

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

ACTION LOGEMENT SERVICES

Société par Actions Simplifiée à Associé Unique, au capital de 20 000 000 €

Siège social : 19/21 Quai d'Austerlitz 75013 PARIS

824 541 148 RCS PARIS

Comptes annuels approuvés par Décision de l'Associé Unique du 27 mai 2025**A. – Comptes Sociaux****I. – Bilan**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Caisse, banques centrales, CCP					
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3.1	1 983 693		1 983 693	2 911 452
Opérations avec la clientèle (créances)	3.2	19 816 625	-263 900	19 552 725	18 201 915
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État					
Prêts à des personnes physiques		4 433 032	-235 770	4 197 262	4 009 439
Prêts à des personnes morales		15 383 593	-28 130	15 355 463	14 192 476
Obligations et autres titres à revenu fixe	3.3	104 575	-283	104 292	101 380
Actions et autres titres à revenus variables					
Participations et autres titres détenus à long terme					
Parts dans les entreprises liées	3.4	805 557	-12 413	793 144	793 474
Immobilisations incorporelles	3.5	49 533	-25 257	24 275	21 563
Immobilisations corporelles	3.5	62 451	-42 820	19 631	22 830
Autres actifs	3.6	567 625	-218 674	348 950	366 062
Comptes de régularisation	3.7	63 279		63 279	54 300
Total bilan actif		23 453 337	-563 347	22 889 990	22 472 977

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Banques centrales, CCP			
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	3.8	964 895	1 002 116
Opérations avec la clientèle	3.9	7 060 835	7 152 516
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État			
Dettes envers les personnes physiques		82 827	169 438
Dettes envers les personnes morales		6 978 008	6 983 078
Dettes représentées par un titre	3.10	7 763 549	7 271 774
Autres passifs	3.11	82 260	91 333
Comptes de régularisation	3.12	13 979	
Provisions	3.13	316 242	270 345
Capitaux propres		6 688 229	6 684 893
Capital souscrit		20 000	20 000
Primes d'émission			
Réserves		14 185 961	14 185 697
Écart de réévaluation			
Provisions réglementées et subventions			
Report à nouveau (±)		-7 521 067	-7 272 983
Résultat de l'exercice (±)		3 336	-247 821
Total bilan passif		22 889 990	22 472 977

Hors-bilan	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement		5 073 163	5 490 280
Engagements en faveur d'établissements de crédit		679 050	719 674
Engagements en faveur de personnes physiques		256 779	344 154
Engagements en faveur de personnes morales		4 137 334	4 426 452
Engagements de garantie		13 237 378	12 338 782
Engagements en faveur d'établissements de crédit		3 427 725	3 108 447
Engagements en faveur de personnes physiques		9 769 598	9 189 946
Engagements en faveur de personnes morales		40 056	40 389
Engagements sur titres			
Engagement de subventions à verser		4 914 842	5 422 064
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État			
Subventions en faveur de personnes morales			
Total engagements donnés	5.1	23 225 384	23 251 125

Hors-bilan	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement		533 504	539 389
Engagements reçus d'établissements de crédit		500 000	500 000
Engagements reçus de personnes morales		33 504	39 389
Engagements de garantie			
Engagements de garantie reçus de l'État, collectivités locales ou agences de l'État			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
Engagements sur titres			
Engagement de subventions à recevoir			
Total engagements reçus	5.2	533 504	539 389

II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Participations des employeurs		1 497 653	1 447 200
Subventions reçues			342 057
Subventions reçues d'un autre fonds			324 674
Autres subventions			17 383
Subventions versées		-1 216 714	-1 716 728
Subventions en faveur d'agences de l'État, collectivités locales ou agences de l'État		-559 000	-633 000
Subventions en faveur des personnes physiques		-86 936	-197 039
Subventions en faveur des personnes morales		-565 602	-542 400
Subventions versées à un autre fonds			-324 674
Autres subventions		-5 176	-19 615
Produit net non bancaire	4.1	280 939	72 528
Intérêts et produits assimilés		267 571	220 904
Opérations avec des établissements de crédit		80 683	87 610
Opérations avec des personnes physiques		44 623	38 059
Opérations avec des personnes morales		141 038	93 969
Obligations et autres titres à revenus fixes		1 226	1 265
Autres intérêts et produits assimilés			
Intérêts et charges assimilés		-189 328	-141 123
Opérations avec des établissements de crédit		-39 197	-30 475
Opérations avec la clientèle		-253	-846
Obligations et autres titres à revenus fixes		-149 882	-109 703
Autres intérêts et charges assimilés		5	-99
Revenus des titres à revenus variables			
Commissions (produits)		1 229	
Commissions (charges)		-1 725	-5 413
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement			
Autres produits d'exploitation bancaire			1 775
Autres charges d'exploitation bancaire			
Produit net bancaire	4.2	77 747	76 143
Charges générales d'exploitation	4.3	-302 493	-293 719
Frais de personnel		-192 127	-186 147
Autres frais administratifs		-110 366	-107 572
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		-16 777	-13 181
Produit net d'exploitation		-319 270	-306 900
Résultat brut d'exploitation		39 415	-158 228
Coût du risque	4.4	-28 129	-69 762
Résultat d'exploitation		11 286	-227 990
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	4.5	-2 042	-13 300
Résultat courant avant impôt		9 244	-241 290
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices	4.6	-5 909	-6 531
Dotations/Reprises provisions réglementées			
Résultat net		3 336	-247 821

III. – Notes annexes aux comptes sociaux

1. – Cadre général et faits marquants de l'exercice

1.1. – Cadre général

Action Logement Services fait partie du groupe Action Logement qui est organisé autour de trois structures principales à gouvernance paritaire :

- L'association Action Logement Groupe (ALG), structure faîtière en charge du pilotage du groupe, des relations avec l'État et de la communication institutionnelle. Elle détient l'intégralité du capital d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier.
- Action Logement Services SASU (ALS), structure unique de la collecte de la PEEC ayant pour mission principale de financer des actions dans le domaine du logement des salariés des entreprises du secteur privé et agricole.
- Action Logement Immobilier SASU (ALI) qui détient les titres de participation de l'ensemble des filiales immobilières du groupe. Cette holding a vocation à assurer pour le groupe Action Logement la mission d'accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations.

Action Logement Services est agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en qualité de société de financement au sens de l'article L.511-1, II du Code monétaire et financier.

1.2. – Faits marquants de l'exercice

1.2.1. – Fusion des fonds

La soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS constitue un élément clef au titre des exercices à venir, dans la mesure où les dispositions de la Convention Quinquennale 2023-2027 encadrent un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, sur la base d'un recours à l'endettement maîtrisé.

La Convention Quinquennale 2023-2027 prévoit la possibilité pour l'État de proposer une modification législative ayant pour objet de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation en un fonds unique.

A ce titre, l'article 182 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifie l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose, dans sa version en vigueur depuis le 31 décembre 2023, qu'ALS gère un fonds unique pour l'ensemble des opérations relatives aux ressources qu'elle perçoit.

Le décret n° 2024-573 relatif aux règles de gestion du fonds unique mentionné au I de l'article L. 313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation a été publié le 21 juin 2024.

Sur cette base, le règlement n°2024-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 6 septembre 2024, homologué par arrêté du 20 décembre 2024 publié au Journal officiel du 24 décembre 2024, modifie le règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement. Ainsi, à compter de l'exercice comptable 2024, la gestion comptable et prudentielle d'ALS est mise en œuvre sur la base d'un fonds unique. Le détail de cette évolution est présenté en note 2.2.

1.2.2. – Qualification comptable d'action logement services par l'INSEE dans le champ des Administrations Publiques (APU)

Le recours administratif initié par ALS à l'encontre de la décision de l'INSEE se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

1.2.3. – Recours administratif et contentieux de la fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH)

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) a déposé un recours contentieux à l'encontre d'Action Logement Groupe auprès du Tribunal administratif de Paris le 18 janvier 2024, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation et sollicitant réparation du préjudice subi.

La FOPH a également assigné Action Logement Groupe le 28 mars 2024 devant le même Tribunal aux fins d'annulation de la Directive du 26 juillet 2023 sur les dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs, estimant que la directive était de nature à discriminer les OPH dans la distribution des fonds.

1.2.4. – Programme d'émission obligataire

ALS a mis en place en octobre 2019 le premier programme EMTN 100 % durable d'un montant global de 6,2 Md € qui doit contribuer au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire et de l'avenant reprise à la Convention Quinquennale signé le 15 février 2021.

Le montant global maximal de ce programme EMTN a été rehaussé à 9,5 Md € le 13 septembre 2023.

Au titre de l'exercice 2024, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 500 M€, portant au 31 décembre 2024 à 7,7 Md € le montant global émis dans le cadre de son programme EMTN.

1.2.5. – Notation du Groupe Action Logement

Les notations financières d'ALS, alignées avec celles de l'État français ont fait l'objet de revues en 2024 :

- Le 23 octobre 2024, Fitch Ratings a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « stable » à « négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 11 octobre 2024.
- Le 30 octobre 2024, Moody's a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « stable » à « négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 25 octobre 2024.
- Le 18 décembre 2024, Moody's a procédé à la révision de la notation d'ALS et de sa perspective, de « Aa2 – Perspective négative » à « Aa3 – Perspective stable », en conséquence de la révision de la révision de la note souveraine intervenue le 14 décembre 2024.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa3	AA-
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Négative
Date du dernier rapport	20/12/2024	30/12/2024

1.2.6. – Activité

L'activité du groupe ALS au titre de l'exercice 2024 s'inscrit dans le cadre des engagements pris dans la Convention Quinquennale 2023-2027 conclue entre l'État et ALG. Les principaux faits marquants concernant l'activité d'ALS sont les suivants :

- En 2024, les emplois tous régimes confondus représentent 3,4 Md € contre 3,8 Md € en 2023. Cette diminution, qui concerne principalement les Personnes Physiques, est liée à la baisse des enveloppes Accession et Mobilijeune, ainsi qu'à l'arrêt de l'offre Mobili Pass.
- Dans le cadre d'une convention de partenariat conclue entre ALG et la Caisse des dépôts et consignations, ALS a mobilisé une enveloppe d'un montant global maximal de 600 M€ pour octroyer une garantie d'emprunt (caution) aux opérateurs de logement abordable bénéficiaires d'un Prêt au Logement Intermédiaire (PLI) octroyé par la Banque des Territoires : 482 M€ ont ainsi été garantis au titre de l'exercice 2024.
- Le déploiement de Visale a connu une croissance constante depuis 2016, avec des élargissements successifs du programme aux jeunes, aux étudiants et aux salariés à revenus modestes. Le dernier élargissement a eu lieu en juin 2024 : Visale est désormais accessible aux saisonniers non-locaux. Fin décembre 2024, près de 1,6 millions contrats Visale ont été accordés.

1.3. – Conventions applicables en 2024

1.3.1. – Convention quinquennale 2023-2027

L'exécution de la Convention Quinquennale 2023-2027 signée entre l'État et le Groupe Action Logement le 16 juin 2023 s'est poursuivie sur 2024. Pour rappel, les objectifs énoncés par la Convention Quinquennale 2023-2027 sont les suivants :

- Préserver le cœur des interventions historiques d'Action Logement et orienter les actions selon les axes prioritaires définis par les partenaires sociaux, en prévoyant une enveloppe globale prévisionnelle de 14,4 Md € répartie par nature d'emplois :
 - prêts, aides et services aux personnes physiques,
 - financement des bailleurs sociaux et intermédiaires,
 - et soutien au déploiement des politiques publiques.
- Assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS.

1.3.2. – Convention tripartite Etat – ANRU – Action Logement

Dans le cadre du financement des programmes de renouvellement urbain mis en œuvre par l'ANRU, Action Logement a pris des engagements de financement de l'ANRU au titre du NPNRU sous forme de subventions pour un montant total de 6,8 Md € répartis selon le calendrier suivant :

(En millions d'euros.)	Avant 2023	Convention quinquennale					Post 2027	Total
		2023	2024	2025	2026	2027		
Engagements annuels sous forme de subvention à verser	1 276	324	400	400	530	546	3 324	6 800
Montant total versé au titre de la période	-1 276	-324	-400					-2 000
Reste à verser	0	0	0	400	530	546	3 324	4 800

La Convention Quinquennale pour la période 2023-2027 signée le 16 juin 2023 entre l'État et le Groupe Action Logement a confirmé ces engagements. La convention fixe les montants annuels qui seront versés par Action Logement sur la période 2023-2027, pour un total de 3,8 Md €, dont 2,2 Md € en subvention.

Par ailleurs, une convention tripartite entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'État et ALG, relative au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été signée le 28 juin 2024 pour la période 2023-2027. Cette convention vise à confirmer le partenariat qui lie les trois parties, dans un objectif de transformation profonde des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués.

Au titre de 2024, 400 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. A la date de clôture, 4,8 Md € sont comptabilisés en engagements hors bilan au titre des subventions ANRU pour une période se terminant en 2032.

1.3.3. – Prêts haut de bilan

Les conventions signées le 5 juin 2018 entre Action Logement Services, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'État sont les suivantes :

Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

Dans le prolongement de la Convention Quinquennale, ALS s'est engagée, au titre de sa participation à la politique nationale, à financer la bonification (écart entre le taux du marché et le taux proposé par la CDC aux organismes du logement social) de 2 Md € de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- Action Logement finance la bonification de 2 Md € de prêts haut de bilan qui sont proposés aux organismes du logement social, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation.
- L'impact du coût financier de cette bonification est lissé sur la durée du prêt.
- Le montant de la bonification de ces prêts est versé au bénéfice de la CDC. Ces versements font l'objet d'une garantie de l'État (garantie autonome) qui bénéficie d'une contre-garantie de la part d'ALS.
- À ce titre, 679 050 K€ d'intérêts de bonification figurent en engagement hors bilan (719 674 K€ fin 2023) et 40 624 K€ ont été versés à la CDC en 2024 (35 607 K€ fin 2023).

Garantie financière

En contrepartie de la garantie autonome accordée l'État, ALS accorde une garantie financière à la CDC en cas de mise en œuvre de la garantie autonome. Cette garantie couvre l'éventuel non-paiement des montants dus par ALS à la CDC au titre de l'engagement de bonification jusqu'en 2045, dans la limite d'un montant maximal cumulé de 1,2 Md €. La garantie financière constituée de créances de prêts octroyés aux bailleurs sociaux s'élève à 782 063 K€, soit 115 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2024.

2. – Principes et méthodes comptables

2.1. – Méthodes d'évaluation, présentation des comptes et date de clôture

Les comptes individuels annuels d'ALS sont établis conformément aux textes suivants :

- Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action logement homologué le 26 décembre 2017 et modifié par le règlement ANC n° 2024-03 du 6 septembre 2024.
- Sous réserve des adaptations prévues au règlement ANC n° 2024-03, ALS applique pour l'établissement de ses comptes annuels les dispositions du règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

2.2. – Changements comptables

2.2.1. – Modification Du Règlement ANC n° 2017-02 et changements d'estimation

Le règlement ANC n° 2024-03 du 6 septembre 2024, applicable à compter de l'exercice 2024, a modifié le règlement ANC n° 2017-02 sur les points suivants :

- La fusion en un fonds unique des cinq fonds gérés jusqu'à présent, tout en prévoyant la présentation dans l'annexe des comptes annuels de plusieurs documents ventilés par activité. Les documents concernés correspondent aux tableaux détaillant :
 - les opérations avec la clientèle,
 - les dettes envers la clientèle,
 - les provisions,
 - les fonds reçus sous forme de subvention,
 - les subventions passées en charges,
 - les intérêts et produits assimilés,
 - le coût du risque,
 - les engagements hors bilan donnés et reçus.
- Les activités présentées sont les suivantes :
 - Activité PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction),
 - Activité de caution (comprenant notamment la garantie Visale),
 - Activité PEAEC (Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction),
 - Activité PSEEC (Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction),
 - Autres, comprenant les opérations qui ne relèvent pas des activités ci-dessus).
- La suppression des dépréciations forfaitaires relatives aux prêts personnes physiques et prêts personnes morales en fonction de l'antériorité des créances impayées échues. En matière de risque de crédit, ALS applique donc dorénavant et exclusivement les dispositions prévues par le règlement ANC N° 2014-07 (voir point 2.3.2). Conformément à l'article 3 du règlement ANC N° 2024-03, cette évolution est traitée comme un changement d'estimation en application de l'article 122-5 du règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

2.3. – Principes comptables généraux

Les principes comptables généraux ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base de continuité d'exploitation, d'indépendance des exercices, de comparabilité des exercices et permanence des méthodes comptables par rapport à l'exercice précédent, et conformément aux règles généralement admises d'établissement et de présentation des comptes annuels et du règlement ANC 2024-03.

2.3.1. – Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances, y compris les créances subordonnées, détenues sur des établissements de crédit et assimilés (comptes courants, placements à court terme de type comptes à termes, comptes sur livrets). Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme.

2.3.2. – Opérations avec la clientèle

Les opérations avec la clientèle sont présentées d'après leur nature : prêts ou dettes envers les personnes physiques, prêts ou dettes envers les personnes morales, dettes envers l'État, les collectivités locales ou agences de l'État. Elles sont ventilées entre créances ou dettes à vue et créances ou dettes à terme.

Les intérêts courus non échus sur les créances sont portés en comptes de créances rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Créances douteuses

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, indépendamment de l'existence de garantie ou de caution.

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables, l'identification en encours douteux est effectuée en accord avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen n° 575/2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit, les orientations de l'EBA (EBA/GL/2016/07) sur l'application de la définition du défaut et le règlement délégué 2018/1845 de la Banque Centrale Européenne relatif au seuil d'évaluation de l'importance des arriérés sur des obligations de crédit, applicable au plus tard au 31 décembre 2020. La

définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Des critères d'appréciation complémentaires du périmètre des encours douteux sont également définis et consistent principalement en l'existence d'un ou plusieurs impayés dépassant les seuils de matérialité depuis trois mois au moins, l'existence de procédures contentieuses, une cotation Banque de France FIBEN dégradée ou une identification dans la liste des personnes morales « sensibles » sur base de l'analyse financière de la contrepartie pour les personnes morales, et la présence de procédure de surendettement pour les personnes physiques.

