



Carré Vert
45, Rue Kléber
92300 Levallois-Perret



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 2024

Forvis Mazars SA
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^{er} juillet 1901

RCS : Paris 824 581 623

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de 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 lundi 1 janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 6.2 de l'annexe des comptes annuels concernant le recours de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH).

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 nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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.

Nos travaux ont consisté à apprécier les méthodes et à vérifier que l'annexe des comptes annuels donne une information appropriée.

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 SA

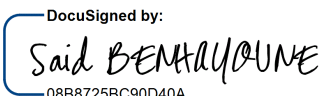
Levallois-Perret

5/6/2025

KPMG SA

Paris La Défense

5/6/2025

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...
Saïd BENHAYOUNE
Associé

Signé par :

128F97AC61FF471...
Yves DELMAS
Associé

ACTION LOGEMENT GROUPE

ActionLogement 

Comptes annuels

de l'exercice clos le 31 décembre

2024

SOMMAIRE

Bilan au 31 décembre 2024.....	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 Secteur immobilier	8
2.3 Plan de soutien à un secteur en crise.....	9
2.4 Pilier II – Impôt complémentaire	10
2.5 Notation souveraine.....	10
3. Règles et méthodes comptables	11
4. Notes relatives au bilan et au compte de résultat	11
4.1 Immobilisations corporelles 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	14
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 Création du groupe In'LI.....	20
6.2 Recours de la Fédération des OPH.....	20
6.3 Ambitions et perspectives pour 2025	21

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

Actif – données en K€

RUBRIQUE	Montant Brut	Amort. & Provisions	31/12/2024	31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	618	576	43	31
Licences, Logiciels	598	576	23	31
Immobilisations en cours	20		20	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 914	4 748	3 166	3 379
Constructions	5 200	2 501	2 699	2 829
Installations techniques, matériel et outillage	2 714	2 247	467	550
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	323 272	-	323 272	323 272
Participations et autres titres	323 000	-	323 000	323 000
Dépôts et cautionnements	272	-	272	272
ACTIF IMMOBILISE	331 805	5 324	326 481	326 682
Fournisseurs débiteurs	3	-	3	8
Clients et comptes rattachés	2 436	-	2 436	2 745
Autres créances	82	-	82	24
Placement trésorerie	5 321	-	5 321	5 311
Disponibilités	5 162	-	5 162	5 074
ACTIF CIRCULANT	13 004	-	13 004	13 161
Charges constatées d'avance	557	-	557	322
TOTAL ACTIF	345 366	5 324	340 042	340 165

Passif – données en K€

RUBRIQUE	31/12/2024	31/12/2023
Fonds propres sans droit de reprise	35 000	35 000
Autres réserves	297 693	297 693
Report à nouveau débiteur	-	-
Résultat de l'exercice	-	-
CAPITAUX PROPRES	332 693	332 693
Provisions pour charges	1 479	1 446
PROVISIONS	1 479	1 446
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 601	2 433
Dettes fiscales et sociales	2 463	2 365
Autres dettes	806	1 229
DETTES	5 870	6 027
TOTAL PASSIF	340 042	340 165

COMPTE DE RESULTAT

Données en K€

RUBRIQUE	31/12/2024	31/12/2023
Produits de tiers financeurs	21 474	21 318
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat. - Fonct. Interne</i>	15 516	15 782
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat - Partenaires sociaux</i>	5 958	5 536
Reprises sur amort., dépréc., prov. et transferts de charges	210	50
Autres produits	3 076	2 463
PRODUITS D'EXPLOITATION	24 760	23 831
Autres achats et charges externes	15 028	14 666
<i>Dont gestion pour compte des partenaires sociaux</i>	979	994
<i>Dont financement direct des partenaires sociaux</i>	4 979	4 542
<i>Dont autres achats et charges externes</i>	9 071	9 131
Salaires et traitements	5 653	5 240
Charges sociales	2 727	2 475
Impôts, taxes et versements assimilés	1 002	907
Dotations aux amortissements et provisions	482	616
Autres charges	187	183
CHARGES D'EXPLOITATION	25 079	24 088
RESULTAT D'EXPLOITATION	-318	-256
Autres intérêts et produits assimilés	318	256
PRODUITS FINANCIERS	318	256
CHARGES FINANCIERES	-	-
RESULTAT FINANCIER	318	256
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
IMPOT SUR LES BENEFICES	-	-
TOTAL DES PRODUITS	25 079	24 088
TOTAL DES CHARGES	25 079	24 088
RESULTAT	0	0

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, indemnisations 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 2024, 63 collaborateurs.

2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

2.1 La Convention Quinquennale 2023 - 2027

L'Etat et le Groupe ont contractualisé la convention quinquennale 2023 – 2027, le 16 juin 2023.

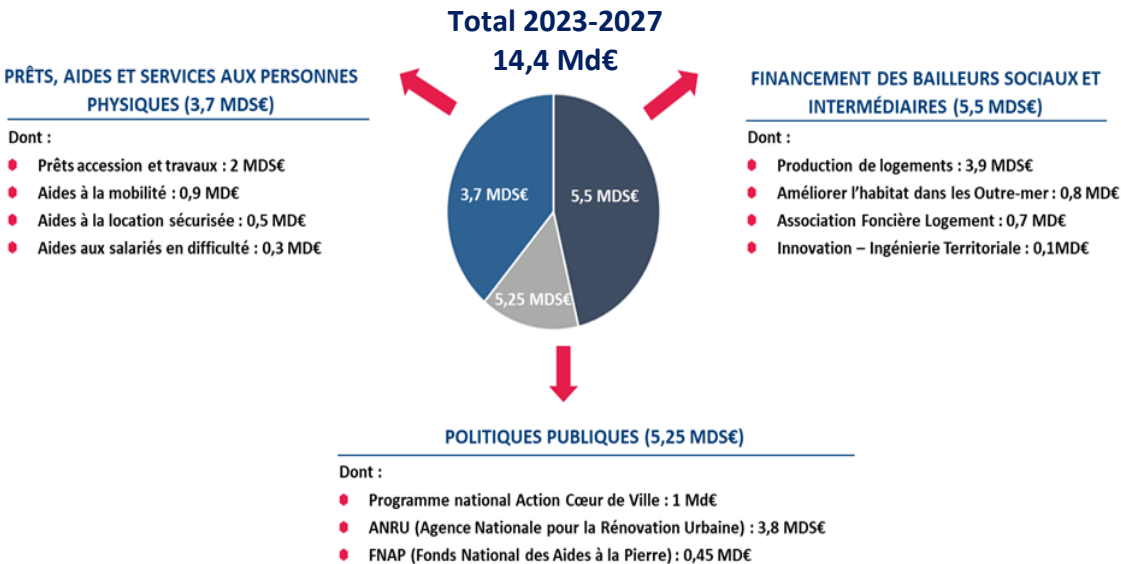
Deux conventions viennent la compléter :

- Une convention tripartite entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'État et ALG, relative au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), signée le 28 juin 2024, pour la période 2023-2027. Cette convention a pour objectif une transformation profonde des QPV, quartiers connaissant des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués ;
- Deux conventions signées le 5 juin 2018 entre ALS, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et l'État, concernant la distribution de prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB) et les garanties financières liées. Celles-ci resteront en vigueur jusqu'à la signature éventuelle d'avenants.

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.

En 2024, Le groupe confirme les engagements en faveur du logement abordable et durable et ce, malgré un contexte difficile pour l’ensemble du secteur du logement.

