

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 28 mai 2026**A. – Comptes Sociaux****I. – Bilan**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Caisse, banques centrales, CCP					
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3.1	2 167 913		2 167 913	1 983 693
Opérations avec la clientèle (créances)	3.2	20 887 388	-295 782	20 591 606	19 552 725
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État					
Prêts à des personnes physiques		4 640 932	-273 176	4 367 756	4 197 262
Prêts à des personnes morales		16 246 456	-22 606	16 223 850	15 355 463
Obligations et autres titres à revenu fixe	3.3	106 046		106 046	104 292
Actions et autres titres à revenus variables					
Participations et autres titres détenus à long terme					
Parts dans les entreprises liées	3.4	802 402	-9 659	792 742	793 144
Immobilisations incorporelles	3.5	61 514	-39 794	21 720	24 275
Immobilisations corporelles	3.5	65 878	-50 394	15 484	19 631
Autres actifs	3.6	552 493	-203 738	348 755	348 950
Comptes de régularisation	3.7	64 608		64 608	63 279
Total bilan actif		24 708 242	-599 368	24 108 874	22 889 990

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales, CCP			
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	3.8	924 818	964 895
Opérations avec la clientèle	3.9	7 302 630	7 060 835
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État	t		
Dettes envers les personnes physiques		83 429	82 827
Dettes envers les personnes morales		7 219 202	6 978 008
Dettes représentées par un titre	3.10	8 773 207	7 763 549
Autres passifs	3.11	71 910	82 260
Comptes de régularisation	3.12	19 420	13 979
Provisions	3.13	326 204	316 242
Capitaux propres		6 690 686	6 688 229
Capital souscrit		20 000	20 000
Réserves		14 185 961	14 185 961
Report à nouveau (±)		-7 517 732	-7 521 067
Résultat de l'exercice (±)		2 457	3 336
Total bilan passif		24 108 874	22 889 990

Hors-bilan	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement		4 621 115	5 073 163
Engagements en faveur d'établissements de crédit		638 426	679 050
Engagements en faveur de personnes physiques		305 635	256 779
Engagements en faveur de personnes morales		3 677 054	4 137 334
Engagements de garantie		14 595 195	13 237 378
Engagements en faveur d'établissements de crédit		3 333 473	3 427 725
Engagements en faveur de personnes physiques		11 228 943	9 769 598
Engagements en faveur de personnes morales		32 779	40 056
Engagements sur titres			
Engagement de subventions à verser		4 423 702	4 914 842
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État		4 418 000	4 827 000
Subventions en faveur de personnes morales		5 702	87 842
Total engagements donnés	5.1	23 640 012	23 225 384

Hors-bilan	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement		843 704	533 504
Engagements reçus d'établissements de crédit		800 000	500 000
Engagements reçus de personnes morales		43 704	33 504
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	843 704	533 504

II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Participations des employeurs	4.1.1	1 556 268	1 497 653
Subventions engagées produits			
Autres subventions			
Subventions engagées charges	4.1.2	-1 136 359	-1 216 714
Subventions en faveur d'agences de l'État, collectivités locales ou agences de l'État		-409 000	-559 000
Subventions en faveur des personnes physiques		-117 184	-86 936
Subventions en faveur des personnes morales		-604 804	-565 602
Autres subventions		-5 371	-5 176
Produit net non bancaire		419 909	280 939
Intérêts et produits assimilés	4.2.1	196 524	267 571
Opérations avec des établissement de crédit		38 892	80 683
Opérations avec des personnes physiques		41 071	44 623
Opérations avec des personnes morales		114 967	141 038
Obligations et autres titres à revenus fixes		1 595	1 226
Autres intérêts et produits assimilés			
Intérêts et charges assimilés	4.2.2	-212 768	-189 328
Opérations avec des établissement de crédit		-37 732	-39 197
Opérations avec la clientèle		-793	-253
Obligations et autres titres à revenus fixes		-174 243	-149 882
Autres intérêts et charges assimilés			5
Revenus des titres à revenus variables			
Commissions (produits)		1 536	1 229
Commissions (charges)		-2 796	-1 725
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		283	
Autres produits d'exploitation bancaire			
Autres charges d'exploitation bancaire			
Produit net bancaire		-17 221	77 747
Charges générales d'exploitation	4.3	-308 143	-302 493
Frais de personnel		-193 306	-192 127
Autres frais administratifs		-114 838	-110 366
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		-22 663	-16 777
Charges d'exploitation		-330 807	-319 270
Résultat brut d'exploitation		71 881	39 415
Coût du risque	4.4	-67 578	-28 129
Résultat d'exploitation		4 303	11 286
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	4.5	-548	-2 042
Résultat courant avant impôt		3 755	9 244
Impôt sur les bénéfices	4.6	-1 298	-5 909
Résultat net		2 457	3 336

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 Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (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. – Restructuration des guichets uniques

Au cours de l'exercice, ALS a engagé une restructuration de ses filiales « Guichet Unique » présentes dans les territoires ultramarins. Cette opération a pour objectif de restaurer l'équilibre économique de ces structures tout en renforçant leur utilité sociale, dans un contexte marqué par la fragilité des écosystèmes locaux et la nécessité d'une cohérence nationale. A cet effet, les sociétés Atriom, Martinique Habitat, Mayotte Habitat et Réunion Habitat ont fusionné au sein d'une nouvelle filiale créée et dénommée Guichet Unique Action Logement. Les impacts comptables sont présentés dans les notes 3.4, 3.13 et 4.5.

1.2.2. – Prêts à taux zéro – reconstruction Mayotte

Dans le cadre du plan « Mayotte Debout » annoncé par le Gouvernement, et comme prévu par la loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte, ALS a mis en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) « Reconstruction Mayotte ». Ce prêt sans intérêt ni frais de dossiers permet de financer, sans condition de ressources, jusqu'à 50 000 € de travaux de remise en état et de reconstruction d'un logement. La durée du prêt est de 20 ans, jusqu'à 25 ans sous conditions, avec la possibilité d'un différé maximum de 5 ans.

La traduction comptable est la suivante :

- La composante prêt aux personnes physiques est présentée au niveau des « Opérations avec la clientèle » à l'actif du bilan.
- Le versement des prêts permet à ALS de bénéficier d'un crédit d'impôt destiné à compenser l'absence d'intérêt perçu. Ce crédit d'impôt constitue :
 - une créance sur le Trésor Public présentée, au niveau des « Autres actifs du bilan », imputable sur l'impôt société dû par ALS à raison d'un cinquième par an,
 - un produit constaté d'avance qui est rapporté de façon étalée sur la durée de vie du prêt au compte de résultat, au niveau des « Intérêts et produits assimilés ».
- Les prêts distribués sont assortis, sur leur durée, d'une garantie au bénéfice d'ALS apportée par le Fonds de Garantie à l'Habitat Social de Mayotte (FGHS de Mayotte). La garantie couvre à hauteur de 90 % du capital restant dû en cas de défaillance de l'emprunteur (et jusqu'à 100 % dans certaines situations).

Au 31 décembre 2025, 44 dossiers de prêts ont été débloqués se traduisant par :

- 1 603 K€ de prêts à personnes physiques à l'actif du bilan (capital restant dû sur 1 606 K€ débloqués),
- 681 K€ de crédit d'impôt imputé sur l'impôt société dû à hauteur de 136 K€ et présenté dans les Autres actifs,
- 681 K€ de produits constatés d'avance représentant les produits d'intérêts à étaler,
- la comptabilisation d'engagements hors bilan constitués de :
 - 1 442 K€ d'engagements de garanties reçues du FGHS de Mayotte,
 - 1 139 K€ d'engagements de financements donnés en faveur des personnes physiques.

1.2.3. – 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'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

1.2.4. – Recours administratif et contentieux de la fédération nationale des offices publics de l'habitat

La FOPH a engagé deux recours devant le Tribunal administratif de Paris contre ALG :

- un recours indemnitaire sur la convention 2018-2022 et la directive 2019, pour répartition prétendument discriminatoire de la PEEC ;
- un recours en annulation contre la directive du 26 juillet 2023 (convention 2023-2027).

Par jugement du 4 avril 2025, le Tribunal administratif a :

- annulé la directive du 26 juillet 2023,
- rejeté la demande d'indemnisation de la FOPH faute de préjudice propre.

ALG a fait appel devant la Cour administrative d'appel de Paris, avec le soutien de l'État, qui conteste l'existence de toute faute.

À la suite de ce jugement, 122 OPH ont chacun saisi le Tribunal administratif de Paris de recours indemnitaires individuels, pour un montant total d'environ 720 M€, en invoquant une faute dans la distribution des dotations en fonds propres 2019-2022 et une perte de chance d'en bénéficier. ALG conteste toute faute et le calcul du préjudice.

1.2.5. – 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.

Le 23 septembre 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md €, portant à 8,7 Md € le montant global émis dans le cadre de son programme EMTN.

1.2.6. – Notation du groupe action logement

Les notations financières d'ALS, alignées avec celles de l'État français ont fait l'objet de revues en 2025 :

- Le 29 octobre 2025, Moody's a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « Aa3, Perspective stable » à « Aa3, perspective négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 24 octobre 2025.
- Le 18 septembre 2025, Fitch Ratings a procédé à la révision de la notation d'ALS et de sa perspective, de « AA-, Perspective négative » à « A+, Perspective stable », en conséquence de la révision de la note souveraine intervenue le 12 septembre 2025.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa3	A+
Note court terme		F1+
Perspective	Négative	Stable
Date du dernier rapport	03/11/2025	16/12/2025

1.2.7. – Activité

L'activité du groupe ALS au titre de l'exercice 2025 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 :

- Dans le cadre d'une convention de partenariat conclue entre ALG et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), 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 octroyé par la Banque des Territoires : 517 M€ sont ainsi garantis à fin 2025.
- Au titre de 2025, près de 350 000 contrats Visale ont été délivrés.
- En 2025, les emplois tous fonds représentent 3,1 Md € contre 3,4 Md € en 2024. Cette diminution de l'activité est répartie entre -0,4 Md € pour les personnes morales et 0,1 Md € pour les politiques nationales, les personnes physiques augmentant de +0,2 Md €.
- 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 Mobiljeune, ainsi qu'à l'arrêt de l'offre Mobili Pass.

1.3. – Conventions applicables en 2025

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 en 2025. 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'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Action Logement a pris des engagements de financement de l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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	400				-2 400
Reste à verser	0	0	0	400	530	546	3 324	4 400

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'ANRU, l'État et ALG, relative au financement du 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 2025, 400 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. A la date de clôture, 4,4 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 ALS, 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 2,0 Md € de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- ALS finance la bonification de prêts haut de bilan 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, 638 426 K€ d'intérêts de bonification figurent en engagement hors bilan (679 050 K€ fin 2024) et 40 624 K€ ont été versés à la CDC en 2025 (40 624 K€ en 2024).

Garantie financière

En contrepartie de la garantie autonome accordée par 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 754 076 K€, soit 118 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2025.

