

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 28/10/2020 sous le numéro de dépôt 90837

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 28-10-2020

N° DE DEPOT : 090837

N° GESTION : 2016B28856

N° SIREN : 824541148

DENOMINATION : Action Logement Services

ADRESSE : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris

MILLESIME : 2019

ACTION LOGEMENT SERVICES

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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 2019)

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 20 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 20 juillet 2020 par le conseil d'administration. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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.

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

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

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.

Fait à Lyon et Paris La Défense, le 20 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Elisabeth L'hermite

KPMG SA

Erik
Boulois

Signature
numérique de Erik
Boulois
Date : 2020.07.20
14:31:00 +02'00'

Erik Boulois

COMPTES CONSOLIDES
31/12/2019

ACTION LOGEMENT
SERVICES



COMPTES CONSOLIDES 2019

| | |
|---|-----------|
| 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 | 9 |
| 3. Principes et méthodes comptables | 10 |
| 3.1. Principes généraux..... | 10 |
| 3.2. Présentation d'activités dissemblables..... | 10 |
| 3.3. Méthodes de consolidation..... | 10 |
| 3.4. Conversion des opérations en devises..... | 11 |
| 3.5. Ecart d'acquisition..... | 11 |
| 3.6. Créances sur les établissements de crédit et assimilés..... | 11 |
| 3.7. Opérations avec la clientèle..... | 12 |
| 3.8. Immobilisations incorporelles..... | 12 |
| 3.9. Immobilisations corporelles..... | 13 |
| 3.10. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles..... | 13 |
| 3.11. Participations et autres titres détenus à long terme..... | 13 |
| 3.12. Frais d'émission d'emprunts..... | 14 |
| 3.13. Engagements de retraite et avantages similaires..... | 14 |
| 3.14. Autres provisions..... | 14 |
| 3.15. Détermination des produits..... | 15 |
| 3.16. Attribution de subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement..... | 15 |
| 3.17. Impôts différés..... | 16 |
| 3.18. Estimations et jugements comptables déterminants..... | 16 |
| 4. Information sectorielle | 16 |
| 5. Notes relatives au bilan et au compte de résultat | 17 |
| 5.1. Créances sur des établissements de crédit et assimilés..... | 17 |
| 5.2. Opérations avec la clientèle..... | 17 |
| 5.3. Titres de participation et autres titres détenus à long terme..... | 18 |
| 5.4. Immobilisations incorporelles et corporelles..... | 18 |
| 5.5. Autres actifs..... | 19 |
| 5.6. Dettes envers les établissements de crédit..... | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.7. | Dettes représentées par un titre | 20 |
| 5.8. | Dettes envers la clientèle | 21 |
| 5.9. | Autres passifs..... | 21 |
| 5.10. | Provisions..... | 22 |
| 5.11. | Produit net non bancaire..... | 23 |
| 5.12. | Produit net bancaire | 24 |
| 5.13. | Autres produits d'exploitation..... | 24 |
| 5.14. | Charges générales d'exploitation | 25 |
| 5.15. | Coût du risque..... | 26 |
| 5.16. | Gains et pertes sur autres actifs | 26 |
| 5.17. | Impôt sur les résultats | 26 |
| 5.18. | Engagements donnés | 27 |
| 5.19. | Engagements reçus..... | 27 |
| 6. | Autres informations | 28 |
| 6.1. | Effectif..... | 28 |
| 6.2. | Transactions avec les parties liées..... | 29 |
| 6.3. | Honoraires des commissaires aux comptes | 30 |
| 7. | Droits de réservations | 30 |
| 8. | Événements postérieurs à la clôture | 31 |
| 9. | Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2019 | 31 |

BILAN CONSOLIDE

| En milliers d'euros ACTIF | Notes | | | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-------|-------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | Brut | Amortissements et dépréciations | Net | Net |
| Créances sur les établissements de crédit et assimilés | 5.1 | 5 961 122 | | 5 961 122 | 4 039 983 |
| Opérations avec la clientèle | 5.2 | 16 230 453 | -279 688 | 15 950 765 | 16 004 418 |
| <i>Créances sur l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat</i> | | | | | |
| <i>Prêts à personnes physiques</i> | | 4 004 642 | -247 191 | 3 757 451 | 4 057 227 |
| <i>Prêts à personnes morales</i> | | 12 225 811 | -32 497 | 12 193 314 | 11 947 191 |
| Obligations et autres titres à revenu fixe | | | | | |
| Actions et autres titres à revenus variables | | | | | |
| Participations et autres titres détenus à long terme | 5.3 | 1 335 | -220 | 1 115 | 1 127 |
| Parts dans les entreprises liées | | | | | |
| Goodwill | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 5.4 | 30 812 | -19 542 | 11 270 | 7 230 |
| Immobilisations corporelles | 5.4 | 685 360 | -41 635 | 643 725 | 437 619 |
| Autres actifs | 5.5 | 406 173 | -274 130 | 132 043 | 432 941 |
| Total Actif | | 23 315 255 | -615 215 | 22 700 040 | 20 923 318 |

| En milliers d'euros PASSIF | Notes | | | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-------|--|--|---------------------|---------------------|
| Dettes envers les établissements de crédit et assimilés | 5.6 | | | 1 372 480 | 1 295 655 |
| Opérations avec la clientèle | 5.8 | | | 5 934 951 | 5 648 122 |
| <i>Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat</i> | | | | 221 000 | 196 000 |
| <i>Dettes à personnes physiques</i> | | | | 90 812 | 92 607 |
| <i>Dettes à personnes morales</i> | | | | 5 623 139 | 5 359 515 |
| Dettes représentées par un titre | 5.7 | | | 1 000 861 | |
| Autres Passifs | 5.9 | | | 257 315 | 248 457 |
| Comptes de régularisation | | | | | |
| Provisions | 5.10 | | | 194 380 | 188 988 |
| Capitaux propres (part groupe) | | | | 13 940 012 | 13 542 081 |
| <i>Capital souscrit</i> | | | | 20 000 | 20 000 |
| <i>Réserves</i> | | | | 13 522 084 | 13 085 590 |
| <i>Résultat de l'exercice</i> | | | | 397 928 | 436 491 |
| Intérêts minoritaires | | | | 41 | 15 |
| Total Passif | | | | 22 700 040 | 20 923 318 |

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDE

| En milliers d'euros | Notes | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| Participations des employeurs | 5.11.1 | 1 535 589 | 1 507 280 |
| + Subventions reçues | 5.11.1 | 400 870 | 325 175 |
| <i>Subventions reçues d'un autre fonds</i> | | 372 508 | 316 651 |
| <i>Autres subventions</i> | | 28 362 | 8 524 |
| - Subventions versées | | -1 356 024 | -1 231 165 |
| <i>Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat (1)</i> | | -534 000 | -535 000 |
| <i>Subventions en faveur de personnes morales (1)</i> | . | -314 945 | -265 046 |
| <i>Subventions en faveur de personnes physiques</i> | | -106 209 | -93 030 |
| <i>Subventions versées à un autre fonds</i> | | -372 508 | -316 651 |
| <i>Autres subventions</i> | | -28 362 | -21 438 |
| Produit Net Non Bancaire | | 580 435 | 601 290 |
| + Intérêts et produits assimilés | 5.12.1 | 168 164 | 172 534 |
| - Intérêts et charges assimilées | 5.12.2 | -33 029 | -27 841 |
| + Revenus des titres à revenu variable | | | |
| + Commissions (produits) | | | |
| - Commissions (charges) | | | |
| Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement | | -2 200 | 2 999 |
| + Autres produits d'exploitation bancaire | | 1 475 | 4 221 |
| - Autres charges d'exploitation bancaire | | -152 | |
| Produit Net Bancaire | | 134 258 | 151 913 |
| Autres produits d'exploitation | 5.13 | 35 743 | 40 319 |
| Charges générales d'exploitation | 5.14 | -382 306 | -333 381 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles | | -10 469 | -9 680 |
| Résultat Brut d'Exploitation | | 357 661 | 450 461 |
| Coût du risque | 5.15 | 10 523 | -13 378 |
| Résultat d'exploitation | | 368 184 | 437 083 |
| Gains et pertes sur autres actifs | 5.16 | 42 870 | 38 |
| Résultat courant avant impôt | | 411 054 | 437 121 |
| Résultat exceptionnel | | -1 804 | -41 |
| Impôt sur les résultats | 5.17 | -11 329 | -589 |
| Résultat net des entreprises intégrées | | 397 921 | 436 491 |
| Intérêts minoritaires | | 7 | 0 |
| Résultat net (part du groupe) | | 397 928 | 436 491 |

(1) Un reclassement de présentation de 100 000 milliers d'euros à été réalisé entre les lignes Subventions en faveur de l'Etat et Subventions en faveur des personnes morales.

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 | 12 833 071 | 252 560 | 13 105 630 | 15 | 13 105 645 |
| Affectation du résultat N-1 | | 252 560 | -252 560 | 0 | | 0 |
| Résultat de l'exercice | | | 436 491 | 436 491 | 0 | 436 491 |
| Autres mouvements | | -40 | | -40 | | -40 |
| 31 décembre 2018 | 20 000 | 13 085 590 | 436 491 | 13 542 081 | 15 | 13 542 096 |
| Affectation du résultat N-1 | | 436 491 | -436 491 | 0 | | 0 |
| 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 |

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Plan d'investissement volontaire

Signature de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement le 25 avril 2019, portant avenant à la convention quinquennale 2018 -2022.

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 d'euros,
- Réaffectation de la ressource PEEC de 850 millions d'euros de la convention quinquennale,
- Utilisation des réserves du fonds PEEC pour le reliquat.

Voir également note 5.18.

Notation Action Logement Services

Au 4e trimestre 2018, la banque conseil JP Morgan a été retenue pour accompagner Action Logement dans la préparation du processus de notation, choisir parmi les agences de notation et définir la stratégie de notation, permettant d'optimiser le résultat. Il a été fait le choix de mettre en œuvre un processus de notation conjoint des trois entités du Groupe ALG, ALS et ALI.

Les présentations aux agences ont été réalisées mi-juin 2019. Fin du 3e trimestre 2019, les notations des agences Fitch et Moody's ont été retenues. Moody's est l'agence la plus retenue parmi les agences d'Etat française et le couple Moody's – Fitch est le plus fréquent dans cet univers. Les deux agences ont égalisé les notations finales d'ALG, d'ALI et d'ALS avec celle de l'Etat, meilleur résultat possible.

Emission de 1 milliard sur les marchés obligatoires

Le 23 octobre 2019, Action Logement Services a lancé avec succès son émission obligataire inaugurale, pour un montant d'un milliard d'euros sur une maturité de 15 ans, offrant un rendement de 0,589 %, soit OAT + 38 points de base. Cette opération, réalisée dans le cadre du premier programme EMTN 100 % durable (pour un montant global de 6,2 milliards d'euros), contribuera au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'État le 25 avril 2019 pour un montant de 9,065 milliards d'euros. La somme de 985 millions d'euros a été reçue le 30 octobre 2019, compte tenu d'une prime d'émission de 12,7 millions d'euros et de commissions.

Création 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 a créé un outil universel au service de tous les organismes de logement social du territoire.

Cette nouvelle entité, l'Opérateur National de Vente (ONV), permettra de développer et de faciliter l'accès à la propriété des locataires occupants de leur propre logement dans le secteur HLM. Le système doit également permettre aux organismes de logement social de retrouver une capacité financière, pour

réinvestir dans la production de nouveaux logements sociaux, sans avoir à mener le processus de vente aux locataires. Action Logement a donc choisi de créer une structure dédiée, destinée à racheter à tous les bailleurs sociaux des immeubles en bloc, puis à les revendre aux locataires occupants.