Chiffres clés 2024 :



2.2 Secteur immobilier

Crise du secteur immobilier

En 2024, le secteur de l’immobilier et du logement en France reste confronté à des tensions structurelles et conjoncturelles profondes. Le nombre de permis de construire délivrés a chuté de 12,3 % par rapport à l’année précédente, atteignant environ 330 400 autorisations en fin d’année. Il s’agit du niveau le plus bas enregistré depuis une décennie, illustrant la persistance d’une dynamique préoccupante pour le secteur.

Cette diminution s’est accompagnée d’une baisse des mises en chantier, avec seulement 263 100 logements commencés, soit un repli de 11,1 % (296 000 logements en 2023). En comparaison, les mises en chantiers cumulées sur ALI affichent une hausse de 21% entre 2023 et 2024 et montre le rôle contracyclique majeur de nos filiales.

Malgré ce ralentissement global, le parc locatif social a connu une légère croissance de 0,9 %, avec 72 400 nouveaux logements sociaux mis en service, compensant en partie les 31 025 logements sortis du parc social (dont près de 15 700 démolis). Néanmoins, la demande de logements sociaux a atteint un niveau record, mettant en lumière une tension croissante entre l’offre et les besoins des ménages.

Par ailleurs, bien que les taux d’intérêt immobiliers aient amorcé une phase de repli, cette évolution reste insuffisante pour relancer la dynamique du marché.

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 2023 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, mis en œuvre de façon coordonnée par l'ensemble des 50 filiales immobilières, fut une première au niveau du Groupe.

Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt qui s'est terminé le 2 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 a ainsi été dépassé à fin mars 2024. Cette mesure exceptionnelle, initié par les Partenaires sociaux d'Action Logement et soutenu par les filiales, entraîne un soutien massif (6,6 Md€) 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).

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 se traduit 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.

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€.

Dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027, Action Logement est un financeur du logement intermédiaire en France hexagonale et ultra-marine, à travers des prêts bonifiés et des fonds propres. Afin d'accompagner la production, le Groupe, par l'intermédiaire d'Action Logement Services, propose, 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.

2.4 Pilier II – Impôt complémentaire

Rappel du cadre réglementaire

Le Pilier II fait partie des règles GloBE (Global Anti-Base Erosion) de l'OCDE/G20, visant à garantir une imposition minimale mondiale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et nationaux ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros. Une des principales mesures affectant le Groupe Action Logement concerne le Taux Effectif d'Imposition (TEI). En effet, si ce taux est inférieur à 15 %, un impôt complémentaire est dû.

La directive européenne sur le Pilier II a fait l'objet d'une transposition dans le droit français dans l'article 4 de la Loi de Finances 2024. Il impose une imposition minimale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et nationaux ayant un chiffre d'affaires consolidé supérieur ou égal à 750 millions d'euros.

Pour Action Logement Groupe

Le groupe Action Logement se trouve, par principe, dans le champ du dispositif Pilier II (i.e. imposition des groupes au taux minimum de 15 %) dans la mesure où :

Le dispositif ne prévoit pas d'exonération sectorielle pour le logement social ;

La directive Pilier II de l'Union Européenne et la transposition française ont étendu l'application du dispositif aux groupes purement nationaux.

Compte tenu de l'exonération partielle d'IS dont bénéficient bon nombre des entités composant le Groupe, le taux effectif d'imposition de ce dernier est très inférieur à 15 %, de sorte que l'application de ce dispositif pourrait rendre exigible un impôt complémentaire.

Le Groupe se trouve ainsi dans le champ de Pilier II, toutefois les retraitements prévus par la réglementation (déductions liées à la substance) permettront de réduire significativement l'impact fiscal de l'impôt complémentaire, qui pourra ainsi être considéré comme sans effet au regard de l'activité du Groupe. Nous n'avons donc pas provisionné d'impôt complémentaire à payer dans les comptes de l'exercice.

2.5 Notation souveraine

En novembre 2024, 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- / négative) et aligne les notes d'ALG, ALS et ALI sur celles de l'Etat (AA-/ négative).

En décembre 2024, l'agence Moody's a publié une actualisation de son opinion de crédit et affirmant la note Aa3 / 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 2024 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 corporelles 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 2024, les immobilisations corporelles portent, essentiellement, sur le 9^{ème} étage de l'immeuble sis au 66 avenue du Maine Paris 14 se décomposant somme suit :

- Une construction pour une valeur d'acquisition, en date d'acquisition d'octobre 2005, de 5,2 M€ en valeur brute et 2,50 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 0,47 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	31/12/2023	Acquisitions et dotations	Cessions, reclassements et reprises	31/12/2024
Licences, Logiciels	581	17	-	598
Constructions	5 200	-	-	5 200
Installations techniques, matériel et outillage	2 714	-	-	2 714
Immobilisations incorporelles en cours	-	37	-17	20
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	8 496	54	-17	8 533
Licences, Logiciels	550	26	-	576
Constructions	2 371	196	-	2 567
Installations techniques, matériel et outillage	2 165	16	-	2 181
TOTAL AMORTISSEMENTS	5 086	238	-	5 324
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES NETTES	3 410	-184	-17	3 209

4.2 Immobilisations financières

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

Au 31 décembre 2024, 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 31/12/2024, 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 31/12/2024, les clients et comptes rattachés sont, principalement, constitués des flux à recevoir d'ALS au titre du solde de la convention 2024 0,19 M€ et du solde de la subvention partenaires sociaux 1,24 M€, ainsi que des créances intra groupe vis-à-vis d'ALI, d'ALF et autres entités du groupe pour 1 M€ (conventions et autres prestations).

Les autres créances, 0,78 M€, représentent le solde dû ou à payer de la déclaration de décembre du groupe de TVA pour chacun de ses membres.

RUBRIQUE	31/12/2024	Degré d'exigibilité de l'actif		
		Echéance < 1 an	Echéance 1 à 5 ans	Echéance > 5 ans
Créances de l'actif immobilisé	272	3	-	270
<i>Solendi Expansion</i>	270			270
<i>Divers hors groupe</i>	3	3		
Créances de l'actif circulant	2 521	2 521	-	-
- Fournisseurs débiteurs	3	3		
- Clients et comptes rattachés	2 436	2 436		
<i>ALS</i>	1 438	1 438		
<i>ALI</i>	560	560		
<i>Autres groupe</i>	438	438		
- Autres créances	82	82		
<i>Créances sociales et fiscales</i>	4	4		
<i>ALS Membre du groupe de TVA</i>	-72	-72		
<i>ALI Membre du groupe de TVA</i>	30	30		
<i>ONV Membre du groupe de TVA</i>	68	68		
<i>GIE ASTRIMMO Membre du groupe de TVA</i>	51	51		
TOTAL CREANCES	2 793	2 523	-	270

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, 5,2 M€, dont un rémunéré et d'un compte de placement court terme, 0,31 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 0,56 M€, sont constituées de sommes payées d'avance au titre de diverses prestations, licences et maintenances facturées en 2024 et dont une partie concerne l'exercice suivant. Le loyer de Grand Seine, du premier trimestre 2025, contribue à hauteur de 47% du montant de ces charges constatées d'avance.

