



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex



Tour Egho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex

# Action Logement Groupe

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Forvis Mazars  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire  
et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

KPMG SA  
Société française membre du réseau KPMG constitué de  
cabinets indépendants adhérents de KPMG International  
Limited, une société de droit anglais (« private company  
limited by guarantee »)  
Capital de 5 497 100 euros – RCS Nanterre 775 726 417

## **Action Logement Groupe**

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

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

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de l'association Action Logement Groupe,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'association Action Logement Groupe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 l'association à la fin de cet exercice.

## **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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

### Valeur nette comptable des titres de participation

La note « 4.2 Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives aux dépréciations des titres de participation.

Nos travaux ont consisté à apprécier les méthodes et le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à vérifier que l'annexe des comptes annuels donne une information appropriée.

### Présentation des subventions reçues d'Action Logement Services

Votre association comptabilise les subventions reçues d'Action Logement Services en subvention d'exploitation, comme indiqué dans la note « 4.9 Concours publics, subventions d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

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.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

## 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 l'association 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 l'association ou de cesser son activité.

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

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

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 association.

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 l'association 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.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, le 4 juin 2024

KPMG SA

Paris La Défense, le 4 juin 2024

Saïd BENHAYOUNE

Associé

Yves DELMAS

Associé

DocuSigned by:  
*Saïd BENHAYOUNE*  
08B8725BC90D40A...

DocuSigned by:  
*Yves DELMAS*  
128F97AC61FF471...

**ACTION LOGEMENT GROUPE**

**ActionLogement** 

# **Comptes annuels**

**de l'exercice clos le 31 décembre**

# **2023**

## SOMMAIRE

---

Bilan au 31 décembre 2023.....	3
Compte de résultat.....	4
1. Informations générales.....	5
1.1 Forme juridique et objet social d'ALG.....	5
1.2 Nature et périmètre des activités réalisées.....	5
1.3 Moyens mis en œuvre.....	6
2. Faits caractéristiques de l'exercice.....	7
2.1 La Convention Quinquennale 2023 - 2027.....	7
2.2 Crise du secteur immobilier.....	8
2.3 Plan de soutien à un secteur en crise.....	8
2.4 Soutien aux organismes de logement social.....	9
2.5 Revue des directives.....	9
2.6 Evolution du taux du livret A.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.7 Ma Nouvelle Ville.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.8 Notation souveraine.....	10
3. Règles et méthodes comptables.....	10
4. Notes relatives au bilan et au compte de résultat.....	11
4.1 Immobilisations incorporelles et incorporelles.....	11
4.2 Immobilisations financières.....	12
4.3 Créances.....	13
4.4 Disponibilités et valeurs mobilières de placements.....	14
4.5 Charges constatées d'avance.....	14
4.6 Fonds propres.....	14
4.7 Provisions pour risques et charges.....	15
4.8 Dettes.....	17
4.9 Concours publics, subventions d'exploitation.....	17
4.10 Autres produits et charges d'exploitation.....	18
4.11 Produits et charges financiers.....	18
4.12 Produits et charges exceptionnels.....	18
5. Autres informations.....	18
6. Evènements postérieurs à l'exercice.....	20
6.1 Signature du Pacte pour le logement intermédiaire.....	20

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

### Actif – données en K€

RUBRIQUE	Montant Brut	Amort. & Provisions	31/12/2023	31/12/2022
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			<b>31</b>	<b>112</b>
Licences, Logiciels	581	550	31	112
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>3 379</b>	<b>3 683</b>
Constructions	5 200	2 371	2 829	2 959
Installations techniques, matériel et outillage	2 714	2 165	550	650
Immobilisations en cours	-	-	-	74
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>323 272</b>	<b>323 272</b>
Participations et autres titres	323 000	-	323 000	323 000
Dépôts et cautionnements	272	-	272	272
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>331 768</b>	<b>5 086</b>	<b>326 682</b>	<b>327 067</b>
Fournisseurs débiteurs	8	-	8	
Clients et comptes rattachés	2 745	-	2 745	5 580
Autres créances	24	-	24	42
Placement trésorerie	5 311	-	5 311	-
Disponibilités	5 074	-	5 074	8 163
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>13 161</b>	<b>-</b>	<b>13 161</b>	<b>13 785</b>
Charges constatées d'avance	322	-	322	508
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>345 251</b>	<b>5 086</b>	<b>340 165</b>	<b>341 360</b>

### Passif – données en K€

RUBRIQUE	31/12/2023	31/12/2022
Fonds propres sans droit de reprise	35 000	35 000
Autres réserves	297 693	297 693
Report à nouveau débiteur	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>332 693</b>	<b>332 693</b>
Provisions pour charges	1 446	1 190
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 446</b>	<b>1 190</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 433	3 482
Dettes fiscales et sociales	2 365	2 449
Autres dettes	1 229	1 546
<b>DETTES</b>	<b>6 027</b>	<b>7 477</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>340 165</b>	<b>341 360</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### Données en K€

RUBRIQUE	31/12/2023	31/12/2022
Produits de tiers financeurs	21 318	18 698
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat. - Fonct. Interne</i>	15 782	13 705
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat - Partenaires sociaux</i>	5 536	4 993
Reprises sur amort., dépréc., prov. et transferts de charges	50	206
Autres produits	2 463	3 405
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>23 831</b>	<b>22 309</b>
Autres achats et charges externes	14 666	12 592
<i>Dont gestion pour compte des partenaires sociaux</i>	994	939
<i>Dont financement direct des partenaires sociaux</i>	4 542	4 054
<i>Dont autres achats et charges externes</i>	9 131	7 599
Salaires et traitements	5 240	5 342
Charges sociales	2 475	2 520
Impôts, taxes et versements assimilés	907	1 017
Dotations aux amortissements et provisions	616	790
Autres charges	183	136
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 088</b>	<b>22 397</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-256</b>	<b>-89</b>
Autres intérêts et produits assimilés	256	86
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>256</b>	<b>86</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>256</b>	<b>86</b>
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	3
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>24 088</b>	<b>22 397</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>24 088</b>	<b>22 397</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 1. INFORMATIONS GENERALES

---

### 1.1 Forme juridique et objet social d'ALG

Action Logement Groupe est une association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, sous réserve des dispositions de la sous-section 2 de l'Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016.

Ses statuts sont approuvés par le décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016.

L'association a pour objet, par l'intermédiaire de ses filiales, le financement d'action dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

### 1.2 Nature et périmètre des activités réalisées

L'association exerce les missions suivantes :

- I. Conclure avec l'Etat, suivant les orientations définies par les partenaires sociaux et leurs confédérations, parties prenantes aux négociations, la convention prévue au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, et veiller à sa mise en œuvre par les entités du groupe Action Logement, ainsi que par l'APAGL mentionnée à l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation et par l'AFL mentionnée à l'article L. 313-34 du même code.
- II. Déterminer les orientations stratégiques du groupe Action Logement. A cet effet, l'association :
  - a) Fixe des objectifs d'emploi de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation aux sociétés Action Logement Services et Action Logement Immobilier, le cas échéant répartis territorialement, pour la mise en œuvre de la convention mentionnée au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ; Elle valide les objectifs d'emploi de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation fixés par les organismes mentionnés aux articles L. 313-33 (APAGL) et L. 313-34 (AFL) du même code ;
  - b) Arrête la stratégie d'offre de services du groupe Action Logement, mise en œuvre par la société Action Logement Services ;
  - c) Arrête la stratégie patrimoniale et immobilière du groupe, mise en œuvre par la société Action Logement Immobilier ;
  - d) Agrée, dans les conditions fixées par les présents statuts, les directeurs généraux nommés par les organes délibérants d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier et des entités sur lesquelles elles exercent un contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ; Elle donne un avis préalable sur la nomination des directeurs généraux nommés par les organes délibérants de l'APAGL et de l'AFL et des entités sur lesquelles elles exercent un contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
  - e) Fixe les règles de déontologie et de rémunération applicables au sein du groupe Action Logement, ainsi que de l'APAGL et de l'AFL et veille à en assurer le respect ;
  - f) Se saisit de toutes les questions intéressant le groupe Action Logement.

- III. Déterminer les conditions d'emploi des ressources financières du groupe Action Logement et en surveiller l'équilibre financier. A cet effet, l'association :
- a) Veille à assurer l'équilibre des ressources et des emplois de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 et de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction mentionnée au 4o du I de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation ;
  - b) Arrête annuellement les montants des prélèvements effectués sur les ressources de la participation mentionnée à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les limites fixées par la convention prévue à l'article L. 313-3 de ce code, affectés au financement des charges et dépenses d'investissement nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés à l'article L. 313-17-1 du même code, de l'AFL et de l'APAGL. A cet effet, l'association approuve annuellement les montants prévisionnels des charges et dépenses d'investissement nécessaires au fonctionnement d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier. Elle donne annuellement un avis préalable sur les montants prévisionnels des charges et dépenses d'investissement nécessaires au fonctionnement de l'APAGL et de l'AFL ;
  - c) Détermine et reverse le montant annuel des sommes allouées aux organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés membres de l'association, en défraiement des charges résultant de leur participation à l'ensemble des travaux et activités des organismes mentionnés à l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget. Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnités ou rémunérations, en numéraire ou en nature, qui pourraient être versés à ces organisations ou leurs représentants par les organismes mentionnés à l'article L. 313-17-1.
- IV. Orienter et superviser la politique générale de gestion des risques, de contrôle interne et de contrôle de gestion du groupe Action Logement.
- V. Veiller à ce que la société Action Logement Services distribue les emplois visés à l'article L. 313-3 de ce code, en conformité avec les dispositions de l'article L. 313-17-3 du même code.
- Au titre de ses compétences mentionnées aux a et b du II ci-dessus, et en application de la convention mentionnée au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, l'association émet des directives qui s'imposent aux entités du groupe Action Logement, ainsi qu'à l'APAGL et l'AFL. Ces directives sont rendues publiques selon des modalités définies par l'association.

### **1.3 Moyens mis en œuvre**

Action Logement Groupe ne peut percevoir aucun produit ou dividende de ses deux filiales Action Logement Immobilier et Action Logement Services, à l'exception des subventions nécessaires à son fonctionnement issues des prélèvements mentionnés au b du 3° du I de l'article L. 313-18-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Pour exercer son activité Action Logement Groupe emploie, au 31 décembre 2023, 64 collaborateurs.

## 2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### 2.1 La Convention Quinquennale 2023 - 2027

Les discussions entre l'Etat et le Groupe sur la convention quinquennale 2023 - 2027 ont été initiées au second semestre 2022. Celles-ci ont abouti à une contractualisation le 16 juin 2023.

#### 14,4 milliards d'euros d'engagements au service du logement abordable et durable

L'Etat et les Partenaires sociaux du Groupe ont fait le choix de réaffirmer leurs trois axes stratégiques prioritaires :

- Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi,
- Répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultra-marins,
- Contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.



#### Une convention quinquennale 2023-2027 pour accompagner 4 millions de salariés et renforcer le lien emploi-logement

Les engagements s'inscrivent pleinement dans le cadre de la stratégie RSE 2030 du Groupe : innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés ; contribuer à la vitalité économique des territoires ; agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale ; participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire ; être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes.

La transition écologique solidaire s'inscrit dans notre mission d'utilité sociale. Elle est portée par les 20 engagements du Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation et construite avec 3 leviers d'action : la construction, la réhabilitation et l'exploitation. Elle est déployée par toutes les entités du Groupe pour accompagner les locataires en préservant leur pouvoir d'achat, en contribuant à la sobriété énergétique, en mettant en œuvre des solutions innovantes dans tous les territoires.

## 2.2 Crise du secteur immobilier

### Un contexte national défavorable

Les autorisations de logements neufs collectifs (186 200 en 2023 contre 240 900 en 2022 et 214 800 en 2021), ont chuté de 23 % entre 2022 et 2023, atteignant des niveaux comparables à ceux de 2020. Cette baisse est significative par rapport à la moyenne annuelle de 458 000 logements autorisés entre 2015 et 2018, dont 241 000 logements collectifs.

Le constat est identique pour les mises en chantier, avec seulement 135 400 logements collectifs commencés sur 2023 en baisse de 20% par rapport à 2022. Ce niveau de mises en chantier est un des plus bas constaté ces 15 dernières années. Quant au nombre de logements neufs mis en vente au quatrième trimestre 2023, il chute de plus de moitié par rapport à 2022, avec seulement 12 000 logements neufs mis en vente en trois mois. Au niveau national, en 2023, un peu plus de 70 000 logements ont été commercialisés en un an.

A ces données d'activité illustrant les difficultés du secteur, les effets de l'inflation, enchérissant les coûts de construction, et la hausse des taux d'intérêts montrent l'aspect multifactoriel de cette crise.

## 2.3 Plan de soutien à un secteur en crise

### Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à acquérir 30 000 logements

Un plan de soutien au secteur immobilier a été adopté le 29 juin par Action Logement Groupe afin de répondre à la crise conjoncturelle et structurelle actuelle. Dans ce cadre, Action Logement a lancé le 11 juillet 2023 dernier un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin d'acquérir 30 000 logements neufs auprès de promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite.

Le groupe Action Logement entend ainsi :

- maintenir une offre locative de qualité pour les ménages salariés qui rencontrent des difficultés croissantes à se loger en particulier dans les zones tendues ;
- soutenir l'appareil de production immobilière confronté à une crise multifactorielle avec notamment la hausse des prix du foncier, l'augmentation des coûts de construction et la remontée des taux d'intérêts ;
- préserver le tissu d'entreprises du secteur du bâtiment et favoriser les transferts de savoir-faire vers les métiers de la réhabilitation, tout en maintenant l'emploi.

Ce plan de soutien a été mis en œuvre de façon coordonnée par l'ensemble des 50 filiales immobilières du Groupe.

Dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt qui s'est terminé le 02 avril 2024, les filiales ont conclu un total d'environ 34 400 accords de Vefa avec les promoteurs dont 95% sur les ESH et 5% sur

les In'li. L'objectif des 30 000 logements en Vefa est ainsi dépassé à fin mars 2024. Cette mesure exceptionnelle, initié par les Partenaires sociaux d'Action Logement, entraîne un soutien massif (6,6 Mds€) au secteur de la promotion immobilière ainsi qu'au secteur de la construction. Les nouveaux logements contribueront à renforcer l'offre pour les salariés avec une répartition en matière de LLS de 47%, de logements intermédiaires de 50% et d'accession de 3%. Ces logements sont principalement produits en zones tendues (Abis et A).

## 2.4 Soutien aux organismes de logement social

La directive du 26 juillet 2023 a mis en place l'enveloppe de « droit commun » issue de la convention quinquennale 2023-2027, dotée au titre de l'année 2023 de 143 M€ pour les opérateurs de logement social.

Le dispositif a été lancé avec un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auquel tout opérateur de logement social pouvait candidater. Les dossiers ont ensuite été soumis à l'instruction d'ALS puis la ventilation entre les candidats a été validée par délibération du conseil d'Administration d'ALG (30 novembre 2023) et notifiée à ceux-ci par ALS (par courrier en date du 6 décembre 2023).

ALI a candidaté en tant que Groupe et a été notifiée d'une enveloppe de 85,0 M€ pour ses filiales. ALI avait la liberté de ventiler cette somme entre ses filiales.

En outre, ALS a notifié 2 enveloppes complémentaires dont la directive prévoit la souscription par ALI, après apport par ALS d'une subvention équivalente, d'augmentation de capital :

- la première d'un montant de 5,8 M€ pour le bailleur Vilogia qui a été appelé par ALI auprès d'ALS ;
- la seconde d'un montant de 15 M€ pour la Société Villeurbanaise d'Urbanisme (SVU). Au 31 décembre 2023, ALI n'ayant pas appelé ALS pour le versement d'une subvention équivalente, le montant figure en hors bilan.

Par ailleurs, une enveloppe de 36,2 M€ de subventions a été attribuée à des organismes de logement social.

Le solde de l'enveloppe prévue pour 2023 et non attribuée a été reporté sur 2024 pour un montant de 914 K€.

## 2.5 Revue des directives

Le schéma opérationnel relatif au financement des personnes morales par ALS est actuellement articulé autour d'une directive critère d'octroi de financements à laquelle se réfère l'ensemble des directives personnes morales. L'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage et l'adéquation de l'offre produite par l'opération à la demande sur le territoire constituent les critères d'octroi actuels.

Dans le prolongement de la mise en place du plan de décarbonation, le conseil d'administration d'ALG du 23 mars 2023 a validé l'intégration d'un critère de production durable qui est un critère d'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération financée. La priorité de financement sera hiérarchisée et une quote-part minimale de l'enveloppe, indiquée dans chaque directive, sera réservée aux opérations de production et de réhabilitation durable.

## 2.6 Notation souveraine

Le 19 décembre 2023, l'agence FITCH a publié une actualisation de la notation d'Action Logement Groupe, d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier. Fitch considère ces trois entités comme des entités liées directement à l'Etat français (AA- / Stable) et aligne les notes d'ALG, ALS et ALI sur celles de l'Etat.

Le 31 janvier 2024, l'agence Moody's a publié une actualisation de son opinion de crédit et affirmant la note Aa2 / Stable de ALG, ALS et ALI. Cette notation prend en considération le rôle essentiel de ces 3 entités dans la mise en œuvre de la politique nationale du logement, une composante importante du système de protection sociale.

## 3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

---

Les comptes sociaux au 31 décembre 2023 d'ALG sont établis en conformité avec :

- Les dispositions du code du commerce ;
- Des dispositions spécifiques du règlement 2018-06 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif, et ;
- À défaut d'autres dispositions spécifiques, à celles du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, de continuité de l'exploitation ainsi que d'indépendance des exercices.

Les états financiers ont été établis selon le principe de permanence des méthodes.

**Les comptes sociaux sont présentés en K€ sauf indication contraire** et seules sont exprimées les informations significatives.

## 4. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Immobilisations incorporelles et incorporelles

#### Actifs immobilisés incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise, du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue (3 à 5 ans pour les logiciels).

Les principales immobilisations incorporelles portent sur :

- Les licences et développements du SI Finance, Qualiac ;
- Les licences du logiciel de consolidation SAP BFC ;
- Le développement de l'outil de maîtrise des risques Diagon'AL.

#### Actifs immobilisés corporels

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 linéaire, propre à chaque actif amortissable, déterminé en fonction de sa valeur d'utilité. L'amortissement commence à la date de mise en service, début de la consommation des avantages économiques qui lui sont attachés.

Type d'immobilisation corporelle	Durée
Constructions (bâtiments administratifs)	40 ans
Agencements, aménagement des constructions	10 ans
Installations techniques, matériel et outillage	10 ans
Matériel de transport	3 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier de bureau	10 ans

Au 31 décembre 2023, les immobilisations corporelles portent, essentiellement, sur le 9<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au 66 avenue du Maine Paris 14 se décomposant comme suit :

- Une construction pour une valeur d'acquisition, en date d'acquisition d'octobre 2005, de 5,2 M€ en valeur brute et 2.83 M€ en valeur nette ;
- Des aménagements, agencements et installations intérieurs pour une valeur brute de 1,45 M€ intégralement amortis.
- De travaux de rénovation touchant la structure de ce bâtiment entrepris par la copropriété et portés en agencements, installations pour un montant de 0,66 M€ en valeur brute et 0.53 M€ en valeur nette. L'amortissement de ces travaux a débuté sur l'exercice 2022 pour une durée de 10 ans.

#### Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

RUBRIQUE	31/12/2022	Acquisitions et dotations	Cessions, reclassements et reprises	31/12/2023
Licences, Logiciels	1 089	-	-507	581
Constructions	5 200	-	-	5 200
Installations techniques, matériel et outillage	3 644	-	-929	2 714
Immobilisations corporelles en cours	74	-	-74	-
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>10 006</b>	<b>-</b>	<b>-1 511</b>	<b>8 496</b>
Licences, Logiciels	977	81	-507	550
Constructions	2 241	130	-	2 371
Installations techniques, matériel et outillage	2 994	100	-929	2 165
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>6 211</b>	<b>311</b>	<b>-1 436</b>	<b>5 086</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES NETTES</b>	<b>3 795</b>	<b>-311</b>	<b>-74</b>	<b>3 410</b>

#### 4.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Au 31 décembre 2023, ALG détient 303 M€ de titres d'Action Logement Immobilier et 20 M€ d'Action Logement Services.

Les dépôts et cautionnements sont essentiellement composés du dépôt relatif à la location des bureaux de Grand Seine.

## Dépréciation des actifs

Une provision pour dépréciation sur les titres de participation est constatée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à leur coût d'acquisition.

La valeur d'utilité est appréciée principalement par rapport à la valeur des capitaux propres des filiales, corrigées le cas échéant des plus-values latentes non comptabilisées, ou selon la méthode des discounted cash-flow qui consiste en l'actualisation des flux futurs de trésorerie.

La dépréciation des autres éléments d'actifs est évaluée à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

Au 31/12/2023, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié donnant lieu à aucune dépréciation d'actifs.

### 4.3 Créances

Les créances sont valorisées à leurs valeurs nominales.

Au 31/12/2023, les créances sont principalement constituées des flux à recevoir d'ALS au titre du solde de la convention 2023 1,04 M€ et du solde de la subvention partenaires sociaux 0,93 M€, ainsi que des créances intra groupe vis-à-vis d'ALI, d'ALF et autres entités du groupe pour 0,7 M€ (conventions et autres prestations).

RUBRIQUE	31/12/2023	Degré d'exigibilité de l'actif		
		Echéance < 1 an	Echéance 1 à 5 ans	Echéance > 5 ans
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>	<b>272</b>	<b>3</b>		<b>270</b>
<i>Solendi Expansion</i>	270			270
<i>Divers hors groupe</i>	3	3		
<b>Créances de l'actif circulant</b>	<b>2 777</b>	<b>2 777</b>		
- <i>Fournisseurs débiteurs</i>	8	8		
- <i>Clients et comptes rattachés</i>	<b>2 745</b>	<b>2 745</b>		
<i>ALS</i>	1 977	1 977		
<i>ALI</i>	366	366		
<i>Autres groupe</i>	397	397		
<i>Autres hors groupe</i>	5	5		
- <i>Autres créances</i>	<b>24</b>	<b>24</b>		
<i>Créances sociales et fiscales</i>	24	24		
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>3 049</b>	<b>2 779</b>	-	<b>270</b>

#### 4.4 Disponibilités et valeurs mobilières de placements

Les placements sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

La trésorerie est principalement constituée de placements en dépôts à terme, d'un an renouvelable, souscrits en décembre 2023 pour une valeur de 5,01 M€ et rémunérés au taux annuel de 4,10 %. Le reste est constitué de deux comptes courants (5 M€) dont un rémunéré et d'un compte de placement court terme (0,3 M€).

#### 4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement, et qui ne répondent ni à la définition d'un stock, ni d'une immobilisation.

Les échéances de charges constatées d'avance sont à court terme (< 1 an).

Les charges constatées d'avance d'un montant de 322 K€ comprennent principalement les sommes payées d'avance au titre de diverses prestations, licences et maintenances facturées en 2023 et dont une partie concerne l'exercice suivant.

#### 4.6 Fonds propres

RUBRIQUE	31/12/2022	Affectation des résultats	Résultat de l'exercice 2022	Autres mouvements	31/12/2023
Fonds propres sans droit de reprise	35 000	-	-	-	35 000
Réserves	297 693	-	-	-	297 693
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-
<b>SITUATION NETTE</b>	<b>332 693</b>	-	-	-	<b>332 693</b>

## 4.7 Provisions pour risques et charges

Les risques que les événements en cours rendent probables, mais dont la réalisation reste incertaine, sont couverts par une provision.

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque :

- ALG est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et que le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Au 31/12/2023, les provisions pour charges correspondent aux engagements de retraite et de médailles du travail des salariés d'Action Logement Groupe.

Pour donner suite à une décision de la cour Européenne et en attendant que l'Etat Français légifère, une provision a été constituée pour l'acquisition de congés payés lors d'arrêts maladie sur la période 2021 à 2023.

RUBRIQUE	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Indemnités de fin de carrière	1 134	255	39	1 350
Médailles du travail	50	13	4	59
Autres provisions pour charges	7	36	7	36
<b>TOTAL PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>1 190</b>	<b>305</b>	<b>50</b>	<b>1 446</b>

### Engagements de retraite

L'engagement de retraite 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 (méthode des unités de crédit projetées).

La provision d'indemnités de départ à la retraite a été calculée au 31/12/2023 avec une augmentation de 19 %, essentiellement due, à hauteur de 14 %, au taux d'actualisation et à l'évolution annuelle des salaires en considération de l'inflation actuelle. L'impact du personnel entrant ou sortant, mais faisant partie du groupe est de 5 %.