Lorsque la créance concerne une personne morale appartenant à un groupe, les conséquences de la défaillance de cette personne morale sont examinées afin d'apprécier la nécessité de classer en encours douteux l'ensemble des encours relatifs aux entités juridiques formant ce groupe. Il n'y a pas de contagions pour les créances douteuses personnes physiques.

Créances douteuses compromises

Conformément aux dispositions prévues à l'article 2221-8 du règlement ANC n° 2014-07, les créances douteuses dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lesquelles un passage en perte est envisagé à terme sont considérées comme des créances douteuses compromises. Ces créances font l'objet d'une dépréciation pour un montant approprié à leur situation. Le montant des créances douteuses compromises est présenté en note 3.2. Opérations avec la clientèle (créances).

Dépréciation des créances douteuses

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à la constitution de dépréciations destinées à couvrir le risque de perte, qui sont inscrites en déduction de l'actif. A la suite de la publication du règlement ANC N° 2024-03, il est désormais fait application uniquement des dispositions prévues au règlement ANC N°2014-07 :

Dépréciation des prêts aux personnes physiques

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'approche forfaitaire du taux de dépréciation a laissé place à une approche statistique d'évaluation interne des pertes attendues s'appuyant sur l'historique des récupérations observées et des pertes constatées. Ces calculs sont différenciés suivant les critères de classification en douteux. Ces taux de dépréciation différenciés sont calculés annuellement et font l'objet d'un contrôle à posteriori, permettant ainsi d'affiner l'approche en fonction de l'expérience passée.

En outre, les calculs statistiques peuvent être complétés de provisions complémentaires lorsqu'un portefeuille présente un profil de risque accru par rapport aux estimations. Dans ce cadre, une dépréciation additionnelle a été constatée sur les expositions localisées à Mayotte dans le contexte du cyclone Chido.

Dépréciation des prêts aux personnes morales (bailleurs)

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'approche forfaitaire a été remplacée par deux méthodes :

- Le provisionnement par segment (contentieux, tiers classés « sensible », franchissement des seuils d'impayés) : les taux de dépréciation sont différenciés suivant les critères de classification en douteux. Les pertes attendues par portefeuille sont estimées en se basant sur les historiques de récupérations des impayés des contreparties constituant le portefeuille, ainsi que sur une évaluation générale de leur niveau de risque. Pour certains portefeuilles peu matériels, un taux forfaitaire peut être défini. Lorsqu'un bailleur remplit plusieurs critères de classification en douteux, il est appliqué le taux de dépréciation le plus élevé.
- Le provisionnement à dire d'expert : les pertes attendues sont estimées au niveau individuel sur la base de la situation financière du bailleur, de l'historique des arriérés de paiement et de leur éventuel recouvrement, ainsi que sur des informations externes portant sur la solvabilité de la contrepartie. Cette méthode est systématiquement appliquée lorsque le tiers présente un encours au bilan supérieur à un million d'euros ou si des informations spécifiques indiquent que l'estimation des montants recouverts diffère significativement du calcul de dépréciation par segment. Les taux de dépréciation expert sont validés en commission dédiée et revus annuellement.

La méthode de provisionnement expert se substitue à la méthode par segment le cas échéant.

Lorsqu'un bailleur régularise son critère de classification en douteux, il entre en période de probation et la dépréciation est maintenue jusqu'à la fin de cette période de probation et le retour en encours sain.

2.3.3. – Obligations et autres titres à revenu fixe

Les opérations sur titres sont régies sur le plan comptable par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres ainsi que les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres. Les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de participation et parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme, titres

d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, titres de placement et titres de transaction. Pour les titres de transaction, de placement, d'investissement ainsi que de l'activité de portefeuille, les risques de défaillance avérés de la contrepartie dont les impacts peuvent être isolés font l'objet de dépréciations. Les mouvements de dépréciations sont inscrits en coût du risque.

Titres participatifs

Relèvent de cette catégorie les titres souscrits auprès d'OPH (Offices Publics HLM) dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du code de commerce. Ces émissions constituent pour les OPH des quasi-fonds propres avec un horizon de remboursement à leur initiative à l'expiration d'un délai de 7 ans. Une rémunération de l'investisseur est prévue avec une partie fixe et une partie variable liée à l'évolution des résultats des émetteurs.

Les titres participatifs font l'objet d'une revue par la Direction du Risque de Crédit. Les indices de perte de valeur sont appréhendés au travers du défaut de paiement des coupons ou de la dégradation nette de la situation financière par rapport aux prévisions précédentes. Le cas échéant, les taux de dépréciation appliqués s'appuient notamment sur la réduction de valeur des flux financiers estimés et la valeur des flux financiers prévus contractuellement.

2.3.4. – Parts dans les entreprises liées

Titres de participation

Relèvent de cette catégorie les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise car elle permet notamment d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle.

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur valeur nette comptable ou de la quote-part détenue dans les capitaux propres de la société concernée. Dans le cas où la situation nette est négative, les titres sont dépréciés en totalité et une provision complémentaire est comptabilisée à due concurrence de la quote-part dans la situation nette négative, soit en dépréciation d'actif (dans le cas d'un compte courant par exemple), soit en provision pour risques.

2.3.5. – Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations sont enregistrées au coût d'acquisition. Les dépenses engagées pour les logiciels créés en interne sont immobilisées lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies : le projet est considéré comme ayant de sérieuses chances de réussite technique, ALS a l'intention de produire le logiciel et de s'en servir durablement pour répondre à ses propres besoins. Les dépenses immobilisées sont celles engagées durant la phase de production du logiciel. Dans le cas contraire, les dépenses sont constatées en charges de la période.

Les amortissements appliqués aux acquisitions depuis la création d'ALS, sont calculés en mode linéaire sur des durées variant en fonction de la nature des immobilisations et des durées réelles d'utilisation :

Intitulé	Mode	Durée moyenne
Brevets, licences, logiciels	Linéaire	3 ans
Etudes informatiques logiciels internes	Linéaire	5 ans
Bâtiments destinés à l'administratif et au commercial	Linéaire	30 ans
Installations, agencement bâtiment	Linéaire	10 ans
Matériels de transport	Linéaire	5 ans
Matériel informatique serveurs, téléphonie, audiovisuel	Linéaire	5 ans
Matériel restaurant d'entreprise	Linéaire	10 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

Le projet de mise en place du Flex Office sur le site de Grand Seine, avait nécessité la révision des durées d'amortissement sur des immobilisations (cloisons, sols et restaurant d'entreprise) modifiées en 2023 avec une échéance de fin d'amortissement prévue à fin 2024. Ce projet n'ayant pas pu se concrétiser sur l'exercice, le nouveau calendrier de réalisation du projet nous conduit à repousser la fin d'amortissement à mars 2026 sans impact significatif sur le compte de résultat.

2.3.6. – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre sont constituées exclusivement des emprunts obligataires contractés par ALS. Le capital restant dû est enregistré au passif du bilan, les intérêts courus non échus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées. Les primes d'émission et de remboursement des obligations sont amorties sur la durée de chaque ligne d'emprunt concerné au prorata des intérêts courus dans un compte de régularisation à l'actif du bilan.

2.3.7. – Engagements à long terme accordés aux salariés

Ils sont relatifs aux indemnités de départ en retraite et médailles du travail. Les provisions au titre des indemnités de départ en retraite et médailles du travail sont estimées annuellement par un cabinet d'actuaire externe, sur la base d'un accord d'entreprise de l'UES Action Logement signé le 30 mars 2018. La base de calcul est le fichier du personnel en CDI présent à la date de clôture. La méthode d'évaluation actuarielle des engagements a été réalisée selon la méthode des unités projetées. Pour les indemnités de départ en retraite, les actifs de couverture viennent en déduction de la provision.

Les calculs sont effectués par bénéficiaire selon le processus suivant :

- Calcul de la valeur actuelle probable (VAP)

La VAP est estimée par projection de la prestation à l'échéance et intégration de facteurs d'actualisation financière et de probabilité :

Table de survie = table INSEE H/F 2020-2022 (en remplacement de la table INSEE H/F 2019 - 2021 utilisée au 31/12/2023)

Tables de turnover décroissantes en fonction de l'âge et prenant des valeurs variant de 5 % à 0 %, nulles au-delà de 50 ans

- Détermination de la « Projected Benefit Obligation » (PBO)

Le calcul repose sur le principe de répartition linéaire des droits sur la durée de vie active du salarié. Elle est égale à la fraction de la valeur actuelle probable (VAP) correspondant aux droits acquis à la clôture de l'exercice, au prorata de l'ancienneté à cette date par rapport à l'ancienneté totale qu'aura le salarié à la date de versement de la prestation.

Les hypothèses et paramètres retenus à la date de clôture sont les suivants :

- Âge de cessation d'activité : 67 ans pour les cadres et 64 ans pour les non-cadres
- Taux d'actualisation : 3,43 % (taux iBoxx Corporate Bonds AA 10+ observé au 31/12/2024, contre 3,17 % en 2023)
- Taux d'évolution des salaires : 4,00 % pour les cadres et les non-cadres, inflation incluse
- Taux de revalorisation du PMSS : 2,75 %
- Taux de charges patronales : 60,0 % (58,7 % en 2023)

2.3.8. – Dépréciations et provisions Visale

Le dispositif Visale a été mis en place en 2016 par l'APAGL. Il s'appuie sur une caution accordée par Action Logement Services au locataire, pour prendre en charge en cas de défaillance le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale dans le parc privé (avec un plafond de 36 mensualités sur la durée du bail) et dans le parc social pour les étudiants (avec un plafond de 9 mensualités sur la durée du bail). Il prend également en charge les dégradations locatives au départ du locataire, uniquement du parc privé. Le plan de relance signé en février 2021, a élargi le dispositif Visale aux salariés de plus de 30 ans, gagnant moins de 1 500 € net par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé. En outre, une garantie « dégradations locatives » a été mise en place le 1^{er} février 2019 à destination du parc privé, afin de couvrir les dégradations du logement constatées après le départ du locataire.

L'APAGL pilote le dispositif Visale et assure l'interface entre les acteurs bénéficiaires (bailleurs, locataires, partenaires) et Action Logement Services pour les opérations relatives aux mises en jeu de la garantie et au recouvrement des créances. Au 31 décembre 2024, le montant des engagements de garantie donnés s'élève à 9,7 Md € et le montant brut des créances locataires Visale au sein des opérations avec la clientèle est de 177 M€ (15 M€ en net).

Les modalités de calcul de la dépréciation des créances liées aux mises en jeu de la garantie Visale s'appuient sur une hypothèse de taux de recouvrement à l'ultime des mises en jeu de 29,3 % (taux basé sur le taux observé de recouvrement sur les générations de garantie les plus anciennes), après déduction du montant déjà recouvré.

L'estimation des provisions de passif afférentes au dispositif de garantie Visale est réalisée par un actuaire indépendant, membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR. Cette estimation à la date de clôture consiste à évaluer l'ensemble des prestations qui seront payées sur toute la durée des différents baux, au titre des cautions accordées entre 2016 et le 31 décembre 2024. De ce fait, ces provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2024 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

Depuis 2023, la provision de passif est estimée de la façon suivante :

- Les composantes retenues pour le calcul de la provision de passif sont les provisions pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés (295,7 M€ au 31 décembre 2024), les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés (69,3 M€ au 31 décembre 2024, en déduction de la provision pour sinistre) et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives (7,7 M€ au 31 décembre 2024).
- L'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers repose sur une évaluation de type « Chain Ladder », basée sur une projection des données observées jusqu'à l'ultime, en segmentant les données par catégorie de locataires. Les prestations projetées au titre de la garantie loyers impayés englobent également les frais de contentieux. Cette méthode, communément utilisée pour la mesure de ce type de provision par les assureurs, présuppose que les modèles d'évolution des pertes historiques sont indicatifs des modèles d'évolution des pertes futures. Cette méthode est d'autant plus pertinente que l'historique de données est important et fiable. Compte tenu de

l'observation des sinistres passés et d'un historique de données désormais suffisant, l'évaluation de type « Chain Ladder » permet d'obtenir une meilleure évaluation des risques encourus à la date de clôture.

Plus précisément, l'évaluation de type « Chain Ladder » retenue est la méthode de Mack, qui permet d'estimer l'erreur de prédiction associée à la méthode sur la base de la détermination d'un seuil de confiance. Dans le contexte d'évolution à la clôture 2023 des modalités d'estimation de la provision, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99 %, maintenu en 2024 au même niveau que 2023. A titre informatif, la sensibilité de la provision pour sinistres au paramètre de seuil de confiance retenu est la suivante :

- Pour un seuil de confiance de 95 % : 213,6 M€.
 - Pour un seuil de confiance de 90 % : 203,3 M€.
- Les prévisions de recours sont déterminées par année d'effet de bail et par catégorie de locataire, en appliquant le taux de recours à la charge à l'ultime (brute de recours), sur base de données historiques, puis en déduisant les recours déjà encaissés. Pour les dégradations locatives, la provision est estimée en rapportant les prestations versées au titre de la garantie dégradations locatives aux prestations versées au titre de la garantie loyers impayés.

2.3.9. – Engagements sur enveloppe « Soutien à la production et la consolidation des acteurs du logement » dans le cadre de la convention quinquennale

Il est fait application de la directive d'ALG « Soutien à la production et la consolidation des acteurs du logement » 26 juillet 2023 pour le traitement des dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions visant à soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur, par référence à l'article L.313-18-1 II du CCH et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH.

Cette directive précise les bénéficiaires cibles, les critères d'éligibilité ainsi que le mode opératoire d'instruction par Action Logement. Les modalités de financements distribués par ALS peuvent prendre la forme de subventions versées à ALI pour l'acquisition ou la souscription d'actions ou de parts proposées par des organismes de logement social ou intermédiaire, ou de subventions d'investissements ou de titres participatifs versés directement aux organismes.

Après instruction des dossiers par ALS (identification des bénéficiaires, des modalités de financement et des montants alloués), le Conseil d'Administration d'ALG est sollicité pour définir et valider les mobilisations des enveloppes au titre des priorités définies dans la Convention Quinquennale, conformément au mode opératoire de la directive du 26 juillet 2023. Ces mobilisations d'enveloppes sont enregistrées en engagements hors bilan par ALS au cours de l'exercice de décision du Conseil d'Administration de l'associé unique ALG.

Attributions de subventions d'ALS à ALI afin d'acquérir ou de souscrire des titres de participation dans les sociétés mentionnées au 1° et au 2° de l'article L. 313-20-1 du CCH

Conformément aux décisions de l'associé unique, ALS notifie son accord à ALI pour l'attribution des subventions. Les fonds sont versés à réception du courrier d'appel de fonds émis par ALI. Ces subventions sont constatées en charges d'exploitation non bancaires au cours de l'exercice durant lequel la notification d'accord d'attribution est réalisée par ALS. En 2024, 334 M€ sont comptabilisées en charges de l'exercice. 80 M€ figurent en engagements hors bilan.

Attributions de subventions d'investissement versées directement aux organismes

Le traitement comptable est identique aux subventions versées à ALI : la notification d'accord d'attribution de la subvention donne lieu à la comptabilisation en charges d'exploitation non bancaires.

En 2024, 96 M€ figurent en charges de l'exercice.

Acquisition de titres participatifs émis par les organismes

Les acquisitions par ALS de titres participatifs entrant dans le cadre de la directive suivent les schémas comptables propres à la comptabilité des titres.

2.3.10. – Engagement en faveur des politiques nationales

Les modalités de rattachement à l'exercice considéré ressortent de l'analyse des conventions à exécution successive, telle que faite dans la note de présentation du règlement ANC n° 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du groupe Action Logement. Les sommes allouées par ALS au cours d'un exercice au titre de la politique nationale pour le logement et figurant dans les conventions signées entre Action Logement, l'État et un autre organisme tiers (sous la forme d'une enveloppe annuelle définie dans ces conventions), constituent une charge d'exploitation non bancaire de l'exercice. Le solde alloué sur les exercices ultérieurs constitue un engagement donné qui figure dans le hors bilan des états de synthèse. Sont considérés comme des organismes agissant en faveur des politiques nationales l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale pour l'information sur le logement et les agences départementales pour l'information sur le logement (ANIL-ADIL), le Fonds national des aides au logement (FNAL), le Fonds national des aides à la pierre (FNAP). À ce titre, figurent en charges de l'exercice 400 M€ pour l'ANRU, 150 M€ pour le FNAP, 9 M€ pour l'ANIL-ADIL. Concernant les engagements hors bilan de subventions à la date de clôture, ils s'élèvent à 4,8 Md € pour l'ANRU et 27 M€ pour l'ANIL.

2.3.11. – Comptes consolidés

ALS établit des comptes consolidés, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 99-07 relatives aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire et à compter du 1^{er} janvier 2021, conformément au règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés. ALS est par ailleurs également intégrée au sein des comptes consolidés d'ALG.

2.3.12. – Régime fiscal

L'ordonnance du 26 octobre 2016 prévoit dans son article 5, une exonération partielle des activités d'ALS selon le critère de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) applicable aux organismes HLM. Cette ordonnance est complétée par un rescrit fiscal en date du 19 décembre 2017 dont la date d'effet est au 1^{er} janvier 2017. Le rescrit fixe le principe d'une répartition des produits et des charges entre les secteurs, exonéré et taxable au moyen de clés de répartition. Les opérations conclues avant le 1^{er} janvier 2017 sont exonérées d'impôt sur les sociétés. L'application de ces principes conduit à la sectorisation du résultat de la manière suivante :

- Résultat du secteur fiscalisé : bénéfice de 39 531 K€ après impôt de 5 976 K€
- Résultat du secteur exonéré : déficit de 36 196 K€

Compte tenu des déductions et réintégrations fiscales, le résultat fiscal est bénéficiaire de 47 476 K€ avant imputation des déficits reportables. Le solde des déficits fiscaux reportables est de 1 596 697 K€ à la date de clôture.

