4	6900050040	960506152	ALLUADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,29	97,94
5	5700862706	410194955	ALLIANCE IMMOBILIER	SAS		Globale	100,00	81,89
6	5700862703	433993821	ALLIANCE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SAS		Globale	95,00	81,89
7	3300863372	351339213	ARIANE CONSTRUCTIONS	SAS		Globale	100,00	85,80
8	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
9	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,88	98,81
10	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM		Globale	66,34	88,04
11	5900860059	382527018	CAPCIL	SAS	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
12	3300863373	443276373	CIFA - COMPAGNIE IMMOBILIERE ET FONCIERE D'AQUITAINE	SAS		Globale	95,00	85,80
13	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,05	97,57
14	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,73	98,66
15	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	61,63	87,55
16	0200050016	585980022	CLESENCE (ex LA MAISON DU CIL)	SA d'HLM		Globale	53,52	80,27
17	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM		Globale	66,67	100,00
18	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM		Globale	60,00	91,98
19	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,00	92,71
20	6300050020	796350080	DOM'AULIM	SA d'HLM		Globale	60,22	87,51
21	9400050106	322315557	DOMAXIS	SA d'HLM		Globale	66,40	65,78
22	6800050041	945651149	DOMIAL(ex Habitat Familial A)	SA d'HLM		Globale	66,05	99,07
23	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	63,32	94,46
24	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	98,00
25	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	54,63	81,93
26	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
27	3500531871	389667874	ESPACIL DEVELOPPEMENT	SA	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
28	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,98	96,40
29	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
30	7200050029	786328914	F2M (ex Foyer Manceau)	SA d'HLM		Globale	64,30	90,33
31	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT (ex LOGIS 62)	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
32	7500050273	582142816	FRANCE HABITATION	SA d'HLM		Globale	65,77	98,52
33	4400860016	414082446	GROUPE ATREALIS	SAS	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
34	2100050013	154506381	HABELLIS (ex VILLEO)	SA d'HLM		Globale	63,20	93,80
35	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE (ex VILOGIA PRIVILEGE)	SAS		Globale	99,43	99,43
36	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM		Globale	63,16	94,47
37	6900050016	573771227	HBVS - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE	SA d'HLM		Globale	65,72	90,76
38	3300863374	306039470	IGC - IMMO GIRONDE CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	85,80
39	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT (ex SA D'HLM DES DEUX-SEVRES ET DE LA REGION)	SA d'HLM		Globale	53,16	75,40
40	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	62,70	94,56
41	670C050133	498273556	3F GRAND EST (ex IMMOBILIERE 3F Grand EST)	SA d'HLM		Globale	66,66	94,37
42	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	82,02
43	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE (ex IMMOBILIERE CENTRE LOIRE)	SA d'HLM		Globale	65,16	88,02
44	0600050012	415750868	IMMOBILIERE MEDITERRANEE	SA d'HLM		Globale	66,62	94,60
45	810C050010	716820410	3F OCCITANIE (ex IMMOBILIERE MIDI-PYRENEES SA DE LA VALLEE DUTHORE)	SA d'HLM		Globale	63,76	90,57
46	5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS (ex IMMOBILIERE NORD ARTOIS)	SA d'HLM		Globale	66,41	94,20
47	7500051033	495286098	3F RESIDENCES (ex RESIDENCES SOCIALES De France)	SA d'HLM		Globale	66,67	93,47
48	4900050045	057201139	IMMOBILIERE PODELIHA	SA d'HLM		Globale	66,64	99,95
49	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,15	93,83
50	1300530021	067803301	IMMOCIL	SA		Globale	85,55	85,55
51	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
52	7500530018	602052359	IN'LI (ex OGIF)	SA		Globale	99,25	99,25
53	6900530032	955504097	IN'LI AURA (ex ENT.Habitat Im)	SA		Globale	96,31	95,42
54	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST (ex SICI)	SA		Globale	96,54	96,26
55	0600530012	955801253	IN'LI PACA (ex PARLONIAM)	SA		Globale	89,43	89,43
56	3100530011	304234636	IN'LI SO (ex CILEO HABITAT)	SA		Globale	97,84	97,84
57	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,41	50,09
58	7500060255	304801731	LA MAISON FAMILIALES REGION PARISIENNE MFRP	SCIC d'HLM		Globale (1)	50,00	99,98
59	5900050158	075950204	LA MAISON FLAMANDE	SA d'HLM	Fusion /TUP	Globale (1)	0,00	0,00
60	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	61,85	92,77
61	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,03	51,05
62	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE (ex LA RESIDENCE URBAINE DE France)	SA d'HLM		Globale	69,20	93,61
63	9100050018	957200926	L'ATHEGIENNE	SA d'HLM	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
64	1600050010	561820481	LE FOYER DE LA CHARENTE	SA d'HLM		Globale	65,87	98,80
65	4300050017	585750177	LE FOYER VELLAVE	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
66	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
67	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
68	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,07
69	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,97	99,97
70	0600050038	966802381	LOGEO MEDITERRANEE (ex SUD HABITAT)	SA d'HLM		Globale	58,20	87,28
71	7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		Globale	66,49	99,71
72	3300050027	461201337	LOGEVIE	SA d'HLM		Globale	75,82	98,01
73	5700050036	362801011	LOGIEST	SA d'HLM		Globale	39,30	58,73
74	0300530023	935550251	LOGILEO	SA	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00



9. ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
75	4500060013	086680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM		Globale (1)	41,00	91,71
76	7600050132	640500237	LOGIS EL NE	SA d'HLM		Globale	66,53	99,86
77	0200050024	716880281	LOGIVAM	SA d'HLM	Fusion / LUP	Globale	0,00	0,00
78	5800050035	591880315	LOGIVIE	SA d'HLM	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
79	9500050048	775744139	LSVO - LE LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE	SA d'HLM		Globale	66,06	99,10
80	6400863376	327469482	MAISONS AQUITAINE	SAS		Globale	100,00	85,80
81	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,65
82	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	48,79	73,89
83	7500050414	552127839	MAISONS SAINES AIR LUMIERE	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
84	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM		Globale	56,00	97,89
85	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,80	98,74
86	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	65,48	98,21
87	5900050166	886380526	NOTRE LOGIS	SA d'HLM		Proportionnelle	16,64	48,91
88	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	55,19
89	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	98,67	98,67
90	7500050547	304537525	PAX-PROGRES-PALLAS	SA d'HLM		Globale	50,00	50,99
91	6000050015	775628001	PICARDIE HABITAT	SA d'HLM		Globale	59,59	94,00
92	5100060063	095850194	PLURIAL HOME EXPERT	SCIC d'HLM	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
93	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	66,65	99,97
94	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,77	97,52
95	6900530024	955508916	PROMELIA	SA	Fusion /TUP	Globale	0,00	0,00
96	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM		Globale (1)	48,38	47,16
97	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	33,37	50,03
98	3300030014	457210599	SACICAP GIRONDE	SACICAP		Globale	91,64	90,31
99	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	94,91
100	5700030015	358802106	SACIEST	SACICAP		Globale	86,20	86,20
101	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
102	0400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,17
103	4400530024	432725356	SAS ATREALIS PROMOTION	SAS		Globale	100,00	100,00
104	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,17
105	0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	100,00	90,17
106	6300500133	342808110	SCI ANTLIA CHANTERAINE	SCI		Globale	51,78	51,78
107	5700500081	442364733	SCI DES PME	SCI	Fusion / TUP	Globale	0,00	0,00
108	6900500202	429928310	SCI FALY	SCI	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
109	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,65
110	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		Proportionnelle	47,00	47,00
111	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	68,41	68,41
112	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	93,89	93,89
113	6900500210	316590553	SIRUL- SCI DE LA REGION URBAINE DE LYON	SCI	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
114	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,65
115	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI		Globale	100,00	100,00
116	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,43	92,15
117	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
118	6900050180	702006230	SOFILOGIS	SA d'HLM	Fusion/TUP	Globale	0,00	0,00
119	1300860013	384200580	SOFIPARCIL	SAS		Globale	100,00	100,00
120	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	98,31	98,31
121	780C050015	775708647	SOEMAC	SA d'HLM		Globale	64,90	97,35
122	3300863378	316139930	SOVI - SUD OUEST VILLAGE	SA		Globale	100,00	85,80
123	1300050013	573620754	U N ICI L (ex DOMICIL)	SA d'HLM		Globale	66,11	99,16
124	4500050015	086180387	VALLOGIS	SA d'HLM		Globale	60,70	91,03
125	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,17
126	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI	Intégration suite TUP	Globale	99,97	99,22
127	3800500135	314711979	SCI BERJALLENNE DE CONSTRUCTION	SCI	Intégration suite TUP	Globale	100,00	95,42

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

Source : Extrait du Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés – Exercice 2018.

9.4.3 Analyse des comptes consolidés

9.4.3.1 Groupe Action Logement

Les comptes consolidés du groupe comprennent les comptes consolidés du palier ALI, du palier ALS et les comptes combinés de l'AFL et de l'APAGL.

L'analyse des comptes consolidés du groupe sera succincte et privilégiera l'analyse des comptes consolidés de chaque palier. Enfin, l'analyse des comptes consolidés s'effectue sur les valeurs nettes ANCOLS¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

Tableau 9.26 : Bilan consolidé groupe Action Logement au 31.12.2018¹⁰⁸

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017			Variations 2018/2017	
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements		Valeurs nettes ACTION LOGEMENT
Ecarts d'acquisition	26 185		26 185		26 185				
Immobilisations incorporelles	6 809 151	-2 055 335	4 753 816		4 753 816	4 862 819		4 862 819	- 2,2%
Immobilisations corporelles	77 593 411	-22 377 603	55 215 808	-18	55 215 790	52 162 609		52 162 609	+ 5,9%
Terrains et constructions - parc locatif	76 146 160	-21 921 156	54 225 004	-18	54 224 986	50 994 703		50 994 703	+ 6,3%
Autres immobilisations corporelles	1 366 223	-454 389	911 834		911 834	1 050 724		1 050 724	- 13,2%
Immobilisations corporelles en cours	81 027	-2 058	78 969		78 969	117 182		117 182	- 32,6%
Immobilisations financières	1 076 273	-387 809	688 464		688 464	674 879	345	675 224	+ 2,0%
Titres de participation	461 989	-98 699	363 290		363 290	408 529	345	408 874	- 11,1%
Prêts accordés	214 354	-2 033	212 321		212 321	181 982		181 982	+ 16,7%
Autres Immobilisations financières	399 930	-287 077	112 853		112 853	84 368		84 368	+ 33,8%
Titres intra groupe						0		0	- 100,0%
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	85 505 020	-24 820 747	60 684 272	-18	60 684 254	57 700 307	345	57 700 652	+ 5,2%
Créances liées aux activités de financement	11 013 461	-295 205	10 718 256		10 718 256	10 966 895		10 966 895	- 2,3%
Stocks et en-cours	972 827	-55 744	917 083		917 083	883 715		883 715	+ 3,8%
Clients et comptes rattachés	1 074 663	-413 329	661 335	-1 613	659 722	665 433		665 433	- 0,9%
Créances - subventions à recevoir	1 000 457	-1 382	999 075		999 075	901 989		901 989	+ 10,8%
Autres créances et comptes de régularisation	1 130 488	-13 047	1 117 441		1 117 441	768 161		768 161	+ 45,5%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 339 944	-1 175	8 338 769		8 338 769	8 088 122		8 088 122	+ 3,1%
Total Actif Circulant	12 518 379	-484 677	12 033 702	-1 613	12 032 089	11 307 420		11 307 420	+ 6,4%
Total Actif	109 036 860	-25 600 629	83 436 230	-1 631	83 434 599	79 974 622	345	79 974 967	+ 4,3%
Capital et réserves			30 239 744		30 239 744	29 061 005	345	29 061 350	+ 4,1%
Résultat de l'exercice			1 145 019		1 145 019	1 044 218		1 044 218	+ 9,7%
Subventions PEEC									
Fonds propres (part du groupe)			31 384 763		31 384 763	30 105 223	345	30 105 568	+ 4,2%
Intérêts minoritaires			1 577 489	-18	1 577 471	1 569 074		1 569 074	+ 0,5%
Subvention d'investissement nettes			5 310 755		5 310 755	5 166 043		5 166 043	+ 2,8%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement			5 310 755		5 310 755	5 166 043		5 166 043	+ 2,8%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			459 066		459 066	430 403		430 403	+ 6,7%
Autres provisions pour risques et charges			502 417		502 417	495 555		495 555	+ 1,4%
Provisions			961 483		961 483	925 958		925 958	+ 3,8%
Emprunts et dettes financières			35 009 734		35 009 734	33 169 217		33 169 217	+ 5,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			34 321 357		34 321 357	32 439 246		32 439 246	+ 5,8%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			13 458		13 458	28 885		28 885	- 53,4%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			674 919		674 919	701 086		701 086	- 3,7%
Dettes liées aux activités de financement			6 896 209		6 896 209	6 742 854		6 742 854	+ 2,3%
Fournisseurs et comptes rattachés			1 017 397		1 017 397	897 847		897 847	+ 13,3%
Dettes fiscales et sociales			584 323		584 323	616 466		616 466	- 5,2%
Dettes - Subventions à payer			263		263	263		263	
Autres dettes et comptes de régularisation			693 814	-1 613	692 201	781 676		781 676	- 11,4%
Dettes			44 201 741	-1 613	44 200 128	42 208 323		42 208 323	+ 4,7%
Total Passif			83 436 230	-1 631	83 434 599	79 974 622	345	79 974 967	+ 4,3%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

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

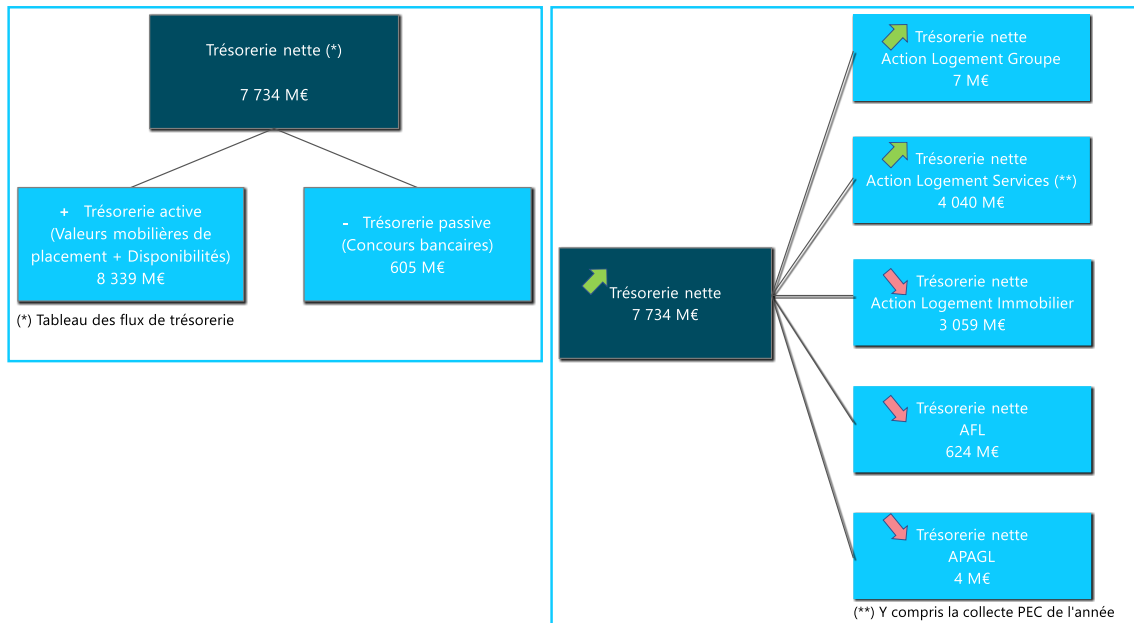
- La valeur nette du parc locatif s'élève à 54 225,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 50 994,7 millions d'euros en 2017, soit une progression de 6,3% sur la période pour un parc de logements social et intermédiaire¹⁰⁹ de 965 812 logements en 2018 contre 949 672 logements en 2017. Le groupe Action Logement représente 1/5 du parc de logement social qui s'élève à environ 5 millions au 1^{er} janvier 2019¹¹⁰, ce

¹⁰⁸ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.¹⁰⁹ Données consolidées du groupe Action Logement.¹¹⁰ Donnée transmise par le ministère chargé du logement.

qui permet au groupe d'être un acteur majeur du secteur. Ce parc ne concerne que le palier ALI et donc les filiales d'ALI dont l'analyse est effectuée au point 1.4.4.3 de ce présent chapitre.

- ▶ Les créances liées aux activités de financement s'élèvent à 10 718,3 millions d'euros contre 10 966,9 millions d'euros en 2017. Cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales hors groupe) et ne concerne que le palier ALS.
- ▶ Les valeurs mobilières de placement et disponibilités : ce poste passe de 8,1 milliards d'euros à 8,3 milliards d'euros sur la période, soit une hausse de 3,1%. Le groupe dispose d'un niveau de trésorerie confortable provenant essentiellement de ses deux paliers dont ALS pour 4,0 milliards d'euros et ALI pour 3,6 milliards d'euros. S'agissant de la trésorerie nette du groupe, elle s'élève à 7,7 milliards d'euros en 2018, comme illustré dans le Graphique 9.5 ci-après.
- ▶ Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe et hors intérêts minoritaires) : ce poste progresse de 3,1% sur la période pour s'élever à 31 384,8 millions d'euros. Ces fonds propres sont constitués essentiellement des fonds propres des deux paliers ALS et ALI. En outre, la part des intérêts minoritaires au sein du groupe ne représente que 4,8 % du total des fonds propres consolidés au 31 décembre 2018. De ce fait, les actionnaires minoritaires contribuent peu dans le financement des capitaux propres du groupe. Le groupe Action Logement est un groupe dit intégré, puisque le poids des minoritaires est faible.
- ▶ Les subventions d'investissement passent de 5 166,0 millions d'euros à fin 2017 à 5 310,7 millions à fin 2018. Ces subventions d'investissement proviennent des filiales du palier d'ALI.
- ▶ Les emprunts et dettes financières s'établissent à 35 009,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une progression de 5,5 %. Ce poste est majoritairement constitué des emprunts contractés par les filiales ESH du palier d'ALI auprès de la Caisse des dépôts et consignations, qui est le partenaire financier pour les bailleurs sociaux.
- ▶ Les dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 6,9 milliards d'euros à fin 2018 et ne concerne que le palier ALS. Il correspond essentiellement à des dettes envers des personnes morales, soit 5,4 milliards d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.

