

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2016 B 28856
Numéro SIREN : 824 541 148
Nom ou dénomination : Action Logement Services

Ce dépôt a été enregistré le 29/07/2021 sous le numéro de dépôt 76101

Action Logement Services

Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 000 d'euros,
Siège social est sis 19/21 Quai d'Austerlitz 75013 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148

DÉCISION DE L'ASSOCIE UNIQUE – APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES D'ACTION LOGEMENT SERVICES, POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

PROCÈS VERBAL DU 10 JUIN 2021

L'an deux mille vingt et un,
et le dix juin à quatorze heures,

L'Association Action Logement Groupe régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et par les articles L 313-18 et suivants du code de la Code de la Construction et de l'Habitation, dont le siège est à PARIS 13^e, 19/21 quai d'Austerlitz, déclarée à la Préfecture de Paris sous le n° W751236716 et dont le numéro SIRET est le 824 581 623 00025.

Représentée par Nadia BOUYER, Directrice Générale d'Action Logement Groupe, nommée à cette fonction lors du Conseil d'administration du 9 novembre 2020, et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu de l'article 10 des statuts de l'association,

A examiné le point suivant :

- Approbation des Comptes consolidés d'Action Logement Services, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

Conformément à l'article 15.1 des statuts d'ALS, l'associé unique ALG :

- Approuve les comptes annuels et les comptes consolidés ainsi que l'affectation des résultats.

Cette approbation des comptes prend la forme d'une Décision d'Associé Unique.

ETANT PRECISE :

Le Conseil d'Administration d'ALS en date du 9 juin 2021 a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le rapport de gestion sur l'activité d'ALS et ses filiales au cours de cet exercice.

L'associé unique constate que les documents indiqués ci-après ont été tenus à sa disposition conformément aux dispositions légales applicables ainsi qu'aux statuts de la Société :

- une copie de la lettre d'affirmation adressée aux commissaires aux comptes,
- une copie des lettres d'information adressées aux représentants du comité d'entreprise,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 arrêtés par le Conseil d'Administration,
- le rapport de gestion sur les comptes consolidés d'ALS et ses filiales,
- les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice.

L'associé unique a pris connaissance, de tous documents et informations nécessaires à son information préalablement aux décisions qui suivent.

Le Comité d'Audit a examiné les comptes consolidés d'ALS arrêtés au 31 décembre 2020 et a rendu un avis. L'associé unique a pris connaissance de l'avis du Comité d'audit.

Première décision

Approbation des comptes consolidés et quitus

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion d'ALS et ses filiales et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports faisant ressortir **un résultat net déficitaire de - 1 906 276 K€.**

En conséquence, il donne quitus au Directeur Général et aux administrateurs pour l'exécution de leur mandat au cours dudit exercice.

Deuxième décision

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer les formalités prescrites par la loi.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après la lecture, a été signé par l'Associé Unique.

A Paris, le 10 juin 2021

Pour l'Associé Unique Action Logement

Le Directeur Général Groupe,



Nadia BOUYER

ACTION LOGEMENT SERVICES
SAS au capital de 20.000.000 euros
Société de financement agréée
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS
RCS PARIS 824 541 148

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services, représenté par son Président et son Vice-président,

A l'attention de l'Associée unique de la Société, Action Logement Groupe (ALG),

Le présent rapport de gestion est destiné à être communiqué à l'Associé unique d'Action Logement Services (ci-après **ALS** ou **la Société**), conformément aux prescriptions réglementaires et statutaires, pour lui rendre compte de la situation et de l'activité du groupe Action Logement Services durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 et soumettre à son approbation les comptes annuels consolidés dudit exercice.

Les comptes annuels consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 soumis à l'approbation de l'Associée unique ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Sommaire

PARTIE 1 : SITUATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES	3
1. DATE D'ETABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDES ET PERIMETRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES	3
2. SITUATION GENERALE ET ACTIVITE DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES AU COURS DE L'EXERCICE	3
2.1. ACTION LOGEMENT SERVICES	3
2.1.1. PRESENTATION	3
2.1.2. CONTEXTE DE L'ACTIVITE.....	4
2.1.3. FAITS MARQUANTS 2020	5
2.1.4. ACTIVITE EN 2020	7
2.2. ASTRIA FONCIER.....	15
2.3. MA NOUVELLE VILLE	16
2.4. PROJIMMO CONSEIL	16
2.5. SOLENDI EXPANSION	17
2.6. OPERATEUR NATIONAL DE VENTE (ONV).....	17
3. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES ET DE LA SITUATION FINANCIERE DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES	18
3.1. BILAN ACTIF	18
3.2. BILAN PASSIF	19
3.3. COMPTE DE RESULTAT	20
PARTIE 2 : EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....	22
PARTIE 3 : ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	23
PARTIE 4 : DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE	24
PARTIE 5 : EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	25
1. AU NIVEAU D'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	25
2. AU NIVEAU DES FILIALES.....	25

PARTIE 1 : SITUATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES

1. Date d'établissement des comptes consolidés et périmètre du groupe Action Logement Services

Les comptes consolidés du groupe ont été établis le 31 décembre 2020. Le périmètre du groupe consolidé au 31 décembre 2020 est le suivant :

Société	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêt
SAS Action Logement Services	Mère du groupe		
SCI Astria Foncier	Intégration Globale	100%	100%
SA Ma Nouvelle Ville	Intégration Globale	100%	99,68%
SARL Projimmo Conseil	Intégration Globale	100%	100%
SA Solendi Expansion	Intégration Globale	100%	100%
Opérateur National de Vente	Intégration Globale	100%	99,99%

2. Situation générale et activité du groupe Action Logement Services au cours de l'exercice

2.1. Action Logement Services

2.1.1. Présentation

ALS est la structure issue de la dissolution au 31 décembre 2016 des Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) et de l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL), société qui avait pour objet de mettre en œuvre les politiques nationales d'emploi des fonds d'Action Logement.

ALS est détenue par Action Logement Groupe (ALG), association loi 1901 à but non-lucratif. Action Logement Groupe a notamment la charge de conclure la convention quinquennale avec l'État et de déterminer les orientations stratégiques d'Action Logement et du groupe composé d'Action Logement Groupe et de ses filiales consolidées, y compris ALS et Action Logement Immobilier (ALI).

ALS constitue le pôle de financement du groupe Action Logement, avec une activité de services, de financements (sous la forme de prêts et de subventions) et de garantie. Sa gouvernance est paritaire : son Conseil d'administration est composé de représentants des organisations interprofessionnelles de salariés d'entreprises et d'entreprises assujetties au versement de la Participation des Employeurs à l'Effort de construction (PEEC, cf. infra) et représentatives au plan national, membres d'ALG (les partenaires sociaux), et l'État qui y est représenté par des commissaires du gouvernement.

ALS poursuit un objectif d'intérêt général en faveur du logement social, au service des politiques publiques du logement. Ses missions sont au nombre de trois :

- Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel, en proposant des services (attribution de logement sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.), et des aides financières (prêts, subventions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones à forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale.

- Financer les politiques du logement en France et accompagner leur mise en œuvre en lien avec les collectivités locales.

A ces fins, ALS est le collecteur de la PEEC. ALS en assure la gestion et la distribution (les emplois), selon les objectifs prescrits par le Code de la construction et de l'habitation et précisés dans la convention quinquennale négociée régulièrement entre l'État et Action Logement Groupe.

Les interventions d'ALS sont déployées sur l'ensemble du territoire français, notamment par le relais de ses Directions régionales. ALS compte 174 établissements secondaires au 31 décembre 2020.

La supervision d'ALS est réalisée par les organes de contrôle de l'État, à savoir :

- L'ACPR, qui contrôle la conformité réglementaire,
- L'ANCOLS, qui contrôle les activités du Groupe liée à la PEEC, dans le respect de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale,
- La Cour des Comptes, qui vérifie l'emploi des fonds publics.

2.1.2. Contexte de l'activité

L'utilisation des fonds issus de la PEEC fait l'objet d'une contractualisation entre l'État et Action Logement Groupe sous la forme d'une convention quinquennale (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové – loi ALUR).

Le 16 janvier 2018 a été signée la convention quinquennale au titre des exercices 2018 à 2022, celle-ci se substituant à la convention 2015 - 2019 du 2 décembre 2014. Elle répond à l'évolution des besoins en logements selon les territoires et les attentes des habitants, à la volonté de lutter contre la fracture territoriale et s'appuie sur la convergence des ambitions partagées entre l'État et Action Logement. Le montant des engagements prévus dans cette convention s'élève à 15,2 Md€ sur la période 2018 - 2022.

Depuis sa signature et au 31 décembre 2020, la convention quinquennale 2018 - 2022 a fait l'objet de deux avenants :

- Le 25 avril 2019, Action Logement Groupe et l'État ont signé une convention d'application qui officialise la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) annoncé le 10 janvier 2019 par les partenaires sociaux en faveur du logement et du pouvoir d'achat des salariés. Cette convention constitue un avenant à la convention du 16 janvier 2018 (cf. ci-dessus). Le plan d'investissement doit permettre de répondre aux problématiques d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires. Il a pour principaux objectifs de faciliter l'accès au logement des salariés, de favoriser leur mobilité et ainsi d'agir au profit de l'accès à l'emploi. L'enveloppe globale de ce plan s'élève à 9,1 Md€ et s'articule autour de sept axes concrets, incluant un soutien déterminant au secteur du logement social avec une subvention de 900 M€ versée sur trois ans au Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP), afin de contribuer à l'amélioration de l'équilibre d'exploitation des bailleurs sociaux.
- Le 2 décembre 2019, le Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (PIVOM), déclinaison du PIV pour les DROM, est conclu avec l'Etat afin d'améliorer les conditions de logement des salariés ultramarins, de soutenir le développement territorial et de promouvoir l'innovation aux côtés des acteurs locaux. Le volet ultramarin du PIV prévoit une enveloppe globale de 1,5 Md€.

Le montant des engagements totaux au titre de la convention quinquennale et du PIV s'élève à 23,4 Md€ sur la période 2018-2022.

Par ailleurs, en application de la convention quinquennale 2018-2022, trois conventions sont venues compléter et préciser les modalités d'intervention d'Action Logement dont :

- Deux conventions signées le 5 juin 2018 entre ALS, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et l'État, concernant la distribution de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (PHBB 2.0) et les garanties financières liées. ALS financera ainsi la bonification liée à la distribution de 2 Md€ de prêts haut de bilan à destination des organismes du logement social, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation. Le montant de la bonification de ces prêts sera versé au bénéfice de la CDC et sera lissé sur la durée du prêt. Ces versements feront l'objet d'une garantie de l'État qui bénéficiera d'une contre-garantie de la part d'ALS.
- Une convention tripartite entre l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et Action Logement Groupe signée le 11 juillet 2018 (convention conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement signée le 16 janvier 2018), visant à confirmer et conforter le partenariat qui lie les trois parties, dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués. Cette nouvelle convention porte sur le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), elle couvre la période de la convention quinquennale soit de 2018 à 2022, ainsi que les années 2023 à 2034.

2.1.3. Faits marquants 2020

Les principaux faits marquants concernant Action Logements Services en 2020 sont les suivants :

Impact de la crise sanitaire

- Sur l'organisation interne
 - o ALS a pris en 2020 toutes les mesures nécessaires afin de protéger l'ensemble de ses salariés en appliquant strictement les mesures gouvernementales. Le Plan de Continuité d'Activité a été activé, permettant notamment d'assurer le paiement des fournisseurs (avec un engagement pris dès mars 2020 de paiement accéléré des factures pour les TPE/PME prestataires), le traitement des interventions urgentes par une astreinte renforcée au niveau de la DSI (déploiement du télétravail), le maintien du système d'information en conditions opérationnelles ainsi que l'accompagnement des salariés en difficulté.
 - o Dans le cadre d'une démarche « groupe », le recours au télétravail a été généralisé et les processus ont été adaptés (renforcement de la dématérialisation par exemple). Des mesures drastiques de protection sanitaire individuelles ont été mises en œuvre pour les salariés devant assurer une présence physique sur site.
 - o ALS a maintenu l'activité de ses salariés et l'intégralité de la rémunération de l'ensemble des collaborateurs, quelle que soit leur situation. Il n'y a pas eu de recours au chômage partiel.
- Sur l'accompagnement des clients d'ALS
 - o ALS a mis en place deux types d'aides afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire : une aide exceptionnelle aux impayés de loyers et aux prêts immobiliers (aide au chômage partiel) et une aide au logement pour les salariés du secteur agricole.
 - Le 11 juin 2020, en concertation avec le ministre chargé de la Ville et du Logement, Action Logement a annoncé mettre à disposition des salariés confrontés à une perte de revenus un dispositif d'aides financières afin de faire face aux charges liées au logement (loyers ou échéances de prêt immobilier). Cette nouvelle aide vient compléter les dispositifs publics d'aide déjà existants et renforcés pendant la crise sanitaire. Il s'agit d'une aide forfaitaire d'un montant de 150 €, mensuelle pendant une durée maximum de 2 mois pour les salariés éligibles dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC.
 - Le 23 juin 2020, Action Logement et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, en concertation avec l'ensemble des partenaires sociaux du monde agricole, ont décidé

d'accompagner les saisonniers du secteur agricole mobilisés pendant la crise sanitaire. Pour les aider à faire face à leurs frais d'hébergement, Action Logement a décidé de verser, par l'intermédiaire d'ALS, une aide d'un montant de 150 € renouvelable.

- Dans un contexte de crise sanitaire durable, ces deux aides ont été prolongées fin 2020 :
 - Le 2 novembre 2020, l'aide au logement des travailleurs saisonniers agricoles a été prolongée dans la limite de l'enveloppe de 6 M€ réservée en juin 2020.
 - L'aide exceptionnelle aux loyers et aux prêts immobiliers a été prolongée le 16 décembre 2020 jusqu'à la fin de la crise sanitaire, avec un élargissement du champ des bénéficiaires.

Organisation des équipes et ressources humaines

- La rationalisation des implantations géographiques d'ALS s'est poursuivie en 2020, malgré les contraintes liées à la crise sanitaire.
- Au 31 décembre 2020, un peu plus de la moitié des collaborateurs salariés d'ALS ayant souscrit au dispositif du Congé de Mobilité Volontaire Externe (CMVE) ouvert en 2019 sont sortis des effectifs de l'entreprise.

Développement des activités

- Au 1^{er} janvier 2020, le seuil d'assujettissement de la collecte de la PEEC a été réhaussé de 20 à 50 salariés conformément à la loi Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises (loi PACTE). Afin de compenser les impacts de ce rehaussement, l'Etat a versé en 2020 à ALS un montant de 238 M€. Cette compensation, prévue dans la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) pour un montant initial de 290 M€, a été réduite à 238 M€ par le 4^{ème} projet de loi de finances rectificative pour l'année 2020.
- En juin 2020, ALS a lancé AL'in, une plateforme de solution locative entièrement digitalisée qui a pour objectif de faciliter le traitement des demandes de logement. Grâce à cette plateforme qui associe l'ensemble des acteurs dans le parcours client (bailleurs, entreprises et salariés), chaque demandeur a accès à un espace personnalisé qui lui permet de saisir intégralement sa demande de logement en ligne, de consulter les offres et de suivre sa candidature.
- ALS a signé en août 2020 le 300 000^{ème} contrat VISALE. Ce dispositif de cautionnement locatif gratuit, simple et sûr, permet à un public large d'accéder à un logement et fournit aux propriétaires privés l'assurance d'une sécurisation de leur bien mis en location.
- Le 8 septembre 2020, Action Logement a présenté un premier bilan de ses interventions dans le cadre de la 3^{ème} édition des Rencontres Nationales du programme Action Cœur de Ville (ACV), permettant d'asseoir la visibilité du Groupe comme un des principaux moteurs du programme.
- En septembre 2020, afin de permettre à un plus grand nombre de salariés de concrétiser des projets d'acquisition ou de construction, ALS a fait évoluer son offre de prêt accession : le taux d'intérêt a été abaissé de 1 % à 0,5 % et le montant maximum du prêt a été doublé pour être porté de 20 000 € à 40 000 €.
- L'année 2020 a marqué l'accélération de la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire signé le 25 avril 2019, tant à destination des personnes physiques que des personnes morales. Dans ce contexte, les aides liées à la rénovation énergétique des logements ont connu un fort succès.