2.4. – Estimations et jugements comptables déterminants

La préparation des états financiers conduit la direction d'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 dépréciations des prêts et créances et les provisions pour risques et charges. ALS 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.

3. – Notes relatives au bilan

3.1. – Créances sur des établissements de crédit et assimilés

Le poste se décompose ainsi :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Créances à vue	1 088 911	1 154 145
Comptes ordinaires	831 450	887 184
Livrets	257 461	266 961
Créances à terme	894 782	1 757 307
Comptes à terme	877 089	1 716 207
Créances rattachées	17 693	41 100
Total	1 983 693	2 911 452

3.2. – Opérations avec la clientèle (Créances)

Ce poste correspondant aux prêts accordés par ALS aux clients personnes physiques et morales se décompose comme suit :

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Prêts aux personnes physiques	4 008 043		121 154	38 175	61	4 167 433	3 997 045
Encours prêts	4 008 043		121 154	38 175		4 167 372	3 996 966
Autres					61	61	78
Créances rattachées	3 166	33	96	36		3 331	3 261
Créances douteuses	48 059	213 327	296	586	0	262 268	233 875
Total brut	4 059 269	213 359	121 546	38 796	61	4 433 032	4 234 181
Dépréciations prêts personnes physiques	-36 937	-198 213	-147	-473		-235 770	-224 741
Total net	4 022 332	15 146	121 399	38 324	61	4 197 262	4 009 439

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Prêts aux personnes morales	15 220 444			31 977		15 252 421	14 038 979
Groupe	7 081 415			25 798		7 107 213	6 585 491
Hors groupe	8 139 028			6 180		8 145 208	7 453 488
Créances rattachées	72 011			111		72 123	62 716
Créances douteuses	58 977	0	0	71		59 049	170 704
Total brut	15 351 433	0	0	32 160		15 383 593	14 272 399
Dépréciations prêts personnes morales	-28 099			-31		-28 130	-79 923
Total net	15 323 334	0	0	32 129		15 355 463	14 192 476

L'ensemble des créances sur la clientèle est à terme.

L'activité caution comprend les dispositifs suivants :

— Les garanties LOCA-PASS

Ce dispositif est constitué des mises en jeu LOCA-PASS correspondant aux sommes sollicitées par les bailleurs du parc social dans le cadre des impayés de loyers et charges et dont le remboursement est demandé aux locataires. Action Logement Services a mis fin à la distribution des garanties LOCA-PASS depuis le 31 mai 2019. L'encours des mises en jeu LOCA-PASS ressort à 36 637 K€ (47 898 K€ en 2023), dépréciés en totalité tout comme l'année dernière. Il n'y a plus d'engagement hors bilan.

— Visale

340 211 contrats de cautionnement ont été accordés au cours de l'année 2024, contre 319 107 en 2023. Les créances locataires Visale s'élèvent à 176 589 K€ (130 739 K€ fin 2023) et sont dépréciées à hauteur de 161 549 K€ (122 764 K€ fin 2023). Les impacts résultat relatifs aux dépréciations de créances ainsi qu'aux provisions pour risques sont résumés au niveau de la note traitant du coût du risque (voir 4.4).

Les dépréciations des prêts aux personnes physiques et personnes morales ont évoluées comme suit :

(En milliers d'euros.)	Dépréciations				31/12/2024
	31/12/2023	Dotations	Reprises	Autres	
Prêts personnes physiques	-224 741	-54 655	43 626		-235 770
Prêts personnes morales	-79 923	-17 158	68 951		-28 130
Total	-304 664	-71 813	112 577		-263 900

Le détail des encours douteux compromis se présente comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024
Créances douteuses personnes physiques (brut)	262 268
Dont douteux compromis	
Brut	208 758
Dépréciations	-193 527
Créances douteuses personnes morales (brut)	59 049
Dont douteux compromis	
Brut	10 145
Dépréciations	-9 056

3.3. – Obligations et autres titres à revenu fixe

Ce poste se compose notamment :

- De titres participatifs émis par des organismes publics pour 103,0 M€, ALS ayant souscrit en novembre 2024 à des titres participatifs émis par l'OPH Finistère Habitat à hauteur de 3 M€.
- D'autres titres à revenus fixes d'une valeur de 1,5 M€.

Aucun transfert de catégorie n'est intervenu au cours de l'exercice.

Titres participatifs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, ALS a souscrit fin 2022 à des titres participatifs à hauteur de 100 M€ dans 15 Offices Publics de l'Habitat (OPH) concernés par un regroupement ou un projet de regroupement, leur permettant ainsi de pouvoir exercer pleinement leurs missions d'organismes d'HLM. Ces titres sont assimilés à des quasi-fonds propres sans être porteurs de droits de vote, ils n'ont pas d'échéance et sont remboursables par l'entreprise émettrice à leur prix d'acquisition après une période de 7 ans. Ils

génèrent une rémunération annuelle composée d'un intérêt fixe et d'une part variable basée sur l'autofinancement locatif. Ces titres sont classés dans la catégorie titres de placement.

A la clôture de l'exercice, aucun indice de perte de valeur n'a été constaté sur les titres participatifs.

Autres titres à revenus fixes

Les autres titres à revenus fixes sont dépréciés à hauteur de 283 K€ à la date de clôture, sur la base de leur dernière valorisation disponible.

3.4. – Parts dans les entreprises liées

Ce poste comprend les titres de participation suivants :

Raison sociale	Montant du capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue	Valeur brute des titres détenus au 31/12/2024
Astria Foncier	77	125	99,998 %	71
Atriom	1 100	-1 032	100,000 %	1 797
Ma Nouvelle Ville	7 196	-11 365	99,679 %	9 489
Martinique Habitat	820	-1 011	100,000 %	858
ONV	666 033	1 938	99,995 %	666 000
Réunion Habitat	600	-9	99,983 %	600
Solendi Expansion	99 408	76 435	100,000 %	126 742
Total (En milliers d'euros.)				805 557

Raison sociale	Dépréciation titres 31/12/2023	Dotations dépréciation de l'exercice	Reprises dépréciation de l'exercice	Dépréciation titres 31/12/2024	Valeur nette des titres détenus au 31/12/2024
Astria Foncier	-71			-71	
Atriom	-1 665	-132		-1 797	
Ma Nouvelle Ville	-9 489			-9 489	
Martinique Habitat	-858			-858	
ONV					666 000
Réunion Habitat		-199		-199	401
Solendi Expansion					126 742
Total (En milliers d'euros.)	-12 083	-330		-12 413	793 144

Raison sociale	Quote-part de capital détenue	Valeur nette des titres détenus au 31/12/2024	Prêts et avances consenties par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Astria Foncier	99,998 %				2 155	-455	
Atriom	100,000 %		1 000		450	-617	
Ma Nouvelle Ville	99,679 %		20 000		0	339	
Martinique Habitat	100,000 %		395		81	-626	
ONV	99,995 %	666 000	334 000	446 697	101 890	9 163	
Réunion Habitat	99,983 %	401			1 243	385	
Solendi Expansion	100,000 %	126 742			25 472	3 706	
Total (En milliers d'euros.)		793 144	355 395	446 697			

Les dépréciations des titres de participation sont calculées sur la base de leur résultat projeté à la date de clôture. En complément, une provision pour situation nette négative est constatée pour Martinique Habitat ainsi qu'une dépréciation d'une partie du compte courant concernant Ma Nouvelle Ville. Ces compléments permettent de tenir compte de leur situation financière à la date de clôture.

3.5. – Immobilisations incorporelles et corporelles

(En milliers d'euros.)	Valeur brute						Amortissements et dépréciations	Valeur nette
	31/12/2023	Augmentations		Diminutions		31/12/2024		31/12/2024
		Acquisitions	Virements poste à poste	Sorties	Virements poste à poste			
Immobilisations incorporelles	48 061	12 248	10 032	-10 776	-10 032	49 533	-25 257	24 275
Droit au bail	61					61		61
Logiciels	42 060	7 707	10 032	-10 776		49 023	-25 257	23 766

Immobilisations en cours	5 940	4 541			-10 032	448		448
Immobilisations corporelles	65 439	4 046	363	-7 035	-363	62 451	-42 820	19 631
Terrains	317					317		317
Constructions	4 346			-474		3 872	-3 124	748
Installations générales	28 513	386	363	-131		29 131	-18 640	10 491
Matériel de transport	26					26	-26	
Matériel de bureau, informatique, mobilier	31 951	3 013		-6 429		28 535	-21 030	7 506
Immobilisations en cours	285	647			-363	569		569
Total	113 500	16 294	10 395	-17 811	-10 395	111 983	-68 077	43 906

(En milliers d'euros.)	Amortissements			
	31/12/2023	Augmentations des amortissements	Diminution des amortissements	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-26 498	-9 535	10 776	-25 257
Droit au bail				
Logiciels	-26 498	-9 535	10 776	-25 257
Immobilisations corporelles	-42 609	-7 242	7 031	-42 820
Terrains				
Constructions	-3 539	-59	474	-3 124
Installations générales	-14 041	-4 730	131	-18 640
Matériel de transport	-26			-26
Matériel de bureau, informatique, mobilier	-25 003	-2 453	6 426	-21 030
Total	-69 107	-16 777	17 807	-68 077

3.6. – Autres actifs

Les autres actifs se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Gages espèces	198 312	213 312
Produits à recevoir		1 137
Autres créances opérations avec la clientèle	8 916	10 614
Autres impôts et taxes	99	189
Dépôts versés	2 874	2 827
Comptes courants filiales	355 395	354 021
Autres créances	2 028	16 073
Valeur brute	567 625	598 172
Dépréciation du gage d'espèces	-198 312	-213 312
Dépréciations des comptes courants filiales	-20 318	-18 759
Dépréciations Autres créances	-44	-39
Valeur nette	348 950	384 840 994

Le gage d'espèces à l'actif est déprécié à 100 % depuis l'origine. Celui-ci sert à bonifier les prêts consentis par la CDC auprès des organismes du logement social. Au fur et à mesure de l'appel des bonifications consenties, la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Les produits à recevoir et les charges constatées d'avance sont désormais présentés au niveau des comptes de régularisation.

Les comptes courants filiales concernent l'ONV pour 334,0 M€, Ma Nouvelle Ville pour 20,0 M€, Atriom pour 1,0 M€ et Martinique Habitat pour 0,4 M€. Les dépréciations de ces comptes courants concernent principalement Ma Nouvelle Ville, société en cours de liquidation amiable, avec 19,1 M€.

3.7. – Comptes de régularisation actif

Les comptes de régularisation comprennent :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Produits à recevoir	743	
Charges constatées d'avance	11 812	
Primes d'émissions EMTN à répartir	50 724	54 300
Total	63 279	54 300

Les produits à recevoir et les charges constatées d'avance sont désormais présentés au niveau des comptes de régularisation actif, ils étaient compris dans les autres actifs au 31/12/2023 pour 10,9 M€.

L'amortissement des primes d'émission EMTN restant à étaler est constaté au résultat dans le poste « Obligations et autres titres à revenus fixes ». Les primes liées à l'émission de la 8^e souche et qui ont été activées en 2024 s'élèvent à 1,1 M€. La charge étalée sur l'exercice 2024 est de 4,7 M€.

3.8. – Dettes envers les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts CDC	964 858	1 002 051
Commissions sur lignes de trésorerie	37	65
Total	964 895	1 002 116

Les dettes envers les établissements de crédit comprennent notamment deux contrats de prêts signés en 2013 et 2015 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ex-UESL pour un montant total de 1,7 Md € destinés à soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs. Les huit tirages ont porté sur 1 477 M€. Action Logement Services a remboursé 37,2 M€ sur la période, portant le capital restant dû à 964,9 M€ à la clôture de l'exercice. Ces dettes envers les établissements de crédit sont à terme.

3.9. – Opérations avec la clientèle (dettes)

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État							
Financement ANRU							
Dettes envers les personnes physiques	78 246		4 512	69		82 827	169 438
Aides à la Mobilité	46 243		4 188	42		50 473	115 424
Action Cœur de Ville	6 134					6 134	9 131
Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance							
Travaux de rénovation énergétique du parc privé	776					776	6 786
Prime acquisition neuve	17 920		120			18 040	31 010
Autres subventions	7 173		204	27		7 404	7 086
Dettes envers les personnes morales	6 846 262			131 746		6 978 008	6 983 078
Dont collecte	6 169 506			131 746		6 301 252	6 094 774
Collecte sous forme de prêts en cours	6 034 650			128 830		6 163 480	5 940 006
Collecte échue sous forme de prêts	134 856			2 916		137 772	154 768
Dont subventions	676 756					676 756	888 304
Subventions Groupe	238 290					238 290	414 393
Subventions hors groupe	438 466					438 466	473 911
Total	6 924 508		4 512	131 815		7 060 835	7 152 516

Seules les dettes envers les personnes morales liées à la PEEEC (« collecte ») sous forme de prêts sont à terme.

3.10. – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre comprennent les emprunts obligataires contractés par ALS, leur variation sur la période est la suivante :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Augmentations	Remboursements	Variation	31/12/2024
Emprunts obligataires	7 200 000	500 000			7 700 000
Dettes rattachées	71 774			-8 225	63 549
Total	7 271 774	00 000		-8 225	7 763 549

En octobre 2024, Action Logement Services a réalisé une émission obligataire d'un montant de 500 M€, pour une durée de 15 ans, au taux d'intérêt annuel de 3,625 %.

3.11. – Autres passifs

Les autres passifs sont ventilés comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	42 103	37 118
Impôts et taxes	3 758	11 257
Dettes fournisseurs	24 060	32 187
Autres dettes	12 340	10 771
Total	82 260	91 333

3.12. – Comptes de régularisation passif

Les comptes de régularisation passif comprennent les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Charges à payer	108	
Produits constatés d'avance	13 871	
Total	13 979	

Les produits constatés d'avance comprennent principalement les commissions de cautions délivrées par ALS à partir de 2024 concernant des prêts contractés par des bailleurs auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la construction de logements intermédiaires. Le produit de ces commissions est étalé sur la durée des prêts garantis par ALS qui pour certains ont une durée de 50 ans. Au titre de 2024, 13,1 M€ de commissions ont été comptabilisées en produits constatés d'avance et 30 K€ sont comptabilisées en compte résultat.

A noter que les comptes de régularisation étaient auparavant présentés au niveau des autres passifs (1 086 K€ au 31/12/2023).

3.13. – Provisions

Les provisions pour risques et charges sont réparties par activité comme suit :

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité Caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024
Provisions pour risques		234 819		66	7 514	242 398
Provisions pour charges					73 844	73 844
Total		234 819		66	81 358	316 242

Les variations des provisions se présentent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions pour risques de l'activité caution				
Provision VISALE	189 000	45 119		234 119
Provision sur fonds de sécurisation des accédants PAS	800		-100	700
Provisions pour risques de l'activité PSEEC				
Provision au titre d'une filiale	279		-214	66
Provisions pour risques et charges des autres activités				
Provision pour indemnités de fin de carrière	54 874	3 557	-2 546	55 885
Provision pour médailles du travail	3 803		-70	3 733
Provision pour pénalités	555		-555	
Provision pour charges de fonctionnement	55	602	-55	602
Provision pour litiges et risques RH	3 748	86	-1 130	2 704
Provision pour charges RH	2 124		-221	1 903
Provision pour risques et charges informatiques	12 170	6 292	-6 370	12 092
Provision pour litiges autres	2 936	3 864	-2 361	4 439
Total	270 345	59 520	-13 622	316 242

Provision pour risques de l'activité de cautionVisale

La provision pour risques de 234 119 K€ à la date de clôture (189 000 K€ fin 2023) tient compte des composantes suivantes :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 295 706 K€ (240 600 K€ fin 2023) ;
- Prévisions de recours à encaisser : -69 310 K€ (-57 800 K€ fin 2023) ;
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 7 723 K€ (6 200 K€ fin 2023).

Les impacts résultat relatifs aux dépréciations de créances ainsi qu'aux provisions pour risques sont résumés au niveau de la note traitant du coût du risque (voir 4.4).

Le dispositif de sécurisation des accédants PAS

Le dispositif mis en place entre 1999 et 2003, couvre les contrats de prêts émis par les banques et garantis par le SGFGAS. Il s'éteindra définitivement à horizon 2033. Figurent dans les comptes d'Action Logement Services, un dépôt de 60 K€ auprès du SGFGAS au titre d'un fonds de roulement en cas de sinistre et une provision pour risques de 700 K€ au passif du bilan. La provision est reprise linéairement pour un montant de 100 K€ annuels, jusqu'à l'extinction du dispositif. Aucun appel de fonds du SGFGAS n'est intervenu depuis 2015.

Provision pour risques et charges des autres activités.

La provision pour indemnités de départ en retraite tient compte d'actifs de couverture pour un montant de 1 301 K€ à la date de clôture.