Graphique 9.5 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31 décembre 2018



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Tableau 9.27 : Compte de résultat consolidé du groupe Action Logement au 31.12.2018¹¹¹

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Variations 2018/2017
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	
Loyers	4 936 130		4 936 130	4 937 994		4 937 994	- 0,0%
Charges locatives récupérées	1 109 098		1 109 098	1 089 770		1 089 770	+ 1,8%
Ventes accession	535 472		535 472	590 275		590 275	- 9,3%
Autres revenus	107 468		107 468	93 507		93 507	+ 14,9%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 507 280		1 507 280	1 480 457		1 480 457	+ 1,8%
Autres produits d'exploitation	273 601		273 601	306 048		306 048	- 10,6%
Produit net des activités de financement	114 293		114 293	149 024		149 024	- 23,3%
Produits opérationnels	8 583 341		8 583 341	8 647 077		8 647 077	- 0,7%
Subventions versées	-753 085		-753 085	-1 090 116		-1 090 116	- 30,9%
Charges locatives récupérables	-1 134 245		-1 134 245	-1 118 826		-1 118 826	+ 1,4%
Entretien courant et gros entretien	-590 120		-590 120	-611 260		-611 260	- 3,5%
Autres achats et charges externes	-1 334 600		-1 334 600	-1 312 005		-1 312 005	+ 1,7%
Charges de personnel	-960 573		-960 573	-917 217		-917 217	+ 4,7%
Impôts et taxes	-551 384		-551 384	-547 845		-547 845	+ 0,6%
Autres charges d'exploitation	-73 356		-73 356	-53 417		-53 417	+ 37,3%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 634 832		-1 634 832	-1 547 304		-1 547 304	+ 5,7%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-58 311		-58 311	-11 337		-11 337	+ 414,3%
Coût du risque des activités de financement	-4 111		-4 111	41 677		41 677	- 109,9%
Résultat d'exploitation	1 488 724		1 488 724	1 479 428		1 479 428	+ 0,6%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	24 638		24 638	25 678		25 678	- 4,1%
Charges d'intérêts	-518 298		-518 298	-513 109		-513 109	+ 1,0%
Autres charges et produits financiers	28 288		28 288	2 418		2 418	+ 999,9%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-16 183		-16 183	-2 112		-2 112	+ 666,2%
Résultat financier	-481 555		-481 555	-487 125		-487 125	- 1,1%
Résultat courant	1 007 169		1 007 169	992 303		992 303	+ 1,5%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	328 371		328 371	255 035		255 035	+ 28,8%
Autres charges exceptionnelles	-144 152		-144 152	-130 103		-130 103	+ 10,8%
Autres produits exceptionnels	107 291		107 291	96 393		96 393	+ 11,3%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-20 189		-20 189	-7 389		-7 389	+ 173,2%
Résultat exceptionnel	271 321		271 321	213 935		213 935	+ 26,8%
Impôt sur les résultats	-49 791		-49 791	-44 384		-44 384	+ 12,2%
Résultat net des entreprises intégrées	1 228 700		1 228 700	1 161 855		1 161 855	+ 5,8%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble combiné	1 228 700		1 228 700	1 161 855		1 161 855	+ 5,8%
Intérêts minoritaires	-83 681		-83 681	-117 636		-117 636	- 28,9%
Résultat net (part du groupe)	1 145 019		1 145 019	1 044 218		1 044 218	+ 9,7%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Le résultat consolidé du groupe Action Logement correspond principalement aux rubriques suivantes :

- ▶ Produits des loyers et charges locatives : ce poste progresse de 1,8 % sur la période et s'élève à 6 045,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Il s'agit de la première ressource du groupe et provient des filiales du palier ALI.
- ▶ Subventions PEEC et fonds assimilés : ce poste constitue la deuxième ressource du groupe et s'élève à 1 507,3 millions d'euros à fin 2018 contre 1 480,5 millions d'euros lors de l'exercice précédent. Cette ressource ne provient que du palier d'ALS et comprend la collecte PEEC, PSEEC et PEAEC.
- ▶ Les subventions versées s'élèvent à 753,1 millions d'euros sur l'exercice 2018. Elles comprennent principalement les financements de politique nationale pour 635,0 millions d'euros versés par Action Logement Services.
- ▶ Les charges locatives récupérables progressent de 1,4 % sur la période et s'élèvent donc à 1 134,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. L'évolution des charges locatives récupérables est proche de l'évolution des produits de loyers et charges locatives récupérées.
- ▶ Les autres achats et charges externes augmentent légèrement de 1,7 % et représentent un total de 1 334,6 millions d'euros sur la période. L'évolution de cette rubrique n'appelle pas de remarques particulières.

¹¹¹ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du résultat consolidé du groupe Action Logement.

Tableau 9.28 : Tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement au 31.12.2018

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	1 228 700
Elimination des amortissements et provisions	1 684 924
Elimination de la variation des impôts différés	-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-319 168
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)	
Transformation de créances (prêts) en subventions	-4
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)	
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	-4
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement (*)	518 298
Total marge brute d'autofinancement	3 112 355
Dividendes reçus des mises en équivalence	
Variation du BFR lié à l'activité	-105 973
Flux net généré par (affecté à) l'activité	3 006 382
Investissements corporels et incorporels	-4 845 850
Acquisitions d'immobilisations financières	-136 775
Total des acquisitions d'immobilisations	-4 982 625
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	616 922
Diminutions d'immobilisations financières	28 388
Total des diminutions d'immobilisations	645 310
Incidence des variations de périmètre	49 721
Variation nette des placements court terme	
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 287 594
Dividendes versés par la société mère	97
Dividendes versés aux minoritaires	-2 058
Augmentations (réductions) de capital	943
Subventions d'investissements reçues	258 184
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	4 287 251
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	22 294
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-2 474 540
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-6 805
Variation nette des concours bancaires	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-518 298
Total flux net provenant du (affecté au) financement	1 567 069
Incidence des changements de principes comptables	493
Variation de trésorerie	286 350
Trésorerie d'ouverture	7 447 022
Trésorerie de clôture	7 733 993

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : Données ANCOLS.

S'agissant du premier exercice de consolidation, l'analyse de tableau de flux de trésorerie ne s'effectuera que sur l'exercice 2018. Il est à noter que la trésorerie nette du groupe progresse de 286,3 millions d'euros pour s'établir à 7,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018. Cette trésorerie nette provient des flux suivants :

- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 3 006,4 millions d'euros grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 3 112,3 millions d'euros. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des



décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit de la variation du besoin en fonds de roulement qui ne représente que -105,9 millions d'euros sur la période.

- ▶ Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 4 287,8 millions d'euros ; ce flux de trésorerie correspond essentiellement aux investissements réalisés dans le parc du palier d'ALI sur la période pour 4 845,8 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 616,9 millions d'euros. À ce stade, le groupe doit accélérer son niveau d'investissements dans le parc compte tenu de son niveau de trésorerie.
- ▶ Flux de trésorerie positif généré par les financements de 1 567,1 millions d'euros qui provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 4 309,5 millions d'euros et des remboursements des emprunts pour 2 481,3 millions d'euros dont l'essentiel de ces emprunts provient de la Caisse des dépôts et consignations.

9.4.3.2 Action Logement Services

Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement ainsi que le décret de gestion des fonds du 21 décembre 2017 relatif à Action Logement Services ne prévoient pas une présentation des comptes consolidés d'ALS ventilés par fonds, comme c'est le cas pour les comptes sociaux de cette même entité. De plus, ALS établissant ses comptes selon le plan comptable bancaire, elle n'est pas tenue selon cette réglementation d'inclure un tableau des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés.

Action Logement Services constitue le principal contributeur aux comptes consolidés du palier de consolidation Action Logement Services. L'analyse des états financiers de ce palier sera assez succincte dans la mesure où la plupart des éléments ont déjà été présentés dans la section 9.2.2 en pages 166 et suivantes de ce même chapitre.

Tableau 9.29 : Bilan consolidé Action Logement Services au 31.12.2018

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017			Variations 2018/2017	
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements		Valeurs nettes ACTION LOGEMENT
Ecarts d'acquisition									
Immobilisations incorporelles	34 222	-26 992	7 230		7 230	6 596		6 596	+ 9,6%
Immobilisations corporelles	510 003	-72 384	437 619		437 619	428 178		428 178	+ 2,2%
Terrains et constructions - parc locatif									
Autres immobilisations corporelles	500 299	-72 384	427 915		427 915	413 255		413 255	+ 3,5%
Immobilisations corporelles en cours	9 704		9 704		9 704	14 923		14 923	- 35,0%
Immobilisations financières	339 154	-287 202	51 952		51 952	30 637		30 637	+ 69,6%
Titres de participation	1 335	-208	1 127		1 127	1 335		1 335	- 15,6%
Prêts accordés	31 898	-338	31 560		31 560	24 981		24 981	+ 26,3%
Autres Immobilisations financières	305 921	-286 656	19 265		19 265	4 321		4 321	+ 345,8%
Titres intra groupe									
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	883 379	-386 578	496 801		496 801	465 411		465 411	+ 6,7%
Créances liées aux activités de financement	16 311 695	-307 277	16 004 418		16 004 418	16 158 603		16 158 603	- 1,0%
Stocks et en-cours	10		10		10	10		10	
Clients et comptes rattachés	20 814	-565	20 249	-1 613	18 636	18 447		18 447	+ 1,0%
Créances - subventions à recevoir	3 435		3 435		3 435				
Autres créances et comptes de régularisation	360 041		360 041		360 041	28 761		28 761	+ 999,9%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	4 039 983	-6	4 039 977		4 039 977	3 640 656		3 640 656	+ 11,0%
Total Actif Circulant	4 424 283	-571	4 423 712	-1 613	4 422 099	3 687 874		3 687 874	+ 19,9%
Total Actif	21 619 357	-694 426	20 924 931	-1 613	20 923 318	20 311 888		20 311 888	+ 3,0%
Capital et réserves			13 105 590		13 105 590	12 856 197		12 856 197	+ 1,9%
Résultat de l'exercice			436 491		436 491	249 394		249 394	+ 75,0%
Subventions PEEC									
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			13 542 081		13 542 081	13 105 590		13 105 590	+ 3,3%
Intérêts minoritaires			15		15	15		15	+ 0,4%
Subv. d'investissement nettes						40		40	- 100,0%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement						40		40	- 100,0%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			532		532				
Autres provisions pour risques et charges			188 456		188 456	192 735		192 735	- 2,2%
Provisions			188 988		188 988	192 735		192 735	- 1,9%
Emprunts et dettes financières			149 738		149 738	156 800		156 800	- 4,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			58 960		58 960	59 869		59 869	- 1,5%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts									
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			90 778		90 778	96 931		96 931	- 6,3%
Dettes liées aux activités de financement			6 909 707		6 909 707	6 758 193		6 758 193	+ 2,2%
Fournisseurs et comptes rattachés			31 458		31 458	28 029		28 029	+ 12,2%
Dettes fiscales et sociales			65 866		65 866	60 657		60 657	+ 8,6%
Dettes - Subventions à payer									
Autres dettes et comptes de régularisation			37 078	-1 613	35 465	9 829		9 829	+ 260,8%
Dettes			7 193 847	-1 613	7 192 234	7 013 508		7 013 508	+ 2,5%
Total Passif			20 924 931	-1 613	20 923 318	20 311 888		20 311 888	+ 3,0%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Services sont les suivants :

- Créances liées aux activités de financement : cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales). La légère baisse observée de 1,0% sur ce poste s'explique principalement par une diminution des prêts accordés aux personnes physiques en 2018 par rapport à 2017 ;
- Les valeurs mobilières de placement et disponibilités : le solde de cette rubrique passe de 3,6 milliards d'euros à 4,0 milliards d'euros sur la période, soit une hausse de 11,0%. L'analyse de cette évolution est détaillée dans la partie 9.2.2.2 en page 170 de ce chapitre ;
- Fonds propres et assimilés (part revenant groupe) : les capitaux propres consolidés d'Action Logement Services voient leur niveau augmenter de 3,3% sur l'exercice. À noter qu'ils sont essentiellement composés des capitaux propres d'Action Logement Services qui s'élèvent à 13,5 milliards d'euros au titre de l'exercice 2018. Par ailleurs, les intérêts minoritaires sont très peu significatifs (15,0 milliers d'euros) ;



- ▶ Dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 6,9 milliards d'euros à fin 2018. Il correspond essentiellement à des dettes envers des personnes morales, soit 5,4 milliards d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.

Tableau 9.30 : Compte de résultat consolidé Action Logement Services au 31.12.2018

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Variations 2018/2017
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	
Loyers	1 949		1 949	832		832	+ 134,3%
Charges locatives récupérées							
Ventes accession							
Autres revenus	36 995		36 995	17 743		17 743	+ 108,5%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 507 280		1 507 280	1 480 457		1 480 457	+ 1,8%
Autres produits d'exploitation	9 899		9 899	108 602		108 602	- 90,9%
Produit net des activités de financement	149 846		149 846	174 118		174 118	- 13,9%
Produits opérationnels	1 705 969		1 705 969	1 781 752		1 781 752	- 4,3%
Subventions versées	-914 514		-914 514	-1 276 848		-1 276 848	- 28,4%
Charges locatives récupérables							
Entretien courant et gros entretien	-7 756		-7 756	-8 468		-8 468	- 8,4%
Autres achats et charges externes	-81 892		-81 892	-84 445		-84 445	- 3,0%
Charges de personnel	-204 221		-204 221	-179 843		-179 843	+ 13,6%
Impôts et taxes	-17 077		-17 077	-17 095		-17 095	+ 0,1%
Autres charges d'exploitation	-2 192		-2 192	-1 773		-1 773	+ 23,6%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-9 552		-9 552	-7 589		-7 589	+ 25,9%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-20 243		-20 243	2 516		2 516	- 904,6%
Coût du risque des activités de financement	-13 378		-13 378	41 677		41 677	- 132,1%
Résultat d'exploitation	435 144		435 144	249 884		249 884	+ 74,1%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	6		6	7		7	- 14,3%
Charges d'intérêts	-938		-938	-534		-534	+ 75,7%
Autres charges et produits financiers	2 676		2 676	3 833		3 833	- 30,2%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	712		712	98		98	+ 626,5%
Résultat financier	2 456		2 456	3 404		3 404	- 27,8%
Résultat courant	437 600		437 600	253 288		253 288	+ 72,8%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	-351		-351	8		8	- 999,9%
Autres charges exceptionnelles	-328		-328	-1 803		-1 803	- 81,8%
Autres produits exceptionnels	359		359	155		155	+ 131,6%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-200		-200	903		903	- 122,1%
Résultat exceptionnel	-520		-520	-737		-737	- 29,4%
Impôt sur les résultats	-589		-589	9		9	- 999,9%
Résultat net des entreprises intégrées	436 491		436 491	252 560		252 560	+ 72,8%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble consolidé	436 491		436 491	252 560		252 560	+ 72,8%
Intérêts minoritaires	0		0	0		0	- 67,8%
Résultat net (part du groupe)	436 491		436 491	252 560		252 560	+ 72,8%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Le résultat consolidé d'Action Logement Services correspond principalement aux rubriques suivantes :

- ▶ Subventions PEEC et fonds assimilés : il s'agit de la collecte PEEC, PSEEC et PEAE. Cette collecte progresse de 1,8 % sur la période pour s'établir à 1 507,3 millions d'euros. L'analyse de la collecte PEEC, PSEEC et PEAE a été abordée dans les chapitres 2,3,5 et 6 du présent rapport.
- ▶ Subventions versées : les subventions versées s'élèvent à 914,5 millions d'euros sur l'exercice 2018. Elles comprennent principalement les financements de politique nationale (635,0 millions d'euros), les subventions versées aux personnes morales pour 165,0 millions d'euros (dont 140,0 millions d'euros aux filiales d'Action Logement Immobilier dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022) ainsi que les subventions de fonctionnement versées aux autres sociétés du Groupe Action Logement pour 20,9 millions d'euros (soit 14,1 millions d'euros en faveur d'Action Logement Groupe, 4,2 millions d'euros en faveur d'Action Logement Immobilier et 2,6 millions d'euros en faveur de l'APAGL) ;

- Charges de personnel : les charges de personnel du groupe Action Logement Services s'élevaient à 204,2 millions d'euros à fin 2018 contre 179,8 millions d'euros à fin 2017, soit une hausse de 13,6%. Il s'agit principalement des frais de personnel de l'entité Action Logement Services qui représentent respectivement 189,5 millions d'euros et 187,6 millions d'euros au titre des exercices 2017 et 2018.

9.4.3.3 Action Logement Immobilier

Contrairement au palier « sœur » d'ALS, l'activité du périmètre d'ALI provient principalement des filiales d'ALI réalisant leur activité dans le logement social et dans le logement intermédiaire.