4.6 Fonds propres

RUBRIQUE	31/12/2023	Affectation des résultats	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	31/12/2024
Fonds propres sans droit de reprise	35 000	-	-	-	35 000
Réserves	297 693	-	-	-	297 693
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-
SITUATION NETTE	332 693	-	-	-	332 693

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 31/12/2024, les provisions pour charges correspondent aux engagements de retraite et de médailles du travail des salariés d'Action Logement Groupe.

Afin de se mettre en conformité avec la loi du 24 avril 2024, une provision a été constituée pour l'acquisition de congés payés lors d'arrêts maladie sur la période 2021 à 2022 des ex-salariés d'ALG.

RUBRIQUE	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Indemnités de fin de carrière	1 350	236	172	1 415
Médailles du travail	59	7	13	53
Autres provisions pour charges	36		25	11
TOTAL PROVISIONS POUR CHARGES	1 446	244	210	1 479

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, calculée au 31/12/2024, est en augmentation, au global, de 4,79 %. Cette augmentation est due au taux d'actualisation, 3,43%, à l'évolution annuelle des salaires en considération de l'inflation actuelle et de la population concernée +12,46% (effet de l'ancienneté et de l'âge pour le personnel entré courant n-1). L'impact du personnel sortant est de -12,20 %.

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière et des médailles du travail sont les suivantes :

Paramètres et hypothèses				
Engagement IFC / Action Logement				
Date d'évaluation :		31/12/2024		Méthode : PUC Prorata temporis
		<div>Hypothèses 2024</div> <div>CadresNon Cadres</div>		<div>Hypothèses 2023</div> <div>CadresNon Cadres</div>
Carrière professionnelle				
Scénario de départ à la retraite :		Départ volontaire		Départ volontaire
Age de début d'activité professionnelle :		23 ans	20 ans	23 ans20 ans
Age de cessation d'activité :		67 ans	64 ans	67 ans64 ans
Paramètres Indemnité de fin de carrière				
Attribution des droits :		Accord interne d'entreprise		
Taux moyen de charges sociales patronales :		62,00%		63,00%
Hypothèses actuarielles				
Taux annuel d'actualisation financière : Inflation comprise		3,43%		3,17%
Evolution annuelle des salaires : Inflation comprise		4,00%		4,00%
Tables de survie :	Hommes / Femmes :	INSEE 2020 -2022		INSEE 2019 -2021
Table de turnover :		22 ans à 34 ans : 5 %		22 ans à 34 ans : 5 %
		35 ans à 44 ans : 3 %		35 ans à 44 ans : 3 %
		45 ans à 49 ans : 1 %		45 ans à 49 ans : 1 %
		> 49 ans : 0%		> 49 ans : 0%
		<div>Hypothèses 2024</div> <div>CadresNon Cadres</div>		<div>Hypothèses 2023</div> <div>CadresNon Cadres</div>
Paramètres Médailles du travail				
Médaille	Condition d'ancienneté dans l'entreprise	Montant en % du PMSS		
Argent - 20 ans	5 ans	15% PMSS	IDEM	
Vermeil - 30 ans	10 ans	30 % PMSS		
Or - 35 ans	15 ans	40% PMSS		
Grand Or - 40 ans	15 ans	50 % PMSS		
Hypothèses actuarielles				
Taux de revalorisation du PMSS Inflation comprise		2,75%		2,75%

PMSS 2025 = 3 925€

A titre indicatif, le taux communiqué au Groupe au 31/12/2024 est le taux Iboxx AA 10+ 3,43 %. Le groupe a mis à jour la table de mortalité utilisée, ce qui correspond à un changement d'estimation.

4.8 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leurs valeurs nominales.

Au 31/12/2024, les dettes fournisseurs s'élèvent à 2,6 M€ dont 0,58 M€ relatifs aux dettes intra groupe (convention et autres prestations), à 1,04 M€ de défraiement à verser aux partenaires sociaux et à 1 M€ de dettes des autres fournisseurs. Le poste autres dettes est, principalement, constitué du solde de la subvention de fonctionnement due à ALS ,0,78 M€ et de notes de frais dues aux mandatés du groupe 0,03 M€.

RUBRIQUE	31/12/2024	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéance < 1 an	Echéance 1 à 5 ans	Echéance > 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	2 601	2 601	-	-
ALS	112	112	-	-
ALI	100	100	-	-
ALF	18	18	-	-
SOLENDI EXPANSION	352	352	-	-
Syndicats Solde 2024 animation et formation	1 037	1 037	-	-
Fournisseurs hors groupe	983	983	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 463	2 463	-	-
Dettes sociales	2 212	2 212	-	-
Dettes fiscales	251	251	-	-
Autres Dettes	805,69	806	-	-
ALS Solde subvention 2024	780	780	-	-
Divers	25	25	-	-
TOTAL DETTES	5 870	5 870	-	-

4.9 Concours publics, subventions d'exploitation

Deux types de subventions ont été perçues par ALG en 2024 :

- 1- Une subvention de fonctionnement visant à couvrir les charges de fonctionnement d'ALG (Article L 313-18-1, 1, I, 3^e, b du CCH).
En 2024, le montant de cette subvention d'exploitation, accordée par ALS, s'est élevé à la somme de 15,52 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 5,96 M€ en 2024, 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 2024 par ALG au bénéfice de ses filiales directes s’élève à 2,69 M€ et à 0,38 M€ au bénéfice des autres structures liées.

Le montant des prestations réalisées en 2024 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 1,03 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 0,98 M€.

4.11 Produits et charges financiers

Au 31 décembre 2024, les produits financiers sont constitués d’intérêts échus et perçus sur les comptes courants, 0,10 M€, sur les dépôts à terme, 0,21 M€, de trésorerie court terme 0,01 M€ .

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 2024.

Effectif

Effectif par catégorie en ETP	31/12/2024	Moyenne 2024
Cadres et mandataire	54	53
Employés et Agents de Maîtrise	8	10
TOTAL EFFECTIF	62	63

Parties liées

En K€	Entreprises liées	Filiales
TOTAL CREANCES	390	2 124
Action Logement Services	-	1 367
Action Logement Immobilier	-	590
Action Logement Formation	339	-
Filiales ALS	-	68
Filiales ALI	-	99
Entités du groupe hors filiales	51	-
TOTAL DETTES	18	1 344
Action Logement Services	-	892
Action Logement Immobilier	-	100
Action Logement Formation	18	-
Filiales ALS	-	352
Filiales ALI	-	-
Entités du groupe hors filiales	-	-
TOTAL PRODUITS	378	24 138
Action Logement Services	-	22 600
Action Logement Immobilier	-	1 538
Action Logement Formation	216	-
Filiales ALS	-	-
Filiales ALI	-	-
Entités du groupe hors filiales	162	-
TOTAL CHARGES	1	2 433
Action Logement Services	-	934
Action Logement Immobilier	-	92
Action Logement Formation	1	-
Filiales ALS	-	1 407
Filiales ALI	-	-

Consolidation

Conformément à l'ordonnance 2016, ALG établit des comptes consolidés au 31 décembre 2024 en incluant les filiales et participations présentées ci-après.

Liste des filiales et participations

Titres de participations (en K€)	Forme Judicière	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	3 970 640	357 116
Action Logement Services	SASU	20 000	100%	20 000	20 000	6 684 893	3 335

6. EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

6.1 Création du groupe In'Li

Le Conseil d'administration du 31 mars dernier a acté la création du groupe in'li. Cette nouvelle ambition vise à consolider l'offre de logements intermédiaires en France, tout en renforçant le positionnement et l'action d'in'li sur l'ensemble du territoire national.