3.14. – Durées résiduelles

Les durées résiduelles des actifs et passifs financiers sont les suivantes à la date de clôture :

(En milliers d'euros.)	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Actifs financiers bruts	1 875 431	1 132 915	3 416 139	15 480 409	21 904 893
Créances sur les établissements de crédit	1 356 245	445 050	160 000	22 399	1 983 693
Personnes physiques	333 917	260 225	1 158 835	2 680 056	4 433 032
Prêts	89 756	258 172	1 150 992	2 668 513	4 167 433
Créances rattachées	3 331				3 331
Créances douteuses	240 830	2 052	7 843	11 543	262 268
Personnes morales	185 269	427 640	2 097 304	12 673 379	15 383 593
Prêts	102 270	424 209	2 083 171	12 642 771	15 252 421
Créances rattachées	72 123				72 123
Créances douteuses	10 876	3 431	14 133	30 608	59 049
Obligations et autres titres à revenu fixe				104 575	104 575
Passifs financiers	142 779	1 072 796	1 126 464	13 447 203	15 789 243
Dettes envers les établissements de crédit		40 130	192 861	731 868	964 858
Dettes envers la clientèle	142 779	969 117	933 603	5 015 335	7 060 835
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État		82 827			82 827
Dettes envers les personnes physiques					
Dettes envers les personnes morales	142 779	886 290	933 603	5 015 335	6 978 008
Dettes représentées par un titre		63 549		7 700 000	7 763 549

4. – Notes relatives au compte de résultat

4.1. – Produit net non bancaire

Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) est constitué de la participation des employeurs nette des subventions comptabilisées en charge.

4.1.1. – Fonds reçus sous forme de subvention

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité Caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Participation des employeurs	1 453 229		34 027	10 397		1 497 653	1 447 200
Fonds reçus sous forme de subvention	1 437 491		34 027	10 404		1 481 921	1 426 060
Fonds échus et prescrits	15 086			-7		15 079	19 933
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	652					652	1 206
Subventions reçues d'un autre fonds							324 674
Fonds reçus							17 383
Total	1 453 229		34 027	10 397		1 497 653	1 789 256

La suppression de la comptabilité par fonds se traduit par la disparition du transfert des fonds PEEC, garantie, PEAEC et PSEEC vers le fonds de fonctionnement, comme cela est encore présenté en colonne 2023 (ligne « Subventions reçues d'un autre fonds »).

Dans cette même logique, le produit des « Fonds reçus » lié aux produits des transferts de réservations locatives entre activités apparaît désormais sur une seule et même ligne au niveau des subventions comptabilisées en charge (voir note 4.1.2).

4.1.2. – Subventions comptabilisées en charges

Le détail des subventions comptabilisées en charges est présenté ci-après :

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Financement de politiques nationales	-559 000					-559 000	-633 000
Financement ANIL-ADIL	-9 000					-9 000	-9 000
Financement ANRU	-400 000					-400 000	-324 000
Financement FNAP	-150 000					-150 000	-300 000
Subventions personnes physiques	-80 347		-6 704	115		-86 936	-197 039
Subventions mobilité	-58 571		-5 450	178		-63 844	-190 965
Dont subventions Mobili-Pass	-32		-572			-604	-40 554
Dont subventions aides Mobili-Jeunes	-58 539		-4 879	178		-63 240	-150 410
Aides aux salariés en difficulté	-17 694		-90	-63		-17 848	-14 561
Action Cœur de Ville	-5 178					-5 178	-10 969
Plan d'Investissement Volontaire							22 659
Autres subventions	1 096		-1 163			-67	-3 203
Subventions personnes morales	-538 651				-26 951	-565 602	-542 400
Subventions vers le groupe Action Logement	-394 436					-394 436	-459 859
Subventions aux organismes de logement social	-82 200					-82 200	14 045
Bonification prêts de haut de bilan (PHB 2.0)	-40 624					-40 624	-35 607
Action Cœur de Ville	-21 864					-21 864	-21 346
Innovation, ingénierie territoriale et expérimentation	-21 458					-21 458	-26 879
Copropriétés dégradées	13 516					13 516	305
Subventions pour les frais de fonctionnement (APAGL - ALG)					-26 951	-26 951	-25 800
Autres subventions	8 416					8 416	12 742
Autres subventions	20 259	-5 121	-7 477	-12 838		-5 176	-19 615
Subventions versées à un autre fonds							-324 674
Total	-1 157 739	-5 121	-14 181	-12 723	-26 951	-1 216 714	-1 716 728

Les subventions vers le groupe Action Logement de 394,4 M€ comprennent 60,0 M€ pour l'AFL au titre du NPNRU, ainsi que 334,4 M€ pour ALI à des fins de dotations fonds propres de filiales ESH et de filiales de logement intermédiaire.

Les autres subventions comprennent :

- Les versements des activités PEAEC et PSEEC à l'activité PEEC concernant la valorisation des réservations locatives 2024 des salariés de la PEAEC et de la PSEEC pour des programmes financés par la PEEC. Pour 2024, l'effet positif pour l'activité PEEC est directement présenté sur la ligne « Autres subventions » (charges) plutôt qu'au niveau des fonds reçus sous forme de subventions.
- Les frais de contentieux non refacturables principalement sur l'activité Visale, au niveau de l'activité caution.

4.2. – Produit net bancaire

Le Produit Net Bancaire (PNB) est constitué principalement de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle et des charges d'intérêts sur emprunts.

4.2.1. – Intérêts et produits assimilés

Ce poste comprend les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Opérations avec des établissements de crédit		0			80 683	80 683	87 610
Opérations avec la clientèle	180 868	4 208	1 023	788	0	186 888	133 294
Opérations avec des personnes physiques	39 002	4 208	1 023	389	0	44 623	38 059
Revenus des prêts aux personnes physiques	37 893	3 165	1 023	389	0	42 470	37 419
Autres produits d'activités annexes	1 110	1 043	0			2 152	640
Opérations avec des personnes morales	140 639			399		141 038	93 969
Revenus des prêts aux personnes morales	138 941			347		139 289	92 260
Revenus des prêts aux entreprises liées	1 698			52		1 750	1 709
Obligations et autres titres à revenus fixes	1 226					1 226	1 265
Titres participatifs et titres à revenus fixes	1 226					1 226	1 265
Total	180 868	4 208	1 023	788	80 683	267 571	220 904

Les revenus des titres participatifs étaient auparavant compensés avec les charges liées aux obligations et autres titres à revenus fixes.

4.2.2. – Intérêts et charges assimilés

Ce poste comprend les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Opérations avec les établissements de crédit	-39 197	-30 475
Intérêts emprunts	-39 080	-30 349
Services bancaires	-117	-126
Opérations avec la clientèle	-253	-846
Charges de fonctionnement	-253	-846
Autres		
Obligations et autres titres à revenus fixes	-149 882	-109 703
Autres intérêts et charges assimilés	5	-99
Total	-189 328	-141 123

La ligne Obligations et autres titres à revenus fixes comprend les charges sur emprunts obligataires pour 145,2 M€ (105,0 M€ en 2023) et 4,7 M€ d'amortissements de primes d'émissions (4,7 M€ en 2023).

4.3. – Charges générales d'exploitation

Ce poste comprend les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Frais de personnel	-192 127	-186 147
Salaires, appointements	-112 723	-111 254
Cotisations sociales et taxes	-67 331	-60 886
Intéressement et abondement	-10 432	-10 024
Comité d'entreprise	-2 521	-2 470
Provisionnement	879	1 513
Autres frais administratifs	-110 366	-107 572
Assurances	3 699	3 294
Cotisation ANCOLS	-6 382	-6 391
Cotisation ACPR	-1 219	-1 146
Entretien et réparations	-4 080	-5 177
Fournisseurs de biens	-5 490	-5 303
Honoraires et frais contentieux	-22 815	-23 351
Locations immobilières	-28 020	-27 357
Prestations de services intra Groupe	3 993	3 293
Provisions d'exploitation	-1 976	3 795
Publications, réceptions	-3 577	-3 627
Sous-traitances	-25 241	-24 666
Taxes diverses (CVAE, taxe bureaux, contribution	-543	-406
Transport, voyages, déplacements	-1 261	-1 141
Autres	-17 453	-19 389
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	-16 777	-13 181
Total	-319 270	-306 900

Les honoraires et frais de contentieux comprennent notamment les honoraires du call center d'ALS, les honoraires de recouvrement, les honoraires de formation du personnel ainsi que les honoraires liés à l'émission obligataire réalisée sur l'exercice (notation, avocats, lettres de confort).

Les frais de sous-traitance sont principalement liés à l'informatique.

Les autres frais administratifs (17.5 M€) comprennent principalement les redevances de maintenance et d'utilisation de licences informatiques.

4.4. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Personnes morales	51 199			111		51 310	-24 873
Dotations	-17 154			-5		-17 158	-49 095
Reprises	68 833			118		68 951	24 366
Pertes et récupérations sur créances amorties	-480			-3		-483	-144
Personnes physiques	11 871	-91 659	107	243	0	-79 439	-44 889
Dotations	-12 343	-87 271	-67	-93		-99 774	-117 082
Reprises	28 164	14 846	191	525		43 726	100 646
Pertes et récupérations sur créances amorties	-3 951	-19 234	-17	-189	0	-23 391	-28 453
Gages espèces							
Reprises	15 000					15 000	15 000
Pertes	-15 000					-15 000	-15 000
Total	63 070	-91 659	107	354	0	-28 129	-69 762

Le gage d'espèces à l'actif du bilan est déprécié à 100 % depuis l'origine. Celui-ci sert à bonifier les prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignation auprès des organismes du logement social. Au fur et à mesure de l'appel des bonifications consenties, la créance est passée en pertes et une reprise de la provision du même montant est constaté

Visale

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Dotations nettes dépréciation d'actif	-38 785	-44 828
Dotations nettes provision passif	-45 119	16 981
Pertes et récupérations sur créances amorties	-12 554	-11 330
Total	-96 458	-39 177

Le coût du risque lié au dispositif Visale représente une dotation nette de 96 458 K€ sur l'exercice 2024. En 2023, la reprise nette de 16 981 K€ sur la ligne « Dotations nettes provision passif » était liée à l'évolution dans les modalités d'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés.

4.5. – Gains et pertes sur autres actifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations corporelles, incorporelles et financières	486	220
Produits cessions éléments actif immobilisations corporelles		
Valeur comptable actifs cédés immobilisations incorporelles	0	321
Produits cessions éléments actif immobilisations corporelles	490	
Valeur comptable actifs cédés immobilisations corporelles	-3	-101
Entreprises liées	-2 528	-13 520
Dotations	-1 890	-14 471
Reprises	214	1 379
Pertes	-853	-428
Total	-2 042	-13 300

Les dotations sur entreprises liées en 2023 sont relatives à la participation détenue dans Ma Nouvelle Ville.

4.6. – Impôt sur les résultats

A la clôture de l'exercice, sur le résultat fiscal 2024 évalué à 47 476 K€ (51 579 K€ en 2023), il a été imputé 24 238 K€ de déficits fiscaux 2017 reportables en avant contre 26 289 K€ en 2023.

4.7. – Compte de résultat SIEG et hors SIEG

(En milliers d'euros.)	SIEG	Hors SIEG	31/12/2024	31/12/2023
Participations des employeurs	910 935	586 718	1 497 653	1 447 200
Subventions reçues				342 057
Subventions reçues d'un autre fonds				324 674
Autres subventions				17 383
Subventions versées	-744 532	-472 182	-1 216 714	-1 716 728
Subventions en faveur d'agences de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-559 000		-559 000	-633 000
Subventions en faveur des personnes physiques	-86 918	-18	-86 936	-197 039
Subventions en faveur des personnes morales	-93 438	-472 164	-565 602	-542 400
Subventions versées à un autre fonds				-324 674
Autres subventions	-5 176		-5 176	-19 615
Produit net non bancaire	166 402	114 536	280 939	72 528
Intérêts et produits assimilés	182 563	83 782	266 344	219 639
Opérations avec des établissements de crédit		80 683	80 683	87 610
Opérations avec des personnes physiques	41 576	3 047	44 623	38 059
Opérations avec des personnes morales	140 986	52	141 038	93 969
Obligations et autres titres à revenus fixes				
Autres intérêts et produits assimilés				
Intérêts et charges assimilés	-128 738	-59 364	-188 101	-139 858
Opérations avec des établissements de crédit	-39 150	-47	-39 197	-30 475
Opérations avec la clientèle	-248		-248	-945
Obligations et autres titres à revenus fixes	-89 340	-59 316	-148 656	-108 438
Autres intérêts et charges assimilés				
Revenus des titres à revenus variables				
Commissions (produits)	1 229		1 229	
Commissions (charges)	-1 028	-697	-1 725	-5 413
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement				
Autres produits d'exploitation bancaire				1 775
Autres charges d'exploitation bancaire				
Produit net bancaire	54 025	23 721	77 747	76 143
Charges générales d'exploitation	-99 355	-203 138	-302 493	-293 719
Frais de personnel	-63 623	-128 504	-192 127	-186 147
Autres frais administratifs	-35 732	-74 634	-110 366	-107 572
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	-5 556	-11 221	-16 777	-13 181
Produit net d'exploitation	-104 911	-214 359	-319 270	-306 900
Résultat brut d'exploitation	115 517	-76 102	39 415	-158 228
Coût du risque	-29 402	1 273	-28 129	-69 762
Résultat d'exploitation	86 115	-74 829	11 286	-227 990
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-1	-2 041	-2 042	-13 300
Résultat courant avant impôt	86 115	-76 870	9 244	-241 290
Résultat exceptionnel				
Impôt sur les bénéfices	18	-5 927	-5 909	-6 531
Dotations/Reprises provisions réglementées				
Résultat net	86 133	-82 797	3 336	-247 821

5. – Engagements hors bilan

5.1. – Engagements donnés

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement	5 059 209		10 405	3 549		5 073 163	5 490 280
Engagements en faveur d'établissements de crédit	679 050					679 050	719 674
Bonification échéances dues à la CDC	679 050					679 050	719 674
Engagements en faveur de personnes physiques	245 429		10 405	944		256 779	344 154
Actions territoires spécifiques	3 907					3 907	4 108
Prêts Acquisition	199 915		8 991	662		209 568	289 062
Prêts Travaux	15 061		1 275	247		16 583	23 264
Avances, dépôts de garantie LOCA-PASSO	13 558		6	1		13 565	12 806
Refinancement de prêts	2 392					2 392	1 378
Action Cœur de Ville	9 711					9 711	12 524
Travaux de rénovation énergétique du parc privé							124
Autres	229		133	16		378	234
Engagements douteux personnes physiques	657			18		675	651
Engagements en faveur de personnes morales	4 134 729			2 605		4 137 334	4 426 452
Action Cœur de Ville	608 008					608 008	587 110
Actions territoires spécifiques	8 142					8 142	8 142
Amélioration performance énergétique							
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	16 688					16 688	22 953
Logements-foyers hors FTM	160 467					160 467	159 845

Logement social	1 824 039					1 824 039	2 094 961
Logement intermédiaire	65 796					65 796	132 545
Prêts NPNRU	673 905					673 905	516 619
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	18 319					18 319	28 201
Autres financements	756 026			2 605		758 631	850 887
Engagements douteux personnes morales	3 340					3 340	25 189
Engagements de garantie	3 467 725	9 769 598			56	13 237 378	12 338 782
Engagements en faveur d'établissements de crédit	3 427 725					3 427 725	3 108 447
Garanties apportées pour l'Association Foncière Logement	541 203					541 203	594 097
Garanties établissements de crédit	2 886 522					2 886 522	2 514 350
Engagements en faveur de personnes physiques		9 769 598				9 769 598	9 189 946
Garantie VISALE		9 501 819				9 501 819	8 958 102
Garanties douteuses sur VISALE		267 780				267 780	231 844
Engagements en faveur de personnes morales	40 000				56	40 056	40 389
Avals, cautions, garanties	40 000				56	40 056	40 389
Engagements de subventions à verser	4 914 842					4 914 842	5 422 064
Subventions en faveur de l'État - Politiques Nationales	4 827 000					4 827 000	5 386 000
Subventions ANIL-ADIL	27 000					27 000	36 000
Subventions NPNRU	4 800 000					4 800 000	5 200 000
Subventions FNAP							150 000
Engagements en faveur de personnes morales	87 842					87 842	36 064
Divers personnes morales	87 842					87 842	36 064
Total	13 441 776	9 769 598	10 405	3 549	56	23 225 384	23 251 125

Les garanties en faveur d'établissements de crédit comprennent 1 958 M€ de garanties apportées au bénéfice de la Caisse des Dépôts et Consignation (garantie financière liées à la bonification PHB 2.0 et nantissement de créances au titres des emprunts figurant au passif), 482 M€ de cautions délivrées pour garantir des prêts contractés par des bailleurs auprès de la Banque des Territoires concernant le financement de la construction de logements intermédiaires et une caution en faveur des prêteurs de l'ONV pour un montant de 447 M€.

5.2. – Engagements reçus

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financements							
Engagements reçus d'établissements de crédit					500 000	500 000	500 000
Lignes de crédit					500 000	500 000	500 000
Engagements reçus de personnes morales	33 504					33 504	39 389
Financement prêts acquisitions							1 619
Financement prêts Travaux							10
Financement PASS-FONCIER Ø	24 013					24 013	26 173
Gage espèces bailleur							1 969
Autres financements	9 491					9 491	9 618
Total	33 504				500 000	533 504	539 389

Une partie des prêts PASS-FONCIER d'ALS est couverte par une garantie de cautionnement auprès de la MNCAP.

6. – Autres informations

6.1. – Effectif

L'effectif équivalent temps plein moyen se compose comme suit :

	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	913	919
Employés et agents de maîtrise	1 622	1 661
Dont contrats en alternance	85	67
Total	2 535	2 580

6.2. – Rémunérations, avances, crédits et engagements

Les membres du Conseil d'Administration ne sont pas rémunérés et ne perçoivent pas de jetons de présence.

6.3. – Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes liés à la mission de certification des comptes s'élève à 762 K€ TTC contre 974 K€ TTC en 2023. Les honoraires 2023 tiennent compte de la complexité des travaux liés aux migrations post réforme d'Action Logement, qui ont nécessité l'intervention de spécialistes en systèmes d'information.