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 de l'Autorité des Normes Comptables (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.
 - Il est rappelé qu'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. L'ANC n° 2024-03 prévoit ainsi la présentation des certaines annexes aux comptes par « activité » : activité PEEC, activité Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC), activité Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) et activité de caution (qui comprend l'activité liée au dispositif Visale). Les données ne relevant pas de ces activités sont présentées dans une colonne « Autres ».
- Sous réserve des adaptations prévues au règlement ANC n° 2024-03, ALS applique les dispositions du règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Par ailleurs, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2014-07, ALS est soumis aux règlements ANC relatifs au plan comptable général, notamment le règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements en coordination avec le règlement ANC relatif à la modernisation des états financiers et applicable aux exercices comptables ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025. La présentation des comptes d'Action Logement Services n'est pas affectée par l'entrée en vigueur de ce règlement. Les incidences sont limitées à des modifications mineures de présentation dans les notes de l'annexe.

2.2. – Changements comptables

Aucun changement de méthode comptable ni d'estimation n'est intervenu sur l'exercice 2025.

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 ANC n° 2014-07, 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 (European Banking Authority - 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. 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.

Les critères d'appréciation du périmètre des encours douteux sont ainsi 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 contagion 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 fait application uniquement des dispositions prévues au règlement ANC n° 2014-07.

Dépréciation des prêts aux personnes physiques

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le calcul des dépréciations des prêts aux personnes physiques est réalisé selon 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, les dépréciations des prêts aux personnes morales sont calculées selon 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 pour les contreparties douteuses présentant les encours les plus significatifs du portefeuille, 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'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 dont les mouvements sont inscrits en coût du risque.

Titres participatifs

Les titres participatifs comprennent exclusivement des titres souscrits auprès d'OPH 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,

sans être porteurs de droits de vote, avec un horizon de remboursement à leur initiative à l'expiration d'un délai de 7 ans à compter de leur émission. Ils génèrent une rémunération annuelle composée d'un intérêt fixe et d'une part variable basée sur l'autofinancement locatif des émetteurs. Ces titres sont classés dans la catégorie titres de placement.

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. Les dépenses qui ne respectent pas les conditions ci-dessus 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.

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 dans les délais prévus, le nouveau calendrier de réalisation du projet a conduit à repousser la fin d'amortissement à mars 2026, sans impact significatif sur le compte de résultat.

Les modes et durées d'amortissement sont présentés dans le tableau de variation des amortissements en note 3.5.

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'Unite Economique et Sociale (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 2022-2024 (en remplacement de la table INSEE H/F 2020-2022 utilisée au 31/12/2024)

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 : 3,79 % (taux iBoxx Corporate Bonds AA 10+ observé au 30/11/2025, contre 3,43 % en 2024)
- Taux d'évolution des salaires : 3,50 % pour les cadres et les non-cadres, inflation incluse (4,00 % en 2024)
- Taux de revalorisation du PMSS : 2,75 % (inchangé)
- Taux de charges patronales : 62,20 % (60,00 % en 2024)

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 ALS 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). 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 ALS pour les opérations relatives aux mises en jeu de la garantie et au recouvrement des créances. Au 31 décembre 2025, le montant des engagements de garantie donnés s'élève à 11,2 Md € et le montant brut des créances locataires Visale au sein des opérations avec la clientèle est de 227,8 M€ (26,1 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 31,8 % à la clôture 2025 pour 29,3 % à la clôture 2024 (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 2025. De ce fait, ces provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2025 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

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 (306,3 M€ au 31 décembre 2025), les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés (71,1 M€ au 31 décembre 2025, en déduction de la provision pour sinistre) et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives (8,5 M€ au 31 décembre 2025).
- L'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés 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 disponibles est important et fiable, ce qui est le cas pour ALS.
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 depuis la clôture 2023 des modalités d'estimation de la provision, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99 %, inchangé en 2024 et 2025. 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 % : 229,4 M€.
 - Pour un seuil de confiance de 90 % : 219,8 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 prévisionnelles, 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 du 27 mai 2025 « Soutien à la production et l'accompagnement des acteurs du logement » 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 Code de la Construction et de l'Habitation (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 encore de subventions d'investissements ou souscription 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 27 mai 2025. 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^o et au 2^o 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 2025, 385 M€ sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Attributions de subventions d'investissement versées directement aux organismes

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

En 2025, 56 M€ sont comptabilisées 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 de subvention de l'exercice. Le solde alloué sur les exercices ultérieurs constitue un engagement hors bilan donné.

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 d'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, sont comptabilisées en charges de l'exercice 400 M€ pour l'ANRU et 9 M€ pour l'ANIL-ADIL. Les engagements hors bilan de subventions à la date de clôture s'élèvent à 4,4 Md € pour l'ANRU et 18 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 intégrée au sein des comptes consolidés d'ALG.

Entité établissant les états financiers consolidés du Groupe Action Logement	Action Logement Groupe 21 Quai d'Austerlitz - 75013 Paris SIRET : 824 581 623 00017 Comptes disponibles sur le site internet journal-officiel.gouv.fr
Entité établissant les états financiers consolidés au niveau d'Action Logement Services	Action Logement Services 21 Quai d'Austerlitz - 75013 Paris SIRET : 824 541 148 02432 Comptes disponibles sur le site internet https://groupe.actionlogement.fr/relations-investisseurs

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 avec effet 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 7 454 K€, après impôt de 1 317 K€.
- Résultat du secteur exonéré : déficit de 5 017 K€.

Compte tenu des déductions et réintégrations fiscales, le résultat fiscal est bénéficiaire de 6 228 K€ avant imputation des déficits reportables. Le solde des déficits fiscaux reportables est de 1 568 920 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.)	31/12/2025	31/12/2024
Créances à vue	1 420 257	1 088 911
Comptes ordinaires	1 108 725	831 450
Livrets	311 532	257 461
Créances à terme	747 655	894 782
Comptes à terme	733 352	877 089
Créances rattachées	14 303	17 693
Total	2 167 913	1 983 693

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	31/12/2025	31/12/2024
Prêts aux personnes physiques	4 125 733		168 301	38 362	55	4 332 451	4 167 433
Encours prêts	4 125 733		168 301	38 362	55	4 332 451	4 167 433
Créances rattachées	3 236	26	151	33	0	3 445	3 331
Créances douteuses	49 777	254 178	505	576		305 036	262 268
Total brut	4 178 746	254 204	168 956	38 971	55	4 640 932	4 433 032
Dépréciations prêts personnes physiques	-44 257	-228 057	-376	-487		-273 176	-235 770
Total net	4 134 490	26 146	168 580	38 485	55	4 367 756	4 197 262

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2025	31/12/2024
Prêts aux personnes morales	16 121 512			28 132		16 149 644	15 252 421
Groupe	7 417 016			23 097		7 440 113	7 107 213
Hors groupe	8 704 496			5 035		8 709 531	8 145 208
Créances rattachées	56 160			67		56 227	72 123
Créances douteuses	40 516			69		40 585	59 049
Total brut	16 218 187			28 269		16 246 456	15 383 593
Dépréciations prêts personnes morales	-22 575			-31		-22 606	-28 130
Total net	16 195 613			28 237		16 223 850	15 355 463

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 26 355 K€ (36 637 K€ en 2024), déprécié en totalité tout comme l'année dernière. Il n'y a plus d'engagement hors bilan.

Visale

349 718 contrats de cautionnement ont été accordés au cours de l'année 2025, contre 340 211 en 2024. Les créances locataires Visale s'élèvent à 227 823 K€ (176 689 K€ fin 2024) et sont dépréciées à hauteur de 201 692 K€ (161 549 K€ fin 2024). 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 évolué comme suit :

(En milliers d'euros.)	Dépréciations				
	31/12/2024	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2025
Prêts personnes physiques	-235 770	-58 288	20 881	0	-273 176
Prêts personnes morales	-28 130	-1 477	7 001		-22 606
Total	-263 900	-59 764	27 882	0	-295 782

Le détail des encours douteux compromis se présente comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Créances douteuses personnes physiques	305 036	262 268
Dont douteux compromis (net)	22 784	15 231
Brut	245 875	208 758
Dépréciations	-223 091	-193 527
Créances douteuses personnes morales	40 585	59 049
Dont douteux compromis (net)	1 596	1 089
Brut	15 198	10 145
Dépréciations	-13 602	-9 056
Total net	24 380	16 320

3.3. – Obligations et autres titres à revenu fixe

Du fait de la cession sur l'exercice des titres à revenus fixes inscrits au bilan 2024 pour une valeur de 1,5 M€, ce poste se compose désormais exclusivement des titres participatifs et des créances liées, avec :

- 106,0 M€ de titres émis par des organismes publics, dont deux souscriptions en 2025 avec les OPH Finistère Habitat et Val du Loing Habitat, respectivement à hauteur de 1 M€ et 2 M€.
- 46 K€ de coupons restant à percevoir.

La dépréciation sur les titres à revenus fixes cédés a été reprise sur l'exercice 2025 pour 283 K€.

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

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

3.4. – Parts dans les entreprises liées

Ce poste comprend les titres de participation suivants :

Raison sociale	Capitaux propres	Quote-part de capital détenue	Valeur brute des titres détenus au 31/12/2024	Souscriptions	Cessions	Valeur brute des titres détenus au 31/12/2025
Astria Foncier	203	99,998 %	71			71
Atriom			1 797		-1 797	
Ma Nouvelle Ville	-18 792	99,679 %	9 489			9 489
Guichet Unique Action Logement	-157	99,999 %		100		100

Martinique Habitat			858		-858	
ONV	687 638	99,995 %	666 000			666 000
Réunion Habitat			600		-600	
Solendi Expansion	183 540	100,000 %	126 742			126 742
Total (En milliers d'euros.)			805 557	100	-3 255	802 402

Raison sociale	Dépréciation titres 31/12/2024	Dotations dépréciation de l'exercice	Reprises dépréciation de l'exercice	Dépréciation titres 31/12/2025	Valeur nette des titres détenus au 31/12/2025
Astria Foncier	-71			-71	
Atriom	-1 797		1 797		
Ma Nouvelle Ville	-9 489			-9 489	
Guichet Unique Action Logement		-100		-100	
Martinique Habitat	-858		858		
ONV					666 000
Réunion Habitat	-199		199		
Solendi Expansion					126 742
Total (En milliers d'euros.)	-12 413	-100	2 854	-9 659	792 742

Les cessions des titres Atriom, Martinique Habitat et Réunion Habitat ainsi que la souscription des titres Guichet Unique Action Logement sont intervenues dans le cadre de la restructuration des filiales agissant dans les territoires ultramarins (voir note 1.2.1). A noter que ces titres faisaient l'objet de dépréciations qui ont été reprises à l'occasion de leur cession.

Raison sociale	Quote-part de capital détenue	Valeur nette des titres détenus au 31/12/2025	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 %				1 861	-205	
Atriom *					450	-617	
Ma Nouvelle Ville	99,679 %		20 000			214	
Guichet Unique Action Logement *	99,999 %		3 445				
Martinique Habitat *					81	-626	
ONV	99,995 %	666 000	334 000	446 697	131 924	14 716	
Réunion Habitat *					1 243	385	
Solendi Expansion	100,000 %	126 742			26 184	5 130	
Total (En milliers d'euros.)		792 742	357 445	446 697			

(*) Concernant les guichets uniques, la fusion étant intervenue en cours d'exercice les données disponibles correspondent aux données de la clôture au 31/12/2024. La première clôture de Guichet Unique Action Logement interviendra au 31/12/2026.