## 4.8 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leurs valeurs nominales.

Au 31/12/2023, les dettes fournisseurs s'élèvent à 2,43 M€ dont 0,39 M€ relatifs aux dettes intra groupe (convention et autres prestations), à 1,24 M€ de défraiement à verser aux partenaires sociaux et à 0,8 M€ de dettes des autres fournisseurs. Le poste autres dettes est, principalement, constitué du solde de la subvention de fonctionnement due à ALS, de notes de frais dues aux mandatés du groupe 0,02 M€ et au solde cumulé des dettes et créances des membres du groupe de TVA 0,01 M€.

RUBRIQUE	31/12/2023	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéance < 1 an	Echéance 1 à 5 ans	Echéance > 5 ans
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 433</b>	<b>2 433</b>	-	-
ALS	119	119	-	-
ALI	116	116	-	-
ALF	-4	-4	-	-
SOLENDI EXPANSION	155	155	-	-
Syndicats Solde 2023 animation et formation	1 244	1 244	-	-
Fournisseurs hors groupe	803	803	-	-
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>2 365</b>	<b>2 365</b>	-	-
Dettes sociales	2 130	2 130	-	-
Dettes fiscales	235	235	-	-
<b>Autres Dettes</b>	<b>1 229</b>	<b>1 229</b>	-	-
ALS Solde subvention 2023	1 194	1 194	-	-
Membres du groupe de TVA et divers	8	8	-	-
Divers	27	27	-	-
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>6 027</b>	<b>6 027</b>	-	-

## 4.9 Concours publics, subventions d'exploitation

Deux types de subventions ont été perçues par ALG en 2023 :

- 1- Une subvention de fonctionnement visant à couvrir les charges de fonctionnement d'ALG (Article L 313-18-1, 1, I, 3<sup>e</sup>, b du CCH).  
En 2023, le montant de cette subvention d'exploitation, accordée par ALS, s'est élevé à la somme de 15,76 M€.
- 2- Une subvention visant à financer le défraiement des partenaires sociaux et administrateurs d'ALG, ALI, ALS, AFL, APAGL ainsi que les membres de CRAL (Comité Régional Action Logement) d'ALS (Article L 313-18-1, 1, I, 3e, c du CCH).  
Cette subvention d'exploitation, accordée par ALS, d'un montant de 5,54 M€ en 2023, est ajustée au montant des charges et n'a, en conséquence, pas d'impact sur le résultat d'ALG. La subvention est ajustée aux dépenses réelles engagées par les partenaires sociaux dans la limite des plafonds des conventions signées.

Ces ressources d'Action Logement Groupe correspondent à des concours publics, toutefois nous utilisons le terme de subvention afin de conserver le même terme que dans l'article L313-18-1 du CCH.

#### 4.10 Autres produits et charges d'exploitation

Des prestations réciproques sont réalisées par les entités du Groupe Action Logement (ALG ; ALS ; ALI et ALF). Une convention de prestations a été signée entre ces structures.

Le montant des prestations réalisées en 2023 par ALG au bénéfice de ses filiales directes s'élève à 2,04 M€ et à 0,39 M€ au bénéfice des autres structures liées. Moins de 0,01 M€ ont été facturés à l'extérieur du groupe.

Le montant des prestations réalisées en 2023 par les filiales d'Action Logement Groupe au bénéfice de cette dernière sont enregistrées en autres charges externes et s'élève à la somme de 1,46 M€.

Des dépenses engagées au titre des missions des partenaires sociaux et imputées sur leurs conventions de défraiement se sont élevées à la somme de 0,99 M€.

#### 4.11 Produits et charges financiers

Au 31 décembre 2023, les produits financiers sont constitués de 0,24 M€ d'intérêts échus et perçus sur les comptes courants et de trésorerie court terme et de 0,01 M€ d'intérêts non échus sur les dépôts à terme.

#### 4.12 Produits et charges exceptionnels

Rien à signaler sur l'exercice qui soit relatif aux charges et produits exceptionnels.

### 5. AUTRES INFORMATIONS

---

#### Situation fiscale

ALG n'ayant pas un caractère lucratif ou n'opérant de prestations à titre lucratif n'est pas soumise à l'IS. Elle est soumise à la TVA pour les quelques opérations hors UES, à la CFE et la CVAE.

#### Engagements hors bilan

Néant au 31 décembre 2023.

#### Effectif

Effectif par catégorie en ETP	31/12/2023	Moyenne 2023
Cadres	52	50
Employés et Agents de Maîtrise	12	11
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>64</b>	<b>60</b>

## Parties liées

En K€	Entreprises liées	Filiales
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>299</b>	<b>2 442</b>
Action Logement Services	-	1 977
Action Logement Immobilier	-	366
Action Logement Formation	299	-
Filiales ALS	-	5
Filiales ALI	-	94
Entités du groupe hors filiales	-0	-
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>-26</b>	<b>1 614</b>
Action Logement Services	-	1 384
Action Logement Immobilier	-	103
Action Logement Formation	-4	-
Filiales ALS	-	127
Filiales ALI	-	-
Entités du groupe hors filiales	-23	-
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>212</b>	<b>23 517</b>
Action Logement Services	-	22 289
Action Logement Immobilier	-	1 053
Action Logement Formation	212	-
Filiales ALS	-	-
Filiales ALI	-	175
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>34</b>	<b>3 005</b>
Action Logement Services	-	1 343
Action Logement Immobilier	-	113
Action Logement Formation	34	-
Filiales ALS	-	1 549
Filiales ALI	-	-

## Consolidation

Conformément à l'ordonnance 2016, ALG établit des comptes consolidés au 31 décembre 2023 en incluant les filiales et participations présentées ci-après.

## Liste des filiales et participations

Titres de participations (en K€)	Forme Judidique	Capital social	Q/P social	VB des titres détenus	VNC des titres détenus	Fonds propres et assimilés	Résultat avant impôt
Action logement Immobilier	SASU	303 000	100%	303 000	303 000	3 325 864	341 776
Action Logement Services	SASU	20 000	100%	20 000	20 000	6 912 714	247 820

## 6. EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

---

### 6.1 Signature du Pacte pour le logement intermédiaire

Les Partenaires sociaux d'Action Logement ont signé avec le ministre du Logement, l'Union Sociale de l'Habitat, la Fédération des ESH, la Caisse des Dépôts, France Assureurs, le 20 mars, le « Pacte pour le Logement Intermédiaire » qui doit se traduire pour les salariés des entreprises, par une augmentation significative de l'offre de logements abordables et durables.

Action Logement apporte, dans un contexte de crise préoccupant pour le secteur, son plein soutien au « Pacte pour le développement du Logement Intermédiaire » permettant une offre de logements à loyers inférieurs de 15 à 20% aux prix de marché.

Aujourd'hui, ce Pacte permet notamment :

- D'élargir les territoires d'activité grâce à la modification du zonage ;
- D'intervenir par des acquisitions-améliorations sur le bâti ancien ;
- De développer une offre nouvelle de résidences collectives pour des salariés en mobilité, des jeunes en formation ou encore de publics spécifiques (saisonniers notamment).

Le logement intermédiaire représente un maillon essentiel pour proposer aux salariés un parcours dynamique et évolutif, à travers le panel complet de solutions (parc locatif social, parc logement intermédiaire, accession à la propriété) développées par le Groupe paritaire.

- Aujourd'hui, le Groupe dispose de près de 100 000 logements intermédiaires.
- Sur ces quatre dernières années (2020-2023), 41 000 nouveaux logements intermédiaires ont été engagés à destination des salariés des entreprises privées en zones tendues, représentant plus de 50% de la production nationale de logements intermédiaires et 125 000 logements sociaux développés
- Action Logement est également, dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027, un financeur du logement intermédiaire en Métropole et en Outre-mer, à travers des prêts bonifiés et des fonds propres ;
- Afin d'accompagner la production, le Groupe propose également, depuis le 14 mars 2023, une nouvelle offre de garantie spécifique, ouverte à l'ensemble des opérateurs pour les « prêts logement intermédiaire » distribués par la Banque des territoires.

#### 1.1.1. Mise en place d'une caution ALS pour le LLI

Pour accélérer la construction de logements intermédiaires, Action Logement, met en place une garantie des prêts délivrés par la Banque des Territoires, destinée à l'ensemble des opérateurs. Annoncé dans le cadre du Pacte pour le Logement Intermédiaire signé le 20 mars 2024, ce dispositif contribuera à la construction de près de 4 000 logements, au plus près des bassins d'emploi.

Le développement du logement locatif intermédiaire est un axe stratégique pour Action Logement afin d'offrir des logements de qualité, durables et abordables aux salariés.

Pour développer davantage de logements intermédiaires et accompagner l'ensemble des bailleurs (ESH, OPH, Coopératives, SEM, SAC...) dans leur effort de construction d'une offre nouvelle répondant aux besoins des actifs, Action Logement Services a décidé de proposer une garantie aux prêts délivrés par la Banque des Territoires. Cette caution portera sur 600 millions d'euros d'emprunt soit près de 4 000 logements intermédiaires. Dès fin avril, un Appel à Manifestation d'Intérêt sera lancé auprès des bailleurs.

La qualité de garant marque pour Action Logement une nouvelle offre dans son rôle de financeur du logement abordable.

## **6.2 Ambitions et perspectives pour 2024**

Le groupe fera de l'année 2024 une nouvelle impulsion pour le logement abordable et durable. Dans cette perspective, Action Logement :

- confirme sa mobilisation en faveur du logement des salariés avec notamment 376 500 nouvelles garanties Visale ;
- poursuit son effort de construction et de réhabilitation ;
- poursuit son engagement en faveur des territoires : 3 milliards d'euros d'emplois de la PEEC contractualisés dans la Convention quinquennale 2023-2027 pour 2024 ;
- accélère le déploiement du plan pour les économies d'énergie et la décarbonation.



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex



Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex

# Action Logement Groupe

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Forvis Mazars  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire  
et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

KPMG SA  
Société française membre du réseau KPMG constitué de  
cabinets indépendants adhérents de KPMG International  
Limited, une société de droit anglais (« private company  
limited by guarantee »)  
Capital de 5 497 100 euros – RCS Nanterre 775 726 417

## **Action Logement Groupe**

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de l'association Action Logement Groupe,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de l'association Action Logement Groupe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.

## **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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

### Méthodes de consolidation

La note « 3.4. Méthodes de consolidation » de l'annexe des comptes consolidés expose :

- Les méthodes de consolidation appliquées ;
- Ainsi que les seuils de signification retenus.

Dans le cadre de notre appréciation des principes et méthodes comptables suivis par le groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes de consolidation et des informations fournies dans l'annexe des comptes consolidés, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### Immobilisations incorporelles

Votre groupe mentionne dans la note « 3.6. Immobilisations incorporelles » de l'annexe des comptes consolidés, les impacts comptables relatifs à la dévolution de la nue-propriété du parc locatif AGIRC et ARRCO.

Nous avons vérifié le caractère approprié du traitement comptable retenu et des informations fournies dans l'annexe des comptes consolidés, et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

### Immobilisations corporelles

La note « 3.7.2. Parc locatif » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles du parc locatif.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par le groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables relatives à l'évaluation de ces immeubles et des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques

Votre groupe expose dans la note « 3.11. Créances liées aux activités de financement » de l'annexe des comptes consolidés, les règles et méthodes comptables relatives aux dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par le groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables relatives à l'évaluation des biens donnés en garantie et des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

## Provisions pour risques liés aux dispositifs de garantie

Votre groupe constitue des provisions pour couvrir les risques liés aux dispositifs de garantie, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en note « 3.19.4. Provisions fonds de garantie » de l'annexe.

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

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

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

## Estimations comptables

Action Logement Groupe et ses filiales constituent des provisions, notamment des provisions pour couvrir leurs engagements de retraite et autres avantages similaires, telles que décrites dans la note « 3.18. Engagements de retraite et avantages similaires » de l'annexe des comptes consolidés.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable de ces estimations et la cohérence des données consolidées.

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.

## 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 l'association 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 l'association ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 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 association.

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 l'association 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.

## Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, le 4 juin 2024

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:  
  
 08B8725BC90D40A...

KPMG SA

Paris La Défense, le 4 juin 2024

Yves DELMAS

Associé

DocuSigned by:  
  
 128F97AC61FF471...

**ACTION LOGEMENT GROUPE**

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

# Comptes Consolidés

de l'exercice clos le 31 décembre

# 2023



# COMPTES CONSOLIDES 2023

<b>Bilan consolidé</b> .....	<b>5</b>
<b>Compte de résultat consolidé</b> .....	<b>6</b>
<b>Tableau des flux de trésorerie</b> .....	<b>7</b>
<b>Variation des capitaux propres</b> .....	<b>9</b>
<b>Notes aux états financiers consolidés</b> .....	<b>10</b>
<b>1. Présentation du groupe</b> .....	<b>10</b>
1.1. Historique du Groupe : La réforme d'Action Logement.....	10
1.2. Description d'Action Logement groupe.....	10
<b>2. Faits marquants de l'exercice</b> .....	<b>11</b>
2.1. ARRIVEE A TERME DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022 ET CONCLUSION DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 .....	11
2.2. CRISE DU SECTEUR IMMOBILIER .....	12
2.3. PLAN DE SOUTIEN A UN SECTEUR EN CRISE .....	13
2.4. SOUTIEN AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL .....	13
2.5. REVUE DES DIRECTIVES .....	13
2.6. RECOURS AU MARCHÉ OBLIGATAIRE .....	14
2.7. QUALIFICATION D'ADMINISTRATION PUBLIQUE D'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	14
2.8. EVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A .....	14
2.9. NOUVEAU PROTOCOLE DE PARTENARIAT ENTRE LES GROUPES BATIGERE ET ACTION LOGEMENT 15	
2.10. Notation du Groupe Action Logement .....	16
2.11. Activité du palier ALS.....	16
2.12. Activité du palier ALI.....	20
2.13. Opérations de structure au sein du Groupe.....	21
<b>3. Principes et méthodes comptables</b> .....	<b>21</b>
3.1. Principes généraux.....	21
3.2. Application du règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés	22
3.3. Présentation d'activités dissemblables .....	23
3.4. Méthodes de consolidation .....	24
3.5. Ecarts d'acquisition.....	25
3.6. Immobilisations incorporelles .....	26
3.7. Immobilisations corporelles .....	27
3.8. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles.....	29
3.9. Titres de participation et titres immobilisés .....	29

3.10.	Titres mis en équivalence .....	29
3.11.	Créances liées aux activités de financement.....	30
3.12.	Stocks .....	31
3.13.	Clients et autres débiteurs .....	32
3.14.	Disponibilités et valeurs mobilières de placement .....	32
3.15.	Frais d'augmentation de capital .....	33
3.16.	Frais d'émission d'emprunts .....	33
3.17.	Subventions d'investissement recues .....	33
3.18.	Engagements de retraite et avantages similaires .....	33
3.19.	Autres provisions .....	34
3.20.	Instruments financiers.....	38
3.21.	Contrats de location .....	39
3.22.	Détermination des produits opérationnels.....	39
3.23.	Résultat exceptionnel .....	40
3.24.	Impôts différés.....	40
3.25.	Estimations et jugements comptables déterminants .....	40
<b>4.</b>	<b>Variations de périmètre.....</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>Information sectorielle .....</b>	<b>41</b>
5.1.	Actifs immobilisés sectoriels.....	41
5.2.	Compte de résultat sectoriel .....	42
<b>6.</b>	<b>Notes relatives au bilan et au compte de résultat .....</b>	<b>43</b>
6.1.	Immobilisations incorporelles .....	43
6.2.	Immobilisations corporelles .....	43
6.3.	Titres de participation .....	45
6.4.	Prêts et autres immobilisations financières .....	46
6.5.	Titres mis en équivalence .....	47
6.6.	Créances liées aux activités de financement.....	47
6.7.	Stocks et encours.....	48
6.8.	Créances clients et autres créances d'exploitation .....	48
6.9.	Trésorerie nette .....	50
6.10.	Provisions.....	50
6.11.	Emprunts et dettes financières .....	52
6.12.	Dettes liées aux activités de financement.....	53
6.13.	Dettes fournisseurs et Autres dettes d'exploitation .....	54
6.14.	Produits opérationnels .....	57
6.15.	Charges opérationnelles .....	59
6.16.	Résultat financier.....	62

6.17.	Résultat exceptionnel .....	62
6.18.	Impôt sur les résultats .....	63
<b>7.</b>	<b>Engagements hors bilan.....</b>	<b>65</b>
7.1.	Engagements donnés .....	65
7.2.	Engagements reçus.....	66
<b>8.</b>	<b>Autres informations .....</b>	<b>67</b>
8.1.	Effectif.....	67
8.2.	Transactions avec les parties liées.....	67
8.3.	Honoraires des commissaires aux comptes .....	67
<b>9.</b>	<b>Evènements post clôture .....</b>	<b>68</b>
9.1.	RECOURS CONTENTIEUX A L'INITIATIVE DE LA FEDERATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT68	
9.2.	Mise à jour du document-cadre obligations durables du programme EMTN68	
9.3.	SIGNATURE DU PACTE POUR LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE.....	68
9.4.	MISE EN PLACE DU CADRE STRATEGIQUE PATRIMONIAL - CSP.....	69
9.5.	AMBITIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024 .....	69
9.6.	AMBITIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>10.</b>	<b>Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2023 .....</b>	<b>71</b>

## BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	Montant Brut	Amort. & Provisions	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en %
<b>ACTIF</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6.1</b>	<b>7 140 689</b>	<b>-2 941 726</b>	<b>4 198 963</b>	<b>4 281 983</b>	<b>-2%</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>6.2</b>	<b>107 040 798</b>	<b>-29 641 373</b>	<b>77 399 425</b>	<b>71 823 633</b>	<b>8%</b>
<i>Terrains et constructions - parc locatif</i>		105 423 218	-29 111 005	76 312 213	70 721 746	8%
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		1 617 580	-530 368	1 087 212	1 101 887	-1%
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 159 710</b>	<b>-224 800</b>	<b>1 934 910</b>	<b>1 362 082</b>	<b>42%</b>
<i>Titres de participation</i>	6.3	363 822	-6 266	357 556	393 568	-9%
<i>Prêts et créances financières</i>	6.4	249 717	-3 839	245 878	360 635	-32%
<i>Autres immobilisations financières</i>	6.4	1 546 171	-214 695	1 331 476	607 879	119%
<b>Titres mis en équivalence</b>	<b>6.5</b>	<b>593 102</b>		<b>593 102</b>	<b>277 572</b>	<b>114%</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>116 934 299</b>	<b>-32 807 899</b>	<b>84 126 400</b>	<b>77 745 270</b>	<b>8%</b>
<b>CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>6.6</b>	<b>11 911 249</b>	<b>-301 624</b>	<b>11 609 625</b>	<b>10 876 334</b>	
Stocks et encours	6.7	1 595 745	-64 320	1 531 425	1 389 181	10%
Clients et comptes rattachés	6.8.1	1 395 253	-505 376	889 877	787 705	13%
Créances - Subventions à recevoir		1 760 661	-123	1 760 538	1 611 555	9%
Autres créances et comptes de régularisation	6.8.2	1 169 088	-32 333	1 136 755	1 016 720	12%
Valeurs mobilières de placement et assimilés	6.9	3 427 774	-1 219	3 426 555	2 924 931	17%
Disponibilités	6.9	3 537 743		3 537 743	3 783 155	-6%
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>12 886 264</b>	<b>-603 371</b>	<b>12 282 893</b>	<b>11 513 247</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>141 731 812</b>	<b>-33 712 894</b>	<b>108 018 918</b>	<b>100 134 851</b>	<b>8%</b>

En milliers d'euros	Notes		31 décembre 2023	31 décembre 2022	En %
<b>PASSIF</b>					
Fonds associatif			35 000	35 000	
Réserves consolidées			32 793 597	31 905 862	3%
Résultat net de l'exercice (part du groupe)			358 011	201 868	77%
<b>CAPITAUX PROPRES (part du groupe)</b>			<b>33 186 608</b>	<b>32 142 729</b>	<b>3%</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>			<b>1 072 000</b>	<b>1 513 690</b>	<b>-29%</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>6 271 504</b>	<b>6 061 264</b>	
Provisions pour gros entretien			479 158	489 057	-2%
Autres provisions			644 311	634 008	2%
<b>PROVISIONS</b>	<b>6.10</b>		<b>1 123 469</b>	<b>1 123 065</b>	<b>0%</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit			47 693 152	43 200 708	10%
Emprunts issus de la PEEC			9 340	11 860	-21%
Dépôts de garantie et autres dettes financières			786 927	667 865	18%
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>6.11</b>		<b>48 489 419</b>	<b>43 880 433</b>	<b>11%</b>
<b>DETTES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>6.12</b>		<b>15 015 192</b>	<b>12 861 483</b>	
Fournisseurs et comptes rattachés	6.13.1		1 281 447	1 192 602	7%
Dettes fiscales et sociales	6.13.2		660 025	634 522	4%
Autres dettes d'exploitation et comptes de régularisation	6.13.2		919 254	725 063	27%
<b>PASSIF CIRCULANT</b>			<b>2 860 726</b>	<b>2 552 187</b>	<b>12%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>108 018 918</b>	<b>100 134 851</b>	<b>8%</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en %
Loyers	6.14.1	5 837 717	5 505 061	6,04%
Charges locatives récupérées		1 458 742	1 321 299	10,40%
Ventes accession		329 084	451 718	-27,15%
Autres revenus	6.14.2	115 865	140 859	-17,74%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	6.14.3	1 447 200	1 385 836	4,43%
Autres subventions reçues	6.14.3	17 383	12 642	37,50%
Autres produits d'exploitation	6.14.2	416 301	298 359	39,53%
Produit net des activités de financement	6.14.4	38 197	50 938	-25,01%
<b>Produits opérationnels</b>		<b>9 660 489</b>	<b>9 166 712</b>	<b>5,4%</b>
Subventions versées	6.15.1	-907 556	-1 491 737	-39,16%
Charges locatives récupérables	6.15.2	-1 518 237	-1 371 395	10,71%
Entretien courant et gros entretien	6.15.3	-730 269	-727 664	0,36%
Autres achats et charges externes	6.15.4	-1 308 802	-1 313 503	-0,36%
Charges de personnel	6.15.5	-1 077 128	-1 055 510	2,05%
Impôts et taxes	6.15.6	-637 827	-586 434	8,76%
Autres charges d'exploitation	6.15.7	-80 341	-97 008	-17,18%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	6.15.8	-2 151 495	-2 019 596	6,53%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions		-73 382	17 216	-526,24%
Coût du risque des activités de financement	6.15.9	-80 590	-99 731	-19,19%
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>-8 565 627</b>	<b>-8 745 362</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Résultat d'exploitation avant Dot.Amts &amp; Dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>1 094 862</b>	<b>421 350</b>	<b>159,8%</b>
Dotation nette amort. Écarts acquisition				
<b>Résultat d'exploitation après Dot.Amts &amp; Dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>1 094 862</b>	<b>421 350</b>	<b>159,8%</b>
Produits des prêts et des placements de trésorerie		133 512	55 099	142,3%
Charges intérêts		-1 214 671	-620 706	95,7%
Autres charges et produits financiers		5 027	-319	-1675,9%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières		17 340	-9 228	-287,9%
<b>Résultat financier</b>	6.16	<b>-1 058 792</b>	<b>-575 154</b>	<b>-33,0%</b>
<b>Résultat Courant</b>		<b>36 070</b>	<b>-153 804</b>	<b>-561,4%</b>
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		403 485	547 556	-26,3%
Autres charges et produits exceptionnels		-57 618	-68 641	-16,1%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles		-5 655	-10 812	-47,7%
<b>Résultat exceptionnel</b>	6.17	<b>340 212</b>	<b>468 103</b>	<b>-27,3%</b>
Impôt sur les résultats	6.18	-16 386	-33 986	-51,8%
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>359 896</b>	<b>280 313</b>	<b>268,7%</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		11 434	2 131	436,6%
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>371 330</b>	<b>282 444</b>	<b>31,5%</b>
Intérêts minoritaires		13 319	80 576	-83,5%
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>358 011</b>	<b>201 868</b>	<b>10,7%</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>371 330</b>	<b>282 444</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement		2 152 443	2 032 289
Plus-values de cession, nettes d'impôt		-392 741	-511 172
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		9 865	9 644
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		-11 434	-2 131
Charges d'intérêts décaissables reclassées en flux de financement		1 214 726	620 690
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>3 344 189</b>	<b>2 431 764</b>
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement		1 375 285	1 487 480
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-49 127	-120 444
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>4 670 347</b>	<b>3 798 800</b>
Investissements corporels et incorporels nets des dettes sur acquisitions		-8 108 976	-7 023 166
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt		645 868	919 785
Augmentation des immobilisations financières		-641 659	-416 211
Diminution des immobilisations financières		32 317	163 153
Incidence des variations de périmètre		-5 445	38 626
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-8 077 895</b>	<b>-6 317 813</b>
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-3 100	-2 068
Emissions d'emprunts	6.11	7 308 821	7 479 378
Remboursements d'emprunts	6.11	-2 910 151	-4 916 847
Décaissement de la charge d'intérêts		-881 818	-511 832
Variation des dépôts et cautionnements reçus		15 695	14 222
Subventions d'investissement reçues		275 346	295 936
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>3 804 793</b>	<b>2 358 789</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>397 245</b>	<b>-160 224</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture</b>	<b>6.9</b>	<b>6 339 806</b>	<b>6 500 030</b>
<b>Trésorerie nette de clôture</b>	<b>6.9</b>	<b>6 737 051</b>	<b>6 339 806</b>

### Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement

La ligne « Cession d'immobilisations » présente la trésorerie essentiellement générée par les cessions du parc locatif pour 646 Millions d'euros en 2023 contre 1 010 Millions d'euros en 2022, soit une baisse de 364 millions d'euros, en lien avec le recul du nombre de transactions immobilières qui s'explique essentiellement par le durcissement des conditions d'octroi de financement bancaire et l'incertitude économique générale.