Tableau 9.31 : Bilan consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2018

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017			Variations 2018/2017	
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS	Retraitements		Valeurs nettes ACTION LOGEMENT
Ecarts d'acquisition	26 185		26 185		26 185				
Immobilisations incorporelles	548 363	-199 702	348 661		348 661	302 211		302 211	+ 15,4%
Immobilisations corporelles	76 664 140	-22 288 314	54 375 826	-18	54 375 808	51 454 974		51 454 974	+ 5,7%
Terrains et constructions - parc locatif	75 736 040	-21 911 006	53 825 034	-18	53 825 016	50 720 091		50 720 091	+ 6,1%
Autres immobilisations corporelles	856 776	-377 308	479 468		479 468	630 566		630 566	- 24,0%
Immobilisations corporelles en cours	71 323		71 323		71 323	104 317		104 317	- 31,6%
Immobilisations financières	738 462	-100 607	637 855		637 855	645 361	345	645 706	- 1,2%
Titres de participation	460 658	-98 491	362 167		362 167	407 198	345	407 543	- 11,1%
Prêts accordés	184 965	-1 695	183 270		183 270	159 611		159 611	+ 14,8%
Autres Immobilisations financières	92 839	-421	92 418		92 418	78 552		78 552	+ 17,7%
Titres intra groupe									
Titres mis en équivalence									
Total Actif Immobilisé	77 977 150	-22 588 623	55 388 526	-18	55 388 508	52 402 546	345	52 402 891	+ 5,7%
Créances liées aux activités de financement									
Stocks et en-cours	964 966	-55 744	909 222		909 222	881 034		881 034	+ 3,2%
Clients et comptes rattachés	1 009 816	-388 880	620 937		620 937	626 450		626 450	- 0,9%
Créances - subventions à recevoir	1 008 814	-1 382	1 007 432		1 007 432	930 390		930 390	+ 8,3%
Autres créances et comptes de régularisation	742 907	-13 057	729 850		729 850	705 996		705 996	+ 3,4%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 664 729	-1 169	3 663 560		3 663 560	3 704 283		3 704 283	- 1,1%
Total Actif Circulant	7 391 232	-460 232	6 931 000		6 931 000	6 848 153		6 848 153	+ 1,2%
Total Actif	85 368 382	-23 048 855	62 319 527	-18	62 319 509	59 250 699	345	59 251 044	+ 5,2%
Capital et réserves			14 069 649		14 069 649	13 035 383	345	13 035 728	+ 7,9%
Résultat de l'exercice			650 455		650 455	762 122		762 122	- 14,7%
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			14 720 104		14 720 104	13 797 505	345	13 797 850	+ 6,7%
Intérêts minoritaires			1 528 411	-18	1 528 393	1 516 159		1 516 159	+ 0,8%
Subvention d'investissement nettes			5 836 496		5 836 496	5 710 714		5 710 714	+ 2,2%
Autres fonds propres - Subventions d'investissement			5 836 496		5 836 496	5 710 714		5 710 714	+ 2,2%
Provisions pour engagements à réaliser									
Provisions pour gros entretien			264 346		264 346	258 069		258 069	+ 2,4%
Autres provisions pour risques et charges			309 802		309 802	298 768		298 768	+ 3,7%
Provisions			574 148		574 148	556 837		556 837	+ 3,1%
Emprunts et dettes financières			37 533 163		37 533 163	35 503 879		35 503 879	+ 5,7%
Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédit			33 300 100		33 300 100	31 338 560		31 338 560	+ 6,3%
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			3 641 386		3 641 386	3 457 966		3 457 966	+ 5,3%
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			591 677		591 677	707 352		707 352	- 16,4%
Dettes liées aux activités de financement									
Fournisseurs et comptes rattachés			960 699		960 699	842 605		842 605	+ 14,0%
Dettes fiscales et sociales			506 142		506 142	538 497		538 497	- 6,0%
Dettes - Subventions à payer			263		263	263		263	
Autres dettes et comptes de régularisation			660 100		660 100	784 240		784 240	- 15,8%
Dettes			39 660 368		39 660 368	37 669 484		37 669 484	+ 5,3%
Total Passif			62 319 527	-18	62 319 509	59 250 699	345	59 251 044	+ 5,2%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Immobilier sont les suivants :



- ▶ La valeur nette du parc locatif s'élève à 54 375,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 51 455,0 millions d'euros en 2017¹¹², soit une progression de 5,7% sur la période pour un parc de logements (logement social et logement intermédiaire) de 934 335 logements à fin 2018 contre 918 554 logements à fin 2017. Pour rappel, le parc de logements social et intermédiaire regroupe 4 943 114 logements¹¹³ (hors SEM conventionnées) au 1^{er} janvier 2018. De ce fait, les filiales représentant le palier ALI pèsent plus de 18 % du parc de logement social. À l'exception d'In'Li dont l'activité repose sur l'activité locative intermédiaire, les trois principales filiales gérant un parc¹¹⁴ sont :
 - Immobilière 3 F : 129 338 logements,
 - France Habitation : 53 813 logements,
 - Alliage Habitat : 35 550 logements.
- ▶ Clients et comptes rattachés baissent légèrement en 2018 pour s'établir à 620,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 626,5 millions d'euros en 2017. Ce poste regroupe essentiellement les créances sur les locataires des bailleurs sociaux pour un montant total de 490,5 millions d'euros à fin 2018.
- ▶ Les autres créances y compris les subventions à recevoir progressent de 11,7% et s'élèvent à 1 737,2 millions d'euros¹¹⁵ à fin 2018. Les subventions à recevoir représentent quant à elles un montant de 1 007,4 millions d'euros à fin 2018.
- ▶ Les valeurs mobilières de placement et les disponibilités s'élèvent à 3 663,6 millions au 31 décembre 2018 et elles proviennent essentiellement des filiales du groupe. La trésorerie nette du palier ALI est positive et s'élève à 3 058,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 3 063,2 millions d'euros en 2017.
- ▶ Capitaux propres consolidés : la part des intérêts minoritaires au sein du périmètre ALI ne représente que 9,4 % du total des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018. De ce fait, les actionnaires minoritaires contribuent peu dans le financement des capitaux propres du groupe. Le palier ALI, comme le palier ALS, montre un groupe dit intégré, puisque le poids des minoritaires est faible.
- ▶ Les emprunts et dettes financières (hors dépôts de garantie) du palier ALI s'élèvent à 36 941,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 et se composent majoritairement des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations, qui est le premier partenaire financier. Cette situation est similaire au sein du secteur. Il est à noter que les emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations représentent 83,1 % du total des emprunts au sein des ESH, COOP et des OPH au 31 décembre 2018¹¹⁶. Les emprunts provenant de la PEEC représentent moins de 10% du total des emprunts et dettes financières.
- ▶ Les autres postes n'appellent pas de remarques particulières.

¹¹² Il s'agit des immobilisations corporelles.

¹¹³ Données du RPLS (Registre du parc de logement social au 1^{er} janvier 2018) : OPH, COOP, SA HLM.

¹¹⁴ Les données proviennent du nombre de logements renseigné dans la base de paramétrage d'Action Logement de l'outil SAP FC.

¹¹⁵ Créances subventions à recevoir + Autres créances.

¹¹⁶ Source : données ANCOLS.

Tableau 9.32 : Compte de résultat consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2018

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Variations 2018/2017
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	
Loyers	4 723 794		4 723 794	4 732 641		4 732 641	- 0,2%
Charges locatives récupérées	1 075 610		1 075 610	1 056 715		1 056 715	+ 1,8%
Ventes accession	535 472		535 472	590 301		590 301	- 9,3%
Autres revenus	67 785		67 785	75 781		75 781	- 10,6%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés							
Autres produits d'exploitation	256 360		256 360	198 433		198 433	+ 29,2%
Produit net des activités de financement							
Produits opérationnels	6 659 021		6 659 021	6 653 873		6 653 873	+ 0,1%
Subventions versées	-40		-40				
Charges locatives récupérables	-1 098 698		-1 098 698	-1 084 755		-1 084 755	+ 1,3%
Entretien courant et gros entretien	-567 758		-567 758	-590 008		-590 008	- 3,8%
Autres achats et charges externes	-1 198 000		-1 198 000	-1 168 171		-1 168 171	+ 2,6%
Charges de personnel	-743 656		-743 656	-725 766		-725 766	+ 2,5%
Impôts et taxes	-526 237		-526 237	-522 363		-522 363	+ 0,7%
Autres charges d'exploitation	-69 785		-69 785	-43 784		-43 784	+ 59,4%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 442 955		-1 442 955	-1 346 835		-1 346 835	+ 7,1%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-15 459		-15 459	11 144	-57	11 087	- 239,4%
Coût du risque des activités de financement							
Résultat d'exploitation	996 433		996 433	1 183 335	-57	1 183 278	- 15,8%
Produits des prêts et des placements de trésorerie	24 610		24 610	25 505		25 505	- 3,5%
Charges d'intérêts	-509 751		-509 751	-500 440		-500 440	+ 1,9%
Autres charges et produits financiers	22 804		22 804	6 333		6 333	+ 260,1%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-16 895		-16 895	-1 801		-1 801	+ 838,1%
Résultat financier	-479 231		-479 231	-470 403		-470 403	+ 1,9%
Résultat courant	517 201		517 201	712 932	-57	712 875	- 27,4%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	324 764		324 764	252 410		252 410	+ 28,7%
Autres charges exceptionnelles	-140 072		-140 072	-124 675		-124 675	+ 12,3%
Autres produits exceptionnels	103 133		103 133	93 270		93 270	+ 10,6%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-19 910		-19 910	-8 319		-8 319	+ 139,3%
Résultat exceptionnel	267 915		267 915	212 685		212 685	+ 26,0%
Impôt sur les résultats	-49 271		-49 271	-44 323		-44 323	+ 11,2%
Résultat net des entreprises intégrées	735 846		735 846	881 295	-57	881 238	- 16,5%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence							
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition							
Résultat net de l'ensemble consolidé	735 846		735 846	881 295	-57	881 238	- 16,5%
Intérêts minoritaires	-85 391		-85 391	-119 172	-9	-119 181	- 28,4%
Résultat net (part du groupe)	650 455		650 455	762 122	-66	762 056	- 14,6%

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2017 et 2018).

Les principales rubriques du compte de résultat sont composées de :

- ▶ Le produit des loyers (loyers et charges locatives récupérées) progresse de 1,6% sur la période et atteint un total de 5 799,4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Les loyers diminuent de 0,2% pour s'établir à 4 723,8 millions d'euros. Cette baisse est cohérente avec le secteur (ESH, COOP et SA HLM) qui connaît une diminution de 4,8% des loyers pour s'élever à 20 932,5 millions d'euros en 2018¹¹⁷.
- ▶ Le produit des ventes s'élève à 535,4 millions d'euros en 2018 contre 590,3 millions d'euros en 2017. Ce produit provient des ventes en bloc, ventes à l'unité.
- ▶ Le coût de gestion normalisé¹¹⁸ (y compris cotisation CGLLS mais hors dotations aux amortissements et provisions) s'élève à 4 204,1 millions d'euros contre 4 134,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 1,7% qui est plus élevé que les produits des loyers.

¹¹⁷ Source : Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹¹⁸ Le coût de gestion normalisé comprend l'ensemble des dépenses d'exploitation diminuées des dotations aux amortissements et aux provisions.



- ▶ Le résultat financier présente une perte de 479,2 millions d'euros en 2018, contre 470,4 millions d'euros en 2017. Cette perte est liée aux charges d'intérêts sur les emprunts contractés par les filiales auprès de la CDC.
- ▶ Les autres postes n'appellent pas de remarques particulières.

Tableau 9.33 : Tableau des flux de trésorerie Action Logement Immobilier au 31.12.2018

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	735 846
Elimination des amortissements et provisions	1 454 976
Elimination de la variation des impôts différés	-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-315 561
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)	
Transformation de créances (prêts) en subventions	
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)	
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	509 751
Total marge brute d'autofinancement	2 384 617
Dividendes reçus des mises en équivalence	
Variation du BFR lié à l'activité	-183 802
Flux net généré par (affecté à) l'activité	2 200 815
Investissements corporels et incorporels	-4 683 916
Acquisitions d'immobilisations financières	-114 904
Total des acquisitions d'immobilisations	-4 798 820
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	599 945
Diminutions d'immobilisations financières	28 134
Total des diminutions d'immobilisations	628 079
Incidence des variations de périmètre	49 721
Variation nette des placements court terme	
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 121 020
Dividendes versés par la société mère	97
Dividendes versés aux minoritaires	-2 064
Augmentations (réductions) de capital	140 943
Subventions d'investissements reçues	279 259
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	4 260 155
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	308 960
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-2 370 672
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-192 209
Variation nette des concours bancaires	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-509 751
Total flux net provenant du (affecté au) financement	1 914 719
Incidence des changements de principes comptables	493
Variation de trésorerie	-4 993
Trésorerie d'ouverture	3 063 185
Trésorerie de clôture	3 058 809

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : Données ANCOLS.

Note de lecture : Les données 2017 ne sont pas présentées dans le présent tableau. En effet, des éliminations de flux ne se sont pas faites, ce qui donne lieu à des écarts sur la trésorerie nette de clôture pour cet exercice.

S'agissant du premier exercice de consolidation, l'analyse de tableau de flux de trésorerie ne s'effectuera que sur l'exercice 2018. Il est à noter néanmoins que le palier ALI dispose d'une trésorerie de clôture quasiment stable et excédentaire qui s'établit à 3 058,8 millions d'euros au 31 décembre. Cette trésorerie provient des flux suivants :

- ▶ Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 2 200,8 millions d'euros grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 2 384,6 millions d'euros. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit la variation du besoin en fonds de roulement.
- ▶ Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 4 121,0 millions d'euros ; ce flux de trésorerie correspond aux investissements réalisés dans le parc sur la période pour 4 683,9 millions d'euros et des acquisitions de titres de participation pour 114,9 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 628,1 millions d'euros. À ce stade, le palier ALI pourrait augmenter son niveau d'investissements dans le parc compte tenu de son niveau de trésorerie.
- ▶ Flux de trésorerie positif généré par les financements de 1 914,7 millions d'euros qui provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 4 260,2 millions d'euros et des remboursements des emprunts pour 2 370,7 millions d'euros auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

9.4.4 Analyse financière des comptes consolidés

9.4.4.1 Action Logement Groupe

9.4.4.1.1 Structure financière

Tableau 9.34 : Capacité de remboursement au 31.12.2018

<i>Données en milliers d'euros</i>	
Rubriques - ALG	31/12/2018
Endettement (1)	34 334 815
Trésorerie (2)	8 338 769
Endettement net =(1)-(2)	25 996 046
CAF	3 006 382
Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	8,65

Source : Données ANCOLS.

Le groupe dispose d'une capacité de remboursement d'une durée de 8,6 ans, cette durée est plus courte que les durées constatées pour les familles OPH et SA HLM (en moyenne 17,7 années en 2018¹¹⁹). Le groupe détient un haut niveau de sécurité lui permettant de faire face à ses engagements.

¹¹⁹ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



Tableau 9.35 : Ratio de solvabilité au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Capitaux propres consolidés (1)	31 384 782	30 105 519	1 616 037
Total Bilan (2)	83 434 605	79 974 967	3 459 638
= Solvabilité (1) / (2)	37,62%	37,64%	-0,03%

Source : Données ANCOLS.

Le ratio de solvabilité du groupe reste stable et s'établit à 37,6 % sur la période. La stabilité de ce ratio est liée notamment au fait que le groupe a dégagé un bénéfice en 2018. Ce ratio montre que le groupe dispose suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

9.4.4.2 Action Logement Services

9.4.4.2.1 Profitabilité

Tableau 9.36 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALS au 31.12.2018¹²⁰

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	436 491
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	25 707
- Plus-values de cession des immobilisations	351
+ Moins-values de cession des immobilisations	
- Elimination des impôts différés	
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat	
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	938
= Marge brute d'autofinancement	463 487

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2018).

Note de lecture : Les données présentées dans ce tableau proviennent du tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement Services reconstitué par l'ANCOLS pour l'exercice 2018. Les données consolidées relatives à l'exercice 2017 qui ont été transmises à l'Agence ne lui ont pas permis d'établir ces mêmes ratios pour l'exercice 2017.

La marge brute d'autofinancement du groupe Action Logement Services s'élève à 463,5 millions d'euros à fin 2018.

¹²⁰ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.

Tableau 9.37 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2018

Rubriques	Données en milliers d'euros	
	31/12/2018	
Marge brute d'autofinancement	463 487	
Variation BFR	9 986	
Investissements de la période	30 307	
= Flux de trésorerie disponible	503 780	

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2018).

Note de lecture : Les données présentées dans ce tableau proviennent du tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement Services reconstitué par l'ANCOLS pour l'exercice 2018. Les données consolidées relatives à l'exercice 2017 qui ont été transmises à l'Agence ne lui ont pas permis d'établir ces mêmes ratios pour l'exercice 2017.

Etant donné les niveaux observés pour le BFR et pour les investissements de la période, la trésorerie disponible ressort à un niveau élevé à fin 2018, soit 423,2 millions d'euros. Action Logement Services est donc en mesure de renforcer son effort d'investissement (construction de logements, réhabilitation du parc existant...).

9.4.4.2.2 Structure financière

Tableau 9.38 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2018

Rubriques	Données en milliers d'euros		
	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Stocks	10	10	0
+ Créances clients	20 249	18 447	1 802
+ Autres créances	363 476	28 761	334 715
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 039 977	3 640 656	399 321
= Actifs courants	4 423 712	3 687 874	1 802

Source : Données ANCOLS.

Rubriques	Données en milliers d'euros		
	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Actifs courants	4 423 712	3 687 874	735 838
- Fournisseurs et comptes rattachés	31 458	28 029	3 429
- Dettes fiscales et sociales	65 866	60 657	5 209
- Autres dettes et comptes de régularisation	6 946 785	6 768 022	178 763
= Fonds de roulement de liquidité	-2 620 397	-3 168 834	739 267

Source : Données ANCOLS.

Si l'on s'intéresse à la structure financière du groupe Action Logement Services (voir Tableau 9.38 ci-avant), il dégage un fonds de roulement de liquidité négatif de -2,6 millions d'euros en 2018, en hausse de 23,3% par rapport à 2017.



Tableau 9.39 : Fonds de roulement au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires	13 542 096	13 105 605	436 491
+ Dettes à long et moyen termes	58 960	59 869	-909
+ Provisions pour risques et charges	188 456	192 735	-4 279
- Actifs non courants	496 801	465 411	31 390
= Fonds de roulement	13 292 711	12 892 798	399 913

Source : Données ANCOLS.

En revanche, le fonds de roulement « classique » présente un solde fortement excédentaire avec 13,3 milliards d'euros en fin de période et en hausse de 399,9 millions d'euros par rapport à l'exercice 2017.

Tableau 9.40 : Endettement net au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Emprunts à long terme	58 960	59 869	-909
+ Emprunts à court terme			0
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	4 039 977	3 640 656	399 321
= Endettement net	-4 039 977	-3 640 656	398 412

Source : Données ANCOLS.

Quant à l'endettement net du groupe Action Logement Services, il s'élève à -4,0 milliards d'euros à fin 2018 contre -3,6 milliards d'euros à fin 2017, soit une diminution de 10,9%. Ainsi, le groupe est très peu endetté compte tenu du montant très important de sa trésorerie.

9.4.4.2.3 Rentabilité économique

Tableau 9.41 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat consolidé (1)	436 491	252 560	183 931
Actif total (2)	20 924 931	20 311 888	613 043
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	2,09%	1,24%	0,84%

Source : Données ANCOLS.

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le Tableau 9.41 ci-dessus présente un niveau correct de rentabilité de l'actif total, à savoir un taux positif s'élevant à 2,1% pour l'exercice 2018, en augmentation de presque 1 point sur la période (1,2% de rentabilité de l'actif total pour l'exercice 2017).

Tableau 9.42 : Rentabilité financière globale au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat net consolidé (1)	436 491	252 560	183 931
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	13 542 081	13 105 590	436 491
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	3,22%	1,93%	1,30%

Source : Données ANCOLS.

Tableau 9.43 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2018

Rubriques	Données en milliers d'euros		
	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat net part du groupe (1)	436 491	252 560	183 931
Capitaux propres part du groupe (2)	13 542 081	13 105 590	436 491
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	3,22%	1,93%	1,30%

Source : Données ANCOLS.

La part des minoritaires étant non significative, la rentabilité financière globale (Tableau 9.42) équivaut à la rentabilité financière part du groupe (Tableau 9.43). Elle se monte à 3,2% à fin 2018, soit un niveau de rentabilité élevé. De plus, la rentabilité est en amélioration par rapport à fin 2017 où elle présentait un niveau de 1,9%.

Il ressort de cette analyse que Action Logement Services peut intensifier son niveau d'investissement et cela compte tenu de son faible niveau d'endettement (voir Tableau 9.40 ci-avant).

9.4.4.3 Action Logement Immobilier

9.4.4.3.1 Profitabilité

Tableau 9.44 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALI au 31.12.2018¹²¹

Rubriques	Données en milliers d'euros	
	31/12/2018	
Résultat net des entreprises intégrées	735 846	
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	1 454 976	
- Plus-values de cession des immobilisations	-315 561	
+ Moins-values de cession des immobilisations		
- Elimination des impôts différés	-396	
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat		
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	509 751	
= Marge brute d'autofinancement	2 384 616	

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2018).