Les dépréciations des titres de participation sont calculées sur la base de leur résultat projeté à la date de clôture. En complément, une partie des comptes courants concernant Guichet Unique Action Logement et Ma Nouvelle Ville est dépréciée afin 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	49 533	12 294	876	-312	-876	61 514	-39 794	21 720
Droit au bail	61					61		61
Solutions informatiques	49 023	9 354	876	-312		58 941	-39 794	19 146
Immobilisations en cours	448	2 940			-876	2 513		2 513
Immobilisations corporelles	62 451	3 671	1 010	-244	-1 010	65 878	-50 394	15 484
Terrains	317					317		317
Constructions	3 872			-91		3 781	-3 100	681
Installations générales	29 131	227	1 010	-97		30 271	-23 839	6 432
Matériel de transport	26					26	-26	
Matériel de bureau, informatique, mobilier	28 535	2 173		-56		30 653	-23 430	7 224
Immobilisations en cours	569	1 271			-1 010	830		830
Total	111 983	15 965	1 885	-556	-1 885	127 392	-90 188	37 204

(En milliers d'euros.)	Amortissements					31/12/2024
	Durées d'usage	Mode d'amortissement	31/12/2023	Augmentations des amortissements	Diminution des amortissements	
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans	Linéaire	-25 257	-14 849	312	-39 794
Solutions informatiques			-25 257	-14 849	312	-39 794
Immobilisations en cours						
Immobilisations corporelles	30 ans	Linéaire	-42 820	-7 814	240	-50 394
Terrains						
Constructions			-3 124	-56	81	-3 100
Installations générales			-18 640	-5 295	97	-23 839
Matériel de transport			-26			-26
Matériel de bureau, informatique, mobilier			-21 030	-2 463	63	-23 430
Total			-68 077	-22 663	552	-90 188

3.6. – Autres actifs

Les autres actifs se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Gages espèces	183 312	198 312
Autres créances opérations avec la clientèle	3 452	8 916
Autres impôts et taxes	3 938	99
Dépôts versés	2 913	2 874
Comptes courants filiales	357 445	355 395
Autres créances	1 434	2 028
Valeur brute	552 493	567 625
Dépréciation du gage d'espèces	-183 312	-198 312
Dépréciations des comptes courants filiales	-20 318	-20 318
Dépréciations Autres créances	-108	-44
Valeur nette	348 755	348 950

Le gage d'espèces à l'actif est déprécié en totalité 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 comptes courants filiales concernent l'Opérateur National de Ventes (ONV) pour 334,0 M€, Ma Nouvelle Ville (MNV) pour 20,0 M€ et Guichet unique Action Logement pour 3,4 M€ (après la restructuration des guichets uniques, voir 1.2.1). Les dépréciations de ces comptes courants concernent Ma Nouvelle Ville, société en cours de liquidation amiable, pour 19,1 M€ et Guichet Unique Action Logement pour 1,2 M€.

3.7. – Comptes de régularisation actif

Les comptes de régularisation comprennent :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Produits à recevoir	1 263	743
Charges constatées d'avance	10 956	11 812
Primes d'émissions EMTN à répartir	52 389	50 724
Total	64 608	63 279

L'amortissement des primes d'émission EMTN restant à étaler est constaté au compte de résultat au niveau des « Obligations et autres titres à revenus fixes ». Les primes liées à l'émission de la 9^{ème} souche et qui ont été activées en 2025 s'élèvent à 6,5 M€. La charge étalée sur l'exercice 2025 est de 4,8 M€.

3.8. – Dettes envers les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts CDC	924 729	964 858
Commissions sur lignes de trésorerie	89	37
Total	924 818	964 895

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'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (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 40,1 M€ sur la période, portant le capital restant dû à 924,7 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	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État							
Financement ANRU - PNRU							
Dettes envers les personnes physiques	79 375		3 885	168		83 429	82 827
Aides à la Mobilité	58 065		3 787	112		61 964	50 473
Action Cœur de Ville	5 771					5 771	6 134
Travaux de rénovation énergétique du parc privé	500			14		513	776
Prime acquisition neuve	10 150		50			10 200	18 040
Autres subventions	3 896		14	6		3 917	6 985
Autres	993		34	36		1 063	420
Dettes envers les personnes morales	7 078 038			141 164		7 219 202	6 978 008
Dont collecte	6 375 282			141 164		6 516 446	6 301 252
Collecte sous forme de prêts en cours	6 252 915			138 542		6 391 457	6 163 480
Collecte échue sous forme de prêts	122 367			2 622		124 989	137 772
Dont subventions	702 756					702 756	676 756
Subventions Groupe	308 437					308 437	238 290
Subventions hors groupe	394 319					394 319	438 466
Total	7 157 413		3 885	141 332		7 302 630	7 060 835

Seules les dettes envers les personnes morales liées à la PEEC (« 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.)	31/12/2024	Augmentations	Remboursements	Variation	31/12/2025
Emprunts obligataires	7 700 000	1 000 000			8 700 000
Dettes rattachées	63 549			9 658	73 207
Total	7 763 549	1 000 000		9 658	8 773 207

En septembre 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md €, pour une durée de 10 ans, au taux d'intérêt annuel de 3,75 %.

3.11. – Autres passifs

Les autres passifs sont ventilés comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sociales	43 878	42 103
Impôts et taxes	3 361	3 758
Dettes fournisseurs	21 092	24 060
Autres dettes	3 579	12 340
Total	71 910	82 260

3.12. – Comptes de régularisation passif

Les comptes de régularisation passif comprennent les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Charges à payer	112	108
Produits constatés d'avance	19 308	13 871
Total	19 420	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 2025, 5,2 M€ de nouvelles commissions ont été comptabilisées en produits constatés d'avance et 416 K€ ont été reconnus en produits (au niveau du Produit Net Bancaire).

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	31/12/2025	31/12/2024
Provisions pour risques		244 379		66	12 342	256 721	242 398
Provisions pour charges					69 483	69 483	73 844
Total		244 379		66	81 824	326 204	316 242

Les variations des provisions se présentent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour risques de l'activité caution				
Provision VISALE	234 119	9 660		243 779
Provision sur fonds de sécurisation des accédants PAS	700		-100	600
Provisions pour risques de l'activité PSEEC				
Provision au titre d'une filiale	66	356	-422	
Provisions pour risques et charges des Autres activités				
Provision pour indemnités de fin de carrière	55 885		-4 706	51 179
Provision pour médailles du travail				
Provision pour pénalités	3 733		-270	3 463
Provision pour litiges et risques RH	2 704	1 519	-655	3 568
Provision pour charges RH	1 903		-714	1 190
Provision pour risques et charges informatiques	11 721	4 394	-3 207	12 908
Provision pour charges de fonctionnement	602	279	-138	743
Provision pour litiges autres	4 810	7 000	-3 036	8 774
Total	316 242	23 209	-13 248	326 204

La reprise nette des 66 K€ de la ligne « Provision au titre d'une filiale » a été réalisée dans le cadre de la restructuration des guichets uniques (voir également note 1.2.1).

Provision pour risques de l'activité de caution

Visale

La provision pour risques de 243 779 K€ à la date de clôture (234 119 K€ fin 2024) tient compte des composantes suivantes :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 306 313 K€ (295 706 K€ fin 2024).
- Prévisions de recours à encaisser : -71 077 K€ (-69 310 K€ fin 2024).
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 8 542 K€ (7 723 K€ fin 2024).

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).

Provision pour risques et charges des autres activités.

La provision pour indemnités de fin de carrière tient compte d'actifs de couverture pour un montant de 945 K€ à la date de clôture (1 301 K€ fin 2024).

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	562 961	2 704 908	3 573 679	16 319 799	23 161 346
Créances sur les établissements de crédit	14 303	1 983 609	160 000	10 000	2 167 913
Personnes physiques	374 743	262 624	1 175 819	2 827 746	4 640 932
Prêts	91 112	260 558	1 167 136	2 813 645	4 332 451
Créances rattachées	3 445				3 445
Créances douteuses	280 185	2 067	8 683	14 101	305 036
Personnes morales	173 869	458 674	2 237 860	13 376 052	16 246 456
Prêts	102 084	456 082	2 228 445	13 363 033	16 149 644
Créances rattachées	56 227				56 227
Créances douteuses	15 559	2 592	9 415	13 020	40 585
Obligations et autres titres à revenu fixe	46			106 000	106 046
Passifs financiers	128 075	1 120 326	1 226 535	14 525 719	17 000 654
Dettes envers les établissements de crédit		54 329	236 891	633 597	924 818
Dettes envers la clientèle	128 075	992 790	989 643	5 192 122	7 302 630
Dettes envers l'État, collectivités locales ou agences de l'État					
Dettes envers les personnes physiques		83 429			83 429
Dettes envers les personnes morales	128 075	909 362	989 643	5 192 122	7 219 202
Dettes représentées par un titre		73 207		8 700 000	8 773 207

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	1 512 587		35 173	8 508		1 556 268	1 497 653
Fonds reçus sous forme de subvention	1 476 632		35 173	8 754		1 520 559	1 481 921
Fonds échus et prescrits	35 302			-246		35 056	15 079
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	653					653	652
Total	1 512 587		35 173	8 508		1 556 268	1 497 653

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	31/12/2025	31/12/2024
Financement de politiques nationales	-409 000					409 000	-559 000
Financement ANIL-ADIL	-9 000					-9 000	-9 000
Financement ANRU - PNRU	-400 000					-400 000	-400 000
Financement FNAL - FNAP							-150 000
Subventions personnes physiques	-111 049		-5 902	-233		-117 184	-86 936
Mobilité subventions	-89 429		-5 076	-70		-94 575	-63 844
Dont subventions Mobili-Pass	3		38			41	-604
Dont subventions aides Mobili-jeunes	-89 432		-5 114	-70		-94 616	-63 240
Aides aux salariés en difficulté	-18 094		-112	-99		-18 305	-17 848
Action Cœur de Ville	-6 224					-6 224	-5 178
Plan d'Investissement Volontaire	2 698		-715	-64			
Autres subventions	-579 192				-25 611	1 919	-67
Subventions personnes morales	-444 982					-604 804	-565 602
Subventions ALI et AFL	-52 441					-444 982	-394 436
Subventions aux organismes de logement social	-40 624					-52 441	-82 200
Bonification prêts de haut de bilan (PHB 2.0)						-40 624	-40 624
Action Cœur de Ville	-23 756					-23 756	-21 864
Innovation, ingénierie et expérimentation - Aides à caractère social	-26 349					-26 349	-21 458

Copropriétés dégradées	20					20	13 516
Subventions pour les frais de fonctionnement (APAGL - ALG)	8 938				-25 611	-25 611	-26 951
Autres subventions	21 590	-5 371	-12 765	-8 825		8 938	8 416
Autres subventions						-5 371	-5 176
Total	-1 077 652	-5 371	-18 667	-9 058	-25 611	-1 136 359	-1 216 714

Les subventions vers le groupe Action Logement de 445 M€ comprennent 60 M€ pour l'AFL au titre du NPNRU, ainsi que 385 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 2025 des salariés de la PEAEC et de la PSEEC pour des programmes financés par la PEEC.
- 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'intérêt 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	31/12/2025	31/12/2024
Opérations avec des établissements de crédit					38 892	38 892	80 683
Opérations avec la clientèle	152 616	1 013	1 687	720	0	156 037	185 661
Opérations avec des personnes physiques	38 018	1 013	1 687	352	0	41 071	44 623
Revenus des prêts aux personnes physiques	37 471	451	1 687	347	0	39 956	42 470
Autres produits d'activités annexes	547	563		5	0	1 115	2 152
Opérations avec des personnes morales	114 599			368		114 967	141 038
Revenus des prêts aux personnes morales	112 906			306		113 211	139 289
Revenus des prêts aux entreprises liées	1 693			62		1 755	1 750
Obligations et autres titres à revenus fixes	1 595					1 595	1 226
Titres participatifs et titres à revenus fixes	1 595					1 595	1 226
Total	152 616	1 013	1 687	720	38 893	196 524	267 571

La baisse des intérêts et produits assimilés est corrélée à l'évolution sur l'exercice des taux d'intérêt et notamment du Livret A (3 % au 31 décembre 2024, 2,4 % au 1^{er} février 2025 et 1,70 % au 1^{er} septembre 2025).