La ligne augmentation des immobilisations financières comprend notamment 411 millions d'euros de placements réalisés par l'AFL.

L'« incidence des variations de périmètre » correspond principalement en 2023 à :

- la reprise de trésorerie de filiales non consolidées et absorbées sur l'exercice pour 9,7 millions d'euros ;
- l'investissement dans les sociétés mises en équivalence, à savoir Cronos, pour -15 millions d'euros ;

- l'effet des augmentations de capital souscrites par des minoritaires pour 2,2 millions d'euros ;
- le rachat de titres de participation à des minoritaires sur l'exercice pour 0,9 million d'euros.

#### **Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement :**

Les flux correspondant aux tirages et remboursements de Neu CP (ie Negotiable European Commercial Paper) sont enregistrés dans les lignes « émissions d'emprunts » et « remboursements d'emprunts » :

- les tirages se sont élevés sur l'exercice à 645 millions d'euros contre 2 293 millions d'euros sur l'exercice précédent ;
- les remboursements se sont élevés sur l'exercice à 580 millions d'euros contre 2 406 millions d'euros sur l'exercice précédent.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Fonds associatif	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres Part du Groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2021</b>	<b>35 000</b>	<b>33 198 766</b>	<b>(1 373 829)</b>	<b>31 859 937</b>	<b>1 557 096</b>	<b>33 417 034</b>
Affectation du résultat N-1		-1 373 829	1 373 829	-		-
Dividendes				-		-
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>201 868</b>	<b>201 868</b>	<b>80 576</b>	<b>282 444</b>
Variations de périmètre		80 924		<b>80 924</b>	-123 983	<b>(43 059)</b>
Dividendes				-		-
<b>Situation au 31 décembre 2022</b>	<b>35 000</b>	<b>31 905 861</b>	<b>201 868</b>	<b>32 142 729</b>	<b>1 513 689</b>	<b>33 656 418</b>
Affectation du résultat N-1		201 868	-201 868	-		-
Dividendes				-		-
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>358 011</b>	<b>358 011</b>	<b>13 319</b>	<b>371 330</b>
Variations de périmètre		685 868		<b>685 868</b>	-455 009	<b>230 859</b>
<b>31 décembre 2023</b>	<b>35 000</b>	<b>32 793 597</b>	<b>358 011</b>	<b>33 186 608</b>	<b>1 072 000</b>	<b>34 258 608</b>

Les « *variations de périmètre* » part groupe de l'exercice d'un montant de 679,8 millions d'euros sont principalement le fait :

- de l'entrée de périmètre de la SEDRE et de Grand Delta Habitat pour 249,3 millions d'euros ;
- du rachats de minoritaires et d'augmentations de capital souscrites intégralement par ALI et ses filiales pour 441,7 millions d'euros.

Les subventions d'investissement non encore amorties ne sont pas intégrées dans les capitaux propres partagés entre le Groupe et les intérêts minoritaires. Elles sont présentées sur une ligne distincte « Subvention d'investissement » en tant qu'autres fonds propres.

# NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

### 1.1. HISTORIQUE DU GROUPE : LA REFORME D'ACTION LOGEMENT

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (ci-après « l'Ordonnance ») a procédé à une profonde réorganisation du réseau Action Logement visant à simplifier et à rationaliser la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (ci-après « PEEC ») et la distribution des emplois de cette participation.

Cette réforme, mise en œuvre à partir de 2016, s'est traduite par la disparition des différents Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), ainsi que de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (ci-après « UESL ») et par la centralisation de la collecte de la PEEC entre les mains d'un collecteur unique, tout en renforçant son ancrage territorial et en réaffirmant la priorité à l'action de proximité de nos Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) en appui des politiques locales de l'habitat conduites par les collectivités territoriales.

Action Logement est dorénavant organisé autour de trois structures principales à gouvernance paritaire :

- l'association **Action Logement Groupe** (ci-après « 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 de :
- **Action Logement Services SASU** (ci-après « ALS »), structure unique de la collecte de la PEEC et de distribution des aides et services aux entreprises ;
- **Action Logement Immobilier SASU** (ci-après « 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.

Les associations AFL (Association Foncière Logement) et APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) font également partie du groupe Action Logement en vertu des dispositions de l'ordonnance du 20 octobre 2016.

### 1.2. DESCRIPTION D'ACTION LOGEMENT GROUPE

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, sous réserve des dispositions de la sous-section 2 de l'Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016.

Ses statuts sont approuvés par le décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016.

ALG a notamment pour missions :

- de signer avec l'état les conditions d'emploi de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) ;
- de déterminer les conditions d'emploi des ressources financières ;
- de veiller à l'équilibre financier ;
- de veiller à ce que les aides et services soient distribués avec équité, dans tous les territoires.

ALG et ses filiales consolidées constituent ensemble le « Groupe Action Logement ».

## 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2023 a été une année particulière pour Action Logement, célébrant ses 70 ans, sept décennies au service de mission d'utilité sociale, à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

### 2.1. ARRIVEE A TERME DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022 ET CONCLUSION DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027

Bilan de la convention quinquennale 2018-2022 :

Signée en janvier 2018 avec l'État, la convention quinquennale marquait la volonté d'Action Logement de renforcer sa contribution aux enjeux du secteur, par la mobilisation de 15,2 milliards d'euros de financement pour le soutien financier au logement social et intermédiaire et la délivrance d'aides et de services aux salariés des entreprises. Complétée en 2019 du Plan d'Investissement Volontaire d'un montant de 9 milliards d'euros et de la participation au plan de relance, en 2021, elle plaça Action Logement comme acteur majeur du secteur. En cinq ans, le Groupe a délivré 6,2 milliards d'aides aux ménages, consacré 13,5 milliards d'euros au financement des bailleurs (Groupe et hors Groupe) et engagé 4,8 milliards pour le financement des politiques publiques. Sur cette période, Action Logement a baissé de 10 % ses frais de fonctionnement.

Signature de la nouvelle convention quinquennale 2023 – 2027 :

Signée en juin 2023 la convention quinquennale va mobiliser 14,4 milliards d'euros, pour la période 2023-2027, l'État et Action Logement apportent des réponses tangibles à l'ensemble des acteurs du secteur, poursuivent leurs interventions au service de la mobilité résidentielle et professionnelle essentielle aux entreprises qui peinent à recruter et maintiennent leur effort en faveur de l'attractivité de tous les territoires métropolitains et ultra-marins à travers le soutien à l'ANRU et au programme ACV notamment.

Les Partenaires sociaux du Groupe ont fait le choix de réaffirmer leurs trois axes stratégiques prioritaires :

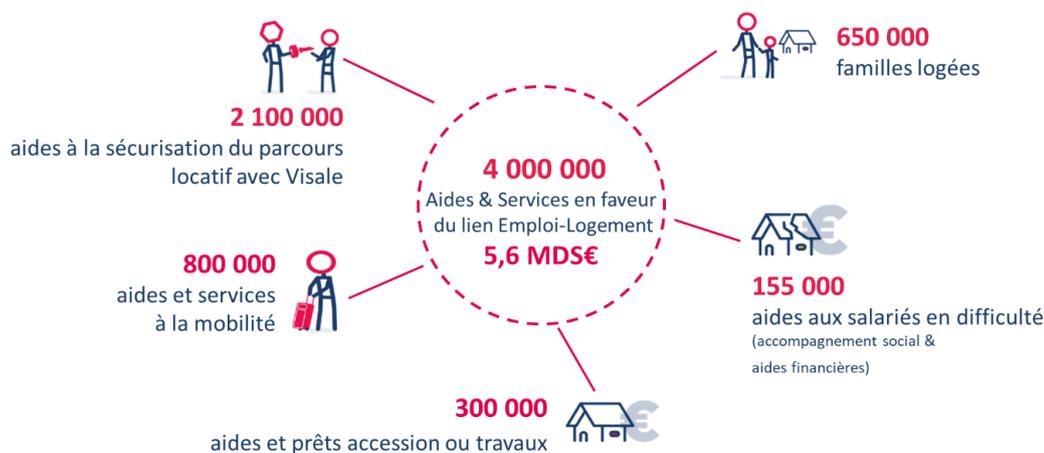
- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi ;
- répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultra-marins ;
- contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.



## Une convention quinquennale 2023-2027 pour accompagner 4 millions de salariés et renforcer le lien emploi-logement

Les engagements s'inscrivent pleinement dans le cadre de la stratégie RSE 2030 du Groupe : innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés ; contribuer à la vitalité économique des territoires ; agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale ; participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire ; être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes.

La transition écologique solidaire s'inscrit dans notre mission d'utilité sociale. Elle est portée par les 20 engagements du Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation et construite avec 3 leviers d'action : la construction, la réhabilitation et l'exploitation. Elle est déployée par toutes les entités du Groupe pour accompagner les locataires en préservant leur pouvoir d'achat, en contribuant à la sobriété énergétique, en mettant en œuvre des solutions innovantes dans tous les territoires.



## 2.2. CRISE DU SECTEUR IMMOBILIER

### Un contexte national défavorable

Les autorisations de logements neufs collectifs (186 200 en 2023 contre 240 900 en 2022 et 214 800 en 2021), ont chuté de 23 % entre 2022 et 2023, atteignant des niveaux comparables à ceux de 2020. Cette baisse est significative par rapport à la moyenne annuelle de 458 000 logements autorisés entre 2015 et 2018, dont 241 000 logements collectifs.

Le constat est identique pour les mises en chantier, avec seulement 135 400 logements collectifs commencés sur 2023 en baisse de 20% par rapport à 2022. Ce niveau de mises en chantier est un des plus bas constaté ces 15 dernières années. Quant au nombre de logements neufs mis en vente au quatrième trimestre 2023, il chute de plus de moitié par rapport à 2022, avec seulement 12 000 logements neufs mis en vente en trois mois. Au niveau national, en 2023, un peu plus de 70 000 logements ont été commercialisés en un an. A ces données d'activité illustrant les difficultés du secteur, les effets de l'inflation, enchérissant les coûts de construction, et la hausse des taux d'intérêts montrent l'aspect multifactoriel de cette crise.

Dans ce cadre, ALI, fort du soutien du Groupe, a pu conserver une activité significative en lançant les travaux de 35 067 logements en progression de 16% par rapport à 2022.

## 2.3. PLAN DE SOUTIEN A UN SECTEUR EN CRISE

### Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à acquérir 30 000 logements

Un plan de soutien au secteur immobilier a été adopté le 29 juin par Action Logement afin de répondre à la crise conjoncturelle et structurelle actuelle. Dans ce cadre, Action Logement a lancé en juillet dernier un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) qui pourra lui permettre d'acquérir 30 000 logements neufs et ainsi renouveler l'offre en logements abordables pour les salariés.

Le groupe Action Logement entend ainsi :

- maintenir une offre locative de qualité pour les ménages salariés qui rencontrent des difficultés croissantes à se loger en particulier dans les zones tendues ;
- soutenir l'appareil de production immobilière confronté à une crise multifactorielle avec notamment la hausse des prix du foncier, l'augmentation des coûts de construction et la remontée des taux d'intérêts ;
- préserver le tissu d'entreprises du secteur du bâtiment et favoriser les transferts de savoir-faire vers les métiers de la réhabilitation, tout en maintenant l'emploi.

Ce plan de soutien a été mis en œuvre de façon coordonnée par l'ensemble des 50 filiales immobilières du Groupe.

L'Appel à manifestation d'intérêt s'est terminé le 02 avril 2024 et le bilan sera présenté prochainement en conseil d'administration.

Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêts, les filiales du Groupe sont accompagnées financièrement par des augmentations de capital à hauteur de 294 M€ (dont 70 M€ pour les filiales de logements intermédiaires). Le conseil d'administration d'ALI du 12 décembre 2023 a ventilé cette enveloppe par filiale.

## 2.4. SOUTIEN AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

La directive du 26 juillet 2023 a mis en place l'enveloppe de « droit commun » issue de la convention quinquennale 2023-2027, dotée au titre de l'année 2023 de 143 M€ pour les opérateurs de logement social.

Le dispositif a été lancé avec un AMI auquel tout opérateur de logement social pouvait candidater. Les dossiers ont ensuite été soumis à l'instruction d'ALS puis la ventilation entre les candidats a été validée par délibération du Conseil d'Administration d'ALG (30 novembre 2023) et notifiée à ceux-ci par ALS (par courrier en date du 6 décembre 2023).

ALI a candidaté en tant que Groupe et a été notifiée d'une enveloppe de 85,0 M€. Elle avait ensuite la liberté de ventiler cette somme entre ses filiales.

## 2.5. REVUE DES DIRECTIVES

Le schéma opérationnel relatif au financement des personnes morales par ALS est actuellement articulé autour d'une directive critère d'octroi de financements à laquelle se réfère l'ensemble des directives personnes morales. L'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage et l'adéquation de l'offre produite par l'opération à la demande sur le territoire constituent les critères d'octroi actuels.

Dans le prolongement de la mise en place du plan de décarbonation, le conseil d'administration d'ALG du 23 mars 2023 a validé l'intégration d'un critère de production durable qui est un critère d'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération financée. La priorité de financement sera hiérarchisée et une quote-part minimale de l'enveloppe, indiquée dans chaque directive, sera réservée aux opérations de production et de réhabilitation durable.

## 2.6. RECOURS AU MARCHÉ OBLIGATAIRE

Action Logements Services a réalisé deux émissions obligataires (EMTN – Euro Medium Term Note) au cours de l'exercice 2023 :

- 1,2 milliard d'euros le 15 février 2023 pour une durée de 20 ans au taux de d'intérêt annuel de 3,732% (coupon 3,625%) ;
- 1 milliard d'euros le 3 octobre 2023 pour une durée de 15 ans au taux d'intérêt annuel de 4,132% (coupon 4,125%).

Cela s'inscrit dans le programme d'émission de titres de créances 100% durables de 9,5 Mds€ selon la documentation d'information établie lors de l'émission inaugurale de 2019 et mise à jour en juin 2022 et septembre 2023. Ce qui porte à 7,2 Mds€ le montant émis total.

## 2.7. QUALIFICATION D'ADMINISTRATION PUBLIQUE D'ACTION LOGEMENT SERVICES

La mise à jour des comptes nationaux publiée le 31 août 2022 a conduit l'INSEE à procéder à la classification d'ALS en qualité d'administration publique, en catégorie ODAC (Organismes Divers d'Administration Centrale).

Au 31 décembre 2023, cette opération n'emporte pas de conséquence sur le statut de la société. Sur la base de cette classification, le ministre chargé des Comptes Publics pourrait inscrire ALS, par voie d'arrêté, sur la liste des organismes ne pouvant contracter auprès d'un établissement de crédit un emprunt dont le terme est supérieur à douze mois, ni émettre un titre de créance dont le terme excède cette durée.

Aux termes de la convention quinquennale 2023-2027, toute décision relative à l'interdiction d'endettement de plus de douze mois d'ALS est suspendue dès lors que le premier jugement du recours initié auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise à l'encontre de la décision de l'INSEE n'aura pas été rendu. L'arrêté susvisé n'a pas été pris au 31 décembre 2023.

## 2.8. ÉVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A

### Février 2023 : Hausse du taux de 2% à 3%

Le logement social est grandement financé par des emprunts de la Banque des territoires sur la base du livret A. Ainsi toute hausse du taux du livret A vient accroître les charges financières des bailleurs sociaux, dont les filiales de logement social du Groupe et contraindre ainsi leur capacité d'investissement.

Afin de limiter l'impact de la hausse du livret A, le Gouvernement et la Banque des territoires ont mis en place un « bouclier financier » pour les opérations nouvelles financées en 2023. Ainsi, la Banque des territoires remboursera ainsi aux bénéficiaires de ces prêts 100 points de base des intérêts relatifs à leur première échéance. Cette mesure concerne les trois catégories principales de prêts aux bailleurs sociaux : le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), le prêt locatif à usage social (PLUS) et le prêt locatif social (PLS).

### **Juillet 2023 : Maintien du taux à 3%**

Le ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle a pris la décision de maintenir à 3% le taux du livret A jusqu'au 1er février 2025. Cette décision marque ainsi une pause sur près de 18 mois de hausse continue du TLA qui a été multiplié par 6 depuis le 1er janvier 2022. Cela permet aux acteurs du logement social de stabiliser le coût de leurs financements, de poursuivre leur activité de rénovation et de construction, et de préserver l'emploi dans le secteur.

## **2.9. NOUVEAU PROTOCOLE DE PARTENARIAT ENTRE LES GROUPES BATIGERE ET ACTION LOGEMENT**

Un précédent protocole en date du 09 novembre 2016 entendait mettre en œuvre sur la période 2017-2018 un partenariat dynamique pour apporter des réponses communes aux besoins de logements des habitants des territoires où le groupe BATIGERE est présent, en application des orientations fixées par l'État et les collectivités territoriales.

Sur la période 2016-2018, le groupe BATIGERE a financé au total sur 3 ans, une production locative nouvelle de 4 300 agréments et a livré 5 534 logements.

Sur la période 2017 à 2022, soit 6 ans au total, l'accompagnement du groupe BATIGERE par Action Logement Services, en prêts et en subventions, a été de 112,38 millions d'euros finançant 4 561 droits de réservations locatives.

Pour ce nouveau protocole signé en octobre 2023, l'objectif est de prolonger et d'intensifier le partenariat sur les axes et thématiques suivants :

### **- Financement de la production**

Pour conforter l'ambition du groupe BATIGERE, et dans le respect du principe de non-discrimination dans les emplois de la PEEC dont bénéficient les opérateurs de logement social et intermédiaire indépendamment de leur lien capitalistique avec le groupe Action Logement, Action Logement Services s'engage à contribuer financièrement au développement de la production de logements neufs et d'acquisition-amélioration du groupe BATIGERE en zone tendue, ainsi qu'à l'accompagnement des locataires dans leur parcours résidentiel (mobilité – sécurisation).

Les aides financières liées au développement impliqueront obligatoirement l'identification de droits de réservation au bénéfice exclusif d'Action Logement Services.

### **- Attributions de logement**

Dans la perspective de la mise en œuvre de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), le passage d'une gestion des réservations du stock vers le flux impacte les relations entre le groupe BATIGERE et le groupe Action Logement, qu'il convient de réorganiser dans le cadre de ce protocole.

Le déploiement de la plateforme locative AL'IN induit en outre de nouvelles modalités de fonctionnement sur lesquelles les deux groupes s'engagent à travailler aussitôt que la plateforme sera pleinement compatible avec le système d'information du groupe BATIGERE.

- Mobilisation des dispositifs innovants d'Action Logement

Les nouveaux champs d'intervention développés par le groupe Action Logement au titre de la convention quinquennale 2023-2027 offrent des perspectives de développement que le groupe BATIGERE entend utiliser.

## 2.10. NOTATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Action Logement a été évalué par les agences de notation pour la première fois en 2019. La notation du groupe (Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier) est alignée avec celle de l'État français. Moody's a confirmé en décembre 2023 la notation long terme des trois entités à Aa2 avec une perspective stable depuis février 2020, faisant suite au changement, de positive à stable, de la perspective associée à la notation Aa2 des obligations souveraines de la France.

Sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, Fitch a confirmé en mai 2023 la note AA- d'ALG, ALS et ALI, assortie d'une perspective stable, reflétant la perspective révisée de la France de négative stable à cette même date. Cette notation a été confirmée en fin d'exercice 2023.

Le 26 avril 2024, l'agence FITCH a maintenu sa note de l'Etat français à AA- et Moody's a maintenu sa note à AA2 assortie d'une perspective stable, jugeant le risque de défaut très faible.

## 2.11. ACTIVITE DU PALIER ALS

### Soutenabilité du modèle économique d'ALS

Les dispositions de la Convention quinquennale 2023-2027 visent à assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS sur la base d'un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, et encadrent un recours à l'endettement maîtrisé. Pour cela, la Convention quinquennale 2023-2027 prévoit que l'État pourra proposer deux modifications législatives ayant pour objet de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code en un fonds unique, et d'accorder sa garantie au dispositif VISALE.

Au 31 décembre 2023, les modalités opérationnelles de déploiement de ces deux évolutions sont à l'étude.

### Émission de deux emprunts obligataires au cours de l'année 2023

Dans le cadre de son programme EMTN 100 % durable d'un montant global maximal de 6,2 Md€, ALS a réalisé en février 2023 une émission obligataire d'un montant de 1,2 Md€, portant à 6,2 Md€ le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par ALS, soit le montant maximal de son programme d'émissions EMTN historique mis en place en 2019.

Considérant que le financement des activités d'ALS au titre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) de 2019 et du Plan de relance de 2021 repose sur le recours d'ALS à de la dette externe, levée sur les marchés financiers pour un montant global estimé de 11,3 Md€ sur la période 2018-2027, un besoin de refinancement sur le marché obligataire d'un montant global minimal de 3,3 Md€ sur la période 2023-2027, complémentaire au programme de 6,2 Md€ susvisé et consommé, a été constaté afin de permettre le financement du solde des engagements pris dans le cadre de la période quinquennale 2018-2022.

Aux termes de la Convention quinquennale 2023-2027, la limitation à 3,3 Md€ du programme d'émission obligataire d'ALS au titre de la période est conditionnée à la mise en œuvre opérationnelle de deux évolutions législatives tendant à fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation en un fonds unique, et encadrer l'octroi par l'Etat de sa garantie sur le dispositif VISALE.

La documentation juridique afférente au programme d'émission EMTN a été actualisée en ce sens en date du 13 septembre 2023, rehaussant le montant maximal du programme d'émission d'ALS de 3,3 Md€ pour le porter à 9,5 Md€. Dans ce cadre, ALS a réalisé en septembre 2023 une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md€, portant à 7,2 Md€ le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par ALS au 31 décembre 2023.

## Activité

### ✓ Contexte géopolitique et inflationniste

L'année 2023 a été marquée par une dégradation des perspectives économiques, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (taux, matières premières, énergie, biens et services). Ce contexte n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur l'activité d'ALS.

### ✓ 2023, premier exercice de la Convention quinquennale 2023-2027

En 2023, les emplois tous fonds représentent 3,8 Md€ pour 6,4 Md€ en 2022. Cette diminution est conforme aux emplois prévus dans la Convention quinquennale 2023-2027, notamment marquée par la fin des financements accordés dans le cadre du PIV en 2022.

### ✓ Activité Visale

A mi-année, ALS a passé le cap du millionième contrat VISALE accordé. Au 31 décembre 2023, plus de 1 215 000 contrats VISALE ont été délivrés depuis 2016.

## Opérateur National de Vente HLM (ONV)

L'année 2023 de l'Opérateur National de Vente ("ONV") a été marquée par :

- l'acquisition de 39 immeubles représentant 1 319 logements auprès de 21 bailleurs pour un montant total de 163,5 M€ ;
- la cession de 294 logements à des personnes physiques pour un montant de 34,3 M€ .

Au 31 décembre 2023, l'ONV compte 7 225 logements en stock dont 3 633 en commercialisation active. D'autre part, à cette même date, 53 logements ont fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant engagé de 6,2 M€ (informations rappelées en infra dans les engagements hors bilan).