L'ONV a bénéficié d'un apport d'Action Logement Services de 333 millions d'euros, versé le 20 décembre 2018 en vue d'une souscription au capital. La société a été immatriculée le 14 mars 2019. La parution tardive des décrets statutaires et l'ultime mise au point avec la DHUP ont ralenti le processus d'acquisition des logements. Dans le cadre de l'AMI 2 lancé fin septembre et non encore clôturé au 31 décembre, sur les 162 dossiers déposés par les bailleurs représentant 5 047 logements, douze programmes ont été sélectionnés par la commission de sélection, représentant 655 logements et trois programmes qui ont été acquis pour un total de 346 logements.

Regroupement des équipes parisiennes d'Action Logements Services à Grand Seine

Dans le cadre de la réorganisation d'Action Logement, il a été envisagé de regrouper les 1 500 collaborateurs des équipes d'Action Logement situées à Paris et en première couronne (ALG, ALS et filiales, ALI, APAGL et AFL), réparties en 2018 sur 29 000 m² et onze implantations.

L'immeuble « Grand Seine » sis 19/21 quai d'Austerlitz – 75013 Paris, détenu initialement par la SCI Grand Seine, a été identifié par ALS pour répondre aux besoins d'Action Logement et aux principaux critères fixés par les partenaires sociaux.

Dans un premier temps, l'immeuble a été pris à bail par Action Logement Services pour effectuer les travaux, en attente de l'acquisition par Solendi Expansion réalisée sur le dernier trimestre 2019.

Les équipes ont emménagé progressivement au cours de l'année 2019 dans l'immeuble en rénovation. Les installations se sont déroulées entre février et juillet 2019. L'immeuble « Grand Seine » de 21 525 m² sur huit niveaux, accueille aujourd'hui 1 300 collaborateurs.

Signature de l'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, dans la limite de 200 conventions. La période de candidature s'est déroulée du 1^{er} février 2019 au 31 mars 2019. Compte tenu du nombre de demandes déposées le 31 mars 2019 supérieur à la limite initiale, un avenant a été signé en septembre 2019. Cet accord permet de sécuriser les transitions professionnelles, en permettant à des salariés volontaires à un départ, de bénéficier de mesures d'accompagnement destinées à sécuriser leur évolution de 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. Action Logement Services a accepté 368 dossiers de départ en CMVE, dont 40 sont partis en 2019. Le coût de cet accord, estimé à 52 millions d'euros, s'étalera jusqu'en 2022.

Pour Projimmo Conseil, 22 dossiers ont été acceptés pour un coût total estimé à 2,2 millions d'euros avec 3 départs sur 2019. Pour Ma Nouvelle Ville, 10 dossiers ont été acceptés pour un coût total estimé à 1 million d'euros.

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 2019, 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.

Des seuils de signification sont appliqués afin de ne retenir que les filiales contrôlées ayant une contribution notable aux comptes consolidés du Groupe Action Logement. Ces seuils alternatifs sont les suivants :

- total bilan supérieur à 6 millions d'euros et total du chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros ;
- ou filiales ne dépassant pas les seuils bilan et résultat mais détenant plus de 150 logements ;

- ou holdings ne dépassant pas les seuils mais qui contrôlent des filiales remplissant les conditions de seuils.

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.

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.

Aucune valeur minimale n'est applicable aux prêts assortis d'une garantie qui peut effectivement être mise en œuvre.

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

Indépendamment de la dépréciation appliquée, dès lors qu'apparaît une perte probable, les prêts concernés peuvent être dépréciés avant la date préconisée par le décret, si la situation le justifie.

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 disposent de différents régimes de retraite ; toutefois, le principal engagement de retraite supporté est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, un accord d'entreprise de l'UES Action Logement prévoyant 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 :

- LOCA PASS® : la provision comprend une estimation des sinistres et frais de gestion, nette des recours par génération de garanties accordées. Elle est estimée par des actuaires ;

- GRL®/PASS GRL : le provisionnement des sinistres à payer et la provision pour le dispositif GRL® sont calculés selon une méthode de cadencement des règlements. Cette méthode, appelée « méthode Chain Ladder », consiste à examiner statistiquement le développement temporel de la sinistralité sur les dossiers ouverts. Conformément au décret n° 2001-1620 sur le fonctionnement du fonds GURL, les provisions sont évaluées par un actuair indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR) ;
- VISALE : sur la base des travaux d'un actuair indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR), une provision est constatée pour les sinistres tardifs ou à payer au titre des cautions couvrant un bail. Cette estimation tient compte du taux de mise en jeu et la durée de mise en jeu de la caution ;
- 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 fourni les prévisions de sinistralité de chaque « génération » de prêt (production d'une année) qui permettent la mise à jour de la provision.

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 note 5.155.10.

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

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

Il en est de même pour l'attribution des subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC en faveur de l'Association Foncière Logement prévues dans la convention quinquennale 2018-2022. 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 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du Groupe Action Logement.

Les attributions de subventions par Action Logement Services à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement, réalisées dans le cadre de l'utilisation de l'enveloppe globale "Fonds propres" prévue dans le plan d'investissement volontaire (PIV), sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaires au cours de l'exercice durant lequel le conseil d'administration d'Action Logement Services en a déterminé le montant et a pris la décision de notifier ces subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement, dans le respect des directives d'Action Logement Groupe édictant le mode opératoire pour les emplois concernés, conformément aux dispositions de l'article 10.6 de ses statuts. Le solde non encore notifié de l'enveloppe globale "Fonds propres" faisant l'objet de la délibération du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019, est enregistré en engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2019.

3.17. 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.

3.18. 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 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| Banques comptes courants | 1 145 219 | 2 330 278 |
| Placements banques | 4 815 903 | 1 709 705 |
| Total Créances sur des établissements de crédit et assimilés | 5 961 122 | 4 039 983 |

Les placements banques concernent ALS et comprennent notamment 1 567,5 millions d'euros de comptes rémunérés, ainsi que 2 971.0 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 2019 |
|--|--------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------------|
| C.A.T et autres placements | 369 373 | 698 697 | 1 859 332 | 43 557 | 2 970 959 |
| Total Comptes à termes et autres placements | 369 373 | 698 697 | 1 859 332 | 43 557 | 2 970 959 |

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 2018 | Variation | Augmentation | Diminution | Pertes sur créances irrécouvrables | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|---|---------------------|---------------|------------------|-------------------|--|----------------------|---------------------|
| Créances sur l'Etat, collectivités locales et | | | | | | | |
| Prêts à personnes physiques | 4 337 705 | | 397 343 | -667 438 | -62 311 | -5 030 | 4 000 269 |
| Prêts à personnes morales | 11 973 990 | | 824 043 | -602 042 | -16 919 | 8 963 | 12 188 035 |
| ICNE Prêts à personnes physiques et morales | | -2 900 | | | | 45 049 | 42 149 |
| Total Opérations avec la clientèle | 16 311 695 | -2 900 | 1 221 386 | -1 269 480 | -79 230 | 48 982 | 16 230 453 |

Dépréciations des prêts :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Dotations | Reprises | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|---------------------|
| Prêts à personnes physiques | -280 478 | -44 730 | 106 230 | -28 213 | -247 191 |
| Prêts à personnes morales | -26 799 | -16 959 | 24 505 | -13 244 | -32 497 |
| Total Dépréciations des prêts | -307 277 | -61 689 | 130 735 | -41 457 | -279 688 |

Des reclassements de présentation ont été opérés au niveau des dépréciations de prêts afin de refléter au mieux le coût du risque au niveau du résultat.

Echéancier des prêts :

| En milliers d'euros | Valeur brute au 31/12/2019 | A moins d'un an | Entre 1 an et 5 ans | A plus de 5 ans |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Prêts à personnes physiques | 4 004 642 | 489 430 | 1 320 286 | 2 194 926 |
| Prêts à personnes morales | 12 225 811 | 555 803 | 2 119 698 | 9 550 310 |
| Total Prêts | 16 230 453 | 1 045 233 | 3 439 984 | 11 745 236 |

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

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2019 | QP du capital détenu | Montant du capital | Résultat | Capitaux propres |
|--|------------------|------------------|----------------------|--------------------|----------|------------------|
| Titres de participation non consolidés | 1 335 | 1 335 | | | | |
| Atriom | 698 | 698 | 100,00% | 698 | -240 | 515 |
| Martinique Habitat | 38 | 38 | 99,76% | 600 | -369 | 1 364 |
| Réunion Habitat SAS | 599 | 599 | 99,75% | 38 | -130 | -213 |
| 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 dépréciés à hauteur de 182 milliers d'euros et Martinique Habitat dépréciés à hauteur de 38 milliers d'euros.

5.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeurs brutes :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Augmentation | Diminution | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|--|------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 33 906 | 6 091 | -9 661 | 476 | 30 812 |
| Droit au bail | 457 | | -288 | | 169 |
| Logiciels | 32 979 | 703 | -9 134 | 476 | 25 024 |
| Avances et acomptes s/immo. incorp. | 239 | 4 885 | -239 | | 4 885 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | 383 | | | 383 |
| Fonds commercial | 231 | 120 | | | 351 |
| Immobilisations corporelles | 510 003 | 288 622 | -112 990 | -275 | 685 360 |
| Terrains | 324 713 | 107 940 | -31 956 | 51 | 400 748 |
| Constructions | 127 316 | 161 750 | -68 007 | 1 768 | 222 827 |
| Autres immobilisations corporelles | 48 270 | 18 507 | -13 027 | 2 437 | 56 187 |
| Immobilisations corporelles en cours | 9 704 | 425 | | -4 531 | 5 598 |
| Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes | 543 909 | 294 713 | -122 651 | 201 | 716 172 |

L'augmentation des immobilisations correspond principalement à des acquisitions d'immeubles et de terrains par Solendi Expansion (dont le nouveau siège Grand Seine pour un coût de revient de 270 millions d'euros) ainsi que des acquisitions de matériel de bureau, de mobiliers et de logiciels informatiques chez ALS.

Amortissements et dépréciations :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Dotations | Reprises / Cession | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | -26 676 | -1 753 | 9 094 | -207 | -19 542 |
| Immobilisations corporelles | -72 384 | -8 716 | 39 176 | 289 | -41 635 |
| Total Amortissements | -99 060 | -10 469 | 48 270 | 82 | -61 177 |

5.5. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se décomposent comme suit :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Stocks de logements | 46 229 | |
| Créances locataires | 320 | |
| Gage espèces, dépôts et cautionnements | 275 941 | 286 656 |
| Primes sur obligations | 12 588 | |
| Autres créances personnes physiques et morales | 24 544 | 19 201 |
| Prêts accordés (indexation du Pass Foncier) | 24 607 | 31 898 |
| Autres créances | 21 944 | 382 751 |
| Total Autres actifs - valeurs brutes | 406 173 | 720 506 |

Les autres actifs sont principalement constitués du gage espèces pour 273.3 millions € (intégralement déprécié), des logements acquis auprès de bailleurs sociaux fin 2019 par l'ONV dans le cadre de son activité de vente HLM pour 46,2 M€.

Le gage-espèces sert à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux (soit 13,3 M€ en 2019).

La variation très significative du poste « autres créances clients » en baisse de 333 millions est dû à l'apport au 31 décembre 2018 réalisés par ALS pour la création de l'ONV.