Comme évoqué au point 1.4.2.3, le palier ALI dispose d'un flux potentiel de trésorerie de 2 384,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 lui permettant de faire face aux décalages de paiement des clients et fournisseurs, ce qui constitue une marge de manœuvre confortable pour ce palier.

¹²¹ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.



Tableau 9.45 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2018

<i>Données en milliers d'euros</i>	
Rubriques	31/12/2018
Marge brute d'autofinancement	2 384 616
- Variation BFR	-183 802
- Investissements de la période	-4 683 916
= Flux de trésorerie disponible	-2 483 102

Source : Données consolidées Action Logement (exercice 2018).

Si l'on s'intéresse au flux de trésorerie disponible (ou free cash-flow), celui-ci montre une insuffisance de trésorerie disponible après le financement des investissements réalisés par les filiales au sein du parc. Compte tenu de l'activité du palier, il est cohérent que ce flux soit négatif puisque l'activité repose sur un volume de production important dans le parc. Un flux positif serait contraire au modèle économique du groupe.

Afin de mesurer la capacité de remboursement du groupe, on peut déduire du flux de trésorerie disponible le montant des annuités de remboursements, soit 2 562,9 millions d'euros. En conséquence, le flux négatif de trésorerie disponible retraité s'établit à 5 046,1 millions d'euros au 31 décembre 2018.

9.4.4.3.2 Structure financière

Tableau 9.46 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2018

<i>Données en milliers d'euros</i>			
Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Stocks	909 222	881 034	28 188
+ Créances clients	620 937	626 450	-5 513
+ Autres créances	1 737 282	1 636 386	100 896
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 663 560	3 704 283	-40 723
= Actifs courants	6 931 001	6 848 153	22 675

Source : Données ANCOLS.

<i>Données en milliers d'euros</i>			
Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Actifs courants	6 931 001	6 848 153	82 848
- Fournisseurs et comptes rattachés	960 699	842 605	118 094
- Dettes fiscales et sociales	506 142	538 497	-32 355
- Autres dettes et comptes de régularisation	660 363	784 503	-124 140
= Fonds de roulement de liquidité	4 803 797	4 682 548	200 942

Source : Données ANCOLS.

S'agissant du fonds de roulement de liquidité qui peut s'assimiler au besoin de fonds de roulement, celui-ci est positif et s'établit à 4 803,8 millions d'euros à la clôture. Ce fonds de roulement constitue un matelas de sécurité qui protège les créanciers du risque d'insolvabilité dû à des pertes sur les actifs courants. À noter l'écart non significatif de 17,1 millions d'euros entre la variation du fonds de roulement de liquidité et la variation du besoin de fonds de roulement indiquée dans le tableau de flux de trésorerie (cf. tableau 1.33), cet écart étant lié aux retraitements de consolidation.

Tableau 9.47 : Fonds de roulement au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires	16 248 515	15 313 664	934 851
+ Dettes à long et moyen termes	36 941 486	34 796 526	2 144 960
+ Provisions pour risques et charges	309 802	298 768	11 034
- Actifs non courants	55 362 342	52 402 546	2 959 796
= Fonds de roulement	-1 862 539	-1 993 588	131 049

Source : Données ANCOLS.

Nonobstant un fonds de roulement négatif de 1 862,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, la situation du palier lui permet de financer des emplois à long terme grâce à un fonds de roulement de liquidité positif.

Si l'on s'intéresse au fonds de roulement du périmètre des ESH d'ALI, le fonds de roulement est positif et s'établit à 2 821,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce fonds de roulement reste stable sur la période.

Tableau 9.48 : Fonds de roulement des ESH d'ALI au 31.12.2018

Périmètre des ESH et OPH - Données en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Fonds de roulement net global	2 821 479	2 841 100	-19 621

Source : Données ANCOLS.

A titre de comparaison, le fonds de roulement du secteur est présenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau 9.49 : Fonds de roulement des ESH et OPH au 31.12.2018

Périmètre des ESH et OPH - Données en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH et OPH (*)	13 307 025,77	13 181 386,44	125 639,33
dont Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH (*)	6 784 496,27	6 610 722,51	173 773,75

(*) Source Ancols : données ne tenant pas compte des retraitements et des éliminations intragroupes

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

Tableau 9.50 : Endettement net au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Emprunts à long terme	36 941 486	34 796 526	2 144 960
+ Emprunts à court terme			
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	3 663 560	3 704 283	-40 723
= Endettement net	33 277 926	31 092 243	2 104 237

Source : Données ANCOLS.



Tableau 9.51 : Capacité de remboursement au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018
Endettement net (1)	33 277 926
CAF (2)	2 200 815
= Endettement net / CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	15,12

Source : Données ANCOLS.

ALI présente une capacité de remboursement d'une durée de 15,1 ans. Cette durée se rapproche de la durée observée pour le secteur, soit 14,9 années pour les OPH et 19,9 années pour les SA HLM au titre de l'exercice 2018¹²².

9.4.4.3.3 Rentabilité économique

Tableau 9.52 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat consolidé (1)	735 846	881 295	-145 449
Actif total (2)	62 319 527	59 250 699	3 068 828
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,18%	1,49%	-0,31%

Source : Données ANCOLS.

Ce ratio montre l'efficacité du groupe à générer des bénéfices, ce ratio diminue légèrement de 0,31 % pour s'établir à 1,18 % au 31 décembre 2018.

Tableau 9.53 : Rentabilité financière globale au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat net consolidé (1)	735 846	881 295	-145 449
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	16 248 515	15 313 664	934 851
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	4,53%	5,75%	-1,23%

La rentabilité financière globale du groupe ALI est supérieure à celle des SA HLM et des OPH (soit 4,53% contre 3,58% au 31 décembre 2018). Si l'on compare la rentabilité du périmètre ALI à celle de la famille des SA HLM, la rentabilité financière d'ALI est plus élevée que celle des SA HLM (4,53% contre 3,52%)¹²³.

Source : Données ANCOLS.

Tableau 9.54 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2018

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat net part du groupe (1)	650 455	762 122	- 111 667
Capitaux propres part du groupe (2)	14 720 104	13 797 505	922 599
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	4,42%	5,52%	-1,10%

Source : Données ANCOLS.

¹²² Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹²³ Ces données proviennent d'HARMONIA. Ce sont des données sociales qui ne présentent aucun retraitement ni élimination contrairement aux données consolidées d'Action Logement.

La part des intérêts minoritaires est relativement faible au niveau des capitaux propres du groupe. En conséquence, la rentabilité financière part du groupe est très proche de la rentabilité financière globale. Ce ratio compare le résultat obtenu sur une période aux capitaux investis, il s'agit du ratio mesurant l'investissement par rapport au prix réellement décaissé. Ce ratio diminue de 1,10 point en 2017 et s'élève à 4,4 % en 2018, mais ce ratio reste supérieur à 1, ce qui met en évidence une forte rentabilité des investissements au sein du palier ALL.

Tableau 9.55 : Rentabilité financière part des minoritaires au 31.12.2018

Rubriques	Données en milliers d'euros		
	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018/2017
Résultat net part des intérêts minoritaires (1)	- 85 391	- 119 172	33 781
Capitaux propres part des minoritaires (2)	1 528 411	1 516 159	12 252
= Rentabilité financière part des minoritaires (1) / (2)	-5,59%	-7,86%	2,27%

Source : Données ANCOLS.

9.4.4.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées

9.4.4.5 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 construction vente). Ces dernières sont toutes détenues par l'AFL à hauteur de 99,99%.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- d'immobilisations incorporelles à hauteur de 6 193,6 millions d'euros. Ce poste reste stable par rapport à l'exercice précédent. Pour rappel, ce poste comprend les quinze SCI¹²⁴ qui ont été transférés à titre gratuit à la fédération ARRCO, plus précisément la nue-propriété de leur parc locatif en conservant l'usufruit¹²⁵ pour une durée de 30 ans selon la convention des 26 et 27 avril 2017 entre l'AFL, Action Logement et les fédérations AGIRC et ARRCO. Cette opération de transfert d'actifs était conforme à l'objectif de contribution au financement des caisses de retraite défini pour le groupe AFL par la loi du 28 décembre 2001. Ce transfert concernait 30 200 logements pour un 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 258,5 millions d'euros. Le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles destinés à la location, essentiellement sous forme de loyers conventionnés, destinés aux salariés d'entreprises assujetties à la PEEC.

¹²⁴ 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.

¹²⁵ L'usufruit constitue une immobilisation incorporelle.



Tableau 9.56 : Bilan consolidé au 31.12.2018 - Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation	Variation en %
	Total	%	Total	%		
Immobilisations incorporelles	6 193,58	84,2%	6 200,02	84,6%	-6,44	-0,1%
- Amortissements	-1 825,64	-24,8%	-1 674,34	-22,8%	-151,29	9,0%
Autres immobilisations corporelles	1,11	0,0%	0,38	0,0%	0,73	191,1%
- Amortissements	-0,19	0,0%	-0,12	0,0%	-0,07	59,6%
Immeubles	258,52	3,5%	174,92	2,4%	83,60	47,8%
- Amortissements	-10,27	-0,1%	-3,57	0,0%	-6,70	187,9%
Immobilisations corporelles en cours	181,20	2,5%	134,29	1,8%	46,91	34,9%
- Amortissements	-2,06	0,0%	-2,06	0,0%	0,00	0,0%
Immobilisations financières	2,02	0,0%	2,00	0,0%	0,02	0,9%
- Amortissements						
I - Actif immobilisé brut	6 636,44	90,3%	6 511,62	88,8%	124,82	1,9%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-1 838,15</i>	<i>-25,0%</i>	<i>-1 680,09</i>	<i>-22,9%</i>	<i>-158,07</i>	<i>9,4%</i>
Actif immobilisé net	4 798,28	65,3%	4 831,53	65,9%	-33,25	-0,7%
Stocks en cours	7,85	0,1%	2,67	0,0%	5,18	194,0%
- Dépréciations						
Créances clients	48,27	0,7%	46,79	0,6%	1,48	3,2%
- Dépréciations	-23,89	-0,3%	-23,41	-0,3%	-0,48	2,1%
Autres créances	30,05	0,4%	30,83	0,4%	-0,77	-2,5%
- Dépréciations						
II - Actif réalisable brut	86,17	1,2%	80,28	1,1%	5,89	7,3%
<i>Dépréciations</i>	<i>-23,89</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-23,41</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,48</i>	<i>2,1%</i>
Actif réalisable net	62,28	0,8%	56,87	0,8%	5,41	9,5%
Trésorerie et équivalents	624,06	8,5%	731,91	10,0%	-107,85	-14,7%
- Dépréciations						
III - Trésorerie	624,06	8,5%	731,91	10,0%	-107,85	-14,7%
<i>Dépréciations</i>						
Trésorerie nette	624,06	8,5%	731,91	10,0%	-107,85	-14,7%
Comptes de régularisation	5,05	0,1%	5,47	0,1%	-0,42	-7,6%
IV - Comptes de régularisation	5,05	0,1%	5,47	0,1%	-0,42	-7,6%
Actif total brut (I + II + III + IV)	7 351,72	100,0%	7 329,28	100,0%	22,44	0,3%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-1 862,04</i>	<i>-25,3%</i>	<i>-1 703,50</i>	<i>-23,2%</i>	<i>-158,55</i>	<i>9,3%</i>
Actif total net	5 489,67	74,7%	5 625,78	76,8%	-136,11	-2,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

L'analyse du passif au 31 décembre 2018 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 2 610,3 millions d'euros. Ce poste comprend des dettes bancaires pour 962,3 millions d'euros et des dettes envers ALS pour 1 648,0, millions d'euros.

À noter que le résultat consolidé de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2018 enregistre un excédent de 19,1 millions d'euros contre une perte de 3,9 millions d'euros en 2017.

Tableau 9.57 : Bilan consolidé au 31.12.2018 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation	Variation en %
	Total	%	Total	%		
Fonds associatifs avec droit de reprise	2,50	0,0%	2,50	0,0%	0,00	0,0%
Report à nouveau	0,50	0,0%	4,44	0,1%	-3,94	-88,7%
Résultat net consolidé	19,09	0,3%	-3,94	-0,1%	23,03	-584,3%
Subventions d'investissement	3 777,85	68,8%	3 777,85	67,2%	0,00	0,0%
Quote-part des subventions virée au résultat	-1 176,21	-21,4%	-1 083,74	-19,3%	-92,47	8,5%
I - Fonds propres	2 623,73	47,8%	2 697,11	47,9%	-73,38	-2,7%
Provisions pour risques	196,00	3,6%	174,07	3,1%	21,93	12,6%
Emprunts et dettes financières	2 610,30	47,5%	2 688,82	47,8%	-78,52	-2,9%
Dépôts et cautionnements	18,22	0,3%	17,72	0,3%	0,50	2,8%
Opérateurs et dettes sur immobilisations	26,66	0,5%	26,73	0,5%	-0,06	-0,2%
II - Passif non courant	2 851,18	51,9%	2 907,33	51,7%	-56,15	-1,9%
Fournisseurs	4,00	0,1%	4,96	0,1%	-0,96	-19,4%
Dettes fiscales et sociales	9,49	0,2%	14,99	0,3%	-5,50	-36,7%
Autres dettes	1,27	0,0%	1,40	0,0%	-0,12	-8,8%
III - Passif courant	14,76	0,3%	21,35	0,4%	-6,58	-30,8%
Passif total (I + II + III)	5 489,67	100,0%	5 625,78	100,0%	-136,11	-2,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

9.4.4.6 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2018 montre qu'il est essentiellement composé :

- de revenus locatifs pour 212,2 millions d'euros. Ce poste concerne les loyers quittancés au titre de l'exercice 2018. Ce dernier est quasi stable depuis plusieurs exercices ;
- d'amortissements et de dépréciations des immeubles pour 161,0 millions d'euros contre 169,7 millions d'euros lors de l'exercice précédent.

Tableau 9.58 : Compte de résultat consolidé au 31.12.2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation	Variation en %
	Total	%	Total	%		
Revenus locatifs	212,25	129,3%	205,96	128,8%	6,29	3,1%
Charges locatives quittancées	33,60	20,5%	33,17	20,7%	0,43	1,3%
Charges locatives	-35,61	-21,7%	-35,08	-21,9%	-0,53	1,5%
Autres produits et charges sur immeubles	-46,06	-21,7%	-44,15	-27,6%	8,54	-19,3%
I - Revenus nets des immeubles	164,17	100,0%	159,89	100,0%	4,27	2,7%
Frais de personnel	-4,50	-2,9%	-4,41	-3,2%	-0,09	2,0%
Autres frais généraux	-6,99	-4,6%	-15,62	-11,2%	8,63	-55,3%
Autres produits et charges d'exploitation	0,02	0,0%	-0,13	-0,1%	0,14	-112,9%
II - Excédent brut d'exploitation	152,70	100,0%	139,75	100,0%	12,96	9,3%
Amortissement et dépréciation des immeubles	-161,02	-261,1%	-169,74	-386,0%	8,73	-5,1%
Reprise subventions sur immeubles	92,47	150,0%	98,30	223,5%	-5,84	-5,9%
Autres amortissements et provisions	-22,49	-36,5%	-24,33	-55,3%	1,84	0,0%
III - Résultat opérationnel	61,66	100,0%	43,98	100,0%	17,68	40,2%
Résultat de cession d'actifs	4,04	21,2%	0,36	-9,2%	3,68	1014,4%
Intérêts des emprunts	-45,50	-238,4%	-48,03	1219,0%	2,53	-5,3%
Autres produits et charges	-1,11	-5,8%	-0,25	6,3%	-0,86	348,3%
VI - Résultat net avant impôts	19,09	100,0%	-3,94	100,0%	23,03	-584,3%
Impôts sur les bénéfices						
Résultat net comptable	19,09	100,0%	-3,94	100,0%	23,03	-584,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

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

La Société Immobilière des Chemins de Fer français (ICF Habitat), filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R. 313-22 du CCH. Ses ressources sont utilisées pour le financement d'opérations réalisées par des personnes morales, principalement des SA d'HLM. Aucun financement n'est réalisé pour les personnes physiques.

Une convention a été conclue entre ICF Habitat et l'État et est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017 et expirera le 31 décembre 2021. Cette convention quinquennale a pour objet de définir la nature et les règles d'utilisation des emplois de la PEEC versée à ICF Habitat, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ainsi que le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement d'ICF Habitat conformément à l'article L. 313-3 du CCH.

10.1 RESSOURCES D'ICF HABITAT

La PEEC nette reçue par ICF Habitat s'élève en 2018 à 9,2 millions d'euros, soit 50,9% de moins qu'en 2017 (voir Tableau 10.1 ci-dessous). Cette variation de la collecte nette résulte des évolutions combinées des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts (-9,4 millions d'euros) et de la participation obligatoire sous forme de subventions (-0,1 million d'euros et -0,8%). Depuis l'exercice 2011, ICF Habitat perçoit sa collecte exclusivement sous forme de subventions, alors que jusqu'en 2011 elle n'a collecté que sous forme de prêts remboursables in fine à 20 ans. Ce changement de modalités explique l'absence de participation obligatoire reçue sous forme de prêts et a contrario la présence de remboursements d'échéances d'emprunts à la SNCF pour 9,4 millions d'euros.

Tableau 10.1: Collecte nette de 2016 à 2018 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,61	203,2%	18,75	100,4%	- 0,8%	19,39
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-9,45	-103,2%	-0,08	-0,4%	+ 11483,7%	-0,25
PEEC nette totale	9,16	100,0%	18,67	100,0%	- 50,9%	19,15

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Les retours de prêts pour 2018 sont à la hausse, ils s'élèvent à 9,0 millions d'euros contre 0,3 million d'euros en 2017 (voir Tableau 10.2, page 222). Les remboursements effectués par les SA HLM (ESH) représentent quasi intégralement 100% des retours de prêts en 2018. Les retours de prêts sont amenés à diminuer et à disparaître sur les exercices à venir, car les financements sont désormais exclusivement accordés sous forme de subvention.