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Forvis Mazars	225	367
PricewaterhouseCoopers (PWC)	410	445
Montant H.T. (*)	635	812
TVA 20 %	127	162
Total T.T.C	762	974

(*) dont 30 K€/H.T. pour l'audit des comptes consolidés

Des services accessoires à la certification des comptes viennent en complément de ce montant, notamment les lettres de confort liées aux émissions obligataires et le rapport de performance extra financière.

7. – Evénements postérieurs à la clôture

7.1. – Feuille de route RSE D'ALS

Les travaux menés tout au long de l'exercice 2024 ont conduit le Conseil d'Administration à valider, le 23 janvier 2025, la feuille de route RSE d'ALS établie à compter de l'exercice 2025.

La formalisation expresse des engagements et des réalisations d'ALS en la matière est essentielle, tant pour mesurer sa contribution aux ambitions du groupe Action Logement que pour assurer une communication lisible à destination de ses parties prenantes externes.

Ainsi la feuille de route RSE 2025 d'ALS constitue le point de départ de la structuration des objectifs d'ALS et de la déclinaison des engagements métiers. Il s'agit d'un exercice itératif qui, d'année en année et avec l'appui d'indicateurs affinés, permettra de renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité dans l'activité d'ALS et contribuera notamment à établir le futur rapport de durabilité et à préparer la Convention Quinquennale ultérieure.

La feuille de route RSE d'ALS sera déclinée annuellement. Le comité RSE et des engagements assurera le suivi de la mise en œuvre selon une périodicité semestrielle, sur la base d'indicateurs dédiés.

7.2. – Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

L'exécution des procédures contentieuses introduites par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat à l'encontre d'Action Logement Groupe s'est poursuivie selon les règles applicables à la procédure administrative. Le jugement a été rendu par le Tribunal administratif de Paris le 4 avril 2025, aux termes duquel :

- Le Tribunal administratif de Paris a reconnu la responsabilité fautive d'ALG tout en rejetant la demande indemnitaire assortie, faute de préjudice personnel direct pour la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.
- Le Tribunal administratif a annulé la Directive du 26 juillet 2023 sur les dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs pour non-respect du principe de non-discrimination.
- ALG devra verser 2 000 euros à la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat au titre des frais de justice.

7.3. – Qualification comptable d'Action Logement Services par l'INSEE dans le champ des Administrations Publiques (APU)

Le recours administratif initié par ALS à l'encontre de la décision de l'INSEE se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

IV. – Affectation du résultat

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'affecter le résultat net bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de 3.335.615,32 € en totalité au poste « report à nouveau ».

En outre, l'Associée unique constate qu'en application de l'article 18 des Statuts d'Action Logement Services et par dérogation aux articles L. 232-11 et L. 232-12 du Code de commerce, la Société ne peut procéder à aucune distribution de ses bénéfices et réserves à son Associée unique, sous quelque forme que ce soit.

En conséquence, aucun dividende n'est distribué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

V. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de présentation comptable décrit dans la note 2.2.1. de l'annexe aux comptes annuels qui expose notamment l'incidence sur la présentation des états financiers et des notes annexes du règlement comptable ANC n° 2024-03 du 6 septembre 2024 ayant modifié le règlement comptable ANC n° 2017-02.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 annuels de l'exercice.

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

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques et aux personnes morales

La note « 2.3.2 Opérations avec la clientèle » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux déclassements en créances douteuses et aux dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques et aux personnes morales, ainsi que les changements d'estimation intervenus sur l'exercice en matière de dépréciations.

Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et principes comptables suivis par votre société pour déterminer ces dépréciations et nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Provision pour risques liés au dispositif de garantie Visale

Votre société constitue une provision pour couvrir les risques liés au dispositif de garantie locative Visale, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en note « 2.3.8 Dépréciations et provisions Visale » de l'annexe.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons :

- pris connaissance des modalités retenues par votre société pour estimer la provision,
- examiné les procédures mises en place pour le suivi et le contrôle des données sous-jacentes,

— apprécié, avec l'aide de nos actuaires, les méthodologies et les hypothèses sur lesquelles se fondent cette estimation, incluant une revue de la sensibilité de la provision 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.

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Objectifs et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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.821-55 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit et des comptes

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

Nous fournissons également au Comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article L.821-63 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Nantes et Courbevoie, le 23 mai 2025
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas JOLIVET

FORVIS MAZARS SA
Jean LATORZEFF

B. – Comptes Consolidés

I. – Bilan consolidé

(En milliers d'euros.)

Actif	Note	Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024	31/12/2023
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	6.1	2 164 004	-	2 164 004	3 260 551
Opérations avec la clientèle	6.2	19 675 046	-263 900	19 411 146	18 067 049
Prêts à personnes physiques		4 433 032	-235 770	4 197 262	4 009 439
Prêts à personnes morales		15 242 014	-28 130	15 213 884	14 057 610
Obligations et autres titres à revenu fixe	6.3	104 524	-283	104 241	101 380
Participations et autres titres détenus à long terme	6.4	3 256	-2 853	403	733
Immobilisations incorporelles	6.5	51 956	-27 498	24 458	22 264
Immobilisations corporelles	6.5	573 486	-85 992	487 494	506 410
Autres actifs	6.6	1 290 669	-209 403	1 081 266	982 642
Total actif		23 862 941	-589 646	23 273 012	22 941 029

Passif	Note	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	6.7	1 137 324	1 272 974
Opérations avec la clientèle	6.8	7 059 846	7 152 516
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat		-	-
Dettes à personnes physiques		82 827	169 438
Dettes à personnes morales		6 977 019	6 983 078
Dettes représentées par un titre	6.9	7 763 549	7 271 774
Autres Passifs	6.10	205 686	198 401
Provisions	6.11	324 675	282 802
Capitaux propres (part groupe)		6 781 958	6 762 589
Capital souscrit		20 000	20 000
Réserves		6 742 358	6 978 849
Résultat de l'exercice		19 600	-236 260
Intérêts minoritaires		-26	-27
Total passif		23 273 012	22 941 029

II. – Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Participations des employeurs	7.1.1	1 497 653	1 447 200
+ Subventions reçues	7.1.1	15	342 119
Subventions reçues d'un autre fonds		-	324 674
Autres subventions		15	17 445
- Subventions versées	7.1.2	-1 215 725	-1 716 728
Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales		-559 000	-633 000
Subventions en faveur de personnes morales		-564 613	-542 400
Subventions en faveur de personnes physiques		-86 936	-197 039
Subventions versées à un autre fonds		-	-324 674
Autres subventions		-5 176	-19 615
Produit Net Non Bancaire		281 943	72 591
+ Intérêts et produits assimilés	7.2.1	263 155	216 148
- Intérêts et charges assimilées	7.2.2	-193 551	-144 513
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		10 065	11 555
+ Autres produits d'exploitation bancaire		190	1 775
- Autres charges d'exploitation bancaire		-	-
Produit Net Bancaire		79 859	84 965
Autres produits d'exploitation	7.3	112 192	85 853
Charges générales d'exploitation	7.4	-392 669	-379 353
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles		-25 667	-21 930
Résultat brut d'exploitation		55 658	-157 874
Coût du risque	7.5	-28 129	-69 762
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		27 529	-227 636
Dotations aux amortissements écarts d'acquisition		-	-
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		27 529	-227 636
Gains et pertes sur autres actifs	7.6	-589	-384
Résultat courant avant impôt		26 940	-228 020
Résultat exceptionnel		276	-116
Impôt sur les résultats	7.7	-7 614	-8 171
Résultat net des entreprises intégrées		19 602	-236 307
Intérêts minoritaires		-2	47
Résultat net (part du groupe)		19 600	-236 260

III. – 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
31 décembre 2022	20 000	8 059 811	-1 080 963	6 998 848	20	6 998 867
Affectation du résultat N-1	-	-1 080 963	1 080 963	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-236 260	-236 260	-47	-236 307
31 décembre 2023	20 000	6 978 849	-236 260	6 762 589	-27	6 762 560
Affectation du résultat N-1	-	-236 260	236 260	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	19 600	19 600	2	19 602
31 décembre 2024	20 000	6 742 358	19 600	6 781 958	-26	6 781 932

IV. – notes aux états financiers consolidés**1. – Présentation du Groupe****1.1. – Historique du Groupe : la réforme d'Action Logement**

Action Logement Services fait partie du groupe Action Logement qui est organisé autour de trois structures principales à gouvernance paritaire :

- L'association Action Logement Groupe (ALG), structure faîtière en charge du pilotage du groupe, des relations avec l'État et de la communication institutionnelle. Elle détient l'intégralité du capital d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier.
- Action Logement Services SASU (ALS), structure unique de la collecte de la PEEC ayant pour mission principale de financer des actions dans le domaine du logement des salariés des entreprises du secteur privé et agricole.

— Action Logement Immobilier SASU (ALI) qui détient les titres de participation de l'ensemble des filiales immobilières du groupe. Cette holding a vocation à assurer pour le groupe Action Logement la mission d'accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations.

Action Logement Services est agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en qualité de société de financement au sens de l'article L.511-1, II du Code monétaire et financier.

2. – Faits marquants

2.1. – *Soutenabilité du modèle économique d'ALS*

La soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS constitue un élément clef au titre des exercices à venir, dans la mesure où les dispositions de la Convention Quinquennale 2023-2027 encadrent un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, sur la base d'un recours à l'endettement maîtrisé.

La Convention Quinquennale 2023-2027 prévoit la possibilité pour l'État de proposer une modification législative ayant pour objet de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation en un fonds unique.

A ce titre, l'article 182 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifie l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose, dans sa version en vigueur depuis le 31 décembre 2023, qu'ALS gère un fonds unique pour l'ensemble des opérations relatives aux ressources qu'elle perçoit.

Le décret n° 2024-573 relatif aux règles de gestion du fonds unique mentionné au I de l'article L. 313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation a été publié le 21 juin 2024.

Sur cette base, le règlement n°2024-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 6 septembre 2024, homologué par arrêté du 20 décembre 2024 publié au Journal officiel du 24 décembre 2024, modifie le règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement. Ainsi, à compter de l'exercice comptable 2024, la gestion comptable et prudentielle d'ALS est mise en œuvre sur la base d'un fonds unique. Le détail de cette évolution est présenté en note 4.2

2.2. – *Qualification comptable d'Action Logement Services par l'INSEE dans le champ des Administrations Publiques (APU)*

Le recours administratif initié par ALS à l'encontre de la décision de l'INSEE se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

2.3. – *Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH)*

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) a déposé un recours contentieux à l'encontre d'Action Logement Groupe auprès du Tribunal administratif de Paris le 18 janvier 2024, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation et sollicitant réparation du préjudice subi.

La FOPH a également assigné Action Logement Groupe le 28 mars 2024 devant le même Tribunal aux fins d'annulation de la Directive du 26 juillet 2023 sur les dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs, estimant que la directive était de nature à discriminer les OPH dans la distribution des fonds.

2.4. – *Programme d'émission obligatoire*

ALS a mis en place en octobre 2019 le premier programme EMTN 100 % durable d'un montant global de 6,2 Md € qui doit contribuer au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire et de l'avenant reprise à la Convention Quinquennale signé le 15 février 2021.

Le montant global maximal de ce programme EMTN a été rehaussé à 9,5 Md € le 13 septembre 2023.

Au titre de l'exercice 2024, ALS a réalisé une émission obligatoire d'un montant de 500 M€, portant au 31 décembre 2024 à 7,7 Md € le montant global émis dans le cadre de son programme EMTN.

2.5. – Notation du Groupe Action Logement

Les notations financières d'ALS, alignées avec celles de l'État français ont fait l'objet de revues en 2024 :

- Le 23 octobre 2024, Fitch Ratings a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « stable » à « négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 11 octobre 2024.
- Le 30 octobre 2024, Moody's a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « stable » à « négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 25 octobre 2024.
- Le 18 décembre 2024, Moody's a procédé à la révision de la notation d'ALS et de sa perspective, de « Aa2 – Perspective négative » à « Aa3 – Perspective stable », en conséquence de la révision de la révision de la note souveraine intervenue le 14 décembre 2024.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa3	AA-
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Négative
Date du dernier rapport	20/décembre/2024	30/décembre/2024

2.6. – Activité

L'activité du groupe ALS au titre de l'exercice 2024 s'inscrit dans le cadre des engagements pris dans la Convention Quinquennale 2023-2027 conclue entre l'État et ALG.

Les principaux faits marquants concernant l'activité d'ALS sont les suivants :

- En 2024, les emplois tous régimes confondus représentent 3,4 Md € contre 3,8 Md € en 2023. Cette diminution, qui concerne principalement les Personnes Physiques, est liée à la baisse des enveloppes Accession et Mobilijeune, ainsi qu'à l'arrêt de l'offre Mobili Pass.
- Dans le cadre d'une convention de partenariat conclue entre ALG et la Caisse des dépôts et consignations, ALS a mobilisé une enveloppe d'un montant global maximal de 600 M€ pour octroyer une garantie d'emprunt (caution) aux opérateurs de logement abordable bénéficiaires d'un Prêt au Logement Intermédiaire (PLI) octroyé par la Banque des Territoires : 482 M€ ont ainsi été garantis au titre de l'exercice 2024.
- Le déploiement de Visale a connu une croissance constante depuis 2016, avec des élargissements successifs du programme aux jeunes, aux étudiants et aux salariés à revenus modestes. Le dernier élargissement a eu lieu en juin 2024 : Visale est désormais accessible aux saisonniers non-locaux. Fin décembre 2024, près de 1,6 millions contrats VISALE ont été accordés.

Les principaux faits marquants concernant l'activité de l'Opérateur National de Vente (ONV) sont les suivants :

- L'acquisition de 41 immeubles représentant 1 228 logements auprès de 24 bailleurs pour un montant total de 145 M€ ;
- La cession de 464 logements à des personnes physiques pour un montant de 56,8 M€ ;
- Au 31 décembre 2024, l'ONV compte 7 989 logements en stock dont 4 960 en commercialisation active ;
- L'extension d'un an de la ligne de crédit renouvelable de 400 M€ avec une option d'accordéon souscrite en 2023 et remboursement en mars 2024 du tirage de 95 M€ réalisé en décembre 2023 ;
- La comptabilisation d'une provision pour dépréciation de stocks pour un montant total de 4,9 M€.

3. – Les conventions applicables en 2024

3.1.1. – Convention quinquennale 2023-2027

L'exécution de la convention quinquennale 2023-2027 signée entre l'Etat et le Groupe Action Logement le 16 juin 2023 s'est poursuivie sur 2024. Pour rappel, les objectifs énoncés par la convention quinquennale 2023-2027 sont les suivants :

- Préserver le cœur des interventions historiques d'Action Logement et orienter les actions selon les axes prioritaires définis par les partenaires sociaux, en prévoyant une enveloppe globale prévisionnelle de 14,4 Md € répartie par nature d'emplois :
 - Prêts, aides et services aux personnes physiques,
 - Financement des bailleurs sociaux et intermédiaires,
 - Soutien au déploiement des politiques publiques.
- Assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS.

3.1.2. – Convention tripartite Etat – ANRU – Action Logement

Dans le cadre du financement des programmes de renouvellement urbain mis en œuvre par l'ANRU, Action Logement a pris des engagements de financement de l'ANRU au titre du NPNRU sous forme de subventions pour un montant total de 6,8 Md € répartis selon le calendrier suivant :

(En millions d'euros.)	Avant 2023	Convention quinquennale					Post 2027	Total
		2023	2024	2025	2026	2027		
Engagements annuels sous forme de subvention à verser	1 276	324	400	400	530	546	3 324	6 800
Montant total versé au titre de la période	-1 276	-324	-400					-2 000
Reste à verser	0	0	0	400	530	546	3 324	4 800

La Convention Quinquennale pour la période 2023-2027 signée le 16 juin 2023 entre l'État et le Groupe Action Logement a confirmé ces engagements. La convention fixe les montants annuels qui seront versés par Action Logement sur la période 2023-2027, pour un total de 3,8 Md €, dont 2,2 Md € en subvention.

Par ailleurs, une convention tripartite entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'État et ALG, relative au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été signée le 28 juin 2024 pour la période 2023-2027. Cette convention vise à confirmer le partenariat qui lie les trois parties, dans un objectif de transformation profonde des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués.

Au titre de 2024, 400 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. A la date de clôture, 4,8 Md € sont comptabilisés en engagements hors bilan au titre des subventions ANRU pour une période se terminant en 2032.

3.1.3. – Prêts haut de bilan

Les conventions signées le 5 juin 2018 entre Action Logement Services, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'État sont les suivantes :

Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

Dans le prolongement de la Convention Quinquennale, ALS s'est engagée, au titre de sa participation à la politique nationale, à financer la bonification (écart entre le taux du marché et le taux proposé par la CDC aux organismes du logement social) de 2 Md € de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- Action Logement finance la bonification de 2 Md € de prêts haut de bilan qui sont proposés aux organismes du logement social, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation.
- L'impact du coût financier de cette bonification est lissé sur la durée du prêt.
- Le montant de la bonification de ces prêts est versé au bénéfice de la CDC. Ces versements font l'objet d'une garantie de l'État (garantie autonome) qui bénéficie d'une contre-garantie de la part d'ALS.
- À ce titre, 679 050 K€ d'intérêts de bonification figurent en engagement hors bilan (719 674 K€ fin 2023) et 40 624 K€ ont été versés à la CDC en 2024 (35 607 K€ fin 2023).

Garantie financière

En contrepartie de la garantie autonome accordée l'État, ALS accorde une garantie financière à la CDC en cas de mise en œuvre de la garantie autonome. Cette garantie couvre l'éventuel non-paiement des montants dus par ALS à la CDC au titre de l'engagement de bonification jusqu'en 2045, dans la limite d'un montant maximal cumulé de 1,2 Md €. La garantie financière constituée de créances de prêts octroyés aux bailleurs sociaux s'élève à 782 063 K€, soit 115 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2024.

4. – Principes et méthodes comptables

4.1. – Méthodes d'évaluation, présentation des comptes et date de clôture

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2024, pour un exercice d'une durée de 12 mois.