Concernant les filiales d'ALS

- Opérateur National de Ventes (ONV) : en décembre 2020, afin d'accompagner le développement de la structure, ALS a procédé au versement de la seconde tranche d'augmentation du capital de 333 M€. L'ONV a acquis pour son second exercice 89 programmes immobiliers représentant 3 249 logements. En parallèle, la société a concrétisé ses premières ventes, à hauteur de quatre logements vendus en décembre 2020 et a mis en commercialisation 308 logements venant ainsi amorcer le cycle de revente de ses logements.
- Ma Nouvelle Ville (MNV) : afin de diversifier l'activité de la société, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2020 a décidé d'étendre l'objet social de MNV à l'activité de

- « gestion locative ». Par ailleurs, ALS a procédé au versement de 2,0 M€ en compte courant d'associé.
- Projimmo Conseil : la société a subi l'évolution du positionnement du monde bancaire dans le cadre de l'intermédiation mais aussi dans la distribution des crédits immobiliers, avec une baisse des rémunérations versées, qui a contribué au recul du chiffre d'affaires. Dans le contexte de la crise sanitaire, afin d'aider ALS à faire face à un surcroît d'activité, la société a mis à la disposition d'ALS une partie de son personnel afin d'instruire des dossiers Visale et des prêts accession.
- Solendi Expansion : globalement, sur tout l'exercice, le quittancement des loyers et le comportement des locataires n'ont pas été affectés. Les projets de déménagement ont pris du retard pendant la période de confinement avec pour conséquence un démarrage retardé de certaines mises en locations. Trois ventes ont été réalisées en 2020.
- Astria Foncier : 345 sorties de dispositifs ont été réalisées au cours de l'exercice 2020 (stock restant de 4 653).

Gouvernance

- La composition du Conseil d'administration d'ALS a été renouvelée le 30 septembre 2020, les mandats des premiers représentants des organisations paritaires membres du Conseil d'administration étant arrivés à leurs termes à la date d'approbation des comptes consolidés de l'exercice 2020.

Loi de finances 2021

- Le texte définitif a été publié au Journal Officiel le 30 décembre 2020.
- Ce texte prévoit notamment :
 - o La suppression de la compensation par l'État de la perte de la PEEC liée à la loi PACTE (art. 82 de la loi de finances) pour 2021.
 - o La ponction de 1,0 Md€ sur la trésorerie d'ALS en 2021 (art. 196 de la loi de finances) au bénéfice du Fonds National d'Aide au Logement.

2.1.4. Activité en 2020

✓ Les ressources d'ALS Services (hors émission obligataire)

La principale ressource d'ALS se compose de la « collecte », qui comprend :

- La Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC). La PEEC est une contribution obligatoire qui concerne en 2020 toutes les entreprises du secteur privé non agricole de plus de 50 salariés.
- La Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC) qui concerne les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés.
- La Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC volontaire) qui concerne toute entreprise souhaitant verser une contribution.

Les autres ressources, hors émission obligataire (cf. infra financement du Plan d'Investissement Volontaire) sont constituées en 2020 par les remboursements en principal des prêts octroyés aux personnes morales et aux personnes physiques ainsi que par la compensation versée par l'Etat au titre des impacts de la loi PACTE sur la PEEC, avec le rehaussement du seuil de la collecte de 20 à 50 salariés.

En 2020, les ressources définitives d'ALS, constituées de la collecte tous fonds confondus (PEEC, PEAEC et PSEEC) et des autres ressources s'élèvent à 3 023 M€, avec la ventilation suivante :

Ressources PEEC+PEAEC+PSEEC

En M€			↔ 2020 / 2019		% des ressources totales	
	2019	2020	€	%	2019	2020
	Collecte PEEC y.c. réinvestissement	1 867,1	1 665,9	- 201,3	-10,8%	
<i>Collecte PEEC brute</i>	1 859,1	1 662,2	- 196,9	-10,6%		
<i>Réinvestissements PEEC en sub</i>			-	na		
<i>Réinvestissements PEEC en prêt</i>	8,0	3,7	- 4,3	-54,2%		
Collecte PEAEC	26,9	29,9	3,0	11,1%		
Collecte PSEEC	12,2	4,9	- 7,3	-60,0%		
Total collecte globale	1 906,3	1 700,7	- 205,6	-10,8%		
Montants remboursés aux entreprises	- 163,9	- 128,6	35,4	-21,6%		
Collecte nette des remboursements (A)	1 742,3	1 572,1	- 170,3	-9,8%	57,7%	52,0%
Retours de prêts PP	667,3	589,2	- 78,1	-11,7%	22,1%	19,5%
Retours de prêts PM	607,9	623,9	16,0	2,6%	20,1%	20,6%
<i>Prêts long terme</i>	607,9	623,9	16,0	2,6%		
<i>Préfinancements</i>	-	-	-	na		
Retour de prêts (B)	1 275,2	1 213,1	- 62,1	-4,9%	42,3%	40,1%
Compensation Etat (C)	-	238,0	238,0	na	0,0%	7,9%
Total Ressources définitives (A+B+C)	3 017,5	3 023,2	5,7	0,2%	100,0%	100,0%

Ces ressources définitives sont stables en 2020 à 3,0 Md€ dans un contexte de baisse de la collecte globale de 206 M€ par rapport à 2019, conséquence du relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC de 20 à 50 salariés.

✓ Les ressources issues des marchés

Le 23 octobre 2019, ALS a lancé avec succès son émission obligataire inaugurale, pour un montant de 1,0 Md€. Cette opération, réalisée dans le cadre du premier programme EMTN 100 % durable d'un montant global de 6,2 Md€, doit contribuer au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire pour un montant de 9,1 Md€ (cf. infra).

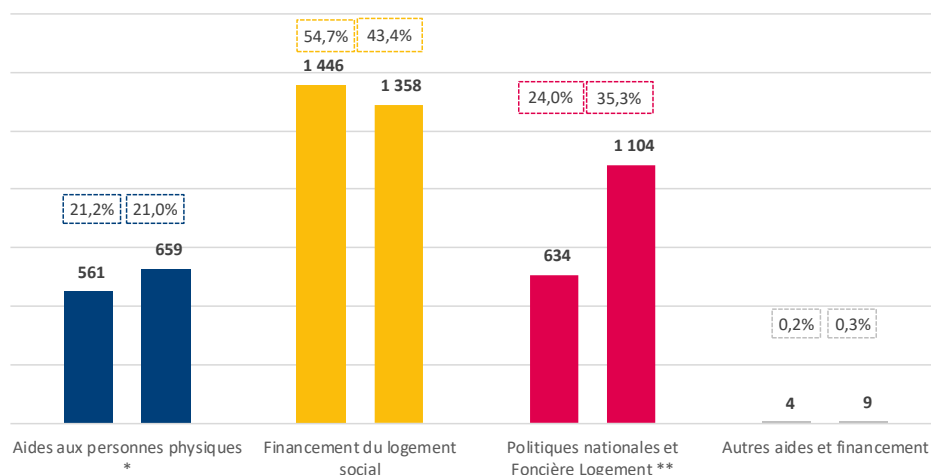
En 2020, ALS n'a pas réalisé de nouvelle émission obligataire relative au programme EMTN, et plus largement de recours aux marchés financiers de quelque nature que ce soit.

✓ L'emploi des fonds d'Action Logement Services

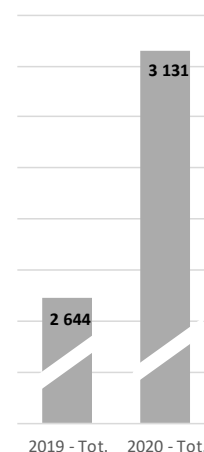
En 2020, au titre de la PEEC et hors PIV, le financement d'ALS en faveur des personnes morales et des personnes physiques s'élève 3 131 M€, avec la ventilation suivante :

- 659 M€ d'aides aux salariés, incluant les aides COVID,
- 1 358 M€ d'investissements pour le logement locatif social et intermédiaire ainsi que pour lutter contre la fracture territoriale (programme Action Cœur de Ville),
- 1 104 M€ de politiques publiques (ANRU, FNAP, ADIL, y compris financement Association Foncière Logement sur fonds PSEEC),
- 9 M€ liées à d'autres aides et financements.

Emploi PEEC : évolution 2019 / 2020 et % du total des emplois



Total 2019 / 2020



* : y compris aides dans le cadre de la crise sanitaire

** : y compris 100 M€ sur fonds PSEEC

Y compris emplois sur fonds PEAE et PSEEC (respectivement 10 M€ et 2 M€) et emplois dans le cadre du PIV (2 357 M€), le total des emplois s'établit à 5 836 M€ pour 2020, soit +3 171 M€ par rapport à 2019.

▪ Les financements aux personnes morales

○ Les financements hors Prêts Haut de Bilan Bonifiés

L'objectif fixé pour le financement des personnes morales en 2020 est de 928 M€, hors enveloppe dédiée au NPNRU, en baisse de 31 % par rapport à 2019 à 1 351 M€ (- 9 % hors dotation ONV). Cet objectif est déterminé conformément aux emplois inscrits dans la convention quinquennale du 16 janvier 2018 et l'avenant publié au journal officiel le 23 mai 2018.

Hors NPNRU et financements des opérations de Prêts Haut de Bilan Bonifiés avec la Caisse des Dépôts et Consignation (PHBB 2.0, cf. infra), le montant des engagements en faveur des personnes morales s'élève en 2020 à 1 175 M€, soit 127 % de l'objectif fixé, contre 1 400 M€ en 2019 (104 % de l'objectif).

Fonds PEEC Détails des financements Personnes Morales hors PHBB 2.0

En M€	2019			2020			↔ 2020 / 2019 (%)	2020 (1)	
	Objectif	Réalisé	%	Objectif	Réalisé	%		Nbre DS	Nbre DU
Dotations en fonds propres LS	70,0	70,0	100%	70,0	70,0	100%	0%		
Prêts amortissables PLUS/PLAI	490,0	508,3	104%	400,0	411,6	103%	-19%		28 436
Structures Collectives, RHVS	40,0	41,4	104%	48,0	48,7	101%	18%	896	905
Prêts amortissables PLS / PSLA	50,0	53,1	106%	80,0	81,0	101%	53%		4 083
Logement social	650,0	672,8	104%	598,0	611,3	102%	-9%	896	33 424
DROM	20,0	17,5	88%	20,0	20,6	103%	18%		2 253
Foyers Travailleurs Migrants	50,0	50,0	100%	50,0	52,5	105%	5%	910	
Dotations en fonds propres PLI	70,0	70,0	100%	70,0	70,0	100%	0%		
Prêt PLI	50,0	51,4	103%	10,0	9,8	98%	-81%		324
Logement intermédiaire	120,0	121,4	101%	80,0	79,8	100%	-34%		324
Vente HLM (capitalisation ONV)	333,0	333,0	100%			-	-100%		
Sous total droit commun	1 173,0	1 194,7	102%	748,0	764,2	102%	-36%	1 806	36 001
ACV - PP et PM (2)	177,8	122,8	69%	180,0	193,8	108%	58%	174	5 227
Sous total y.c. ACV PM et PP	1 350,8	1 317,5	98%	928,0	958,0	103%	-27%	1 980	41 228
ACV - Réserve crédit		82,9			216,8		162%		
Sous total y.c. ACV	1 350,8	1 400,4	104%	928,0	1 174,8	127%	-16%	1 980	41 228
Prêts NPNRU	100,0	45,4	45%	210,0	183,6	87%	305%	1 950	9
TOTAL	1 450,8	1 445,8	100%	1 138,0	1 358,5	119%	-6%	3 930	41 237
								45 167	
Droit commun et ACV PM		1 308,8			948,8		-28%	43 208	
Droit commun et ACV PM, hors dot. Cap.		835,8			808,8		-3%	43 208	

(1) : DS = Droit de Suite, DU = Droit Unique

(2) : PP = Personnes Physiques, PM = Personnes Morales

La ligne « vente HLM » correspond aux dotations en capital à l'Opérateur National de Vente. Le montant de 333 M€ en 2019 correspond à l'engagement annuel inscrit dans la convention quinquennale, ce montant ayant fait l'objet d'un décaissement en 2020.

La ligne « Action Cœur de Ville » comprend les financements accordés aux personnes physiques et aux personnes morales, puisque les objectifs de financement sont déterminés pour une enveloppe globale pluriannuelle sans ventilation par destination. Les engagements du programme de 193,8 M€ en 2020 se décomposent ainsi en 184,6 M€ pour les personnes morales et 9,2 M€ pour les personnes physiques. Les réservations de crédits au titre du programme ACV correspondant à la matérialisation de la négociation avec les collectivités d'enveloppes portant sur des opérations déjà identifiées mais dont les modalités d'intervention restent à préciser ; ces enveloppes ont vocation à se traduire en engagements de financement avec les opérateurs, lorsque les projets deviennent matures.

○ **Les financements liés aux Prêts Haut de Bilan Bonifiés**

Après une première enveloppe de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (PHBB 1.0) distribués de 2016 à 2018, les pouvoirs publics ont souhaité renouveler cette enveloppe afin de soutenir les investissements des organismes d'HLM dans un contexte économique difficile lié à la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Dans ce contexte, la Caisse des Dépôts, Action Logement et le Gouvernement ont signé le 5 juin 2018 une convention mettant en place une nouvelle enveloppe de 2,0 Md€ de prêts haut de bilan bonifiés qui sera distribuée sur 3 ans (PHBB 2.0). Ces prêts sont destinés à financer les investissements d'organismes d'HLM, leur octroi est soumis à un accord entre le bailleur bénéficiaire et ALS portant sur la négociation de droits de réservation. Les prêts à taux bonifiés sont distribués par la Caisse des Dépôts, la bonification est prise en charge par ALS.

- **Les aides et services délivrés aux salariés – personnes physiques (hors activité des filiales d’Action Logement Services)**

Le montant total des financements engagés y compris aides au chômage partiel s’élève à 658,9 M€ en 2020 pour 560,5 M€ en 2019, avec la décomposition suivante :

Fonds PEEC Aides et services aux personnes physiques

En M€	2019			2020			<> 2020 / 2019 (%)
	Objectif	Réalisé	%	Objectif	Réalisé	%	
Accession travaux	470,0	300,5	64%	260,0	355,7	137%	18%
Avance Loca-Pass	50,0	47,1	94%	39,0	29,3	75%	-38%
Aides à la mobilité	123,0	127,2	103%	123,0	167,0	136%	31%
Aides aux salariés en difficulté	21,0	19,0	90%	20,0	21,9	109%	15%
Sous total	664,0	493,8	74%	442,0	573,9	130%	16%
Mises en jeu Loca Pass	20,0	24,5	123%	10,0	17,6	176%	-28%
Pass GRL, GRL, VISALE	34,0	32,4	95%	108,0	33,2	31%	2%
Ingénierie sociale	9,0	9,8	109%	10,0	9,9	99%	1%
Total	727,0	560,5	77%	570,0	634,7	111%	13%
Aides Covid (aides chômage partiel)					24,3	na	na
Total y.c. aides Covid	727,0	560,5	77%	570,0	658,9	116%	18%

Les aides Covid ont été mises en place en 2020 dans le contexte de crise sanitaire, avec pour objectif de faire face aux impayés de loyers et aux échéances de prêts immobiliers. Elles sont à destination des salariés des entreprises disposant de ressources inférieurs ou égales à 1,5 SMIC et ayant subi une baisse de ressources d’au moins 15 %, avec un taux d’effort relatif au logement supérieur à 40 %, du fait de la perte de revenu.

En nombre, 643 717 aides et services ont été accordés en 2020 contre 509 469 en 2019 (total y compris aides PIV et aides au chômage partiel) :

Nombre d'aides et de services aux Personnes Physiques

En #	2019	2020	<> 2020 / 2019	
			#	%
Accession	11 657	10 529	- 1 128	-9,7%
Travaux	7 998	3 861	- 4 137	-51,7%
Accession / Travaux	19 655	14 390	- 5 265	-26,8%
Avance Loca-Pass	91 478	53 155	- 38 323	-41,9%
Garanties Loca-Pass	37 727	5	- 37 722	-100,0%
Loca-Pass	129 205	53 160	- 76 045	-58,9%
Subventions Mobili-Pass	20 478	18 195	- 2 283	-11,1%
Prêts Mobili-Pass	242	81	- 161	-66,5%
Subventions Mobili-Jeune	73 446	117 851	44 405	60,5%
Mobilité	94 166	136 127	41 961	44,6%
Prêts aux salariés en difficulté	934	563	- 371	-39,7%
Subventions aux salariés en difficulté	4 457	8 991	4 534	101,7%
Salariés en difficulté	5 391	9 554	4 163	77,2%
Attributions locatives	107 154	85 805	- 21 349	-19,9%
Visas VISALE signés	129 470	157 116	27 646	21,4%
Cil Pass Assistance (engt. réciproques)	16 111	20 706	4 595	28,5%
<i>Dont avec aides ALS</i>	7 624	9 554	1 930	25,3%
%	47%	46%	-	-
Aides et services hors aides Covid	501 152	476 858	- 24 294	-4,8%
Aides Covid (aides chômage partiel)		81 136	81 136	na
Total des aides et services	501 152	557 994	56 842	11,3%
Aides dans le cadre du PIV	8 317	85 723	77 406	930,7%
Total	509 469	643 717	134 248	26,4%
Garantie Loca Pass mises en jeu	20 770	15 453	- 5 317	-25,6%
Nbre de visas VISALE certifiés	259 494	337 718	78 224	30,1%

Les aides et services se répartissent en :

- 391 053 aides (hors attributions locatives, aides Covid et PIV) ont été accordées sur fonds PEEC, en baisse de 0,7 % sur un an (- 2 945), en raison notamment de la diminution des aides liés au financement accession et travaux (- 5 265) et de l'arrêt de la demande de garantie LOCA-PASS en mai 2019, qui a eu un effet négatif sur le nombre d'avances, cette dernière étant souvent associée à la garantie (-76 045 au total, avances et garanties). Ces baisses ont été compensées par la hausse des contrats VISALE signés (+ 27 646) et des aides liées à l'accompagnement de la mobilité et des recrutements (+ 41 961). Les aides aux salariés en difficulté progressent de 77 % en 2020 par rapport à 2019 (+ 4 163).
- 81 136 aides liées aux mesures d'urgence dans le contexte de crise sanitaire (aide au chômage partiel).
- 85 805 attributions de logements, directes et via des partenaires, en baisse de 20 % sur un an.