Dépréciations des autres actifs :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Dotations | Reprises | Variation de périmètre | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|--|------------------------|-------------|---------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| Gage espèces | -286 656 | 0 | 13 344 | | | -273 312 |
| Stocks de logements | | | | | | |
| Créances locataires | | | | | | |
| Autres | -903 | -168 | 179 | | 74 | -818 |
| Total Dépréciations des autres actifs | -287 559 | -168 | 13 523 | 0 | 74 | -274 130 |

La reprise de dépréciation du gage espèces correspond au montant constaté en pertes de 13.3 millions d'euros.

5.6. DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Variation | Augmentation | Diminution | 31 décembre 2019 |
|---|---------------------|------------|----------------|----------------|---------------------|
| Emprunts CDC | 1 261 585 | | | -51 882 | 1 209 703 |
| Intérêts courus emprunts CDC | | | | | |
| Emprunts établissements de crédit | 33 875 | | 150 000 | -21 433 | 162 442 |
| Intérêts courus emprunts établissements de crédit | 195 | 140 | | | 335 |
| Emprunts envers établissements de crédit | 1 295 655 | 140 | 150 000 | -73 315 | 1 372 480 |

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.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | A moins d'un an | Entre 1 an et 5 ans | A plus de 5 ans |
|---|---------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts CDC | 1 209 703 | 52 737 | 277 030 | 879 936 |
| Intérêts courus emprunts CDC | | | | |
| Emprunts établissements de crédit | 162 442 | 7 242 | 29 813 | 125 387 |
| Intérêts courus emprunts établissements de crédit | 335 | 335 | | |
| Emprunts auprès établiss. de crédit | 1 372 480 | 60 314 | 306 843 | 1 005 323 |

5.7. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Augemntation | Diminution | Variation de périmètre | 31 décembre 2019 |
|---|------------------------|------------------|------------|---------------------------|---------------------|
| Dettes représentées par un titre | 0 | 1 000 000 | 0 | | 1 000 000 |
| ICNE sur dettes représentées par un titre | 0 | 861 | 0 | | 861 |
| Total Dettes représentées par un titre | 0 | 1 000 861 | 0 | 0 | 1 000 861 |

Echéancier des dettes représentées par un titre :

| En milliers d'euros | Valeur brute au 31/12/2019 | A moins d'un an | Entre 1 an et 5 ans | A plus de 5 ans |
|---|-------------------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Dettes représentées par un titre | 1 000 000 | 0 | 0 | 1 000 000 |
| ICNE sur dettes représentées par un titre | 861 | 861 | 0 | 0 |
| Total Dettes représentées par un titre | 1 000 861 | 861 | 0 | 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 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 2018 | Variation courante | Augemntation | Diminution | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|---|------------------|--------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat | 196 000 | | 25 000 | 0 | | 221 000 |
| Dettes à personnes physiques | 92 607 | | 134 631 | -136 426 | | 90 812 |
| Dettes à personnes morales | 5 359 515 | | 425 184 | -165 078 | 3 518 | 5 623 139 |
| Total Dettes envers la clientèle | 5 648 122 | 0 | 584 815 | -301 504 | 3 518 | 5 934 951 |

Les dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat correspondent au financement ANRU-PNRU au titre de l'enveloppe 2019.

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.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

| En milliers d'euros | Valeur brute au 31/12/2019 | 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 | 221 000 | 221 000 | 0 | 0 |
| Dettes à personnes physiques | 90 812 | 90 812 | 0 | 0 |
| Dettes à personnes morales | 5 623 139 | 614 146 | 794 961 | 4 214 032 |
| Total Dettes envers la clientèle | 5 934 951 | 925 958 | 794 961 | 4 214 032 |

5.9. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs sont constitués des éléments suivants :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Autres dettes personnes physiques | | |
| Autres dettes sociales | 46 536 | 50 430 |
| Autres impôts et taxes | 24 358 | 15 436 |
| Autres dettes fournisseurs | 31 610 | 31 458 |
| Avances preneurs pass foncier | 110 863 | 115 101 |
| Autres dettes | 43 948 | 36 032 |
| Total Autres Passifs | 257 315 | 248 457 |

5.10. PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

| En milliers d'euros | 31 décembre 2018 | Dotations | Reprises | Autres variations | 31 décembre 2019 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|
| Provisions pour risques | 114 642 | 2 456 | -3 074 | -111 095 | 2 929 |
| Provisions pour garanties | | 31 556 | -49 744 | 86 746 | 68 558 |
| Provisions pour pensions et retraites | 60 864 | 1 767 | -7 837 | -4 063 | 50 731 |
| Autres provisions pour charges | 13 482 | 59 992 | -9 423 | 8 111 | 72 162 |
| Total Provisions | 188 988 | 95 771 | -70 078 | -20 301 | 194 380 |

Les provisions pour garanties correspondent aux provisions du fonds de garantie chez ALS pour 68,6 millions d'euros contre 107,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 :

- 17,1 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,
- 3,6 millions d'euros de provision sur le fonds GURL (dispositifs PASS-GRL® et GRL®),
- 46,2 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 | 0,56% |
| 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 57,5% |

Les autres provisions pour charges comprennent une grande diversité d'éléments, dont :

- Des provisions pour charges informatiques chez ALS pour 9,9 millions d'euros ;
- Des Provisions CMVE 2020-2022 dotées sur l'exercice pour 47,7 millions d'euros ;
- Des provisions pour risques et charges divers pour 14,6 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 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Participation des employeurs | 1 535 589 | 1 507 280 |
| <i>Fonds reçus sous forme de subvention</i> | 1 518 792 | 1 486 800 |
| <i>Fonds échus et prescrits</i> | 16 729 | 18 627 |
| <i>Transformation en subvention fonds reçus en prêts</i> | 68 | 1 853 |
| Subvention reçus d'un autre fonds | 372 508 | 316 651 |
| Fonds reçus | 28 362 | 8 524 |
| <i>Reprise de subvention</i> | 28 362 | 8 524 |
| <i>Autres</i> | | |
| Total Fonds reçus sous forme de subvention | 1 936 459 | 1 832 455 |

La participation des employeurs est en augmentation de 28 309 millions par rapport à 2018.

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

5.11.2. SUBVENTIONS VERSEES

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Financements de politiques nationales | -534 000 | -535 000 |
| Subventions personnes morales | -314 945 | -265 046 |
| Subventions personnes physiques | -106 209 | -93 030 |
| Subvention versées à un autre fonds | -372 508 | -316 651 |
| Autres subventions | -28 362 | -21 438 |
| Total Subventions versées | -1 356 024 | -1 231 165 |

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 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Opérations avec les établissements de crédit | 16 191 | 14 549 |
| Opérations avec les personnes physiques | 57 326 | 60 991 |
| Opérations avec des personnes morales | 94 639 | 96 988 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 8 | 6 |
| Total Intérêts et produits assimilés | 168 164 | 172 534 |

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 2019.

5.12.2. INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Opérations avec les établissements de crédit | -23 231 | -22 568 |
| Opérations avec la clientèle | -5 495 | -3 933 |
| Obligations et autres titres à revenus fixes | -2 133 | |
| Autres intérêts et charges assimilés | -2 170 | -1 340 |
| Total Intérêts et charges assimilés | -33 029 | -27 841 |

5.13. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| Autres produits des activités annexes | 17 933 | 22 198 |
| Production vendue de services | 13 633 | 13 937 |
| Refacturations intragroupes | 4 177 | 4 184 |
| Total Autres produits d'exploitation | 35 743 | 40 319 |

Les autres produits des activités annexes comprennent notamment des commissions d'intermédiation et de conseil au niveau de Projimmo Conseil pour 10.3 millions d'euros en 2019, comme en 2018.

5.14. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Frais de personnel | -193 005 | -204 221 |
| <i>Rémunérations du personnel</i> | -140 898 | -135 644 |
| <i>Charges de sécurité soc. et de prévoyance</i> | -49 024 | -68 107 |
| <i>Autres charges de personnel</i> | -3 083 | -904 |
| Autres frais administratifs | -189 301 | -129 160 |
| <i>Sous-traitance</i> | -37 830 | -20 678 |
| <i>Loyers et charges locatives</i> | -21 487 | -22 299 |
| <i>Charges locatives récupérables</i> | | |
| <i>Intermédiaires et honoraires</i> | -21 276 | -12 471 |
| <i>Dotations aux provisions d'exploitation</i> | -43 054 | -20 243 |
| <i>Entretien et réparations</i> | -9 635 | -7 756 |
| <i>Taxes diverses</i> | -16 768 | -17 077 |
| <i>Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres</i> | -6 950 | -7 352 |
| <i>Frais de poste et de télécommunications</i> | -6 277 | -7 300 |
| <i>Déplacements et réceptions</i> | -3 011 | -3 242 |
| <i>Assurances</i> | -330 | -983 |
| <i>Autres frais administratifs</i> | -22 683 | -9 759 |
| Total Charges générales d'exploitation | -382 306 | -333 381 |

Le montant de 43.1 millions d'euros de dotations aux provisions d'exploitation correspond notamment à une reprise nette de provisions pour charges informatiques de 1,4 millions d'euros chez ALS, ainsi que des dotations aux provisions pour indemnités de fin de carrière et d'autres provisions relatives au CMVE pour 47,7 millions d'euros.

5.15. COUT DU RISQUE

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP | -62 311 | -80 230 |
| Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM | -13 579 | -14 076 |
| Dotations aux dépréciations des prêts PP/PM | -61 689 | -128 113 |
| Reprises sur dépréciations des prêts PP/PM | 130 735 | 209 041 |
| Dotations / reprises aux autres provisions pour fonds affectés | -821 | 0 |
| Dotations / reprises aux provisions fonds de garantie | 18 188 | 0 |
| Total coût du risque | 10 523 | -13 378 |

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 13,3 M€ 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 41.7 millions d'euros de plus-values brutes réalisées chez Solendi Expansion dans le cadre de la cession de 6 d'immeubles.

5.17. IMPOT SUR LES RESULTATS

L'impôt constaté au 31/12/2019 pour un total de 11.3 M€, concerne exclusivement Solendi Expansion et correspond principalement à l'impôt sur les plus-values de cession des immeubles (voir note 5.16).

5.18. ENGAGEMENTS DONNES

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Hypothèques et nantissements | 150 775 | 7 425 |
| Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées | 2 823 964 | 2 845 808 |
| Avals, cautions, garanties | 3 061 838 | 2 881 487 |
| Sous-total garanties données | 6 036 577 | 5 734 720 |
| Politiques nationales (subventions à verser) | 4 480 000 | 3 019 000 |
| Prêts aux autres personnes morales | 2 132 409 | 3 223 982 |
| Prêts aux personnes physiques | 105 577 | 134 037 |
| Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives | 160 | 150 |
| Autres engagements donnés | 2 140 727 | 0 |
| Engagements donnés | 14 997 394 | 12 111 889 |

Les autres engagements donnés comprennent notamment :

- 420 millions d'euros et 100 millions d'euros de subvention destinées respectivement à ALI et à l'AFL au titre du reliquat de la convention quinquennale 2018-2022 pour les exercices futurs ;
- 770 millions d'euros et 44 millions d'euros de subventions destinées respectivement à ALI et à l'AFL au titre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire et telle que délibérée par le conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019.