Par ailleurs, afin de financer ses futures acquisitions de logements, l'ONV a ouvert le 2 octobre 2023 une ligne de crédit renouvelable de 400 M€ assortie d'une option d'accordéon de 100 M€ à échéance trois ans et avec deux années d'extension possible. À ce titre, ALS s'est portée caution solidaire au bénéfice des prêteurs jusqu'à complet remboursement du crédit. À la clôture de l'exercice, un engagement hors bilan de garantie a été déclaré pour un montant de 463 M€, comprenant le principal ainsi qu'une projection des intérêts à payer.

## Liquidation amiable de Ma Nouvelle Ville

Considérant ses difficultés économiques structurelles constatées depuis plusieurs exercices, Ma Nouvelle Ville est en cours de cessation d'activité à la fin de l'exercice 2023 dans le cadre d'une liquidation amiable.

Sur la base de la consultation préalable des organes de gouvernance (conseils d'administration de Ma Nouvelle Ville, Action Logement Services et Action Logement Groupe) compétents et des instances représentatives du personnel, la dissolution anticipée de Ma Nouvelle Ville et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel, ont été entérinées le 28 novembre 2023 lors de l'Assemblée générale mixte de la filiale. L'arrêt de l'activité a ainsi pu être organisé, et un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) est déployé, comportant des mesures d'accompagnement pour permettre le reclassement des salariés de la filiale en interne au sein du Groupe Action Logement ou en externe.

## Migrations d'encours de financement

Au cours de l'année 2023, la rationalisation des outils de gestion d'ALS a été poursuivie avec le regroupement des encours vers le système cible. Les migrations ont été effectuées en plusieurs vagues en séparant les prêts aux personnes morales des prêts aux personnes physiques :

- Les migrations des encours personnes physiques ont débuté en février 2023 et se sont terminées en juillet 2023 pour 1,4 Md€. Elles ont également permis de rationaliser les versements d'assurance et les plans de rattrapage. Les encours sont désormais gérés dans un outil unique ;
- Les migrations des encours personnes morales ex-CIL hors production nouvelle ont débuté en novembre 2021 et se sont terminées en février 2023 pour 6,5 Md€, dont 1,9 Md€ en 2023. Au 31 décembre 2023, les encours des personnes morales ne sont plus désormais gérés que dans deux outils.

Le nombre de systèmes de gestion est ainsi passé de 31 au 1<sup>er</sup> janvier 2022 à 18 fin 2022, puis 3 à fin 2023.

## Loi de finances 2024

La loi de finances pour 2024 publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2023 prévoit notamment :

- La possibilité pour l'État (en lien avec les engagements pris dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027) de mettre en œuvre une garantie couvrant un excédent de sinistralité liée à la garantie des impayés de loyers et dégradations locatives supporté par ALS sur le fondement du dispositif VISALE. Le bénéficiaire juridique de cette garantie est le fonds créé au 1<sup>er</sup> du II de l'article, qui assure la fusion des cinq fonds d'ALS en un fonds unique. La fusion des fonds est nécessaire pour regrouper les différentes composantes du coût de la garantie VISALE, aujourd'hui dispersées sur différents fonds gérés par ALS, et ainsi pouvoir octroyer la garantie de l'État au nouveau fond unique. Cette garantie doit limiter le besoin d'endettement d'ALS ;
- L'élargissent du périmètre d'intervention d'Action Logement en Outre-mer à Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- L'article 33 de la loi de finances pour 2024, transpose en droit interne la directive du 14 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondiale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et des groupes nationaux de grande envergure dans l'union, dites « Pilier II ». Cette directive fait application du modèle des règles GloBE(Global Anti-Base Erosion) du cadre inclusif OCDE/G20. La France a choisi de transposer la directive en instituant un impôt complémentaire national concernant les entités faiblement imposées sur son territoire. Cet impôt complémentaire résulte, schématiquement, de la constatation d'un taux effectif d'imposition inférieur à 15 %, lequel

est déterminé au niveau d'un groupe consolidé par le ratio des impôts couverts sur le résultat issu des états financiers établis aux fins de consolidation (différents donc du résultat imposable). De ce fait, le groupe Action logement pourrait se trouver concerné par une telle situation de sous imposition. Dans ce cadre, Action Logement étudie actuellement la mise en œuvre du périmètre d'application et ses éventuelles limitations.

### Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Public de l'Habitat (OPH)

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat a déposé deux recours contentieux à l'encontre de l'État et du groupe Action Logement auprès du Tribunal administratif, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation. Une provision est inscrite dans les comptes pour couvrir les frais de procédure et d'avocats susceptibles d'être supportés par ALS dans ce cadre.

### Qualification d'administration publique d'Action Logement Services (APU)

La mise à jour des comptes nationaux publiée le 31 août 2022 a conduit l'INSEE à procéder à la classification d'ALS en qualité d'administration publique, en catégorie ODAC (Organismes Divers d'Administration Centrale). Au 31 décembre 2023, cette opération qui relève d'un strict classement statistique et comptable n'emporte en l'état aucune conséquence sur le statut de la société. Sur la base de cette classification, le ministre chargé des Comptes Publics pourrait inscrire ALS, par voie d'arrêté, sur la liste des organismes ne pouvant contracter auprès d'un établissement de crédit un emprunt dont le terme est supérieur à douze mois, ni émettre un titre de créance dont le terme excède cette durée. Aux termes de la Convention quinquennale 2023-2027, toute prise de décision relative à l'interdiction d'endettement de plus de douze mois d'ALS est suspendue dès lors que le premier jugement du recours initié auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise à l'encontre de la décision de l'INSEE n'aura pas été rendu. L'arrêté susvisé n'a pas été pris au 31 décembre 2023.

### Convention tripartite État – ANRU – Action Logement

L'ensemble des engagements de subventions consacrées aux programmes de rénovation urbaine pris par ALS dans le cadre de la convention tripartite signée entre l'État, l'ANRU et Action Logement le 11 juillet 2018 et de l'avenant signé le 10 juillet 2021 ont été versés suivant le tableau ci-après :

*(en M€)*

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Engagements annuels sous forme de subvention à verser	476	475	445	390	324	2 110
Montant total versé au titre de l'année	460	450	450	390	540	2 290
➔ Montant versé par ALS sur l'enveloppe annuelle	280	450	450	390	540	
➔ Montant versé par ALS sur l'enveloppe 2017	180					
Dettes de fin d'année	196	221	216	216	0	

Dans le cadre de la Convention quinquennale pour la période 2023-2027 signée le 16 juin 2023 entre l'État et le Groupe, Action Logement a confirmé sa participation au financement du renouvellement urbain dans le cadre des engagements déjà pris au titre du NPNRU. Ainsi, la convention fixe les montants annuels qui seront versés sur la période 2023-2027, pour un total de 3,8 Md€, dont 2,2 Md€ en subvention. Une convention tripartite État / ANRU / Action Logement précisera ces engagements.

Au titre de 2023, 324 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. Au 31 décembre 2023, 5,2 Md€ sont comptabilisés en engagements hors bilan au titre des subventions ANRU pour une période se terminant en 2032.

## Prêts de haut de bilan

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

### ✓ Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

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

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

### ✓ Garantie financière

Cette garantie autonome 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 834 985 K€, soit 116 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2023.

## 2.12. ACTIVITE DU PALIER ALI

### Mise en équivalence de la Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE) :

Dans le cadre de sa volonté de renforcer sa présence dans les outre-mer et en particulier à la Réunion, le groupe Action Logement et la SEM SEDRE, acteur historique de l'aménagement à la Réunion, ont décidé, en 2019, de se rapprocher afin de répondre aux importants enjeux locaux de production de logement, d'entretien, d'adaptation et réhabilitations du parc existant ainsi que l'accompagnement des habitants dans leur projet. Jusqu'au 31 décembre 2022, la SEM n'était pas consolidée dans les comptes d'Action Logement puisqu'ALI n'était, alors, pas suffisamment représentée dans les organes de gouvernance. En 2023, 3 postes d'administrateurs ont été attribués à ALI, qui dispose désormais de 4 postes sur 16 au conseil d'administration de la SEM.

Le poids d'Action Logement Immobilier et ses partenaires au conseil d'administration de la SEDRE est passé de 7,7% à 25% sur l'exercice octroyant ainsi le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles sans en détenir le contrôle, et donc d'exercer une influence notable sur la SEDRE qui sera ainsi consolidée par la méthode de la mise en équivalence.

#### **Mise en équivalence de Grand Delta Habitat (GDH) :**

Grand Delta Habitat est devenue en 2023 le premier acteur immobilier du Vaucluse avec plus de 38 000 logements, à la suite de la fusion absorption de l'OPH Vallis Habitat. Dans ce contexte, GDH et le groupe Action Logement ont souhaité structurer et renforcer leur partenariat afin d'améliorer l'accès au logement des publics spécifiques grâce à la délivrance de financement, et ont, ainsi, fin 2022, signé un protocole d'accord qui permet de définir les objectifs de production et axes de financement, les objectifs d'attributions de logement et la mobilisation des dispositifs de financement du groupe Action Logement (ALS, PIV, NCQ), d'accompagnement (AI'in, Soli'AL) et autres interactions (ONV, ENEAL). Les statuts ont été mis à jour pour faire évoluer la gouvernance de la nouvelle structure.

Action Logement Immobilier détient 62,85% du capital social et est représentée aux assemblées générales à hauteur de 39% et au conseil d'administration à hauteur de 22% (4 administrateurs sur 18), octroyant ainsi le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles sans en détenir le contrôle, et donc d'exercer une influence notable sur GDH, qui sera ainsi consolidée par la méthode de la mise en équivalence.

## **2.13. OPERATIONS DE STRUCTURE AU SEIN DU GROUPE**

Les opérations de fusions entre entités consolidées intervenues sur l'exercice 2023 sont mentionnées dans la note 10 « Liste des sociétés consolidées au 31 décembre ».

Les opérations sur l'exercice ont été :

- la fusion Société Berjallienne de Construction et de Gestion dans In'Li Aura avec effet rétroactif au 01 janvier 2023;
- la fusion d'Equature dans Alliade avec effet au 01 décembre 2023.

Ces opérations réalisées ont été neutralisées pour les besoins des comptes consolidés.

Des fusions sont également intervenues avec des entités non consolidées mais contrôlées (cf. 3 Principes et méthodes comptables).

Les principaux impacts de ces opérations sont mentionnés dans le tableau des flux de trésorerie (sous la ligne « Incidence des variations de périmètre ») ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres (sous la ligne « Variations de périmètre »).

## **3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **3.1. PRINCIPES GENERAUX**

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2023, pour un exercice d'une durée de 12 mois. Conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, le Groupe a l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés à compter des exercices ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les états financiers consolidés présentent la situation comptable d'Action Logement Groupe et de ses filiales. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 30 mai 2024 et seront proposés à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les états financiers du Groupe Action Logement sont établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n°2020-01 applicables à toute personne morale tenue d'établir des comptes consolidés ou combinés (voir 3.2) ;
- et aux dispositions spécifiques du règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement.

Pour les spécificités propres aux organismes HLM, les principes et méthodes comptables sont également conformes aux normes spécifiques à ce secteur (règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social).

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. Les méthodes comptables du Groupe Action Logement correspondent aux méthodes comptables définies par les règlements de l'ANC relatifs aux comptes individuels, sous réserve :

- du choix effectué, par le Groupe Action Logement, de méthodes comptables alternatives lorsqu'un choix de méthode comptable est prévu par les règlements de l'ANC relatifs aux comptes individuels ;
- des méthodes comptables obligatoires en vertu du règlement ANC n°2020-01 nonobstant le fait qu'elles puissent être optionnelles dans les comptes individuels ;
- des méthodes comptables optionnelles prévues par ledit règlement.

Ainsi, le Groupe Action Logement peut retenir des options et méthodes comptables différentes dans les comptes individuels et dans les comptes consolidés. Le respect du principe d'homogénéité des méthodes d'évaluation et de présentation prévaut sur l'application des méthodes appliquées dans les comptes individuels.

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

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

### 3.2. APPLICATION DU REGLEMENT ANC N°2020-01 RELATIF AUX COMPTES CONSOLIDES

Le règlement ANC n° 2020-01, venu abroger et unifier les règlements CRC 99-02 ; 99-07 et 2000-05, est entré en application pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Son application est prospective, c'est-à-dire qu'elle concerne les opérations et les contrats survenant après la date de première application. Le Groupe Action Logement n'a pas opté pour une application rétrospective

de certaines méthodes comme autorisé par le nouveau règlement, compte tenu notamment des impacts mineurs liés.

Les principales évolutions apportées par ce règlement sont les suivantes :

- suppression des méthodes préférentielles et introduction d'une nouvelle liste de méthodes obligatoires :
  - o inscription au bilan du preneur des contrats de crédit-bail et assimilés ;
  - o étalement des frais d'émission d'emprunt ;
  - o comptabilisation en charges des frais d'établissement ;
  - o comptabilisation à l'actif des frais de développement, des frais de création de sites internet, ainsi que les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition d'un actif ;
  - o inscription à l'actif des frais d'acquisitions des immobilisations.
  
- nouvelle présentation des états financiers :
  - o les écarts d'acquisition sont présentés en tant que poste faisant partie des immobilisations incorporelles ;
  - o les impôts différés actifs et passifs ne sont plus présentés sur des lignes séparées au bilan mais ils sont inclus dans les postes « Autres créances et comptes de régularisation » et « Autres dettes d'exploitation et comptes de régularisation » ;
  - o au niveau du compte de résultat, deux résultats d'exploitation sont désormais présentés, l'un avant les amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition et l'autre après ces éléments.

Le provisionnement des engagements de retraite est une méthode de référence que le Groupe Action Logement a décidé de continuer à appliquer.

Concernant les méthodes optionnelles, le Groupe Action Logement a également décidé de maintenir celles déjà appliquées auparavant, notamment :

- la comptabilisation des contrats à long terme suivant la méthode à l'achèvement ;
- l'étalement de la reconnaissance en résultat des subventions d'investissement ;
- la comptabilisation de provisions pour gros entretien.

### 3.3. PRESENTATION D'ACTIVITES DISSEMBLABLES

ALS, en tant que société de financement, appartient à un secteur d'activité différent du secteur d'activité principal du Groupe Action Logement (secteur industriel et commercial). Conformément à l'article 271-4 « Groupes multisectoriels » du règlement ANC 2020-01, les comptes d'ALS sont intégrés selon la nature des opérations qu'elle réalise. Les règles comptables propres à l'activité d'ALS sont maintenues dans les comptes consolidés du Groupe Action Logement (dépréciation des prêts accordés par ALS et provisions fonds de garantie notamment).

Les spécificités de présentation liées au secteur bancaire dont ALS dépend sont notamment intégrées au travers des agrégats suivants :

- au compte de résultat, sous les lignes « Produit net des activités de financement » et « Coût du risque des activités de financement (net) » ;
- au bilan, sous les lignes « Créances liées aux activités de financement » et « Dettes liées aux activités de financement ».

Par ailleurs, ALS octroie aux filiales immobilières du groupe des prêts pour des montants significatifs. A ce titre, des positions intragroupes réciproques sont éliminées dans les comptes consolidés entre ALS et les

filiales au niveau du bilan et du compte de résultat. Concernant le compte de résultat, les éliminations sont positionnées au niveau du « Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements des écarts d'acquisition » pour les produits d'intérêts d'ALS et au niveau du « Résultat financier » pour les filiales. Ceci impacte ces deux agrégats alors qu'habituellement les éliminations des intragroupes réciproques sont réunies dans un même agrégat sans autre impact qu'un dégonflement des lignes de produits et charges, pour ne présenter que les transactions réalisées avec des entités hors groupe (l'élimination des produits étant égale à l'élimination des charges au sein d'un même agrégat, les lignes du résultat sont dégonflées de manière symétrique). Le « Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements des écarts d'acquisition » et le « Résultat financier » étant regroupés au niveau du « Résultat courant », cet effet d'élimination est donc sans impact sur cet agrégat (hormis le dégonflement réciproque des produits et charges).

### 3.4. METHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- les filiales sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
- les participations dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- les participations non contrôlées par le Groupe mais sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Concernant les filiales HLM, la notion de contrôle est notamment appréciée en prenant en compte les éventuels pactes d'actionnaires.

Des seuils de signification sont appliqués afin de ne retenir que les filiales contrôlées ayant une contribution notable aux comptes consolidés, notamment les filiales du secteur immobilier. Ces seuils alternatifs sont les suivants :

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

Les filiales d'Action Logement Immobilier ne dépassant pas les seuils mais qui ont des trajectoires de cession/fin d'activité/ fusion ou TUP sur le moyen terme restent consolidées.

De même, les filiales de services d'ALS ne dépassent pas ces seuils mais restent consolidées, leur structure bilantielle et leurs résultats sont fortement décorrélés de ceux d'une filiale immobilière ESH notamment. Nous considérons que leurs activités sont complémentaires à la mission d'ALS et doivent donc être reflétées dans les comptes consolidés d'Action Logement.

Les opérations et les soldes intragroupes sont éliminés. Les éventuelles plus et moins-values sur cessions d'actifs inférieures à 7.5 millions d'euros ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Le périmètre de consolidation figure en note 10.

## 3.5. ECARTS D'ACQUISITION

### 3.5.1. PREMIERE CONSOLIDATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

La consolidation 2018 du Groupe Action Logement a été 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 ont été repris dans les comptes consolidés pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2016 et la différence entre la valeur comptable des titres de participation dans l'entité consolidante et la part de capitaux propres de l'entité consolidée a été portée au passif du premier bilan consolidé dans les réserves consolidées.

### 3.5.2. PRINCIPES GENERAUX

Lors de l'acquisition d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur valeur d'entrée, aux actifs et passifs identifiables de l'entité acquise. La valeur d'entrée des éléments incorporels et corporels correspond au prix que l'entité acquéreuse aurait accepté de payer à la date d'acquisition si elle avait acquis les actifs et passifs identifiés séparément.

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, dans les immobilisations incorporelles sous la rubrique « Ecarts d'acquisition ».

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

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

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

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

### 3.5.3. CAS PARTICULIER DES SOCIETES HLM

Le règlement ANC n°2017-04 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, stipule que pour toute nouvelle entrée d'une société HLM dans le périmètre de consolidation :

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable (et non à leur valeur d'utilité comme dans la règle générale du PCG) ;
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés HLM antérieurement comptabilisés à l'actif ou au passif du bilan consolidé sont ajoutés, s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés du bilan d'ouverture du premier exercice d'application du présent règlement.

Concrètement, le « badwill » généralement constaté lors de la première consolidation d'une SA HLM (actif net consolidé supérieur à la valeur des titres de l'entité consolidée dans le bilan de l'entité consolidante) est constaté en capitaux propres.

Le Groupe Action Logement a choisi d'appliquer ce règlement de façon anticipée dès sa création.

### 3.5.4. TRAITEMENT DES FILIALES ANTERIEUREMENT CONTROLEES ET CONSOLIDEES SUITE A DES OPERATIONS DE CONCENTRATION

Certaines filiales auparavant contrôlées par le groupe mais non consolidées, car ne dépassant pas les seuils de matérialité décrits en note 3.4, ont fait l'objet de fusions ou transmissions universelles de patrimoine dans des filiales consolidées. De ce fait, elles intègrent le patrimoine du groupe non pas du fait d'une prise de contrôle mais plutôt de façon « mécanique ».

Ces opérations de concentration sont traitées conformément à l'article 211-11 du règlement ANC 2020-01. A ce titre, les valeurs d'entrée et l'écart d'acquisition sont déterminés de la même façon que pour une première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement depuis plusieurs exercices. Les résultats accumulés par cette entité depuis la prise de contrôle sont inscrits en résultat consolidé s'ils sont significatifs.

## 3.6. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

### Logiciels et sites internet

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilité estimée des logiciels (entre un et cinq ans).

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

### Baux emphytéotiques

Les montants versés à la signature d'un bail emphytéotique sont comptabilisés en immobilisations incorporelles, le bail emphytéotique conférant un droit réel immobilier au preneur.

Les baux emphytéotiques constituent des immobilisations amortissables. La durée d'amortissement est la durée du bail ou la durée d'utilité du composant structure qu'ils supportent, si celle-ci est inférieure à celle du bail.

Si une option de rachat du bail existe, l'amortissement est calculé sur la valeur du bail diminuée de la valeur de l'option de rachat.

### Droit d'usufruit de l'AFL

Le 27 avril 2017, l'AFL a procédé à la cession à titre gratuit de la nue-propriété de son parc locatif au bénéfice des régimes de retraite complémentaire du secteur privé Agirc-Arrco. Cette opération concerne plus de 30 000 logements (programmes livrés au 31/12/2016) pour un coût historique du patrimoine de 6,2 milliards d'euros. L'AFL conservant l'usufruit pour une durée de 30 ans, ces actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers les immobilisations incorporelles, en tant que droit d'usufruit (voir note 6.1).

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

- brevets et licences : durée d'usage ou 20 ans maximum ;

- logiciels : durée d'usage comprise entre 1 et 5 ans ;
- baux (hors baux emphytéotiques) : durée du bail ou durée du composant structure qu'ils supportent, si durée inférieure ;
- le droit d'usufruit de l'AFL : 30 ans.

## 3.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### 3.7.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7.2. PARC LOCATIF

Les immeubles du parc locatif sont comptabilisés pour leur coût de revient qui comprend les dépenses d'acquisition ainsi que le montant des travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration, à l'exclusion des travaux d'entretien proprement dits. Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition ou à la production des immeubles du parc locatif sont incorporés au coût d'entrée.

La prime unique d'assurance dommages de construction est enregistrée en charges.

En application de l'approche par composants :

- lorsque les éléments constitutifs sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments ;

- cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

S'il est identifié dès l'origine, le remplacement d'un élément initialement non défini comme un composant type doit être traité comme un composant.

Le mode d'amortissement retenu par le Groupe est le mode linéaire. La durée d'amortissement doit refléter la consommation des avantages économiques attendus en fonction de l'utilisation probable de l'immobilisation.

La nature et le nombre de composants sont analysés sur la base des critères suivants :

- durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et importance de ces éléments dans le coût global :

Composants	Individuel	Collectif	Durées Groupe Action Logement (Selon études CSTB et conformément à l'avis CNC 2004-11)
Structure et ouvrages assimilés	80,8%	77,7%	50 ans +/- 20%
Menuiseries extérieures	5,4%	3,3%	25 ans +/- 20%
Chauffage collectif	0,0%	3,2%	25 ans +/-20%
Chauffage individuel	3,2%	0,0%	15 ans +/-20%
Etanchéité	0,0%	1,1%	15 ans +/-20%
Ravalement avec amélioration	2,7%	2,1%	15 ans +/-20%
Electricité *	4,2%	5,2%	25 ans +/-20%
Plomberie/Sanitaire *	3,7%	4,6%	25 ans +/-20%
Ascenseurs *	0,0%	2,8%	15 ans +/-20%

\* Composant optionnel qui vient en déduction de la structure

- concernant les structures liées à un bail emphytéotique, elles doivent être amorties sur la plus petite durée entre la durée de vie du composant structure et la durée du bail ;
- la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de construction.

Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions peut varier et les entités peuvent identifier de nouveaux composants.

Les opérations nouvelles peuvent ainsi être décomposées soit selon le coût réel historique sur la base des marchés des travaux, soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (cf. ci-dessus).

En ce qui concerne les travaux et réhabilitations, les travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie de l'immobilisation viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble.

Les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la date d'acquisition sont analysés de la manière suivante :

- les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge ;
- s'il apparaît que les travaux engagés conduisent à des remplacements d'éléments qui n'avaient pas été identifiés à l'origine, et si les conditions de comptabilisation (de ce nouvel élément d'actif) sont réunies, un nouveau composant est créé ;

- les travaux de résidentialisation (mise en place de contrôles d'accès, pose de clôture, réfection et privatisation des places de parking, mise en place d'aires de jeux...) sont des ajouts pouvant constituer un composant. Les durées d'amortissement pour ce composant tiennent compte de la nature des travaux engagés, de l'effet d'expérience lié à l'usage et aux dégradations constatés historiquement au sein des entités. De ce fait, les durées peuvent être comprises entre 10 et 25 ans ;
- dans les autres cas, les dépenses sont analysées pour déterminer si elles répondent aux critères d'activation ou non.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées sous forme de provisions lorsque les conditions nécessaires sont réunies ou à défaut en charges de l'exercice.

Les immobilisations en-cours de construction ne sont pas comptabilisées par composants. La ventilation est effectuée à la mise en service de l'immobilisation.

### 3.8. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur nette comptable sur la valeur actuelle de l'actif. La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

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

Pour les immobilisations locatives, les tests de dépréciation sont réalisés par programmes ou groupes de programmes immobiliers en comparant la valeur actuelle et la valeur nette comptable.