Cette transformation découle de la filialisation des quatre entités régionales (in'li Aura, in'li Sud-Ouest, in'li Paca et in'li Grand Est) auprès d'in'li Île-de-France. Cette nouvelle organisation à l'échelle nationale va permettre au Groupe d'être plus robuste de manière à optimiser ses financements, accroître sa production et créer des synergies pour faciliter son développement.

A terme, l'objectif est triple : préserver et développer massivement l'offre de logements à prix maîtrisé, devenir le leader de l'offre de logements à prix maîtrisé et la référence du logement intermédiaire et renforcer l'expertise et la territorialité au plus près des besoins des entreprises et des bassins d'emplois.

Le groupe in'li dispose aujourd'hui d'un patrimoine de 80 000 logements, dont près de 22 000 en régions, et d'un effectif de 1 300 collaborateurs. En cohérence avec le Pacte pour le Logement Intermédiaire, il produira près de 4 000 nouveaux logements par an sur les prochaines années.

Soucieux de la satisfaction client, le Groupe mise sur la proximité, la digitalisation des services et une expérience utilisateur simplifiée via sa plateforme en ligne.

Enfin, le groupe in'li portera son investissement à hauteur de 140 M€ par an pour rénover son parc au service du confort de ses clients et de la performance énergétique de son patrimoine, conformément aux engagements formalisés dans le Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation mis en œuvre par Action Logement depuis novembre 2022.

6.2 Recours de la Fédération des OPH

En janvier 2024, la Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH) a saisi le tribunal administratif de Paris, d'une part, d'une requête indemnitaire contre l'Etat et Action Logement Groupe contestant la non-éligibilité des offices publics de l'habitat (OPH) à la directive « Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements » émise par ALG le 5 novembre 2019 en application de la convention quinquennale 2018-2022 et, d'autre part, d'une requête en annulation contre la directive « Dotations en capital, souscription de titres participatifs ou subventions » émise par ALG le 26 juillet 2023 en application de la convention quinquennale 2023-2027.

Par une décision du 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris a, après avoir considéré qu'ALG avait irrégulièrement exclu les OPH du bénéfice de la directive du 5 avril 2019 précitée, rejeté la requête indemnitaire de la FOPH en l'absence de tout préjudice causé à cette dernière. Dans cette même décision, le tribunal administratif de Paris a également annulé la directive du 26 juillet 2023.

ALG conteste l'interprétation manifestement erronée de la convention quinquennale 2018-2022 et de la directive du 5 novembre 2019 précitée ainsi que les motifs retenus pour censurer la directive du 26 juillet 2023. Toutefois, afin de pouvoir distribuer les emplois de la PEEC prévus par la convention quinquennale 2023-2027 et dont la directive du 26 juillet 2023 précitée avait pour objet de définir les objectifs, une nouvelle directive sera adoptée prochainement.

En mai 2025, ALG a été destinataire de demandes indemnitaires adressées par des OPH contestant leur non-éligibilité à la directive du 5 novembre 2019 précitée. Ces demandes sont en cours d'analyse par ALG.

6.3 Ambitions et perspectives pour 2025

En 2025, Action Logement poursuivra son action au service du lien emploi-logement dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027. Plus mobilisé que jamais, le Groupe fait du logement abordable et durable un levier essentiel contribuant aux enjeux de développement économique, de cohésion sociale et de transition écologique des territoires. Le Groupe poursuivra ses efforts autour de plusieurs engagements phares, parmi lesquels :

- Faciliter l'accès au logement et à la mobilité des salariés des entreprises, soit 800 000 aides et services, dont 140 000 ménages logés et 405 000 garanties Visale ;
- Produire et réhabiliter des logements abordables et durables, soit 40 000 logements programmés ; 40 000 logements réhabilités ; 40 000 mises en chantier.



Carré Vert
45, Rue Kléber
92300 Levallois-Perret



Tour Egho
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 2024

Forvis Mazars SA
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^{er} juillet 1901

RCS : Paris 824 581 623

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 consolidés de l'association Action Logement Groupe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 lundi 1 janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 9.3 de l'annexe des comptes consolidés concernant le recours de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH).

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 nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Méthodes de consolidation

La note « 3.3. 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 « 3.5. 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 « 3.6.2. 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 « 3.10. 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.

Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et principes comptables suivis par votre groupe pour déterminer ces dépréciations et nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

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 « 3.18.4. 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 « 3.17. 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.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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 société.

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

En outre :

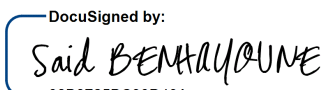
- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour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

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret

5/6/2025

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

KPMG SA

Paris La Défense

5/6/2025

Signé par :

128F97AC61FF471...

Yves DELMAS

Associé

ACTION LOGEMENT GROUPE

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Comptes Consolidés

de l'exercice clos le 31 décembre

2024



COMPTES CONSOLIDES 2024

Bilan consolidé.....	5
Compte de résultat consolidé	6
Tableau des flux de trésorerie	7
Variation des capitaux propres	9
Notes aux états financiers consolidés	10
1. Présentation du groupe	10
1.1. Historique du Groupe : La réforme d’Action Logement.....	10
1.2. Description d’action logement groupe.....	10
2. Faits marquants de l’exercice.....	11
2.1. Crise du secteur immobilier : un contexte national défavorable.....	11
2.2. Plan de soutien à un secteur en crise	11
2.3. Recours administratif et contentieux de la federation des offices publics de l’habitat (oph)	14
2.4. Notation du Groupe Action Logement	15
2.5. Convention tripartite État – ANRU – Action Logement.....	15
2.6. Prêts de haut de bilan.....	16
2.7. Soutenabilité du modèle économique d’ALS et fusion de fonds gérés historiquement par ALS	16
2.8. Programme d’émission obligataire	17
2.9. Qualification d’administration publique d’Action Logement services (APU).....	17
2.10. Opérations de structure au sein du Groupe.....	17
3. Principes et méthodes comptables	18
3.1. Principes généraux.....	18
3.2. Présentation d’activités dissemblables	19
3.3. Méthodes de consolidation	19
3.4. Ecarts d’acquisition.....	20
3.5. Immobilisations incorporelles	21
3.6. Immobilisations corporelles	22
3.7. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles.....	24
3.8. Titres de participation et titres immobilisés	25
3.9. Titres mis en équivalence	25
3.10. Créances liées aux activités de financement.....	25
3.11. Stocks.....	27
3.12. Clients et autres débiteurs	27

3.13.	Disponibilités et valeurs mobilières de placement	28
3.14.	Frais d'augmentation de capital	28
3.15.	Frais d'émission d'emprunts	28
3.16.	Subventions d'investissement recues	28
3.17.	Engagements de retraite et avantages similaires	28
3.18.	Autres provisions	29
3.19.	Instruments financiers	32
3.20.	Contrats de location	33
3.21.	Détermination des produits opérationnels	33
3.22.	Résultat exceptionnel	33
3.23.	Impôts différés.....	34
3.24.	Estimations et jugements comptables déterminants	34
4.	Variations de périmètre.....	35
5.	Information sectorielle	35
5.1.	Actifs immobilisés sectoriels.....	35
5.2.	Compte de résultat sectoriel	36
6.	Notes relatives au bilan et au compte de résultat	37
6.1.	Immobilisations incorporelles	37
6.2.	Immobilisations corporelles	37
6.3.	Titres de participation	39
6.4.	Prêts et autres immobilisations financières	40
6.5.	Titres mis en équivalence	41
6.6.	Créances liées aux activités de financement.....	41
6.7.	Stocks et encours.....	42
6.8.	Créances clients et autres créances d'exploitation	42
6.9.	Trésorerie nette	44
6.10.	Provisions.....	44
6.11.	Emprunts et dettes financières	45
6.12.	Dettes liées aux activités de financement.....	47
6.13.	Dettes fournisseurs et Autres dettes d'exploitation	48
6.14.	Produits opérationnels	50
6.15.	Charges opérationnelles	52
6.16.	Résultat financier	55
6.17.	Résultat exceptionnel	55
6.18.	Impôt sur les résultats	56
6.19.	Pilier II	57
7.	Engagements hors bilan.....	58