Les états financiers du groupe ALS sont établis conformément aux :

- Principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement ANC n°2020-01 applicables à toute personne morale tenue d'établir des comptes consolidés ou combinés,
- Règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement et modifié par le règlement ANC N°2024-03 du 6 septembre 2024

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.

Les présents comptes consolidés constituent un palier de consolidation lui-même remonté dans les comptes consolidés du Groupe Action Logement.

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.

4.2. – Changements comptables

Le règlement ANC N° 2024-03 du 6 septembre 2024, applicable à compter de l'exercice 2024, a modifié le règlement ANC N° 2017-02 sur les points suivants :

- La fusion en un fonds unique des cinq fonds gérés jusqu'à présent. Cette modification porte sur les comptes sociaux d'Action Logement Service mais n'a pas d'impact dans les comptes consolidés du groupe ;
- La suppression des dépréciations forfaitaires relatives aux prêts personnes physiques et prêts personnes morales en fonction de l'antériorité des créances impayées échues. En matière de risque de crédit, ALS applique donc dorénavant et exclusivement les dispositions prévues par le règlement ANC N° 2014-07 (voir point 4.9). Conformément à l'article 3 du règlement ANC N° 2024-03, cette évolution est traitée comme un changement d'estimation en application de l'article 122-5 du règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

4.3. – Présentation d'activités dissemblables

Les états financiers des filiales ALS, qui ont le statut de sociétés commerciales, sont établis conformément au règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques.

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 ».

4.4. – Méthodes 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 M€ ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Trois filiales de service d'ALS dont les principaux agrégats financiers sont non matériels ne sont pas consolidées (Voir note 6.4).

Le périmètre de consolidation figure en note 11.

4.5. – Conversion des opérations en devises

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

4.6. – Ecart d'acquisition

4.6.1. – Première 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 CIL 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.

4.6.2. – Principes généraux

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.

4.7. – Stocks

Le coût d'acquisition des biens immobiliers est constitué du montant de l'acquisition, des honoraires, des frais d'acte des droits de mutation. Les stocks peuvent être augmentés de la valeur des travaux réalisés ultérieurement à l'acquisition en vue de la revente du bien.

Lors de la préparation des comptes sociaux 2024, conformément aux normes comptables, l'ONV, a procédé à des estimations et à des appréciations concernant ses montants de stock.

Le travail a été réalisé en deux temps :

- Analyse de la rentabilité économique par actif issue de la gestion locative et des ventes de logements
- Pour les biens dont la rentabilité économique est déficitaire sur les 2 activités de gestion locative et de vente et pour lesquelles, il n'a pas été identifié de levier commercial susceptible d'améliorer la rentabilité, les valeurs de stock (augmentées des éventuels travaux PCPP et/ou de rénovation énergétique non encore comptabilisés) ont été comparées à la valeur de marché des biens. Cette dernière se base sur :
 - le prix de vente moyen aux tiers quand des ventes ont été réalisées ou,
 - la valeur de l'expert utilisée lors de l'acquisition ou le prix de vente libre attendu en l'absence de vente sur ce bien.

A ce titre, l'ONV a comptabilisé, sur l'exercice, une provision pour dépréciation sur 6 biens comprenant au total 152 logements, pour un montant de 4,9 M€. Leurs prix de revient étaient devenus inférieurs à leurs valeurs nettes comptables.

4.8. – Créances sur les établissements de crédit et assimilés

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances, y compris les créances subordonnées, détenues sur des établissements de crédit et assimilés (comptes courants, placements à court terme de type comptes à termes, comptes sur 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).

4.9. – Opérations avec la clientèle - créances douteuses et dépréciations

Les opérations avec la clientèle sont présentées d'après leur nature : prêts ou dettes envers les personnes physiques, prêts ou dettes envers les personnes morales, dettes envers l'État, les collectivités locales ou agences de l'État. Elles sont ventilées entre créances ou dettes à vue et créances ou dettes à terme.

Les intérêts courus non échus sur les créances sont portés en comptes de créances rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Créances douteuses

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, indépendamment de l'existence de garantie ou de caution.

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables, l'identification en encours douteux est effectuée en accord avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen n° 575/2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit, les orientations de l'EBA (EBA/GL/2016/07) sur l'application de la définition du défaut et le règlement délégué 2018/1845 de la Banque Centrale Européenne relatif au seuil d'évaluation de l'importance des arriérés sur des obligations de crédit, applicable au plus tard au 31 décembre 2020. La définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Des critères d'appréciation complémentaires du périmètre des encours douteux sont également définis et consistent principalement en l'existence d'un ou plusieurs impayés dépassant les seuils de matérialité depuis trois mois au moins, l'existence de procédures contentieuses, une cotation Banque de France FIBEN dégradée ou une identification dans la liste des personnes morales « sensibles » sur base de l'analyse financière de la contrepartie pour les personnes morales, et la présence de procédure de surendettement pour les personnes physiques.

Lorsque la créance concerne une personne morale appartenant à un groupe, les conséquences de la défaillance de cette personne morale sont examinées afin d'apprécier la nécessité de classer en encours douteux l'ensemble des encours relatifs aux entités juridiques formant ce groupe. Il n'y a pas de contagions pour les créances douteuses personnes physiques.

Créances douteuses compromises

Conformément aux dispositions prévues à l'article 2221-8 du règlement ANC n° 2014-07, les créances douteuses dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lesquelles un passage en perte est envisagé à terme sont considérées comme des créances douteuses compromises. Ces créances font l'objet d'une dépréciation pour un montant approprié à leur situation. Le montant des créances douteuses compromises est présenté en note.

Dépréciation des créances douteuses

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à la constitution de dépréciations destinées à couvrir le risque de perte, qui sont inscrites en déduction de l'actif. A la suite de la publication du règlement ANC N° 2024-03 (voir infra), il est désormais fait application uniquement des dispositions prévues au règlement ANC N°2014-07 :

Dépréciation des prêts aux personnes physiques

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'approche forfaitaire du taux de dépréciation a laissé place à une approche statistique d'évaluation interne des pertes attendues s'appuyant sur l'historique des récupérations observées et des pertes constatées. Ces calculs sont différenciés suivant les critères de classification en douteux. Ces taux de dépréciation différenciés sont calculés annuellement et font l'objet d'un contrôle à posteriori, permettant ainsi d'affiner l'approche en fonction de l'expérience passée.

En outre, les calculs statistiques peuvent être complétés de provisions complémentaires lorsqu'un portefeuille présente un profil de risque accru par rapport aux estimations. Dans ce cadre, une dépréciation additionnelle a été constatée sur les expositions localisées à Mayotte dans le contexte du cyclone Chido.

Dépréciation des prêts aux personnes morales (bailleur)

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'approche forfaitaire a été remplacée par deux méthodes :

- Le provisionnement par segment (contentieux, tiers classés « sensible », franchissement des seuils d'impayés) : les taux de dépréciation sont différenciés suivant les critères de classification en douteux. Les pertes attendues par portefeuille sont estimées en se basant sur les historiques de récupérations des impayés des contreparties constituant

le portefeuille ainsi que sur une évaluation générale de leur niveau de risque. Pour certains portefeuilles peu matériels, un taux forfaitaire peut être défini. Lorsqu'un bailleur remplit plusieurs critères de classification en douteux, il est appliqué le taux de dépréciation le plus élevé.

- Le provisionnement à dire d'expert : Les pertes attendues sont estimées au niveau individuel sur la base de la situation financière du bailleur, de l'historique des arriérés de paiement et de leur éventuel recouvrement, ainsi que sur des informations externes portant sur la solvabilité de la contrepartie. Cette méthode est systématiquement appliquée lorsque le tiers présente un encours au bilan supérieur à un million d'euros ou si des informations spécifiques indiquent que l'estimation des montants recouverts diffère significativement du calcul de dépréciation par segment. Les taux de dépréciation expert sont validés en commission dédiée et revus annuellement.

La méthode de provisionnement expert se substitue à la méthode par segment le cas échéant.

Lorsqu'un bailleur régularise son critère de classification en douteux, il entre en période de probation et la dépréciation est maintenue jusqu'à la fin de cette période de probation et le retour en encours sain.

4.10. – 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 logiciel 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.

4.11. – Immobilisations corporelles

4.11.1. – Principes généraux

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.

Le projet de mise en place du Flex Office sur le site de Grand Seine, avait nécessité la révision des durées d'amortissement sur des immobilisations (cloisons, sols et restaurant d'entreprise) modifiées en 2023 avec une échéance de fin d'amortissement prévue à fin 2024. Ce projet n'ayant pas pu se concrétiser sur l'exercice, le nouveau calendrier de réalisation du projet nous conduit à repousser la fin d'amortissement à mars 2026 sans impact significatif sur le compte de résultat.

4.12. – Dépréciations 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.

4.13. – Participations et autres titres détenus à 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.

Titres participatifs

Relèvent de cette catégorie les titres souscrits auprès d'OPH (Offices Publics HLM) dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du code de commerce. Ces émissions constituent pour les OPH des quasi-fonds propres avec un horizon de remboursement à leur initiative à l'expiration d'un délai de 7 ans. Une rémunération de l'investisseur est prévue avec une partie fixe et une partie variable liée à l'évolution des résultats des émetteurs.

Les titres participatifs font l'objet d'une revue par la Direction du Risque de Crédit. Les indices de perte de valeur sont appréhendés au travers du défaut de paiement des coupons ou de la dégradation nette de la situation financière par rapport aux prévisions précédentes. Le cas échéant, les taux de dépréciation appliqués s'appuient notamment sur la réduction de valeur des flux financiers estimés et la valeur des flux financiers prévus contractuellement.

4.14. – Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunt, en fonction de leur matérialité, sont répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de cet emprunt.

4.15. – Prime de remboursement des obligations

Les primes de remboursement des obligations sont systématiquement amorties sur la durée de chaque ligne d'emprunt concerné au prorata des intérêts courus

4.16. – Engagements de retraite et avantages similaires

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

4.16.1. – Engagements de retraite

Le Groupe applique la méthode n°2 de la recommandation ANC 2013-02, la répartition des droits à prestation étant faite de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel (date d'embauche). 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. 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.

Aucun changement de méthode n'a été opéré par la société dans le cadre de la recommandation ANC de novembre 2021 relative aux règles d'évaluation et de comptabilisation des engagements de retraite qui laisse le choix aux entreprises entre la méthode en vigueur jusque-là : à savoir une attribution linéaire des droits sur l'ensemble de la période d'emploi du salarié, et une nouvelle méthode consistant en l'attribution linéaire sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond de droits.

En effet, ce changement n'a pas d'incidence pour la société du fait que l'accord applicable ne comporte pas de plafond des droits après un certain nombre d'années d'ancienneté.

4.16.2. – Autres avantages à 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.

4.17. – Provision pour garantie Visale et dépréciation des créances Visale

Le dispositif Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi) a été mis en place en 2016 par l'APAGL. Il s'appuie sur une caution accordée par Action Logement Services au locataire, pour prendre en charge en cas de défaillance le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale dans le parc privé (avec un plafond de 36 mensualités sur la durée du bail) et dans le parc social pour les étudiants (avec un plafond de 9 mensualités sur la durée du bail). Il prend également en charge les dégradations locatives au départ du locataire, uniquement du parc privé. Le plan de relance signé en février 2021, a élargi le dispositif Visale aux salariés de plus de 30 ans, gagnant moins de 1 500 € net par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé. En outre, une garantie « dégradations locatives » a été mise en place le 1^{er} février 2019 à destination du parc privé, afin de couvrir les dégradations du logement constatées après le départ du locataire.

L'APAGL pilote le dispositif Visale et assure l'interface entre les acteurs bénéficiaires (bailleurs, locataires, partenaires) et Action Logement Services pour les opérations relatives aux mises en jeu de la garantie et au recouvrement des créances. Au 31 décembre 2024, le montant des engagements de garantie donnés s'élève à 9,7 Md € et le montant brut des créances locataires Visale au sein des opérations avec la clientèle est de 177 M€ (15 M€ en net).

Les modalités de calcul de la dépréciation des créances liées aux mises en jeu de la garantie Visale s'appuient sur une hypothèse de taux de recouvrement à l'ultime des mises en jeu de 29.3 % (taux basé sur le taux observé de recouvrement sur les générations de garantie les plus anciennes), après déduction du montant déjà recouvré.

L'estimation des provisions de passif afférentes au dispositif de garantie Visale est réalisée par un actuaire indépendant, membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR. Cette estimation à la date de clôture consiste à évaluer l'ensemble des prestations qui seront payées sur toute la durée des différents baux, au titre des cautions accordées entre 2016 et le 31 décembre 2024. De ce fait, ces provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2024 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

Depuis 2023, les provisions de passif sont estimées de la façon suivante :

- Les composantes retenues pour le calcul de la provision de passif sont les provisions pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés (295,7 M€ au 31 décembre 2024), les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés (69,3 M€ au 31 décembre 2024, en déduction de la provision pour sinistre) et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives (7,7 M€ au 31 décembre 2024).
- L'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers repose sur une évaluation de type « Chain Ladder », basée sur une projection des données observées jusqu'à l'ultime, en segmentant les données par catégorie de locataires. Les prestations projetées au titre de la garantie loyers impayés englobent également les frais de contentieux. Cette méthode, communément utilisée pour la mesure de ce type de provision par les assureurs, présuppose que les modèles d'évolution des pertes historiques sont indicatifs des modèles d'évolution des pertes futures. Cette méthode est d'autant plus pertinente que l'historique de données est important et fiable. Compte tenu de l'observation des sinistres passés et d'un historique de données désormais suffisant, l'évaluation de type « Chain Ladder » permet d'obtenir une meilleure évaluation des risques encourus à la date de clôture. Plus précisément, l'évaluation de type « Chain Ladder » retenue est la méthode de Mack, qui permet d'estimer l'erreur de prédiction associée à la méthode sur la base de la détermination d'un seuil de confiance. Dans le contexte d'évolution à la clôture 2023 des modalités d'estimation de la provision, il a été décidé de retenir un seuil de confiance

élevé à 99,99 %, maintenu en 2024 au même niveau que 2023. A titre informatif, la sensibilité de la provision pour sinistres au paramètre de seuil de confiance retenu est la suivante :

- Pour un seuil de confiance de 95 % : 213,6 M€.
- Pour un seuil de confiance de 90 % : 203,3 M€.

Les prévisions de recours sont déterminées par année d'effet de bail et par catégorie de locataire, en appliquant le taux de recours à la charge à l'ultime (brute de recours), sur base de données historiques, puis en déduisant les recours déjà encaissés. Pour les dégradations locatives, la provision est estimée en rapportant les prestations versées au titre de la garantie dégradations locatives aux prestations versées au titre de la garantie loyers impayés.

4.18. – Détermination 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 comptabilisées en charges ;
- Le Produit Net Bancaire (PNB) : constitué principalement de la marge nette d'intérêts sur les prêts octroyés à la clientèle et des charges d'intérêts sur emprunts ;
- 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.

4.19. – Engagements sur enveloppe « Soutien à la production et la consolidation des acteurs du logement » dans le cadre de la convention quinquennale

Il est fait application de la directive d'ALG « Soutien à la production et la consolidation des acteurs du logement » 26 juillet 2023 pour le traitement des dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions visant à soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur, par référence à l'article L.313-18-1 II du CCH et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH.

Cette directive précise les bénéficiaires cibles, les critères d'éligibilité ainsi que le mode opératoire d'instruction par Action Logement. Les modalités de financements distribués par ALS peuvent prendre la forme de subventions versées à ALI pour l'acquisition ou la souscription d'actions ou de parts proposées par des organismes de logement social ou intermédiaire, ou de subventions d'investissements ou de titres participatifs versés directement aux organismes.

Après instruction des dossiers par ALS (identification des bénéficiaires, des modalités de financement et des montants alloués), le Conseil d'Administration d'ALG est sollicité pour définir et valider les mobilisations des enveloppes au titre des priorités définies dans la Convention quinquennale, conformément au mode opératoire de la directive du 26 juillet 2023. Ces mobilisations d'enveloppes sont enregistrées en engagements hors bilan par ALS au cours de l'exercice de décision du Conseil d'Administration de l'associé unique ALG.

Attributions de subventions d'ALS à ALI afin d'acquérir ou de souscrire des titres de participation dans les sociétés mentionnées au 1° et au 2° de l'article L. 313-20-1 du CCH

Conformément aux décisions de l'associé unique, ALS notifie son accord à ALI pour l'attribution des subventions. Les fonds sont versés à réception du courrier d'appel de fonds émis par ALI. Ces subventions sont constatées en charges d'exploitation non bancaires au cours de l'exercice durant lequel la notification d'accord d'attribution est réalisée par ALS. En 2024, 334 M€ sont comptabilisées en charges de l'exercice. 80 M€ figurent en engagements hors bilan.

Attributions de subventions d'investissement versées directement aux organismes

Le traitement comptable est identique aux subventions versées à ALI : la notification d'accord d'attribution de la subvention donne lieu à la comptabilisation en charges d'exploitation non bancaires.

En 2024, 96 M€ figurent en charges de l'exercice.

Acquisition de titres participatifs émis par les organismes

Les acquisitions par ALS de titres participatifs entrant dans le cadre de la directive suivent les schémas comptables propres à la comptabilité des titres.