4.2.2. – Intérêts et charges assimilés

Ce poste comprend les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Opérations avec les établissements de crédit	-37 732	-39 197
Intérêts emprunts	-37 629	-39 080
Services bancaires	-102	-117
Opérations avec la clientèle	-793	-253
Charges de fonctionnement	-793	-253
Obligations et autres titres à revenus fixes	-174 243	-149 882
Autres intérêts et charges assimilés		5
Total	-212 768	-189 328

La ligne « Obligations et autres titres à revenus fixes » comprend les intérêts sur emprunts obligataires pour 169,4 M€ (145,2 M€ en 2024) et 4,8 M€ d'amortissements de primes d'émissions (4,7 M€ en 2024).

4.3. – Charges générales d'exploitation

Ce poste comprend les éléments suivants :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Frais de personnel	-193 306	-192 127
Salaires, appointements	-115 251	-112 723
Cotisations sociales et taxes	-69 988	-67 331
Intéressement et abondement	-10 299	-10 432
Comité d'entreprise	-2 594	-2 521
Dotations/reprises provisions risques et charges	4 826	879
Autres frais administratifs	-114 838	-110 366
Assurances	3 969	3 699
Cotisation ANCOLS	-6 374	-6 382
Cotisation ACPR	-1 288	-1 219
Entretien et réparations	-5 144	-4 080
Fournisseurs de biens	-5 632	-5 490
Honoraires et frais contentieux	-23 058	-22 815
Locations immobilières	-28 346	-28 020
Prestations de services intra Groupe	3 233	3 993
Provisions d'exploitation	-5 360	-1 976
Publications, réceptions	-3 929	-3 577
Sous-traitance	-21 940	-25 241
Taxes diverses (CVAE, taxe bureaux, C3S...)	-468	-543
Transport, voyages, déplacements	-1 517	-1 261
Autres	-18 983	-17 453
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	-22 663	-16 777
Total	-330 807	-319 270

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 (19 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	31/12/2025	31/12/2024
Personnes morales	4 383			-9		4 374	51 310
Dotations	-1 476			-1		-1 477	-17 158
Reprises	7 001			1		7 001	68 951
Pertes et récupérations sur créances amorties	-1 142			-8		-1 150	-483
Personnes physiques	-11 512	-60 148	-240	-52		-71 952	-79 439
Dotations	-15 741	-51 832	-276	-99		-67 948	-99 774
Reprises	8 421	12 427	48	85		20 981	43 726
Pertes et récupérations sur créances amorties	-4 192	-20 743	-11	-38		-24 985	-23 391
Gages espèces							
Reprises	15 000					15 000	15 000
Pertes	-15 000					-15 000	-15 000
Total	-7 129	-60 148	-240	-61		-67 578	-28 129

Le gage d'espèces à l'actif du bilan est déprécié en totalité 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 constatée.

Visale

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations nettes dépréciation d'actif	-40 142	-38 785
Dotations nettes provision passif	-9 660	-45 119
Pertes et récupérations sur créances amortie	-14 698	-12 554
Total	-64 501	-96 458

4.5. – Gains et pertes sur autres actifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles, incorporelles et financières	126	486
Produits cessions éléments actif immo. corporelles		
Valeur comptable actifs cédés immo. incorporelles		0
Produits cessions éléments actif immo. corporelles	130	490
Valeur comptable actifs cédés immo. corporelles	-4	-3
Entreprises liées	-675	-2 528
Dotations	-456	-1 890
Reprises	3 278	214
Pertes	-3 497	-853
Gain	0	
Total	-548	-2 042

Dans le cadre de la restructuration des guichets uniques (voir note 1.2.1), les titres détenus par ALS dans Atriom, Martinique Habitat et Réunion Habitat ont été cédés à Guichet Unique Action Logement. L'impact résultat net de l'opération est une perte de -0,4 M€ (-0,5 M€ de dotations pour dépréciation des titres détenus, 3,3 M€ de reprises de provisions pour risques et -3,3 M€ de pertes sur cessions des titres détenus).

4.6. – Impôt sur les résultats

A la clôture de l'exercice, sur le résultat fiscal 2025 évalué à 6 228 K€ (47 476 K€ en 2024), il a été imputé 3 614 K€ de déficits fiscaux reportables en avant contre 24 238 K€ en 2024.

4.7. – Compte de résultat services d'intérêt économique général (SIEG) et hors SIEG

(En milliers d'euros.)	SIEG	Hors SIEG	31/12/2025	31/12/2024
Participations des employeurs	853 473	702 795	1 556 268	1 497 653
Subventions reçues				
Autres subventions				
Subventions versées	-612 036	-524 324	-1 136 359	-1 216 714
Subventions en faveur d'agences de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-409 000		-409 000	-559 000
Subventions en faveur des personnes physiques	-117 374	189	-117 184	-86 936
Subventions en faveur des personnes morales	-80 291	-524 513	-604 804	-565 602
Autres subventions	-5 371		-5 371	-5 176
Produit net non bancaire	241 437	178 472	419 909	280 939
Intérêts et produits assimilés	152 796	43 728	196 524	266 344
Opérations avec des établissement de crédit		38 892	38 892	80 683
Opérations avec des personnes physiques	37 892	3 179	41 071	44 623
Opérations avec des personnes morales	114 905	62	114 967	141 038
Obligations et autres titres à revenus fixes		1 595	1 595	
Autres intérêts et produits assimilés				
Intérêts et charges assimilés	-131 769	-80 999	-212 768	-188 101
Opérations avec des établissement de crédit	-37 684	-48	-37 732	-39 197
Opérations avec la clientèle	-793		-793	-248
Obligations et autres titres à revenus fixes	-93 292	-80 951	-174 243	-148 656
Autres intérêts et charges assimilés				
Revenus des titres à revenus variables				
Commissions (produits)	1 536		1 536	1 229

Commissions (charges)	-1 497	-1 299	-2 796	-1 725
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		283	283	
Autres produits d'exploitation bancaire				
Autres charges d'exploitation bancaire				
Produit net bancaire	21 066	-38 287	-17 221	77 747
Charges générales d'exploitation	-105 512	-202 631	-308 143	-302 493
Frais de personnel	-66 959	-126 347	-193 306	-192 127
Autres frais administratifs	-38 553	-76 284	-114 838	-110 366
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	-7 850	-14 813	-22 663	-16 777
Charges d'exploitation	-113 363	-217 444	-330 807	-319 270
Résultat brut d'exploitation	149 140	-77 259	71 881	39 415
Coût du risque	-65 659	-1 919	-67 578	-28 129
Résultat d'exploitation	83 482	-79 178	4 303	11 286
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	1	-549	-548	-2 042
Résultat courant avant impôt	83 483	-79 728	3 755	9 244
Impôt sur les bénéfices		-1 298	-1 298	-5 909
Résultat net	83 483	-81 026	2 457	3 336

5. – Engagements hors bilan

5.1. – Engagements donnés

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	4 606 313		12 210	2 592		4 621 115	5 073 163
Engagements en faveur d'établissements de crédit	638 426					638 426	679 050
Bonification échéances dues à la CDC	638 426					638 426	679 050
Engagements en faveur de personnes physiques	291 388		12 210	2 037		305 635	256 779
Actions territoires spécifiques	5 324					5 324	3 907
Prêts Acquisition	251 682		10 771	1 643		264 096	209 568
Prêts Travaux	12 503		1 351	266		14 120	16 583
Avances, dépôts de garantie Loca-Pass	7 496		3	1		7 499	13 565
Refinancement de prêts	2 757					2 757	2 392
Action Cœur de Ville	10 032					10 032	9 711
PTZ Mayotte	1 139					1 139	
Autres	143		86	119		347	378
Engagements douteux personnes physiques	311			9		320	675
Engagements en faveur de personnes morales	3 676 499			555		3 677 054	4 137 334
Action Cœur de Ville	625 015					625 015	608 008
Actions territoires spécifiques	8 048					8 048	8 142
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	26 724					26 724	16 688
Logements-foyers hors FTM	158 650					158 650	160 467
Logement social	1 592 709					1 592 709	1 824 039
Logement intermédiaire	32 074					32 074	65 796
Prêts NPNRU	601 279					601 279	673 905
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	19 782					19 782	18 319
Autres financements	611 739			555		612 294	758 631
Engagements douteux personnes morales	479					479	3 340
Engagements de garantie	3 366 252	11 228 943				14 595 195	13 237 378
Engagements en faveur d'établissements de crédit	3 333 473					3 333 473	3 427 725
Garanties apportées pour l'Association Foncière Logement	490 778					490 778	541 203
Garanties établissements de crédit	2 842 695					2 842 695	2 886 522
Engagements en faveur de personnes physiques		11 228 943				11 228 943	9 769 598
Garantie VISALE		10 938 344				10 938 344	9 501 819
Garanties douteuses sur VISALE		290 599				290 599	267 780
Engagements en faveur de personnes morales	32 779					32 779	40 056
Avals, cautions, garanties	32 779					32 779	40 056
Engagements de subventions à verser	4 423 702					4 423 702	4 914 842
Subventions en faveur de l'État - Politiques Nationales	4 418 000					4 418 000	4 827 000
Subventions ANIL-ADIL	18 000					18 000	27 000
Subventions NPNRU	4 400 000					4 400 000	4 800 000
Engagements en faveur de personnes morales	5 702					5 702	87 842
Divers personnes morales	5 702					5 702	87 842
Total	12 396 267	11 228 943	12 210	2 592		23 640 012	23 225 384

Les garanties en faveur d'établissements de crédit comprennent 1 890 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), 517 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 436 M€.

5.2. – Engagements reçus

(En milliers d'euros.)	Activité PEEC	Activité caution	Activité PEAEC	Activité PSEEC	Autres	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financements							
Engagements reçus d'établissements de crédit					800 000	800 000	500 000
Lignes de crédit					800 000	800 000	500 000
Engagements reçus de personnes morales	43 704					43 704	33 504
Financement Pass-Foncier	22 950				22 950	24 013	
Garanties FGHS (1) sur PTZ Mayotte	1 442				1 442		
Autres financements	19 312				19 312	9 491	
Total	43 704				800 000	843 704	533 504

(1) Fonds de Garantie à l'Habitat Social

Une partie des prêts PASS-FONCIER d'ALS est couverte par une garantie de cautionnement auprès de la Mutuelle Nationale des Constructeurs et Accédants à la Propriété (MNCAP).

6. – Autres informations

6.1. – Effectif

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

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres	939	913
Employés et agents de maîtrise	1 616	1 622
Dont contrats en alternance	82	85
Total	2 555	2 535

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, comme pour 2024.