5.19. ENGAGEMENTS REÇUS

| En milliers d'euros | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Avals, cautions, garanties - Reçus | 0 | 25 379 |
| Sous-total garanties reçues | 0 | 25 379 |
| Autres emprunts - Reçus | 70 676 | 77 866 |
| Autres engagements reçus | 0 | 0 |
| Engagements reçus | 70 676 | 103 245 |

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. EFFECTIF

L'effectif moyen se décompose de :

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cadres y compris dirigeants | 923 | 891 |
| Employés non cadres | 2 077 | 2 239 |
| Effectif moyen (ETP) | 3 000 | 3 130 |

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cadres y compris dirigeants | 906 | 908 |
| Employés non cadres | 2 065 | 2 330 |
| Effectif de clôture (ETP) | 2 971 | 3 238 |

6.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

| En milliers d'euros | | 31 décembre 2019 | | | | | |
|---------------------|--|---------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------|
| | | Bilan | | Résultat | | 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 |
| 7500100034 | AFL | 1 648 000 | | 1 648 000 | 7 923 | -100 000 | |
| 7500050216 | IMMOBILIERE 3F | 857 401 | -470 | 856 931 | 6 783 | | 120 157 |
| 7500530018 | IN'LI (ex OGIF) | 295 950 | | 295 950 | 3 273 | | 10 030 |
| 7500050273 | SEQENS (ex France Habitation) | 495 328 | -200 | 495 128 | 3 780 | | 163 714 |
| 7500050547 | SEQENS SOLIDARITE | 48 667 | -13 | 48 654 | 29 | | 8 920 |
| 7500051033 | 3F RESIDENCES | 240 639 | -185 | 240 454 | 1 272 | -300 | 35 168 |
| 6900050040 | ALLIADE HABITAT | 131 811 | -2 | 131 809 | 1 176 | | 25 875 |
| 1300050013 | UNICIL (ex DOMICIL) | 96 002 | | 96 002 | 916 | 30 | 32 085 |
| 5100050024 | PLURIAL NOVILIA | 95 905 | | 95 905 | 541 | -1 153 | 29 829 |
| 7500050497 | ERIGERE | 130 924 | -101 | 130 823 | 1 113 | -728 | 36 779 |
| 9704050053 | SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION | 87 881 | | 87 881 | 980 | | 15 091 |
| 2500050019 | NEOLIA | 42 776 | | 42 776 | 551 | -579 | 15 217 |
| 0200050016 | CLESENCE (EX Maison du Cîl) | 126 221 | | 126 221 | 1 163 | -551 | 41 032 |
| 3100050052 | PROMOLOGIS | 64 512 | | 64 512 | 381 | 35 | 22 582 |
| 3300050019 | DOMOFRANCE | 55 766 | | 55 766 | 566 | 28 | 16 218 |
| 7500050554 | 3F SEINE ET MARNE | 68 787 | -91 | 68 696 | 522 | | 23 794 |
| 3800050022 | SDH | 27 547 | | 27 547 | 207 | 90 | 12 479 |
| 6900050032 | IMMOBILIERE RHONE-ALPES | 53 657 | -188 | 53 469 | 435 | | 8 602 |
| 7600050033 | LOGEO SEINE ESTUAIRE | 30 672 | | 30 672 | 456 | -1 165 | 12 225 |
| 6800050041 | DOMIAL (ex Habitat Familial A) | 40 089 | | 40 089 | 323 | | 13 260 |
| 7900050022 | IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT | 37 571 | -57 | 37 514 | 292 | | 5 748 |
| 6900530032 | IN'LI AURA (ex ENT.Habitat Im) | 63 175 | | 63 175 | 620 | | 3 790 |
| 3500050041 | ESPACIL HABITAT | 34 113 | | 34 113 | 247 | -476 | 5 194 |
| 6000050015 | PICARDIE HABITAT | | | | 2 | -210 | |
| 4400050065 | LA NANTAISE D'HABITATIONS | 38 442 | | 38 442 | 284 | | 8 275 |
| 7600050025 | IMMOBILIERE BASSE SEINE | 37 538 | -10 | 37 528 | 366 | | 2 050 |
| 6700050133 | 3F Grand EST (ex Immo Grand Est) | 30 873 | | 30 873 | 352 | | 3 928 |
| 0600050012 | 3F SUD (ex Immob Méditerranée) | 63 013 | -241 | 62 772 | 390 | -1 238 | 21 855 |
| 9701050012 | SIKOA | 27 532 | | 27 532 | 307 | | 4 392 |
| 4900050045 | PODELIHA (ex Immob. Podeliha) | 38 708 | -81 | 38 627 | 321 | | 6 020 |
| 7600050132 | LOGESEINE | 21 323 | | 21 323 | 160 | | 1 753 |
| 0600530012 | IN'LI PACA (ex PARLONIAM) | 25 721 | | 25 721 | 230 | | 7 843 |
| 4500050064 | 3F CENTRE VAL DE LOIRE | 20 980 | | 20 980 | 218 | -265 | 4 418 |
| 5700050036 | LOGIEST | 25 228 | -1 | 25 227 | 201 | -616 | 11 137 |
| 4500050015 | VALLOIRE HABITAT (ex Vallogis) | 21 650 | | 21 650 | 188 | | 9 039 |
| 1000050016 | MON LOGIS | 21 245 | | 21 245 | 188 | -1 984 | 11 048 |
| 3300050068 | CLAIRSIENNE | 21 714 | | 21 714 | 192 | 12 | 11 979 |
| 3100530011 | IN'LI Sud Ouest ex Cileo Habitat | 25 958 | | 25 958 | 269 | | 3 556 |
| 3100050029 | LA CITE JARDINS | 17 428 | | 17 428 | 142 | 9 | 20 399 |
| 7200050029 | F2M fusion PODELIHA 2019 | | | | 6 | | |
| 4200050042 | CITE NOUVELLE | 15 227 | | 15 227 | 90 | | 2 811 |
| 6300050012 | AUVERGNE HABITAT | 35 627 | | 35 627 | 230 | | 6 568 |
| 6700530018 | IN'LI GRAND EST (ex SICI) | 11 595 | | 11 595 | 228 | | 4 419 |
| 4700050021 | CILIOPEE HABITAT | 10 237 | | 10 237 | 183 | | 855 |
| 2100050013 | HABELLIS (ex VILLEO) | 28 883 | | 28 883 | 271 | -182 | 3 232 |
| 5900050224 | 3F NORD ARTOIS (ex Immo Nord Artois) | 11 276 | | 11 276 | 105 | | 4 050 |
| 5400050039 | SOCIETE LORRAINE D'HABITAT | 9 769 | | 9 769 | 98 | | 2 166 |
| 7500103583 | ACTION LOGEMENT IMMOBILIER | 3 879 | | 3 879 | 31 | -140 000 | |
| 7500103581 | ACTION LOGEMENT GROUPE | | | | | -21 898 | |
| | AUTRES | 161 531 | -229 | 161 302 | 1 459 | -6 989 | 45 771 |
| | Totaux | 5 498 771 | -1 869 | 5 496 902 | 40 291 | -278 130 | 855 353 |

6.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| En milliers d'euros (en TTC) | 31 décembre 2019 | | | 31 décembre 2018 | | |
|---|---|---|--------------|---|---|--------------|
| | 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 | 741 | 0 | 741 | 759 | 0 | 759 |
| PricewaterhouseCoopers (PWC) | 691 | 0 | 691 | 693 | 0 | 693 |
| Cailliau Dedouit et Associés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes | 1 432 | 0 | 1 432 | 1 452 | 0 | 1 452 |

7. DROITS DE RESERVATIONS

| En nombre | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Droits de réservation relatifs aux logements occupés (en droits de suite) | 569 247 | 575 183 |
| <i>Dont hors Groupe ALG</i> | <i>362 180</i> | <i>367 864</i> |
| <i>Dont Groupe ALG</i> | <i>207 067</i> | <i>207 319</i> |
| Droits de réservation relatifs aux logements libres (en droits de suite) | 26 650 | 26 178 |
| <i>Dont hors Groupe ALG</i> | <i>16 623</i> | <i>16 625</i> |
| <i>Dont Groupe ALG</i> | <i>10 027</i> | <i>9 553</i> |
| Droits de réservation relatifs aux logements libres (en désignation unique) | 5 459 | 4 567 |
| <i>Dont hors Groupe ALG</i> | <i>3 462</i> | <i>2 478</i> |
| <i>Dont Groupe ALG</i> | <i>1 997</i> | <i>2 089</i> |
| Droits de réservation relatifs aux logements livrés | 601 356 | 605 928 |
| Droits de réservation relatifs aux logement non encore livrés (en droit de suite) | 105 675 | 104 590 |
| <i>Dont hors Groupe ALG</i> | <i>60 993</i> | <i>70 843</i> |
| <i>Dont Groupe ALG</i> | <i>44 682</i> | <i>33 747</i> |
| Droits de réservation relatifs aux logement non encore livrés (en désignation unique) | 119 650 | 34 150 |
| <i>Dont hors Groupe ALG</i> | <i>72 389</i> | <i>28 443</i> |
| <i>Dont Groupe ALG</i> | <i>47 261</i> | <i>5 707</i> |
| Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés | 225 325 | 138 740 |

Les données chiffrées relatives aux droits de réservation sont issues de 19 systèmes de gestion différents et correspondent à la meilleure estimation quantitative disponible à la date d'établissement des états financiers.

8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Changement de la gouvernance

Le 2 janvier 2020, Jean-Michel ROYO a été nommé directeur général et Olivier RICO, directeur général délégué.

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'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020. Les lois de finances 2019 puis 2020 ont prévu d'affecter la taxe spéciale sur les conventions d'assurances (TSCA) à Action Logement Services, pour compenser le manque à gagner lié au relèvement du seuil d'assujettissement. Le montant maximum de reversement est de 290 M€ annuel.

Propagation du virus COVID-19

Entre la date de clôture de l'exercice le 31 décembre 2019 et l'arrêté des comptes, est survenue la crise sanitaire du COVID-19. Face à cette crise, le gouvernement français a décidé un confinement strict à compter du 17 mars 2020.

Les états financiers d'Action Logement Services ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être impactées en fin de premier trimestre 2020. Action Logement Services s'attend à un impact négatif sur ses états financiers en 2020. Action Logement Services, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel pour l'instant. À la date d'arrêté des comptes par le conseil d'administration des états financiers 2019, la direction d'Action Logement Services n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entreprise à poursuivre son exploitation.

Par ailleurs, suite aux annonces du Président de la République du 16 mars 2020, Action Logement Services a revu les modalités de travail pour l'ensemble des salariés et a appliqué strictement les mesures gouvernementales de confinement général de la population : aucun déplacement professionnel n'est autorisé (sauf cas particulier) et le travail à domicile a été généralisé au maximum, avec l'appui des services informatiques mobilisés.

9. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2019

| 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 | Entrée | 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 |

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 2019

~*~*~*~

Le présent rapport de gestion est destiné à être communiqué à l'associé unique de 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 2019 et soumettre à son approbation les comptes annuels consolidés dudit exercice.