- 7.1. Engagements donnés 58
 - 7.2. Engagements reçus..... 59
- 8. **Autres informations 60**
 - 8.1. Effectif..... 60
 - 8.2. Transactions avec les parties liées..... 60
 - 8.3. Honoraires des commissaires aux comptes 60
- 9. **Evènements post clôture 61**
 - 9.1. Ambitions et perspectives pour 2025 61
 - 9.2. Creation du groupe IN’LI..... 61
 - 9.3. Recours de la Fédération des OPH 61
 - 9.4. Poursuite des restructurations 62
- 10. **Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2024 63**

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	Montant Brut	Amort. & Provisions	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation	Variation en %
ACTIF							
Immobilisations incorporelles	6.1	7 250 297	-3 132 997	4 117 300	4 198 963	-81 663	-2%
Immobilisations corporelles	6.2	115 872 487	-31 485 788	84 386 699	77 399 425	6 987 274	9%
Terrains et constructions - parc locatif		114 148 715	-30 917 813	83 230 902	76 312 213	6 918 689	9%
Autres immobilisations corporelles		1 723 772	-567 975	1 155 797	1 087 212	68 585	6%
Immobilisations financières		2 160 329	-210 264	1 950 065	1 934 910	15 155	1%
Titres de participation	6.3	366 318	-6 156	360 162	357 556	2 606	1%
Prêts et créances financières	6.4	184 761	-3 898	180 863	245 878	-65 015	-26%
Autres immobilisations financières	6.4	1 609 250	-200 210	1 409 040	1 331 476	77 564	6%
Titres mis en équivalence	6.5	618 549		618 549	593 102	25 446	4%
ACTIF IMMOBILISÉ		125 901 661	-34 829 049	91 072 612	84 126 400	6 946 212	8%
CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	6.6	12 759 382	-263 896	12 495 486	11 609 625	885 861	
Stocks et encours	6.7	1 751 207	-71 544	1 679 663	1 531 425	148 238	10%
Clients et comptes rattachés	6.8.1	1 474 957	-543 231	931 726	889 877	41 849	5%
Créances - Subventions à recevoir		1 910 169		1 910 169	1 760 538	149 631	8%
Autres créances et comptes de régularisation	6.8.2	1 196 116	-29 291	1 166 825	1 136 755	30 070	3%
Valeurs mobilières de placement et assimilés	6.9	2 304 039	-1 620	2 302 419	3 426 555	-1 124 136	-33%
Disponibilités	6.9	3 598 774		3 598 774	3 537 743	61 031	2%
ACTIF CIRCULANT		12 235 262	-645 686	11 589 576	12 282 893	-693 317	-6%
TOTAL ACTIF		150 896 305	-35 738 631	115 157 674	108 018 918	7 138 756	7%

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023	En valeur	En %
PASSIF					
Fonds associatif		35 000	35 000		
Réserves consolidées		33 292 688	32 793 597	499 091	2%
Résultat net de l'exercice (part du groupe)		318 564	358 011	-39 448	-11%
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)		33 646 252	33 186 608	459 644	1%
INTERETS MINORITAIRES		914 940	1 072 000	-157 060	-15%
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		6 520 288	6 271 504	248 784	4%
Provisions pour gros entretien		467 138	479 158	-12 020	-3%
Autres provisions		671 333	644 311	27 022	4%
PROVISIONS	6.10	1 138 471	1 123 469	15 002	1%
Emprunts auprès des établissements de crédit		53 258 028	47 693 152	5 564 876	12%
Emprunts issus de la PEEC		6 546	9 340	-2 794	-30%
Dépôts de garantie et autres dettes financières		1 026 443	786 927	239 516	30%
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	6.11	54 291 017	48 489 419	5 801 598	12%
DETTES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	6.12	15 559 366	15 015 192	544 174	4%
Fournisseurs et comptes rattachés	6.13.1	1 371 902	1 281 447	90 455	7%
Dettes fiscales et sociales	6.13.2	674 238	660 025	14 213	2%
Autres dettes d'exploitation et comptes de régularisation	6.13.2	1 041 201	919 254	121 947	13%
PASSIF CIRCULANT		3 087 341	2 860 726	226 615	8%
TOTAL PASSIF		115 157 674	108 018 918	7 138 756	7%

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation	Variation en %
Loyers	6.14.1	6 182 420	5 837 717	344 703	5,90%
Charges locatives récupérées		1 485 040	1 458 742	26 298	1,80%
Ventes accession		308 046	329 084	-21 038	-6,39%
Autres revenus	6.14.2	147 173	115 865	31 308	27,02%
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	6.14.3	1 497 653	1 447 200	50 453	3,49%
Autres subventions reçues	6.14.3		17 383	-17 383	-100,00%
Autres produits d'exploitation	6.14.2	526 949	416 301	110 648	26,58%
Produit net des activités de financement	6.14.4	15 858	38 197	-22 339	-58,48%
Produits opérationnels		10 163 139	9 660 489	502 650	5,2%
Subventions versées	6.15.1	-797 564	-907 556	109 992	-12,12%
Charges locatives récupérables	6.15.2	-1 556 677	-1 518 237	-38 440	2,53%
Entretien courant et gros entretien	6.15.3	-756 595	-730 269	-26 326	3,60%
Autres achats et charges externes	6.15.4	-1 368 003	-1 308 802	-59 201	4,52%
Charges de personnel	6.15.5	-1 138 628	-1 077 128	-61 500	5,71%
Impôts et taxes	6.15.6	-664 886	-637 827	-27 059	4,24%
Autres charges d'exploitation	6.15.7	-94 231	-80 341	-13 890	17,29%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	6.15.8	-2 262 392	-2 151 495	-110 897	5,15%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions		-32 170	-73 382	41 212	-56,16%
Coût du risque des activités de financement	6.15.9	-31 175	-80 590	49 415	-61,32%
Charges opérationnelles		-8 702 321	-8 565 627	-136 694	1,6%
Résultat d'exploitation avant Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition		1 460 818	1 094 862	365 956	33,4%
Résultat d'exploitation après Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition		1 460 818	1 094 862	365 956	33,4%
Produits des prêts et des placements de trésorerie		165 771	133 512	32 259	24,2%
Charges intérêts		-1 619 954	-1 214 671	-405 283	33,4%
Autres charges et produits financiers		3 572	5 027	-1 455	-28,9%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières		-729	17 340	-18 069	-104,2%
Résultat financier	6.16	-1 451 340	-1 058 792	-392 548	37,1%
Résultat Courant		9 478	36 070	-26 592	-73,7%
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		395 158	403 485	-8 327	-2,1%
Autres charges et produits exceptionnels		-75 588	-57 618	-17 970	31,2%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles		10 764	-5 655	16 419	-290,3%
Résultat exceptionnel	6.17	330 334	340 212	-9 878	-2,9%
Impôt sur les résultats	6.18	-25 632	-16 386	-9 246	56,4%
Résultat net des entreprises intégrées		314 180	359 896	-45 716	-12,7%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		4 167	11 434	-7 267	-63,6%
Résultat net de l'ensemble consolidé		318 347	371 330	-52 983	-14,3%
Intérêts minoritaires		-217	13 319	-13 536	-101,6%
Résultat net (part du groupe)		318 564	358 011	-66 519	-18,6%