(En milliers d'euros.)	Forvis Mazars	Pricewaterhouse Coopers (PWC)
Honoraires afférents à la certification des comptes (*)	225	410
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		73
Montant H.T.	225	483
TVA 20 %	45	97
Total T.T.C	270	580

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

Les honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes comprennent les lettres de confort liées aux émissions obligataires.

7. – Evènements postérieurs à la clôture

7.1. – Qualification comptable d'action logement services par l'INSEE dans le champ des administrations publiques

Dans le cadre du pourvoi formé par la société Action Logement Services contre l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 25 juillet 2024, une audience s'est tenue le 23 mars 2026 devant le Conseil d'État, à l'issue de laquelle l'affaire a été mise en délibéré.

Par décision du 28 avril 2026, le Conseil d'État a annulé l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles relatif au classement d'Action Logement Services par l'INSEE en ODAC, tout en rejetant la requête au fond d'Action Logement Services, au motif que ce classement n'emporte pas d'effets juridiques directs.

En conséquence, cette décision est sans incidence, à la date de clôture, sur la situation financière, l'endettement ou la capacité d'Action Logement Services.

7.2. – Evolution de la garantie visale

Depuis le 6 janvier 2026, les modalités de délivrance de la garantie Visale ont évolué pour permettre à ce dispositif d'accompagner encore plus efficacement ses bénéficiaires dans leur parcours logement.

Pour faciliter l'accès au logement des salariés et des jeunes actifs ou en formation, Action Logement a adapté les conditions d'octroi de la garantie Visale, notamment au travers de l'adaptation des plafonds de loyers aux conditions du marché locatif, l'élargissement des critères d'éligibilité, la simplification des règles à certaines catégories de bénéficiaires ainsi que le passage à une durée de cautionnement portant sur la durée du bail initial et au maximum pour trois ans.

Les conditions des contrats signés antérieurement restent inchangés et ces mesures ne remettent pas en question les évaluations et engagements au 31 décembre 2025.

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 2025 de 2.456.621,91 € en totalité au poste « report à nouveau débiteur ».

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 2025.

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2023-03 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 Levallois Perret, le 22 mai 2026
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	31/12/2025	31/12/2024
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	6.1	2 245 836	-	2 245 836	2 164 004
Opérations avec la clientèle	6.2	20 760 371	-295 782	20 464 589	19 411 146
Créances sur l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat		-	-	-	-
Prêts à personnes physiques		4 640 932	-273 176	4 367 756	4 197 262
Prêts à personnes morales		16 119 439	-22 606	16 096 833	15 213 884
Obligations et autres titres à revenu fixe	6.3	106 045	-	106 045	104 241
Actions et autres titres à revenus variables		-	-	-	-
Participations et autres titres détenus à long terme	6.4	-	-	-	403
Parts dans les entreprises liées	6.4	100	-100	-	-
Immobilisations incorporelles	6.5	63 977	-42 123	21 854	24 458
Immobilisations corporelles	6.5	567 810	-100 493	467 317	487 494
Autres actifs	6.6	1 478 827	-192 920	1 285 907	1 081 266
Total actif		25 222 866	-631 318	24 591 548	23 273 012

Passif	Note	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	6.7	1 170 277	1 137 324
Opérations avec la clientèle	6.8	7 302 047	7 059 846
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat		-	-
Dettes à personnes physiques		83 429	82 827
Dettes à personnes morales		7 218 618	6 977 019
Dettes représentées par un titre	6.9	8 773 207	7 763 549
Autres Passifs	6.10	210 599	205 686
Provisions	6.11	329 568	324 675
Capitaux propres (part groupe)		6 805 876	6 781 958
Capital souscrit		20 000	20 000
Réserves		6 761 958	6 742 358
Résultat de l'exercice		23 918	19 600
Intérêts minoritaires		-25	-26
Total passif		24 591 548	23 273 012

II. – Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Participations des employeurs	7.1.1	1 556 268	1 497 653
+ Subventions reçues	7.1.1	63	15
Subventions reçues d'un autre fonds		-	-
Autres subventions		63	15
- Subventions versées	7.1.2	-1 136 765	-1 215 725
Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales		-409 000	-559 000
Subventions en faveur de personnes morales		-605 210	-564 613
Subventions en faveur de personnes physiques		-117 184	-86 936
Subventions versées à un autre fonds		-	-
Autres subventions		-5 371	-5 176
Produit Net Non Bancaire		419 566	281 943
+ Intérêts et produits assimilés	7.2.1	195 859	263 155
- Intérêts et charges assimilées	7.2.2	-214 736	-193 551
+ Commissions (produits)		416	-
- Commissions (charges)		-2 823	-
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		-	10 065
+ Autres produits d'exploitation bancaire		-	190
Produit Net Bancaire		-21 284	79 859
Autres produits d'exploitation	7.3	142 683	112 192
Charges générales d'exploitation	7.4	-415 750	-392 669
Dot. Amort. et dépré. des immobilisations corporelles et incorporelles		-30 200	-25 667
Résultat brut d'exploitation		95 015	55 658
Coût du risque	7.5	-67 578	-28 129

Résultat d'exploitation avant dot. amort. & dépréc. des écarts d'acquisition		27 437	27 529
Dotation nette amortissements écarts d'acquisition.		-	-
Résultat d'exploitation après dotation amort. & dépréc. des écarts d'acquisition		27 437	27 529
Gains et pertes sur autres actifs	7.6	98	-589
Résultat courant avant impôt		27 535	26 940
Résultat exceptionnel		-	276
Impôt sur les résultats	7.7	-3 616	-7 614
Résultat net des entreprises intégrées		23 919	19 602
Intérêts minoritaires		-1	-2
Résultat net (part du groupe)		23 918	19 600

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 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
Affectation du résultat N-1	-	19 600	-19 600	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	23 918	23 918	1	23 919
31 décembre 2025	20 000	6 761 958	23 918	6 805 876	-25	6 805 851

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. – Restructuration des guichets uniques

Au cours de l'exercice, ALS a engagé une restructuration de ses filiales « Guichet Unique » présentes dans les territoires ultramarins. Cette opération a pour objectif de restaurer l'équilibre économique de ces structures tout en renforçant leur utilité sociale, dans un contexte marqué par la fragilité des écosystèmes locaux et la nécessité d'une cohérence nationale. A cet effet, les sociétés Atriom, Martinique Habitat, Mayotte Habitat et Réunion Habitat ont fusionné au sein d'une nouvelle filiale créée à cette occasion et dénommée Guichet Unique Action Logement. Les impacts comptables sont présentés dans la note 6.4.

2.2. – Prêts à taux zéro – reconstruction Mayotte

Dans le cadre du plan « Mayotte Debout » annoncé par le Gouvernement, et comme prévu par la loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte, ALS a mis en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) « Reconstruction Mayotte ». Ce prêt sans intérêt ni frais de dossier permet de financer, sans condition de ressources, jusqu'à 50 000 € de travaux de remise en état et de reconstruction d'un logement. La durée du prêt est de 20 ans, jusqu'à 25 ans sous conditions, avec la possibilité d'un différé maximum de 5 ans.

La traduction comptable est la suivante :

- La composante prêt aux personnes physiques est présentée au niveau des « Opérations avec la clientèle » à l'actif du bilan.
- Le versement des prêts permet à ALS de bénéficier d'un crédit d'impôt destiné à compenser l'absence d'intérêt perçu. Ce crédit d'impôt constitue :
 - une créance sur le Trésor Public présentée, au niveau des « Autres actifs du bilan », imputable sur l'impôt société dû par ALS à raison d'un cinquième par an,
 - un produit constaté d'avance qui est rapporté de façon étalée sur la durée de vie du prêt au compte de résultat, au niveau des « Intérêts et produits assimilés ».
- Les prêts distribués sont assortis, sur leur durée, d'une garantie au bénéfice d'ALS apportée par le Fonds de Garantie à l'Habitat Social de Mayotte (FGHS de Mayotte). La garantie couvre à hauteur de 90 % du capital restant dû en cas de défaillance de l'emprunteur (et jusqu'à 100 % dans certaines situations).

Au 31 décembre 2025, 42 dossiers de prêts ont été débloqués se traduisant par :

- 1 603 K€ de prêts à personnes physiques à l'actif du bilan (capital restant dû sur 1 606 K€ débloqués),
- 681 K€ de crédit d'impôt imputé sur l'impôt société dû à hauteur de 136 K€ et présenté dans les Autres actifs,
- 681 K€ de produits constatés d'avance représentant les produits d'intérêts à étaler, la comptabilisation d'engagements hors bilan constitués de :
 - 1 442 K€ d'engagements de garanties reçues du FGHS de Mayotte,
 - 1 139 K€ d'engagements de financements donnés en faveur des personnes physiques.

2.3. – Notation du groupe action logement

Les notations financières d'ALS, alignées avec celles de l'État français ont fait l'objet de revues en 2025 :

- Le 18 septembre 2025, Fitch Ratings a procédé à la révision de la notation d'ALS et de sa perspective, de « AA-, Perspective négative » à « A+, Perspective stable », en conséquence de la révision de la note souveraine intervenue le 12 septembre 2025.
- Le 29 octobre 2025, Moody's a procédé à la révision de la perspective associée à la notation d'ALS, de « Aa3, Perspective stable » à « Aa3, perspective négative », en conséquence de la révision de la perspective associée à la note souveraine intervenue le 24 octobre 2025.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa3	AA-
Note court terme		F1+
Perspective	Négative	Stable
Date du dernier rapport	03/11/2025	16/12/2025

2.4. – 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'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) se poursuit auprès du Conseil d'État, selon les règles applicables à la procédure administrative.

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

La FOPH a engagé deux recours devant le Tribunal administratif de Paris contre ALG :

- un recours indemnitaire sur la convention 2018-2022 et la directive 2019, pour répartition prétendument discriminatoire de la PEEC ;
- un recours en annulation contre la directive du 26 juillet 2023 (convention 2023-2027).

Par jugement du 4 avril 2025, le Tribunal administratif a :

- annulé la directive du 26 juillet 2023,
- rejeté la demande d'indemnisation de la FOPH faute de préjudice propre.

ALG a fait appel devant la Cour administrative d'appel de Paris, avec le soutien de l'État, qui conteste l'existence de toute faute.

À la suite de ce jugement, 122 OPH ont chacun saisi le Tribunal administratif de Paris de recours indemnitaires individuels, pour un montant total d'environ 720 M€, en invoquant une faute dans la distribution des dotations en fonds propres 2019-2022 et une perte de chance d'en bénéficier. ALG conteste toute faute et le calcul du préjudice.

2.6. – 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.

Le 23 septembre 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md €, portant à 8,7 Md € le montant global émis dans le cadre de son programme EMTN.

2.7. – Activité

L'activité du groupe ALS au titre de l'exercice 2025 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 :

- Dans le cadre d'une convention de partenariat conclue entre ALG et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), 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 octroyé par la Banque des Territoires : 517 M€ sont ainsi garantis à fin 2025.
- Au titre de 2025, près de 350 000 contrats Visale ont été délivrés.
- En 2025, les emplois tous fonds représentent 3,1 Md € contre 3,4 Md € en 2024. Cette diminution de l'activité est répartie entre -0,4 Md € pour les personnes morales et -0,1 Md € pour les politiques nationales, les personnes physiques augmentant de +0,2 Md €.
- 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 Mobili jeune, ainsi qu'à l'arrêt de l'offre Mobili Pass.