4.20. – Engagements en faveur des politiques nationales

Les modalités de rattachement à l'exercice considéré ressortent de l'analyse des conventions à exécution successive, telle que faite dans la note de présentation du règlement ANC n° 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du groupe Action Logement. Les sommes allouées par ALS au cours d'un exercice au titre de la politique nationale pour le logement et figurant dans les conventions signées entre Action Logement, l'État et un autre organisme tiers (sous la forme d'une enveloppe annuelle définie dans ces conventions), constituent une charge d'exploitation non bancaire de l'exercice. Le solde alloué sur les exercices ultérieurs constitue un engagement donné qui figure dans le hors bilan des états de synthèse. Sont considérés comme des organismes agissant en faveur des politiques nationales l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale pour l'information sur le logement et les agences départementales pour l'information sur le logement (ANIL-ADIL), le Fonds national des aides au logement (FNAL), le Fonds national des aides à la pierre (FNAP). À ce titre, figurent en charges de l'exercice 400 M€ pour l'ANRU, 150 M€ pour le FNAP, 9 M€ pour l'ANIL-ADIL. Concernant les engagements hors bilan de subventions à la date de clôture, ils s'élèvent à 4,8 Md € pour l'ANRU et 27 M€ pour l'ANIL.

4.21. – Impôts différés

Selon les termes du rescrit fiscal spécifique à ALS qui fixe le principe d'une répartition des produits et des charges entre les secteurs, exonéré et taxable au moyen de clés de répartition, le résultat fiscal d'ALS des années à venir devrait rester structurellement déficitaire. A ce titre, aucun déficit n'est activé et aucun impôt différé n'est reconnu.

4.22. – Contrats de location

En fonction de leur matérialité, les contrats assimilés à un contrat de crédit-bail sont comptabilisés le cas échéant :

- Chez le preneur :
 - Au bilan sous la forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant ;
 - Au compte de résultat sous la forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière ;
- Chez le bailleur : sous forme de prêt.

4.23. – Estimations et jugements comptables déterminants

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.

5. – Information sectorielle

Les filiales d'ALS incluses dans les comptes consolidés ont de façon regroupée ou individuellement une contribution inférieure à 10 % 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.

6. – Notes relatives au bilan

6.1. – Créances sur des établissements de crédit et assimilés

Le poste se décompose ainsi :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Variations	31/12/2024
Créances à vue	1 503 244	234 022	1 269 222
Banques comptes courants	923 669	34 308	889 361
Livrets	579 575	199 714	379 861
Créances à terme	1 757 307	862 525	894 782
C.A.T.	1 716 207	839 118	877 089
Créances rattachées	41 100	23 407	17 693
Total créances sur des établissements de crédit et assimilés	3 260 551	-1 096 547	2 164 004
Valeurs Nettes - Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3 260 551	-1 096 547	2 164 004

6.2. – Opérations avec la clientèle

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31/12/2024
Prêts à personnes physiques	4 230 919	-	676 977	-455 189	-23 391	385	4 429 701
Prêts à personnes morales	14 101 064	-	1 636 868	-540 456	-483	221	15 197 214
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	39 730	8 408	-	-	-	-7	48 131
Total opérations avec la clientèle	18 371 713	8 408	2 313 845	-995 645	-23 874	599	19 675 046
ICNE : Intérêts Courus Non Echus							

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2024
Prêts à personnes physiques	-224 741	-54 655	43 626	-	-235 770
Prêts à personnes morales	-79 923	-17 158	68 951	-	-28 130
Total dépréciations des prêts	-304 664	-71 813	112 577	-	-263 900
Valeurs nettes -Prêts à personnes physiques	4 009 439				4 197 262
Valeurs nettes -Prêts à personnes morales	14 057 610				15 213 884
Valeurs Nettes - Opérations avec la clientèle	18 067 049				19 411 146

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2024
Créances douteuses PPP	233 875	262 268
Créances douteuses PPM	170 704	59 049
Total créances douteuses	404 579	321 317

(En milliers d'euros.)	31/12/2024
Créances douteuses Personnes physiques (brut)	262 268
Dont douteux compromis	
Brut	208 758
Dépréciation	-193 527
Créances douteuses Personnes morales (brut)	59 049
Dont douteux compromis	
Brut	10 145
Dépréciation	-9 056

Echéancier des prêts :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques	4 433 032	594 141	1 158 835	2 680 056
Prêts à personnes morales	15 242 014	471 330	2 097 304	12 673 380
Total prêts	19 675 046	1 065 471	3 256 139	15 353 436
Pourcentage sur le solde total	100%	5%	17%	78%

6.3. – Obligations et autres titres à revenu fixe

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Titres participatifs et obligations	101 663	3 000	-139	104 524
Dépréciations des titres participatifs et obligations	-283			-283
Valeurs nettes- titres participatifs et obligations	101 380	3 000	-139	104 241

Ce poste se compose notamment :

- De titres participatifs émis par des organismes publics pour 103,0 M€, ALS ayant souscrit en novembre 2024 à des titres participatifs émis par l'OPH Finistère Habitat à hauteur de 3 M€.
- D'autres titres à revenus fixes d'une valeur de 1,5 M€.

Titres participatifs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, ALS a souscrit fin 2022 à des titres participatifs à hauteur de 100 M€ dans 15 Offices Publics de l'Habitat (OPH) concernés par un regroupement ou un projet de regroupement, leur permettant ainsi de pouvoir exercer pleinement leurs missions d'organismes d'HLM. Ces titres sont assimilés à des quasi-fonds propres sans être porteurs de droits de vote, ils n'ont pas d'échéance et sont remboursables par l'entreprise émettrice à leur prix d'acquisition après une période de 7 ans. Ils génèrent une rémunération annuelle composée d'un intérêt fixe et d'une part variable basée sur l'autofinancement locatif. Ces titres sont classés dans la catégorie titres de placement.

A la clôture de l'exercice, aucun indice de perte de valeur n'a été constaté sur les titres participatifs.

Autres titres à revenus fixes

Les autres titres à revenus fixes sont dépréciés à hauteur de 283 K€ à la date de clôture, sur la base de leur dernière valorisation disponible.

6.4. – Titres de participation et autres titres détenus à long terme

Ce poste correspond aux titres de participations des filiales d'ALS non consolidées, car non significatives.

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2024	QP du capital détenu	Montant du capital	Résultat	Capitaux propres
Atriom	1 797	1 797	100 %	1 100	-617	-550
Martinique Habitat	858	858	100 %	820	-626	-817
Réunion Habitat SAS	600	600	100 %	600	385	804
Total participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	3 255	3 255				

Dépréciations	31/12/2023	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2024
Atriom	-1 665	-132			-1 797
Martinique Habitat	-858				-858
Réunion Habitat SAS		-198			-198
Total dépréciations des participations et autres titres détenus à long terme	-2 522	-330	0	0	-2 852
Valeurs nettes -participations et autres titres détenus à long terme	733				403

6.5. – Immobilisations incorporelles et corporelles

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	50 592	12 425	-11 061			51 956
Droit au bail	61	-	-	-	-	61
Logiciels	44 414	7 796	-10 831	-	10 032	51 411
Immobilisations incorporelles en cours	6 081	4 629	-230		-10 032	448
Autres immobilisations incorporelles	36	-	-	-	-	36
Immobilisations corporelles	585 182	4 362	-16 058	-	-	573 486
Terrains	306 058	-	-7 543	-	-	298 515
Constructions	213 290	84	-1 955	-	-	211 419
Autres immobilisations corporelles	65 538	3 571	-6 560		364	62 913
Immobilisations corporelles en cours	296	707	-		-364	639
Immobilisations incorporelles et corporelles	635 774	16 787	-27 119			625 442
- Valeurs brutes						

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations	Reprises/ Cession	Dépréciations	Autres Variation	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-28 328	-9 946	10 776			-27 498
Logiciels	-28 328	-9 946	10 776			-27 498
Immobilisations corporelles	-78 772	-14 622	7 441	-39		-85 992
Terrains	-135			-39		-174
Constructions	-37 825	-6 857	884			-43 798
Autres immobilisations corporelles	-40 812	-7 765	6 557			-42 020
Total amortissements	-107 100	-24 568	18 217	-39		-113 490
Valeurs nettes - immobilisations incorporelles	22 264					24 458
Valeurs nettes - immobilisations corporelles	506 410					487 494

6.6. – Autres actifs

Les autres actifs se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2024	Variation	%
Stocks de logements	847 204	952 985	105 781	12 %
Créances locataires	5 860	6 645	785	13 %
Gages d'espèces	213 312	198 312	-15 000	-7 %
Dépôts et cautionnements	2 144	2 472	328	15 %
Primes sur obligations	54 300	50 724	-3 576	-7 %
Autres créances personnes physiques et morales	8 119	5 438	-2 681	-33 %
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	26 247	27 324	1 077	4 %
Autres créances	43 126	46 769	3 643	8 %
Total autres actifs - valeurs brutes	1 200 312	1 290 669	90 357	8 %

Le stock est constitué de Logements acquis auprès de bailleurs sociaux par l'Opérateur National de Vente (ONV) dans le cadre de son activité de vente HLM.

Le gage d'espèces à l'actif est déprécié à 100 % depuis l'origine. Celui-ci sert à bonifier les prêts consentis par la CDC auprès des organismes du logement social. Au fur et à mesure de l'appel des bonifications consenties (15 M€ en 2024), la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Dépréciations des autres actifs :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2024
Gages espèces	-213 312		15 000			-198 312
Stocks de logements	-1 531	-4 922				-6 453
Autres actifs	-2 827	-2 107	296			-4 638
Total dépréciations des autres actifs	-217 670	-7 029	15 296			-209 403

La reprise de dépréciation du gage espèces correspond au montant brut constaté en pertes.

6.7. – Dettes envers les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Variation	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Emprunts CDC	1 043 529		4 277	-37 193	1 010 613
Commissions sur lignes de trésorerie	65	-28			37
Emprunts établissements de crédit	227 969		-102 582		125 387
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	1 411	-124			1 287
Emprunts envers établissements de crédit	1 272 974	-152	4 277	-139 775	1 137 324

Les dettes envers les établissements de crédit comprennent notamment deux contrats de prêts signés en 2013 et 2015 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ex-UESL pour un montant total de 1,7 Md € destinés à soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs. Les huit tirages ont porté sur 1 477 M€.

Action Logement Services a remboursé 37,2 M€ sur la période, portant le capital restant dû à 964,9 M€ à la clôture de l'exercice. Ces dettes envers les établissements de crédit sont à terme.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent à :

- l'encours d'emprunts bancaires contractés par Solendi Expansion pour le financement des immeubles de bureau détenus par le Groupe ;
- l'encours des emprunts CDC repris des OLS au moment de l'acquisition des biens en stock par l'ONV.

A noter que la diminution des emprunts auprès des établissements de crédit est principalement le fait du remboursement en mars 2024 du tirage de 95 M€ réalisé par l'ONV en décembre 2023.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 010 613	44 406	192 861	773 346
Commissions sur lignes de trésorerie	37	37		
Emprunts établissements de crédit	125 387	7 669	31 573	86 145
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	1 287	1 287		
Emprunts auprès établissements de crédit	1 137 324	53 399	224 434	859 491

6.8. – Dettes envers la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2024
Dettes envers des personnes physiques	169 438	86 721	-173 332		82 827
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	6 094 774	426 705	-204 496	-15 731	6 301 252
Tiers bénéficiaire de subventions PM	888 304			-212 537	675 767
Total dettes envers la clientèle	7 152 516	513 426	-377 828	-228 268	7 059 846

Les dettes envers la clientèle sont principalement constituées de la collecte de la PEEC sous forme de prêt par les entreprises pour 6 301 M€.

Les dettes aux personnes physiques correspondent principalement aux encours liés aux dispositifs suivants :

- Aides à la Mobilité à hauteur de 50,4 M€ ;
- Action Cœur de Ville à hauteur de 6,1 M€ ;
- Travaux de rénovation énergétique du parc privé à hauteur de 776 K€ ;
- Prime acquisition neuve à hauteur de 18 M€.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes envers des personnes physiques	82 827	82 827		
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	6 301 252	352 313	933 603	5 015 336
Tiers bénéficiaire de subventions PM	675 767	675 767		
Total dettes envers la clientèle	7 059 846	1 110 907	933 603	5 015 336

6.9. – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre comprennent les emprunts obligataires contractés par ALS, leur variation sur la période est la suivante :

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Dettes représentées par un titre	7 200 000	500 000	-	7 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre *	71 774	145 166	-153 391	63 549
Total dettes représentées par un titre	7 271 774	645 166	-153 391	7 763 549

En octobre 2024, Action Logement Services a réalisé une émission obligataire d'un montant de 500 M€, pour une durée de 15 ans, au taux d'intérêt annuel de 3,625 %.

Echéancier des dettes représentées par un titre :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes représentées par un titre	7 700 000	-	-	7 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	63 549	63 549	-	-
Total dettes représentées par un titre	7 763 549	63 549	-	7 700 000

6.10. – Autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2024	Variation	%
Autres dettes sociales	39 098	43 363	4 265	11 %
Autres impôts et taxes	15 080	7 852	-7 228	-48 %
Autres dettes fournisseurs	33 043	27 378	-5 665	-17 %
Avances preneurs passif foncier	74 945	72 157	-2 788	-4 %
Autres dettes	36 235	54 936	18 701	52 %
Total autres passifs	198 401	205 686	7 285	4 %

Le poste « Avances preneurs Pass foncier » correspond aux fonds avancés par les futurs acquéreurs de logements, au moment de la signature du contrat, dans le cadre du dispositif Pass-Foncier, à la foncière Astria Foncier.

6.11. – Provisions

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2024
Provisions pour risques	13 818	4 221	-8 498	-	9 541
Provisions pour garanties	189 800	45 119	-100	-	234 819
Provisions pour pensions et retraites	55 582	3 559	-2 987	21	56 175
Autres provisions pour charges	23 602	7 411	-6 852	-21	24 140
Total provisions	282 802	60 310	-18 437		324 675

Le poste « provisions pour garanties » est principalement constitué de la provision Visale pour un montant de 234,1 M€ à la clôture de l'exercice. Elle se décompose comme suit :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 295 706 K€ (240 600 K€ fin 2023) ;
- Prévisions de recours à encaisser : -69 310 K€ (-57 800 K€ fin 2023) ;
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 7 723 K€ (6 200 K€ fin 2023).

Les impacts résultat relatifs aux dépréciations de créances ainsi qu'aux provisions pour risques sont résumés au niveau de la note traitant du coût du risque (voir Erreur ! Source du renvoi introuvable.5).

Les principales hypothèses retenues pour l'évaluation des engagements de retraites et assimilés, sont :

	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèses communes à toutes les filiales		
Taux d'actualisation	3,43 %	3,17 %
Table de mortalité	INSEE 2020-2022	INSEE H/F 2019-2021
Hypothèses propres à chaque filiale		
Augmentation annuelle des salaires	4,00 %	4,00 %
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 %.	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 64 et 67 ans	Entre 64 et 67 ans
Taux de charges patronales par catégorie d'emploi	Entre 50 % et 64 %	Entre 50 % et 60,50 %

7. – Note relatives au compte de résultat**7.1. – Produit Net Non Bancaire**

Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) est constitué de la participation des employeurs (collecte) nette des subventions comptabilisées en charge.

7.1.1. – Fonds reçus sous forme de subvention

(En milliers d'euros.)	31/1/2024	31/12/2023	Variation	%
Participation des employeurs	1 497 653	1 447 200	50 453	3 %
Fonds reçus sous forme de subvention	1 481 922	1 426 060	55 862	4 %
Fonds échus et prescrits	15 079	19 933	-4 854	-24 %
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	652	1 207	-555	-46 %
Subvention reçus d'un autre fonds	0	324 674	-324 674	-100 %
Fonds reçus	15	17 445	-17 430	-100 %
Reprise de subvention	4	17 432	-17 428	-100 %
Autres	11	13	-2	-15 %
Total fonds reçus sous forme de subvention	1 497 668	1 789 319	-291 651	16 %

La suppression de la comptabilité par fonds se traduit par la disparition du transfert des fonds PEEC, Garantie, PEAEC et PSEEC vers le fonds de fonctionnement, comme cela est encore présenté en colonne 2023 (ligne « Subventions reçues d'un autre fonds »).

Dans cette même logique, le produit des « Fonds reçus » lié aux produits des transferts de réservations locatives entre activités apparaît désormais sur une seule et même ligne au niveau des subventions comptabilisées en charge (voir note 7.1.2).

7.1.2. – Subventions comptabilisées en charge

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Financements de politiques nationales	-559 000	-633 000	74 000	-12 %
Subventions personnes morales	-564 613	-542 400	-22 213	4 %
Subventions personnes physiques	-86 936	-197 039	110 103	-56 %
Subventions versées à un autre fonds	0	-324 674	324 674	-100 %
Autres subventions	-5 176	-19 615	14 439	-74 %
Total subventions versées	-1 215 725	-1 716 728	501 003	-29 %

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 559 M€ et se décomposent comme suit :

- Financement ANIL – ADIL à hauteur de 9 M€ ;
- Financement ANRU à hauteur de 400 M€ ;
- Financement FNAP à hauteur de 150 M€.

Les subventions personnes morales s'élèvent à 564,6 M€ et comprennent notamment des subventions versées aux filiales du groupe Action Logement (voir note 9.2 décrivant les transactions avec les parties liées) :

- Subventions vers le groupe Action Logement à hauteur de 394,4 M€, dont 60,0 M€ pour l'AFL au titre du NPNRU, ainsi que 334,4 M€ pour ALI à des fins de dotations fonds propres de filiales ESH et de filiales de logement intermédiaire ;
- Subventions vers d'autres personnes morales à hauteur de 139,8 M€.

Les subventions versées aux personnes physiques s'élèvent à 87 M€ en 2024 contre 197 M€ en 2023.

Les autres subventions comprennent notamment :

- Les versements des activités PEAEC et PSEEC à l'activité PEEC concernant la valorisation des réservations locatives 2024 des salariés de la PEAEC et de la PSEEC pour des programmes financés par la PEEC. Pour 2024, l'effet positif pour l'activité PEEC est directement présenté sur la ligne « Autres subventions » (charges) plutôt qu'au niveau des fonds reçus sous forme de subventions.
- Les frais de contentieux non refacturables principalement sur l'activité Visale, au niveau de l'activité caution.