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net de l'ensemble consolidé		318 347	371 330
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement		2 266 178	2 152 443
Plus-values de cession, nettes d'impôt		-377 179	-392 741
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		13 078	9 865
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		-4 167	-11 434
Charges d'intérêts décaissables reclassées en flux de financement		1 619 954	1 214 726
Capacité d'autofinancement		3 836 211	3 344 189
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement		-342 411	1 375 285
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-91 093	-49 127
Flux net de trésorerie généré par l'activité		3 402 707	4 670 347
Investissements corporels et incorporels nets des dettes sur acquisitions		-9 633 183	-8 108 976
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt		668 387	645 868
Augmentation des immobilisations financières		-154 602	-641 659
Diminution des immobilisations financières		145 769	32 317
Incidence des variations de périmètre		-40 304	-5 445
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-9 013 933	-8 077 895
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-1 323	-3 100
Emissions d'emprunts	6.11	8 525 061	7 308 821
Remboursements d'emprunts	6.11	-2 965 975	-2 910 151
Décaissement de la charge d'intérêts		-1 479 086	-881 818
Variation des dépôts et cautionnements reçus		19 443	15 695
Subventions d'investissement reçues		362 405	275 346
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		4 460 525	3 804 793
Variation de trésorerie		-1 150 701	397 245
Trésorerie nette d'ouverture	6.9	6 737 051	6 339 806
Trésorerie nette de clôture	6.9	5 586 350	6 737 051

Flux net de trésorerie généré par l'activité

La ligne « *Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité* » inclue notamment la variation des dettes représentées par un titre (émission obligataire réalisée par ALS) pour 500 millions d'euros en 2024 contre 2 200 millions d'euros en 2023, soit une variation de -1 700 millions d'euros.

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 642 millions d'euros en 2024 contre 646 millions d'euros en 2023, soit une baisse de 4 millions d'euros.

La ligne « *augmentation des immobilisations financières* » comprend notamment 51 millions d'euros de placements réalisés par l'AFL contre 411 millions d'euros en 2023.

L'« incidence des variations de périmètre » correspond principalement en 2024 à :

- le rachat de titres de participation à des minoritaires sur l'exercice pour -23,9 millions d'euros ;
- l'investissement dans les sociétés mises en équivalence, à savoir Cronos et Marseille Habitat, respectivement pour -17,5 millions d'euros et -1,2 millions d'euros ;
- l'effet des augmentations de capital souscrites par des minoritaires pour 2,3 millions 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, comme l'exercice précédent ;
- les remboursements se sont élevés sur l'exercice à 655 millions d'euros contre 580 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
Situation au 31 décembre 2022	35 000	31 905 861	201 868	32 142 729	1 513 689	33 656 418
Affectation du résultat N-1		201 868	-201 868	-		-
Résultat de l'exercice			358 011	358 011	13 319	371 330
Variations de périmètre		685 868		685 868	-455 009	230 859
Situation au 31 décembre 2023	35 000	32 793 597	358 011	33 186 608	1 072 000	34 258 608
Affectation du résultat N-1		358 011	-358 011	-		-
Résultat de l'exercice			318 564	318 564	-217	318 347
Variations de périmètre		141 080		141 080	-156 844	(15 764)
Situation au 31 décembre 2024	35 000	33 292 688	318 564	33 646 252	914 939	34 561 191

Les « *variations de périmètre* » part groupe de l'exercice d'un montant de 141 millions d'euros sont principalement le fait :

- de l'entrée de périmètre de Marseille Habitat pour 2,6 millions d'euros,
- du rachat des titres aux minoritaires et des augmentations de capital souscrites intégralement par ALI et ses filiales pour 137, 5 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

Dans la continuité de 2023, Action Logement en 2024, continue à œuvrer pour maintenir un service de mission d'utilité sociale, à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Et ceux malgré un contexte défavorable toujours présent et perdurable.

2.1. CRISE DU SECTEUR IMMOBILIER : UN CONTEXTE NATIONAL DEFAVORABLE

En 2024, le secteur de l'immobilier et du logement en France reste confronté à des tensions structurelles et conjoncturelles profondes. Le nombre de permis de construire délivrés a chuté de 12,3 % par rapport à l'année précédente, atteignant environ 330 400 autorisations en fin d'année. Il s'agit du niveau le plus bas enregistré depuis une décennie, illustrant la persistance d'une dynamique préoccupante pour le secteur.

Cette diminution s'est accompagnée d'une baisse des mises en chantier, avec seulement 263 100 logements commencés, soit un repli de 11,1 % (296 000 logements en 2023). En comparaison, les mises en chantiers cumulées sur ALI affichent une hausse de 21% entre 2023 et 2024 et montre le rôle contracyclique majeur de nos filiales.

Malgré ce ralentissement global, le parc locatif social a connu une légère croissance de 0,9 %, avec 72 400 nouveaux logements sociaux mis en service, compensant en partie les 31 025 logements sortis du parc social (dont près de 15 700 démolis). Néanmoins, la demande de logements sociaux a atteint un niveau record, mettant en lumière une tension croissante entre l'offre et les besoins des ménages.

Par ailleurs, bien que les taux d'intérêt immobiliers aient amorcé une phase de repli, cette évolution reste insuffisante pour relancer la dynamique du marché.

2.2. PLAN DE SOUTIEN A UN SECTEUR EN CRISE

2.2.1. APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) VISANT A ACQUERIR 30 000 LOGEMENTS

Un plan de soutien au secteur immobilier a été adopté le 29 juin 2023 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 entendait 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, mis en œuvre de façon coordonnée par l'ensemble des 50 filiales immobilières, fut une première au niveau du Groupe.

Dans le cadre de cet 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 a ainsi été dépassé à fin mars 2024. Cette mesure exceptionnelle, initiée par les Partenaires sociaux d'Action Logement et soutenu par les filiales, entraîne un soutien massif (6,6 Md€) 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).

2.2.2. ACTION LOGEMENT A RENFORCE SES PARTENARIATS POUR LA TRANSITION ECOLOGIQUE, L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'EMPLOI

A l'occasion du 84^e congrès Hlm de l'Union sociale pour l'habitat, Action Logement a multiplié les partenariats structurants avec des acteurs publics, privés et associatifs.