L'année 2025 de l'Opérateur National de Vente ("ONV") a été marquée par :

- l'acquisition de 61 immeubles représentant 1 796 logements auprès de 28 bailleurs pour un montant total de 231 M€ ;
- la cession de 601 logements à des personnes physiques et la cession en bloc de 86 logements pour un chiffre d'affaires total de 79,2 M€ ;
- la commercialisation de 205 opérations représentant 5 255 logements (stock disponible net d'actes de vente). D'autre part, à cette même date, 90 logements ont fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant engagé de 10,7 M€ (informations rappelées en infra dans les engagements hors bilan) ;
- le tirage en décembre 2025, de 80 M€ sur la ligne de crédit renouvelable (« RCF ») et la prolongation d'un an de la durée du contrat jusqu'en octobre 2028 ;
- La comptabilisation d'une provision pour dépréciation de stocks pour un montant total de 1,8 M€ et une reprise pour un montant de 3,9 M€ à la suite de la rétrocession du patrimoine de Pélissanne.

3. – Les conventions applicables en 2025

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 2025. 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'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Action Logement a pris des engagements de financement de l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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	-400				-2 400
Reste à verser	0	0	0	400	530	546	3 324	4 400

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'ANRU, l'État et ALG, relative au financement du 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 2025, 400 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. A la date de clôture, 4,4 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 ALS, la CDC et l'État sont les suivantes :

Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

Dans le prolongement de la Convention Quinquennale, 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 2,0 Md € de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- ALS finance la bonification de prêts haut de bilan 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, 638 426 K€ d'intérêts de bonification figurent en engagement hors bilan (679 050 K€ fin 2024) et 40 624 K€ ont été versés à la CDC en 2025 (40 624 K€ en 2024).

Garantie financière

En contrepartie de la garantie autonome accordée par 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 754 076 K€, soit 118 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2025.

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 2025, 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.

Par ailleurs, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2014-07, ALS est soumis aux règlements ANC relatifs au plan comptable général, notamment le règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements en coordination avec le règlement ANC relatif à la modernisation des états financiers et applicable aux exercices comptables ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025. La présentation des comptes d'Action Logement Services n'est pas affectée par l'entrée en vigueur de ce règlement.

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

Aucun changement de méthode comptable ni d'estimation n'est intervenu sur l'exercice 2025.

4.3. – Présentation d'activités dissemblables

Les états financiers des filiales du Groupe ALS ayant le statut de sociétés commerciales sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général, dans sa version en vigueur à la date de clôture de l'exercice, telle que modifiée notamment par le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, ainsi que par les règlements ultérieurs applicables. Des dispositions comptables spécifiques peuvent également s'appliquer le cas échéant.

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.

Guichet Unique Action Logement (fusions des trois filiales de service d'ALS) dont les principaux agrégats financiers sont non matériels n'est pas consolidée (Voir note 6.4).

Le périmètre de consolidation figure en note 12.

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, 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 une provision pour dépréciation de stocks pour un montant total de 1,8 M€ et une reprise pour un montant de 3,9 M€ à la suite de la rétrocession du patrimoine de Pélissanne.

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).

4.9. – Operations 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 ANC n° 2014-07, 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 (European Banking Authority - 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. 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.

Les critères d'appréciation du périmètre des encours douteux sont ainsi 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 contagion 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 6.2 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 fait application uniquement des dispositions prévues au règlement ANC N°2014-07 :

Dépréciation des prêts aux personnes physiques

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le calcul des dépréciations des prêts aux personnes physiques est réalisé selon 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, les dépréciations des prêts aux personnes morales sont calculées selon 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 pour les contreparties douteuses présentant les encours les plus significatifs du portefeuille, 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 dans les délais prévus, 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

Les titres participatifs comprennent exclusivement des titres souscrits auprès d'OPH dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L228-37 du code de commerce. Ces émissions constituent pour les OPH des quasi-fonds propres, sans être porteurs de droits de vote, avec un horizon de remboursement à leur initiative à l'expiration d'un délai de 7 ans à compter de leur émission. Ils génèrent une rémunération annuelle composée d'un intérêt fixe et d'une part variable basée sur l'autofinancement locatif des émetteurs. Ces titres sont classés dans la catégorie titres de placement.

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'emprunt

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 2025, le montant des engagements de garantie donnés s'élève à 11,2 Md € et le montant brut des créances locataires Visale au sein des opérations avec la clientèle est de 227,8 M€ (26,1 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 31,8 % à la clôture 2025 pour 29,3 % à la clôture 2024 (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 2025. De ce fait, ces provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2025 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

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 (306,3 M€ au 31 décembre 2025), les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés (71,1 M€ au 31 décembre 2025, en déduction de la provision pour sinistre) et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives (8,5 M€ au 31 décembre 2025).
- L'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés 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 disponibles est important et fiable, ce qui est le cas pour ALS.

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 depuis la clôture 2023 des modalités d'estimation de la provision, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99 %, inchangé en 2024 et 2025.

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 % : 229,4 M€.
- Pour un seuil de confiance de 90 % : 219,8 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 prévisionnelles 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 l'accompagnement des acteurs du logement » 27 mai 2025 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 Code de la construction et de l'habitation (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 27 mai 2025. 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 2025, 385 M€ sont comptabilisées en charges de l'exercice.

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 2025, 56 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, sont comptabilisées en charges de l'exercice 400 M€ pour l'ANRU et 9 M€ pour l'ANIL-ADIL. Concernant les engagements hors bilan de subventions à la date de clôture, ils s'élèvent à 4,4 Md € pour l'ANRU et 18 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.)	31/12/2024	Variations	31/12/2025
Créances à vue	1 269 222	228 959	1 498 181
Banques comptes courants	889 361	261 795	1 151 157
Livrets	379 861	-32 836	347 024
Créances à terme	894 782	-147 127	747 655
C.A.T.	877 089	-143 737	733 352
Créances rattachées	17 693	-3 390	14 303
Total créances sur des établissements de crédit et assimilés	2 164 004	81 832	2 245 836

6.2. – Opérations avec la clientèle

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31/12/2025
Prêts à personnes physiques	4 429 701	-	710 625	-475 757	-26 831	-251	4 637 487
Prêts à personnes morales	15 197 214	-	1 428 430	-533 911	-1 076	181	16 090 838
Créances rattachées sur prêts à personnes physiques et morales	48 131	-16 007	-	-	-	-78	32 046
Total opérations avec la clientèle	19 675 046	-16 007	2 139 055	-1 009 668	-27 907	-148	20 760 371

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2025
Prêts à personnes physiques	-235 770	-58 288	20 881	1	-273 176
Prêts à personnes morales	-28 130	-1 477	7 001	-	-22 606
Total dépréciations des prêts	-263 900	-59 765	27 882	1	-295 782
Valeurs nettes -Prêts à personnes physiques	4 197 262				4 367 756
Valeurs nettes -Prêts à personnes morales	15 213 884				16 096 833
Valeurs Nettes - Opérations avec la clientèle	19 411 146				20 464 589

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2025
Créances douteuses PPP	262 268	305 036
Créances douteuses PPM	59 049	40 585
Total créances douteuses	321 317	345 621

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2025
Créances douteuses Personnes physiques (brut)	262 268	305 036
Dont douteux compromis (net)	15 231	22 784
Brut	208 758	245 875
Dépréciation	-193 527	-223 091
Créances douteuses Personnes morales (brut)	59 049	40 585
Dont douteux compromis (net)	1 089	1 596
Brut	10 145	15 198
Dépréciation	-9 056	-13 602
Total net	16 320	24 380

Echéancier des prêts :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques	4 640 932	637 367	1 175 819	2 827 746
Prêts à personnes morales	16 119 439	516 478	2 226 909	13 376 052
Total prêts	20 760 371	1 153 845	3 402 728	16 203 798
Pourcentage sur le solde total	100 %	6 %	16 %	78 %

6.3. – Obligations et autres titres à revenu fixe

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Souscriptions	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Titres participatifs et obligations	104 524	3 000	45	-1 524	106 045
Dépréciations des titres participatifs et obligations	-283			283	-
Valeurs Nettes- Titres participatifs et obligations	104 241	3 000	45	-1 241	106 045

Du fait de la cession sur l'exercice des titres à revenus fixes inscrits au bilan 2024 pour une valeur de 1,5 M€, ce poste se compose désormais exclusivement des titres participatifs et des créances liées, avec :

- 106,0 M€ de titres émis par des organismes publics, dont deux souscriptions en 2025 avec les OPH Finistère Habitat et Val du Loing Habitat, respectivement à hauteur de 1 M€ et 2 M€.
- 45 K€ de coupons restant à percevoir.

La dépréciation sur les titres à revenus fixes cédés a été reprise sur l'exercice 2025 pour 283 K€. 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.

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, fusionnées en 2025 au sein d'une nouvelle filiale créée à cette occasion et dénommée Guichet Unique Action Logement.

Les cessions des titres Atriom, Martinique Habitat et Réunion Habitat ainsi que la souscription des titres Guichet Unique Action Logement sont intervenues dans le cadre de la restructuration des filiales agissant dans les territoires ultramarins.

A noter que ces titres faisaient l'objet de dépréciations qui ont été reprises à l'occasion de leur cession.

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Augmentation	Cessions	Autres variations	31/12/2025
Atriom	1 797	-1 797		-	
Martinique Habitat	858	-858		-	
Réunion Habitat SAS	600	-600		-	
Total participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	3 255	-	-3 255	-	-

Dépréciations	31/12/2024	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2025
Dépréciations Titres de participation non consolidés	-2 853		2 853	-	-
Atriom	-1 797		1 797		-
Martinique Habitat	-858		858		-
Réunion Habitat SAS	-198		198		-
Total dépréciations des participations et autres titres détenus à long	-2 852	0	2 852	0	0
Valeurs Nettes -Participations et autres titres détenus à long terme	403				0

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Augmentation	Cessions	Autres	31/12/2025
Guichet Unique Action Logement		100			100
Total part dans les entreprises liée - valeurs brutes	0	100	-	-	100

Dépréciations	31/12/2024	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2025
Guichet Unique Action Logement		-100			-100
Dépréciation Part dans les entreprises liée	0	-100	-	-	-100

Les dépréciations des titres de participation sont calculées sur la base de leur résultat projeté à la date de clôture. En complément, une partie du compte courant concernant Guichet Unique Action Logement est dépréciée afin de tenir compte de sa situation financière à la date de clôture.