### 3.9. TITRES DE PARTICIPATION ET TITRES IMMOBILISES

Les titres de participation et titres immobilisés 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 individuels, ces frais devront être retraités au niveau des comptes consolidés pour être incorporés au coût d'acquisition des titres. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est appréciée sur la base de différents critères tels que l'actif net à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur valeur d'utilité pour le Groupe.

### 3.10. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Les participations dans des sociétés mises en équivalence sont portées au bilan consolidé sous une rubrique distincte des immobilisations financières, intitulée « Titres mis en équivalence ».

La mise en équivalence appliquée aux titres détenus dans les entités sous influence notable consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés ;

- éliminer les opérations et comptes entre l'entité mise en équivalence et les autres entités comprises dans le périmètre de consolidation.

### 3.11. CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

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

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

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

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

L'identification des encours douteux compromis au sein des encours douteux est en cours d'analyse au 31 décembre 2023. Le déploiement dans les outils de gestion est prévu pour 2024.

#### - Dépréciation

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Il est fait application des dispositions particulières du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 modifié, relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement des anciens organismes collecteurs, précisées ci-après. Le règlement ANC n° 2017-02 a en effet prévu le maintien de ces dispositions.

#### **Socle minimal constitué par les prescriptions réglementaires définies par le règlement ANC n° 2017-02**

Ce cadre général prévoit les règles minimales de provisionnement basées sur l'ancienneté des impayés. Ces règles sont les suivantes :

##### Prêts aux personnes physiques

Les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont dépréciés à hauteur des impayés et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties réelles.

### Prêts aux personnes morales

Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés à 50 % pour la part échue ainsi que pour le capital restant dû exigible à moins de cinq ans. Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus d'un an sont dépréciés en totalité pour la part échue, ainsi que pour le capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

### **Dépréciation complémentaire pour couvrir l'estimation interne du risque de crédit des encours douteux**

Au-delà de ce socle minimal constitué par les prescriptions réglementaires définies par le règlement ANC n° 2017-02, des provisions peuvent être constatées pour couvrir l'estimation interne du risque de crédit des encours douteux, conformément au règlement ANC n° 2014-07. Ainsi, pour chaque créance devant faire l'objet d'une dépréciation, le montant de la dépréciation comptabilisée correspond au maximum entre la provision « réglementaire » et l'estimation interne de la perte attendue. En 2023, ALS a mis en œuvre une évolution dans les modalités d'estimation de ces provisions calculées, notamment afin de couvrir l'ensemble du périmètre des encours douteux, ceci conduisant en particulier à provisionner sur l'exercice les encours déclassés présentant des impayés de plus de 3 mois dépassant les seuils de matérialité. Les règles sont les suivantes :

#### Prêts aux personnes physiques

Le calcul repose sur une approche forfaitaire et est réalisé d'une manière différenciée selon les critères de classification en douteux (impayés supérieurs à 3 mois dépassant les seuils de matérialité, contentieux, dossier en surendettement). En 2024, les taux de provisionnement déterminés par une approche forfaitaire feront l'objet d'une confirmation par une approche statistique s'appuyant sur l'historique des pertes constatées.

#### Prêts aux personnes morales

Le calcul repose sur une approche forfaitaire et est réalisé d'une manière différenciée selon les critères de classification en douteux (impayés supérieurs à 3 mois dépassant les seuils de matérialité, contentieux, liste des personnes morales « sensibles », une cotation Banque de France FIBEN dégradée). En 2024, les taux de provisionnement déterminés par une approche forfaitaire feront l'objet d'une confirmation par une approche statistique s'appuyant sur l'historique des pertes constatées complétée d'une approche à dire d'expert pour les expositions les plus significatives.

## **3.12. STOCKS**

Les stocks liés à l'activité de promotion immobilière et d'accession à la propriété sont comptabilisés à leur coût de revient. Le Groupe Action Logement ayant retenu la méthode de comptabilisation à l'achèvement, les encours sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées, aucune marge n'est prise en compte, ni aucun chiffre d'affaires dégagé avant la livraison du bien ou l'achèvement de la prestation.

Une provision pour dépréciation des stocks est constatée dès lors que la valeur du bien est inférieure au coût de production comptabilisé. L'évaluation à la clôture tient compte des prix et des perspectives de vente.

### 3.13. CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

#### 3.13.1. PRINCIPES GENERAUX

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation des créances est pratiquée dès qu'apparaît une perte probable. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite, une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

La dépréciation peut être déterminée individuellement ou de manière statistique. Dans ce cas, le taux de dépréciation des créances est spécifique à chaque entité.

Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est comptabilisée en charge en contrepartie de la reprise de la dépréciation.

#### 3.13.2. CREANCES LOCATAIRES DES SOCIETES D'HLM

##### **Locataires partis et locataires présents dont la dette est supérieure à 1 an**

Les sommes dues au titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires présents dont la dette est supérieure à un an sont dépréciées en totalité. Les critères déclenchant la dépréciation sont :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un en-cours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

##### **Locataires présents dont la dette est inférieure à un 1 an**

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires présents dont la dette est inférieure à 1 an sont dépréciées en fonction de la probabilité de non-recouvrement des créances.

Le taux de dépréciation des créances est spécifique à chaque entité. Il est issu d'un calcul statistique s'appuyant sur l'analyse historique des recouvrements et donc du sort des impayés des exercices précédents.

A défaut de statistiques internes exploitables, il est fait utilisation des taux de dépréciation observés par zone de tension tels que ressortant de la dernière publication de l'Etude sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires au sein des organismes de logement social (étude publiée en février 2016 et réalisée par le cabinet Primexis à la demande des 3 fédérations : FNSCHLM, Fédération des OPH, Fédération des ESH).

### 3.14. DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les comptes de disponibilités intègrent les liquidités, les dépôts bancaires à vue (CAT, DAT, Livrets), étant stipulé que les contrats correspondants intègrent dans leur grande majorité une clause de déblocage anticipé. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », ils sont déduits de la trésorerie dans le tableau de flux de trésorerie qui présente donc une trésorerie nette.

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

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

### 3.15. FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission et d'apport sont obligatoirement imputés sur les primes d'émission et de fusions (en cas d'insuffisance, l'excédent est inscrit en charges).

### 3.16. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS

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

### 3.17. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES

Les subventions sont comptabilisées à leur notification (date d'octroi ou de signature de la convention). Elles sont comptabilisées en subventions d'investissement dans les « Autres fonds propres » et sont partagées entre la part revenant au groupe et la part revenant aux minoritaires au moment de leur recyclage en résultat. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée en « Subventions à recevoir » dans les « Autres créances ».

Les subventions d'investissement sont reprises au compte de résultat sur la même durée et au même rythme que l'amortissement de l'immobilisation acquise ou créée au moyen de la subvention pour :

- les immobilisations amortissables : au même rythme que les amortissements des immobilisations qu'elles financent (durée d'amortissement économique) ;
- les immobilisations non amortissables : sur 10 ans ou sur la durée du composant structure (cas des terrains bâtis ou non bâtis).

Le cas échéant, elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation.

La quote-part de reprise de subvention est présentée dans le résultat d'exploitation, au niveau des dotations nettes des amortissements et des reprises de subventions d'investissements.

### 3.18. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES SIMILAIRES

Les sociétés du Groupe Action Logement disposent de différents régimes de retraite ; toutefois, le principal engagement de retraite supporté est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, un accord d'entreprise de l'UES Action Logement prévoyant que des indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de départ. Ces IFC sont donc comptabilisées au passif du bilan sous forme de provision.

#### 3.18.1. 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. 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.

Par ailleurs, le Groupe applique l'avis de la CNCC qui limite expressément l'hypothèse de rotation du personnel aux seules prévisions de démissions.

Conformément à la possibilité laissée par l'ANC, ALG a choisi de ne pas suivre la décision de l'IFRIC permettant de calculer la provision sur la période d'ancienneté requise et non sur la période d'ancienneté totale du salarié.

### 3.18.2. AUTRES AVANTAGES A LONG TERME

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

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

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

## 3.19. AUTRES PROVISIONS

### 3.19.1. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes, qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'assurer un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue sont comptabilisées sous forme de provisions pour gros entretien.

Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien (dépenses courantes de réparation et de maintenance) sont comptabilisées en charge au fur et à mesure de leur réalisation, sur l'exercice au cours duquel elles sont supportées.

Les provisions sont déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels d'entretien, immeuble par immeuble, comportant 3 éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- l'échelonnement des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant.

Les programmes d'entretien servant de base au calcul de la provision couvrent une durée généralement comprise entre 3 et 5 ans.

Concernant l'AFL, lors du transfert de son patrimoine à l'AGIRC/ARCCO en 2017, l'AFL a pris l'engagement de le maintenir en bon état en gardant à sa charge les dépenses d'entretien. Ainsi, nous considérons que l'obligation de gros entretien naît dès la livraison des logements (l'ensemble du patrimoine de l'AFL étant destiné à être transféré à l'AGIRC/ARCCO) et que les programmes de coûts prévisionnels s'étalent sur toute la période courant jusqu'à l'échéance prévisionnelle de gros entretien (entre 7 et 15 ans selon les natures de gros entretiens).

### 3.19.2. PROVISIONS POUR DESAMIANTAGE

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut les exploitants) d'immeubles de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants sont comptabilisés immédiatement en charges et à provisionner. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état (par exemple la dégradation d'une partie du logement entraînant des taux d'amiante supérieurs aux taux autorisés, ou des travaux de remise en état lors du départ d'un locataire) ;
- les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation. Sont considérés comme un élément du prix de revient du composant concerné les dépenses engagées lors de l'acquisition d'une nouvelle immobilisation et améliorant l'immeuble (par exemple la mise en place d'une isolation thermique) ainsi que les dépenses engagées pour remplacer des composants de l'immeuble, par exemple le remplacement d'une toiture.

Sont activables les coûts nécessaires et directement attribuables aux travaux d'amélioration ou de remplacement de composants : frais d'enlèvement de l'amiante, frais de transport de déchets et éventuellement de recyclage s'ils sont à la charge de l'entité.

### 3.19.3. PROVISIONS POUR PERTE SUR CONTRAT A LONG TERME

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle doit être déterminée pour chaque contrat. Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale probable doit être provisionnée pour sa totalité :

- la perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours ;
- le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

### 3.19.4. PROVISIONS FONDS DE GARANTIE

Le fonds de garantie enregistre les opérations liées aux aides pour la sécurisation locative, comprenant quatre dispositifs : LOCA-PASS, VISALE, Garantie universelle des risques locatifs (GURL), sécurisation des fonds accédants Prêts Accession Sociale (PAS).

#### Les dispositifs GURL

Le dispositif PASS-GRL institué par le décret n° 2007- 92 du 24 janvier 2007 perdure. Au cours de l'exercice 2023, 1 001 K€ ont été recouverts auprès des assureurs et reversés à Action Logement Services ; 259 K€ ont été appelés par les assureurs au titre des sinistres.

Le fonds de garantie universelle régi par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 qui a remplacé le PASS-GRL, a pris fin le 31 décembre 2021.

#### Le dispositif de sécurisation des accédants PAS

Le dispositif mis en place entre 1999 et 2003, couvre les contrats de prêts émis par les banques et garantis par le SGFGAS. Il s'éteindra définitivement à horizon 2033. Figurent dans les comptes d'Action

Logement Services, un dépôt de 60 K€ auprès du SGFGAS au titre d'un fonds de roulement en cas de sinistre et une provision pour risques de 800 K€ au passif du bilan. La provision est reprise linéairement de 100 K€ annuels, jusqu'à l'extinction du dispositif. Aucun appel de fonds du SGFGAS n'est intervenu depuis 2015.

### 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 47 898 K€, déprécié en totalité. Il n'y a plus d'engagement hors bilan.

### L'activité 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<sup>er</sup> 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 de VISALE (bailleurs, locataires, partenaires) et Action Logement Services pour les opérations financières relatives aux mises en jeu de la garantie et au recouvrement des créances.

319 107 contrats de cautionnement ont été accordés au cours de l'année 2023, contre 282 541 en 2022. Les créances locataires VISALE s'élèvent à 130 739 K€ (97 420 K€ fin 2022) et sont dépréciées à hauteur de 122 764 K€ (77 936 K€ fin 2022). Les modalités de calcul de cette dépréciation s'appuient sur une hypothèse de taux de recouvrement à l'ultime des mises en jeu de 27%, 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. L'évaluation de la provision de passif 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 2023. De ce fait, lesdites provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2023 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

En 2023, ALS a mis en œuvre une évolution dans les modalités d'estimation de cette provision de passif (cf. ci-dessous).

#### - **Estimation de la provision de passif**

##### ✓ Rappel sur les composantes de la provision de passif

Les composantes retenues pour le calcul de la provision de passif sont les provisions pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés, les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives.

##### ✓ Rappel des modalités d'estimation de la provision pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2022

L'évaluation de la provision pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés était réalisée à partir d'une méthode « paramétrique » s'appuyant sur trois paramètres : fréquence x durée de la mise en jeu x montant du loyer.

- Fréquence : le taux de mise en jeu de la caution correspond à la fréquence des sinistres des baux concernés par le dispositif VISALE. La fréquence a été déterminée de façon prospective, relativement aux caractéristiques du dispositif VISALE ;
- Durée de la mise en jeu : il s'agit de la durée d'impayé qui correspond à la durée de couverture du bail par la caution. La durée de la mise en jeu correspond au business plan du dispositif VISALE pour chaque catégorie de locataire ;
- Montant du loyer : le montant du loyer payé par le locataire couvert par le dispositif VISALE au titre du visa concerné, inclut les charges mensuelles.

Pour les deux premiers paramètres, une évaluation prospective est réalisée.

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

✓ Evolution dans les modalités d'estimation pour l'arrêté au 31 décembre 2023

Pour l'exercice 2023, dans un contexte où les données de sinistralité sont désormais suffisantes, ALS a décidé de faire évoluer les modalités d'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés pour retenir 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 contentions. Cette méthode, communément utilisée pour la mesure de ce type de provision par les assureurs, présuppose que les modèles d'évolution des pertes historiques sont indicatifs des modèles d'évolution des pertes futures. Cette méthode est d'autant plus pertinente que l'historique de données est important et fiable. Compte tenu de l'observation des sinistres passés et d'un historique de données désormais suffisant, l'évaluation de type « Chain Ladder » permet d'obtenir une meilleure évaluation des risques encourus à la date de clôture.

Plus précisément, l'évaluation de type « Chain Ladder » retenue est la méthode de Mack, qui permet d'estimer l'erreur de prédiction associée à la méthode sur la base de la détermination d'un seuil de confiance. Dans le contexte d'évolution sur la période dans les modalités d'estimation, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99%. 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% : 175,0 M€ ;
- Pour un seuil de confiance de 90% : 166,7 M€.

Concernant les prévisions de recours et les dégradations locatives, la méthode d'estimation est identique à 2022.

La provision pour risques est de 189 000 K€ en 2023 (205 980 K€ fin 2022), avec les composantes suivantes :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 240 600 K€ ;
- Prévisions de recours à encaisser : -57 800 K€ ;
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 6 200 K€.

Au niveau du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions sont regroupées sous la ligne « Coût du risque ». Concernant les provisions au bilan, voir note 6.10.2.

### 3.19.5. PROVISIONS POUR RISQUES SUR CONGES PAYES

Une nouvelle jurisprudence change les règles en matière de congés payés et d'arrêt de travail :

- trois arrêts de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 écartent les dispositions françaises en matière de congés payés et d'arrêt de travail, et confirment le principe de primauté du droit de l'UE sur le droit national ;
- ces arrêts améliorent les droits des salariés aux congés payés en matière d'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail ;
- des modifications au code du travail sont à attendre pour le rendre conforme au droit européen.

Désormais, toutes les périodes de suspension du contrat de travail en raison de l'état de santé du salarié, quelle qu'en soit la durée ou l'origine, donnent droit à l'acquisition de congés payés :

- pendant un arrêt maladie, les salariés acquièrent des congés payés sur leur période d'absence, quelle que soit la nature de l'arrêt ;
- en cas d'accident du travail, le calcul des droits à congés payés n'est pas limité à la première année de l'arrêt de travail.

Cette probabilité de sortie de ressources est un risque avéré à comptabiliser en provision pour risque et charge dans les comptes. Le Groupe a retenu les modalités suivantes :

- le salaire de référence pour le calcul de la provision comptable est le dernier salaire de chaque salarié, à date pour les salariés encore présents ou avant le départ de l'entreprise pour les salariés sortis des effectifs ;
- la période de rattrapage retenue par le groupe est de 3 ans, correspondant au délai de prescription ordinaire pour les rappels de salaire ;
- le périmètre à retenir doit correspondre à tous les salariés présents ou sortis depuis 2021 hors AFL, APAGL et salariés en invalidité :
  - il est souhaitable de distinguer, le cas des personnes toujours dans l'entreprise des personnes qui n'en font plus partie ;
  - il sera potentiellement possible d'envisager une « décote » sur les personnes parties, au motif qu'elles ne réclameront peut-être pas toutes ;
  - pour chaque salarié qui n'est pas en arrêt maladie au 1er janvier, le compteur individuel de la durée totale en arrêt de travail débute au 1er janvier ;
  - pour les arrêts longs ou ceux encore en cours au 1er janvier de la nouvelle année, le compteur individuel débute à la date du début de l'arrêt.

Par ailleurs, la nouvelle loi sur les congés payés promulguée le 22 avril 2024 prévoit notamment :

- pour les salariés toujours en poste : les nouvelles règles d'acquisition et de report des congés payés s'appliquent depuis le 1er décembre 2009 ;
- pour les salariés ne faisant plus partie des effectifs : la prescription triennale en matière du paiement de salaires continue de s'appliquer ;
- délai de forclusion : le salarié a 2 ans (à compter de l'entrée en vigueur de la loi) pour demander une correction de ses CP auprès de son entreprise. Au-delà de ce terme, l'entreprise ne sera plus tenue de corriger, le cas échéant, la situation du salarié.

Compte tenu de la promulgation de la loi très récente, les impacts sont en cours de chiffrage.

### 3.20. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers permettent de gérer les risques liés aux variations des taux d'intérêt, notamment au travers de swaps de taux d'intérêt. Ces instruments sont utilisés à des fins de couverture. Une opération de couverture consiste à mettre en relation un élément couvert et un instrument de couverture, dans

l'objectif de réduire le risque d'impact défavorable de l'exposition couverte sur le résultat, les flux ou les capitaux propres de l'entité.

Le montant nominal des contrats de swap est mentionné en engagements hors bilan. Les effets des instruments financiers utilisés par certaines filiales pour couvrir et gérer leur risque de taux sont reconnus dans le compte de résultat de manière symétrique à l'élément couvert.

Les principes de la comptabilité de couverture sont appliqués de façon obligatoire dès lors qu'une relation de couverture est identifiée en gestion et documentée. Les effets des instruments financiers utilisés par certaines filiales pour couvrir et gérer leur risque de taux sont reconnus dans le compte de résultat de manière symétrique à l'élément couvert.

### 3.21. CONTRATS DE LOCATION

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

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

Les montants n'étant pas matériels au niveau du groupe Action Logement, aucun retraitement n'a été effectué à ce titre.

### 3.22. DETERMINATION DES PRODUITS OPERATIONNELS

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 produits figurent nets de la taxe sur la valeur ajoutée, des retours de marchandises, des rabais, des remises, et déduction faite des ventes intragroupes.

Les produits opérationnels consolidés correspondent au montant des ventes de produits et de services liés aux activités courantes de l'ensemble constitué par les entités intégrées. Ils comprennent :

- la collecte reçue sous forme de subventions ;
- les loyers relatifs aux logements conventionnés et non conventionnés ;
- les autres loyers ;
- la récupération des charges locatives ;
- les ventes d'immeubles livrés ;
- les loyers relatifs aux logements en location-accession et invendus ;
- les produits des activités de promotion ;
- les autres prestations de service (honoraires de syndic, produits d'activités annexes, etc...).

Les autres produits d'exploitation intègrent la production immobilisée, la production stockée, les subventions d'exploitation, les produits sur exercices antérieurs à caractère d'exploitation, les transferts de charge d'exploitation et les autres produits.

En vertu de la permanence des méthodes et dans l'attente de la clarification de l'ANC, le groupe comptabilise les certificats d'économies d'énergie et les incitations financières en autres produits opérationnels.

### 3.23. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments considérés comme exceptionnels par le Groupe Action Logement sont limités aux éléments inhabituels, anormaux, non récurrents, et de montant significatif.

Sont également compris les éléments qualifiés d'exceptionnels dans leur nature par le droit comptable, principalement les résultats de cession d'immobilisations.

Conformément aux instructions comptables des organismes d'habitat à loyer modéré (Chapitre VIII - Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes d'HLM), les cessions d'immobilisations liées au parc locatif des filiales immobilières sont considérées comme ne relevant pas de l'activité courante et sont donc comptabilisées en résultat exceptionnel.

#### **Baux réels solidaires (« BRS »)**

Les opérations en BRS sont comptabilisées conformément aux dispositions de l'ANC :

- la propriété du logement objet du BRS est assimilée à la vente du dit logement puisque l'opération en BRS confère au preneur des droits réels immobiliers en vue de l'accession ;
- le foncier servant d'assise à l'opération reste inscrit dans les comptes de l'organisme dans un sous-compte spécifique d'immobilisation ;
- des informations au titre des garanties données ou reçues, en particulier l'engagement de rachat des droits réels immobiliers dans certaines situations, sont fournies dans les notes annexes, tout en rappelant, que ces mêmes garanties de rachat peuvent également conduire à la constitution d'une provision selon les dispositions du plan comptable générale.

### 3.24. IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés sont pris en compte, à hauteur des passifs d'impôt différés, si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ou s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer grâce à l'existence de bénéfices imposables futurs. Il est présumé qu'un tel bénéfice n'existera pas lorsque l'entreprise a supporté des pertes récentes au cours des deux derniers exercices.

Les impôts différés sont constatés dans les entités dont l'activité est soumise à l'impôt sur les bénéfices, au taux de droit commun.

### 3.25. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

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

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

## 4. VARIATIONS DE PERIMETRE

Cf. note 2 - Faits marquants de l'exercice.

## 5. INFORMATION SECTORIELLE

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles.

La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe.

Le Groupe Action Logement présente 3 secteurs opérationnels :

- un secteur regroupant les associations ALG et APAGL ;
- un secteur « Services » regroupant ALS SAS ainsi que ses filiales Astria Foncier, Ma Nouvelle Ville, Solendi Expansion et l'Opérateur National de Vente ;
- un secteur « Immobilier » regroupant ALI SAS et ses filiales immobilières (67 filiales consolidées au 31/12/2022), ainsi que l'AFL, filiale immobilière détenue par ALG.

Les années précédentes l'AFL était présentée dans le secteur regroupant les associations ALG et APAGL.

### 5.1. ACTIFS IMMOBILISES SECTORIELS

<i>En milliers d'euros</i> <b>ACTIF</b>	<b>31 décembre 2023</b>	<b>ALG &amp; APAGL</b>	<b>Services</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Eliminations entre secteurs</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 198 963</b>	<b>134</b>	<b>22 264</b>	<b>4 176 565</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>77 399 425</b>	<b>3 527</b>	<b>1 004 993</b>	<b>76 714 268</b>	<b>-323 363</b>
<i>Terrains et constructions - parc locatif</i>	<i>76 312 213</i>		<i>1</i>	<i>76 312 212</i>	
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>1 087 212</i>	<i>3 527</i>	<i>1 004 992</i>	<i>402 056</i>	<i>-323 363</i>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 934 910</b>	<b>318</b>	<b>184 901</b>	<b>1 750 412</b>	<b>-721</b>
<i>Titres de participations</i>	<i>357 556</i>		<i>732</i>	<i>356 823</i>	<i>1</i>
<i>Prêts accordés</i>	<i>245 878</i>		<i>27 628</i>	<i>218 385</i>	<i>-135</i>
<i>Autres immobilisations financières</i>	<i>1 331 476</i>	<i>318</i>	<i>156 541</i>	<i>1 175 204</i>	<i>-587</i>
<b>Titres mis en équivalence</b>	<b>593 102</b>			<b>593 102</b>	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>84 126 400</b>	<b>3 979</b>	<b>1 212 158</b>	<b>83 234 347</b>	<b>-324 084</b>
<b>Créances liées aux activités de financement</b>	<b>11 609 625</b>		<b>18 067 053</b>		<b>-6 457 428</b>

Les immobilisations en cours liées au parc locatif sont regroupées sous la ligne « Terrains et constructions – parc locatif ».

Les éliminations entre secteurs au niveau des Créances liées aux activités de financement correspondent à la neutralisation des prêts octroyés par ALS aux filiales d'ALI ainsi qu'à l'AFL.