Tableau 10.2 : Retours de prêts accordés de 2016 à 2018 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
ESH	9,03	100,0%	0,25	99,1%	+ 3513,8%	0,51
OPH						
COOP						
SEM de logements sociaux						
OLS	9,03	100,0%	0,25	99,1%	3513,8%	0,51
Autres sociétés immobilières						
Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	9,03	100,0%	0,25	99,1%	+ 3513,8%	0,51
Retours Prêts Personnes physiques	0,00	0,0%	0,00	0,9%	+ 43,8%	0,01
Retours de prêts	9,03	100,0%	0,25	100,0%	+ 3482,2%	0,52

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Le montant des ressources directes s'élève à 18,2 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 10.3 ci-dessous). La répartition entre la PEEC nette totale (50,4%) et les retours de prêts (49,6%) a nettement fluctué par rapport à 2017. Cette forte variation des retours de prêts s'explique notamment par les remboursements de la PEEC 1998 effectués en 2018 pour un montant de 9,03 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 ressources de 2016 à 2018 – Données ICF Habitat

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,61	102,3%	18,75	99,1%	- 0,8%	19,39
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-9,45	-51,9%	-0,08	-0,4%	+ 11483,7%	-0,25
PEEC nette totale (A)	9,16	50,4%	18,67	98,7%	- 50,9%	19,15
Retours Prêts Personnes morales HLM	9,03	49,6%	0,25	1,3%	+ 3513,8%	0,51
Retours Prêts Personnes morales hors HLM	0,00	0,0%	0,00	0,0%		0,00
Retours Prêts Personnes physiques	0,00	0,0%	0,00	0,0%	+ 43,8%	0,01
Retours de prêts (B)	9,03	49,6%	0,25	1,3%	+ 3482,2%	0,52
Total des ressources (A+B)	18,19	100,0%	18,92	100,0%	- 3,9%	19,67

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Les flux financiers échangés avec Action Logement se combinent avec les ressources directes d'ICF Habitat pour déterminer sa capacité d'intervention réelle. En 2018, ICF Habitat n'a remboursé aucun emprunt auprès d'ALS (voir Tableau 10.4 ci-après) et elle n'a obtenu aucun nouvel emprunt de ce dernier sur cette période. Par ailleurs, ICF Habitat n'a pas accordé de nouveaux prêts à ALS qui lui a remboursé 0,004 million d'euros de prêts antérieurs. Il en résulte pour ICF Habitat un solde net positif en 2018 (0,004 million d'euros), sachant qu'il était également excédentaire en 2017 et en 2016.

Le montant net des ressources PEEC dont ICF Habitat a réellement disposé au cours de l'année 2018 s'élève donc à 18,2 millions d'euros.

Tableau 10.4 : Échanges avec Action Logement - Données ICF Habitat - de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Nouveaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts de ICF Habitat auprès d'Action Logement								-0,03
Prêts de ICF Habitat à Action Logement		0,00	0,00	100,0%	0,08	100,0%	- 94,5%	0,07
Solde net des échanges (point de vue ICF Habitat)		0,00	0,00	100,0%	0,08	100,0%	- 94,5%	0,04

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018)

Comme l'illustre le Tableau 10.5 ci-dessous, les données déclarées par ALS ne concordent pas avec les données transmises par ICF Habitat. En effet, ICF Habitat déclare n'avoir aucun emprunt auprès d'ALS, alors qu'ALS mentionne le remboursement de prêts de la part d'ICF Habitat à hauteur de 0,004 million d'euros sur l'exercice.

Tableau 10.5 : Échanges avec Action Logement - Données Action Logement - de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018				Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Nouveaux	Rembour- sements	Flux nets	%	Montant	%		
Emprunts d'Action Logement auprès de ICF Habitat								0,03
Prêts d'Action Logement à ICF Habitat		0,00	0,00	100,0%				-0,04
Solde net des échanges (point de vue Action Logement)		0,00	0,00	100,0%				-0,01

Note : Les données 2017 ont été corrigées par rapport au RASF 2017. En effet pour l'élaboration du RASF 2016 l'Agence n'avait pas obtenu d'ALS les données comptables par flux. Le montant présenté dans le RASF 2017 correspondait au flux de clôture.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

10.2 EMPLOIS D'ICF HABITAT

Les concours d'ICF Habitat réalisés au bénéfice des personnes morales s'élèvent à 18,6 millions d'euros en 2018, soit 0,2 million d'euros de moins qu'en 2017 (voir Tableau 10.6, page 224). Les bénéficiaires personnes morales sont les filiales SA HLM d'ICF Habitat. Il est à noter que ICF Habitat ne contribue plus au financement du FNAL depuis 2014.

Jusqu'en 2010, ICF Habitat finançait ses filiales sous forme de prêts, car elle recevait elle-même sa PEEC sous forme de prêts. Depuis 2011, sa PEEC étant reçue sous forme de subventions, ICF Habitat finance désormais ses filiales exclusivement sous forme de subventions.



Tableau 10.6 : Principaux emplois de 2016 à 2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
Prêts Personnes physiques						
Subventions Personnes physiques						
Concours Personnes physiques (A)						
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales	18,61	100,0%	18,75	100,0%	- 0,8%	19,39
Concours Personnes morales HLM (B)	18,61	100,0%	18,75	100,0%	- 0,8%	19,39
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales						
Concours Personnes morales hors HLM (C)						
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	18,61	100,0%	18,75	100,0%	- 0,8%	19,39
Contribution FNAL (E)						
Total emplois (D)+(E)	18,61	100,0%	18,75	100,0%	- 0,8%	19,39

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

En comparant les subventions accordées (18,6 millions d'euros) versus les retours de prêts en provenance des organismes HLM financés, soit 9,03 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 10.3, page 222), le solde net vis-à-vis du secteur HLM en 2018 est de 9,6 millions d'euros au profit de ce secteur contre 18,5 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Tableau 10.7 : Suivi des enveloppes 2017-2021

Le Tableau 10.7 présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations sur la période 2017-2021. Pour les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 18,6 millions d'euros soit 4,4 millions de moins que la limite supérieure de la convention quinquennale 2017-2021. Cette convention a prévu une enveloppe globale minimale de 14,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 23,0 millions d'euros en 2018 pour les subventions versées aux personnes morales. L'enveloppe minimale de 13,0 millions d'euros consacrée aux subventions pour construction et acquisition n'est pas atteinte alors que pour la réhabilitation et les structures collectives, les enveloppes maximales de 5,0 millions d'euros et de 1,0 million d'euros ont été dépassées.

Le non-respect de ces objectifs est dû à d'importants retards sur les opérations de construction, notamment en raison d'appels d'offre infructueux. De ce fait, le volume de subventions versées pour ce type d'opérations a diminué sur l'exercice 2018. En revanche, afin d'assurer un rééquilibrage de ses emplois, ICF Habitat a versé davantage de subventions pour des opérations de réhabilitation.

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2017-2021													
	2017				2018				2019		2020		2021	
	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale
Subventions pour construction/acquisition	13,0	17,0	17,5	0	13,0	17,0	10,4	0	13,0	17,0	13,0	17,0	13,0	17,0
Subventions pour la réhabilitation	1,0	5,0	0,8	0	1,0	5,0	6,7	0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0
Subvention pour les structures collectives	0,0	1,0	0,5	1	1,0	1,0	1,5	0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Concours Personnes morales	14,0	23,0	18,8	33%	14,0	23,0	18,6	0%	14,0	23,0	14,0	23,0	14,0	23,0

Note : En 2018, 0,8 million d'euros ont été versés à des entités hors groupes dont 0,5 million d'euros sont des subventions versées à Paris Habitat pour de la réhabilitation et 0,3 million d'euros sont des subventions versées à Versailles Habitat pour de la construction.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

10.3 SITUATION BILANTIELLE D'ICF HABITAT

Le Tableau 10.8 et le Tableau 10.9 de la page 225 présentent des extraits des bilans actif et passif d'ICF Habitat. Ces extraits portent sur les postes d'actif et de passif relatifs aux fonds PEEC.

Tableau 10.8 : Extrait de bilan d'ICF Habitat (actifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	163,31	96,1%	172,35	96,9%	- 5,2%	172,58
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux	0,00	0,0%	0,00	0,0%		0,00
Financements SA HLM	163,29	96,1%	172,32	96,8%	- 5,2%	172,57
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,02	0,0%	0,02	0,0%	- 21,8%	
Financements Personnes physiques			0,00	0,0%	- 100,0%	0,01
Actif circulant	6,56	3,9%	5,58	3,1%	+ 17,4%	2,70
Dont Trésorerie	6,56	3,9%	5,58	3,1%	+ 17,4%	2,70
Total Actif PEEC	169,87	100,0%	177,93	100,0%	- 4,5%	175,27

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 2016 à 2018).

Tableau 10.9 : Extrait de bilan d'ICF Habitat (passifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Variation 2018/2017	Exercice 2016
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	4,59	2,7%	3,79	2,1%	+ 21,2%	2,63
Dont Capital souscrit	3,95	2,4%	3,11	1,8%	+ 26,9%	1,89
Subventions d'investissement	0,64	0,4%	0,68	0,4%	- 5,4%	0,73
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	163,24	97,3%	172,69	97,9%	- 5,5%	172,77
Autres dettes						
Total Passif PEEC	167,84	100,0%	176,48	100,0%	- 4,9%	175,40

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

À la lecture de ces tableaux, l'actif dont dispose ICF Habitat sur les fonds PEEC peut être estimé à 169,9 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2018, en diminution de 4,5%. Il est composé à 96,1% de prêts accordés à des SA d'HLM. La trésorerie disponible à fin 2018 sur les fonds PEEC s'élève à 6,6 millions d'euros.

Sous réserve d'un déséquilibre de 2,0 millions d'euros entre les extraits de bilans passif et actif¹²⁶, on observe que les actifs sont couverts à 97,3% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 2,7% par des fonds propres. Cette structure financière particulière signifie qu'en réalité ICF Habitat n'a pas de réelle capacité d'intervention propre. Elle sert d'intermédiaire entre les SA HLM et le Groupe SNCF qui est l'ultime créancier car c'est ce groupe qui verse l'essentiel de la PEEC collectée par ICF Habitat.

10.4 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement d'ICF Habitat sont encadrés par la convention quinquennale 2017-2021 signée le 5 mai 2017. ICF Habitat ne doit pas affecter plus de 1,7 million d'euros de la PEEC qui lui est versée au financement des investissements et des charges nécessaires à son fonctionnement. Ce plafond est annuel sur la durée de la convention. ICF Habitat s'engage à accroître la performance globale de son fonctionnement et tendre vers un

¹²⁶ 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.

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 à 2018.

Tableau 10.10 : Frais de fonctionnement 2016-2018

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2017		Exercice 2016		Variation 2018/2017
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Masse salariale	0,52	35,1%	0,39	27,6%	0,30	17,3%	+ 33,7%
Frais généraux	0,66	44,3%	0,49	34,7%	0,82	47,5%	+ 34,2%
Cout du système d'information	0,01	0,4%	0,00	0,2%	0,13	7,6%	+ 95,6%
Impôts et taxes	0,06	3,9%	0,04	2,8%	0,03	1,7%	+ 43,6%
Autres charges	0,22	14,9%	0,07	5,1%	0,14	8,4%	+ 209,6%
Impôts sur les sociétés	0,02	1,4%	0,42	29,7%	0,30	17,5%	- 95,1%
Total frais de fonctionnement	1,48	100,0%	1,41	100,0%	1,72	100,0%	+ 5,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,5 million d'euros pour l'année 2018 et respectent l'enveloppe maximale de 1,7 million d'euros prévue par la convention quinquennale. Les postes de dépenses les plus importants sont les frais généraux pour 0,7 million d'euros et la masse salariale pour 0,5 million d'euros. On observe une augmentation de 5,0% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2017, plus particulièrement de la masse salariale et des frais généraux. La hausse de l'effectif moyen de 219 équivalents temps plein à 226,8 équivalents temps plein engendre une augmentation de la masse salariale de 0,13 million d'euros. Les frais généraux augmentent de 34,7% ce qui représente un montant de 0,17 million d'euros. Les frais généraux sont principalement composés des refacturations pour 0,5 million d'euros des frais engagés par la société ICF dans le cadre du groupement de moyens (art 261 b – CGI). Ces dépenses peuvent subir des variations d'une année à l'autre en raison de l'activité ou d'évènements. En 2018, ces refacturations ont augmenté de 0,24 million d'euros notamment en raison du déménagement de l'équipe du service de la collecte au siège d'ICF Habitat et des mouvements de personnel.

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 2018, soit pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC¹²⁷ (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 221 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.

¹²⁷ 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 2018).

I.1.3 Organismes du secteur associatif

Les organismes du secteur associatif constituent une catégorie particulière de bénéficiaires directs et indirects des fonds de la PEEC, notamment en raison de leur rôle en matière de logement d'insertion. À ce titre, ils font l'objet d'un recueil annuel portant sur le dernier exercice clos.

I.1.4 Agences nationales

Les agences nationales bénéficiaires de financements issus de la PEEC, notamment l'ANRU, l'ANAH, l'ANIL et le réseau des ADIL sont incluses dans le présent rapport.

I.2 PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES

I.2.1 Recueil auprès du groupe Action Logement

I.2.1.1 Données sociales

Le système de recueil de données auprès des entités ALG, ALS et ALI utilisé dans le présent rapport est composé d'un recueil définitif. Contrairement au rapport de l'exercice 2016 qui incluait des données issues des recueils provisoire et définitif, depuis 2017, compte tenu de la réorganisation du groupe Action Logement, l'Agence ne publie plus les données provisoires du groupe mais uniquement les données définitives. Les données sont transmises de façon dématérialisée via le site Extranet de l'Agence.

Les données définitives sont structurées en trois sous-ensembles :

- ▶ une balance comptable ;
- ▶ une série de tableaux complémentaires à la balance comptable ;
- ▶ les documents présentés à l'assemblée générale ordinaire (AGO) d'approbation des comptes de l'exercice.

Les deux premiers éléments sont à fournir dans les 15 jours suivant la date limite d'arrêté des comptes par le conseil d'administration (soit mi-mai de l'année suivant la fin de l'exercice de référence) et les documents d'AGO sont à transmettre dans les 15 jours suivant la date limite de tenue de l'assemblée annuelle (soit mi-juillet de l'année suivant la fin de l'exercice de référence). 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 2018 a été adapté, à l'instar du calendrier de recueil des données 2017.

Auparavant, la balance comptable normée correspondait à une balance classique avec le détail des comptes auxiliaires. Tous les comptes faisant l'objet d'un suivi par tiers nominatif ou générique sont présentés de façon détaillée avec une ligne pour chaque tiers. À la suite de la réorganisation du groupe Action Logement, soit depuis l'exercice 2017, l'Agence obtient deux types de balances sous deux référentiels comptables différents pour les

entités du groupe. La balance d'ALS est présentée sous format bancaire. Quant aux balances des autres entités du groupe (ALG, ALI, AFL, APAGL), elles suivent le plan comptable général (PCG).

Les données complémentaires concernent les données physiques sur les prêts et subventions accordés, les échéanciers de remboursement des dettes et des créances, les subventions inter-fonds (exclusivement pour Action Logement Services), les effectifs, les rémunérations versées aux dirigeants et aux dix personnes les mieux rémunérées de l'organisme, les honoraires des commissaires aux comptes, les réservations locatives, la liste des participations et autres titres détenus, le coût du risque, les provisions et engagements donnés ainsi que les attributions locatives. À l'exception des données physiques d'activité, toutes ces informations reprennent des éléments contenus dans l'annexe des comptes annuels en les développant ponctuellement.

Les données de l'AGO reprennent la résolution de l'affectation du résultat de l'année, la composition du conseil d'administration et les différents documents présentés en AGO.

1.2.1.2 Données consolidées

L'exercice 2018 constitue le premier exercice de consolidation obligatoire pour le groupe Action Logement. Au titre de cet exercice, l'Agence a obtenu l'ensemble des données consolidées pour le palier de consolidation principal, soit au niveau de l'entité faitière Action Logement Groupe, ainsi que pour les sous-paliers de consolidation Action Logement Services et Action Logement Immobilier. Ces données ont été transmises via l'outil SAP FC. Elles ont suivi le même processus de fiabilisation que celui appliqué aux données sociales (voir section 1.3 en page 232).

1.2.2 Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux

Le recueil de données auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux porte sur les données représentatives de leur activité en matière de collecte et d'emploi des fonds issus de la participation à l'effort de construction. Depuis l'exercice 2016, les données sont transmises de façon dématérialisée par la plateforme HARMONIA.

Pour toutes les catégories d'organismes HLM (OPH, SA HLM, Coopératives HLM) et pour les SEM de logements sociaux, les informations demandées sont les mêmes et correspondent aux principaux agrégats financiers concernant la collecte, les retours de prêts, les principaux emplois, etc.

1.2.3 Recueil auprès des organismes du secteur associatif

À l'instar des organismes HLM et des SEM de logements sociaux, les organismes du secteur associatif font l'objet d'une collecte récurrente de données. Le conseil d'administration de l'Agence a décidé lors de sa séance du 26 novembre 2015 de modifier les modalités de déclaration annuelle réalisée par les associations bénéficiaires de financements issus de la PEEC. Au lieu d'interroger systématiquement toutes les associations concernées, celles-ci sont consultées selon une double modalité :

- ▶ annuellement, lorsque ces financements dépassent l'un des deux seuils suivants :
 - montant annuel moyen sur trois ans des ressources (prêts et subventions) issues de la PEC supérieur à 153 000 euros qui correspond au seuil des associations subventionnées tenues d'établir des comptes annuels fixé par l'article D. 612-5 du Code de commerce ;
 - montant annuel moyen sur trois ans des en-cours issus de la PEC supérieur à 1 550 000 euros correspondant à l'un des trois seuils fixés par l'article R. 612-1 du Code de commerce nécessitant l'établissement de comptes annuels et la nomination d'un commissaire aux comptes.



- ▶ une fois tous les trois ans de façon aléatoire pour la population en dessous des seuils.

Dès lors qu'une association rentre dans le champ de la déclaration annuelle obligatoire, elle y reste jusqu'à la fin du cycle triennal. Également, toute association répondant aux critères retenus en cours de cycle triennal, même si elle n'y répondait pas au début, rejoint le groupe des associations soumises à déclaration annuelle obligatoire jusqu'à la fin du cycle triennal. Ainsi, à l'issue de chaque cycle triennal, toutes les associations actives et enregistrées auprès de l'ANCOLS auront donc été interrogées. Le premier cycle triennal s'est terminé à fin 2017. Un nouveau cycle triennal a démarré en 2018.

Les données recueillies sont :

- ▶ les caractéristiques générales de chaque association ;
- ▶ ses principales données financières ;
- ▶ une description sommaire des biens immobiliers à usage locatif détenus et/ou gérés par l'association ;
- ▶ et une présentation des relations financières et/ou de gouvernance entretenues par l'association avec les acteurs de la PEEC.

1.2.4 Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales

Les données communiquées par les acteurs nationaux sous contrôle du groupe Action Logement ne revêtent pas la forme de recueils structurés. Il s'agit d'une transmission par ces organismes de leurs comptes annuels, accompagnés des différents documents présentés en assemblée générale et des balances comptables arrêtées au 31 décembre de l'année de référence. Le cas échéant, ces données portent aussi bien sur les informations sociales que sur les informations consolidées. Les données ainsi transmises sont les suivantes :

- ▶ APAGL : balance comptable 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.

1.3 PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES

1.3.1 Principe général

Les données recueillies font l'objet d'une double validation par l'Agence.