▪ Le financement des politiques publiques

En 2020, ALS a participé au financement des politiques publiques à hauteur de 1 409 M€ (décaissements tous fonds hors prêts NPNRU). Les subventions versées au titres des politiques nationales sont de 1 309 M€, en forte hausse de 800 M€ par rapport à 2018.

Financements des politiques nationales

En M€	Charges			Décaissements			<>2020/ 2019 déc.
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
ANRU	476,0	475,0	445,0	280,0	450,0	450,0	-
FNAP	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	-
FNAL (Loi de Finance 2020)			500,0			500,0	500,0
ANIL / ADIL	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	-
Total PEEC	535,0	534,0	1 004,0	339,0	509,0	1 009,0	500,0
PSEEC Association Foncière Logement	100,0	100,0	100,0		200,0	100,0	- 100,0

▪ Les autres aides et services accordés aux salariés

○ Sur fonds PSEEC

Fonds PSEEC Aides et services aux personnes physiques

En M€	Montants engagés (M€)			Nombres (#)		
	2019	2020	<>	2019	2020	<>
Accession travaux	2,3	2,0	-12%	142	91	-36%
Avance Loca-Pass	-	-	na	-	-	na
Aides à la mobilité	0,0	0,0	0%	19	16	-16%
Aides aux salariés en difficulté	-	0,1	na	-	13	na
Total	2,3	2,1	-9%	161	120	-25%

Les employeurs du secteur assujéti à la PEEC ou hors de ce secteur disposent de la faculté de verser à ALS une Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC). Le principe de gestion est strictement lié au compte entreprise dont les conditions d'utilisation des fonds sont contractualisées (montants et natures des aides et des services apportés) dans une convention de services. L'utilisation des fonds n'est pas conditionnée à l'année civile, mais liée au solde disponible (collecte-aides) du compte entreprise.

○ Sur fonds PEAEAC

Fonds PEAEAC Aides et services aux personnes physiques

En M€	Montants engagés (M€)			Nombres (#)		
	2019	2020	<>	2019	2020	<>
Accession travaux	8,5	4,4	-48%	401	199	-50%
Avance Loca-Pass	0,1	0,0	-47%	138	69	-50%
Aides à la mobilité	1,2	4,6	284%	750	1 820	143%
Aides aux salariés en difficulté	0,1	0,1	-18%	5	32	540%
Total	9,8	9,1	-8%	1 294	2 120	64%
Aides Covid - aides chômage partiel		0,1	na		248	na
Aides Covid - aides saisonniers		0,4	na		834	na
Total y.c. aides Covid	9,8	9,6	-2%	1 294	3 202	147%

Les employeurs relevant du secteur agricole peuvent bénéficier d'aides pour leurs salariés dès lors qu'ils emploient plus de 50 salariés en CDI (Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction – PEAEAC).

Les engagements financiers hors aides Covid sont en baisse sur l'ensemble des lignes, excepté pour les aides à la mobilité, en une hausse de 284 % en 2020. La baisse de 64 % en nombre de dossiers traités

hors aides Covid s'accompagne toutefois d'une hausse de la part des jeunes qui est passée de 56 % en 2019 à 84 % en 2020, conséquence du poids des aides à la mobilité dans la production totale.

A noter que l'évolution des emplois de la PEAEC fait l'objet d'un suivi périodique avec le Ministère de l'Agriculture visant à faire évoluer la réglementation des produits « Agricoles » vers celle de la PEEC afin d'accroître la distribution des aides. Ainsi deux évolutions ont été mises en place :

- Si réglementairement parlant, le fonds PEAEC est géré avec le respect des comptes entreprises (le montant des aides ne peut pas dépasser le versement de la collecte), une possibilité de mutualisation interentreprises est offerte entre les adhérents signataires d'une convention rédigée à cet effet.
- La mise en place d'attributions locatives pour les salariés « Agricoles » sur les réservations de la PEEC moyennant un flux monétaire de la PEAEC vers la PEEC du montant de la valorisation des attributions sur les bilans de services.

▪ Le Plan d'Investissement Volontaire

Le Plan d'Investissement Volontaire s'ajoute aux engagements qu'Action Logement Groupe a pris dans le cadre de la convention quinquennale conclue avec l'État. Il comporte un plan d'investissement prévisionnel de 9,1 Md€ pour la période 2019 – 2022 avec un financement par ALS prévu comme suit :

- Un recours à la dette de marché à hauteur de 6,2 Md€.
- Une réaffectation de la ressource PEEC de 850 M€ de la convention quinquennale.
- Une utilisation des réserves du fonds PEEC pour le reliquat.

Les réalisations 2020 sont les suivantes :

Aides PIV

En M€	Axe	2019	2020	Cumul Réalisé	<> 2020 / 2019 (%)	2020 (1)	
						Nbre DS	Nbre DU
Aides travaux énergétiques	1		369,7	369,7	na		
Aides à la mobilité	2	8,4	40,8	49,2	387%		
Aides à l'adaption du logement	3		118,0	118,0	na		
Total aides personnes physiques		8,4	528,5	536,9	6205%		
Foncières médico-sociales	3		100,0	100,0	na		
Foncière transformation bureaux	4		100,0	100,0	na		
DROM	5		320,7	320,7	na		23 609
Production logements sociaux	6		250,0	250,0	na		
Prod. Log. Intermédiaires	6		572,1	572,1	na		
<i>Prêts</i>			232,1	232,1	na		20 283
<i>Dotation en capital</i>			340,0	340,0	na		
Restructuration bailleurs soc.	6		200,0	200,0	na		
Organismes Foncier Solidaires	6		20,0	20,0	na		
Intervention copro. Dégradées	7		44,0	44,0	na		
Rénovation habitat indigne	7		44,0	44,0	na		
Démolition / construction	7		214,5	214,5	na		1 935
Total aides personnes morales			1 865,4	1 865,4	na	-	45 827
FNAP - contribution PIV	6		300,0	300,0	na		
Total politiques nationales		-	300,0	300,0	na		
TOTAL PIV		8,4	2 693,9	2 702,3	na		

- **Aides aux personnes morales**

Les aides aux personnes morales représentent un montant de 1 865 M€ en 2020.

- **Aides aux personnes physiques**

A partir de septembre 2019, trois aides aux personnes physiques ont été proposées via l'ouverture d'une plateforme dématérialisée de souscription :

- une aide aux travaux de rénovation énergétiques pour les propriétaires, sous forme de subvention et de prêt.
- une aide de 1.000 € pour accompagner la mobilité emploi - logement,
- et une aide à l'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance d'un montant de 5.000€ maximum.

Au 31 décembre 2020, 538,2 M€ de subventions ont été engagés. Compte tenu du stock de demandes à la clôture de l'exercice, l'enveloppe dédiée aux travaux énergétiques serait entièrement consommée à fin 2020.

- **Politiques nationales**

Conformément aux engagements pris dans le cadre du PIV, ALS a versé une contribution de 300 M€ au FNAP en 2020, en complément des engagements pris dans le cadre de la convention quinquennale.

2.2. Astria Foncier

- ✓ **Présentation de la société**

L'activité d'Astria Foncier est dédiée au portage foncier entrant dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER. Le PASS-FONCIER a été mis en place en septembre 2006 et vise à soutenir les ménages à revenus modestes qui souhaitent acquérir en primo accession leur résidence principale, en logement neuf. Il s'agit d'un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier financé par les ex collecteurs (ex CIL). L'opération d'accession se réalise en deux temps : au cours de la première phase, l'accédant à la propriété finance le coût de la construction de sa maison et dans un second temps, il achète le terrain appartenant à une personne morale qui assure le portage foncier. A cet effet, la structure porteuse achète le terrain, le met à disposition de l'accédant dans le cadre d'un bail à construction et s'engage à le lui revendre au prix d'origine indexé (promesse de cession au terme du bail à construction). L'aide apportée par le PASS-FONCIER représente l'avantage conféré à l'accédant par le portage du terrain dans le cadre du bail, sans paiement de loyer, pour une durée minimale égale à celle du remboursement du prêt le plus long souscrit pour la construction du logement et l'engagement de lui revendre ce terrain à tout moment au prix d'origine indexé.

Le PASS-FONCIER n'est plus proposé à partir de 2011 (il ne concerne que des opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2011). En 2017, l'ensemble des terrains issus du dispositif a été transféré des structures porteuses à Astria Foncier via des opérations de Transmission Universelle de Patrimoine et d'Apport Partiel d'Actif (Astria Foncier possédant déjà un stock de 1 700 baux avant ces opérations de restructuration).

- ✓ **Activité en 2020**

L'activité 2020 de la société s'est portée sur 345 sorties de dispositifs réalisées au cours de l'exercice 2020, dont 296 levées d'options et 49 ventes.

Le stock de terrains est de 4 653 biens en fin d'année 2020 pour une valeur brute de 256 M€. Il n'y a pas eu de mise en jeu de la garantie de rachat et de relogement en 2020.

2.3. Ma Nouvelle Ville

✓ **Présentation de la société**

Acteur majeur de la mobilité professionnelle et géographique depuis 25 ans, Ma Nouvelle Ville est désormais l'entité unique qui réunit les 27 filiales de services du groupe Action Logement. Ma Nouvelle Ville accompagne tous les profils de salariés, pour toutes les entreprises. La société s'appuie sur un savoir-faire qui couvre tous les aspects de la mobilité professionnelle et géographique, depuis l'entretien de diagnostic jusqu'à la recherche de solutions adaptés aux handicaps, en passant par l'assistance sur le site du départ, le voyage de découverte, la recherche de logement, l'assistance au déménagement, la scolarisation des enfants.

✓ **Activité en 2020**

- En 2020, plus de 20 000 familles ont sollicité un accompagnement dans le cadre d'une mobilité liée à un événement professionnel (mutation, embauche, PSE, mission d'intérim).
- Ma Nouvelle Ville a notamment accompagné les familles les plus fragiles, avec plus de 58 % d'entre elles qui ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.
- Ma Nouvelle Ville a accompagné en priorité de jeunes ménages (45 % de moins de 30 ans).
- Ma Nouvelle Ville a levé les freins au logement des ménages dont l'accès au logement est particulièrement difficile. Ainsi, 74 % des ménages accompagnés étaient en contrat précaire.
- Ma Nouvelle Ville a conservé sa forte continuité territoriale en logeant autant dans les grandes métropoles que dans les territoires détendus.

2.4. Projimmo Conseil

✓ **Présentation de la société**

La mission de Projimmo Conseil est d'accompagner gratuitement les salariés d'entreprises et plus particulièrement des publics prioritaires (jeunes accédants, occupants HLM, sorties du parc social) dans leur parcours résidentiel en les aidant dans le montage de leur projet d'accession sociale à la propriété. En s'appuyant sur sa connaissance du marché, son réseau de partenaires bancaires et financiers, Projimmo Conseil analyse, conseille et négocie pour le salarié le financement le plus adapté à son projet. Projimmo Conseil favorise par ailleurs le développement de la vente HLM par un accompagnement renforcé des ménages accédants auprès de tous les bailleurs sociaux (opérateurs filiales Action Logement Immobilier, Entreprises Sociales pour l'Habitat hors Action Logement Immobilier, autres).

✓ **Activité en 2020**

- L'activité de Projimmo Conseil s'est inscrite en 2020 dans un contexte de crise sanitaire et d'évolution du positionnement du monde bancaire dans le cadre de l'intermédiation mais aussi dans la distribution des crédits immobiliers. Malgré ces éléments de contexte, l'exercice se traduit par un nombre de contacts traités de 33 975 en 2020 contre 40 185 en 2019 et un nombre de dossiers transmis aux banques de 6 566 en 2020 contre 10 368 en 2019.

- Projimmo Conseil a par ailleurs poursuivi son développement dans le cadre des synergies avec le groupe Action Logement et a, à cet effet, mis en œuvre une offre de services transverses, intégrée au groupe, pour répondre à différents enjeux majeurs :
 - Projimmo Conseil / ONV : signature d'une convention de partenariat visant à l'accompagnement des accédants dans la mise en place des ventes à l'unité du patrimoine acquis,
 - Projimmo Conseil / Vente HLM à l'unité,
 - Projimmo Conseil / Accompagnement des filiales ALI pour l'accession sociale neuve à la propriété.
- Dans le contexte particulier de cet exercice, Projimmo Conseil a veillé à maintenir ses activités à destination des entreprises et de leurs salariés, mais également des acteurs HLM. C'est ainsi que Projimmo Conseil, en lien avec les équipes de la Relation Entreprise d'ALS, a développé les webconférences qui ont rencontré un grand succès auprès des salariés d'entreprises.
- Par ailleurs, dans la continuité des axes de diversification d'utilité sociale déjà engagés, Projimmo Conseil a développé en Ile-de-France une activité de commercialisation, tant auprès des filiales ALI que d'acteurs externes au groupe.
- Enfin, un important plan de formation a été déployé sur l'exercice afin de mettre en conformité les compétences des collaborateurs avec la législation en vigueur.

2.5. Solendi Expansion

✓ Présentation de la société

L'activité de Solendi Expansion est dédiée au portage et à la gestion de l'immobilier d'exploitation de bureaux des entités du groupe Action Logement. Au 31 décembre 2020, Solendi Expansion est propriétaire de 45 implantations, locataire de 34 locaux de bureaux et un site est en cours de construction sur Brest, pour une valeur patrimoniale de 322 M€ (3366 M€ fin 2019).

✓ Activité en 2020

- Un impact de la crise sanitaire faible ayant eu pour conséquence de décaler certains déménagements et mises en location.
- Au cours de l'année 2020, Solendi Expansion a mis en service les deux sites de Nantes (Martyrs Nantais et Récife). L'immeuble de Brest sera livré en février 2021.
- Solendi Expansion a pris à bail 16 nouveaux immeubles (Cognac, Auch, Villefranche sur Saône, Alençon, Périgueux, Marseille, Angoulême, Albi, Strasbourg, Limoges, Bordeaux, Saint-Quentin, Bourges, Désertines, Saint-Denis, Mamoudzou).
- Trois cessions ont été réalisées (Nantes Hélices, Bordeaux Jallère, Vesoul) pour 6 M€.

2.6. Opérateur National de Vente (ONV)

✓ Présentation de la société

La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 a créé les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes ou sociétés anonymes coopératives agréées, ayant pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des bailleurs sociaux (OPH, SA d'HLM ou sociétés anonymes coopératives), qui continuent d'en assurer la gestion.

Dans ce cadre, la société Opérateur National de Vente (ONV) a été créée en 2019 et immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de Paris le 14 mars 2019. La vocation de la société est d'acquérir

40 000 logements auprès des bailleurs sociaux en sept ans en vue de leur revente dans le cadre de la vente HLM. L'ONV poursuit ainsi deux objectifs conformes aux engagements de la convention quinquennale d'Action Logement : donner les moyens aux bailleurs de développer leur production neuve ou la rénovation de leur patrimoine et favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels. Afin de réaliser cette politique ambitieuse, 333 M€ ont été apportés par Action Logement Services à l'ONV en 2019 sur l'enveloppe de 1 Md€ prévue dans la convention quinquennale.

✓ Activité en 2020

L'année 2020 constitue le second exercice de l'Opérateur National de Vente. Celui-ci a été marqué par :

- L'acquisition de 75 immeubles représentant 2699 logements auprès de 29 bailleurs pour un montant de 319 M€. Il s'agit de 307 logements individuels et 2392 logements collectifs. 65 % de ces acquisitions ont été effectuées en régions et 35 % en Ile de France. Le patrimoine acquis depuis 2019 est de 3249 logements pour 89 immeubles au 31 décembre 2020. Par ailleurs, à cette date, 4 immeubles représentant 75 logements ont fait l'objet d'une promesse d'acquisition pour un montant engagé de 7 M€.
- La vente de quatre premiers logements en Rhône Alpes pour un chiffre d'affaires de 0,4 M€ dont une vente à un locataire HLM et trois ventes de logements vacants. Par ailleurs, l'ONV a mis en commercialisation 308 logements.