## 5.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

En milliers d'euros	31 décembre 2023	ALG & APAGL	Services	Immobilier	Eliminations entre secteurs
Loyers	5 837 717	0	31 484	5 810 435	-4 202
Charges locatives récupérées	1 458 742	0	6 260	1 452 632	-150
Ventes accession	329 084	0	0	329 084	0
Autres revenus	115 865	2 500	47 791	74 093	-8 519
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 447 200	0	1 447 200	0	0
Autres subventions reçues	17 383		17 383		
Autres produits d'exploitation	416 301	25 483	380	874 323	-483 885
Produit net des activités de financement	38 197	0	76 189	0	-37 932
<b>Produits opérationnels</b>	<b>9 660 489</b>	<b>27 983</b>	<b>1 626 687</b>	<b>8 540 567</b>	<b>-534 748</b>
Subventions versées	-907 556	-171	-1 392 054	0	484 669
Charges locatives récupérables	-1 518 237	-24	-7 415	-1 510 877	79
Entretien courant et gros entretien	-730 269	-573	-10 775	-718 921	0
Autres achats et charges externes	-1 308 802	-15 814	-142 905	-1 164 170	14 087
Charges de personnel	-1 077 128	-10 244	-177 048	-883 836	0
Impôts et taxes	-637 827	-1 096	-27 035	-609 696	0
Autres charges d'exploitation	-80 341	-13	-1 310	-76 934	-2 084
Dotations nettes aux amort. & reprises de subventions d'investissement	-2 151 495	-311	-21 930	-2 129 254	0
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-73 382	-373	-12 865	-59 263	-881
Coût du risque des activités de financement	-80 590	0	-79 169	0	-1 421
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>-8 565 627</b>	<b>-28 619</b>	<b>-1 872 506</b>	<b>-7 158 951</b>	<b>494 449</b>
<b>Résultat d'exploitation avant Dot. Amts &amp; Dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>1 094 862</b>	<b>-636</b>	<b>-245 819</b>	<b>1 381 616</b>	<b>-40 299</b>
Dotation nette amort. Écarts acquisition					
<b>Résultat d'exploitation après Dot. Amts &amp; Dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>1 094 862</b>	<b>-636</b>	<b>-245 819</b>	<b>1 381 616</b>	<b>-40 299</b>
Produits des prêts et des placements de trésorerie	133 512	3 323	4 494	125 695	0
Charges intérêts	-1 214 671	0	-3 329	-1 250 077	38 735
Autres charges et produits financiers	5 027	-3 047	7 611	463	0
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	17 340	0	-670	18 010	0
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 058 792</b>	<b>276</b>	<b>8 106</b>	<b>-1 105 909</b>	<b>38 735</b>
<b>Résultat Courant</b>	<b>36 070</b>	<b>-360</b>	<b>-237 713</b>	<b>275 707</b>	<b>-1 564</b>

Les éliminations des intragroupes réciproques pour 485 millions d'euros sur la ligne « Autres produits d'exploitation » correspondent notamment aux subventions perçues par les filiales et dont la contrepartie est située chez ALS sous la ligne « Subventions versées ».

Les éliminations présentées sur la ligne « Produit net des activités de financement » pour 38 millions d'euros correspondent aux intérêts perçus par ALS sur les prêts accordés aux filiales. Ces éliminations trouvent leur contrepartie chez les filiales ALI dans le résultat financier principalement sur la ligne « Charges d'intérêts ». Ces éliminations influencent donc le résultat d'exploitation et deviennent neutres au niveau du résultat courant.

## 6. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### 6.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2023, le montant des immobilisations incorporelles s'établit à 4 199 millions d'euros (4 282 millions d'euros au 31 décembre 2022) après déduction des amortissements cumulés pour 2 942 millions d'euros (2 756 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Ces immobilisations correspondent principalement au parc locatif détenu par la filiale AFL et dont la nue-propriété a été cédée à titre gratuit à l'AGIRC/ARCCO le 27 avril 2017 (l'AFL conservant l'usufruit sur ces actifs pour 30 ans) et enregistrées en infra dans la ligne « Autres immobilisations incorporelles » pour 6,1 millions à fin 2023.

#### Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros						
	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Frais de recherche & développement	9 832	727		-53		10 506
Concessions, brevets & droits similaires	202 990	12 806	-9 682		7 941	214 055
Droit au bail	1 737				45	1 782
Baux et droit d'usufruit locatif social	623 845	17 052	-4 497		78 404	714 804
Autres immobilisations incorporelles	6 199 106	27 484	-9 837	-746	-16 465	6 199 542
<b>Immobilisations incorporelles - Valeurs brutes</b>	<b>7 037 510</b>	<b>58 069</b>	<b>-24 016</b>	<b>-799</b>	<b>69 925</b>	<b>7 140 689</b>
Amt/Dép. frais de rech. & développ.	-1 449	-1 002		53		-2 398
Amt/Dép. conc. brevets & dts similaires	-162 474	-19 278	9 656	-206	65	-172 237
Amt/Dép. droit au bail	-250	-15			-45	-310
Amt/Dép. fonds commercial	-136			136		
Amt/Dép. Baux et droit d'usufruit locatif social	-174 304	-29 275	4 350		252	-198 977
Amt/Dép. autres immos incorporelles	-2 416 914	-155 961	5 063		8	-2 567 804
<b>Immobilisations incorporelles - Amortissements</b>	<b>-2 755 527</b>	<b>-205 531</b>	<b>19 069</b>	<b>-17</b>	<b>280</b>	<b>-2 941 726</b>
<b>Immobilisations incorporelles - Valeurs nettes</b>	<b>4 281 983</b>					<b>4 198 963</b>

La colonne « *Autres variations* » comprend notamment la mise en service d'immobilisations qui étaient présentées en immobilisations en cours à l'ouverture, ainsi qu'à des réaffectations de postes à postes.

### 6.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31 décembre 2023, le montant des immobilisations corporelles s'établit à 77 399 millions d'euros (71 824 millions d'euros au 31 décembre 2022) après déduction des amortissements et dépréciations cumulés pour 29 641 millions d'euros (27 915 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Ces immobilisations correspondent principalement au parc locatif détenu par les filiales immobilières (des ESH et des 5 filiales de logements intermédiaires) et enregistrées en infra dans la ligne « Terrain et constructions – Parc locatif ».

## Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution (a)	Variation de périmètre (b)	Autres variations (c)	31 décembre 2023
Terrains et constructions - Parc locatif	98 137 337	7 865 340	-621 435	6 210	35 766	105 423 218
Terrains	527 432	79 908	-16 628	0	-77 416	513 296
Constructions	711 147	924	-11 741	0	21 739	722 069
Installations tech, matériel & outillage	62 549	1 862	-1 938	0	-772	61 701
Autres immobilisations corporelles	261 921	15 147	-6 655	0	3 834	274 247
Immobilisations corporelles en cours	38 081	148 050	-2 370	0	-137 503	46 258
<b>Immobilisations corporelles - Valeurs brutes Hors Parc Locatif</b>	<b>99 738 508</b>	<b>8 111 240</b>	<b>-660 767</b>	<b>6 210</b>	<b>-154 393</b>	<b>107 040 798</b>
Amt/Dép. Terrains et constructions - Parc locatif	-27 415 591	-2 136 819	389 951	0	51 454	-29 111 005
Dépréciations des terrains	-1 070	-694	33	0	-260	-1 991
Amt/Dép. constructions	-261 941	-21 115	9 646	0	-2 290	-275 700
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	-43 429	-4 310	1 932	0	-4	-45 811
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	-190 955	-21 891	6 601	0	-457	-206 702
Immobilisations corporelles en cours - Amt. / Dep.	-1 889	-4	0	0	1 729	-164
<b>Immobilisations corporelles - Amortissements &amp; Dépréciations</b>	<b>-27 914 875</b>	<b>-2 184 833</b>	<b>408 163</b>	<b>0</b>	<b>50 172</b>	<b>-29 641 373</b>
<b>Immobilisations corporelles - Valeurs nettes Hors Parc Locatif</b>	<b>71 823 633</b>					<b>77 399 425</b>

(a) correspond majoritairement à des sorties d'actifs (cessions)

(b) s'expliquent principalement par des entrées d'actifs récupérés à la suite des opérations de fusions de sociétés non consolidées

(c) principalement des reclassements :

- du parc locatif des filiales immobilières vers les stocks de l'ONV et destinés à la vente ;
- effectués au moment de la mise en service d'immobilisations en cours ou de stocks d'en-cours de production de biens ;
- effectués au moment de la levée d'option d'opérations de défiscalisation et correspondant aux avances initialement effectuées aux sociétés de portage (présentées au niveau des immobilisations financières) ;
- liés à des réaffectations par composants réalisées notamment dans le cadre d'opérations de transferts de patrimoine au sein du groupe.

## Variation des terrains et constructions – Parc locatif

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Terrains aménagés, loués, bâtis	11 409 477	111 489	-37 026	0	1 039 440	12 523 380
Agencements, aménagements des terrains	33 170	7 240	-39	0	1 738	42 109
Construction / Immeubles de rapport	77 136 966	87 810	-546 028	-30	4 949 914	81 628 632
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	381	0	0	0	11	392
Immobilisations corporelles en cours - Parc locatif	9 472 644	7 615 273	-31 099	6 240	-5 935 873	11 127 185
Avances et acomptes s/immo. Corporelles	84 699	43 528	-7 243	0	-19 464	101 520
<b>Parc locatif - Valeurs brutes</b>	<b>98 137 337</b>	<b>7 865 340</b>	<b>-621 435</b>	<b>6 210</b>	<b>35 766</b>	<b>105 423 218</b>
<b>Parc locatif - Amortissements &amp; Dépréciations</b>	<b>-27 415 591</b>	<b>-2 136 819</b>	<b>389 951</b>	<b>0</b>	<b>51 454</b>	<b>-29 111 005</b>
<b>Parc locatif - Valeurs nettes</b>	<b>70 721 746</b>					<b>76 312 213</b>

Les amortissements et dépréciations du parc locatif correspondent principalement à l'amortissement des constructions et des immeubles de rapport.

## 6.3. TITRES DE PARTICIPATION

### Principaux titres de participation

En milliers d'euros	N° de SIREN	Adresse siège social	Pourcentage d'intérêt au 31 décembre 2023	Capitaux propres 2022	Résultat 2022	Brut au 31 décembre 2023
CDC HABITAT SOCIAL	552 046 484	33 AV PIERRE MENDES France - 75013 PARIS	34,12%	3 434 300	109 500	121 560
BATIGERE HABITAT	645 520 164	12 RUE DES CARMES - 54000 NANCY	35,22%	607 335	17 764	35 705
APEC DEVELOPPEMENT	892 072 687	36 RUE DE NAPLES - 75008 PARIS	25,00%	90 686	216	24 955
SIFAE	894 385 517	4 RUE FERRUS - 75014 PARIS	50,00%	39 100	-449	17 500
ESPACIL ACCESSION	303 587 596	1 AV PIERRE MENDES France - 56600 LANESTER	99,85%	12 163	3 470	15 100
SAEM HABITER A YERRES	449 444 009	14 RUE MARCEAU BALLIOT - 91330 YERRES	41,06%	nc	nc	15 005
1001 VIES HABITAT	572 015 451	18 AV. D'ALSACE - TOUR BETWEEN - 92400 COURBEVOIE	23,17%	1 090 242	42 826	10 820
SEMINE	354 037 137	94 AV. ACHILLE PERETTI - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	46,00%	36 477	271	10 074
AL'MA	914 183 462	5 RUE ECOLE LE PENSEC BP 1427 KAWENI - 97660 MAYOTTI	100,00%	10 000	-295	10 000
VILOGIA PREMIUM	885 480 988	197 RUE DU HUIT MAI 1945 - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	20,64%	27 565	782	8 629
SOLLAR	057 501 702	28 RUE GARIBALDI - 69006 LYON	33,74%	95 164	3 684	6 087
BATIGERE RHONE-ALPES	778 596 510	31 B RUE BOSSUET - 69006 LYON	21,41%	79 851	473	5 610
<b>Sous total</b>						<b>281 045</b>
AUTRES						82 777
<b>Titres de participation (brut)</b>						<b>363 822</b>

### Les dépréciations des titres de participation concernant :

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
LOGISSIM CONSEIL	-3 751		3 751			0
RESIDENCE ALSACE	-1 429	-16				-1 445
DOMENOV	-1 000		1 000			0
ATRIOM	-1 188	-477				-1 665
DIVERS (titres détenus par ALI SAS)	-1 304	-81	9	2	18	-1 356
Autres (hors ALI SAS)	-1 485	-369	55	-2	1	-1 800
<b>Dépréciation des titres de participation</b>	<b>-10 157</b>	<b>-943</b>	<b>4 815</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>-6 266</b>

### Variation des titres de participation

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Capitalisation (a)	Variation de périmètre (b)	Autres variations	31 décembre 2023
Titres de participation (valeurs brutes)	403 725	4 699	-11 786	14 467	-49 300	2 017	363 822
Dépréciations des titres de participation	-10 157	-943	4 815			19	-6 266
<b>Titres de participation (valeurs nettes)</b>	<b>393 568</b>						<b>357 556</b>

Le montant des titres de participation est en forte baisse entre 2022 et 2023 du fait principalement de l'entrée dans le périmètre de consolidation de Grand Delta Habitat (28,6 millions d'euros) et la SEDRE (11,3 millions d'euros), toutes deux mises en équivalence (b).

Par ailleurs, la variation de l'année est également impactée par la cession des titres de Logissim Conseil détenus par ALI SAS (10,1 millions d'euros).

En complément, il est à noter que le montant de 14,5 millions d'euros, comptabilisé sur l'exercice et présenté dans la colonne « Capitalisation » (a), s'explique essentiellement par :

- une souscription d'ALI SAS dans :
  - o Vilogia Premium pour un montant de 8,6 millions d'euros ;
  - o SIFAE pour un montant de 2,5 millions d'euros ;
- une souscription d'in'li dans Apec Développement pour 6,8 millions d'euros ;
- une réduction de capital d'in'li dans Terrae Optimae 1 de 3,5 millions d'euros.

## 6.4. PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

### Variation des prêts et créances financières

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Emission de prêts / Acquisitions	Remb. de prêts / Cessions	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Prêts pour accession	1 785	0	-431	0	0	1 354
Autres prêts et créances financières	357 219	163 970	-19 913	164	-258 105	243 335
Créances rattachées à des participations	5 056	44	-72	0	0	5 028
<b>Prêts accordés - Valeurs brutes</b>	<b>364 060</b>	<b>164 014</b>	<b>-20 416</b>	<b>164</b>	<b>-258 105</b>	<b>249 717</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Dép. Prêts pour accession (principaux + cplt)	-47	0	5	0	-283	-325
Dép. autres créances rattachées aux participations	-3 378	0	0	0	-136	-3 514
<b>Prêts accordés - Dépréciations</b>	<b>-3 425</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-419</b>	<b>-3 839</b>
<b>Prêts accordés - Valeurs nettes</b>	<b>360 635</b>					<b>245 878</b>

Les prêts et créances financières correspondent principalement à la ligne intitulée en infra « Autres prêts et créances financières ».

Elle se compose de :

- les émissions de prêts de 163,9 millions d'euros sont essentiellement composées de placements financiers long terme de Valloire Habitat qui a effectué 147,4 millions d'euros de Dépôt à terme ;
- les remboursements de prêts de 19,91 millions d'euros sont essentiellement composées des remboursements de prêts de Sikoa à hauteur de 15 millions d'euros ;
- le reclassement de titres enregistrés par erreur au poste « Autres prêts et créances financières » au 31 décembre 2022.

### Variation des autres immobilisations financières

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Acquisitions	Cessions	Perte irrécouvrable	Capitalisation	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Primes sur obligations	40 955	19 070	-4 717	0		0	-155	55 153
Titres immobilisés	510 114	731 396	-293 124	-	827	393	264 769	1 214 375
Dépôts et cautionnements	63 427	18 046	-10 518	0		-7 098	-872	62 985
Gages d'espèces (ALS)	228 312	0	0	-15 000		0	0	213 312
Autres immob. Financières	211	56	-160	-		0	239	346
<b>Autres immobilisations financières - Valeurs brutes</b>	<b>843 019</b>	<b>768 568</b>	<b>-308 519</b>	<b>-15 000</b>		<b>-6 705</b>	<b>263 981</b>	<b>1 546 171</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Dép. des titres immobilisés	-6 578	-165	5 610	0	-20	-1 153
Dép. Des dépôts et cautionnements	-250	0	20	0	0	-230
Dépréciation gages d'espèces	-228 312	0	15 000	0	0	-213 312
<b>Autres immobilisations financières - Dépréciations</b>	<b>-235 140</b>	<b>-165</b>	<b>20 630</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>	<b>-214 695</b>
<b>Autres immobilisations financières - Valeurs nettes</b>	<b>607 879</b>					<b>1 331 476</b>

La variation des titres immobilisés sur l'exercice s'explique essentiellement par :

- les souscriptions de titres essentiellement réalisés par l'AFL à hauteur 702,66 millions d'euros et par Clésence à hauteur de 25,03 millions d'euros ;
- la diminution des titres immobilisés au cours de l'exercice 2023 essentiellement réalisée par l'AFL à hauteur de 291,8 millions d'euros ;
- le reclassement de titres enregistrés par erreur au poste « Autres prêts et créances financières » au 31 décembre 2022.

## 6.5. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2022	Résultat	Distribution de dividendes	Capitalisation	Variation de périmètre	31 décembre 2023
Titres mis en équivalence	277 572	11 434	-133	15 000	289 229	593 102

Les titres mis en équivalence évoluent significativement sur l'exercice, du fait des variations suivantes :

- l'entrée dans le périmètre de consolidation de la SEM SEDRE et de Grand Delta Habitat respectivement pour 272,2 millions d'euros et 17 millions d'euros ;
- la souscription au capital de Cronos réalisée par in'li Participations pour 15 millions d'euros.

A la clôture de l'exercice, les titres mis en équivalence sont principalement composés de :

- Grand Delta Habitat à hauteur de 284,9 millions d'euros ;
- Cronos à hauteur de 173,4 millions d'euros ;
- SEMCODA à hauteur de 115,9 millions d'euros ;
- SEDRE à hauteur de 15,9 millions d'euros.

Le Groupe a reconnu 11,4 millions d'euros de résultat des sociétés mises en équivalence sur l'exercice, répartis comme suit :

- Grand Delta Habitat pour 12,6 millions d'euros ;
- SEDRE pour -1 million d'euros ;
- Cronos pour -1 million d'euros ;
- SEMCODA pour 0,3 million d'euros ;
- Apec Résidences pour 0,4 million d'euros ;
- SGRHVS Montêmpo pour 0,2 million d'euros.

## 6.6. CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT

### Variation des créances liées aux activités de financement d'Action Logement Services

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2022	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	3 922 820	336 560	-28 453		-8	4 230 919
Prêts à personnes morales - Activités de financement	7 163 790	491 592	638 809		-639 923	7 654 268
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	22 410	3 758			-106	26 062
<b>Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes</b>	<b>11 109 020</b>	<b>831 910</b>	<b>610 356</b>		<b>-640 037</b>	<b>11 911 249</b>
Dépréc. Prêts à personnes physiques	-191 235	-78 842	45 325		11	-224 741
Dépréc. Prêts à personnes morales	-41 451	-48 226	12 794			-76 883
<b>Dép. s/créances liées aux activités de financement</b>	<b>-232 686</b>	<b>-127 068</b>	<b>58 119</b>		<b>11</b>	<b>-301 624</b>
<b>Créances clients activités de financement - Valeurs nettes</b>	<b>10 876 334</b>					<b>11 609 625</b>

## Maturité des créances liées aux activités de financement d'Action Logement Services

En milliers d'euros	Valeur brute au 31 décembre 2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 230 919	557 948	1 145 940	2 527 031
Prêts à personnes morales - Activités de financement	7 654 268	555 953	2 104 051	4 994 264
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	26 062	26 062		
<b>Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes</b>	<b>11 911 249</b>	<b>1 139 963</b>	<b>3 249 991</b>	<b>7 521 295</b>

## 6.7. STOCKS ET ENCOURS

### Variation des stocks et en cours

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Variations	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Terrains à aménager	358 778	7 299	-	-6 741	359 336
Stocks - en-cours de production	49 287	5 734	-	0	55 021
Terrains et immeubles en cours	425 028	103 955	-	-18 600	510 383
Immeubles achevés	296 275	-42 501	-	20 597	274 371
Autres stocks et en-cours	325 687	19 244	-	51 703	396 634
<b>Stocks et en-cours - Valeurs brutes</b>	<b>1 455 055</b>	<b>93 731</b>	<b>0</b>	<b>46 959</b>	<b>1 595 745</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Dépréciation des stocks et en-cours	-65 874	-5 150	6 704	0	-	-64 320
<b>Stocks et en-cours - Valeurs nettes</b>	<b>1 389 181</b>					<b>1 531 425</b>

Les reclassements de poste à poste qui s'élèvent à près de 47 millions d'euros correspondent essentiellement aux valeurs nettes comptables des logements acquis par l'ONV auprès des filiales immobilières du groupe, après neutralisations des plus-values internes.

## 6.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION

### 6.8.1. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

#### Variation des créances clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31 décembre 2023
Clients et comptes rattachés	183 501	27 253	-6 399	-430	203 925
Locataires et organismes payeurs d'APL	1 075 103	172 116	-55 488	-403	1 191 328
<b>Créances clients et rattachés - Valeurs brutes</b>	<b>1 258 604</b>	<b>199 369</b>	<b>-61 887</b>	<b>-833</b>	<b>1 395 253</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2023
Dép. clients et comptes rattachés	-3 671	-1 182	1 743	122	-2 988
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-467 228	-190 913	156 074	-321	-502 388
Dép. s/créances clients et rattachés	-470 899	-192 095	157 817	-199	-505 376
<b>Créances clients et rattachés - Valeurs nettes</b>	<b>787 705</b>				<b>889 877</b>

La part à moins d'un an des créances clients brutes s'élève à 1 349 millions d'euros.

Les pertes irrécouvrables sont prises en compte dans la variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie.

## 6.8.2. AUTRES CREANCES – ACTIF CIRCULANT

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Subventions à recevoir	1 760 661	1 611 555	149 106	9%
Dép. des subventions à recevoir	-123	0	-123	
<b>Subventions à recevoir</b>	<b>1 760 538</b>	<b>1 611 555</b>	<b>148 983</b>	<b>9%</b>
Avances et acomptes versés	137 365	125 522	11 843	9%
Créances sur personnel & org. sociaux	8 385	7 046	1 339	19%
Créances fiscales	294 440	273 554	20 886	8%
Comptes courants - actif	217 794	174 192	43 602	25%
Comptes de régularisation	71 477	62 544	8 933	14%
Créances sur cessions immo.	89 004	48 946	40 058	82%
Opérations pour le compte de tiers - Actif	58 863	52 444	6 419	12%
Autres créances (a)	291 760	293 626	-1 866	-1%
Dép. comptes courants & autres créances	-32 333	-21 154	-11 179	53%
<b>Autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>1 136 755</b>	<b>1 016 720</b>	<b>120 035</b>	<b>12%</b>

### Maturité des autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Subventions à recevoir	1 760 661	750 289	1 010 372
Dép. des subventions à recevoir	-123		
<b>Subventions à recevoir</b>	<b>1 760 538</b>	<b>750 289</b>	<b>1 010 372</b>
Avances et acomptes versés	137 365	137 347	18
Créances sur personnel & org. sociaux	8 385	8 385	0
Créances fiscales	294 440	291 381	3 059
Comptes courants - actif	217 794	58 044	159 750
Comptes de régularisation	71 477	56 262	15 215
Créances sur cessions immo.	89 004	80 940	8 064
Opérations pour le compte de tiers - Actif	58 863	57 582	1 281
Autres créances (a)	291 760	277 654	14 106
Dép. comptes courants & autres créances	-32 333		
<b>Autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>1 136 755</b>	<b>967 595</b>	<b>201 493</b>

(a) comprennent principalement les indemnités d'assurance à recevoir, les avances faites aux notaires sur rachats de patrimoine, des créances sur des opérations de construction, des créances sur GIE, des subventions d'équilibre à recevoir.