6.5. – Immobilisations incorporelles et corporelles

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	51 956	12 333	-312			63 977
Droit au bail	61	-	-	-	-	61
Logiciels	51 411	9 393	-312	-	875	61 367
Immobilisations incorporelles en cours	448	2 940	-		-875	2 513
Autres immobilisations incorporelles	36	-	-	-	-	36
Immobilisations corporelles	573 486	4 794	-10 470	-	-	567 810
Terrains	298 515	-	-9 481	-	-	289 034
Constructions	211 419	363	-819	-	27	210 990
Autres immobilisations corporelles	62 913	2 575	-170		1 259	66 577
Immobilisations corporelles en cours	639	1 856	-		-1 286	1 209
Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes	625 442	17 127	-10 782			631 787

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations	Reprises / Cession	Dépréciations	autres variations	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	-27 498	-15 022	397			-42 123
Logiciels	-27 498	-15 022	397			-42 123
Immobilisations corporelles	-85 992	-15 269	762	-3	9	-100 493
Terrains	-174			-3		-177
Constructions	-43 798	-6 992	589			-50 201
Autres immobilisations corporelles	-42 020	-8 277	173		9	-50 115
Total amortissements	-113 490	-30 291	1 159	-3	9	-142 616
Valeurs nettes - Immobilisations Incorporelles	24 458					21 854
Valeurs nettes- Immobilisations corporelles	487 494					467 317

6.6. – Autres actifs

Les autres actifs se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2025	Variation	%
Stocks de logements	952 985	1 135 578	182 593	19 %
Créances locataires	6 645	8 095	1 450	22 %
Gages d'espèces	198 312	183 312	-15 000	-8 %
Dépôts et cautionnements	2 472	2 851	379	15 %
Primes sur obligations	50 724	52 389	1 665	3 %
Créances clients et comptes rattachés	5 438	5 184	-254	-5 %
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	27 324	27 627	303	1 %
Autres créances	46 769	63 791	17 022	36 %
Total autres actifs - valeurs brutes	1 290 669	1 478 827	188 158	15 %

Le stock est constitué de Logements acquis auprès de bailleurs sociaux par 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 2025), la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Dépréciations des autres actifs :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2025
Gages d'espèces	-198 312		15 000			-183 312
Stocks de logements	-6 453	-1 838	3 867			-4 424
Autres actifs	-4 638	-1 276	730			-5 184
Total dépréciations des autres actifs	-209 403	-3 114	19 597			-192 920

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

6.7. – Dettes envers les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Variation	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Emprunts CDC	1 010 613		6 183	-45 742	971 054
Commissions sur lignes de trésorerie	37	52		89	
Emprunts établissements de crédit	125 387		80 000	-7 669	197 718
Dettes rattachées sur emprunts établissements de crédit	1 287	129		1 416	
Emprunts envers établissements de crédit	1 137 324	181	86 183	-53 411	1 170 277

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'Union des entreprises et des salariés pour le logement (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 40,1 M€ sur la période, portant le capital restant dû à 924,7 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 d'es immeubles de bureau détenus par le Groupe ;
- L'encours des emprunts bancaires repris des OLS au moment de l'acquisition des biens en stock par l'ONV ;
- Un tirage de 80 M€ par l'ONV sur sa ligne de crédit renouvelable (« RCF »).

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5ans
Emprunts CDC	971 054	57 245	248 604	665 205
Commissions sur lignes de trésorerie	89	89		
Emprunts établissements de crédit	197 718	87 758	31 938	78 022
Dettes rattachées sur emprunts établissements de crédit	1 416	1 416		
Emprunts auprès établissements de crédit	1 170 277	146 508	280 542	743 227

6.8. – Dettes envers la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2025
Dettes envers des personnes physiques	82 827	158 087	-157 485		83 429
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	6 301 252	445 625	-194 722	-35 709	6 516 446
Tiers bénéficiant de subventions PM	675 767			26 405	702 172
Total dettes envers la clientèle	7 059 846	603 712	-352 207	-9 304	7 302 047

Les dettes envers la clientèle sont principalement constituées de la collecte de la PEEC sous forme de prêt par les entreprises pour 6 516 M€.

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

- Aides à la Mobilité à hauteur de 62 M€ ;
- Action Cœur de Ville à hauteur de 5,8 M€ ;
- Travaux de rénovation énergétique du parc privé à hauteur de 513 K€ ;
- Prime acquisition neuve à hauteur de 10,2 M€.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5ans
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat				
Dettes envers des personnes physiques	83 429	83 429		
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	6 516 446	334 681	989 643	5 192 122
Tiers bénéficiant de subventions PM	702 172	702 172		
Total dettes envers la clientèle	7 302 047	1 120 282	989 643	5 192 122

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.)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Dettes représentées par un titre	7 700 000	1 000 000	-	8 700 000
Dettes rattachées sur dettes représentées par un titre	63 549	101 284	-91 626	73 207
Total dettes représentées par un titre	7 763 549	1 101 284	-91 626	8 773 207

En septembre 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md €, pour une durée de 10 ans, au taux d'intérêt annuel de 3,75 %.

Echéancier des dettes représentées par un titre :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5ans
Dettes représentées par un titre	8 700 000	-	-	8 700 000
Dettes rattachées sur dettes représentées par un titre	73 207	73 207	-	-
Total dettes représentées par un titre	8 773 207	73 207	-	8 700 000

6.10. – Autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2025	Variation	%
Dettes sociales	43 363	45 223	1 860	4 %
Impôts et taxes	7 852	7 697	-155	-2 %
Dettes fournisseurs	27 378	35 130	7 752	28 %
Avances preneurs Pass Foncier	72 157	68 500	-3 657	-5 %
Autres dettes	54 936	54 049	-887	-2 %
Total autres passifs	205 686	210 599	4 913	2 %

Le poste « Avances preneurs Pass Foncier » correspond aux avances faites par les bénéficiaires des baux à construction dans le cadre du dispositif Pass Foncier géré par Astria Foncier.

6.11. – Provisions

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2025
Provisions pour risques	9 541	9 376	-5 060	-	13 857
Provisions pour garanties	234 819	9 660	-100	-	244 379
Provisions pour pensions et retraites	56 175	95	-5 700	-	50 570
Autres provisions pour charges	24 140	4 683	-8 061	-	20 762
Total provisions	324 675	23 814	-18 921	329 568	

Le poste « provisions pour garanties » est principalement constitué de la provision Visale pour un montant de 243,8 M€ à la clôture de l'exercice. Elle se décompose comme suit :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 306 313 K€ (295 706 K€ fin 2024).
- Prévisions de recours à encaisser : -71 077 K€ (-69 310 K€ fin 2024).
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 8 542 K€ (7 723 K€ fin 2024).

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.

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

Hypothèses	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèses communes à toutes les filiales		
Taux d'actualisation	3,96 %	3,43 %
Table de mortalité	INSEE 2022-2024	INSEE 2020-2022
Hypothèses propres à chaque filiale		
Augmentation annuelle des salaires	3,50 %	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 64 %

7. – Notes 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.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Participation des employeurs	1 556 268	1 497 653	58 615	4 %
Fonds reçus sous forme de subvention	1 520 559	1 481 922	38 637	3 %

Fonds échus et prescrits	35 056	15 079	19 977	132 %
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	653	652	1	0 %
Fonds reçus	63	15	48	320 %
Reprise de subvention	53	4	49	1225 %
Autres	10	11	-1	-9 %
Total fonds reçus sous forme de subvention	1 556 331	1 497 668	58 663	4 %

7.1.2. – Subventions comptabilisées en charge

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Financements de politiques nationales	-409 000	-559 000	150 000	-27 %
Subventions personnes morales	-605 210	-564 613	-40 597	7 %
Subventions personnes physiques	-117 184	-86 936	-30 248	35 %
Autres subventions	-5 371	-5 176	-195	4 %
Total subventions versées	-1 136 765	-1 215 725	78 960	-6 %

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 409 M€ et se décomposent comme suit :

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

Les subventions personnes morales s'élèvent à 605,2 M€ et comprennent notamment :

- des subventions vers le groupe Action Logement à hauteur de 444,9 M€, dont 60,0 M€ pour l'AFL au titre du NPNRU, ainsi que 385 M€ pour ALI à des fins de dotations fonds propres de filiales ESH et de filiales de logement intermédiaire ;
- 52,4 M€ de subventions aux organismes de logement social ;
- 40,6 M€ de bonification des prêts de haut de bilan (PHB 2.0) ;
- 23,8 M€ de subventions Action Coeur de Ville ;
- 25,6 M€ de subventions destinées à couvrir les frais de fonctionnement de l'APAGL et d'ALG.

Les subventions versées aux personnes physiques s'élèvent à 117 M€ en 2025 contre 87 M€ en 2024.

Les autres subventions comprennent les frais de contentieux non refacturables principalement sur 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.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	38 892	80 683	-41 791	-52 %
Opérations avec les personnes physiques	41 071	44 623	-3 552	-8 %
Opérations avec des personnes morales	111 359	137 134	-25 775	-19 %
Obligations et autres titres à revenus fixes	1 594		1 594	0 %
Autres intérêts et produits assimilés	2 943	715	2 228	312 %
Total intérêts et produits assimilés	195 859	263 155	-68 890	-26 %

La baisse des intérêts et produits assimilés est corrélée à l'évolution sur l'exercice des taux d'intérêt et notamment du Livret A (3 % au 31 décembre 2024, 2,4 % au 1^{er} février 2025 et 1,70 % au 1^{er} septembre 2025).

7.2.2. – Intérêts et charges assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	-37 705	-39 198	1 493	-4 %
Opérations avec la clientèle	-793	-502	-291	58 %
Obligations et autres titres à revenus fixes	-172 493	-144 664	-27 829	19 %
Autres intérêts et charges assimilés	-3 745	-9 187	5 442	-59 %
Total intérêts et charges assimilés	-214 736	-193 551	-21 185	11 %

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 4,8 M€ ;
- Intérêts des emprunts contractés par Solendi Expansion pour 1,4 M€ ;
- Intérêts des emprunts contractés par l'ONV pour 2,3 M€.

7.3. – Autres produits d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Loyers et charges locatives récupérées	52 902	44 906	7 996	18 %
Autres produits des activités annexes	85 915	62 371	23 544	38 %
Mise à disposition du personnel facturée	3 866	4 915	-1 049	-21 %
Total autres produits d'exploitation	142 683	112 192	30 491	27 %

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 80 M€.

7.4. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Frais de personnel	-186 554	-182 087	-4 467	2 %
Rémunérations du personnel	-130 920	-127 781	-3 139	2 %
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	-48 110	-47 371	-739	2 %
Autres charges de personnel	-7 524	-6 935	-589	8 %
Autres frais administratifs	-229 196	-210 582	-18 614	9 %
Sous-traitance	-28 279	-31 638	3 359	-11 %
Loyers et charges locatives	-13 426	-12 304	-1 122	9 %
Charges locatives récupérables	-10 484	-9 129	-1 355	15 %
Intermédiaires et honoraires	-29 534	-27 502	-2 032	7 %
Dotations aux provisions d'exploitation	6 150	-3 447	9 597	-278 %
Entretien et réparations	-10 437	-9 430	-1 007	11 %
Taxes diverses	-30 033	-28 411	-1 622	6 %
Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres	-8 068	-7 601	-467	6 %
Frais de poste et de télécommunications	-2 327	-2 188	-139	6 %
Déplacements et réceptions	-4 805	-4 166	-639	15 %
Assurances	-1 304	-1 015	-289	28 %
Autres frais administratifs	-96 649	-73 751	-22 898	31 %
Total charges générales d'exploitation	-415 750	-392 669	-23 081	6 %

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 comprennent notamment le coût de revient des logements cédés par l'ONV pour 70 M€.

7.5. – Cout du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	%
Personnes Morales	4 374	51 310	-46 936	-91 %
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-1 477	-17 158	15 681	-91 %
Reprises sur dépréciations des prêts PM	7 001	68 951	-61 950	-90 %
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-1 150	-483	-667	138 %
Personnes Physiques	-71 952	-79 440	7 488	-9 %
Dotations aux dépréciations des prêts & Provisions passif PP (*)	-67 948	-99 774	31 826	-32 %
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	20 981	43 726	-22 745	-52 %
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-24 985	-23 391	-1 594	7 %
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	-67 578	-28 129	-39 449	140 %

(*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 58 288 K€ et aux dotations aux provisions passif pour 9 660 K€

(**) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 20 881 K€ et reprises sur provisions passif pour 100 K€

Le gage d'espèces à l'actif du bilan est déprécié en totalité 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 constatée.