3. Examen des comptes consolidés et de la situation financière du groupe Action Logement Services

Une présentation schématique des états de synthèse est relatée dans ce chapitre du rapport de gestion. Les comptes consolidés détaillés, établis selon les textes en vigueur ci-dessous, sont annexés au présent rapport. Les états financiers du groupe Action Logement Services sont établis conformément :

- aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement CRC n°99-07 relatif aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire,
- au règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement.

3.1. Bilan actif

Le total de l'actif 2020 est de 21,3 Md€ en baisse de 1,4 Md€ par rapport à 2019.

ACTIF En M€	2019	2020	◁ 2020 / 2019	
			M€	%
Caisse, banques centrales, CCP	-	-	-	na
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	5 961,1	4 529,1	- 1 432,0	-24,0%
Opérations avec la clientèle	15 950,8	15 639,9	- 310,8	-1,9%
<i>Prêts à personnes physiques</i>	3 757,5	3 435,9	- 321,6	-8,6%
<i>Prêts à personnes morales</i>	12 193,3	12 204,1	10,7	0,1%
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-	na
Actions et autres titres à revenus variables	-	-	-	na
Participations et autres titres détenus à long terme	1,1	0,6	- 0,5	-46,2%
Parts dans les entreprises liées	-	-	-	na
Immobilisations incorporelles	11,3	14,1	2,8	25,3%
Immobilisations corporelles	643,7	610,2	- 33,6	-5,2%
Autres actifs	132,0	458,2	326,2	247,0%
Total Actif	22 700,0	21 252,1	- 1 447,9	-6,4%

- La baisse du bilan s'explique principalement par la baisse de la trésorerie de 1,4 Md€ avec pour principaux impacts les contributions exceptionnelles en 2020 pour 0,8 Md€ (FNAP / FNAL) et la montée en charge du PIV (subventions pour dotation en capital ALI pour 0,8 Md€).
- Les prêts à la clientèle représentent 74 % de total de bilan et s'élèvent à 15,6 Md€. Les prêts aux personnes morales sont stables par rapport à 2019, à 12,2 Md€. Les prêts aux personnes physiques sont en baisse de 9 % à 3,4 Md€.
- Les participations de 1 M€ sont composées des titres des filiales non consolidées au niveau d'ALS (guichets uniques : Atriom, Réunion Habitat, Martinique Habitat).
- Les immobilisations corporelles correspondent principalement à des terrains et à des constructions des filiales Astria Foncier (256 M€) et au patrimoine immobilier de Solendi Expansion (337 M€ incluant Grand Seine).
- Les autres actifs de 458 M€ sont principalement constitués du patrimoine en stock de l'ONV pour 368 M€ et d'indexation des terrains d'Astria Foncier pour 25 M€.

3.2. Bilan passif

Le total du passif 2020 est de 21,3 Md€ et comprend le résultat de l'exercice pour un résultat net de l'exercice en perte de 1 906 M€.

En M€	2019	2020	↔ 2020 / 2019	
			M€	%
Banques centrales, CCP	-	-	-	na
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 372,5	1 313,6	- 58,9	-4,3%
Opérations avec la clientèle	5 935,0	6 479,0	544,0	9,2%
<i>Dettes à l'État, coll. locales ou agences de l'État</i>	221,0	216,0	- 5,0	-2,3%
<i>Dettes à personnes physiques</i>	90,8	386,2	295,4	325,3%
<i>Dettes à personnes morales</i>	5 623,1	5 876,8	253,6	4,5%
Dettes représentées par un titre	1 000,9	1 000,9	0,0	na
Autres passifs	257,3	244,9	- 12,4	-4,8%
Provisions	194,4	180,1	- 14,3	-7,4%
Capitaux propres	13 940,1	12 033,8	- 1 906,3	-13,7%
<i>Capital souscrit</i>	20,0	20,0	-	na
<i>Réserves</i>	13 522,1	13 920,0	397,9	2,9%
<i>Résultat de l'exercice (±)</i>	397,9	- 1 906,3	- 2 304,2	-579,1%
<i>Intérêts minoritaires</i>	0,0	0,0	-	-29,7%
Total Passif	22 700,0	21 252,1	- 1 447,9	-6,4%

- Les dettes envers les établissements de crédit de 1,3 Md€ correspondent principalement à deux emprunts auprès de la CDC. Ces opérations initiées en 2013 et 2015 ont été réalisées afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs.
- Les dettes envers la clientèle de 6,5 Md€, en hausse de +0,5 Md€, sont essentiellement constituées de la collecte versée sous forme de prêt par les entreprises (5,6 Md€). Les dettes envers les personnes physiques sont en progression, en lien avec le bon niveau d'activité réalisé en 2020, notamment sur le PIV.
- Les dettes représentées par un titre correspondent à l'émission obligataire de 1,0 Md€ réalisée en 2019.
- Les capitaux propres s'élèvent à 12,0 Md€, soit 57 % du passif total. Ce niveau est en baisse, conséquence d'un résultat de l'exercice en très forte baisse à 1,9 Md€, en lien avec la progression des subventions versées aux personnes physiques et morales, et avec l'impact des contributions aux Politiques Nationales.

3.3. Compte de résultat

Le résultat net 2020 s'établit à -1 906 M€.

COMPTE DE RESULTAT				
En M€	2019	2020	<> 2020 / 2019	
			M€	%
Produit net non bancaire	580,4	- 1 675,6	- 2 256,0	-388,7%
Produit net bancaire	134,3	125,5	- 8,8	-6,5%
Produit net d'exploitation	714,7	- 1 550,1	- 2 264,8	-316,9%
Frais de gestion et autres	- 357,0	- 294,7	62,3	-17,4%
Résultat brut d'exploitation	357,7	- 1 844,8	- 2 202,5	-615,8%
Coût du risque	10,5	- 61,6	- 72,1	-685,1%
Résultat d'exploitation	368,2	- 1 906,4	- 2 274,6	-617,8%
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	42,9	1,4	- 41,4	-96,7%
Résultat courant avant impôt	411,1	- 1 905,0	- 2 316,0	-563,4%
Résultat exceptionnel	- 1,8	0,2	1,6	-86,2%
Impôt sur les bénéfices	- 11,3	1,1	10,3	-90,5%
Résultat de l'ensemble consolidé	397,9	- 1 906,3	- 2 304,2	-579,1%
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	75,2%
Résultat net	397,9	- 1 906,3	- 2 304,2	-579,1%

- Le Produit Net Non Bancaire est constitué de la participation des employeurs (collecte sous forme de subvention intégrant la compensation de l'Etat) à hauteur de 1,6 Md€ et des subventions versées en forte progression en 2020 (+2,3 Md€).
- Le Produit Net Bancaire est principalement constitué de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle (encours particuliers et personnes morales de 15,6 Md€).
- Les frais de gestions ont en forte baisse en 2020 (-60 M€), 2019 étant impacté par le provisionnement de l'accord d'accompagnement pour une mobilité externe (CMVE).
- Le coût du risque est en dotation nette de 62 M€, avec en 2019 l'impact des reprises de provision de passif pour 33 M€ suite à l'arrêt de la garantie Loca Pass.
- En application du rescrit fiscal, l'IS est nul pour le résultat d'ALS (383 M€). La charge d'impôt concerne Solendi Expansion (résultat positif et impact d'une régularisation sur l'imposition 2019).

Le produit net d'exploitation s'établit à -1 550 M€ en 2020, pour 715 M€ en 2019.

PRODUIT NET D'EXPLOITATION				
En M€	2019	2020	<> 2020 / 2019	
			M€	%
+ Participations des employeurs	1 535,6	1 600,5	64,9	4,2%
+ Subventions reçues	400,9	319,7	- 81,2	-20,3%
- Subventions versées	- 1 356,0	- 3 595,7	- 2 239,7	165,2%
<i>En faveur de l'État, coll. locales ou agences de l'État</i>	- 534,0	- 1 304,0	- 770,0	144,2%
<i>En faveur des personnes physiques</i>	- 106,2	- 720,9	- 614,7	578,8%
<i>En faveur des personnes morales</i>	- 314,9	- 1 251,1	- 936,2	297,2%
<i>A un autre fonds</i>	- 372,5	- 312,3	60,2	-16,2%
<i>Autres subventions</i>	- 28,4	7,4	21,0	-74,1%
Produit net non bancaire	580,4	- 1 675,6	- 2 256,0	-388,7%
Marge nette d'intérêt	135,1	122,1	- 13,1	-9,7%
Commissions	-	-	-	na
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement	- 2,2	2,5	4,7	-214,9%
Autres produits et charges	1,3	0,9	- 0,4	-30,5%
Produit net bancaire	134,3	125,5	- 8,8	-6,5%
Produit net d'exploitation	714,7	- 1 550,1	- 2 264,8	-316,9%

Le Produit Net Non Bancaire est constitué de la participation des employeurs (collecte sous forme de subvention intégrant la compensation de l'Etat de 238 M€) à hauteur de 1,6 Md€ et des subventions versées en forte progression en 2020 (+2,3 Md€). Celles-ci comprennent :

- Les contributions aux politiques nationales de 1 304 M€.
- Les subventions à personnes physiques pour 721 M€, dont la progression est liée à la hausse de l'activité (hausse des volumes sur les aides à la mobilité et impact du déploiement du PIV).
- Les subventions pour personnes morales pour 1 252 M€. Celles-ci comprennent notamment : les subventions à destination d'ALI (856 M€ de dotations en capital), les subventions dans le cadre du PIV pour des opérations de démolition / construction (149 M€), les subventions à destination de l'AFL (144 M€) et dans le cadre du dispositif ACV (54 M€).
- Les subventions versées entre fonds permettent d'équilibrer à 0 le résultat du fonds de fonctionnement structurellement déficitaire.

Le produit net bancaire (126 M€) est en baisse de 8 M€ en lien avec la baisse des encours et la sortie des actifs à rendement élevés.

PARTIE 2 : EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

1. Signature de l'avenant Relance à la convention quinquennale

Au terme de discussions initiées en décembre 2020 avec le ministère du Logement, le ministère de l'Economie, des finances et de la relance et le ministère délégué aux Comptes publics, les partenaires sociaux d'Action Logement se sont engagés sur le fondement d'un constat partagé : la crise a fait émerger de nouvelles priorités en matière de logement. Prenant appui sur les résultats de la convention quinquennale 2018-2022 et du Plan d'Investissement Volontaire, le groupe Action Logement, animé par sa vocation d'utilité sociale, a décidé d'adapter ses interventions au contexte d'urgence. Il renforce son soutien à la reprise économique et à la construction au service de l'attractivité des territoires et de l'emploi.

Cette démarche a donné lieu à la signature le 15 février 2021 par Action Logement Groupe et l'État d'un avenant à la convention quinquennale. Cet avenant comprend quatre axes majeurs d'intervention, autour desquels sont précisés les objectifs et les enveloppes de la convention quinquennale et du PIV, à savoir :

- L'accompagnement de 20 000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf par le versement d'une aide de 10 000 € (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition).
- Le soutien supplémentaire à la production de 250 000 logements sociaux et abordables en deux ans pour 1,2 Md€, dont :
 - o 250 M€ en prêts et 450 M€ en subventions, pour la production de logements abordables.
 - o 145 M€ de prêts et 65 M€ de subventions pour financer 14 000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants auxquels s'ajoutent 10 M€ de subventions pour financer des logements en colocation.
 - o 250 M€ en prêts ou subventions, pour financer 2 000 logements et favoriser par des interventions de l'Association Foncière Logement, la mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.
- La sécurisation des parcours et l'accompagnement des jeunes et des salariés.
 - o En augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés.
 - o En étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1 000 €, à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC.
 - o En élargissant la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de trente ans, gagnant moins de 1 500 € nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.
- La mobilisation de 1,4 Md€ supplémentaires pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), qui permettra avec la contribution de l'État et du mouvement HLM de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 Md€.

2. Evolution de la Direction générale de la Société

Suite à la démission de M. Jean-Michel ROYO de ses fonctions de Directeur général, le Conseil d'administration d'ALS a procédé à la nomination de :

- M. Olivier RICO, précédemment Directeur général délégué de la Société, en qualité de Directeur général, et
- M. David DELAGE, précédemment Secrétaire général de la Société, en qualité de Directeur général délégué.

PARTIE 3 : ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Le groupe Action Logement Services n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

PARTIE 4 : DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce et de l'article L.511-35 du Code monétaire et financier, une déclaration de performance extra-financière couvrant le périmètre d'Action Logement Services et de ses filiales consolidées a été établie au titre de l'exercice 2020 et est annexée au présent rapport de gestion.

PARTIE 5 : EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1. Au niveau d'Action Logement Services

En décembre 2020, la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, le ministre délégué chargé des Comptes Publics, Olivier Dussopt et les partenaires sociaux d'Action Logement ont défini un calendrier de travail pour, d'une part, définir les modalités d'intervention du Groupe dans le contexte particulier de la crise économique et sociale, et d'autre part mener à terme la réforme concertée de l'organisation paritaire du Groupe.

Les réflexions concernant les modalités d'intervention du Groupe ont abouti le 15 février 2021 à la signature d'un avenant à la convention quinquennale, avec notamment pour objectif de redéployer les financements pour accélérer la production de logements abordables et de répondre aux nouveaux besoins d'habitat exprimés par la crise.

En fonction des besoins de financement liés à ce redéploiement et afin de satisfaire l'ensemble des contraintes réglementaires s'imposant à ALS (respect des ratios de solvabilité et de liquidité), la Société pourra être amené à renouveler son appel aux marchés en 2021, après une première émission réalisée en 2019.

Dans un second temps, la réforme de l'organisation du Groupe doit permettre de définir les points d'amélioration structurelle à mettre en œuvre et les évolutions de la gouvernance d'Action Logement. Cette réflexion doit aboutir d'ici fin avril 2020.

Sur le plan réglementaire et prudentiel, ALS poursuivra en 2021 les chantiers initiés en 2018, avec particulièrement l'accélération des délais de clôture et de déclarations prudentielles, afin de respecter les engagements pris vis-à-vis de l'ACPR.

2. Au niveau des filiales

✓ **Astria Foncier**

Les terrains, emprunts et avances preneurs reçus dans le cadre des restructurations continueront à être intégrés dans l'outil de gestion SAB au cours de l'année 2021. Les travaux de reprise des anciennes entités devraient s'achever en 2021 et le projet de numérisation des dossiers se poursuivra en partenariat avec TESSI.

✓ **Ma Nouvelle Ville**

L'ambition de Ma nouvelle ville, entreprise paritaire à missions, est de renforcer son rôle d'acteur de référence en France de l'accompagnement à la mobilité géographique de tous les salariés. En lien étroit avec les entreprises, elle réalise un accompagnement global de l'amont à l'aval de la mobilité. Ma nouvelle ville contribue ainsi à la fois à la bonne intégration du salarié et de sa famille sur le territoire d'arrivée. Les actions engagées en 2020 seront poursuivies en 2021 pour garantir la viabilité économique de la société.

✓ **Projimmo Conseil**

Une réflexion est actuellement en cours sur le devenir des filiales de services du groupe Action Logement. L'avenir de la société dépend donc des décisions qui seront prises par la direction du Groupe au cours du premier semestre 2021.

✓ **SA Solendi Expansion**

La Société poursuivra en 2021 ses démarches en vue de permettre la rationalisation des implantations d'Action Logement, et l'optimisation de la gestion de son patrimoine d'exploitation, avec pour finalité de garantir son équilibre économique.

✓ **Opérateur National de Vente**

L'ONV poursuivra l'optimisation et la maîtrise de ses coûts par la mise en œuvre d'indicateurs de pilotage et de suivi automatisés et ce, afin de stabiliser sa structure financière et gagner en performance globale. A cette fin, l'ONV finalisera la construction de ses SI, métiers et gouvernance.

* * * * *

Au vu des éléments présentés dans ce rapport et dans ceux du Commissaire aux comptes, il est proposé à l'associé unique d'approuver les résolutions qui lui sont soumises.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ACTION LOGEMENT SERVICES

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
Grand Hôtel Dieu
3 Cour du Midi - CS 30259
69287 Lyon cedex 02

KPMG SA
Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

Action Logement Services

19/21 Quai d'Austerlitz
75013 Paris

A l'associé unique

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion ainsi formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques

La note « 3.7 Opérations avec la clientèle » de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Provisions pour risques liés aux dispositifs de garantie

Votre groupe constitue des provisions pour couvrir les risques liés aux dispositifs de garantie, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en note « 3.14.1. Provisions fonds de garantie » de l'annexe aux comptes consolidés.

Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation des provisions s'est fondée sur :

- une prise de connaissance et appréciation des approches retenues par votre groupe pour procéder à leur estimation,
- une appréciation des procédures de suivi et de contrôle des données sous-jacentes et des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, incluant une revue de la sensibilité des provisions à ces hypothèses.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations et du caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Provisions pour passifs sociaux

Votre groupe constitue des provisions pour couvrir ses passifs sociaux : engagements de retraite et autres avantages similaires ainsi que coûts au titre du congé de mobilité volontaire externe (CMVE).

Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation de ces provisions ainsi que les hypothèses et paramètres retenus et nous avons vérifié le caractère approprié de l'information fournie dans les notes « 3.13 Engagements de retraite et avantages similaires », « 3.14.2 Provision pour congé de mobilité volontaire externe » et « 5.10 Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectifs et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

- Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

- Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article L.823-16 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Paris la Défense, le 09 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

Elisabeth L'hermite

Erik Boulois

COMPTES CONSOLIDES
31/12/2020

ACTION LOGEMENT
SERVICES



COMPTES CONSOLIDES 2020

Bilan consolidé	4
Compte de résultat consolidé	5
Variation des capitaux propres	6
Notes aux états financiers consolidés	7
1. Faits significatifs de l'exercice	7
2. Informations générales	12
3. Principes et méthodes comptables	13
3.1. Principes généraux.....	13
3.2. Présentation d'activités dissemblables.....	13
3.3. Méthodes de consolidation.....	13
3.4. Conversion des opérations en devises.....	14
3.5. Ecart d'acquisition.....	14
3.6. Créances sur les établissements de crédit et assimilés.....	15
3.7. Opérations avec la clientèle.....	15
3.8. Immobilisations incorporelles.....	15
3.9. Immobilisations corporelles.....	16
3.10. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles.....	16
3.11. Participations et autres titres détenus à long terme.....	17
3.12. Frais d'émission d'emprunts.....	17
3.13. Engagements de retraite et avantages similaires.....	17
3.14. Autres provisions.....	18
3.15. Détermination des produits.....	18
3.16. Attribution de subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement.....	19
3.17. Engagements en faveur des politiques nationales.....	20
3.18. Impôts différés.....	20
3.19. Estimations et jugements comptables déterminants.....	20
4. Information sectorielle	21
5. Notes relatives au bilan et au compte de résultat	22
5.1. Créances sur des établissements de crédit et assimilés.....	22
5.2. Opérations avec la clientèle.....	22
5.3. Titres de participation et autres titres détenus à long terme.....	23
5.4. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	23
5.5. Autres actifs.....	24

5.6.	Dettes envers les établissements de crédit.....	25
5.7.	Dettes représentées par un titre	25
5.8.	Dettes envers la clientèle	26
5.9.	Autres passifs.....	26
5.10.	Provisions.....	27
5.11.	Produit net non bancaire.....	28
5.12.	Produit net bancaire	29
5.13.	Autres produits d'exploitation.....	30
5.14.	Charges générales d'exploitation	30
5.15.	Coût du risque.....	31
5.16.	Gains et pertes sur autres actifs	31
5.17.	Impôt sur les résultats	31
5.18.	Engagements donnés	32
5.19.	Engagements reçus.....	32
6.	Autres informations	33
6.1.	Effectif.....	33
6.2.	Transactions avec les parties liées.....	34
6.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	35
7.	Droits de réservations	35
8.	Événements postérieurs à la clôture	36
9.	Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2020	37

BILAN CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i> ACTIF	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
		Net	Net
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	5.1	4 529 103	5 961 122
Opérations avec la clientèle	5.2	15 639 926	15 950 765
<i>Créances sur l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat</i>			
<i>Prêts à personnes physiques</i>		3 435 865	3 757 451
<i>Prêts à personnes morales</i>		12 204 061	12 193 314
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenus variables			
Participations et autres titres détenus à long terme	5.3	600	1 115
Parts dans les entreprises liées			
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	5.4	14 119	11 270
Immobilisations corporelles	5.4	610 154	643 725
Autres actifs	5.5	458 237	132 043
Total Actif		21 252 139	22 700 040

<i>En milliers d'euros</i> PASSIF	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	5.6	1 313 554	1 372 480
Opérations avec la clientèle	5.8	6 478 999	5 934 951
<i>Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat</i>		216 000	221 000
<i>Dettes à personnes physiques</i>		386 237	90 812
<i>Dettes à personnes morales</i>		5 876 762	5 623 139
Dettes représentées par un titre	5.7	1 000 863	1 000 861
Autres Passifs	5.9	244 887	257 315
Comptes de régularisation			
Provisions	5.10	180 070	194 380
Capitaux propres (part groupe)		12 033 737	13 940 012
<i>Capital souscrit</i>		20 000	20 000
<i>Réserves</i>		13 920 013	13 522 084
<i>Résultat de l'exercice</i>		-1 906 276	397 928
Intérêts minoritaires		29	41
Total Passif		21 252 139	22 700 040

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Participations des employeurs	5.11.1	1 600 462	1 535 589
+ Subventions reçues	5.11.1	319 686	400 870
<i>Subventions reçues d'un autre fonds</i>		312 335	372 508
<i>Autres subventions</i>		7 351	28 362
- Subventions versées	5.11.2	-3 595 740	-1 356 024
<i>Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat</i>		-1 304 000	-534 000
<i>Subventions en faveur de personnes morales</i>	.	-1 251 106	-314 945
<i>Subventions en faveur de personnes physiques</i>		-720 948	-106 209
<i>Subventions versées à un autre fonds</i>		-312 335	-372 508
<i>Autres subventions</i>		-7 351	-28 362
Produit Net Non Bancaire		-1 675 592	580 435
+ Intérêts et produits assimilés	5.12.1	152 014	168 164
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>		11 397	16 191
<i>Opérations avec des personnes physiques</i>		51 515	57 326
<i>Opérations avec des personnes morales</i>		88 745	94 639
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>			
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>		357	8
- Intérêts et charges assimilées	5.12.2	-29 957	-33 029
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>		-18 474	-23 231
<i>Opérations avec la clientèle</i>		-1 027	-5 495
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>		-5 004	-2 133
<i>Autres intérêts et charges assimilés</i>		-5 452	-2 170
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
- Commissions (charges)			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		2 528	-2 200
+ Autres produits d'exploitation bancaire		1 931	1 475
- Autres charges d'exploitation bancaire		-1 011	-152
Produit Net Bancaire		125 505	134 258
Autres produits d'exploitation	5.13	38 189	35 743
Charges générales d'exploitation	5.14	-316 950	-382 306
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles		-15 970	-10 469
Résultat Brut d'Exploitation		-1 844 818	357 661
Coût du risque	5.15	-61 574	10 523
Résultat d'exploitation		-1 906 392	368 184
Gains et pertes sur autres actifs	5.16	1 428	42 870
Résultat courant avant impôt		-1 904 964	411 054
Résultat exceptionnel		-249	-1 804
Impôt sur les résultats	5.17	-1 075	-11 329
Résultat net des entreprises intégrées		-1 906 288	397 921
Intérêts minoritaires		12	7
Résultat net (part du groupe)		-1 906 276	397 928

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres Part du Groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
1 Janvier 2018	20 000	13 085 590	436 491	13 542 081	15	13 542 096
Affectation du résultat N-1		436 491	-436 491			
Résultat de l'exercice			397 928	397 928	-7	397 921
Autres mouvements		3		3	33	36
31 décembre 2019	20 000	13 522 084	397 928	13 940 012	41	13 940 053
Affectation du résultat N-1		397 928	-397 928	0		0
Résultat de l'exercice			-1 906 276	-1 906 276	-12	-1 906 288
Autres mouvements		1		1		1
31 décembre 2020	20 000	13 920 013	-1 906 276	12 033 737	29	12 033 766

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Impact de la crise sanitaire

Face à la propagation du virus COVID-19 et à la crise sanitaire qui s'en est suivie, le gouvernement français a décidé un premier confinement strict du 17 mars au 10 mai 2020, puis un deuxième confinement du 30 octobre au 15 décembre 2020 comportant deux phases de déconfinement.

Cette crise sans précédent a eu des impacts forts au sein d'Action Logement et sur toute l'activité économique du pays.

● Les mesures mises en œuvre au sein d'Action Logement Services

Conformément aux annonces du Président de la République du 16 mars 2020, Action Logement Services a revu les modalités de travail pour l'ensemble de ses salariés et a appliqué strictement les mesures gouvernementales de confinement général de la population : les déplacements professionnels n'ont pas été autorisés (sauf cas particulier) et le travail à domicile a été généralisé au maximum.

Le télétravail s'est déployé progressivement avec la fourniture de matériel informatique et de connexion à distance. Tout au long de l'année 2020, la Direction informatique a œuvré efficacement pour équiper tous les collaborateurs d'un ordinateur portable. Les méthodes de travail ont évolué tout au long de l'année : réunions en visioconférence via Teams, numérisation des documents, restriction des visites des clients et en entreprise, roulement des équipes en présentiel, traitement du courrier entrant et sortant.

Action Logement Services a maintenu l'activité de ses salariés et l'intégralité de la rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, quelle que soit leur situation. Il n'y a pas eu de chômage partiel au cours de l'année 2020.

La crise sanitaire ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de l'entreprise Action Logement Services qui n'a pas fait appel aux aides de l'État.

● Sur l'accompagnement des clients d'Action Logement Services

Action Logement Services a mis en place deux types d'aides afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire : une aide exceptionnelle aux impayés de loyers et aux prêts immobiliers et une aide au logement pour les salariés du secteur agricole.

- Le 11 juin 2020, en concertation avec le ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien DENORMANDIE, Action Logement a annoncé mettre à disposition des salariés confrontés à une perte de revenus un dispositif d'aides financières pour permettre de payer les loyers ou de faire face aux échéances de prêt immobilier. Cette nouvelle aide vient compléter les dispositifs publics d'aide aux impayés de loyers déjà existants et renforcés pendant la crise sanitaire. Il s'agit d'une aide forfaitaire mensuelle d'un montant de 150 euros pendant une durée maximum de 2 mois, pour les salariés éligibles dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC.

En accord avec les partenaires sociaux, l'aide exceptionnelle aux loyers et aux prêts immobiliers a été prolongée le 16 décembre 2020 jusqu'à la fin de la crise sanitaire, avec un champ des bénéficiaires élargi.

- Le 23 juin 2020, Action Logement et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, en concertation avec l'ensemble des partenaires sociaux du monde agricole, ont décidé d'accompagner les

saisonniers du secteur agricole, mobilisés pendant la crise sanitaire, et les salariés confrontés à une perte de revenus du fait de la crise. Pour les aider à faire face à leurs frais d'hébergement, le groupe Action Logement a décidé de verser une aide d'un montant de 150 euros renouvelable.

Le 2 novembre 2020, l'aide au logement des travailleurs saisonniers agricoles a été prolongée dans la limite de l'enveloppe de 6 millions d'euros réservée en juin 2020.

Relèvement du seuil d'assujettissement de la collecte PEEC

La loi PACTE promulguée en mai 2019 réduit à trois (11, 50 et 250 salariés) le nombre de seuils d'effectifs générant certaines obligations juridiques ou financières.

La participation des employeurs à l'effort de construction fait partie des dispositifs modifiés et relève le seuil d'assujettissement des entreprises de 20 à 50 salariés.

Le changement de seuil s'applique à compter du 1^{er} janvier 2020. Ce changement de réglementation a conduit à une diminution de près de 48 000 entreprises versantes soit 53 % de moins, et au versement d'une compensation de l'État de 238 millions d'euros.

Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

La loi ELAN N° 2018-1021 publiée le 24 novembre 2018 prévoit une série de modifications et d'assouplissements de la réglementation destinés à augmenter la capacité de production de logements.

L'article 114 de la loi et son décret d'application n° 2020-145 du 20 février 2020 posent le principe de la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs et non plus par stock.

Le décret détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

Toutefois, les textes accordent une période de transition de trois ans pour la mise en conformité des conventions existantes, avec la gestion en flux des contingents.

Les conventions de réservation de logements sociaux conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logement, doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021. Les conventions conclues à compter de novembre 2018 ont été contractualisées en droit unique.

Le passage à la gestion en flux des logements réservés fait partie intégrante du processus de la réforme des attributions, c'est un facteur de fluidité pour l'accès au logement social, qui facilite le parcours de l'offre vers le réservataire et le demandeur.

Dans ce contexte, Action Logement Services a mis en production en juin 2020 la plateforme AL'in.

Ce nouvel outil de gestion de la demande et des offres réservées propose au demandeur de logement un parcours numérique pour gérer sa demande et suivre ses étapes, un choix d'offres qui l'intéresse sur le principe de la « location active » et la publication des offres disponibles.

AL'in repose sur le principe de la gestion en flux des logements réservés. Les anciens stocks de droits réservés n'ont pas fait l'objet d'une reprise de données dans l'outil.

Augmentation de capital de l'Opérateur National de Vente HLM (ONV)

Inscrit dans la convention quinquennale de 2018 à 2022 et prévu par la loi ELAN, Action Logement Services a créé l'Opérateur National de vente HLM (ONV). La société a été immatriculée le 14 mars 2019 et a bénéficié d'un premier apport de fonds de 333 millions d'euros le 20 décembre 2018. La société a bénéficié d'une deuxième augmentation de capital de 333 millions d'euros en décembre 2020.

L'ONV a acquis 89 programmes immobiliers représentant 3 249 logements. En parallèle, la société a concrétisé ses premières ventes, à hauteur de quatre logements vendus en décembre 2020 et mis en commercialisation 308 logements venant ainsi amorcer le cycle de revente de ses logements.

L'avenant à la convention quinquennale signée le 15 février 2021 modifie le montant des dotations en fonds propres en faveur de l'ONV. La troisième tranche de dotation de fonds propres, soit 333 millions d'euros prévus en 2021, sera versée sous forme de prêt en compte courant d'associé.

Action Logement Services détient 99,99 % du capital.

Loi de finance 2021

La loi de finances 2021 publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020 prévoit notamment :

- La suppression de la compensation de la perte de collecte liée à la loi PACTE pour l'année 2021 (art.82) ;
- La ponction de 1 milliard d'euros sur la trésorerie d'Action Logement Services en 2021 au bénéfice du Fonds national au Logement (FNAL), montant à verser au plus tard le 16 mars 2021 (art.196). Cette somme a été enregistrée en Hors bilan à la clôture.

Accord de congé de mobilité volontaire externe (CMVE)

Les entités de l'UES Action Logement et les organisations syndicales ont signé le 30 janvier 2019 un accord d'accompagnement pour un congé de mobilité externe, complété par un avenant signé en septembre 2019. Cet accord permet de sécuriser les transitions professionnelles, en permettant à des salariés volontaires à un départ, de bénéficier de mesures d'accompagnement destinées à sécuriser leur évolution de carrière en dehors du groupe Action Logement, de préparer leur projet professionnel externe, ou d'aménager leur fin de carrière, grâce à un congé mobilité.

368 départs sont prévus en CMVE : 40 sont partis en 2019 et 161 en 2020. Le coût de cet accord a été estimé à 52 millions d'euros. Le solde de la provision est de 20,7 millions d'euros au 31 décembre 2020. Les versements s'étaleront jusqu'en 2022.

Notation du Groupe Action Logement

Afin de pouvoir émettre sur les marchés financiers, Action Logement a été noté, par les agences de notation, pour la première fois en 2019.

La notation du groupe (ALG, ALS et ALI) est alignée avec celle de l'État français. Moody's a confirmé en décembre 2020 la notation long terme des trois entités à Aa2 avec une perspective stable depuis février 2020, faisant suite au changement de positive à stable de la perspective associée à la notation Aa2 des obligations souveraines de la France. Fitch a, sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, confirmé en décembre 2020 la note AA d'ALG, ALS et ALI, assortie d'une perspective négative depuis mai 2020, reflétant l'abaissement de la perspective de celle de la France de stable à négative à cette même date.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa2	AA
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Négative
Date du dernier rapport	23/12/2020	16/12/2020

Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire

Le 16 janvier 2018, a été signée entre Action Logement Groupe et l'État une convention quinquennale au titre des exercices 2018 à 2022.

Le 25 avril 2019, la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire signée par Action Logement porte avenant à la convention quinquennale.

Ce plan vise à renforcer les moyens mobilisés par le groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires, et en particulier de ceux aux revenus modestes. Dans le contexte de la crise sociale que traverse le pays, il apporte des réponses concrètes à l'amélioration d'une part du lien emploi-logement, d'autre part du pouvoir d'achat des concitoyens, par le logement. Ce plan comporte des objectifs conformes aux priorités du gouvernement : la transition énergétique, la mobilité du quotidien, l'adaptation des logements au vieillissement et la production de logements.

Les emplois du PIV sont distribués en sus des emplois prévus à la convention quinquennale 2018-2022.

Le PIV comporte un plan d'investissement prévisionnel de 9,065 milliards d'euros pour la période 2019-2022, dont le financement par Action Logement est prévu comme suit :

- Recours à la dette de marché à hauteur de 6,2 milliards euros ;
- Réaffectation de la ressource PEEC de 850 millions d'euros de la convention quinquennale ;
- Utilisation des réserves du fonds PEEC pour le reliquat.