- Action Logement et GRDF ont signé un partenariat autour de la convention « transition(s) » visant à mettre en place des actions en faveur de la transition écologique, énergétique et solidaire dans le cadre de la politique d'aménagement, de construction et de rénovation du patrimoine immobilier d'Action Logement. Cela a pour objectif de décarboner les logements sociaux grâce au gaz vert et aux solutions hybrides et de réduire de 10 % la consommation énergétique du parc locatif d'ici 2024 et de 55 % les émissions carbone d'ici 2030.
Ce partenariat s'inscrit dans une démarche alignée avec la stratégie RSE du Groupe et vient compléter la convention signée entre le groupe Action Logement et FEDEREC également axée sur la décarbonation de la filière du bâtiment.
- Le partenariat renouvelé avec l'UNHAJ renforce l'offre de logement pour les jeunes actifs dans les territoires hexagonal et ultramarins. Il permettra notamment de promouvoir les aides et services d'Action Logement, d'améliorer le flux des attributions locatives d'Action Logement dans les résidences Habitat Jeunes et de soutenir la production de nouvelles résidences sociales - Foyers de jeunes travailleurs (RS-FJT).
- Action Logement Immobilier, le Pôle Habitat FFP et la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) ont signé une convention de partenariat dans l'objectif de soutenir la reprise de l'activité économique du secteur du logement abordable et de favoriser ainsi le parcours-logement des salariés. Cette convention est d'ores et déjà déclinée dans l'ensemble des territoires hexagonal et ultramarins par plus de trente promoteurs.
Cette signature s'inscrit dans la dynamique associée à l'ouverture d'une plateforme opérationnelle de dépôts d'opportunités immobilières par les acteurs volontaires (OLAB), à la suite de la démarche de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « 30 000 logements pour l'emploi »
- La Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl) et Action Logement Groupe ont renouvelé le protocole de partenariat qui les lie depuis 2020. Les deux acteurs confirment ainsi leur mobilisation pour favoriser le modèle des Epl, opérateurs privilégiés des collectivités locales, au service des projets de territoire en matière de production de logements.
Ce partenariat, aligné avec les objectifs de la convention quinquennale 2024-2027 signée entre l'État et Action Logement, sera déployé autour de quatre axes de coopération : 1. Renforcer le rôle d'Action Logement en tant d'actionnaire et investisseur auprès des SEM immobilières ; 2. Mobiliser des dispositifs innovants d'Action Logement au bénéfice des EPL ; 3. Financement par Action Logement de la production au service de l'attractivité des territoires et du logement des salariés ; 4. Favoriser le recours aux EPL dans le cadre des déclinaisons locales du programme Action Cœur de ville et du nouveau programme national de renouvellement urbain.

- Action Logement Immobilier, le groupe CDC Habitat, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et Building France ont signé une convention de partenariat portant sur un référentiel openBiM de données numériques communes entre les domaines de la construction et de l'exploitation immobilière.
- Le Fonds Social de l'Habitat et Action Logement Groupe ont signé une convention de partenariat visant à renforcer l'accès au logement et à consolider le lien emploi-logement en Nouvelle-Calédonie. Cette alliance a pour objectif d'améliorer les conditions de vie sur un territoire durement touché par la crise.

Par ailleurs, en amont du congrès, l'Unis, Action Logement Groupe et l'APAGL ont renouvelé leur partenariat pour la mobilisation du parc locatif privé en faveur de la mobilité des salariés. Parmi leurs actions communes figurent la promotion de la garantie Visale et la sécurisation des loyers, ainsi que la captation d'une offre locative privée accessible aux salariés et aux jeunes.

En parallèle, un partenariat entre Action Logement et l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (UMIH) visant à soutenir l'hébergement des salariés du secteur, en valorisant notamment la garantie Visale, désormais accessible aux travailleurs saisonniers, a été signé.

Enfin France Travail et Action Logement Groupe ont renouvelé leur convention de partenariat pour fluidifier l'accès au logement et consolider les parcours professionnels des personnes en recherche d'emploi, notamment les travailleurs saisonniers.

2.2.3. 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 se traduit 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.

Dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027, Action Logement est un financeur du logement intermédiaire en France hexagonale et ultra-marine, à travers des prêts bonifiés et des fonds propres. Afin d'accompagner la production, le Groupe, par l'intermédiaire d'Action Logement Services, propose, 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.

2.2.4. MISE EN PLACE D'UNE CAUTION ALS POUR LE LLI

Pour accélérer la construction de logements intermédiaires, Action Logement a mis 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 M€ d'emprunt soit près de 4 000 logements intermédiaires. Dès fin avril, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé auprès des bailleurs.

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

2.2.5. SOUTIEN AUX HABITANTS DE MAYOTTE

Après le passage dévastateur du cyclone Chido le 14 décembre dernier, l'île de Mayotte a subi une catastrophe majeure qui a touché l'ensemble des habitants et des entreprises du territoire. Face à cette situation d'urgence, et fidèles à leurs valeurs de solidarité, les Partenaires sociaux du Groupe ont réaffirmé leur engagement en faveur des Mahorais.

Ce soutien s'est traduit par la création d'un fonds de solidarité doté d'un montant de 2 M€, en prêts ou en subvention, pour le financement par Action Logement d'aides aux ménages sinistrés ou de projets visant à la reconstruction d'un habitat durable à Mayotte.

En complément, les critères et modalités d'attribution des aides et services ont été assouplis afin d'adapter l'offre de services aux besoins du territoire. Par ailleurs, les échéances des emprunts souscrits par les salariés de Mayotte auprès d'Action Logement sont suspendues pendant 6 mois.

2.2.6. EVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A

En 2024, le taux du Livret A a été maintenu à 3,00 % par le gouvernement, malgré une formule de calcul qui aurait conduit, en théorie, à un relèvement. Cette décision, annoncée en juillet 2023 par le ministre de l'Économie, visait à préserver un équilibre entre la rémunération de l'épargne populaire et la stabilité du financement du logement social.

Ce taux, gelé pour 18 mois jusqu'en janvier 2025, reste historiquement élevé, notamment au regard des années 2014-2021 durant lesquelles il avait fluctué entre 0,50 % et 1,25 %. Il permet de préserver le pouvoir d'achat des épargnants dans un contexte d'inflation encore sensible, tout en limitant l'impact financier sur les acteurs du logement social.

En effet, 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 mécaniquement accroître les charges financières des bailleurs sociaux, dont les filiales de logement social du Groupe, et contraindre ainsi leur capacité d'investissement.

2.3. RECOURS ADMINISTRATIF ET CONTENTIEUX DE LA FEDERATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) a déposé un recours contentieux à l'encontre d'Action

Logement Groupe auprès du Tribunal administratif de Paris le 18 janvier 2024, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation et sollicitant réparation du préjudice subi.

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

2.4. NOTATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Le 29 novembre 2024, l'agence FITCH a publié une actualisation de la notation d'Action Logement Immobilier. Fitch considère ALI comme une entité liée directement à l'Etat français (AA- / Négative) et aligne les notes d'ALI sur celles de l'Etat.

En décembre 2024, l'agence Moody's a publié une actualisation de son opinion de crédit et a revu à la baisse la note d'ALI passant de Aa2 / stable à Aa3 / stable. Cette notation prend en considération le rôle essentiel d'ALI dans la mise en œuvre de la politique nationale du logement, une composante importante du système de protection sociale.

2.5. CONVENTION TRIPARTITE ÉTAT – ANRU – ACTION LOGEMENT

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

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

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

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

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

2.6. PRETS DE HAUT DE BILAN

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

Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

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

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

Garantie financière

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

2.7. SOUTENABILITE DU MODELE ECONOMIQUE D'ALS ET FUSION DE FONDS GERES HISTORIQUEMENT PAR ALS

La soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS constitue un enjeu important pour les années à venir, dans la mesure où les dispositions de la convention quinquennale 2023-2027 encadrent un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, sur la base d'un recours à l'endettement maîtrisé.