Dès le dépôt de la déclaration complétée sur le site Extranet de l'ANCOLS, celle-ci fait l'objet d'une vérification automatique dont le résultat est notifié à l'organisme. Cette vérification automatique valide la cohérence interne des données déclarées sur la base de règles de vérification pré-paramétrées pour chaque catégorie de données et d'organismes. Tant que la vérification automatique n'est pas satisfaisante, la déclaration n'est pas acceptée et il y a donc autant d'itérations que nécessaires, entre l'ANCOLS et l'organisme, pour que le fichier satisfasse aux critères de la vérification automatique.

Après l'étape de la vérification automatique (résultats satisfaisants ou acceptation en l'état lorsque les incohérences sont le reflet de la situation réelle de l'organisme et non le résultat d'erreurs de saisie), les données

font ensuite l'objet d'une revue complémentaire pour compléter la vérification de la cohérence interne et procéder à des tests de cohérence externe des données (cohérence avec les données des autres organismes, cohérence avec les données antérieures, etc.). À l'issue de cette revue complémentaire, les données peuvent être modifiées, si besoin est, avant leur validation définitive pour prise en compte dans le rapport annuel.

Il convient de noter qu'à toutes les étapes, les données ne sont jamais modifiées par l'Agence. Toutes les modifications éventuelles sont faites par les organismes qui garantissent la concordance des données retenues avec leurs systèmes d'information comptable et de gestion. Les données retenues au titre de la déclaration réglementaire des organismes sont celles figurant dans les balances comptables et tableaux complémentaires. Il appartient donc aux organismes de s'assurer eux-mêmes de la cohérence entre ces documents et ceux présentés en assemblée générale. En revanche, lorsque les organismes signalent que leurs données comptables comportent des anomalies significatives qui ne peuvent plus être corrigées du fait de l'arrêté des comptes, l'Agence ajuste les données statistiques publiées pour en garantir la pertinence.

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 2018.

Pour les organismes du secteur associatif, le taux de réponse observé est de 89,5% (voir Tableau I.2, ci-après), soit 435 réponses pour 486 organismes interrogés. Le taux de réponse a encore progressé sur l'exercice 2018 compte tenu du fait que l'Agence a procédé depuis 2017 à une mise à jour de sa base active des associations permettant de passer de 1 841 associations éligibles en 2016 au recueil à 1 257 associations en 2017 puis à 1 267 associations en 2018. L'Agence a également adressé des courriers en accusé de réception aux associations n'ayant pas régularisé leur situation. Parmi les 486 organismes, 41 de la sélection permanente ont répondu au titre de l'année 2018 contre 46 l'année précédente.

Parmi les organismes du secteur associatif ayant répondu à l'Agence, 57,0% 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 2016 à 2018

Données en nombres

Rubriques	Total Exercice 2018	Total Exercice 2017	Total Exercice 2016
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 267	1 257	1 841
Organismes interrogeables au titre de l'année N	486	545	441
Formulaire adressés	486	545	444
Taux d'organismes interrogés	38,4%	43,4%	24,1%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	435	403	274
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	89,5%	73,9%	61,7%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	435	393	269
Pourcentage des réponses reçues	100,0%	97,5%	98,2%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	248	243	183
Pourcentage des réponses reçues	57,0%	60,3%	66,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2016 à 2018).

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'INSEE¹²⁸. Les comptes trimestriels sont centrés sur des indicateurs économiques fondamentaux comme le PIB (Produit Intérieur Brut), la consommation des ménages, l'investissement et l'emploi. La première estimation est publiée moins de 30 jours après la fin du trimestre. La deuxième estimation est publiée moins de 60 jours après la fin du trimestre. Les résultats détaillés sont disponibles moins de 85 jours après la fin du trimestre avec la publication de l'ensemble des séries d'un trimestre donné. Ces données peuvent faire l'objet de révisions ultérieures (en général peu significatives) et les chiffres utilisés dans ce rapport sont donc susceptibles d'évoluer à moyen terme.

Les deux agrégats utilisés dans le rapport sont le produit intérieur brut et la masse salariale.

I.4.1.2 Produit intérieur brut

Le produit intérieur brut est le principal agrégat mesurant l'activité économique. Il correspond à la somme des valeurs ajoutées nouvellement créées une année donnée par les unités productrices résidentes, évaluées au prix du marché. Il peut être algébriquement calculé selon différentes approches, notamment selon l'approche « production » à partir de laquelle il s'obtient :

► en additionnant :

- les valeurs ajoutées produites au prix de base,

¹²⁸ 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.

- 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 courants¹²⁹, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables).

1.4.1.3 Masse salariale

La masse salariale est le cumul des rémunérations brutes des salariés (hors cotisations patronales mais avant déduction des cotisations salariales). Les rémunérations brutes retenues correspondent aux salaires et primes perçus par les salariés au cours de l'année d'exercice.

Les deux séries choisies pour déterminer la masse salariale des entreprises des secteurs assujettis à la PEEC sont les suivantes :

- ▶ série n° 010564686 : salaires bruts versés par les sociétés non financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés non financières se composent des unités institutionnelles qui sont des producteurs marchands dont la fonction principale consiste à produire des biens et des services non financiers, et dont les opérations de répartition et les opérations financières sont séparées de celles de leurs propriétaires ;
- ▶ série n° 010564687 : salaires bruts versés par les sociétés financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés financières regroupent l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).

1.4.1.4 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	30/10/2019	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	30/10/2019	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	30/10/2019	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.

¹²⁹ La valeur aux prix courants intègre l'inflation. De ce fait, les données observées pour le PIB peuvent être sensiblement plus élevées que les chiffres publiés dans la presse.



Tableau I.3 : Évolution en prix courants du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC

Données en millions d'euros courants

Années	PIB (*)	Croissance PIB	Masse Salariale	Progression MS
2008	1 990 918	2,49%	527 193	3,39%
2009	1 936 924	-2,71%	522 439	-0,90%
2010	1 993 639	2,93%	539 029	3,18%
2011	2 057 587	3,21%	553 611	2,71%
2012	2 089 205	1,54%	566 260	2,28%
2013	2 117 951	1,38%	573 815	1,33%
2014	2 151 182	1,57%	580 021	1,08%
2015	2 198 385	2,19%	590 903	1,88%
2016	2 232 852	1,57%	607 050	2,73%
2017	2 296 513	2,85%	628 741	3,57%
2018	2 354 467	2,52%	651 164	3,57%

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>. Les données relatives à l'année 2018 ne sont pas disponibles à la date d'édition du présent rapport.

Ces données fournissent une information sur le parc d'entreprises et d'organismes (et leurs établissements) en activité au 1^{er} janvier de chaque année, en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer. Elles sont issues du SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des ENTreprises et de leurs Établissements). Le champ couvert exclut les unités sans réalité économique ou appartenant à des populations pour lesquelles la qualité du dénombrement serait insuffisante. Compte tenu du fait que toutes les cessations d'activité ne sont pas obligatoirement connues à la date de production des données par l'INSEE, l'évolution des dénombrements ne reflète pas complètement la réalité des entreprises effectivement actives au début de chaque période observée.

Ces données permettent de déterminer qu'il y avait au 1^{er} janvier 2017 plus de 112 mille entreprises assujetties à la PEEC.

Pour mémoire, entre 2016 et 2017, le nombre de salariés du secteur assujetti a progressé légèrement. Il s'élevait à 13,7 millions de salariés contre 13,6 millions en 2016. Il convient de rappeler qu'à partir de 2012, il y a eu une modification de l'algorithme utilisé par l'INSEE pour déterminer le statut « marchand » ou « non marchand » des entreprises.

Tableau I.4 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises assujetties à la PEEC

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.

À noter qu'en 2017 l'accès aux emplois de la PEEC demeurait 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 était plus élevé et dépassait 226 000 au 1^{er} janvier 2017, soit une hausse de 1,7% par rapport à 2016. Pour rappel, le seuil d'assujettissement à la PEEC sera relevé à 50 salariés à compter de l'année 2020.

Tableau I.6 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises bénéficiaires de la PEEC

Secteurs	Données en nombre				
	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 employaient, 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

Secteurs	Données en nombre				
	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.

1.4.3 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	31/10/2019	Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100)

Tableau I.8 : Série mensuelle du taux d'inflation

Mois	Série mensuelle en % de l'IPCH (t_0 / t_{-12})				
	2014	2015	2016	2017	2018
Janvier	0,76%	-0,39%	0,32%	1,57%	1,48%
Février	1,06%	-0,28%	-0,11%	1,43%	1,25%
Mars	0,75%	-0,04%	-0,08%	1,38%	1,24%
Avril	0,84%	0,12%	-0,12%	1,39%	1,15%
Mai	0,83%	0,35%	0,09%	0,93%	1,07%
Juin	0,59%	0,33%	0,31%	0,77%	0,99%
Juillet	0,56%	0,22%	0,39%	0,78%	0,78%
Août	0,54%	0,10%	0,38%	0,99%	0,77%
Septembre	0,37%	0,10%	0,51%	1,07%	0,93%
Octobre	0,53%	0,15%	0,47%	1,15%	1,39%
Novembre	0,40%	0,11%	0,69%	1,24%	1,38%
Décembre	0,09%	0,27%	0,81%	1,25%	1,43%
Moyenne annuelle	0,61%	0,09%	0,31%	1,16%	1,16%

Source : INSEE.

1.4.4 Rendement des obligations d'État sans risque

Pour évaluer la rentabilité d'un investissement à long terme, on utilise comme référence le taux de rendement des emprunts de l'État français. La signature de l'État étant la meilleure possible, l'État emprunte en général au taux le plus faible du marché. Ce taux est considéré comme un taux « sans risque ». Par définition, tout placement en dehors de produits émis ou garantis par l'État est considéré comme risqué et la différence de rendement par rapport au taux des emprunts d'État représente la prime de risque. Les OAT (Obligations Assimilables du Trésor) constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ils sont émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance par l'Agence France Trésor. La plupart des OAT sont à taux fixe, mais certaines peuvent être à taux variable indexé. Compte tenu de la variabilité des échéances des emplois d'Action Logement Services, le taux utilisé dans ce rapport correspond au Taux de l'Échéance Constante à 10 ans (TEC 10). Il s'agit du taux de rendement actuariel d'une valeur du trésor fictive d'échéance égale à 10 ans. Il est publié quotidiennement par la Banque de France et l'Agence France Trésor, et accessible sur le site Internet de cette dernière à l'adresse : 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 2014.



Tableau I.9 : Évolution du rendement de l'OAT 10 ans

Mois	Moyennes mensuelles des valeurs journalières de l'OAT 10 ans				
	2014	2015	2016	2017	2018
Janvier	2,36%	0,69%	0,85%	0,86%	0,77%
Février	2,17%	0,61%	0,60%	1,06%	0,92%
Mars	2,10%	0,51%	0,51%	1,05%	0,80%
Avril	2,01%	0,42%	0,45%	0,92%	0,75%
Mai	1,85%	0,87%	0,50%	0,82%	0,78%
Juin	1,72%	1,18%	0,40%	0,66%	0,71%
Juillet	1,54%	1,10%	0,18%	0,84%	0,63%
Août	1,36%	0,97%	0,16%	0,73%	0,68%
Septembre	1,31%	0,99%	0,20%	0,72%	0,74%
Octobre	1,23%	0,80%	0,31%	0,72%	0,81%
Novembre	1,13%	0,85%	0,65%	0,60%	0,76%
Décembre	0,93%	0,92%	0,75%	0,57%	0,69%
Moyenne annuelle	1,64%	0,83%	0,46%	0,80%	0,75%

Source : Agence France Trésor.

I.4.5 Coût du risque des prêts à l'habitat en France

Le Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (SGACPR) réalise une enquête annuelle auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat en France. Pour l'édition 2018, cette enquête a porté sur 14 établissements représentant un en-cours de 871 milliards d'euros en 2016, 928 milliards en 2017, et 983 milliards en 2018. 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 France¹³⁰

	Encours douteux / Encours total			Dépréciations / Encours douteux			Dépréciations / Encours total			Coût du risque total		
	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2016	Enquête ACPR 2017	Enquête ACPR 2018
Représentativité	95%	95%	92%	94%	97%	97%	95%	96%	94%	94%	96%	92%
2014	1,57%	1,56%	1,55%	28,91%	28,57%	29,10%	0,45%	0,45%	0,45%	0,06%	0,06%	0,06%
2015	1,57%	1,56%	1,55%	29,08%	28,73%	29,27%	0,46%	0,45%	0,45%	0,06%	0,06%	0,06%
2016	1,54%	1,53%	1,52%	29,50%	29,15%	29,69%	0,45%	0,45%	0,45%	0,06%	0,06%	0,05%
2017		1,47%	1,46%		29,13%	29,67%		0,43%	0,43%		0,04%	0,04%
2018			1,32%			28,40%			0,38%			0,03%
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 2019 pour les données 2018, les banques ont actualisé leurs réponses sur les années passées, selon les précisions fournies par le SGACPR dans sa note « Le financement de l'habitat en 2018 », https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/20190723_as_107_financement_habitat_2018.pdf. De ce fait, la structure des en-cours, le niveau des en-cours douteux et leur provisionnement sont sensiblement différents par rapport à ceux de la précédente étude publiée par le SGACPR et portant sur l'exercice 2017.

1.4.6 Zonage territorial

Les analyses figurant dans le présent rapport s'appuient sur le zonage de l'arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement pour caractériser les situations de tension sur le territoire.

Ce zonage découpe le territoire en trois zones : A (marchés tendus), B (marchés moyennement tendus) et C (marchés détendus). Ce dispositif sert à déterminer les plafonds de loyer des mesures d'incitation à l'investissement locatif privé mais sert aussi de critère pour la programmation des logements locatifs sociaux.

La zone A englobe Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français et la Corse-du-Sud.

Une zone spécifique A bis sert à identifier Paris et les communes limitrophes. Dans le présent rapport, nous avons regroupé les zones A et A bis pour créer une zone nommée A-Ab.

La zone B comprend la zone B1 et la zone B2, comme définies ci-après :

- ▶ zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
- ▶ zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

Quant à la zone C, elle couvre le reste du territoire.

Pour les analyses figurant dans le présent rapport, ce zonage communal est transposé au niveau départemental sur la base des zones extrêmes présentes dans chaque département. Il s'en suit les occurrences suivantes :

- ▶ catégorie de zonage A-Ab : 4 départements (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ;

¹³⁰ La représentativité indiquée dans le Tableau I.10 diffère des pourcentages présentés dans la version 2017 du présent rapport car la Banque de France publie une représentativité relative correspondant aux taux observés chez les organismes ayant répondu à l'enquête. Dans ce rapport, cette représentativité relative est désormais pondérée par le taux d'échantillonnage de la Banque de France afin d'obtenir une représentativité globale.

- ▶ 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).

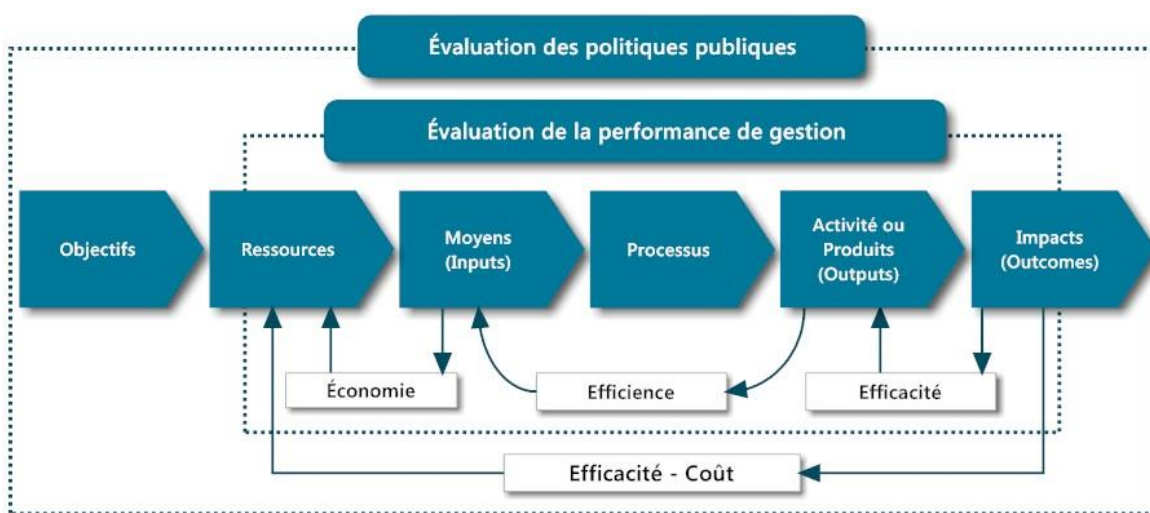
I.5 APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION

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 efficacité. 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'efficacité met en évidence l'optimisation ou non du couple résultats obtenus – moyens utilisés.

Cette présentation peut se décliner sur un périmètre plus ou moins large :

- ▶ selon que l'on considère ou non la question de l'analyse critique des objectifs,

- ▶ et selon que l'on se limite ou non à l'efficacité opérationnelle (production physique) sans étudier les impacts finaux qui permettent de mesurer les changements d'état réels ou perçus des bénéficiaires identifiés et non identifiés des politiques mises en œuvre.

Lorsqu'on intègre ces deux dimensions, on considère généralement qu'on passe dans le champ de l'évaluation de politiques et qu'on n'est plus dans celui d'un système d'évaluation des indicateurs de performance de gestion.

Partant de cette approche générale, les indicateurs de performance peuvent être déclinés en les rattachant aux différents éléments constitutifs du cycle de gestion.

1.5.1.2 Typologie des indicateurs de performance

1.5.1.2.1 Indicateurs de ressources et de moyens

Les indicateurs de ressources et de moyens permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement du dispositif et les ressources consommées pour la réalisation des emplois. Ces indicateurs sont principalement financiers, mais ils peuvent aussi traduire des données opérationnelles (effectifs, nombre d'établissements, nombre de filiales et participations, nombre de logements, ...). Ces indicateurs permettent d'apprécier non seulement le niveau des ressources et moyens employés, mais aussi l'adéquation du coût d'acquisition de ces moyens.

1.5.1.2.2 Indicateurs d'efficacité opérationnelle

Les indicateurs d'efficacité opérationnelle donnent une mesure directe de la production à travers le dénombrement des différents « outputs ». Ces mesures peuvent prendre la forme de décomptes physiques (nombre de dossiers gérés, nombre de personnes aidées, etc.) mais également de chiffrages financiers (montants d'aides accordées). Le but de ces indicateurs est de mettre en évidence l'importance de la production réalisée et de la rapprocher de la production attendue. Les impacts réels de cette production ne sont pas pris en compte dans le cadre de la mesure de l'efficacité opérationnelle.