7.2. – Produit Net Bancaire

Le Produit Net Bancaire (PNB) est constitué principalement de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle et des charges d'intérêts sur emprunts.

7.2.1. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	80 683	87 610	-6 927	-8 %
Opérations avec les personnes physiques	44 623	38 059	6 564	17 %
Opérations avec des personnes morales	137 134	89 929	47 205	52 %
Autres intérêts et produits assimilés	715	550	165	
Total intérêts et produits assimilés	263 155	216 148	47 007	22 %

7.2.2. – Intérêts et charges assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	-39 198	-30 475	-8 723	29 %
Opérations avec la clientèle	-502	-1 558	1 056	-68 %
Obligations et autres titres à revenus fixes	-144 664	-104 434	-40 230	39 %
Autres intérêts et charges assimilés	-9 187	-8 046	-1 141	14 %
Total intérêts et charges assimilés	-193 551	-144 513	-49 038	34 %

La hausse des charges des obligations et autres titres à revenus fixes correspond aux intérêts liés aux émissions de titres obligataires.

Les autres intérêts et charges d'intérêt assimilés correspondent essentiellement aux :

- Commissions des EMTN (European medium term note – Émission de titres obligataires en euros) pour 4,7 M€ ;
- Intérêts des emprunts contractés par Solendi Expansion pour 1,49 M€.

7.3. – Autres produits d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Loyers et charges locatives récupérées	44 906	37 744	7 162	19 %
Autres produits des activités annexes	62 371	40 588	21 783	54 %
Production vendue de services	0	2 705	-2 705	-100 %
Mise à disposition du personnel facturée	4 915	4 816	99	2 %
Total autres produits d'exploitation	112 192	85 853	26 339	31 %

Les loyers et charges locatives récupérées sont essentiellement liés à l'activité de l'Opérateur National de Vente (ONV).

Les autres produits des activités annexes sont essentiellement liés aux cessions de logements réalisées par l'Opérateur National de Vente (ONV) auprès de personnes physiques pour 57 M€.

7.4. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Frais de personnel	-182 087	-177 046	-5 041	3 %
Rémunérations du personnel	-127 781	-126 074	-1 707	1 %
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	-47 371	-45 275	-2 096	5 %
Autres charges de personnel	-6 935	-5 697	-1 238	22 %
Autres frais administratifs	-210 582	-202 305	-8 277	4 %
Sous-traitance	-31 638	-29 464	-2 174	7 %
Loyers et charges locatives	-12 304	-12 239	-65	1 %
Charges locatives récupérables	-9 129	-7 415	-1 714	23 %
Intermédiaires et honoraires	-27 502	-28 031	529	-2 %
Dotations aux provisions d'exploitation	-3 447	-12 865	9 418	-73 %
Entretien et réparations	-9 430	-10 775	1 345	-12 %
Taxes diverses	-28 411	-27 035	-1 376	5 %
Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres	-7 601	-7 536	-65	1 %
Frais de poste et de télécommunications	-2 188	-2 332	144	-6 %
Déplacements et réceptions	-4 166	-4 062	-104	3 %
Assurances	-1 015	-1 223	208	-17 %
Autres frais administratifs	-73 751	-59 328	-14 423	24 %
Total charges générales d'exploitation	-392 669	-379 351	-13 318	4 %

Les honoraires et frais de contentieux comprennent notamment les honoraires du call center d'ALS, les honoraires de recouvrement, les honoraires de formation du personnel ainsi que les honoraires liés à l'émission obligataire réalisée sur l'exercice (notation, avocats, lettres de confort).

Les frais de sous-traitance sont principalement liés à l'informatique.

Les autres frais administratifs (73,8 M€) comprennent notamment des redevances de maintenance et d'utilisation de licences informatiques.

7.5. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	%
Personnes Morales	51 310	-24 873	76 183	-306 %
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-17 158	-49 095	31 937	-65 %
Reprises sur dépréciations des prêts PM	68 951	24 366	44 585	183 %
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-483	-144	-339	235 %

Personnes Physiques	-79 439	-44 890	-34 549	77 %
Dotations aux dépréciations des prêts & Provisions passif PP (*)	-99 774	-117 081	17 307	-15 %
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	43 726	100 645	-56 919	-57 %
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-23 391	-28 453	5 062	-18 %
Gages d'espèces				
Pertes sur autres créances irrécouvrables (coût du risque)	-15 000	-15 000		
Reprise sur dépréciations des autres créances (coût du risque)	15 000	15 000		
Total coût du risque	-28 129	-69 762		
(*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 54 655 K€ et aux dotations aux provisions passif pour 45 119 K€				
(**) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 43 626 K€ et reprises sur provisions passif pour 100 K€				

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15 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.

Visale

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Dotations nettes dépréciation d'actif	-38 785	-44 828
Dotations nettes provision passif	-45 119	16 981
Pertes et récupérations sur créances amorties	-12 554	-11 330
Total	-96 458	-39 177

7.6. – Gains et pertes sur autres actifs

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent 589 milliers d'euros de pertes sur cession d'actifs immobilisés.

7.7. – Impôt sur les résultats

La charge d'impôt sur les résultats s'élève à 7,6 M€ sur l'exercice, contre 8,2 M€ l'exercice précédent. Elle est notamment composée de :

- 5,9 M€ de charge d'impôts constatée par ALS, principalement au titre des produits financiers de placements de l'exercice ;
- 1,2 M€ de charge d'impôts constatée par Solendi Expansion.

8. – Engagements hors bilan

8.1. – Engagements donnés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèques et nantissements	116 152	123 206
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	9 769 598	9 189 946
Avals, cautions, garanties	3 467 780	3 148 836
Sous-total garanties données	13 353 530	12 461 988
Politiques nationales (subventions à verser)	4 827 000	5 386 000
Prêts aux autres personnes morales	4 766 175	5 146 126
Prêts aux personnes physiques	256 779	344 154
Compromis de vente	445	
Autres engagements donnés	111 862	372 227
Engagements donnés	23 315 791	23 710 495

Le poste « hypothèques et nantissements » s'élève à 116 M€. Il est essentiellement composé de garantie d'emprunts contractés par Solendi Expansion auprès de La Banque Postale.

Les engagements de l'activité VISALE étant relativement stables :

- Garantie VISALE à hauteur de 9 502 M€ ;
- Garanties douteuses sur VISALE de 268 M€.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 3 468 M€ et se décompose comme suit :

- Avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 541 M€ ;
- Garanties établissements de crédit à hauteur de 2 887 M€ ;
- Engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 40 M€.

Le poste « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élève à 4 827 M€ et se décompose comme suit :

- Subventions ANIL-ADIL à hauteur de 27 M€ ;
- Subventions ANRU-NPNRU à hauteur de 4 800 M€ ;

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 4 766 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- Bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 679 M€ ;
- Action Cœur de ville à hauteur de 608 M€ ;
- Logements foyers hors FTM de 160 M€ ;
- Logement social à hauteur de 1 824 M€ ;
- Prêts NPNRU à hauteur de 674 M€ ;
- Autres financements à hauteur de 759 M€.

Le poste « Prêts aux autres personnes physiques » s'élève à 257 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- Actions territoires spécifiques de 4 M€ ;
- Prêts à l'acquisition à hauteur de 210 M€ ;
- Prêts travaux à hauteur de 17 M€ ;
- Avances, dépôts de garantie LOCA-PASS de 14 M€ ;
- Action Cœur de ville de 10 M€.

Les autres engagements donnés comprennent essentiellement les engagements de travaux de l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 26 M€.

8.2. – Engagements reçus

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Avals, cautions, garanties - Reçus	33 504	39 388
Hypothèques et nantissements - Reçus		
Sous-total garanties reçues	33 504	39 388
Autres emprunts - Reçus	900 000	500 000
Autres engagements reçus	17 947	6 291
Engagements reçus	951 451	545 679

Le poste « Avals, cautions, garantie reçus » s'élève à 33.50 M€ et se décompose comme suit :

- Financement PASS-FONCIER à hauteur de 24 M€ ;
- Autres financements à hauteur de 9,5 M€.

Les engagements positionnés au poste « Autres emprunts » pour 500 M€ chez ALS et 400 M€ chez ONV sont exclusivement composés de lignes de crédit non tirées à la clôture.

Une partie des prêts PASS-FONCIER d'ALS est couverte par une garantie de cautionnement auprès de la MNCAP

Les « Autres engagements reçus » sont constitués des promesses de ventes reçus par l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 17.94 M€.

9. – Autres informations

9.1. – Effectif

L'effectif moyen se décompose de :

	31/12/2024	31/12/2023
Cadres y compris dirigeants	976	1 061
Employés non cadres	1 634	1 611
Effectif moyen (ETP)	2 610	2 672

	31/12/2024	31/12/2023
Cadres y compris dirigeants	985	994
Employés non cadres	1 612	1 670
Effectif de clôture (ETP)	2 597	2 664

9.2. – Transactions avec les parties liées

(En milliers d'euros.)		31/12/2024						
Code ANCOLS	Dénomination sociale	Bilan		Montant net des prêts accordés	Résultat		Hors bilan	Hors bilan
		Montant brut des prêts accordés	Dépréciation		Intérêts et produits assimilés	Subventions versées	Engagements de prêt donnés	Autres engagements donnés
7500100034	AFL	2 017 632	-	2 017 632	11 536	-60 000	40 000	-
7500050216	IMMOBILIERE 3F	921 995	-	921 995	9 678	929	219 771	-
7500530018	IN'LI	173 826	-	173 826	3 148	-140	4 104	-
7500050273	SEQENS	618 042	-	618 042	5 235	14 498	211 766	-
7500050547	SEQENS SOLIDARITE	22 261	-	22 261	105	-	8 057	-
7500051033	3F RESIDENCES	299 314	-	299 314	2 493	311	52 394	-
6900050040	ALLIADE HABITAT	154 545	-	154 545	1 861	-342	44 879	-
1300050013	UNICIL	137 629	-	137 629	1 313	40	42 107	-
5100050024	PLURIAL NOVILIA	164 535	-	164 535	1 344	-1 224	52 800	-
7500050497	ERIGERE	139 330	-	139 330	1 560	1 429	26 897	-
9704050053	SHLMR	214 259	-	214 259	1 376	-339	85 566	-
2500050019	NEOLIA	68 625	-	68 625	654	-795	15 901	-
0200050016	CLESENCE	183 517	-	183 517	1 790	-1 049	110 601	-
3100050052	PROMOLOGIS	94 773	-	94 773	840	-6 565	20 494	-
3300050019	DOMOFRANCE	74 185	-	74 185	820	-1 836	41 683	-
7500050554	3F SEINE ET MARNE	107 081	-	107 081	1 050	19	23 996	-
3800050022	SDH	67 066	-	67 066	674	-118	23 616	-
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	56 169	-	56 169	638	96	11 519	-
7600050033	LOGEO SEINE	57 810	-	57 810	657	-503	30 888	-
6800050041	DOMIAL	42 756	-	42 756	494	170	20 334	-
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	42 833	-	42 833	330	96	9 566	-
6900530032	IN'LI AURA	110 768	-	110 768	1 249	-	24 705	-
3500050041	ESPACIL HABITAT	31 111	-	31 111	362	-341	19 610	-
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	44 102	-	44 102	478	-801	9 939	-
7600050025	3F NORMANVIE (ex-IBS)	41 096	-	41 096	482	-264	29 824	-
6700050133	3F GRAND EST	28 611	-	28 611	326	83	6 595	-
0600050012	3F SUD	81 145	-	81 145	807	786	21 802	-
9701050012	SIKOA	67 739	-	67 739	447	-	77 817	-
4900050045	PODELIHA	41 683	-	41 683	440	-567	11 643	-
0600530012	IN'LI PACA	53 335	-	53 335	673	-1 000	34 901	-
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	22 708	-	22 708	236	-111	8 229	-
5700050036	VIVEST	52 246	-	52 246	467	-323	24 829	-
4500050015	VALLOIRE HABITAT	22 220	-	22 220	267	209	5 152	-
1000050016	MON LOGIS	29 391	-	29 391	273	170	5 072	-
3300050068	CLAIRSIENNE	32 446	-	32 446	288	168	8 443	-
3100530011	IN'LI SUD OUEST	98 706	-	98 706	1 257	-	11 368	-
3100050029	LA CITE JARDINS	46 825	-	46 825	377	-38	19 240	-
6300050012	AUVERGNE HABITAT	37 725	-	37 725	377	237	11 120	-
6700530018	IN'LI GRAND EST	17 315	-	17 315	205	-	8 481	-
2100050013	HABELLIS	38 506	-	38 506	420	-356	27 265	-
8100060018	MAISONS CLAIRES	6 581	-	6 581	52	-	154	-
2700050025	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	14 416	-	14 416	207	-12	902	-
8700050010	NOALIS	34 814	-	34 814	74	214	9 883	-
8100050010	3F OCCITANIE	33 001	-	33 001	328	196	3 978	-
5900050166	3F NOTRE LOGIS	31 514	-	31 514	314	-24	9 676	-
5900050047	FLANDRE OPALE HABITAT	32 976	-	32 976	-	-407	21 027	-
3300050027	ENEAL	3 541	-	3 541	25	-344	1 089	-
3500050033	LA RANCE	5 395	-	5 395	52	20	946	-
9702050038	OZANAM	27 924	-	27 924	95	-	80 530	-
6100050022	LOGISSIA (ex SAGIM)	5 485	-	5 485	71	-	3 106	-
7500530015	LOGEO HABITAT	3 013	-	3 013	-	-	5 183	-
1900060023	COPROD	438	-	438	3	-	70	-
1300530039	LOCACIL	-	-	-	2	-	-	-
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4 071	-	4 071	46	-334 436	-	80 200
Financement de l'activité locative		6 759 030	-	6 759 030	58 296	-392 264	1 599 518	80 200
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE	-	-	-	-	-21 301	-	-
7500100083	APAGL	-	-	-	-	-5 650	-	-
Financement des frais de fonctionnement		-	-	-	-	-26 951	-	-
Totaux		6 759 030	-	6 759 030	58 296	-419 215	1 599 518	80 200

9.3. – Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros.)	31/12/2024			31/12/2023		
	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	104		104	94		94
PricewaterhouseCoopers (PWC)	492	138	630	534	118	652
Mazars	270	10	280	440		440
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	866	148	1 014	1 068	118	1 186

10. – Evénements postérieurs à la clôture**10.1. – Feuille de route RSE d'ALS**

Les travaux menés tout au long de l'exercice 2024 ont conduit le Conseil d'Administration à valider, le 23 janvier 2025, la feuille de route RSE d'ALS établie à compter de l'exercice 2025.

La formalisation expresse des engagements et des réalisations d'ALS en la matière est essentielle, tant pour mesurer sa contribution aux ambitions du groupe Action Logement que pour assurer une communication lisible à destination de ses parties prenantes externes.

Ainsi la feuille de route RSE 2025 d'ALS constitue le point de départ de la structuration des objectifs d'ALS et de la déclinaison des engagements métiers. Il s'agit d'un exercice itératif qui, d'année en année et avec l'appui d'indicateurs affinés, permettra de renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité dans l'activité d'ALS et contribuera notamment à établir le futur rapport de durabilité et à préparer la Convention quinquennale ultérieure.

La feuille de route RSE d'ALS sera déclinée annuellement. Le comité RSE et des engagements assurera le suivi de la mise en œuvre selon une périodicité semestrielle, sur la base d'indicateurs dédiés.

10.2. – Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

L'exécution des procédures contentieuses introduites par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat à l'encontre d'Action Logement Groupe s'est poursuivie selon les règles applicables à la procédure administrative. Le jugement a été rendu par le Tribunal administratif de Paris le 4 avril 2025, aux termes duquel :

- Le Tribunal administratif de Paris a reconnu la responsabilité fautive d'ALG tout en rejetant la demande indemnitaire assortie, faute de préjudice personnel direct pour la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.
- Le Tribunal administratif a annulé la Directive du 26 juillet 2023 sur les dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs pour non- respect du principe de non-discrimination.
- ALG devra verser 2 000 euros à la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat au titre des frais de justice.

10.3. – Qualification comptable d'Action Logement Services par l'INSEE dans le champ des Administrations Publiques (APU)

Le recours administratif initié par ALS à l'encontre de la décision de l'INSEE se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

11. – Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2024

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
7 500 103 582	824 541 148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère du groupe		
7 500 534 459	849 167 002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Globale	100,00	99,99
9 200 500 245	444 222 046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100,00	100,00
9 300 860 024	382 373 116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100,00	100,00
3 100 531 427	394 003 289	MA NOUVELLE VILLE	SA	Globale	100,00	99,68

V. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques et aux personnes morales

La note « 4.9 Opérations avec la clientèle - Créances douteuses et dépréciations » de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux déclassements en créances douteuses et aux dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques et aux personnes morales, ainsi que les changements d'estimation intervenus sur l'exercice en matière de dépréciations.

Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et principes comptables suivis par votre groupe pour déterminer ces dépréciations et nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Provision pour risques liés au dispositif de garantie Visale

Votre groupe constitue une provision pour couvrir les risques liés au dispositif de garantie Visale, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en notes « 4.17 Provision pour garantie Visale et dépréciation des créances Visale » et « 6.11 Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons :

- pris connaissance des modalités retenues par votre société pour estimer la provision,
- examiné les procédures mises en place pour le suivi et le contrôle des données sous-jacentes,
- apprécié, avec l'aide de nos actuaires, les méthodologies et les hypothèses sur lesquelles se fondent cette estimation, incluant une revue de la sensibilité de la provision 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.

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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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 sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

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

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

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

Objectifs et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence

d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit et des comptes

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

Nous fournissons également au Comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article L.821-63 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Nantes et Courbevoie, le 23 mai 2025
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas JOLIVET

FORVIS MAZARS SA
Jean LATORZEFF

C. – Rapport de gestion

Le rapport de gestion est disponible au siège social de la Société.