Il reprend successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

Certifié conforme à l'original



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 D'ACTION LOGEMENT SERVICES..... | 3 |
| 2.1.2. CONTEXTE DE L'ACTIVITE D'ACTION LOGEMENT SERVICES | 4 |
| 2.1.3. FAITS MARQUANTS 2019 | 5 |
| 2.1.4. L'ACTIVITE D'ACTION LOGEMENT SERVICES EN 2019..... | 6 |
| 2.2. ASTRIA FONCIER..... | 12 |
| 2.3. MA NOUVELLE VILLE | 12 |
| 2.4. PROJIMMO CONSEIL | 13 |
| 2.5. SOLENDI EXPANSION..... | 13 |
| 2.6. OPERATEUR NATIONAL DE VENTE (ONV)..... | 14 |
| 3. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES ET DE LA SITUATION FINANCIERE DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES | 15 |
| 3.1. BILAN ACTIF | 15 |
| 3.2. BILAN PASSIF | 16 |
| 3.3. COMPTE DE RESULTAT | 16 |
| PARTIE 2 : EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE..... | 19 |
| 1. IMPACT DU COVID-19 | 19 |
| 2. AUTRES EVENEMENTS..... | 19 |
| PARTIE 3 : ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT | 20 |
| PARTIE 4 : DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE | 20 |
| PARTIE 5 : EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR | 21 |
| 1. AU NIVEAU D'ACTION LOGEMENT SERVICES..... | 21 |
| 2. AU NIVEAU DES FILIALES..... | 21 |

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 2019. Le périmètre du groupe consolidé au 31 décembre 2019 est le suivant.

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

Action Logement Services (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).

La société Action Logement Services est détenue par Action Logement Groupe (ALG), association Loi 1901 à but non lucratif, qui est notamment en charge de conclure la convention quinquennale avec l'État et de déterminer les orientations stratégiques du groupe Action Logement (le Groupe). Action Logement Services détient plusieurs sociétés entrant dans son périmètre de consolidation, l'ensemble constituant le groupe Action Logement Services (le groupe).

Action Logement Services intervient dans les champs de l'économie sociale et solidaire et constitue le pôle de financement du Groupe, avec une activité de services, de prêts, financements, subventions et garanties. Action Logement Services dispose ainsi d'un agrément en tant que société de financement. La gouvernance de la société est paritaire et comprend des syndicats de salariés et d'employeurs (les partenaires sociaux) et l'Etat, représenté par des commissaires du gouvernement.

Action Logement Services 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, Action Logement Services est le collecteur de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC). Action Logement Services en assure sa gestion et sa distribution (les emplois), selon les objectifs définis dans la convention quinquennale négociée entre l'Etat et Action Logement Groupe.

La supervision d'Action Logement Services par les organes de contrôle de l'Etat est réalisée par :

- 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 Cours des Comptes, qui vérifie l'emploi des fonds publics.

2.1.2. Contexte de l'activité d'Action Logement Services

L'utilisation des fonds issus de la PEEC fait l'objet d'une contractualisation entre l'Etat 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 conclue entre l'Etat et Action Logement Groupe au titre des exercices 2018 à 2022. Cette convention se substitue 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 le groupe Action Logement. Le montant des engagements prévus dans cette convention s'élève à 15,2 Md€ sur la période 2018 - 2022.

En application de cette nouvelle convention quinquennale, trois conventions sont venues compléter et préciser les modalités de contribution du groupe Action Logement dont :

- Deux conventions signées le 5 juin 2018 entre Action Logement Services, 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. Action Logement financera ainsi la bonification de 2 Md€ de prêts haut de bilan qui seront 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.
- 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 Renouveau Urbain (NPNRU), elle couvre la période de la convention quinquennale soit de 2018 à 2022, ainsi que les années 2023 à 2034.

Par ailleurs, le 25 avril 2019, Action Logement Groupe et l'Etat 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. Ce plan d'investissement doit permettre de répondre aux problèmes 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 mesures concrètes, incluant un soutien déterminant au secteur du logement social avec une subvention de 900 M€ versés 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 montant des engagements totaux au titre de la convention quinquennale et du PIV s'élève à 23,4 Md€ sur la période 2018-2020.

2.1.3. Faits marquants 2019

Les principaux faits marquants concernant Action Logements Services en 2019 sont les suivants :

✓ **Au niveau des équipes**

- Regroupement des implantations du Groupe en Ile de France au nouveau siège social d'Action Logement Services 19-21 quai d'Austerlitz à Paris 13ème. Ce projet important et structurant s'est finalisé au cours de l'été.
- 30 septembre 2019 : date limite de signature des conventions afin d'entrer dans le dispositif de Congé de Mobilité Volontaire Externe pour les salariés faisant le choix de la mobilité hors du groupe Action Logement. A l'issue de cette période, 368 dossiers au périmètre d'Action Logement Services ont été déposés et acceptés.

✓ **Plan d'Investissement Volontaire**

- Signature le 25 avril 2019.
- Action Logement Services a lancé en juillet un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès des opérateurs du logement social pour engager la mesure présentée dans le Plan d'investissement Volontaire et portant sur la démolition de logements sociaux et la production d'un habitat attractif en zones détendue.
- Action Logement Services a levé en octobre 1,0 Md€ d'obligations durables, dans le cadre de son premier appel aux marchés financiers. Cette levée doit financer une partie du PIV de 9,1 Md€. Au total, il est prévu de faire appel au marché à hauteur de 6,2 Md€.
- Les ministres des Outre-mer et du Logement signent en décembre le Plan Logement Outre-Mer qui courra jusqu'en 2022, ainsi que le volet ultramarin du PIV d'Action Logement qui prévoit une enveloppe de 1,5 Md€. Le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt dans chaque département ultramarin est annoncé par Action Logement.

✓ **Développement des Activités**

- Opérateur National de Vente (ONV) : en mars 2019, immatriculation de l'ONV filiale d'Action Logement Services, chargé d'aider les organismes HLM à céder une partie de leur patrimoine pour dégager des ressources.
- Action Cœur de villes (ACV) : lors des Assises du logement en juin 2019, sont dévoilés les premiers appels à projets proposés par une cinquantaine de commune dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Au total, 222 communes ont signé une convention dans le cadre de ce programme lancé fin 2017.
- 31 mai 2019 : la distribution de la garantie LOCA-PASS® est arrêté et la date limite pour la présentation d'un nouveau dossier est fixée au 31 mai 2019 (avec une date d'effet du bail au plus tard du 31 mars 2019). Cette garantie est remplacée par la garantie VISALE lancée en 2018, qui constitue désormais le dispositif unique de cautionnement des loyers et charges locatives impayés proposé par Action Logement.
- Garantie VISALE : en octobre 2019, Action Logement Services accorde sa 200 000ème garantie VISALE. Cette garantie 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.

- ✓ Evolution significative de la réglementation : impact de la loi Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises (loi PACTE).
- La loi 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 (seuil d'assujettissement relevé à 50 salariés). Le changement de seuil s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020.

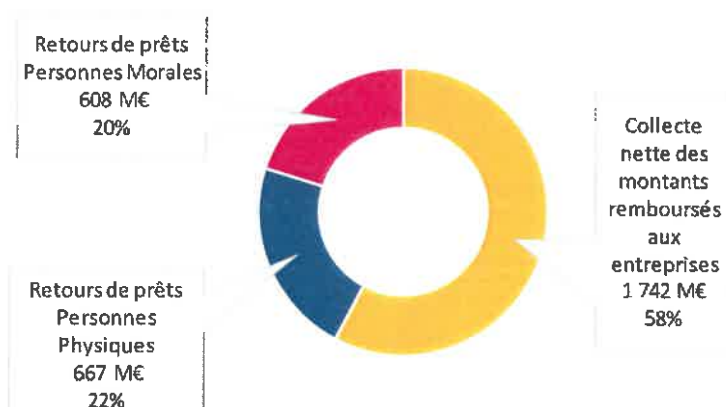
2.1.4.L'activité d'Action Logement Services en 2019

✓ Les ressources d'Action Logement Services (hors émission obligataire)

La principale ressource d'Action Logement Services est constituée de la PEEC, contribution obligatoire. Pour 2019, les entreprises assujetties sont les entreprises du secteur privé non agricole de plus de 20 salariés (PEEC, 98,0 % de la contribution totale 2019), les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés (Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction - PEAE - , 1,4 % de la contribution totale 2019). Toute entreprise peut aussi verser une contributions supplémentaire volontaire (Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction - PSEEC - , 0,7% de la contribution totale 2019). Ces contributions sont définies comme « la collecte ». Les autres ressources, hors émission obligataires (cf. infra) sont constituées par les remboursements en principal des prêts octroyés aux personnes morales et aux personnes physiques.

En 2019, les ressources définitives d'Action Logement Services, tous fonds confondus (PEEC, PEAE et PSEEC) s'élèvent à 3 017 M€, avec la ventilation suivante :

Répartition des ressources 2019 : 3 017 M€



Le montant des ressources est en diminution de 1,1 % par rapport à 2018, conséquence principalement à la baisse des retours de prêts consentis aux personnes physiques (- 8,2 %) et des prêts aux personnes morales (- 3,3 %).

Concernant la collecte, les versements des entreprises peuvent prendre deux formes : soit une subvention accordée à Action Logement Services (charge déductible de l'impôt des sociétés), soit un prêt sur 20 ans, sans intérêt et remboursable *in fine*, accordé par l'entreprise à Action Logement Service (non déductible de l'impôt sur les sociétés). Ces versements, nets des montants remboursés, représentent 1 742 M€ soit près de 58 % des ressources en 2019 contre 56 % en 2018, avec :

- Une collecte globale de 1 906 M€ en augmentation de 3,7 % sur un an. Les objectifs de la convention quinquennale et commerciaux, respectivement de 1 880 M€ et 1 898 M€ ont été dépassés.

- Des remboursements de 164 M€ en 2019 contre 143 M€ en 2018, en hausse de 14,7 %.

✓ **Les ressources issues des marchés**

Le 23 octobre 2019, Action Logement Services a lancé avec succès son émission obligataire inaugurale, pour un montant de 1,0 Md€ sur une maturité de 15 ans, offrant un rendement à taux fixe de 0,589 %, soit OAT + 38 points de base. Cette opération, réalisée dans le cadre du premier programme EMTN 100% durable, contribuera au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'Etat le 25 avril 2019 pour un montant de 9,1 Md€ (cf. infra). L'ensemble des produits des obligations émises dans le cadre de ce programme durable sera utilisé pour financer des projets délivrant un impact social ou environnemental positif.

Cette première émission a rencontré un fort succès, avec un montant de souscription très élevé : 4 Md€ de demandes ont été enregistrées dans le livre d'ordres à la clôture, soit un taux de couverture de 4 fois. La base d'investisseur qui se sont positionnés est large et diversifiée : 117 investisseurs avec 52 % d'assureurs, 30 % d'asset managers, 10 % de banques et 8 % d'institutions officielles et autres contreparties.

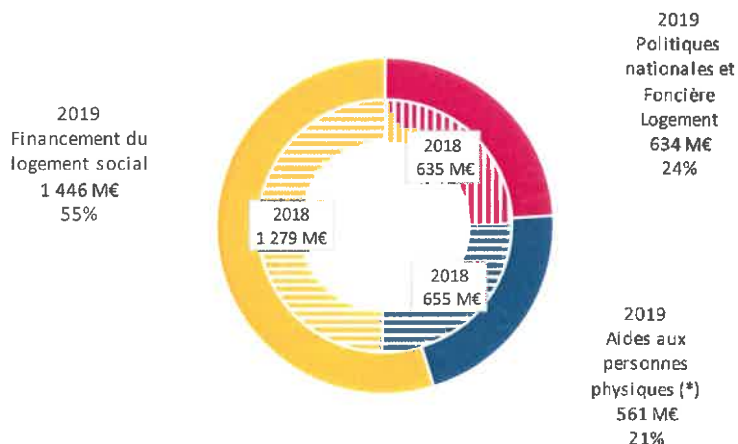
Ce programme d'émission a donné lieu au rating d'Action Logements Services. Cette notation ressort en ligne avec l'Etat français, soit la meilleure notation possible, à Aa2 (Positive) pour Moody's et AA (Stable) pour Fitch. Action Logement Groupe Action Logement Immobilier ont obtenu la même notation.