1.5.1.2.3 Indicateurs d'efficience

Les indicateurs d'efficience permettent d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et les moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part. L'efficience peut de façon schématique se définir comme le ratio entre les inputs (c'est-à-dire les coûts) et les outputs (c'est-à-dire la production). L'objectif généralement admis de tout agent économique est d'optimiser l'efficience, ce qui se traduit par une minimisation des inputs et/ou une maximisation des outputs. Adapté au cas particulier d'ALS, l'objectif se traduirait plutôt par une minimisation des inputs si l'on postule que l'entité ALS ne peut pas augmenter de façon significative et volontaire sa production compte tenu des règles actuelles fixées par les conventions entre l'État et le groupe Action Logement. En effet, l'activité de l'entité ALS fait l'objet d'un encadrement défini par des dispositions réglementaires et conventionnelles et des directives de l'entité mère ALG. Dans ce contexte, la finalité d'ALS est de réaliser les « quotas » d'activités qui lui sont attribués (et/ou permis) en cherchant à minimiser ses coûts de production.

Si l'on considère cet objectif de maîtrise des coûts de gestion d'ALS, il peut être appréhendé et évalué selon deux logiques génériques : une logique d'appréhension globale et une logique de décomposition.

La logique de décomposition est celle de la comptabilité analytique qui consiste à ventiler le coût global afin d'identifier les coûts de gestion des différentes activités et/ou processus et/ou produits d'ALS. Partant de la connaissance ainsi obtenue, la dynamique de maîtrise des coûts de gestion se traduit alors par des objectifs de convergence vers des coûts de référence pour chaque processus évalué ou vers des coûts cibles déterminés pour



des processus standardisés. Une telle approche procure une connaissance fine des coûts et donne à ALS des orientations et indications précises sur les pistes d'amélioration. En revanche, elle peut susciter des réactions négatives en apparaissant comme une immixtion dans la gestion de l'entité collectrice (ALS). Elle est également peu opérante, ou tout au moins difficile à déployer. En effet, c'est une option coûteuse et dont la mise en œuvre requiert l'existence au sein de l'entité ALS d'un système de recueil d'informations permettant une ventilation fiable des coûts sur les différents produits, processus ou activités.

1.5.1.2.4 Indicateurs de qualité

Compte tenu du fait que la production physique n'est pas obligatoirement synonyme de satisfaction, les indicateurs d'efficacité opérationnelle ne sont pas suffisants. Il faudrait les compléter avec des indicateurs de qualité pour mesurer l'amélioration du service rendu aux bénéficiaires des politiques mises en œuvre. Eu égard aux démarches de recueil de données et d'analyse nécessaires à la construction de ce type d'indicateurs, ils relèveraient davantage d'une démarche évaluative plus large et ne sont donc pas intégrés dans le système de mesure de la performance en termes de gestion d'ALS.

1.5.1.2.5 Indicateurs d'efficacité de la politique publique

Les indicateurs dits d'efficacité de la politique publique pourraient être qualifiés d'indicateurs de « haut niveau » en ce sens qu'ils s'intègrent dans une démarche évaluative pure. Ces indicateurs découlent d'une analyse critique des objectifs des politiques et d'une identification préalable des effets recherchés ainsi que des effets non désirés (externalités). Les modalités d'élaboration et de suivi de ces indicateurs faisant largement appel à des techniques de recueils de données non quantitatives, cette problématique n'est pas intégrée dans l'évaluation de la performance de gestion d'ALS.

1.5.1.2.6 Indicateurs d'efficacité-coût

Les indicateurs d'efficacité-coût sont le pendant « qualitatif » des indicateurs d'efficience et rapportent les impacts (les « avantages ») issus de la mise en œuvre des politiques aux ressources et moyens mobilisés pour atteindre ces impacts. Ils résultent d'analyses dites « avantages-coûts » ou « efficacité-coûts » qui font appel à des techniques non utilisables dans le cadre d'un système permanent et récurrent d'observation de la performance en termes de gestion d'ALS.

En résumé et en cohérence avec les développements présentés ci-dessus, l'évaluation de la performance en termes de gestion de l'entité ALS se limite aux seuls indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production ». Sont donc exclus les indicateurs de qualité, les indicateurs d'efficacité de la politique publique et les indicateurs d'efficacité-coûts qui relèvent plutôt des démarches d'évaluation globale.

1.5.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI

En application du 7° de l'article R. 313-35-2 du CCH, le conseil d'administration de l'Agence a approuvé une série d'indicateurs permettant d'apprécier la performance d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier en termes de gestion utilisés dans le présent rapport qui déclinent quatre objectifs principaux :

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale (1 indicateur) ;
- ▶ le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (2 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (1 indicateur) ;

- et les ratios réglementaires (2 indicateurs). Ces deux indicateurs sont présentés dans ce présent rapport. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité.

La fiche descriptive de chaque indicateur présente le domaine concerné, l'objectif dont la réalisation est suivie avec l'indicateur, sa désignation, sa définition ainsi que ses modalités de calcul et d'interprétation.

1.5.2.1 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS

1.5.2.1.1 Indicateur relatif 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 de la convention quinquennale							
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	PUBLICATION	x	Niveau global	
								Dispersion
								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		<i>Trésorerie globale en début d'année - Retours de prêts de l'année</i>						
		<i>Emplois de l'année</i>						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	$[-\infty ; 0\% [$	VALEUR OPTIMALE	$\approx 100\%$			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	$[100\% ; +\infty [$	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	PUBLICATION			
				x		Calcul global	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	<i>Ressources stables</i> <i>Emplois durables</i>								
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	$\approx 100\%$				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	$[100\% ; +\infty [$	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	PUBLICATION				
				x			Calcul global	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 : <ul style="list-style-type: none"> • du fonds de roulement prospectif (qui tient compte des retours de prêts et des remboursements de dettes programmés) ; • des ressources nouvelles (collecte prévisionnelle) ; • et des futurs emplois (emplois prévisionnels déterminés selon les dispositions de la convention quinquennale). 					
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'Agence Dispositions de la convention quinquennale					

FORMULE DE CALCUL		$\frac{\text{Fonds de roulement prospectif} + \text{Ressources nouvelles} - \text{Emplois programmés}}{\text{Fonds de roulement}}$							
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	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	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	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	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	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	$\frac{\text{Créances irrécouvrables} + \text{Dépréciations} + \text{Provisions}}{\text{Créances totales}}$ Ce ratio est au besoin décliné par grandes catégories de prêts (accession, travaux, locatif).						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	Faute de référence normative transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, des comparaisons sont effectuées avec les statistiques des prêts à l'habitat en France, et un niveau élevé ou une tendance haussière de ce ratio constituent des signaux d'alerte.	NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

1.5.2.1.4 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	Calcul global	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	$\frac{\text{Fonds propres}}{\text{RWA}}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	> 10,5%				
PERIODICITE	Annuelle						
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio doit être supérieure à 10,5%.	NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

Domaine	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	$\frac{\text{Ressources définitives}}{\text{Ressources stables}}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	En l'absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, toute tendance baissière doit être surveillée.	NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel
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		<i>Capitaux propres retraités</i> <i>Ressources stables</i>						
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		<i>Ressources stables</i> <i>Emplois durables</i>						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	≈ 100%			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. 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 2018		Exercice 2017	
	Collecte PEC nette totale	%	Collecte PEC nette totale	%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	187,90	11,1%	184,69	11,4%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	41,65	2,5%	41,04	2,5%
BRETAGNE	57,14	3,4%	55,38	3,4%
CENTRE-VAL DE LOIRE	42,15	2,5%	41,71	2,6%
CORSE	15,97	0,9%	15,24	0,9%
GRAND EST	104,69	6,2%	102,04	6,3%
HAUTS-DE-FRANCE	114,89	6,8%	109,60	6,8%
ILE-DE-FRANCE	872,61	51,4%	841,89	52,0%
NORMANDIE	55,66	3,3%	55,27	3,4%
NOUVELLE-AQUITAINE	84,19	5,0%	81,25	5,0%
OCCITANIE	90,58	5,3%	85,82	5,3%
PAYS DE LA LOIRE	76,00	4,5%	74,42	4,6%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	71,11	4,2%	67,97	4,2%
GUADELOUPE	3,26	0,2%	4,35	0,3%
GUYANE	1,39	0,1%	1,30	0,1%
MARTINIQUE	3,57	0,2%	3,55	0,2%
MAYOTTE	0,58	0,0%	1,82	0,1%
RÉUNION	7,03	0,4%	6,73	0,4%
NON VENTILÉ	- 132,58	-7,8%	- 156,51	-9,7%
Total	1 697,80	100,0%	1 617,58	100,0%
Maximum	872,61	51,4%	841,89	52,0%
Minimum	0,58	0,0%	1,30	0,1%
Premier Quartile	9,26	0,5%	8,86	0,5%
Médiane	56,40	3,3%	55,32	3,4%
Troisième Quartile	88,98	5,2%	84,68	5,2%
Moyenne	101,69	6,0%	98,56	6,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

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

Sur une collecte totale de 1 697,8 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour - 132,6 million d'euros. Le « non ventilé » correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmises par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

S'agissant des exercices 2017 et 2018, 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 ces deux exercices. Pour rappel, 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 étaient présentées.

II.2 COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018			Exercice 2017			Exercice 2016	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 459,66	87,8%	+ 2,8%	1 419,87	89,5%	+ 1,4%	1 399,68	83,0%
Compensation 10/20							133,30	7,9%
Reversement 2/3 HLM							0,17	0,0%
Participation obligatoire brute sous forme de prêts	343,45	12,2%	+ 22,2%	327,92	10,5%	+ 8,8%	318,60	9,1%
Collecte totale brute PEEC (*)	1 803,11	100,0%	+ 3,2%	1 747,79	100,0%	- 5,6%	1 851,74	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 459,66	81,0%	+ 2,8%	1 419,87	81,2%	- 7,4%	1 533,15	82,8%
Collecte brute totale sous forme de prêts	343,45	19,0%	+ 4,7%	327,92	18,8%	+ 2,9%	318,60	17,2%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 803,11	100,0%	+ 3,2%	1 747,79	100,0%	+ 1,7%	1 718,45	92,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

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

II.3 SUIVI DES DROITS DE RÉSERVATION

II.3.1 Suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels d'Action Logement Services

Données en nombre de logements

Droits de réservation relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2018				
	(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	203 665	11 620	19 909	4 635	207 319
Hors groupe Action Logement	374 306	22 366	36 088	20 164	367 864
Totaux observés	577 971	33 986	55 997	24 799	575 183

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2018				
	(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	13 011	16 630	18 031	2 823	8 787
Hors groupe Action Logement	18 873	33 403	33 946	2 459	15 871
Droits de réservation en droit de suite	31 884	50 033	51 977	5 282	24 658
Groupe Action Logement	3 043	7 142	6 831	1 356	1 998
Hors groupe Action Logement	5 750	14 843	17 324	1 080	2 189
Droits de réservation en désignation unique	8 793	21 985	24 155	2 436	4 187
Totaux observés	40 677	72 018	76 132	7 718	28 845

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2018				
	(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	37 614	7 789	5 335	14 039	26 029
Hors groupe Action Logement	78 559	11 137	11 471	15 620	62 605
Droits de réservation en droit de suite	116 173	18 926	16 806	29 659	88 634
Groupe Action Logement	11 087	4 848	5 998	4 603	5 334
Hors groupe Action Logement	32 254	7 936	12 552	1 827	25 811
Droits de réservation en désignation unique	43 341	12 784	18 550	6 430	31 145
Totaux observés	159 514	31 710	35 356	36 089	119 779

Source : ANCOLS (comptes annuels 2017 et 2018 d'Action Logement Services).

Note de lecture : Présentation du suivi des droits de réservation conforme au règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017. L'Agence a constaté des écarts entre le suivi des droits de réservation présenté dans les comptes annuels et le suivi des droits de réservation déclaré à l'ANCOLS dans le formulaire annuel « Tableaux complémentaires » (voir paragraphe II.3.2 en page suivante). Les écarts sont présentés dans la section II.3.3 ci-après.



II.3.2 Suivi des droits de réservation d'Action Logement Services déclaré à l'ANCOLS

Données en nombre de logements

Droits relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2018				
	(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	202 219	11 620	37 940	4 635	223 904
Hors groupe Action Logement	373 293	22 366	70 034	20 164	400 797
Totaux observés	575 512	33 986	107 974	24 799	624 701

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2018				
	(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	-4 534	5 335	37 940	2 823	-39 962
Hors groupe Action Logement	-17 222	11 471	70 034	2 459	-78 244
Droits de réservation en droit de suite	-21 756	16 806	107 974	5 282	-118 206
Groupe Action Logement	1 441	5 998	6 831	1 356	-748
Hors groupe Action Logement	-568	12 552	17 324	1 080	-6 420
Droits de réservation en désignation unique	873	18 550	24 155	2 436	-7 168
Totaux observés	-20 883	35 356	132 129	7 718	-125 374

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2018				
	(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	43 740	7 789	5 335	14 039	32 155
Hors groupe Action Logement	72 433	11 137	11 471	15 620	56 479
Droits de réservation en droit de suite	116 173	18 926	16 806	29 659	88 634
Groupe Action Logement	15 438	4 849	5 998	4 603	9 686
Hors groupe Action Logement	27 903	7 936	12 552	1 827	21 460
Droits de réservation en désignation unique	43 341	12 785	18 550	6 430	31 146
Totaux observés	159 514	31 711	35 356	36 089	119 780

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018, formulaire « Tableaux complémentaires » déclaré à l'ANCOLS).

Note de lecture : Compte tenu du manque de suivi au sein d'Action Logement Services, les données régionales sur les droits de réservation n'ont pas été transmises à l'Agence.

II.3.3 Matérialisation des écarts entre les données déclarées à l'ANCOLS et les données présentées dans les comptes annuels d'Action Logement Services

Ecart en nombre de logements

Droits relatifs aux logements occupés (Droit de suite uniquement)	Exercice 2018				
	(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	1 446	0	-18 031	0	-16 585
Hors groupe Action Logement	1 013	0	-33 946	0	-32 933
Totaux observés	2 459	0	-51 977	0	-49 518

Droits de réservation relatifs aux logements libres	Exercice 2018				
	(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	17 545	11 295	-19 909	0	48 749
Hors groupe Action Logement	36 095	21 932	-36 088	0	94 115
Droits de réservation en droit de suite	53 640	33 227	-55 997	0	142 864
Groupe Action Logement	1 602	1 144	0	0	2 746
Hors groupe Action Logement	6 318	2 291	0	0	8 609
Droits de réservation en désignation unique	7 920	3 435	0	0	11 355
Totaux observés	61 560	36 662	-55 997	0	154 219

Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	Exercice 2018				
	(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	-6 126	0	0	0	-6 126
Hors groupe Action Logement	6 126	0	0	0	6 126
Droits de réservation en droit de suite	0	0	0	0	0
Groupe Action Logement	-4 351	-1	0	0	-4 352
Hors groupe Action Logement	4 351	0	0	0	4 351
Droits de réservation en désignation unique	0	-1	0	0	-1
Totaux observés	0	-1	0	0	-1

Source : ANCOLS.

II.4 DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES

II.4.1 Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés)

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Prêts accordés								Subventions accordées			
	Prêts accession	Prêts travaux	Prêts locatifs	Autres prêts	Total 2018	% à la clôture 2018	Total 2017	Variation	Total 2018	% à la clôture 2017	Total 2017	Variation
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	2 304	1 404	40 161	222	44 091	16,0%	45 228	-2,5%	14 557	15,8%	12 484	16,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	409	545	7 620	37	8 611	3,1%	12 168	-29,2%	3 337	3,6%	2 580	29,3%
BRETAGNE	593	438	10 770	52	11 853	4,3%	13 626	-13,0%	4 886	5,3%	4 096	19,3%
CENTRE-VAL DE LOIRE	764	592	14 231	96	15 683	5,7%	22 026	-28,8%	3 912	4,2%	3 948	-0,9%
GRAND EST	873	1 063	24 656	72	26 664	9,7%	26 114	2,1%	5 369	5,8%	4 735	13,4%
HAUTS-DE-FRANCE	1 023	872	19 179	75	21 149	7,7%	23 934	-11,6%	5 825	6,3%	4 604	26,5%
ILE-DE-FRANCE	3 444	1 058	51 434	102	56 038	20,3%	58 198	-3,7%	16 441	17,8%	13 791	19,2%
NORMANDIE	782	534	14 638	49	16 003	5,8%	17 647	-9,3%	4 933	5,4%	4 704	4,9%
NOUVELLE-AQUITAINE	1 041	624	17 478	115	19 258	7,0%	18 711	2,9%	9 344	10,1%	7 749	20,6%
OCCITANIE	1 447	586	19 428	88	21 549	7,8%	22 548	-4,4%	8 731	9,5%	7 310	19,4%
PAYS DE LA LOIRE	985	729	14 844	137	16 695	6,1%	17 455	-4,4%	8 782	9,5%	7 297	20,4%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	1 657	350	13 655	50	15 712	5,7%	16 197	-3,0%	5 469	5,9%	4 605	18,8%
DOM-TOM	163	72	2 061	10	2 306	0,8%	1 463	57,6%	528	0,6%	316	67,1%
Total	15 485	8 867	250 155	1 105	275 612	100,0%	295 315	57,6%	92 114	100,0%	78 219	17,8%
Maximum	3 444	1 404	51 434	222	56 038	20,3%	58 198	57,6%	16 441	17,8%	13 791	67,1%
Minimum	163	72	2 061	10	2 306	0,8%	1 463	-29,2%	528	0,6%	316	-0,9%
Premier Quartile	764	534	13 655	50	15 683	5,7%	16 197	-11,6%	4 886	5,3%	4 096	16,6%
Médiane	985	592	14 844	75	16 695	6,1%	18 711	-4,4%	5 469	5,9%	4 704	19,3%
Troisième Quartile	1 447	872	19 428	102	21 549	7,8%	23 934	-2,5%	8 782	9,5%	7 310	20,6%
Moyenne	1 191	682	19 243	85	21 201	7,7%	22 717	-3,6%	7 086	7,7%	6 017	21,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Note de lecture : Les données présentées dans ce tableau relèvent de la PEC. Pour rappel, dans les versions antérieures de ce même rapport, les données relevaient de la P(S)EEC.

Les DOM et les TOM comprennent la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion. Pour 2017 et 2018, l'Agence n'a pas obtenu la répartition des financements accordés aux personnes physiques entre les différents DOM et TOM.