## 6.9. TRESORERIE NETTE

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2022	Variation	31 décembre 2023
VMP - Equivalents de trésorerie et Autres placements	2 911 995	481 893	3 393 888
Actions propres	0	2 047	2 047
Intérêts courus non échus s/ VMP	14 409	17 430	31 839
<b>Valeurs mobilières de placement et assimilés- Valeurs brutes</b>	<b>2 926 404</b>	<b>501 370</b>	<b>3 427 774</b>
Dép. valeurs mobilières de placement	-1 473	254	-1 219
<b>Valeurs mobilières de placement nettes</b>	<b>2 924 931</b>	<b>501 624</b>	<b>3 426 555</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>3 783 155</b>	<b>-245 412</b>	<b>3 537 743</b>
<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>	<b>6 708 086</b>	<b>256 212</b>	<b>6 964 298</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	-366 028	141 208	-224 820
Intérêts courus non échus - passif	-2 252	-175	-2 427
<b>Trésorerie nette</b>	<b>6 339 806</b>	<b>397 245</b>	<b>6 737 051</b>

## 6.10. PROVISIONS

### Variation des provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
<b>Provisions pour gros entretien</b>	<b>489 057</b>	<b>120 611</b>	<b>-131 865</b>	<b>0</b>	<b>1 355</b>	<b>479 158</b>
Provisions pour litiges	25 396	12 102	-6 483	0	-10	31 005
Provisions pour garanties	206 881	38 239	-55 320	0	0	189 800
Provisions pour pertes sur contrats	14 439	6 183	-2 402	0	1 696	19 916
Provisions pour pensions et retraites	179 941	32 151	-10 757	525	50	201 910
Autres provisions pour risques et charges	207 351	64 230	-66 332	0	-3 569	201 680
<i>Autres provisions pour charges</i>	<i>162 957</i>	<i>44 358</i>	<i>-49 299</i>	<i>0</i>	<i>-4 542</i>	<i>153 474</i>
<i>Autres provisions pour risques</i>	<i>44 394</i>	<i>19 872</i>	<i>-17 033</i>	<i>0</i>	<i>973</i>	<i>48 206</i>
<b>Autres provisions</b>	<b>634 008</b>	<b>152 905</b>	<b>-141 294</b>	<b>525</b>	<b>-1 833</b>	<b>644 311</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>1 123 065</b>	<b>273 516</b>	<b>-273 159</b>	<b>525</b>	<b>-478</b>	<b>1 123 469</b>

(a) s'expliquent par des effets de reclassement de compte à compte, le solde concernant principalement un reclassement de provisions pour garanties chez ALS en dépréciations d'actifs circulant.

Au 31 décembre 2023, les reprises non utilisées s'élèvent à 25 millions d'euros (26 millions d'euros en 2022) et s'expliquent principalement par des décalages de programmes de gros entretiens pour 20 millions d'euros et des risques et charges non avérés pour 3 millions.

## 6.10.1. PROVISIONS PENSIONS ET RETRAITES

### Hypothèses retenues pour l'évaluation des engagements de retraite et assimilés

Hypothèses communes à toutes les filiales	
Taux d'actualisation	3,17%
Tables de mortalité	INSEE 2019-2021
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	entre 0,00% et 4,00%
Taux de rotation du personnel	entre 0% et 11,00%
Age de départ à la retraite	de 62 ans à 67 ans
Taux de charges sociales par catégorie d'emploi	entre 33% et 69,80%

Les autres variations de la provision pour pensions et retraites sont enregistrées en résultat d'exploitation.

## 6.10.2. PROVISIONS POUR GARANTIES

Elles correspondent aux provisions du fonds de garantie chez ALS pour 189,8 millions d'euros décomposés comme suit :

- 189 M€ de provision Visale pour sinistres et frais de gestion nette de recours ;
- 0,8 M€ de provisions sur le fonds de Sécurisation Accédants PASS.

## 6.10.3. AUTRES PROVISIONS

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

Au niveau du palier Action Logement Services :

- des provisions pour charges informatiques pour la Société ALS pour 7,9 millions d'euros ;
- 6,9 M€ pour le Plan de Sauvegarde de l'Emploi de Ma Nouvelle Ville.

Au niveau du palier ALI :

- des provisions pour charges pour 131,9 millions d'euros (contre 140,6 millions d'euros en 2022). Celles-ci sont composées de provisions pour impôts, de provisions en lien avec des charges sur voiries et canalisations, de provisions pour démolition, de provisions afin d'anticiper les travaux à réaliser dans le cadre du Grenelle de l'environnement et d'autres provisions moins importantes (gestion locative, remises en état...) ;
- d'autres provisions pour 38,1 millions d'euros (contre 42,6 millions d'euros en 2022) constituées de provisions pour risque de reversements de redevances sur travaux liés à des foyers cédés et de provisions pour litiges ;
- pour rappel en 2022 des provisions sur risques de renflouement de filiales non consolidées pouvant présenter des défauts de paiements de dettes étaient évalués à 10,7 millions d'euros, une reprise de 9,8 millions a été effectuée, suite aux apports en comptes courants sur 2023.

## 6.11. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

### Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variation CBC (1)	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Emprunts auprès établissements de crédit	43 200 708	6 597 788	-2 304 730	191 875	-1	7 512	47 693 152
Emprunts issus de la PEEC	11 860	11 094	-12 765		-239	-610	9 340
Autres dettes financières	228 751	698 001	-592 656		1 349	-2 910	332 535
Dépôts de garantie	439 114	49 545	-33 850			-417	454 392
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>43 880 433</b>	<b>7 356 428</b>	<b>-2 944 001</b>	<b>191 875</b>	<b>1 109</b>	<b>3 575</b>	<b>48 489 419</b>

(1) CBC : Concours Bancaires Courants

La colonne variation de périmètre présente les effets des restructurations de filiales non consolidées.

### Maturité des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès établissements de crédit	47 693 152	2 995 294	5 033 906	39 663 952
Emprunts issus de la PEEC	9 340	1 750	2 182	5 408
Autres dettes financières	332 535	119 854	41 658	171 023
Dépôts de garantie	454 392	14 535	28 221	411 636
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>48 489 419</b>	<b>3 131 433</b>	<b>5 105 967</b>	<b>40 252 019</b>

Au 31 décembre 2023, la plupart des échéances significatives est à plus de 5 ans, dans la mesure où la majorité de l'encours de dette est amortissable.

La très grande majorité des emprunts auprès des établissements de crédit est souscrite à taux variable par les filiales immobilières d'Action Logement Immobilier.

Des swaps de taux ont été recensés au niveau du groupe ALI pour un notionnel de 749,8 millions d'euros.

Ces instruments financiers sont comptablement qualifiés de couverture.

### Sensibilité des emprunts et dettes financières d'ALI et ses filiales

Sensibilité	Impact (en milliers d'euros)
Impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100pb	406 484
Impact d'une baisse des taux d'intérêt de 100pb	- 406 484

#### a) Détail et maturité des emprunts auprès des établissements de crédit :

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Augmentation	Diminution	Variation CBC	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2023
Emprunts obligataires (1)	629 000		-30 000				599 000
Emprunts auprès de la CDC	32 876 251	4 064 817	-1 092 192		-584	-5 256	35 843 036
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	8 991 201	2 529 073	-1 182 058		584	13 591	10 352 391
Intérêts compensateurs	2 098	3 898	-480			-52	5 464
Concours bancaires (trésorerie passive)	366 028			-141 208			224 820
ICNE sur emprunts et dettes financières	336 130			333 083	-1	-771	668 441
<b>Emprunts auprès établissements de crédit</b>	<b>43 200 708</b>	<b>6 597 788</b>	<b>-2 304 730</b>	<b>191 875</b>	<b>-1</b>	<b>7 512</b>	<b>47 693 152</b>

(1) Remboursement de l'emprunt obligataire d'Immobilier Atlantic Aménagement de 30 millions d'euros en 2023.

En milliers d'euros	31 décembre 2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires (1)	599 000			599 000
Emprunts auprès de la CDC	35 843 036	706 625	2 849 987	32 286 424
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	10 352 391	1 393 971	2 183 397	6 775 023
Intérêts compensateurs	5 464	1 437	522	3 505
Concours bancaires (trésorerie passive)	224 820	224 820		
ICNE sur emprunts et dettes financières	668 441	668 441		
<b>Emprunts auprès établis. de crédit</b>	<b>47 693 152</b>	<b>2 995 294</b>	<b>5 033 906</b>	<b>39 663 952</b>

(1) composé de deux emprunts émis par in'li les années précédentes pour un total de 599M€.

Les intérêts compensateurs concernent, en pratique, les emprunts souscrits auprès de la CDC jusqu'à fin 1996. Ils correspondent à un report d'intérêts et par conséquent aux sommes que l'établissement prêteur est en droit de réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt.

A noter que des emprunts souscrits auprès de la CDC sont également inclus dans les dettes liées aux activités de financement (voir note 6.12).

#### b) Autres dettes financières

Ce poste est essentiellement constitué de préfinancements (prêts-relais), d'emprunts auprès d'autres organismes (caisses de retraite, départements, CCI, CGLLS...).

Les flux correspondant aux tirages et remboursements de Neu CP (ie Negotiable European Commercial Paper) sont enregistrés dans les lignes « émissions d'emprunts » et « remboursements d'emprunts » :

- Les tirages se sont élevés sur l'exercice à 645 millions d'euros contre 2 293 millions d'euros sur l'exercice précédent ;
- Les remboursements se sont élevés sur l'exercice à 580 millions d'euros contre 2 406 millions d'euros sur l'exercice précédent.

#### c) Dépôts de garantie :

Ils sont majoritairement constitués de garanties locataires.

## 6.12. DETTES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT

### Variation des dettes liées aux activités de financement chez Action Logement Services

En milliers d'euros	31 décembre 2022	Variation intérêts courus	Augmentation	Diminution	Autres variations	Transformation	31 décembre 2023
Emprunts CDC	1 046 516			-44 465			1 002 051
Intérêts courus emprunts	39	26					65
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat							
Dettes à personnes physiques	306 438		334 202	-471 202			169 438
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales)	5 919 228		391 053	-194 592	225	-21 140	6 094 774
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	5 000 000		2 200 000				7 200 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	23 663	48 111					71 774
<b>Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer</b>	<b>12 295 884</b>	<b>48 137</b>	<b>2 925 255</b>	<b>-710 259</b>	<b>225</b>	<b>-21 140</b>	<b>14 538 102</b>
<b>Dettes liées aux activités de financement subventions</b>	<b>565 599</b>				<b>-88 509</b>		<b>477 090</b>

(a) se réfèrent aux deux contrats de prêts signés entre la CDC et l'ex-UESL en 2013 et 2015 pour un montant total de 1 700 millions d'euros afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs.

(b) portent principalement sur l'encours des Aides MOBILI.

(c) correspondent aux fonds reçus sous forme de prêts dans le cadre de la PEEC.

(d) se réfèrent au programme d'émission de titres de créances 100% durables d'un montant total de 7,2 milliards d'euros selon la documentation d'information établie lors de l'émission inaugurale de 2019 et mise à jour en octobre 2023. Au 31 décembre 2023, 7,2 milliards ont été émis par Action Logement Services, celle-ci ayant réalisé deux émissions obligataires au cours de l'exercice 2023 :

- 1 200 millions d'euros le 15 février 2023 pour une durée de 20 ans, 3 mois et 10 jours au taux d'intérêt annuel de 3,732 % (coupon 3,625 %) ;
- 1 000 millions d'euros le 3 octobre 2023 pour une durée de 15 ans au taux d'intérêt annuel de 4,132 % (coupon 4,125%).

### Maturité des dettes liées aux activités de financement

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	A moins d'1 an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 002 051	37 192	179 611	785 248
Intérêts courus emprunts	65	65		
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat				
Dettes à personnes physiques	169 438	169 438		
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales)	6 094 774	362 470	877 130	4 855 174
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	7 200 000			7 200 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	71 774	71 774		
<b>Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer</b>	<b>14 538 102</b>	<b>640 939</b>	<b>1 056 741</b>	<b>12 840 422</b>
<b>Dettes liées aux activités de financement subventions</b>	<b>477 090</b>	<b>477 090</b>		
<b>Total dettes liées aux activités de financement</b>	<b>15 015 192</b>	<b>1 118 029</b>	<b>1 056 741</b>	<b>12 840 422</b>

## 6.13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

### 6.13.1. DETTES FOURNISSEURS

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Dettes fournisseurs	536 269	506 200	30 069	6%
Dettes fournisseurs - Accession	66 562	68 135	-1 573	-2%
Dettes fournisseurs d'immobilisation	678 616	618 267	60 349	10%
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 281 447</b>	<b>1 192 602</b>	<b>88 845</b>	<b>7%</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes fournisseurs	536 269	530 179	6 090
Dettes fournisseurs - Accession	66 562	66 464	98
Dettes fournisseurs d'immobilisation	678 616	660 458	18 158
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 281 447</b>	<b>1 257 101</b>	<b>24 346</b>

### 6.13.2. DETTES FISCALES ET SOCIALES

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Dettes sociales	285 525	289 174	-3 649	-1%
Dettes fiscales	367 089	338 872	28 217	8%
Etat - impôts sur les bénéfices	7 411	6 476	935	14%
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>660 025</b>	<b>634 522</b>	<b>25 503</b>	<b>4%</b>

En milliers d'euros	31 décembre 2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes sociales	285 525	285 525	0
Dettes fiscales	367 089	309 154	57 935
Etat - impôts sur les bénéfices	7 411	7 411	0
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>374 500</b>	<b>316 565</b>	<b>57 935</b>

### 6.13.3. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Avances et acomptes reçus	319 562	266 659	52 903	20%
Comptes courants - passif	14 730	1 109	13 621	1228%
Dividendes à payer	2 805	2 660	145	5%
Opérations pour le compte de tiers - Passif	38 635	33 565	5 070	15%
Subventions à verser	1 846	264	1 582	599%
Autres dettes	170 351	140 710	29 641	21%
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	91	3	88	2933%
<b>Dettes diverses</b>	<b>172 288</b>	<b>140 977</b>	<b>31 311</b>	<b>22%</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>548 412</b>	<b>445 362</b>	<b>103 050</b>	<b>23%</b>
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	370 842	278 990	91 852	33%
<b>Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation</b>	<b>370 842</b>	<b>278 990</b>	<b>11 198</b>	<b>4%</b>

(a) correspondent principalement aux acomptes et excédents sur provisions de charges locatives.

(b) comprennent des préfinancements sur conventions de mandats, des avances de clients locataires et de syndicats, des dettes sur livraison d'opérations d'aménagement, des charges à payer, des provisions de cotisations ANCOLS/CGLLS.

## Maturité des autres dettes et produits constatés d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31 décembre 2023</b>	<b>A moins d'un an</b>	<b>A plus d'un an</b>
Avances et acomptes reçus	319 562	319 562	0
Comptes courants - passif	14 730	12 637	2 093
Dividendes à payer	2 805	2 805	0
Opérations pour le compte de tiers - Passif	38 635	38 466	169
Subventions à verser	1 846	1 846	0
Autres dettes	170 351	169 400	951
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	91	91	0
Dettes diverses	172 288	171 337	951
<b><i>Autres dettes d'exploitation</i></b>	<b>548 412</b>	<b>545 125</b>	<b>3 287</b>
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	370 842	288 237	82 605
<b><i>Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation</i></b>	<b>919 254</b>	<b>833 362</b>	<b>85 892</b>

## 6.14. PRODUITS OPERATIONNELS

### 6.14.1. LOYERS

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Logements non conventionnés	810 831	742 099	68 732	9%
Supplément de loyer	28 207	27 481	726	3%
Logements conventionnés	4 327 015	4 104 038	222 977	5%
Loyers locaux commerciaux	102 177	93 307	8 870	10%
Loyers parkings	230 583	218 363	12 220	6%
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	267 039	248 692	18 347	7%
Logements en location - accession et logements accession	8 734	9 712	-978	-10%
Autres loyers	63 131	61 369	1 762	3%
<b>Total loyers</b>	<b>5 837 717</b>	<b>5 505 061</b>	<b>332 656</b>	<b>6%</b>

Les autres loyers se composent majoritairement d'indemnités d'occupation.

### 6.14.2. AUTRES REVENUS ET AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Autres revenus

Les autres revenus s'élèvent à 115,9 millions d'euros et comprennent notamment :

- 34,6 millions d'euros de ventes de marchandises correspondant essentiellement aux ventes de logements par l'ONV ;
- 56,5 millions d'euros de produits liés aux produits de services accessoires (produits publicitaires, produits redevances), aux frais accessoires facturés (frais d'administration des immeubles en gérance), aux locations diverses (locations des emplacements publicitaires) ;
- 21,5 millions d'euros de production vendue de services comprenant notamment la rémunération des services d'administration d'immeubles (gestion locative, syndic, gestion de sociétés civiles), des prestations de services d'aide à la mobilité (services hôteliers, résidences temporaires), des prestations liées à la construction ou aux transactions immobilières.

#### Autres produits d'exploitation

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Subventions d'exploitation	15 125	20 775	-5 650	-27%
Transfert de charges d'exploitation	50 396	53 975	-3 579	-7%
Production immobilisée	207 251	151 672	55 579	37%
Production stockée	68 660	-11 568	80 228	-694%
Produits divers d'exploitation	74 869	83 505	-8 636	-10%
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>416 301</b>	<b>298 359</b>	<b>117 942</b>	<b>40%</b>

La variation de la production stockée est essentiellement constituée des levées d'option réalisées dans le cadre du dispositif d'accession sociale à la propriété « Prêt social location accession » qui permet aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaire suite à une période de location.

Son augmentation significative en 2023 pour 80,2 millions d'euros est liée à la baisse du poste déstockage qui enregistre le coût de revient des ensembles immobiliers livrés dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété. Cette baisse est en lien avec la diminution du volume des ventes impactées par le contexte économique général défavorable.

Les « *Autres produits d'exploitation* » comprennent notamment les produits liés à des prestations d'aménagement pour comptes de tiers, de maîtrise d'ouvrage déléguée.

La part des certificats économie d'énergie représente 49 millions d'euros contre 62 millions en 2022.

### 6.14.3. SUBVENTIONS PEEC ET AUTRES SUBVENTIONS REÇUES

Les subventions PEEC et autres subventions reçues (article L313-1 du Code de la construction et de l'habitation) se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Fonds reçus sous forme de subvention	1 426 060	1 353 278	72 782	5%
Fonds échus et prescrits	19 933	31 334	-11 401	-36%
Transformation en subvention de fonds reçus sous forme de prêts	1 207	1 224	-17	-1%
<b>Participation des employeurs</b>	<b>1 447 200</b>	<b>1 385 836</b>	<b>61 364</b>	<b>4%</b>
Autres subventions reçues	17 383	12 642	4 741	38%
<b>Fonds reçus</b>	<b>17 383</b>	<b>12 642</b>	<b>4 741</b>	<b>38%</b>
<b>Total subventions PEEC reçues et fonds assimilés</b>	<b>1 464 583</b>	<b>1 398 478</b>	<b>66 105</b>	<b>5%</b>

Les subventions reçues d'un autre fonds correspondent à des transferts de subventions des différents fonds (PEEC et PEAEC notamment) vers le fonds de fonctionnement (voir note subventions versées 6.15.1).

### 6.14.4. PRODUIT NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

Cet agrégat, relatif à ALS, comprend les éléments suivants :

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Opérations avec des établissements de crédit (produits placements financiers)	87 610	12 556	75 054	598%
Opérations avec des personnes physiques (revenus de prêts et autres produits)	38 059	44 095	-6 036	-14%
Opérations avec des personnes morales	51 937	47 946	3 991	8%
Autres intérêts et produits assimilés	0	1 205	-1 205	100%
<b>Intérêts et produits assimilés - Activités de financement</b>	<b>177 606</b>	<b>105 802</b>	<b>71 804</b>	<b>68%</b>
Opérations avec les établissements de crédit	-30 475	-15 558	-14 917	96%
Opérations avec la clientèle	-1 558	-3 442	1 884	-55%
Obligations et autres titres à revenus fixes	-104 434	-34 934	-69 500	199%
Autres intérêts et charges assimilés	-4 717	-3 530	-1 187	34%
<b>Intérêts et charges assimilés - Activités de financement</b>	<b>-141 184</b>	<b>-57 464</b>	<b>-83 720</b>	<b>146%</b>
<b>Autres produits nets d'exploitation - Activités de financement</b>	<b>1 775</b>	<b>2 600</b>	<b>-825</b>	<b>-32%</b>
<b>Produit net des activités de financement</b>	<b>38 197</b>	<b>50 938</b>	<b>-12 741</b>	<b>-25%</b>

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 aux commissions des EMTN (European Medium Term Note – Émission de titres obligataires en euros).

## 6.15. CHARGES OPERATIONNELLES

### 6.15.1. SUBVENTIONS VERSEES

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Financement des politiques nationales	-633 000	-693 000	60 000	-9%
Subventions versées aux personnes morales	-57 731	-329 892	272 161	-83%
Subventions versées aux personnes physiques	-197 039	-456 143	259 104	-57%
Autres subventions	-19 786	-12 702	-7 084	56%
<b>Total subventions versées</b>	<b>-907 556</b>	<b>-1 491 737</b>	<b>584 181</b>	<b>-39%</b>

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 633 M€ et se décomposent comme suit :

- financement ANIL – ADIL à hauteur de 9 M€ ;
- financement ANRU – PNRU à hauteur de 324 M€ ;
- financement FNAL – FNAP à hauteur de 300 M€.

### 6.15.2. CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Achats non stockés	-553 923	-478 526	-75 397	16%
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-618 338	-557 758	-60 580	11%
Autres achats et charges externes	-58 762	-59 555	793	-1%
Impôts, taxes et versements assimilés	-199 497	-187 029	-12 468	7%
Charges de personnel	-83 315	-84 662	1 347	-2%
Autres charges d'exploitation	-4 402	-3 865	-537	14%
<b>Charges locatives récupérables</b>	<b>-1 518 237</b>	<b>-1 371 395</b>	<b>-146 842</b>	<b>11%</b>
<b>Charges locatives récupérées</b>	<b>1 458 742</b>	<b>1 321 299</b>	<b>137 443</b>	<b>10%</b>
<b>Total Charges locatives non récupérées</b>	<b>-59 495</b>	<b>-50 096</b>	<b>-9 399</b>	<b>19%</b>

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges liées à la vacance des logements ainsi qu'aux charges non répercutées aux locataires du fait de leur caractère exceptionnel (fuite d'eau, dégradations importantes...).

Les charges locatives récupérées représentent des produits opérationnels.

### 6.15.3. ENTRETIEN ET GROS ENTRETIEN

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-269 661	-257 274	12 387	-4,81%
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-420 905	-429 724	-8 819	2,05%
Autres travaux d'entretien et de réparation	-39 703	-40 666	-963	2,37%
<b>Total entretien courant et gros entretien</b>	<b>-730 269</b>	<b>-727 664</b>	<b>-2 605</b>	<b>0%</b>

## 6.15.4. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Achats de marchandises, matière première, fournitures et autres approvisionnements	-449 517	-463 250	13 733	-3%
Sous traitance générale	-157 682	-165 143	7 461	-5%
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-249 423	-236 419	-13 004	6%
Redevances de crédit-bail	-3 225	-1 681	-1 544	92%
Locations et charges locatives	-107 098	-99 003	-8 095	8%
Primes d'assurances	-74 289	-62 136	-12 153	20%
Frais de publicité	-22 655	-22 425	-230	1%
Déplacements, missions, réceptions	-24 289	-21 708	-2 581	12%
Frais postaux et de télécommunications	-29 427	-31 591	2 164	-7%
Services bancaires et assimilés	-17 488	-18 064	576	-3%
Autres charges externes	-63 101	-66 857	3 756	-6%
Cotisations CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social)	-76 004	-85 746	9 742	-11%
Cotisations ANCOLS/ACPR/Autres	-7 536	-7 402	-134	2%
Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, et valeurs similaires	-27 068	-32 574	5 506	-17%
Produit de la mutualisation HLM	0	496	-496	-100%
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>-1 308 802</b>	<b>-1 313 503</b>	<b>4 701</b>	<b>0%</b>

## 6.15.5. CHARGES DE PERSONNEL

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Salaires et traitements	-747 889	-732 635	-15 254	2%
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	-290 428	-280 762	-9 666	3%
Autres charges de personnel	-36 927	-38 764	1 837	-5%
Participation des salariés aux résultats	-2 083	-3 555	1 472	-41%
Crédit d'impôt compétitivité et emploi	199	206	-7	100%
<b>Total charges de personnel</b>	<b>-1 077 128</b>	<b>-1 055 497</b>	<b>-21 631</b>	<b>2%</b>

## 6.15.6. IMPOTS ET TAXES

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Impôts et taxes sur rémunérations	-101 088	-98 959	-2 129	2%
Taxe foncière	-651 184	-590 257	-60 927	10%
Autres impôts et taxes	-37 469	-35 428	-2 041	6%
Dégrèvement taxe foncière	151 914	138 210	13 704	10%
<b>Total impôts et taxes</b>	<b>-637 827</b>	<b>-586 434</b>	<b>-51 393</b>	<b>9%</b>

## 6.15.7. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes morales	-1 399	-1 465	66	-5%
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes physiques	-60 488	-63 349	2 861	-5%
Autres charges d'exploitation	-18 454	-32 194	13 740	-43%
<b>Total autres charges d'exploitation</b>	<b>-80 341</b>	<b>-97 008</b>	<b>16 667</b>	<b>-17%</b>

## 6.15.8. DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET REPRISES DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-203 945	-199 072	-4 873	2%
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-2 162 584	-2 047 980	-114 604	6%
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	205 464	216 279	-10 815	-5%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations incorporelles	0	0	0	0%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations corporelles	11 538	12 315	-777	-6%
Dotations aux amortissements des charges à répartir	-1 967	-1 138	-829	73%
<b>Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement</b>	<b>-2 151 494</b>	<b>-2 019 596</b>	<b>-131 898</b>	<b>7%</b>

Le produit lié aux subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice est présenté au niveau des dotations aux amortissements afin de présenter une dotation nette.