✓ **L'emploi des fonds d'Action Logement Services**

En 2019, au titre de la PEEC, le financement d'Action Logement Services en faveur des personnes morales et des personnes physiques s'élève à plus de 2,6 Md€, avec la ventilation suivante :

- 1,4 Md€ d'investissements pour le logement locatif social et intermédiaire ainsi que pour lutter contre la fracture territoriale (programme Action Cœur de Ville),
- 561 M€ d'aides aux salariés,
- 634 M€ de politiques publiques (ANRU, FNAP, ADIL, y compris financement Association Foncière Logement sur fonds PSEEC).

Répartition de l'emploi des fonds PEEC 2019 : 2 640 M€



* : Intégrant 32 M€ au titre des dispositifs Pass GRL, GRL, VISALE en 2019 (32 M€ en 2018)

Y compris emplois sur fonds PEAEC et PSEEC (respectivement 9 M€ et 2 M€), le total des emplois s'établit à 2 653 M€.

▪ **Les financements aux personnes morales**

○ **Les financements hors Prêts Haut de Bilan Bonifiés**

L'objectif fixé pour le financement des personnes morales en 2019 est de 1 351 M€, hors enveloppe dédiée au NPNRU, en baisse de 1,7 % par rapport à 2018 (1 374 M€). 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 2019 à 1 400 M€, soit 104 % de l'objectif fixé, contre 1 267 M€ en 2018 (92 % de l'objectif).

Fonds PEEC Détails des financements Personnes Morales hors PHBB 2.0

| En M€ | 2018 | | | 2019 | | | ↳ 2019 / 2018 (%) | 2019 (1) | |
|--|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|-------------------|---------------|---------------|
| | Objectif | Réalisé | % | Objectif | Réalisé | % | | Nbre DS | Nbre DU |
| Odotations en fonds propres LS | 70,0 | 70,0 | 100% | 70,0 | 70,0 | 100% | 0% | - | - |
| Prêts amortissables PLUS/PLAI | 560,0 | 567,1 | 101% | 490,0 | 508,3 | 104% | -10% | 20 | 35 702 |
| Structures Collectives, RHVS | 45,0 | 42,0 | 93% | 40,0 | 41,4 | 104% | -1% | 741 | 768 |
| Prêts amortissables PLS / PSLA | 50,0 | 52,9 | 106% | 50,0 | 53,1 | 106% | 0% | - | 2 851 |
| Logement social | 725,0 | 732,0 | 101% | 650,0 | 672,8 | 104% | -8% | 761 | 39 321 |
| DROM | 20,0 | 15,4 | 77% | 20,0 | 17,5 | 88% | 14% | 30 | 1 701 |
| Foyers Travailleurs Migrants | 50,0 | 51,5 | 103% | 50,0 | 50,0 | 100% | -3% | 912 | - |
| Odotations en fonds propres PLI | 70,0 | 70,0 | 100% | 70,0 | 70,0 | 100% | 0% | - | - |
| Prêt PLI | 50,0 | 50,8 | 102% | 50,0 | 51,4 | 103% | 1% | 57 | 1 932 |
| Logement intermédiaire | 120,0 | 120,8 | 101% | 120,0 | 121,4 | 101% | 0% | 57 | 1 932 |
| Vente HLM (capitalisation ONV) | 333,0 | 333,0 | 100% | 333,0 | 333,0 | 100% | 0% | - | - |
| Sous total | 1 248,0 | 1 252,7 | 100% | 1 173,0 | 1 194,7 | 102% | -5% | 1 760 | 42 954 |
| (1) : DS = Droit de Suite, DU = Droit Unique | | | | | | | | | |
| Fracture territoriale - ACV PP et PM (2) | 126,0 | 14,4 | 11% | 177,8 | 205,7 | 116% | 1328% | 1 030 | 385 |
| (2) Objectif indicatif pluri-annuel dont 82,9 ME aux collectivités | | | | | | | | | |
| Sous total | 1 374,0 | 1 267,1 | 92% | 1 350,8 | 1 400,4 | 104% | 11% | 2 790 | 43 339 |
| | | | | | | | | 46 129 | |
| Prêts NPNRU (engagements 2018) | | 12,0 | na | | 45,4 | na | 279% | 457 | |
| TOTAL | 1 374,0 | 1 279,1 | 93% | 1 350,8 | 1 445,8 | 107% | 13% | 3 247 | 43 339 |
| | | | | | | | | 46 586 | |

La ligne « vente HLM » correspond aux capitalisations de l'ONV dont les étapes d'engagement et de réalisation ont été les suivantes sur 2018 et 2018 :

- En 2018 versement de 333 M€ sur un compte bancaire bloqué dans l'attente de l'immatriculation de l'ONV au RCS (enregistrement à l'actif du bilan 2018 en « Autres actifs »). Cette somme a été libérée en mars 2019 suite à la création juridique de l'ONV et a été enregistrée en « Parts avec les entreprises liées » au bilan des comptes sociaux d'Action Logement Services 2019 (montant « éliminé » dans les comptes consolidés).
- Les 333 M€ de l'année 2019, présentés au tableau ci-dessus, correspondent à l'engagement annuel inscrit dans la convention quinquennale mais pour lequel les Commissaires du Gouvernement ont demandé un débloqué des fonds décalé sur 2020.

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

La Caisse des Dépôts, Action Logement et le Gouvernement ont signé mardi 5 juin 2018 une convention mettant en place une enveloppe de 2 Md€ de prêts bonifiés sur 3 ans. 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).

Les prêts de haut de bilan sont destinés à financer les investissements d'organismes d'HLM. Leur octroi est soumis à un accord entre le bailleur bénéficiaire et Action Logement Services portant sur la négociation de droits de réservation. Ces prêts sont distribués par la Caisse des Dépôts, la bonification est prise en charge par Action Logement Services.

Sur le 1^{er} trimestre 2019, les conventions de réservation au titre de la 1^{ère} tranche du dispositif des Prêts de Haut de Bilan Bonifiés ont été régularisées, soit près de 525 M€ de prêts conventionnés par la Caisse des Dépôts pour 56 829 contreparties locatives négociées par Action Logement Services, majoritairement en DU (85 %). Au titre de la 2^{ème} tranche, 497 M€ ont été souscrits en 2019. Les contreparties locatives de cette 2^{ème} tranche sont en cours de négociation début 2020. Ainsi, au titre de l'enveloppe PHBB2, 1 023 M€ de financements ont été accordés à fin 2019.

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

Le montant total des financements engagés s'élève à 560,5 M€ en 2019 pour 655,3 M€ en 2018, avec la décomposition suivante :

| Fonds PEEC Aides et services aux personnes physiques | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|-------------------|
| En M€ | 2018 | | | 2019 | | | ↔ 2019 / 2018 (%) |
| | Objectif | Réalisé | % | Objectif | Réalisé | % | |
| Accession travaux | 470,0 | 388,5 | 83% | 470,0 | 300,5 | 64% | -23% |
| Avance Loca-Pass | 60,0 | 61,4 | 102% | 50,0 | 47,1 | 94% | -23% |
| Aides à la mobilité | 123,0 | 119,2 | 97% | 123,0 | 127,2 | 103% | 7% |
| Aides aux salariés en difficulté | 20,0 | 17,8 | 89% | 21,0 | 19,0 | 90% | 7% |
| Sous total | 673,0 | 586,9 | 87% | 664,0 | 493,8 | 74% | -16% |
| Mises en jeu Loca Pass | 30,0 | 33,7 | 112% | | 24,5 | - | -27% |
| Pass GRL, GRL, VISALE (en ME) | 68,0 | 25,0 | 37% | 34,0 | 32,4 | 95% | 30% |
| Ingénierie social | 10,0 | 9,7 | 97% | 9,0 | 9,8 | 109% | 1% |
| Total | 781,0 | 655,3 | 84% | 707,0 | 560,5 | 79% | -14% |

En nombre, 501 152 aides et services ont été accordés en 2019 contre 550 443 en 2018 (fonds PEEC) :

Fonds PEEC Nombre d'aides et de services aux Personnes Physiques

| En # | 2018 | 2019 | ◁ 2019 / 2018 | |
|---|----------------|----------------|-----------------|--------------|
| | | | # | % |
| Accession | 15 485 | 11 657 | - 3 828 | -24,7% |
| Travaux | 8 867 | 7 998 | - 869 | -9,8% |
| Accession / Travaux | 24 352 | 19 655 | - 4 697 | -19,3% |
| Avance Loca-Pass | 129 187 | 91 478 | - 37 709 | -29,2% |
| Garanties Loca-Pass | 120 968 | 37 727 | - 83 241 | -68,8% |
| Loca-Pass | 250 155 | 129 205 | - 120 950 | -48,4% |
| Subventions Mobili-Pass | 16 850 | 20 478 | 3 628 | 21,5% |
| Prêts Mobili-Pass | 343 | 242 | - 101 | -29,4% |
| Subventions Mobili-Jeune | 71 462 | 73 446 | 1 984 | 2,8% |
| Prêts relais mobilité | 2 | | - 2 | -100,0% |
| Mobilité | 88 657 | 94 166 | 5 509 | 6,2% |
| Prêts aux salariés en difficulté | 760 | 934 | 174 | 22,9% |
| Subventions aux salariés en difficulté | 3 802 | 4 457 | 655 | 17,2% |
| Salariés en difficulté | 4 562 | 5 391 | 829 | 18,2% |
| Attributions locatives | 96 901 | 107 154 | 10 253 | 10,6% |
| Visas VISALE signés | 70 303 | 129 470 | 59 167 | 84,2% |
| Cil Pass Assistance (engt. réciproques) | 15 513 | 16 111 | 598 | 3,9% |
| <i>Dont avec aides ALS</i> | 6 281 | 7 624 | 1 343 | 21,4% |
| % | 40% | 47% | - | - |
| Total des aides et services | 550 443 | 501 152 | - 49 291 | -9,0% |
| Garantie Loca Pass mises en jeu | 27 805 | 20 770 | - 7 035 | -25,3% |
| Nbre de visas VISALE certifiés | 204 683 | 259 494 | 54 811 | 26,8% |

Les aides et services se répartissent en :

- 393 998 aides hors attributions de logements ont été accordées sur fonds PEEC, en baisse de 13 % sur un an (- 59 544), en raison notamment de la diminution des aides liés au financement accession et travaux (- 4 697) 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 (-120 950 au total, avances et garanties). Ces baisses ont été compensées par la hausse des contrats VISALE signés (+ 59 167) et des aides aux salariés en difficulté (+ 829), mais aussi de l'accompagnement de la mobilité et des recrutements (+ 5 509).
- 107 154 attributions de logements, directes et via des partenaires, en hausse de 11 % sur un an.

▪ **Le financement des politiques publiques**

En 2019, Action Logement Services a participé au financement des politiques publiques à hauteur de 709 M€ (décaissements tous fonds hors prêts NPNRU). Les subventions versées au titres des politiques nationales sont de 509 M€ : 450 M€ au bénéfice de l'ANRU (en baisse de 10 M€ par rapport à 2018), 50 M€ au bénéfice du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) et 9 M€ pour l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL).