Les emplois du PIV impactent le compte de résultat 2020 :

- Subventions aux Personnes physiques de 531 millions d'euros (mobilité, adaptation du logement au vieillissement, rénovation énergétique) ;
- Dotations en fonds propres en faveur d'ALI pour 716 millions d'euros et de l'AFL pour 44 millions d'euros ;
- Subvention FNAP pour 300 millions d'euros.

Convention tripartite État – ANRU – Action Logement

En application de la convention quinquennale, une convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement a été signée le 11 juillet 2018, visant à confirmer et conforter le partenariat qui lie les trois parties, dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués. La convention précise les modalités de contribution du groupe Action Logement au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain, dans le contexte du doublement financier de ce programme portant les capacités d'engagement de l'ANRU à 10 milliards d'euros d'équivalent-subvention : l'État s'engageant à hauteur de 1 milliard d'euros sur la durée du programme ; Action Logement s'engageant à 2 milliards

d'euros d'équivalent-subvention, venant compléter sa contribution initiale de 5 milliards d'euros ; les 2 derniers milliards d'euros devant être apportés par les bailleurs sociaux, via la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

La présente convention couvre la période de la convention quinquennale soit de 2018 à 2022, ainsi que la période 2023 à 2034. L'enveloppe consacrée par ALS aux programmes de rénovation urbaine s'élève à 692 millions d'euros pour 2020, dont 247 millions d'euros sous forme de prêts et 445 millions d'euros sous forme de subventions.

Prêts de haut de bilan

Les conventions signées le 5 juin 2018 entre Action Logement Services, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et l'État sont les suivantes :

● Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

Dans le prolongement de la convention quinquennale, Action Logement Services s'est engagé, au titre de sa participation à la politique nationale, à financer la bonification de 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- Action Logement financera la bonification de 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan qui seront proposés aux organismes du logement social, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation ;
- L'impact du coût financier de cette bonification sera lissé sur la durée du prêt ;
- Le montant de la bonification de ces prêts sera versé au bénéfice de la CDC. Ces versements feront l'objet d'une garantie de l'État qui bénéficiera d'une contre-garantie de la part d'Action Logement Services ;
- À ce titre, 806,1 millions d'euros figurent en engagement hors bilan et 6,3 millions d'euros ont été versés à la CDC en 2020.

● Garantie financière

Cette garantie autonome couvre l'éventuel non-paiement des montants dus par Action Logement Services à la CDC au titre de l'engagement de bonification jusqu'en 2045, dans la limite d'un montant maximal cumulé de 1,2 milliard d'euros.

La garantie financière constituée de créances de prêts octroyés aux bailleurs sociaux s'élève à 917,4 millions d'euros, soit 114 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan au 31 décembre 2020.

2. INFORMATIONS GENERALES

ALS SASU et ses filiales constituent ensemble le « groupe ALS ». Action Logement Service, filiale d'Action Logement Groupe, est pilotée par les organisations patronales et syndicales de salariés. Le groupe Action Logement gère paritairement la participation des employeurs à l'effort construction (PEEC) afin de faciliter l'accès au logement pour les salariés et de favoriser leur accès à l'emploi. Action Logement contribue à améliorer la situation du logement en France, participant ainsi au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.

Le groupe Action Logement a été créé le 22 décembre 2016, conformément à l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Le groupe ALS est par ailleurs intégré dans les comptes consolidés d'Action Logement Groupe, qui comprennent également le palier immobilier qui établit lui aussi des comptes consolidés.

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2020, pour un exercice d'une durée de 12 mois.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.1. PRINCIPES GENERAUX

Les états financiers du groupe ALS sont établis conformément :

- aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement CRC n°99-07 relatif aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire,
- au règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement.

L'établissement des comptes consolidés implique une homogénéisation des comptes individuels ainsi que des retraitements de consolidation.

L'entité consolidante a défini et diffusé les méthodes et principes comptables qui sont applicables aux entités incluses dans son périmètre de consolidation. Ainsi, le groupe ALS peut retenir des options et méthodes comptables différentes dans les comptes individuels et dans les comptes consolidés, et ce même si une méthode préférentielle est appliquée dans les comptes individuels : le respect du principe d'homogénéité des méthodes d'évaluation et de présentation prévaut sur l'application des méthodes préférentielles.

Certains retraitements peuvent être nécessaires au niveau des comptes consolidés. Ces retraitements sont effectués en central et ne sont pas applicables aux comptes individuels.

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euro le plus proche. Pour le compte de résultat, les produits sont positifs et les charges négatives. Pour le bilan, les comptes de l'actif sont positifs hormis les amortissements et dépréciations, les comptes du passif sont positifs hormis les éventuels comptes débiteurs pour les capitaux propres.

3.2. PRESENTATION D'ACTIVITES DISSEMBLABLES

Les états financiers des filiales ALS, qui ont le statut de sociétés commerciales, sont établis conformément au règlement n°2014-03 et 2016-07 de l'ANC.

Les spécificités suivantes sont prises en compte :

- Seuls les produits et charges d'intérêts des filiales rentrent dans la détermination du Produit Net Bancaire,
- La production vendue de services ainsi que les produits annexes ne rentrant pas dans l'agrégat du « produit net bancaire » sont regroupés au sein du même agrégat « Autres produits d'exploitation ».

3.3. METHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- les filiales sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale,
- les participations dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle,
- les participations non contrôlées par le Groupe mais sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence,
- les opérations et les soldes intragroupes sont éliminés. Les éventuelles plus et moins-values sur cessions d'actifs inférieures à 7.5 millions d'euros ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Au sein du Groupe Action Logement, des seuils de signification sont appliqués afin de ne retenir que les filiales contrôlées ayant une contribution notable aux comptes consolidés. Ces seuils ont été revus en 2020, notamment afin de tenir compte de la réorganisation du palier Action Logement Immobilier composant la

branche immobilière du Groupe Action Logement. Ces seuils, qui s'appliquent donc plus particulièrement aux filiales immobilières, sont désormais les suivants :

- total bilan supérieur à 100 millions d'euros et total du chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros ;
- ou filiales ne dépassant pas les seuils bilan et résultat mais détenant plus de 2 500 logements ;
- ou holdings ne dépassant pas les seuils mais qui contrôlent des filiales remplissant les conditions de seuils.

Les filiales de service d'ALS ne dépassent pas ces seuils restent toutefois consolidées, leur structure bilantielle et leurs résultats étant fortement décorrélés de ceux d'une filiale immobilière ESH notamment. Nous considérons que leurs activités sont complémentaires de la mission d'ALS et doivent être reflétées dans les comptes consolidés d'ALS.

Le périmètre de consolidation figure en note 9.

3.4. CONVERSION DES OPERATIONS EN DEVISES

Les états financiers consolidés sont établis en euros. Toutes les entités consolidées sont situées en France.

3.5. ECARTS D'ACQUISITION

3.5.1. PREMIERE CONSOLIDATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

La consolidation 2017 du Groupe Action Logement (et par conséquent du palier groupe ALS) est la première consolidation d'un ensemble issu de la dissolution et du transfert des actifs de 20 cils entre ALG, ALS et ALI au 31 décembre 2016.

Conformément à l'article L 131-2 du règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017, les actifs et passifs des entités consolidées détenues avant la première consolidation sont repris dans les comptes consolidés pour leur valeur nette comptable et la différence entre la valeur comptable des titres de participations dans l'entité consolidante et la part de capitaux propres de l'entité consolidée est portée au passif du premier bilan consolidé dans les réserves consolidées.

3.5.2. PRINCIPES GENERAUX

Lors de l'acquisition d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entité acquise. La juste valeur des éléments incorporels et corporels identifiables de l'actif est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché. La valeur d'entrée des actifs dans le bilan consolidé correspond donc à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition correspond à l'écart d'acquisition.

Lorsqu'il est positif, l'écart d'acquisition est inscrit à l'actif immobilisé sous la rubrique « Ecart d'acquisition ». Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, il n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

Lorsqu'il existe une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

Lorsqu'il est négatif, l'écart d'acquisition est inscrit au passif du bilan consolidé au niveau des provisions pour risques et charges et est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Sont également considérés comme des écarts d'acquisition, les fonds commerciaux inscrits dans les comptes individuels des entités consolidées, et dont l'analyse confirme l'impossibilité d'en évaluer séparément les éléments constitutifs.

3.6. CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue et à terme (CAT, DAT, Livrets).

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, incluant les frais directement imputables à l'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, frais d'actes).

Elles font, lorsque nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois (ou, pour les titres non-côtés, à leur valeur probable de réalisation).

3.7. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Les prêts sont enregistrés à l'actif du bilan lors des décaissements de fonds au profit des tiers, ceci en vertu de dispositions contractuelles par lesquelles l'entité s'engage à transmettre à des personnes physiques ou morales l'usage de moyens de paiement pendant une durée supérieure à un an.

La signature du contrat n'entraîne donc pas l'inscription à l'actif. Elle crée en revanche un engagement financier à comptabiliser en engagements hors bilan.

Conformément à l'article 121-4 du règlement ANC n°2017-02, les prêts accordés par ALS et qui sont classés comme des encours douteux (au sens de l'article 2211-1 du règlement ANC n°2014-07) suivent les règles de dépréciation spécifiques ci-dessous :

Prêts à personnes physiques : les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés en totalité, à l'exclusion des prêts assortis de garanties qui peuvent effectivement être mises en œuvre.

Les dépôts LOCA-PASS® in fine n'ayant pas fait l'objet de circularisation depuis 2016, ont fait l'objet d'une dépréciation complémentaire cette année.

Prêts à personnes morales : les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

- 100 % des créances échues ;
- 100 % du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

- 50 % des créances échues ;
- 50 % du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Les dossiers en contentieux, ou faisant l'objet d'une procédure judiciaire, sont dépréciés en fonction de l'appréciation des risques.

3.8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, incluant les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes.

- **Logiciels et sites internet**

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés.

Les coûts de création de site Internet participant aux systèmes d'information ou commerciaux sont comptabilisés en charges ou en immobilisations en fonction de la phase de développement du site.

Les immobilisations incorporelles sont, le cas échéant, amorties linéairement selon les durées d'amortissements suivantes :

- Fonds commercial (si la présomption de durée d'utilisation non limitée a été réfutée) : durée d'usage ou 10 ans ;
- Brevets et licences : durée d'usage ou 20 ans ;
- Logiciels : durée d'usage généralement comprise entre 1 et 5 ans.

3.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

3.9.1. PRINCIPES GENERAUX

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

A la clôture de l'exercice, une dotation aux amortissements est comptabilisée conformément à un plan d'amortissement propre à chaque actif amortissable. L'amortissement commence à la date de mise en service, début de la consommation des avantages économiques qui lui sont attachés.

En application de l'approche par composants, le Groupe utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé, dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilité différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif, sur la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation. Le Groupe retient un amortissement selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

Type d'immobilisation corporelle	Durée
Agencement des terrains	5 ans
Constructions (bâtiments administratifs)	10 à 50 ans
Agencements, aménagement des constructions	5 à 20 ans
Installations techniques, matériel et outillage	3 à 10 ans
Matériel de transport	1 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	5 à 10 ans

Le montant amortissable d'un actif correspond à sa valeur brute de laquelle est déduite, le cas échéant, sa valeur résiduelle, cette dernière représentant la valeur vénale de l'immobilisation à la fin de son utilisation, diminuée des coûts de sortie.

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

3.10. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée, par exemple les terrains et les marques, ne sont pas amortis et sont soumis à un test de dépréciation dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture.

Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières, la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute.

La reprise éventuelle de la dépréciation est examinée à chaque date de clôture.

3.11. PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

Les titres de participation et autres titres détenus à long terme sont enregistrés à leur coût d'acquisition incluant, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, frais d'actes). Si des frais d'acquisition sont constatés en charge dans les comptes sociaux, ces frais devront être retraités au niveau des comptes consolidés pour être incorporés au coût d'acquisition des titres.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est appréciée sur la base de différents critères tels que l'actif net à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur valeur d'utilité pour le Groupe.

3.12. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunt sont inscrits en charges de l'exercice.

3.13. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES SIMILAIRES

Les sociétés du groupe ALS sont membres de l'UES Action Logement et appliquent un accord le 30 mars 2018 qui définit les indemnités de départ en retraite et médailles du travail. Cet accord prévoit notamment que des indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de départ. Ces IFC sont donc comptabilisées au passif du bilan sous forme de provision.

3.13.1. ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Le Groupe applique la méthode n°2 de la Recommandation ANC 2013-02. Ainsi, les engagements de retraite et avantages assimilés sont évalués selon la méthode des crédits d'unités projetés. Selon cette méthode, l'engagement est évalué sur la base de la valeur actuelle de la projection du salaire et des droits à la date de départ en retraite, pondérée d'un coefficient représentatif de l'ancienneté du bénéficiaire, et en tenant compte de la probabilité de présence dans l'entité à l'âge de départ en retraite.

La totalité des engagements est provisionnée, c'est-à-dire la retraite et les prestations assimilées, pour le personnel retraité et le personnel actif. La provision inclut les charges sociales correspondantes.

Dans le cas où l'engagement est externalisé en totalité (constitution d'un fonds de couverture auprès d'assurances ou d'institutions de prévoyance), aucun passif n'est comptabilisé.

Dans le cas où l'engagement est partiellement externalisé, la différence entre le montant de l'engagement externalisé et le montant des engagements calculé selon les méthodes du Groupe est comptabilisée au passif du bilan sous forme de provision.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et comptabilisé en résultat d'exploitation.

Les écarts actuariels et le coût des services passés sont comptabilisés immédiatement en résultat.

3.13.2. AUTRES AVANTAGES A LONG TERME

Les autres avantages à long terme pouvant être accordés par le groupe ALS correspondent principalement aux médailles du travail évaluées sur la base d'hypothèses actuarielles.

Le coût actuariel est enregistré en résultat sur la durée de vie active des salariés concernés.

L'incidence des variations d'hypothèses est prise en compte en résultat de l'exercice au cours duquel les modifications interviennent.

3.14. AUTRES PROVISIONS

3.14.1. PROVISIONS FONDS DE GARANTIE

Les différents dispositifs de garantie proposés par ALS (LOCA-PASS®, GRL®/PASS GRL, VISALE, Fonds Sécurisation Accédants PASS) font l'objet de provisions à la clôture de l'exercice en fonction des risques de sinistres et des frais de gestion évalués comme suit par un actuare indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR) :

- LOCA PASS® : la provision comprend une estimation des sinistres et frais de gestion, nette des recours par génération de garanties accordées. Elle est estimée selon une méthode de type « Chain-Ladder » ;
- GRL® : la provision du dispositif GRL correspond à la différence entre le montant de la compensation en comptabilité calculée à la clôture et les montants déjà versés au titre de la compensation en trésorerie depuis la mise en place du dispositif ;
- VISALE : les provisions pour sinistres tardifs sont évaluées selon une « méthode fréquence * coût adaptée ». Les provisions pour sinistres à payer sont estimées selon une méthode forfaitaire (égale à 13 mois de loyer) basée sur l'expérience du dispositif PASS-GRL ;
- Fonds de sécurisation Accédants PASS : la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) se charge de la gestion du dispositif de sécurisation du fonds des accédants PASS. A ce titre, la SGFGAS fournit les prévisions de sinistralité de chaque « génération » de prêt (production d'une année) qui permettent la mise à jour de la provision. Concernant 2020, en l'absence de données actualisées et transmises par le SGFGAS, la provision est maintenue en l'état.

Au niveau du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions sont regroupées sous la ligne « Coût du risque ». Concernant les provisions au bilan, voir notes 5.15 et 5.10.

3.14.2. PROVISION POUR CONGE DE MOBILITE VOLONTAIRE EXTERNE (CMVE)

Une provision pour congé de mobilité volontaire externe (CMVE) est constatée dans les "autres provisions pour charges". Elle correspond à l'estimation des coûts de départ des collaborateurs en CMVE pour les trois prochaines années (2020-2022), intégrant le préavis, les allocations pendant la durée du congé de mobilité, les indemnités de rupture et les formations.

3.15. DETERMINATION DES PRODUITS

Un produit est comptabilisé dans le résultat de l'exercice s'il est :

- Réalisé, c'est-à-dire qu'il est certain dans son principe et son montant ;
- Acquis à l'exercice.

Les principaux agrégats des produits sont :

- Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) : constitué de la participation des employeurs (collecte) net des subventions versées.
- Le Produit Net Bancaire (PNB) : constitué de la marge nette d'intérêts sur les prêts octroyés à la clientèle.
- Les autres produits d'exploitation intègrent les produits antérieurs à caractère d'exploitation, les transferts de charge d'exploitation et les autres produits ne rentrant pas dans la détermination du Produit Net Non Bancaire et du Produit Net Bancaire.