Visale

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations nettes dépréciation d'actif	-40 142	-38 785
Dotations nettes provision passif	-9 660	-45 119
Pertes et récupérations sur créances amorties	-14 698	-12 554
Total	-64 501	-96 458

7.6. – Gains et pertes sur autres actifs

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent 98 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 3,6 M€ sur l'exercice, contre 7,6 M€ l'exercice précédent. Elle est notamment composée de :

- 1,3 M€ de charge d'impôts constatée par ALS, principalement au titre des produits financiers de placements de l'exercice ;
- 1,8 M€ de charge d'impôts constatée par Solendi Expansion ;
- 0,6 M€ de charge d'impôts constatée par l'ONV.

8. – Engagements hors bilan

8.1. – Engagements donnés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques et nantissements	109 021	116 152
Garanties VISALE accordées	11 228 943	9 769 598
Avals, cautions, garanties	3 366 252	3 467 780
Sous-total garanties données	14 704 216	13 353 530
Politiques nationales (subventions à verser)	4 418 000	4 827 000
Prêts aux autres personnes morales	4 302 515	4 766 175
Prêts aux personnes physiques	305 635	256 779
Compromis de vente	2 585	445
Autres engagements donnés	53 058	111 862
Engagements donnés	23 786 009	23 315 791

Le poste « hypothèques et nantissements » s'élève à 109 M€. Il est essentiellement composé de garantie d'emprunts contractés par Solendi Expansion auprès de La Banque Postale.

Les engagements de l'activité VISALE se décompose comme suit :

- Garantie VISALE à hauteur de 10 938 M€ ;
- Garanties douteuses sur VISALE de 290 M€.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 3 366 M€ et se décompose comme suit :

- Garanties apportées pour l'Association Foncière Logement à hauteur de 491 M€ ;
- Garanties établissements de crédit à hauteur de 2 843 M€ ;
- Engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 33 M€.

Le poste « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élève à 4 418 M€ et se décompose comme suit :

- Subventions ANIL-ADIL à hauteur de 18 M€ ;
- Subventions ANRU-NPNRU à hauteur de 4 400 M€ ;

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 4 304 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- Bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 638 M€ ;
- Action Cœur de ville à hauteur de 625 M€ ;
- Logements foyers hors FTM de 159 M€ ;
- Logement social à hauteur de 1 593 M€ ;
- Prêts NPNRU à hauteur de 601 M€ ;
- Autres financements à hauteur de 612 M€ ;

Le poste « Prêts aux autres personnes physiques » s'élève à 306 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- Actions territoires spécifiques de 5 M€ ;
- Prêts à l'acquisition à hauteur de 264 M€ ;
- Prêts travaux à hauteur de 14 M€ ;
- Avances, dépôts de garantie LOCA-PASS de 7 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 49 M€.

8.2. – Engagements reçus

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Avals, cautions, garanties - Reçus	43 704	33 504
Hypothèques et nantissements - Reçus		
Sous-total garanties reçues	43 704	33 504
Autres emprunts - Reçus	1 120 000	900 000
Autres engagements reçus	10 634	17 947
Engagements reçus	1 174 338	951 451

Le poste « Avals, cautions, garantie reçus » s'élève à 43,7 M€ et se décompose comme suit :

- Financement PASS-FONCIER à hauteur de 23 M€ ;
- Autres financements à hauteur de 19,3 M€ ;
- Garantie Fonds de Garantie à l'Habitat Social (FGHS) sur PTZ Mayotte de 1,4 M€.

Une partie des prêts PASS-FONCIER d'ALS est couverte par une garantie de cautionnement auprès de la Mutuelle Nationale des Constructeurs et Accédants à la Propriété (MNCAP).

Les engagements positionnés au poste « Autres emprunts » pour 800 M€ chez ALS et 320 M€ chez ONV sont exclusivement composés de lignes de crédit non tirées à la clôture.

Les « Autres engagements reçus » sont constitués des promesses de ventes reçus par l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 10,63 M€.

9. – Autres informations

9.1. – Effectif

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres y compris dirigeants	991	976
Employés non cadres	1 629	1 634
Effectif moyen (ETP)	2 620	2 610

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres y compris dirigeants	986	985
Employés non cadres	1 593	1 612
Effectif de clôture (ETP)	2 579	2 597

9.2. – Transactions avec les parties liées

(En milliers d'euros.)		31/12/2025						
Code ANCOLS	Dénomination sociale	Bilan		Montant net des prêts accordés	Résultat		Hors bilan Engagements de prêt donnés	Hors bilan Autres engagements donnés
		Montant brut des prêts accordés	Dépréciation		Intérêts et produits assimilés	Subventions versées		
7500100034	AFL	2 070 632	-	2 070 632	12 743	-60 000	20 000	-
7500050216	IMMOBILIERE 3F	1 056 588	-	1 056 588	8 650	-562	236 331	-
7500530018	IN'LI	161 707	-	161 707	2 352	-40	4 104	-
7500051033	3F RESIDENCES	304 177	-	304 177	1 855	-26	53 670	-
6900050040	ALLIADE HABITAT	172 603	-	172 603	1 278	258	33 236	-
1300050013	UNICIL	149 232	-	149 232	1 048	386	41 985	-
5100050024	PLURIAL NOVILIA	175 413	-	175 413	965	-450	41 914	-
9704050053	SHLMR	257 839	-	257 839	1 603	-15	64 429	-
2500050019	NEOLIA	73 744	-	73 744	477	-1 852	10 810	-
200050016	CLESENCE	228 047	-	228 047	1 462	1 333	65 619	-
3100050052	PROMOLOGIS	103 478	-	103 478	664	-192	14 067	-
3300050019	DOMOFRANCE	108 965	-	108 965	866	-868	48 018	-
7500050554	3F SEINE ET MARNE	114 432	-	114 432	731	127	18 430	-
3800050022	SDH	77 731	-	77 731	478	-1 163	14 870	-
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	56 918	-	56 918	456	-474	12 603	-
7600050033	LOGEO SEINE	57 160	-	57 160	440	-724	30 513	-
6800050041	DOMIAL	46 772	-	46 772	381	-54	11 171	-
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	42 175	-	42 175	269	274	10 492	-
6900530032	IN'LI AURA	116 901	-	116 901	1 104	-	14 670	-
3500050041	ESPACIL HABITAT	34 724	-	34 724	270	-407	13 643	-
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	42 216	-	42 216	342	368	11 075	-
7600050025	3F NORMANVIE (ex-IBS)	43 083	-	43 083	358	-5 897	47 705	-
6700050133	3F GRAND EST	30 198	-	30 198	271	46	4 300	-
600050012	3F SUD	88 619	-	88 619	587	222	14 719	-
9701050012	SIKOA	81 874	-	81 874	423	17	55 734	-
4900050045	PODELIHA	44 494	-	44 494	275	-136	11 784	-
600530012	IN'LI PACA	63 685	-	63 685	432	-29	17 550	-
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	22 166	-	22 166	192	-685	10 175	-
5700050036	VIVEST	54 132	-	54 132	355	-51	21 500	-
4500050015	VALLOIRE HABITAT	22 869	-	22 869	198	-1 781	3 937	-
1000050016	MON LOGIS	29 477	-	29 477	218	139	8 120	-
3100530011	IN'LI SUD OUEST	97 724	-	97 724	745	282	7 507	-
3100050029	LA CITE JARDINS	51 264	-	51 264	354	-	15 130	-
6300050012	AUVERGNE HABITAT	36 870	-	36 870	297	-1 244	17 765	-
6700530018	IN'LI GRAND EST	16 845	-	16 845	163	-376	8 354	-
2100050013	HABELLIS	44 149	-	44 149	326	-4	20 976	-
8100060018	MAISONS CLAIRES	6 165	-	6 165	48	-	154	-
2700050025	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	13 944	-	13 944	157	-274	812	-
8700050010	NOALIS	34 436	-	34 436	208	96	9 598	-
8100050010	3F OCCITANIE	35 164	-	35 164	211	-107	3 574	-
5900050166	3F NOTRE LOGIS	31 881	-	31 881	247	100	7 996	-
5900050047	FLANDRE OPALE HABITAT	35 135	-	35 135	191	171	25 794	-
3300050027	ENEAL	2 421	-	2 421	21	-	1 089	-
3500050033	LA RANCE	5 767	-	5 767	40	4	770	-
9702050038	OZANAM	40 247	-	40 247	163	-	76 086	-
6100050022	LOGISSIA (ex SAGIM)	5 774	-	5 774	57	-	2 833	-
7500530015	LOGEO HABITAT	3 138	-	3 138	24	-	4 899	-
1900060023	COPROD	438	-	438	3	-	604	-
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	3 726	-	3 726	44	-384 982	-	-
Financement de l'activité locative		6 397 139	-	6 397 139	45 042	-458 570	1 171 115	-
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE	-	-	-	-	-20 437	-	-
7500100083	APAGL	-	-	-	-	-5 174	-	-
Financement des frais de fonctionnement-		-	-	-	-	-25 611	-	-
Totaux		6 397 139	-	6 397 139	45 042	-484 181	1 171 115	-

10. – Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros.)	31/12/2025			31/12/2024		
	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	28		28	104		104
PricewaterhouseCoopers (PWC)	554	71	625	492	138	630
Mazars	349		349	270	10	280
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	931	71	1 002	866	148	1 014

11. – Evènements postérieurs à la clôture

11.1. – Qualification comptable d'Action Logement services par l'INSEE dans le champ des administrations publiques (APU)

Dans le cadre du pourvoi formé par la société Action Logement Services contre l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 25 juillet 2024, une audience s'est tenue le 23 mars 2026 devant le Conseil d'État, à l'issue de laquelle l'affaire a été mise en délibéré.

Par décision du 28 avril 2026, le Conseil d'État a annulé l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles relatif au classement d'Action Logement Services par l'INSEE en ODAC, tout en rejetant la requête au fond d'Action Logement Services, au motif que ce classement n'emporte pas d'effets juridiques directs.

En conséquence, cette décision est sans incidence, à la date de clôture, sur la situation financière, l'endettement ou la capacité d'action Logement Services.

11.2. – Évolution de la garantie visale

Depuis le 6 janvier 2026, les modalités de délivrance de la garantie Visale ont évolué pour permettre à ce dispositif d'accompagner encore plus efficacement ses bénéficiaires dans leur parcours logement.

Pour faciliter l'accès au logement des salariés et des jeunes actifs ou en formation, Action Logement a adapté les conditions d'octroi de la garantie Visale, notamment au travers de l'adaptation des plafonds de loyers aux conditions du marché locatif, l'élargissement des critères d'éligibilité, la simplification des règles à certaines catégories de bénéficiaires ainsi que le passage à une durée de cautionnement portant sur la durée du bail initial et au maximum pour trois ans.

Les conditions des contrats signés antérieurement restent inchangés et ces mesures ne remettent pas en question les évaluations et engagements au 31 décembre 2025.

12. – Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2025

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 décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2023-03 exposées dans l'annexe aux comptes consolidés.

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.

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.

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 Levallois Perret, le 22 mai 2026
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.