Action Logement Services finance le programme de création de 12 000 logements mis en œuvre principalement par l'AFL sur les terrains ou droit à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU. Le financement par Action Logement Services sur fonds PEEC de l'ANRU est abondé de 100 M€ sur fonds P5EEC au profit de l'AFL. Le financement de l'AFL a été décaissé en 2019 à hauteur 200 M€ sur les fonds P5EEC, dont 100 M€ relatifs à 2018.

▪ **Les autres aides et services accordés aux salariés**

Les employeurs du secteur assujetti à la PEEC ou hors de ce secteur disposent de la faculté de verser à Action Logement Services une Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC). 63 entreprises sont concernées en 2019 ; le principal contributeur et utilisateur est Pôle Emploi. Les entreprises ont choisi d'orienter leurs aides uniquement vers l'accession et les travaux ainsi que la mobilité. En 2019, les consommations sont largement inférieures aux montants versés avec 2,3 M€ d'engagés pour 1,9 M€ en 2018. L'harmonisation et la structuration du parcours d'octroi de ces aides a toutefois permis une augmentation de 41 % des utilisations en nombre, avec 161 dossiers.

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 – PEAE). Ces aides sont disponibles en miroir des aides de la PEEC. Compte tenu de la dispersion importante des versements, malgré des actions commerciales plus nombreuses et plus ciblées, le nombre de bénéficiaires a très légèrement baissé de 4 % en 2019 par rapport à 2018, notamment à cause d'une baisse de consommation de l'avance Agri-Loca-Pass (1 294 bénéficiaires). Les montants engagés augmentent toutefois de 7 % pour la deuxième année consécutive, pour s'établir à 9,8 M€.

▪ Le Plan d'Investissement Volontaire

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

○ Aides aux personnes morales

Au titre du volet « démolition de logements sociaux en zone détendue et production d'une offre nouvelle plus attractive en métropole et dans les DROM » (mesure 13 de l'axe 7), un 1^{er} Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a été lancé au 2^{ème} semestre 2019. Les dossiers déposés (démolition et production nouvelle) portent sur 33 572 logements et 171 bailleurs.

Par ailleurs, au titre des autres mesures et axes concernant les personnes morales, le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019 a validé les principes d'intervention en fonds propres à hauteur de 814 M€ au titre du PIV, pour des versements à intervenir en 2020, après validation par les instances d'Action Logement Immobilier et Action Logement Services.

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

Au 31 décembre 2019, 8,4 M€ de subventions ont été engagés au titre de l'aide à la mobilité.

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 2019

L'activité 2019 de la société s'est portée sur 169 sorties du dispositif (137 levées d'option et 32 ventes). Le stock de terrains est de 4 998 biens en fin d'année 2019 pour une valeur brute de 276 M€. Il n'y a pas eu de mise en jeu de la garantie de rachat et de relogement en 2019.

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 2019

- En 2019, plus de 25 000 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, en effet plus de 50% d'entre elles disposaient de ressources inférieures aux plafonds PLUS.

- Ma Nouvelle Ville a accompagné en priorité de jeunes ménages, en effet 47% d'entre eux avaient moins de 30 ans.
- Ma Nouvelle Ville a levé les freins au logement des ménages dont l'accès au logement est particulièrement difficile, ainsi 73% 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 2019

- Après l'acquisition des fonds de commerce de conseil en financement, d'intermédiation bancaire et de courtage en assurances réalisée sur l'exercice 2018 a permis à la société de se structurer dans la perspective d'un développement de ses activités. En 2019, l'adaptation des effectifs de la société, essentiellement en région, en particulier dans le cadre de l'accompagnement des programmes de vente HLM des filiales ALI s'est poursuivie.
- Projimmo Conseil a poursuivi son activité en 2019 en veillant prioritairement à préserver son niveau d'activité en matière de conseil en financement aux salariés d'entreprises tout en accélérant en parallèle la structuration de son organisation et le déploiement de nouvelles activités dans le cadre des synergies groupe.
- Projimmo Conseil a acquis au 1^{er} octobre 2019 le fonds de commerce de transaction immobilière de la société Equature. Cette cession a été réalisée moyennant un prix de 120 K€. Projimmo Conseil a ainsi intégré l'équipe de commercialisation et a relancé cette activité en Ile-de-France auprès des filiales ALI et des acteurs de l'accession sociale de la région.
- Le 11 février 2019, l'associé unique a décidé de nommer un commissaire à la transformation de Projimmo Conseil qui est actuellement une EURL en vue de procéder aux analyses imposées par les dispositions légales et réglementaires dans le cadre du projet de la transformer en Société Anonyme à Conseil d'administration.

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. Le patrimoine géré par Solendi Expansion est de 66 immeubles fin 2019 (65 biens fin 2018), pour une valeur patrimoniale de 336 M€ (145 M€ fin 2018). Il se compose de 45 immeubles en pleine propriété, 19 immeubles pris à bail, deux immeubles en-cours de construction.

✓ **Activité en 2019**

- Au cours de l'année 2019, Solendi Expansion a réalisé trois acquisitions (Paris Grand Seine – 270 M€, Nantes – 4,3 M€, Brest 0,9 M€). Les sites de Nantes et Brest sont prévus en livraison au T2 2020.
- Six cessions ont été réalisées (Levallois-Perret, Saint Ouen, Chartres, Marcq en Baroeul, Villeneuve d'Ascq, Valence) pour 105 M€, générant une plus-value avant IS de 36,8 M€.
- Une augmentation de capital de 50 M€ a été réalisée, notamment pour le financement des acquisitions de l'année 2019.
- Solendi Expansion a souscrit à un emprunt bancaire pour 150 M€ (20 ans, 1,08%) dans le cadre du financement de l'acquisition de l'immeuble « Grand Seine » à Paris pour un prix principal de 251 M€. Cet immeuble constitue le nouveau siège social d'Action Logement Services, il est situé au 19-21 quai d'Austerlitz à Paris 13^{ème} et a vocation à regrouper l'ensemble des implantations du Groupe en Ile de France.

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 2019**

L'année 2019 constitue le premier exercice de l'Opérateur National de Vente. Celui-ci a été marqué par :

- L'acquisition de 14 immeubles représentant 550 logements auprès de 10 bailleurs pour un montant de 46 M€. Ces premières transactions ont été réalisées avec des filiales d'Action Logement. Il s'agit de 34 logements individuels et 516 logements collectifs, tous situés en province.
- Au 31 décembre 2019, 16 immeubles représentant 742 logements ont fait l'objet d'une promesse d'acquisition pour un montant engagé de 103 M€.
- La mise en place de chantiers liés à la structure décisionnelle de l'ONV (AMI 1 et 2, raison d'être, structure organisationnelle et fonctionnelle et moyens de fonctionnement). Les risques critiques (planning contraint, visibilité sur l'intérêt de l'ONV en interne comme en externe, capacité de l'ONV a porté un SI répondant à son ambition propre) ont été identifiés afin d'y apporter des mesures de mitigation. L'organisation cible de la structure a été définie, les processus critiques de la chaîne de valeur ont été identifiés afin de prioriser les travaux. Ces travaux ont été notamment partagés avec les organes du conseil d'administration mis en place. Les études préalables sur le système d'information ont représenté une partie importante des orientations

pouvant fiabiliser et outiller l'ONV. La définition et l'écriture des macro-processus ont permis de mieux communiquer avec les parties prenantes de l'ONV et de pouvoir identifier les premiers risques stratégiques. Tous ces points ont permis de décrire et de concrétiser les contours des postes et les premières embauches assurant le démarrage de l'activité de l'ONV dans les meilleures conditions possibles.

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 2019 est de 22,7 Md€ en hausse de 1,8 Md€ par rapport à 2018.

| ACTIF En M€ | 2018 | 2019 | ↔ 2019 / 2018 | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| | | | M€ | % |
| Caisse, banques centrales, CCP | - | - | - | na |
| Créances sur des établissements de crédit et assimilés | 4 040,0 | 5 961,1 | 1 921,1 | 47,6% |
| Opérations avec la clientèle | 16 004,4 | 15 950,8 | - 53,7 | -0,3% |
| <i>Prêts à personnes physiques</i> | 4 057,2 | 3 757,5 | - 299,8 | -7,4% |
| <i>Prêts à personnes morales</i> | 11 947,2 | 12 193,3 | 246,1 | 2,1% |
| 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 | 1,1 | - 0,0 | -1,1% |
| Parts dans les entreprises liées | - | - | - | na |
| Immobilisations incorporelles | 7,2 | 11,3 | 4,0 | 55,9% |
| Immobilisations corporelles | 437,6 | 643,7 | 206,1 | 47,1% |
| Autres actifs | 432,9 | 132,0 | - 300,9 | -69,5% |
| Total Actif | 20 923,3 | 22 700,0 | 1 776,7 | 8,5% |

- La trésorerie s'élève à 6,0 Md€, elle intègre la collecte 2019 pour 1,9 Md€ et l'émission obligatoire pour 1,0 Md€. Elle comprend 4,8 Md€ de placements en banque (2,9 Md€ en Comptes A Terme, 0,3 Md€ sur livrets et 1,6 Md€ en comptes rémunérés) et 0,8 Md€ en compte courant.
- Les prêts à la clientèle constituent l'essentiel de l'actif et s'élèvent à 16,0 Md€ dont 12,2 Md€ pour les personnes morales en hausse de 2,1 % par rapport à 2018 et 3,8 Md€ pour les personnes physiques, en baisse de 7,4 % sur l'année.
- Les immobilisations corporelles sont en progression de 0,2 Md€ en 2019, conséquence de l'acquisition de l'immeuble Grand Seine par Solendi Expansion.
- Les autres actifs de 132 M€ en 2019 sont en baisse de 300 M€ par rapport à 2018. Cette baisse provient principalement de l'intégration dans le périmètre de consolidation de l'ONV, société pour laquelle une avance en compte courant de 333 M€ avait été réalisée en 2018 (l'avance a été convertie en participation en capital en 2019).

3.2. Bilan passif

Le total du passif 2019 est de 22,7 Md€ et comprend le résultat de l'exercice pour un résultat net de l'exercice de 398 M€.

| PASSIF En M€ | 2018 | 2019 | ↔ 2019 / 2018 | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| | | | M€ | % |
| Banques centrales, CCP | - | - | - | na |
| Dettes envers les établissements de crédit et assimilés | 1 295,7 | 1 372,5 | 76,8 | 5,9% |
| Opérations avec la clientèle | 5 648,1 | 5 935,0 | 286,8 | 5,1% |
| <i>Dettes à l'État, coll. locales ou agences de l'État</i> | 196,0 | 221,0 | 25,0 | 12,8% |
| <i>Dettes à personnes physiques</i> | 92,6 | 90,8 | -1,8 | -1,9% |
| <i>Dettes à personnes morales</i> | 5 359,5 | 5 623,1 | 263,6 | 4,9% |
| Dettes représentées par un titre | - | 1 000,9 | 1 000,9 | na |
| Autres passifs | 248,5 | 257,3 | 8,9 | 3,6% |
| Provisions | 189,0 | 194,4 | 5,4 | 2,9% |
| Capitaux propres | 13 542,1 | 13 940,1 | 398,0 | 2,9% |
| <i>Capital souscrit</i> | 20,0 | 20,0 | - | na |
| <i>Réserves</i> | 13 085,6 | 13 522,1 | 436,5 | 3,3% |
| <i>Résultat de l'exercice (±)</i> | 436,5 | 397,9 | -38,6 | -8,8% |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 178,3% |
| Total Passif | 20 923,3 | 22 700,0 | 1 776,7 | 8,5% |

- Les dettes envers les établissements de crédit de 1,4 Md€ correspondent à l'emprunt réalisé par Soldendi Expansion pour financer l'acquisition de l'immeuble Grand Seine (0,2 Md€) ainsi qu'à un emprunt auprès de la CDC (1,2 Md€). Cette opération initiée en 2013 a été réalisée afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs.
- Les dettes clientèles de 5,9 Md€, en hausse de 0,3 Md€, sont essentiellement constituées de la collecte versée sous forme de prêt par les entreprises.
- Les dettes représentées par un titre reprennent l'émission obligataire de 1,0 Md€ avec les intérêts courus.
- Les capitaux propres s'élèvent à 13,9 Md€ soit 61 % du passif. Ce niveau est en hausse de 0,4 Md€ correspondant au résultat de l'exercice.