II.5 INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS

II.5.1 Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022														
	2018		2019			2020			2021			2022			
	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accession et travaux															
Prêts accession	327,0	375,8	85,1%	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,1	83,7%	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	80,0	80,0
Sécurité locale															
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,1	35,8%	(a)	104,0	104,0	(a)	168,0	168,0	(a)	176,0	(a)	172,0	172,0	172,0
Mobilité et recrutement															
Subventions MOBIL-PASS / Aide MOBIL-JEUNE	119,0	111,3	93,5%	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé															
Ingénierie sociale	10,0				10,0	10,0		10,0	10,0		10,0		10,0	10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,7	31,7%		20,0	20,0		20,0	20,0		20,0		20,0	20,0	20,0
Concours Personnes physiques	651,0	606,1	93,1%		727,0	727,0		791,0	791,0		799,0		795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)															
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	610,0	512,5	84,0%	(b)	490,0	490,0	(b)	540,0	450,0	(b)	400,0	(b)	450,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,9	68,7%	(b)	40,0	40,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,8	17,6%	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20,0	6,9	34,3%	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0
Logement locatif intermédiaire (LU)															
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0
Prêts PLI	50,0	7,9	15,7%	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0
Fracture territoriale															
Prêts / subventions	126,0	15,6	12,4%	(b)	150,0	150,0	(b)	250,0	250,0	(b)	486,0	(b)	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,0	100,0%	(a)	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0
PHBB (coût de bonification)				(a)			(a)	6,0	6,0	(a)	20,0	(a)	21,0	(a)	30,0
Non ventilés (*)		142,1													
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1 197,6	87,2%		1 273,0	1 273,0		1 284,0	1 334,0		1 201,0		1 252,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement				(a)	50,0	50,0	(a)	40,0	40,0	(a)	109,0	(a)	109,0	(a)	75,0
Prêts															50,0
Subventions															25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/MPNRU	692,0	476,0	68,8%		450,0	692,0		692,0	692,0		450,0		692,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	100,0%		9,0	9,0		9,0	9,0		9,0		9,0	9,0	9,0
FNAP	50,0	50,0	100,0%	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,0	71,2%		509,0	701,0		701,0	791,0		509,0		701,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E)	2,0	1,2	61,7%		6,0	6,0		6,0	6,0		6,0		6,0	6,0	6,0
Transfert vers PV (**)	123,0								146,0				170,0		240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	80,7%		2 509,0	2 701,0		2 776,0	3 068,0		2 509,0		2 701,0	2 517,0	3 050,0

(1) Les enveloppes cibles reprennent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

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

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

(*) Le poste « ingénierie sociale » faisant l'objet d'aides à caractère social accordées à des personnes morales, associations et non pas à des personnes physiques tel que défini dans la convention quinquennale, nous avons présenté le montant réalisé sur l'année 2018, soit 9,7 millions d'euros, comme un concours aux personnes morales dans la rubrique « fracture territoriale ».

(**) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les codes activités utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2019, l'Agence demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

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

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).

II.5.2 Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022						2021			2022				
	2018		2019		2020		Engagement (€)		Maximum		Engagement (€)		Maximum	
	Minimum	Maximum	Engagement (€)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (€)	Maximum	Minimum	Maximum	Engagement (€)	Maximum	Minimum	Maximum
Accèsion et travaux														
Prêts accession	(a)	327,0	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	(a)	62,0	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locale														
GURL, VISALE, Pass GRL	(a)	115,0	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	(a)	168,0	(a)	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement														
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	(a)	119,0	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé														
Ingénierie Sociale		10,0	10,0			10,0	10,0		10,0		10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,0	18,0	5,7		20,0	20,0		20,0		20,0		20,0	20,0
Ajustements pour engag. et provisions				-20,3										
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,0	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	791,0	791,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)														
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,0	610,0	512,5	(b)	490,0	540,0	(b)	400,0	(b)	450,0	(b)	400,0	450,0
Structures collectives (Ibns FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	(b)	40,0	40,0	(b)	35,0	(b)	35,0	(b)	35,0	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LTIS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)														
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale														
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	(b)	150,0	150,0	(b)	250,0	(b)	250,0	(b)	488,0	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	(a)	333,0	333,0
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)			(a)	6,0	(a)	6,0	(a)	21,0	30,0
Non ventilés (***)				142,1										
Ajustements pour engag. et provisions				64,2										
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	1 374,0	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 323,0	1 334,0	1 284,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0	(a)	40,0	(a)	109,0	(a)	75,0	75,0
Prêts											50,0		50,0	50,0
Subventions											25,0		25,0	25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/PNPRU	460,0	692,0	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	692,0	450,0	450,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	(b)	50,0	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,0	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	791,0	701,0	509,0	701,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,0	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0		146,0		170,0		240,0	240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 383,8	2 915,0	2 707,0	3 029,0	2 968,0	2 782,0	2 915,0	2 707,0	2 523,0	2 635,0	3 090,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" représentent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale 2018-2022 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

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

(***) Pour les financements personnes morales, l'Agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2019, l'Agence demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

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

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

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

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'Agence considère alors que le montant maximum est égal au montant minimum.

Source : Convention quinquennale 2018-2022 signée entre l'État et Action Logement le 16 janvier 2018, avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 24 mai 2018 et avenant Plan d'investissement Volontaire du 25 avril 2019.

II.6 RATIO AGREGE DE SOUTENABILITE DES OBJECTIFS D'EMPLOIS

II.6.1 Explication des hypothèses retenues

Les hypothèses pour les emplois et ressources de la période 2019-2022 sont synthétisées dans le tableau ci-après, avec un rappel des données observées sur l'exercice 2018.

Données en millions d'euros courants

Rubriques	Données définitives	Prévisions et simulations					Cumul sur la période
		2018	2019	2020	2021	2022	
Taux de croissance du PIB _{n-1} en valeur	2,52%	2,54%	2,82%	2,72%	2,72%		
Collecte PEEC brute ⁽¹⁾	1 803,1	1 870,8	1 636,9	1 678,1	1 719,5	6 905,2	
Compensation par l'Etat de la mesure PACTE			280,0	290,0	300,0	870,0	
Remboursement PEEC	-139,8	-260,8	-260,0	-262,8	-271,2	-1 054,8	
Collecte PEEC nette	1 663,3	1 609,9	1 656,9	1 705,3	1 748,3	6 720,3	
Collecte PSEEC brute	12,8						
Remboursement PSEEC	-2,7						
Collecte P(S)EEC nette	1 673,4	1 609,9	1 656,9	1 705,3	1 748,3	6 720,3	
Retours P(S)EEC sur prêts antérieurs	1 317,1	985,7	933,2	880,9	848,6	3 648,5	
Retours P(S)EEC sur nouveaux prêts		266,3	287,8	414,1	463,4	1 431,5	
Remboursement P(S)EEC autres dettes (hors CDC)							
Intérêts reçus ⁽²⁾	164,3	218,0	210,0	203,0	196,0	827,0	
Total des ressources hors emprunt	3 154,8	3 079,9	3 087,9	3 203,3	3 256,3	12 627,3	
Emprunt CDC - Déblocages ⁽³⁾			50,0	40,0	34,0	124,0	
Emprunt CDC - Remboursements ⁽³⁾	-48,7	-51,3	-53,6	-55,8	-57,0	-217,7	
Emprunt CDC - AFL - Déblocages							
Emprunt CDC - AFL - Remboursements							
Intérêts versés des emprunts CDC	-28,4	-28,5	-28,2	-27,8	-26,6	-111,1	
Emprunt obligataire ⁽⁴⁾		1 000,0				1 000,0	
Total des ressources nettes P(S)EEC	3 077,7	4 000,2	3 056,1	3 159,7	3 206,7	13 422,6	
Concours Personnes physiques (A)	585,7	727,0	791,0	799,0	795,0	3 112,0	
Accession et travaux	448,0	470,0	470,0	470,0	470,0	1 880,0	
Prêts accession	375,8	390,0	390,0	390,0	390,0	1 560,0	
Prêts travaux	72,1	80,0	80,0	80,0	80,0	320,0	
Sécurisation locative	41,1	104,0	168,0	176,0	172,0	620,0	
GURL, VISALE, Pass GRL	41,1	104,0	168,0	176,0	172,0	620,0	
Mobilité et recrutement	111,3	123,0	123,0	123,0	123,0	492,0	
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNES	111,3	123,0	123,0	123,0	123,0	492,0	
Rénovation énergétique du parc privé							
Ingénierie sociale		10,0	10,0	10,0	10,0	40,0	
Aides aux salariés en difficulté	5,7	20,0	20,0	20,0	20,0	80,0	
Emplois non ventilés Personnes physiques							
Ajustement pour engagements et provisions	-20,3						
Concours Personnes morales (B)⁽⁵⁾	1 261,9	1 323,0	1 334,3	1 251,5	1 263,4	5 172,2	
Locatif social (LLS)	622,2	700,0	605,0	605,0	605,0	2 515,0	
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS	512,5	540,0	450,0	450,0	450,0	1 890,0	
Structures collectives (hors FTM)	30,9	40,0	35,0	35,0	35,0	145,0	
Structures collectives (FTM)	8,8	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0	
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	280,0	
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	6,9	20,0	20,0	20,0	20,0	80,0	
Logement locatif intermédiaire (LLI)	77,9	120,0	120,0	120,0	120,0	480,0	
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	280,0	
Prêts PLI	7,9	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0	
Fracture territoriale	15,6	150,0	250,0	486,0	488,0	1 374,0	
Prêts/subventions	15,6	150,0	250,0	486,0	488,0	1 374,0	
Dotations en fonds propres de la structure dédiée vente HLM ⁽⁶⁾	333,0	333,0	333,0			666,0	
PHBB (coût de bonification) ⁽⁷⁾			6,3	20,5	30,4	57,2	
Autres aides personnes morales							
Emplois non ventilés Personnes morales	142,1						
Ajustement pour engagements et provisions	64,2						
Financement Politiques publiques nationales (C)	535,0	801,0	1 591,0	1 126,0	1 046,0	4 564,0	
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	476,0	692,0	692,0	692,0	612,0	2 688,0	
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	36,0	
FNAP (subvention) ⁽⁸⁾	50,0	50,0	350,0	350,0	350,0	1 100,0	
Prélèvement sur la trésorerie d'Action Logement (financement du FNAL) ⁽⁹⁾			500,0			500,0	
Politiques nationales Action Logement (AFL)	100,0	150,0	140,0	109,0	75,0	474,0	
Prêts AFL ⁽¹⁰⁾		50,0	40,0	50,0	50,0	190,0	
Subventions AFL ⁽¹⁰⁾				25,0	25,0	50,0	
Subventions sur fonds PSEEC de l'AFL	100,0	100,0	100,0			200,0	
Emplois non ventilés Politiques publiques nationales							
Expérimentation et ingénierie territoriale (D)	1,2	6,0	6,0	6,0	6,0	24,0	
Transfert vers PIV (E) ⁽¹¹⁾		172,0	146,0	170,0	240,0	728,0	
Total emplois PEEC (E) = (A+B+C+D+E)	2 383,8	3 029,0	3 868,3	3 352,5	3 350,4	13 600,2	
Emplois PSEEC avant ajustement pour engagements et provisions	101,6						
Ajustement pour engagements et provisions ⁽¹²⁾	199,8						
Emplois PSEEC	301,4						
Total des emplois P(S)EEC	2 685,3	3 029,0	3 868,3	3 352,5	3 350,4	13 600,2	

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2018).



Note de lecture : Ce tableau ne présente pas les données 2015-2019 car elles relèvent de la précédente convention 2015-2019. Les cibles d'emplois 2019-2022 correspondent à ceux indiqués dans l'avenant Plan d'investissement Volontaire du 25 avril 2019 à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement. Il s'agit du second avenant à cette convention. Les principes de pluri-annualité et la fongibilité de certains emplois mentionnés dans cette convention quinquennale sont maintenus dans le PIV.

(1) La collecte prévisionnelle 2019-2022 est issue des prévisions faites par l'ANCOLS actualisées à novembre 2019.

(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) Emprunt obligataire sur une durée de 15 ans avec un taux fixe à 0,58 %.

(5) L'avenant PIV prévoit une augmentation des dotations en fonds propres à ALI afin de renforcer l'effort de production de ses filiales. Le volume et la périodicité de ces dotations ne sont à ce stade pas encore figés. Ce même avenant prévoit également une hausse des dotations en fonds propres pour un montant total de 550,0 millions d'euros qui serviront à rénover les établissements médico-sociaux pour améliorer la prise en charge du vieillissement et soutenir les structures gestionnaires. En conséquence, la part des dotations en fonds propres deviendra à terme un mode de financement majoritaire pour les personnes morales, notamment pour les entités appartenant au groupe.

(6) Pour la fracture territoriale et la vente HLM, la répartition entre années est une évaluation indicative mentionnée dans la convention quinquennale. La dotation en fonds propres de la nouvelle structure dédiée à la vente HLM est à distinguer des dotations en fonds propres aux organismes de logement social (ligne "Dotations en fonds propres LS" du tableau).

(7) Le coût de bonification des prêts 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.

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

(9) Prélèvement prévu sur les fonds PEEC dans le cadre du PLF 2020 au bénéfice du FNAL.

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

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

(12) Les ajustements pour engagements et provisions sur le fonds PSEEC comprennent 200 millions d'euros correspondant au financement de l'AFL sur les exercices 2020 et 2021.

II.6.2 Détail du calcul de l'indicateur

Données en millions d'euros

Rubriques	Données définitives	Période quinquennale 2018-2022			
		Cumuls projetés à fin			
		2018	2019	2020	2021	2022
Fonds de roulement initial de référence : 2018		3 640	3 640	3 640	3 640
Retours sur prêts antérieurs et intérêts		1 204	2 347	3 431	4 475
Remboursements de dettes programmés		-261	-521	-784	-1 055
Ressources nouvelles : collecte brute prévisionnelle et emprunt obligat		2 871	4 508	6 186	7 905
Retours sur nouveaux prêts		266	554	968	1 432
Emplois programmés		-3 029	-6 897	-10 250	-13 600
Fonds de roulement observé d'Action Logement	3 640				
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions (1)	3 640	4 691	3 630	3 191	2 797
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et hors impact des engagements hors bilan et provisions $[(1)_n - (1)_{2018}] / (1)_{2018}$		28,9%	-0,3%	-12,3%	-23,2%
Impact des engagements hors bilan et provisions (2)		-2 636	-2 636	-2 636	-2 636
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions (3)	3 640	2 055	994	555	161
Ratio de soutenabilité des objectifs hors emprunt CDC non encore mobilisé et avec impact des engagements hors bilan et provisions $[(3)_n - (3)_{2018}] / (3)_{2018}$		-43,5%	-72,7%	-84,8%	-95,6%
Impact emprunt CDC à mobiliser (4)		3	-77	-109	-153
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'impact de l'emprunt CDC à mobiliser et des engagements hors bilan et provisions (5)	3 640	2 057	917	446	8
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et avec impact des engagements hors bilan et provisions $[(5)_n - (5)_{2018}] / (5)_{2018}$		-43,5%	-74,8%	-87,7%	-99,8%
Fonds de roulement total observé ou prévisionnel incluant l'emprunt CDC à mobiliser et hors impact des engagements hors bilan et provisions (6)	3 640	4 693	3 553	3 082	2 644
Ratio de soutenabilité des objectifs avec mobilisation emprunt CDC et hors impact des engagements hors bilan et provisions $[(6)_n - (6)_{2018}] / (6)_{2018}$		28,9%	-2,4%	-15,3%	-27,3%
Collecte nette (7)	1 673	1 610	1 657	1 705	1 748
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte (8) = (5)-(7)		447	-740	-1 259	-1 740
Fonds de roulement total prévisionnel net de la collecte hors impact des engagements hors bilan et provisions (9) = (6)-(7)		3 083	1 896	1 377	896

* Emission d'un emprunt obligataire par Action Logement à hauteur d'un milliard d'euros en 2019. Action Logement a prévu de lancer des emprunts obligataires à hauteur de 6 milliards d'euros pour financer le PIV sur les prochaines années.

Source : ANCOLS recueil définitif exercice 2018.



Les hypothèses retenues par l'Agence pour la réalisation des prévisions sur la période 2019-2022 sont les suivantes :

Le niveau des emplois s'appuie sur le niveau des engagements de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV. Par ailleurs, l'Agence a tenu compte des deux engagements suivants :

- Prélèvement sur la trésorerie d'Action Logement pour le financement du FNAL pour 500,0 millions d'euros sur l'exercice 2020 ;
- Contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300,0 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

Les retours de prêts indiqués sont ceux de la convention quinquennale et de l'avenant du PIV.

Les ressources tiennent compte de l'emprunt d'obligataire d'ALS lancé en 2019 pour 1,0 milliard d'euros ainsi que de la compensation de l'État liée au relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés.

II.7 EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)

Données en équivalents temps plein

Rubriques	2018								2017		Variation 2018/2017	
	ALS		ALI		ALG		AL		AL			
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%		
Cadres y compris cadres dirigeants	831,00	29,2%	37,60	83,4%	33,10	77,9%	901,70	30,7%	931,83	31,1%	-	3,2%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			3,50	7,8%			3,50	0,1%	488,72	16,3%	-	99,3%
Employés et ouvriers	2 018,00	70,8%	4,00	8,9%	9,40	22,1%	2 031,40	69,2%	1 572,17	52,5%	+	29,2%
Totaux observés	2 849,00	100,0%	45,10	100,0%	42,50	100,0%	2 936,60	100,0%	2 992,72	100,0%	-	1,9%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 et 2018).

Annexe III LISTE DES SIGLES UTILISES

- ▶ ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
- ▶ ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ▶ AFL : Association Foncière Logement
- ▶ ALG : Action Logement Groupe
- ▶ ALI : Action Logement Immobilier
- ▶ ALS : Action Logement Services
- ▶ ALUR : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
- ▶ ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- ▶ ANC : Autorité des Normes Comptables
- ▶ ANCOLS : Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
- ▶ ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
- ▶ ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec la MILOS pour former l'ANCOLS)
- ▶ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ▶ APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
- ▶ 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
- ▶ CRAL : Comité Régional Action Logement
- ▶ 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
- ▶ GRL / GURL : Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
- ▶ GUL : Garantie Universelle des Loyers
- ▶ HLM : Habitation à Loyer Modéré
- ▶ MIILOS : Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec l'ANPEEC pour former l'ANCOLS)
- ▶ NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- ▶ OLS : Organismes de Logement Social
- ▶ ONV : Opérateur National de Vente
- ▶ OPH : Office Public de l'Habitat
- ▶ PACT : Propagande et Action Contre les Taudis
- ▶ 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
- ▶ PIV : Plan d'Investissement Volontaire
- ▶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- ▶ PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- ▶ PLS : Prêt Locatif Social
- ▶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- ▶ PM : Personnes Morales
- ▶ PN : Politiques Nationales
- ▶ PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- ▶ PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
- ▶ PP : Personnes Physiques
- ▶ PRU : Programme de Rénovation Urbaine
- ▶ PSEEC : Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction

- ▶ P(S)EEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
- ▶ RU : Renouvellement Urbain
- ▶ SA : Société Anonyme
- ▶ SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
- ▶ SAHLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
- ▶ SAS : Société par Actions Simplifiée
- ▶ SCI : Société Civile Immobilière
- ▶ SEM : Société d'Économie Mixte
- ▶ ICF Habitat : Société Immobilière des Chemins de Fer français
- ▶ SIRENE : Système d'Identification du Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements
- ▶ SOFAL : Société pour le Financement de l'Aide au Logement
- ▶ UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
- ▶ USH : Union Sociale de l'Habitat
- ▶ VISALE : Visa pour le Logement et l'Emploi
- ▶ ZUS : Zone Urbaine Sensible



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