3.16. ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS A ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ET A L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

Il est fait application de la Directive d'Action Logement Groupe du 12 juin 2020 dans la prise en compte des dotations en fonds propres des sociétés du groupe Action Logement par référence à l'article L.313-18-1 II du CCH et de la convention visée au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire portant avenant.

La directive fixe les règles du fait générateur des engagements et des décaissements au sein du Groupe Action Logement.

Sont concernées les enveloppes annuelles de dotation en fonds propres fixées dans la convention quinquennale 2018-2022 et les enveloppes pluriannuelles complémentaires prévues dans la convention PIV qui constituent au niveau d'Action Logement Services des subventions versées ou à verser à Action Logement Immobilier.

Par décision de son Conseil d'administration, Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée les enveloppes de subventions à distribuer par Action Logement Services à Action Logement Immobilier, sur la base des demandes de financement d'Action Logement Immobilier justifiées par les engagements prévisionnels de production au titre de la NCQ et du PIV.

Conformément aux décisions de l'Associé unique, Action Logement Services attribue et verse les subventions à Action Logement Immobilier sur courrier d'appel de fonds et après validation de ses instances.

Ces principes ont également été appliqués aux subventions versées ou à verser à l'Association Foncière logement.

- Subventions à Action Logement Immobilier au titre des dotations en fonds propres NCQ et à l'Association Foncière Logement (AFL)

Les attributions annuelles de subventions d'Action Logement Services à Action Logement Immobilier, prévues dans la convention quinquennale 2018-2022 pour lui permettre d'acquérir ou de souscrire des titres de participation dans les sociétés mentionnées au 1° et au 2° de l'article L. 313-20-1 du CCH, sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaire de l'exercice pour le montant de la dotation annuelle prévue pour l'exercice concerné, et le reliquat prévu par ladite convention au titre des exercices futurs est enregistré en engagements hors bilan donnés.

L'enveloppe est destinée pour moitié au logement locatif social et pour moitié au logement intermédiaire.

À ce titre, figurent en charge de l'exercice 140 millions d'euros et en engagements donnés hors bilan fin 2020 : 280 millions d'euros pour les deux années restant à courir.

Le même principe est appliqué aux attributions de subventions en faveur de l'AFL prévues dans la convention Quinquennale 2018-2022 (dotation annuelle par exercice concerné).

À ce titre, figurent en charges de l'exercice 100 millions d'euros et en engagements hors bilan à fin 2020 : 50 millions d'euros.

- Subventions à Action Logement Immobilier et Association Foncière Logement PIV

Dans le cadre des enveloppes pluriannuelles de fonds propres prévues dans le Plan d'Investissement Volontaire (PIV), le fait générateur de l'enregistrement en engagement hors bilan est la décision du Conseil d'administration de l'Associé unique (ALG) qui définit au titre d'une année déterminée l'enveloppe de subventions à distribuer par Action Logement Services à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement.

Après la décision du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe ayant déterminé l'enveloppe annuelle, les attributions de subventions sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaire au cours de l'exercice où Action Logement Immobilier et l'Association Foncière Logement appellent les fonds à ALS. Le solde non encore appelé de l'enveloppe est enregistré en engagements hors bilan donnés à la clôture.

À ce titre, figurent en charges de l'exercice 716 millions d'euros et en engagements donnés hors bilan fin 2020 en faveur d'ALI 338 millions d'euros, et 44 millions d'euros en charges de l'exercice en faveur de l'Association Foncière Logement.

3.17. ENGAGEMENTS EN FAVEUR DES POLITIQUES NATIONALES

Les modalités de rattachement à l'exercice considéré ressortent de l'analyse des conventions à exécution successive, telle que faite dans la note de présentation du règlement ANC n° 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du groupe Action Logement.

Les sommes allouées par Action Logement Services au cours d'un exercice au titre de la politique nationale pour le logement et figurant dans les conventions signées entre Action Logement, l'État et un autre organisme tiers (sous la forme d'une enveloppe annuelle définie dans ces conventions), constituent une charge d'exploitation non bancaire de l'exercice. Le solde alloué sur les exercices ultérieurs constitue un engagement donné qui figure dans le hors bilan des états de synthèse.

Sont considérés comme des organismes agissant en faveur des politiques nationales : ANRU, ANIL-ADIL, FNAL, FNAP.

A ce titre, figure en charges de l'exercice 9 millions d'euros ANIL-ADIL et 350 millions d'euros FNAP et en engagement donnés hors bilan fin 2020 18 millions d'euros ANIL-ADIL et 700 millions d'euros FNAP.

L'exercice 2020 enregistre une charge de 500 millions d'euros dans le cadre de la contribution au FNAL qui avait été instaurée par l'article 225 de la Loi de finances pour 2020.

Fin 2020, s'ajoute la loi de finances 2021 publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020 qui prévoit dans son art.196 la ponction de 1 milliards d'euros en faveur du FNAL. Cette somme a été inscrite au 31 décembre 2020 en engagements donnés.

3.18. IMPOTS DIFFERES

Selon les termes du rescrit fiscal spécifique à ALS et en fonction des activités définies à date dans la convention quinquennale 2018-2022, le résultat fiscal d'ALS des années à venir devrait rester déficitaire à l'image des déficits fiscaux de 2017, 2018 et 2019. A ce titre, aucun déficit n'est activé et aucun impôt différé n'est également reconnu.

3.19. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

La préparation des états financiers conduit la Direction du groupe ALS à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent, en ce qui concerne notamment les immobilisations corporelles, les dépréciations des prêts et créances, et les provisions. Le Groupe Action Logement fonde ses estimations sur son expérience passée ainsi que sur un ensemble d'autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances afin de se forger un jugement sur les valeurs à retenir pour ses actifs et passifs.

Les résultats réalisés peuvent in fine diverger sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de situations différentes.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Les filiales d'ALS incluses dans les comptes consolidés ont de façon regroupée ou individuellement une contribution inférieure à 2% des principaux agrégats du bilan et du compte de résultat.

Une information présentant la contribution d'ALS d'une part et le regroupement des autres filiales d'autre part n'apporte pas, selon nous, une information pertinente et permettant au lecteur des comptes consolidés d'avoir une meilleure vision des activités du groupe ALS.

5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1. CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Banques comptes courants	613 864	1 145 219
Placements banques	3 915 239	4 815 903
Total Créances sur des établissements de crédit et assimilés	4 529 103	5 961 122

Les placements banques concernent ALS et comprennent notamment 1 347,5 millions d'euros de comptes rémunérés, ainsi que 2 450,0 millions d'euros de comptes à terme et autres placements dont l'échéancier est présenté ci-dessous :

En milliers d'euros	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31 décembre 2020
C.A.T et autres placements	282 820	457 284	1 698 202	11 658	2 449 964
Total Comptes à termes et autres placements	282 820	457 284	1 698 202	11 658	2 449 964

5.2. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ce poste correspond aux prêts accordés par ALS aux clients personnes physiques et morales.

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31 décembre 2020
Créances sur l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat							
Prêts à personnes physiques	4 000 269		314 322	-617 404	-37 103	18 768	3 678 852
Prêts à personnes morales	12 188 035		661 022	-614 106	-117	-18 669	12 216 165
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	42 149	740				-86	42 803
Total Opérations avec la clientèle	16 230 453	740	975 344	-1 231 510	-37 220	13	15 937 820

Dépréciations des prêts :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2020
Prêts à personnes physiques	-247 191	-70 027	64 985	240	-251 993
Prêts à personnes morales	-32 497	-28 198	14 988	-194	-45 901
Total Dépréciations des prêts	-279 688	-98 225	79 973	46	-297 894

Echéancier des prêts :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2020	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques	3 687 858	352 820	1 127 404	2 207 634
Prêts à personnes morales	12 249 962	572 689	2 119 767	9 557 506
Total Prêts	15 937 820	925 509	3 247 171	11 765 140

5.3. TITRES DE PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2020	Résultat	Capitaux propres
Titres de participation non consolidés	1 335	1 335		
Atriom	698	698	-272	0
Martinique Habitat	599	599	-240	599
Réunion Habitat SAS	38	38	-131	0
Total Participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	1 335	1 335		

Ce poste correspond aux participations non consolidées par le groupe ALS, car non significatives. A noter que les titres de la société Atriom sont totalement dépréciés pour 698 milliers d'euros et Martinique Habitat dépréciés pour 38 milliers d'euros. Des provisions complémentaires pour situation nette négative ont été constatées à la clôture (voir note 5.10).

5.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeurs brutes :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles	30 812	5 725	-822	5	35 720
Droit au bail	169				169
Logiciels	25 024	3 014	-794	7 668	34 912
Avances et acomptes s/immo. incorp.	4 885	2 666		-7 409	142
Immobilisations incorporelles en cours	383	45	-28	-254	146
Fonds commercial	351				351
Immobilisations corporelles	685 360	8 190	-32 975	-1 046	659 529
Terrains	400 748	270	-22 433	1 148	379 733
Constructions	222 827	66	-5 974	2 505	219 424
Autres immobilisations corporelles	56 187	6 017	-4 568	901	58 537
Immobilisations corporelles en cours	5 598	1 837		-5 600	1 835
Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes	716 172	13 915	-33 797	-1 041	695 249

L'augmentation des immobilisations correspond principalement à la fourniture de matériel informatique et de connexion à distance à la suite du déploiement du télétravail à l'ensemble des collaborateurs et la mise en production de la plateforme AL'IN.

Amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Dotations	Reprises / Cession	Autres variations	31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles	-19 542	-2 853	794		-21 601
Immobilisations corporelles	-41 635	-13 117	5 376	1	-49 375
Total Amortissements	-61 177	-15 970	6 170	1	-70 976

5.5. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Stocks de logements	367 751	46 229
Créances locataires	3 084	320
Gage espèces, dépôts et cautionnements	260 064	275 941
Primes sur obligations	11 703	12 588
Autres créances personnes physiques et morales	22 451	24 544
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	24 179	24 607
Autres créances	28 479	21 944
Total Autres actifs - valeurs brutes	717 711	406 173

Les autres actifs sont principalement constitués du gage espèces pour 259 millions d'euros (intégralement déprécié), des logements acquis auprès de bailleurs sociaux fin 2020 par l'ONV dans le cadre de son activité de vente HLM pour 368 millions d'euros.

Le gage-espèces sert à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux (soit 15,0 millions d'euros en 2020).

Dépréciations des autres actifs :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2020
Gage espèces	-273 312		15 000		-258 312
Stocks de logements					
Créances locataires					
Autres actifs	-818	-521	159	18	-1 162
Total Dépréciations des autres actifs	-274 130	-521	15 159	18	-259 474

La reprise de dépréciation du gage espèces correspond au montant constaté en pertes de 15,0 millions d'euros.

5.6. DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Variation	Augmentation	Diminution	31 décembre 2020
Emprunts CDC	1 209 703		1 063	-52 737	1 158 029
Intérêts courus emprunts CDC					
Emprunts établissements de crédit	162 442			-7 242	155 200
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	335	-10			325
Emprunts envers établissements de crédit	1 372 480	-10	1 063	-59 979	1 313 554

En 2013 et 2015, deux contrats de prêts ont été signés entre la CDC et l'ex-UESL pour un montant de 1 700 millions d'euros afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent à l'encours emprunt bancaire contracté par Solendi Expansion pour le financement des immeubles de bureau détenus par le groupe.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

En milliers d'euros	31 décembre 2020	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 158 029	53 641	223 559	880 829
Intérêts courus emprunts CDC				
Emprunts établissements de crédit	155 200	7 326	30 461	117 413
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	325	325		
Emprunts auprès établiss. de crédit	1 313 554	61 292	254 020	998 242

5.7. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31 décembre 2020
Dettes représentées par un titre	1 000 000				1 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	861	2			863
Total Dettes représentées par un titre	1 000 861	2			1 000 863

Echéancier des dettes représentées par un titre :

En milliers d'euros	31 décembre 2020	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes représentées par un titre	1 000 000			1 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	863	863		
Total Dettes représentées par un titre	1 000 863	863		1 000 000

Le 30 octobre 2019, ALS a émis des obligations pour un montant nominal de 1 000 millions d'euros. Cet emprunt, qui porte intérêts au taux fixe de 0.589 % et est remboursable in fine le 30 octobre 2034, a été émis moyennant une prime d'émission de 12,7 millions d'euros.

5.8. DETTES ENVERS LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2020
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat	221 000		-5 000		216 000
Dettes à personnes physiques	90 812	295 425			386 237
Dettes à personnes morales	5 623 139	404 654	-128 574	-22 457	5 876 762
Total Dettes envers la clientèle	5 934 951	700 079	-133 574	-22 457	6 478 999

Les dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat correspondent au financement ANRU-PNRU au titre de l'enveloppe 2020.

Les dettes aux personnes physiques correspondent principalement à l'encours des Aides MOBILI.

Les dettes aux personnes morales correspondent quant à elles aux fonds reçus sous forme de prêts dans le cadre de la PEEC, les autres variations correspondent aux fonds échus prescrits ainsi que des transformations en subventions de fonds reçus sous forme de prêts.

Les « Autres variations » des dettes à personnes morales correspondent aux dettes prescrites ainsi qu'aux transferts en subventions.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

En milliers d'euros	31 décembre 2020	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat	216 000	216 000		
Dettes à personnes physiques	386 237	386 237		
Dettes à personnes morales	5 876 762	707 669	824 543	4 344 550
Total Dettes envers la clientèle	6 478 999	1 309 906	824 543	4 344 550

5.9. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs sont constitués des éléments suivants :

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Autres dettes sociales	41 840	46 536
Autres impôts et taxes	8 571	24 358
Autres dettes fournisseurs	32 149	31 610
Avances preneurs pass foncier	102 190	110 863
Autres dettes	60 137	43 948
Total Autres Passifs	244 887	257 315

5.10. PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2020
Provisions pour risques	2 929	2 615	-1 303	286	4 527
Provisions pour garanties	68 558	23 232	-17 130	2 207	76 867
Provisions pour pensions et retraites	50 731	4 565	-2 585	-1	52 710
Autres provisions pour charges	72 162	5 265	-28 967	-2 494	45 966
Total Provisions	194 380	35 677	-49 985	-2	180 070

Les provisions pour risques comprennent notamment des provisions pour situation nette négative relatives à Atrium et Martinique Habitat pour 0,5 millions d'euros, ainsi qu'une provision pour litige locataire sur Solendi Expansion pour 1,8 millions d'euros.

Les provisions pour garanties correspondent aux provisions du fonds de garantie chez ALS, elles se décomposent de la façon suivante :

- 6,9 millions d'euros liés à la provision pour sinistres et frais de gestion pour le dispositif LOCA-PASS®, nette de recours par génération de garanties accordées. Cette provision faisant l'objet d'une estimation par des actuaires,
- 0,4 millions d'euros de provision sur le fonds GURL (dispositifs PASS-GRL® et GRL®),
- 68,0 millions d'euros de provision pour sinistres et frais de gestion liés au dispositif VISALE,
- 1,6 millions d'euros de provisions sur le fonds de Sécurisation Accédants PASS.

S'agissant de engagements de retraites et assimilés, les principales hypothèses retenues pour leur évaluation sont les suivantes :

Hypothèses communes à toutes les filiales	
Taux d'actualisation	0,45%
Table de mortalité	INSEE H/F 2015-2017
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	Entre 2,5 % et 3%
Taux de rotation du personnel	Tables de rotation du personnel décroissantes en fonction de l'âge, et prennent des valeurs variant entre 5% et 0%.
Age de départ à la retraite	Entre 62 et 65 ans
Taux de charges sociales par catégorie d'emploi	Entre 50% et 57,00%

Les autres provisions pour charges comprennent notamment :

- une provision pour charges informatiques chez ALS pour 9,9 millions d'euros ;
- la provision CMVE (Congé de Mobilité Volontaire Externe) pour 21,9 millions d'euros (compte tenu d'une reprise sur l'exercice de 25,8 millions d'euros liée notamment au départ en CMVE de 161 collaborateurs chez ALS) ;
- une provision médaille du travail pour 4,3 millions d'euros ;
- une provision gros entretien pour 2,3 millions d'euros.

5.11. PRODUIT NET NON BANCAIRE

Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) est constitué de la participation des employeurs (collecte) net des subventions versées.

5.11.1. FONDS REÇUS SOUS FORME DE SUBVENTION

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Participation des employeurs	1 600 462	1 535 589
<i>Fonds reçus sous forme de subvention</i>	1 577 905	1 518 792
<i>Fonds échus et prescrits</i>	21 349	16 729
<i>Transformation en subvention fonds reçus en prêts</i>	1 208	68
Subvention reçus d'un autre fonds	312 335	372 508
Fonds reçus	7 351	28 362
<i>Reprise de subvention</i>	7 351	28 362
<i>Autres</i>		
Total Fonds reçus sous forme de subvention	1 920 148	1 936 459

La participation des employeurs est en augmentation de 64,9 millions d'euros par rapport à 2019. La participation 2020 inclus 238 millions d'euros de versement d'une compensation de l'Etat dans le cadre de la loi PACTE et du relèvement du seuil d'assujettissement de la PEEC.