3.3. Compte de résultat

Le résultat net 2019 s'établit à 398 M€ en 2019, en baisse de 8,8 % par rapport à 2018.

COMPTE DE RESULTAT

| En M€ | 2018 | 2019 | ↔ 2019 / 2018 | |
|--|---------|---------|---------------|-----------|
| | | | M€ | % |
| Produit net non bancaire | 601,3 | 580,4 | - 20,9 | -3,5% |
| Produit net bancaire | 151,9 | 134,3 | - 17,7 | -11,6% |
| Produit net d'exploitation | 753,2 | 714,7 | - 38,5 | -5,1% |
| Frais de gestion et autres | - 302,7 | - 357,0 | - 54,3 | 17,9% |
| Résultat brut d'exploitation | 450,5 | 357,7 | - 92,8 | -20,6% |
| Coût du risque | - 13,4 | 10,5 | 23,9 | -178,7% |
| Résultat d'exploitation | 437,1 | 368,2 | - 68,9 | -15,8% |
| Gains ou pertes sur actifs immobilisés | 0,0 | 42,9 | 42,8 | 112715,8% |
| Résultat courant avant impôt | 437,1 | 411,1 | - 26,1 | -6,0% |
| Résultat exceptionnel | - 0,0 | - 1,8 | - 1,8 | 4300,0% |
| Impôt sur les bénéfices | - 0,6 | - 11,3 | - 10,7 | 1823,4% |
| Résultat de l'ensemble consolidé | 436,5 | 397,9 | - 38,6 | -8,8% |
| Intérêts minoritaires | - 0,0 | 0,0 | 0,0 | -11409,8% |
| Résultat net | 436,5 | 397,9 | - 38,6 | -8,8% |

- Le Produit Net Non Bancaire est constitué de la participation des employeurs (collecte) nette des subventions versées et des remboursements de collecte échue.
- Le Produit Net Bancaire est principalement constitué de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle.
- Les frais de gestion de 357 M€ sont principalement portés par Action Logement Services (97 % du total).
- Le coût du risque est en reprise nette de 11 M€ en 2019, conséquence de reprises liées à l'arrêt du dispositif de la garantie LOCA-PASS compensées par des dotations sur le dispositif VISALE.
- Les gains sur actifs immobilisés sont de 43 M€ en 2019, conséquence des plus-values réalisées par Solendi Expansion (cessions d'actifs).
- En application du rescrit fiscal, l'Impôt sur les Sociétés est nul pour 2019 pour Action Logement Services. La charge d'impôt 2019 est portée en totalité par Solendi Expansion.

Le produit net d'exploitation s'établit à 715 M€ en 2019, en baisse de 5,1 % par rapport à 2018.

PRODUIT NET D'EXPLOITATION

| En M€ | 2018 | 2019 | ↔ 2019 / 2018 | |
|--|-----------|-----------|---------------|---------|
| | | | M€ | % |
| + Participations des employeurs | 1 507,3 | 1 535,6 | 28,3 | 1,9% |
| + Subventions reçues | 325,2 | 400,9 | 75,7 | 23,3% |
| - Subventions versées | - 1 231,2 | - 1 356,0 | - 124,9 | 10,1% |
| <i>En faveur de l'État, coll. locales ou agences de l'État</i> | - 535,0 | - 534,0 | 1,0 | -0,2% |
| <i>En faveur des personnes physiques</i> | - 93,0 | - 106,2 | - 13,2 | 14,2% |
| <i>En faveur des personnes morales</i> | - 265,0 | - 314,9 | - 49,9 | 18,8% |
| <i>A un autre fonds</i> | - 316,7 | - 372,5 | - 55,9 | 17,6% |
| <i>Autres subventions</i> | - 21,4 | - 28,4 | - 6,9 | 32,3% |
| Produit net non bancaire | 601,3 | 580,4 | - 20,9 | -3,5% |
| Marge nette d'intérêt | 144,7 | 135,1 | - 9,6 | -6,6% |
| Commissions | | | - | na |
| Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement | 3,0 | 2,2 | - 0,8 | -173,4% |
| Autres produits et charges | 4,2 | 1,3 | - 2,9 | -68,7% |
| Produit net bancaire | 151,9 | 134,3 | - 17,7 | -11,6% |
| Produit net d'exploitation | 753,2 | 714,7 | - 38,5 | -5,1% |

- Un produit net non bancaire de 580 M€ constitué par :
 - la participation des employeurs (collecte sous forme de subvention) à hauteur de 1 536 M€,
 - et les subventions versées de 955 M€, dont 534 M€ au titres des politiques nationales, 100 M€ pour l'Association Foncière Logement, 106 M€ pour les personnes physiques

(MOBILI-PASS, ASD, PIV) et les subventions pour personnes morales (principalement les dotations pour ALI avec 140 M€ et les subventions de fonctionnement pour ALG, ALF, APAGL pour 32 M€).

- Le produit net bancaire de 134 M€ est principalement constitué de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle (encours net particuliers et personnes morales : 16,0 Md€). La baisse de 9 M€ est liée à la baisse des encours et la sortie des actifs à rendement élevés.

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

1. Impact du COVID-19

Les états financiers d'Action Logements Services ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par COVID-19 au premier trimestre 2020 et Action Logement Services s'attend à un impact négatif sur ses états financiers en 2020. Action Logement Services, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes par le Conseil d'administration des états financiers 2019, la direction d'Action Logement Services n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entreprise à poursuivre son exploitation.

Par ailleurs, suite aux annonces du Président de la République du 16 mars 2020, Action Logement Services a revu les modalités de travail pour l'ensemble des salariés et appliqué strictement les mesures gouvernementales de confinement général de la population : aucun déplacement professionnel n'est autorisé (sauf cas particulier) et le travail à domicile a été généralisé au maximum, avec l'appui des services informatiques mobilisés. Le Plan de Continuité d'Activité a été activé permettant notamment d'assurer le paiement des fournisseurs, le traitement des interventions urgentes par une astreinte renforcée, le maintien du système d'information en conditions opérationnelles ainsi que l'accompagnement des salariés en difficulté.

2. Autres événements

Exceptés les impacts liés au COVID-19, il n'y a pas eu d'autres événements importants depuis la clôture de l'exercice.

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 2019 et est annexée au présent rapport de gestion.

PARTIE 5 : EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1. Au niveau d'Action Logement Services

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a fait évoluer fortement les pratiques d'attribution du logement social en venant proposer une cotation de la demande de logement et en généralisant la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux (réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires et non d'un « stock » de logement). Le décret du 20 février 2020 détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit notamment qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur.

Dans ce contexte, dès 2019 Action Logement Services a souhaité se positionner comme acteur de référence sur le placement locatif en construisant une offre nouvelle autour du placement locatif. Le projet HERMES a ainsi été lancé, avec pour objectif de mettre en place une plateforme informatique conçue comme avec une place de marché regroupant toute l'offre de logement pour les salariés. Il s'agira d'une solution s'adressant aux salariés, aux bailleurs, aux entreprises, aux EPCI, avec un parcours de « Location choisie digitalisée » pour les salariés, tout en garantissant un accompagnement de qualité pour les plus en difficulté. La plateforme intégrera un outil de scoring permettant une équité de traitement et une lisibilité des règles de désignation, avec une vérification systématique de la complétude et de la véracité des dossiers des salariés. Le projet HERMES doit être livré au premier semestre 2020.

Action Logement Services poursuivra par ailleurs son programme d'émission sur les marchés, sous réserve dans un environnement de marché favorable et en fonction des besoins de financement liés à l'avancement du Plan d'Investissement Volontaire.

Sur le plan réglementaire et prudentiel, Action Logement Services poursuivra en 2020 les chantiers initiés en 2018 (accélération des délais de clôture et des déclarations prudentielles par exemple) afin de respecter les engagements pris vis-à-vis de l'ACPR.

En matière d'activité, Action Logement Services, acteur d'utilité sociale, se mobilisera aux côtés des partenaires sociaux et de l'Etat pour accompagner ses clients face et ses publics face à la crise sanitaire liée au COVID-19.

2. Au niveau des filiales

✓ **Astría 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 2020.

✓ **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. Les actions entreprises en 2019 seront poursuivies en 2020.

✓ **SARL Projimmo Conseil**

L'activité de Projimmo Conseil s'inscrira en 2020 dans un double contexte :

- celui de sa contribution par le développement de ses services à la restauration de la satisfaction des entreprises et de leurs salariés,
- celui de l'évolution du positionnement du monde bancaire dans le cadre de l'intermédiation mais aussi dans la distribution des crédits immobiliers.

Projimmo Conseil poursuivra ainsi le développement de ses activités, en lien avec les directions nationales et régionales d'Action Logement Services, avec les parties prenantes que constituent les entreprises, les salariés et les territoires, et accompagnera également les bailleurs sociaux d'Action Logement Immobilier et hors groupe dans le développement de l'accession sociale à la propriété (neuf et ancien).

Les efforts seront ainsi concentrés sur deux grandes priorités :

- un plan de conquête commerciale et d'accélération dans le développement des pistes de diversification identifiées,
- un plan d'amélioration des performances globales de certains territoires et d'augmentation des performances individuelles.

✓ **SA Solendi Expansion**

La société poursuivra en 2020 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'année 2020 doit être mise à profit pour conforter le modèle et les activités de l'ONV. La société devra renforcer son image et proposer d'impliquer au mieux les acteurs de son écosystème. Deux axes majeurs vont structurer l'exercice : le renforcement de l'aspect universel au travers de l'implication des partenaires de l'ONV (écosystème des OLS, liens avec les directions régionales et territoriales d'Action Logement Services, etc.) et le développement / renforcement de l'offre de services (acquisition de biens, garantie des conditions de vente sociale et sécurisée).

* * * * *

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

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 2019**

PROCÈS VERBAL DU 30 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mille dix-vingt,
et le trente septembre à dix heures et cinquante minutes,

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 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 Bruno ARBOUET, Directeur Général d'Action Logement Groupe, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale constitutive du 15 novembre 2016, et spécialement habilité 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 2019.

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 20 juillet 2020 a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019 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 2019 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 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports faisant ressortir un **bénéfice de 397.928.000 €**.

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

Deuxième décision
Quitus aux administrateurs

Les mandats des représentants titulaires et suppléants d'employeurs et de salariés, au Conseil d'Administration d'ALS arrivent à échéance à l'issue de la décision de l'associé unique appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

En conséquence, l'associé unique donne quitus au représentants titulaires et suppléants d'employeurs et de salariés au Conseil d'Administration d'ALS pour l'exécution de leur mandat au cours des trois exercices écoulés.

Troisième 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 30 septembre 2020

Pour l'Associé Unique Action Logement

Le Directeur Général Groupe,



Bruno ARBOUET