## 6.15.9. COUT DU RISQUE – ACTIVITES DE FINANCEMENT

Cet agrégat qui concerne l'activité de financement d'ALS, comprend les éléments suivants :

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
<b>Personnes Morales</b>	<b>-35 701</b>	<b>-10 535</b>	<b>-25 166</b>	<b>239%</b>
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-48 226	-99 046	50 820	-51%
Reprises sur dépréciations des prêts PM	12 654	89 251	-76 597	-86%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-129	-740	611	-83%
<b>Personnes physiques</b>	<b>-44 889</b>	<b>-89 196</b>	<b>44 307</b>	<b>-50%</b>
Dotations aux dépréciations des prêts & Provisions passif PP (*)	-117 081	-126 820	9 739	-8%
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	100 645	75 289	25 356	34%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-28 453	-37 665	9 212	-24%
<b>Gapes d'espèces</b>				
Pertes sur autres créances irrécouvrables (coût du risque)	-15 000	-15 000	0	0%
Reprises sur dépréciations des autres créances (coût du risque)	15 000	15 000	0	0%
<b>Total coût du risque - activités de financement</b>	<b>-80 590</b>	<b>-99 731</b>	<b>19 141</b>	<b>-19%</b>

(\*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 78 842 K€ et aux dotations aux provisions passif pour 38 239 K€

(\*\*) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 45 325 K€ et reprises sur provisions passif pour 55 320 K€

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15 M€ liée au gage-espèces servant à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux. Cette charge est compensée par la

reprise de provision du même montant indiquée sous la ligne reprises sur dépréciation des prêts PP/PM, le gage-espèces étant déprécié en totalité.

Cette charge est compensée par la reprise de provision du même montant indiquée sous la ligne Reprises sur dépréciation des prêts PP/PM, le gage-espèces étant déprécié en totalité.

## 6.16. RESULTAT FINANCIER

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Produits des prêts et des placements de trésorerie	133 512	55 099	78 413	141%
Charges intérêts	-1 214 671	-620 706	-593 965	96%
Autres charges et produits financiers	5 027	-319	5 346	-1676%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	17 340	-9 228	26 568	-288%
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 058 792</b>	<b>-575 154</b>	<b>-483 638</b>	<b>84%</b>

La baisse du résultat financier de 483,6 millions d'euros est essentiellement liée à la hausse des taux variables d'intérêt et à la hausse de l'encours de la dette. La majeure partie de la dette est contractée auprès de la CDC, à taux variable indexé sur le taux du livret A, remonté de 0,5% à 1% au 1er février 2022, puis révisé à 2% en août 2022 et enfin réhaussé à 3% au 1er février 2023.

## 6.17. RESULTAT EXCEPTIONNEL

### Résultat net des cessions d'éléments d'actif

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Produit de cessions - Parc locatif	652 320	889 082	-236 762	-27%
Valeur comptable des éléments d'actif cédés - Parc locatif	-244 448	-337 609	93 161	-28%
Produits de cessions - Autres immobilisations incorporelles et corporelles	31 015	38 742	-7 727	-20%
Valeur comptable des autres immobilisations incorp. et corp. cédées	-30 760	-42 935	12 175	-28%
Produits de cessions des titres de participation et autres titres immobilisés	300 466	30 034	270 432	900%
Valeur comptable des titres de participation et autres titres immobilisés cédés	-305 108	-29 758	-275 350	925%
<b>Total résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>403 485</b>	<b>547 556</b>	<b>-144 071</b>	<b>-26%</b>

En 2023, la société a subi la forte contraction de l'activité de vente HLM générée par la hausse des taux d'intérêt et le renforcement des critères d'octroi de financement bancaire aux particuliers accompagnant l'accès à la propriété, cela explique le recul des ventes impactant par conséquent le résultat net de cessions d'éléments d'actifs.

Par ailleurs, dans le cadre de leur activité de BRS, le montant total des ventes s'élève à 20,8 millions d'euros pour 2023, les principaux contributeurs Domofrance, Seqens et Logeo Seine ont réalisé des cessions de droits réels pour 100 logements.

## Autres charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Subv. d'inves. virée au résultat s/composants sortis	7 178	12 758	-5 580	-44%
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	2 567	1 781	786	44%
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	-3 718	-3 197	-521	16%
Autres produits exceptionnels	130 542	112 338	18 204	16%
Autres charges exceptionnelles	-194 188	-192 573	-1 615	1%
Transfert de charges exceptionnelles	1	252	-251	-100%
<b>Total autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>-57 618</b>	<b>-68 641</b>	<b>11 023</b>	<b>-16%</b>

Les autres produits exceptionnels et autres charges exceptionnelles d'un montant net de -63,6 millions d'euros sur 2023 se décomposent comme suit :

- des produits sur sinistres (indemnités d'assurance) pour 50,6 millions d'euros (contre 46,3 millions d'euros en 2022) ;
- des subventions reçues (principalement à des fins de démolition) pour 44,1 millions d'euros (contre 26,2 millions d'euros en 2022) ;
- des dégrèvements d'impôts pour 3 millions d'euros (contre 6 millions d'euros en 2022) ;
- des charges sur sinistres pour -74,5 millions d'euros (contre -60,5 millions d'euros en 2022) ;
- des coûts de démolition pour -40,3 millions d'euros (contre -37,7 millions d'euros en 2022) ;
- des frais de commercialisations sur ventes pour -26,3 millions d'euros (contre -27,7 millions d'euros en 2022) ;
- des coûts d'abandon de projets pour -11,4 millions d'euros (contre -12,4 millions d'euros en 2022).

## 6.18. IMPOT SUR LES RESULTATS

Conformément à l'article L411-2 du CCH (Code de Construction et de l'Habitation), les organismes d'habitation à loyer modéré relèvent du secteur d'intérêt économique général (SIEG). A ce titre, la part de leur résultat relevant de ce secteur bénéficie d'exonérations fiscales.

Les bénéficiaires tirés de la location de logements intermédiaires sont imposés à l'IS depuis 2020 (cette activité a été exclue du SIEG, en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015), en sus de ceux des autres activités ne relevant pas du service d'intérêt général du logement social défini par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, imposés depuis le 1er janvier 2006.

Conformément à la doctrine fiscale BOFIP BOI-IS CHAMP-30-30-10-20 mise à jour le 30 mars 2020, les logements intermédiaires mis en service avant le 1er janvier 2020 ont fait l'objet d'une réévaluation en valeur vénale, à leur date d'entrée en fiscalité. Cette évaluation est sensiblement plus élevée que les valeurs nettes comptables des biens concernés au 31 décembre 2019. L'écart entre les valeurs « Construction » de ces deux évaluations est fiscalement amortissable sur une durée analogue à la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

Par ailleurs, en application de l'article 2017,1-14e du CGI (Code Général des Impôts), ALS est exonérée d'impôt sur la partie de son résultat relevant notamment du SIEG. Les effets de ces exonérations sont présentés sous la ligne « Activité non taxable ».

Au 31 décembre 2023, le taux d'impôt utilisé est 25%.

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
impôts exigibles	-16 386	-33 986
<b>Total impôts sur les résultats</b>	<b>-16 386</b>	<b>-33 986</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net	371 330	282 444
Impôts sur les résultats	-16 386	-33 986
Résultat avant impôts	387 716	316 430
Taux d'impôt théorique de la mère	25,00%	25,00%
<b>Impôt théorique</b>	<b>-96 929</b>	<b>-79 107</b>
Activité SIEG non taxable	78 846	30 581
Pertes non activées - imputation de pertes non activés	-4 373	-16 655
Amortissements Ecart de réévaluation	9 331	9 137
Neutralisation des plus values internes	-26 974	-16 704
Régime mère fille Dividendes filiales non consolidées	17 588	-501
Autres	6 125	39 276
<b>Impôt effectif</b>	<b>-16 386</b>	<b>-33 974</b>
Taux d'impôt effectif	4,23%	10,74%

Les déficits fiscaux issus des activités imposables ne sont pas activés en l'absence de perspective à court terme d'imputation sur des futurs bénéfiques fiscaux. Ils s'élèvent à 2 135 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 2 080 millions d'euros au 31 décembre 2022).

## 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 7.1. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Hypothèques et nantissements	2 860 125	2 480 550	379 575	15%
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	9 189 946	8 853 320	336 626	4%
Avals, cautions, garanties	3 755 427	3 468 385	287 042	8%
<b>Sous-total garanties données</b>	<b>15 805 498</b>	<b>14 802 255</b>	<b>1 003 243</b>	<b>7%</b>
Politiques nationales (subventions à verser)	5 386 000	5 824 000	-438 000	-8%
Prêts aux autres personnes morales	3 115 777	3 328 536	-212 759	-6%
Prêts aux personnes physiques	344 154	599 789	-255 635	-43%
Engagements de capitalisation donnés		24 980	-24 980	-100%
Crédit bail	291	436	-145	-33%
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives	5 629 279	4 944 908	684 371	14%
Reste à payer sur coûts de production prévisionnel - Opérations non liquidées	245 672	239 975	5 697	2%
Compromis de vente	2 447 302	1 741 606	705 696	41%
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	6 700	38 650	-31 950	-83%
Autres engagements donnés	1 166 175	707 006	459 169	65%
<b>Engagements donnés</b>	<b>34 146 848</b>	<b>32 252 141</b>	<b>1 894 707</b>	<b>6%</b>

Les engagements présentés se décomposent comme suit :

- les garanties accordées au titre du dispositif VISALE, qui s'élèvent à 9 189 millions d'euros à fin 2023 et se décomposent comme suit :
  - garantie VISALE à hauteur de 8 958 millions d'euros ;
  - garanties douteuses sur VISALE de 231 millions d'euros.
- le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 3 755 millions d'euros et se décompose principalement comme suit :
  - avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 594 millions d'euros ;
  - garanties établissements de crédit à hauteur de 2 514 millions d'euros ;
  - engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 40 millions d'euros ;
  - Immobilière 3F à hauteur de 287 millions d'euros.
- les engagements donnés pour le financement des « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élèvent à 5 386 millions d'euros et se décomposent comme suit :
  - subventions ANIL-ADIL à hauteur de 36 millions d'euros ;
  - subventions ANRU-PNRU-NPNRU à hauteur de 5 200 millions d'euros ;
  - subventions FNAP à hauteur de 150 millions d'euros.
- le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 3 116 millions d'euros et se décompose essentiellement comme suit :
  - bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 709 millions d'euros ;
  - Action Cœur de ville à hauteur de 587 millions d'euros ;
  - logements foyers hors FTM de 160 millions d'euros ;
  - prêts NPNRU à hauteur de 517 millions d'euros ;
  - autres financements à hauteur de 851 millions d'euros.
- le poste « Prêts aux autres personnes physique » s'élève à 344 millions d'euros et concerne uniquement ALS.

Également à noter l'augmentation sur les marchés signés sur opérations d'investissement, principalement pour les sociétés Plurial, Novilla, Unicil, Eneal et Siko, ainsi que la hausse de signatures de compromis de vente, principalement pour les sociétés 3F Sud, Domial et Mon Logis.

## 7.2. ENGAGEMENTS REÇUS

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Avals, cautions, garanties - Recus	395 569	329 230	66 339	20%
Hypothèques et nantissements - Reçus	28 382	12 819	15 563	121%
<b><i>Sous-total garanties reçues</i></b>	<b>423 951</b>	<b>342 049</b>	<b>81 902</b>	<b>0</b>
Emprunts auprès de la CDC	4 075 611	3 443 279	632 332	18%
Autres emprunts - Reçus	3 016 527	2 007 958	1 008 569	50%
Compromis de vente immobiliers (vente aux locataires)	199 232	198 914	318	0%
Réservations sans fonds bloquée - Location accession	369 394	489 925	-120 531	-25%
Dépôts de garantie bloquée - Location Accession	942	1 066	-124	-12%
Crédit bail		35 021	-35 021	-100%
Autres engagements reçus	749 786	753 447	-3 661	0%
<b>Engagements reçus</b>	<b>8 835 443</b>	<b>7 271 659</b>	<b>1 563 784</b>	<b>22%</b>

La variation de la période s'explique essentiellement par :

- l'augmentation des emprunts contractés avec la CDC mais non encore débloqués, ainsi que les engagements auprès d'autres organismes financiers ;
- la baisse des réservations sans fonds bloquées (principalement actes prévisionnels des ventes HLM, ventes de lots libres, PSLA ...).

## 8. AUTRES INFORMATIONS

### 8.1. EFFECTIF

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	4 897	4 867	30	1%
Employés non cadres	14 208	14 370	-162	-1%
<b>Effectif moyen (ETP)</b>	<b>19 105</b>	<b>19 237</b>	<b>-132</b>	<b>-1%</b>

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	4 904	4 863	41	1%
Employés non cadres	14 286	14 331	-45	0%
<b>Effectif de clôture (ETP)</b>	<b>19 190</b>	<b>19 194</b>	<b>-4</b>	<b>0%</b>

### 8.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Le Groupe Action Logement n'a pas de transactions significatives avec des parties liées.

### 8.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros (hors taxes)	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	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	1 246	57	1 303	1 855	9	1 864
Cailliau Dedouit et Associés	81	0	81	224	0	224
Mazars	906	47	953	217	30	247
PricewaterhouseCoopers (PWC)	534	0	534	596	0	596
Grant Thornton	510	87	597	747	77	824
Autres	1 540	111	1 651	1 207	247	1 454
<b>Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes</b>	<b>4 817</b>	<b>302</b>	<b>5 119</b>	<b>4 846</b>	<b>363</b>	<b>5 209</b>

## 9. EVENEMENTS POST CLOTURE

### 9.1. RECOURS CONTENTIEUX A L'INITIATIVE DE LA FEDERATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

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

### 9.2. MISE A JOUR DU DOCUMENT-CADRE OBLIGATIONS DURABLES DU PROGRAMME EMTN

Le programme EMTN d'ALS est 100% durable, c'est-à-dire que l'intégralité des fonds obligataires levés sur le marché financier dans le cadre de ce programme sont dédiés au financement de projets sociaux et/ou environnementaux. Le document-cadre obligations durables constitue l'une des composantes du programme EMTN d'ALS, en ce qu'il décrit les critères de définition des projets sociaux et environnementaux susceptibles d'être financés par les émissions obligataires réalisées, et reflète les engagements ESG d'ALS dans la conduite de ses activités.

La mise à jour du document-cadre obligations durables réalisée a principalement pour objectifs de :

- Couvrir l'intégralité des engagements de la nouvelle Convention quinquennale 2023-2027 ;
- Rester aligné aux meilleures pratiques du marché des obligations durables tout en améliorant l'efficacité de l'allocation du produit net issus des obligations durables ;
- Renforcer la gouvernance du suivi des obligations durables.

A compter de sa publication, le document-cadre obligations durables renouvelé se substituera à la version initiale établie en 2019 à la mise en place du programme EMTN d'ALS, pour toutes les émissions d'obligations réalisées postérieurement à cette publication.

### 9.3. SIGNATURE DU PACTE POUR LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE

Les Partenaires sociaux d'Action Logement ont signé avec le ministre du Logement, l'Union Sociale de l'Habitat, la Fédération des ESH, la Caisse des Dépôts, France Assureurs, le 20 mars, le « Pacte pour le Logement Intermédiaire » qui doit se traduire pour les salariés des entreprises, par une augmentation significative de l'offre de logements abordables et durables.

Action Logement apporte, dans un contexte de crise préoccupant pour le secteur, son plein soutien au « Pacte pour le développement du Logement Intermédiaire » permettant une offre de logements à loyers inférieurs de 15 à 20% aux prix de marché.

Aujourd'hui, ce Pacte permet notamment :

- d'élargir les territoires d'activité grâce à la modification du zonage ;
- d'intervenir par des acquisitions-améliorations sur le bâti ancien ;
- de développer une offre nouvelle de résidences collectives pour des salariés en mobilité, des jeunes en formation ou encore de publics spécifiques (saisonniers notamment).

Le logement intermédiaire représente un maillon essentiel pour proposer aux salariés un parcours dynamique et évolutif, à travers le panel complet de solutions (parc locatif social, parc logement intermédiaire, accession à la propriété) développées par le Groupe paritaire.

- Aujourd'hui, le Groupe dispose de près de 100 000 logements intermédiaires ;
- Sur ces quatre dernières années (2020-2023), 41 000 nouveaux logements intermédiaires ont été engagés à destination des salariés des entreprises privées en zones tendues, représentant plus de 50% de la production nationale de logements intermédiaires et 125 000 logements sociaux développés ;
- Action Logement est également, dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027, un financeur du logement intermédiaire en Métropole et en Outre-mer, à travers des prêts bonifiés et des fonds propres ;
- Afin d'accompagner la production, le Groupe propose également, depuis le 14 mars 2023, une nouvelle offre de garantie spécifique, ouverte à l'ensemble des opérateurs pour les « prêts logement intermédiaire » distribués par la Banque des territoires.

#### 9.4. MISE EN PLACE DU CADRE STRATEGIQUE PATRIMONIAL - CSP

En 2022, ALI a lancé l'élaboration d'un outil de Cadre Stratégique Patrimonial (CSP), qui lui permet de disposer d'une vision consolidée des caractéristiques du parc immobilier de ses filiales.

Cette plateforme de consolidation et d'enrichissement des données, à l'échelle du groupe ALI et ses filiales, a pour objectif de faciliter l'établissement et la mise à jour des Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) et le pilotage du patrimoine. Par ailleurs, l'outil accueillera progressivement de nouveaux cas d'usages stratégiques tels que la décarbonation, l'attractivité ou la qualité patrimoniale.

Les données internes seront enrichies par les filiales et les données externes seront enrichies par la Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB) administrée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ainsi que par différentes bases de données en Open Data (Insee, base des adresses nationales, etc.). La plateforme CSP Groupe est ouverte aux filiales pilotes depuis le 15 février 2024. Pour l'ensemble des autres filiales, l'heure est à la centralisation et fiabilisation des données, et à l'utilisation du cockpit d'intégration.

#### 9.5. AMBITIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024

Le groupe fera de l'année 2024 une nouvelle impulsion pour le logement abordable et durable. Dans cette perspective, Action Logement :

- confirme sa mobilisation en faveur du logement des salariés avec notamment 376 500 nouvelles garanties Visale ;
- poursuit son effort de construction et de réhabilitation ;
- poursuit son engagement en faveur des territoires : 3 milliards d'euros d'emplois de la PEEC contractualisés dans la Convention quinquennale 2023-2027 pour 2024 ;
- accélère le déploiement du plan pour les économies d'énergie et la décarbonation.

#### 9.6. QUALIFICATION D'ADMINISTRATION PUBLIQUE D'ACTION LOGEMENT SERVICES (APU)

Le 31 août 2022, l'INSEE a classé comptablement ALS dans le champ des administrations publiques, précisément au sein des « Organismes Divers d'Administration Centrale » (ODAC), aux motifs qu'ALS serait un producteur non marchand contrôlé par l'Etat.

Cette requalification comptable donne la possibilité au ministre du Budget de prendre un arrêté qui classerait ALS en ODAC (Organisme Divers d'Administration Centrale), secteur économique au sein des APU, ce qui empêcherait ALS d'emprunter au-delà de 12 mois.

C'est dans ce cadre qu'ALG et ALS ont formulé le 21 octobre 2022 un recours gracieux à l'encontre du classement opéré par l'INSEE, au regard en particulier de son impact défavorable tout à fait structurant sur la politique de financement d'ALS et plus largement sur le fonctionnement du groupe Action Logement.

Le 11 décembre 2022, l'INSEE a néanmoins confirmé sa position de classer ALS dans le champ des administrations publiques, au sein des ODAC. C'est dans ce cadre qu'ALS a assigné l'INSEE le 10 février 2023 devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise du 07 mai 2024 a finalement rejeté le recours pour excès de pouvoir introduit par ALS.

## 10. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2023

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE	Association		Mère du groupe		
7500100034	443966510	AFL	Association		IG	100	100,00
7500100083	497806331	APAGL	Association		IG	100	100,00
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100	100,00
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		IG	100,00	99,99
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		IG	100,00	100,00
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		IG	100,00	100,00
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		IG	100,00	99,68
7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du Pallier ALI	100,00	100,00
4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		IG	65,16	93,36
6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		IG	66,66	97,98
7600050025	552141541	3F NORMANVIE	SA d'HLM		IG	64,40	94,74
5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		IG	50,00	64,77
8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		IG	66,36	97,62
7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		IG	66,67	97,89
7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		IG	66,28	97,65
0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		IG	66,56	98,09
6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		IG	65,29	97,94
7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	OPCI		ME	25,00	24,88
6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		IG	78,60	98,84
3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		IG	60,43	88,90
0200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		IG	63,51	95,26
1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		IG	70,00	83,94
9200505265	884845405	CRONOS	SAS		ME	25,00	24,88
6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		IG	66,44	99,67
3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		IG	58,74	87,84
3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		IG	61,71	99,96
6900860073	331356980	EQUATURE	SARL	TUP dans Alliade au 01/12/23	NI		
7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		IG	59,28	88,81
3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		IG	100,00	100,00
3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		IG	65,52	98,23
3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		IG	99,84	99,84
6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		IG	55,29	82,93
7500535104	887642494	FONCIERE DE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS		IG	100,00	100,00
8400050017	662620079	GRAND DELTA HABITAT	SCIC d'HLM	entrée de périmètre 2023	ME	39,00	62,85
2100050013	15450638	HABELLIS	SA d'HLM		IG	63,29	94,57
5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		IG	99,43	99,43
7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		IG	56,21	82,68
7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		IG	65,38	98,07
6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		IG	66,29	97,52
7500530018	602052359	IN'LI	SA		IG	99,52	99,52
6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		IG	97,54	97,51
6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		IG	99,24	99,20
0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		IG	97,42	97,42
9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	OPCI		IG	100,00	99,52
3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		IG	99,62	99,62
3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		IG	66,63	88,71
4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		IG	62,36	93,54
3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		IG (1)	34,04	51,05
2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		IG	66,50	99,74
1300530039	57800070	LOCACIL	SA		IG	78,15	78,13
9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		IG	99,98	99,98
7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		IG	65,87	98,80
6100050022	96220033	LOGISSIA (ex SAGIM)	SA d'HLM		IG	65,13	98,61
8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		IG	35,11	98,54
1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		IG	99,95	99,61
2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		IG	84,60	99,33
1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		IG	60,53	90,79
9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		IG	63,41	95,16
1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		IG	99,83	99,83
5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		IG	65,64	98,46
4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		IG	66,04	99,06
3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		IG (1)	54,70	82,05
0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		IG	100,00	100,00
3800500135	314711979	SCI BERJALIENNE DE CONSTRUCTION	SCI	TUP dans Inli Aura le 01/01/23	NI		

**IG** signifie « intégration globale » ; **IP** signifie « intégration proportionnelle » **NI** signifie « non intégrée à la clôture de l'exercice ».

L'AFL et la SHLMR constituent des paliers opaques.

(1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien que nous ne détenions pas la majorité du capital.

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
9704070091	310863378	SEM SEDRE	SEM	entrée de périmètre 2023	ME	34,00	33,99
0100070013	759200751	SEMCODA	SEM		ME	21,45	21,45
7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		IG	66,03	94,42
7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		IG	50,05	74,33
7500532395	508067188	SGRHVS Montêmpo	SAS		ME	23,00	23,00
9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		IG	63,19	94,71
9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		IG	66,40	96,41
3800050022	58502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		IG	95,45	96,69
6900860016	333977445	SOFONLY	SA		IG	100,00	100,00
1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		IG	66,52	99,78
4500050015	86180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		IG	64,17	96,19
5700050036	362801011	VIVEST (Ex LOGIEST)	SA d'HLM		IG	58,85	88,25