Les subventions reçues d'un autre fonds correspondent à des transferts de subventions des différents fonds (PEEC et PEAEC notamment) vers le fonds de fonctionnement (voir note subventions versées ci-dessous).

5.11.2. SUBVENTIONS VERSEES

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Financements de politiques nationales	-1 304 000	-534 000
Subventions personnes morales	-1 251 106	-314 945
Subventions personnes physiques	-720 948	-106 209
Subvention versées à un autre fonds	-312 335	-372 508
Autres subventions	-7 351	-28 362
Total Subventions versées	-3 595 740	-1 356 024

Les financements des politiques nationales pour -1 304 millions d'euros se décomposent comme suit :

- Financement ANIL - ADIL : - 9 millions d'euros ;
- Financement ANRU - PNRU : - 445 millions d'euros ;
- Financement FNAL - FNAP : - 850 millions d'euros.

Les subventions personnes morales comprennent notamment des subventions versées aux filiales du groupe Action Logement (voir note 6.2 décrivant les transactions avec les parties liées).

5.12. PRODUIT NET BANCAIRE

Le Produit Net Bancaire (PNB) est constitué de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle.

5.12.1. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Opérations avec les établissements de crédit	11 397	16 191
Opérations avec les personnes physiques	51 515	57 326
Opérations avec des personnes morales	88 745	94 639
Autres intérêts et produits assimilés	357	8
Total Intérêts et produits assimilés	152 014	168 164

La baisse des produits d'intérêts est principalement liée à la baisse des encours et la sortie d'actifs à rendement élevé au cours de l'exercice 2020.

5.12.2. INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Opérations avec les établissements de crédit	-18 474	-23 231
Opérations avec la clientèle	-1 027	-5 495
Obligations et autres titres à revenus fixes	-5 004	-2 133
Autres intérêts et charges assimilés	-5 452	-2 170
Total Intérêts et charges assimilés	-29 957	-33 029

5.13. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Loyers et charges locatives récupérées	9 068	0
Autres produits des activités annexes	14 561	17 933
Production vendue de services	10 516	13 633
Mise à disposition du personnel facturée	4 044	4 177
Total Autres produits d'exploitation	38 189	35 743

Les loyers et charges locatives récupérées sont liés à l'activité de l'ONV.

Les autres produits des activités annexes comprennent notamment des commissions d'intermédiation et de conseil au niveau de Projimmo Conseil pour 6,7 millions d'euros en 2020 contre 10,3 millions d'euros en 2019.

La production vendue de services correspond principalement aux prestations de services mobilité chez Ma Nouvelle Ville.

5.14. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Frais de personnel	-183 331	-193 005
<i>Rémunérations du personnel</i>	-134 043	-140 898
<i>Charges de sécurité soc. et de prévoyance</i>	-42 101	-49 024
<i>Autres charges de personnel</i>	-7 187	-3 083
Autres frais administratifs	-133 619	-189 301
<i>Sous-traitance</i>	-38 979	-37 830
<i>Loyers et charges locatives</i>	-14 621	-21 487
<i>Charges locatives récupérables</i>	-1 003	
<i>Intermédiaires et honoraires</i>	-35 685	-21 276
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	20 515	-43 054
<i>Entretien et réparations</i>	-9 079	-9 635
<i>Taxes diverses</i>	-22 432	-16 768
<i>Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres</i>	-7 253	-6 950
<i>Frais de poste et de télécommunications</i>	-4 012	-6 277
<i>Déplacements et réceptions</i>	-2 427	-3 011
<i>Assurances</i>	-511	-330
<i>Autres frais administratifs</i>	-18 132	-22 683
Total Charges générales d'exploitation	-316 950	-382 306

5.15. COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-37 103	-62 311
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-15 117	-13 579
Dotations aux dépréciations des prêts PP/PM	-98 225	-61 689
Reprises sur dépréciations des prêts PP/PM	94 973	130 735
Dotations / reprises aux autres provisions pour fonds affectés		-821
Dotations / reprises aux provisions fonds de garantie	-6 102	18 188
Total coût du risque	-61 574	10 523

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15,0 millions d'euros liée au gage-espèces servant à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux. Cette charge est compensée par la reprise de provision du même montant indiquée sous la ligne Reprises sur dépréciation des prêts PP/PM, le gage-espèces étant déprécié en totalité.

5.16. GAINS ET PERTES SUR AUTRES ACTIFS

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent notamment 3,2 millions d'euros de plus-values brutes réalisées principalement chez ALS.

5.17. IMPOT SUR LES RESULTATS

L'impôt sur les résultats concerne Solendi Expansion. Le montant constaté au 31/12/2019 pour 11,3 millions d'euros, correspond principalement à l'impôt sur des plus-values de cession des immeubles.

5.18. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Hypothèques et nantissements	150 775	150 775
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	4 910 144	2 823 964
Avals, cautions, garanties	3 193 762	3 061 838
Sous-total garanties données	8 254 681	6 036 577
Politiques nationales (subventions à verser)	6 737 000	4 480 000
Prêts aux autres personnes morales	3 744 418	2 132 409
Prêts aux personnes physiques	223 342	105 577
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives	287	160
Compromis de vente	14 419	101 944
Autres engagements donnés	675 676	2 140 727
Engagements donnés	19 649 823	14 997 394

L'évolution des garanties LOCA-PASS et VISALE est liée d'une part à la forte demande de ce dispositif sur l'année 2020, mais également à la correction de la durée de prise en charge de la garantie pour la 2^e génération des aides accordées à compter de 2018, pour un nombre d'impayés maximal de 36 ou 9 mois de loyers, et non plus sur la durée restante du bail. Ce changement a un impact de 2 111 millions d'euros sur l'engagement.

Les engagements de subventions à verser au titre des politiques nationales comprend notamment 1 milliard d'euros au bénéfice du FNAL tel que prévu dans la loi de finance 2021 publiée au journal officiel du 30 décembre 2020.

Les autres engagements donnés comprennent notamment 618 millions d'euros et 50 millions d'euros de subventions destinées respectivement à ALI et à l'AFL.

5.19. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Avals, cautions, garanties - Reçus		
Sous-total garanties reçues		
Autres emprunts - Reçus	65 405	70 676
Autres engagements reçus	937	
Engagements reçus	66 342	70 676

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. EFFECTIF

L'effectif moyen se décompose de :

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Cadres y compris dirigeants	991	923
Employés non cadres	1 921	2 077
Effectif moyen (ETP)	2 912	3 000

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Cadres y compris dirigeants	970	906
Employés non cadres	1 958	2 065
Effectif de clôture (ETP)	2 928	2 971

6.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

En milliers d'euros		31 décembre 2020						
		Bilan		Résultat		Hors bilan	Hors bilan	
Code ANCOLS	Dénomination sociale	Montant brut des prêts accordés	Dépréciation	Montant net des prêts accordés	Intérêts et produits assimilés	Subventions versées	Engagements de prêt donnés	Autres engagements donnés
750010034	AFL	1 648 000		1 648 000	7 037	-144 000		50 000
7500050216	IMMOBILIERE 3F	863 155	-699	862 456	6 034	-726	158 582	
7500530018	IN'LI (ex OGIF)	268 612		268 612	3 188		6 275	
7500050273	SEQENS (ex France Habitation)	528 591	-1 738	526 853	3 741	-755	222 873	
7500050547	SEQENS SOLIDARITE	13 851	-42	13 809	174		5 327	
7500051033	3F RESIDENCES	244 947		244 947	1 327	-1 480	59 207	
6900050040	ALLIADE HABITAT	112 504		112 504	984	-1 056	32 525	
1300050013	UNICIL (ex DOMICIL)	100 048		100 048	901	120	48 806	
5100050024	PLURIAL NOVILIA	108 409	-24	108 385	518	-6 553	49 587	
7500050497	ERIGERE	133 594	-50	133 544	961		45 001	
9704050053	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	89 831		89 831	990	-472	34 939	
2500050019	NEOLIA	41 739		41 739	369	-4 334	13 566	
0200050016	CLESENCE (EX Maison du Ctl)	129 861	-36	129 825	1 097	-2 688	59 446	
3100050052	PROMOLOGIS	67 215		67 215	335	-1 473	28 113	
3300050019	DOMOFRANCE	72 556	-49	72 507	623		20 740	
7500050554	3F SEINE ET MARNE	70 049	-167	69 882	454		32 775	
3800050022	SDH	29 653		29 653	267	-1 470	14 644	
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	53 674	-145	53 529	399	-2 848	7 658	
7600050033	LOGEO SEINE (ex LOGEO SEINE ESTUAIRE)	53 322		53 322	464	-1 921	16 326	
6800050041	DOMIAL (ex Habitat Familial A)	40 684		40 684	309	-330	12 873	
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	36 908	-47	36 861	287	-2 444	7 737	
6900530032	IN'LI AURA (ex ENT.Habitat Im)	59 686		59 686	598		49 860	
3500050041	ESPACIL HABITAT	33 858		33 858	231	-744	10 172	
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	41 502	-135	41 367	279		6 753	
7600050025	IMMOBILIERE BASSE SEINE	36 284		36 284	338	-576	3 388	
6700050133	3F GRAND EST (ex Immo Grand Est)	30 766		30 766	315		4 452	
0600050012	3F SUD (ex Immob Méditerranée)	67 167	-1 024	66 143	417	-9 469	28 446	
9701050012	SIKOA	27 214		27 214	288		52 772	
4900050045	PODELIHA (ex Immob. Podeliha)	37 669	-334	37 335	306	-1 022	10 505	
0600530012	IN'LI PACA (ex PARLONIAM)	28 355		28 355	208		20 266	
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	21 146		21 146	200	-1 259	6 108	
5700050036	LOGIEST	26 030		26 030	194	-1 269	15 436	
4500050015	VALLOIRE HABITAT (ex Vallogis)	20 014		20 014	167	-552	10 248	
1000050016	MON LOGIS	23 965		23 965	174	-1 536	9 211	
3300050068	CLAIRSIENNE	24 286		24 286	178		9 534	
3100530011	IN'LI SUD OUEST (ex Cilléo Habitat)	24 298		24 298	247		82 072	
3100050029	LA CITE JARDINS	17 809		17 809	141	331	21 209	
4200050042	CITE NOUVELLE	15 548		15 548	120	-208	2 018	
6300050012	AUVERGNE HABITAT	34 565	-1	34 564	223	-1 376	7 792	
6700530018	IN'LI GRAND EST (ex SICI)	10 714		10 714	136		10 339	
4700050021	CILIOPEE HABITAT (fusion dans DOMOFRANCE 2020)				131	-153		
2100050013	HABELLIS (ex VILLEO)	33 810	-15	33 795	253	-3 016	6 074	
5900050224	3F NORD ARTOIS (Fusion dans NOTRE LOGIS en 2020)				100			
5400050039	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	9 129		9 129	85	-408	3 840	
8100060018	MAISONS CLAIRES	8 170		8 170	57			
2700050025	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	14 649		14 649	78		1 138	
1600050010	NOALIS (ex Le Foyer Charentais 2019)	21 074		21 074	118	-2 413	6 220	
8100050010	3F OCCITANIE (ex Immo Midi Pyrénées)	27 321	-117	27 204	100	-2 560	4 462	
6400050029	HABITELEM (fusion dans DOMOFRANCE 2020)				4	-48		
5900050166	3F NOTRE LOGIS (ex NOTRE LOGIS)	26 315	-1	26 314	161		8 422	
8900050020	BRENNUS HABITAT (fusion dans HABELLIS en 2020)				62			
7800530015	IMMOCILIA	1 200		1 200	29			
7600050041	SODINEUF HABITAT NORMAND	7 024		7 024	57	-1 310	6 974	
6200050047	FLANDRE OPALE HABITAT (ex Logis62)	26 547		26 547	196	-1 549	11 459	
6100050014	LE LOGIS FAMILIAL	3 840	-10	3 830	40		160	
3300050027	ENEAL (ex LOGEVIE)	2 203	-21	2 182	18	-282	2 031	
3500050033	LA RANCE	4 157		4 157	28	-329	1 384	
9702050038	OZANAM	5 494	-314	5 180	35	-80	36 586	
6100050022	SAGIM SA	2 758	-9	2 749	38	-511	1 828	
9400530015	LOGEO HABITAT	3 487		3 487	31		284	
5300060020	COOP LOGIS (déconsolidée 2020 - Sous seuils)	1 087		1 087	4			
1900060023	COPROD	466		466	3			
1300530039	LOCACIL	231		231	4			
9200860025	ASTRIA DEVELOPPEMENT	84		84	1			
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	3 123		3 123	28	-856 000		618 000
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE					-22 698		
7500100083	APAGL					-4 757		
Totaux		5 490 248	-4 978	5 485 270	36 880	-1 086 224	1 328 443	668 000

6.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros (en TTC)	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total
KPMG	673		673	741		741
PricewaterhouseCoopers (PWC)	562	45	607	691		691
Cailliau Dedouit et Associés						
Autres						
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	1 235	45	1 280	1 432		1 432

7. DROITS DE RESERVATIONS

Tableau de suivi des droits de réservation (article 121-111)

Droits de réservation relatifs aux logements occupés (droits de suite uniquement)

Rubriques	Notes	Stock à l'ouverture (A)	Nouveaux droits (B)	Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice (C)	Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice (D)	Stock à la clôture de l'exercice (E=A+B-C-D)
Groupe Action Logement			<i>Non applicable *</i>			
Hors groupe Action Logement						
Total général						

Droits de réservation relatifs aux logements libres

Rubriques	Notes	Stock à l'ouverture (A)	Nouveaux droits (B)	Attributions et restitutions temporaires effectuées au cours de l'exercice (C)	Droits expirés ou annulés au cours de l'exercice (D)	Stock à la clôture de l'exercice (E=A+B-C-D)
Droits de réservation en droit de suite						
Groupe Action Logement			<i>Non applicable *</i>			
Hors groupe Action Logement						
Droits de réservation en désignation unique						
Groupe Action Logement			<i>Non applicable *</i>			
Hors groupe Action Logement						
Total général						

* « Compte tenu de la loi ELAN du 24 novembre 2018 qui fixe le principe d'une gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les bailleurs, de la transformation du stock de droits de réservation en flux à échéance du 24 novembre 2021 et de la mise en production de la plateforme AL'IN en juin 2020, il n'est plus possible de compléter ces annexes. »

8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Changement de la gouvernance

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services du 5 février 2021 a désigné Olivier RICO au poste de Directeur général en remplacement de Jean-Michel ROYO, et David DELAGE en tant que Directeur général délégué en remplacement d'Olivier RICO.

Avenant à la Convention quinquennale 2018-2022 et au Plan d'Investissement Volontaire

Au terme de discussions initiées en décembre 2020 avec le ministère du Logement, le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, le ministère délégué aux Comptes publics, les partenaires sociaux d'Action Logement se sont engagés sur le fondement d'un constat partagé : la crise a fait émerger de nouvelles priorités en matière de logement. Prenant appui sur les résultats de la convention quinquennale 2018-2022 et du Plan d'Investissement Volontaire, le Groupe, animé par sa vocation d'utilité sociale, a décidé d'adapter ses interventions au contexte d'urgence. Il renforce son soutien à la reprise économique et à la construction au service de l'attractivité des territoires et de l'emploi.

Cette démarche a donné lieu à la signature le 15 février 2021 d'un avenant à la convention quinquennale entre Action Logement Groupe et l'État. Cet avenant comprend quatre axes majeurs d'intervention, autour desquels sont reprécisés les objectifs et les enveloppes de la convention quinquennale et du Plan d'Investissement Volontaire, à savoir :

- L'accompagnement de 20 000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf par le versement d'une aide de 10 000 € (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition) ;
- Le soutien supplémentaire à la production de 250 000 logements sociaux et abordables en deux ans pour 1,2 milliards d'euros, dont :
 - 250 millions d'euros en prêts et 450 millions d'euros en subventions, pour la production de logements abordables ;
 - 145 millions d'euros de prêts et 65 millions d'euros de subventions pour financer 14 000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants auxquels s'ajoutent 10 millions d'euros de subventions pour financer des logements en colocation ;
 - 250 millions d'euros en prêts ou subventions, pour financer 2 000 logements et favoriser par des interventions de l'Association Foncière Logement, la mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.
- La sécurisation des parcours et l'accompagnement des jeunes et des salariés.
 - En augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés ;
 - En étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1 000 €, à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC ;
 - En élargissant la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de trente ans, gagnant moins de 1 500 € nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.
- La mobilisation de 1,4 milliards d'euros supplémentaires pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), qui permettra avec la contribution de l'État et du mouvement HLM de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros.

9. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2020

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du groupe		
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100,00	99,99
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	100,00	99,68
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00