La convention quinquennale 2023-2027 prévoit la possibilité pour l'État de proposer une modification législative ayant pour objet de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation en un fonds unique, et d'accorder sa garantie au dispositif VISALE.

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

Un décret relatif aux règles de gestion du fonds unique mentionnées dans le Code de la construction et de l'habitation a été publié et l'Autorité des normes comptables (ANC) a mis à jour son règlement comptable, qui s'applique à partir de l'exercice 2024.

Ainsi, à compter de l'exercice comptable 2024, la gestion comptable et prudentielle d'ALS sera mise en œuvre sur la base d'un fonds unique.

En permettant des économies substantielles sur la gestion de la consommation des fonds propres prudentiels, la fusion des cinq fonds historiquement gérés par ALS contribue à la maîtrise de l'endettement et au montant du programme EMTN, telle que défini par les dispositions de la convention quinquennale 2023-2027.

2.8. PROGRAMME D'EMISSION OBLIGATAIRE

ALS a mis en place en octobre 2019 le premier programme EMTN 100 % durable d'un montant global de 6,2 Md€ qui doit contribuer au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire et de l'avenant reprise à la Convention Quinquennale signé le 15 février 2021. Le montant global maximal de ce programme EMTN a été rehaussé à 9,5 Md€ le 13 septembre 2023.

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

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

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

2.10. OPERATIONS DE STRUCTURE AU SEIN DU GROUPE

Les opérations de fusions entre entités consolidées intervenues sur l'exercice 2024 sont mentionnées dans la note 10.

La fusion de Locacil dans In 'Li Paca a été réalisée sur l'exercice avec un effet rétroactif au 01 janvier 2024.

Mise en équivalence de la Société SAEM Marseille Habitat :

Dans une optique de redynamisation urbaine, la ville de Marseille, en collaboration avec la CDC, a engagé une démarche de recapitalisation de la SAEM Marseille Habitat. Déjà actionnaire de la SEM, ALI a été sollicitée pour participer au renforcement capitalistique de Marseille Habitat, afin de soutenir son plan stratégique. Une augmentation de capital de 10,5 M€ a ainsi été réalisée en juillet 2024, dont 1,2 M€ apportés par ALI. En contrepartie de cette participation, ALI a signé un pacte d'actionnaire en juillet 2024 avec la CDC, la ville de Marseille et la CEPAC.

A présent, ALI possède 11% du capital de la SEM, et est représentée dans les organes de direction afin de pouvoir participer aux politiques financières et opérationnelles de la SEM, sans en détenir le contrôle. La SEM Marseille Habitat est alors intégrée par mise en équivalence dans le périmètre de consolidation à compter de 2024.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.1. PRINCIPES GENERAUX

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2024, 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^{er} 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 2025 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 ;
- et aux dispositions spécifiques du règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement, modifié par le règlement ANC n° 2024-03 du 6 septembre 2024.

Pour les spécificités propres aux organismes HLM, les principes et méthodes comptables sont également conformes aux normes spécifiques à ce secteur (règlements ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social, modifié par les règlements ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 et 2021-08 du 08 octobre 2021).

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

La suppression des dépréciations forfaitaires relatives aux prêts personnes physiques et prêts personnes morales en fonction de l'antériorité des créances impayées échues. En matière de risque de crédit, ALS applique donc dorénavant et exclusivement les dispositions prévues par le règlement ANC N° 2014-07 (voir point 4.9). Conformément à l'article 3 du règlement ANC N° 2024-03, cette évolution est traitée comme un changement d'estimation en application de l'article 122-5 du règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

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. 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).

3.3. METHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

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.

3.4. ECARTS D'ACQUISITION

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. CAS PARTICULIER DES SOCIÉTÉS HLM

Le règlement ANC n°2017-04 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques, applicable à compter du 1^{er} 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.

3.4.4. TRAITEMENT DES FILIALES ANTÉRIEUREMENT CONTRÔLÉES ET CONSOLIDÉES SUITE À DES OPÉRATIONS DE CONCENTRATION

Certaines filiales auparavant contrôlées par le groupe mais non consolidées, car ne dépassant pas les seuils de matérialité décrits en note 3.3, 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. À 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.

3.5. 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.

3.6. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

3.6.1. 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.

3.6.2. 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 (* <i>Composant optionnel qui vient en déduction de la structure</i>)	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%

- 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.

3.7. 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.

3.8. 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 et leur valeur d'utilité pour le Groupe.

3.9. 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.

3.10. 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.

• Créances douteuses

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

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

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

contrepartie pour les personnes morales, et la présence de procédure de surendettement pour les personnes physiques.

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

- **Créances douteuses compromises**

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

- **Dépréciation des créances douteuses**

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

- ✓ **Dépréciation des prêts aux personnes physiques**

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

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

- ✓ **Dépréciation des prêts aux personnes morales (bailleur)**

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

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

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

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

3.11. 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.

3.12. CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

3.12.1. 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.

3.12.2. 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).

3.13. 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).

3.14. 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).

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

3.17.1. 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 provision sur la période d'ancienneté requise et non sur la période d'ancienneté totale du salarié.

3.17.2. 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.

3.18. AUTRES PROVISIONS

3.18.1. 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).

3.18.2. PROVISIONS POUR DESAMIANPAGE

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.

3.18.3. 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.

3.18.4. PROVISIONS POUR GARANTIE VISALE ET DEPRECIATION DES CREANCES 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 1er février 2019 à destination du parc privé, afin de couvrir les dégradations du logement constatées après le départ du locataire.

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

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

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

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

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

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

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

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

rapportant les prestations versées au titre de la garantie dégradations locatives aux prestations versées au titre de la garantie loyers impayés.

3.18.5. PROVISIONS POUR RISQUES SUR CONGES PAYES

Pour mémoire en septembre 2023, une nouvelle jurisprudence changeait les règles en matière de congés payés et d'arrêt de travail, améliorant les droits des salariés aux congés payés en matière d'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail.

La nouvelle loi sur les congés payés promulguée le 22 avril 2024 précise les modalités de détermination de la provision et indiquait notamment que :

- Les nouvelles règles d'acquisition et de report des CP s'appliquent depuis le 1er décembre 2009 (Le salarié pourrait effectuer une demande de correction de ses CP sur une période pouvant remonter jusqu'à 2009) ;
- La prescription triennale en matière du paiement de salaires s'applique pour les salariés sortis des effectifs depuis 3 ans ou plus (Le salarié ayant quitté son poste depuis plus de 3 ans ne pourrait plus demander de correction) ;
- Le 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.
- Le salarié cumulera 2 jours de Congés Payés (CP) par mois d'arrêt (i.e. 24 CP/année d'arrêt ou 20 CP/année si calcul en jours ouvrés) pendant toute la durée de l'absence (i.e. au-delà d'une période ininterrompue d'un an) ;
- Le salarié aura également droit à un report de congés de 15 mois s'il n'a pu prendre les CP acquis en raison de son arrêt (i.e. arrêt > 12 mois).
- 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.

Les conséquences des modifications apportées au code du travail sur le montant de la dette pour congés payés constituent un changement d'estimation comptabilisée en totalité en résultat de l'exercice en cours (conformément à l'article 122-5 du PCG).

3.19. 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.

3.20. 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.

3.21. 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.

Certificats d'économies d'énergie

Le groupe comptabilise les certificats d'économies d'énergie et les incitations financières en autres produits opérationnels, conformément au règlement ANC 2024-02 adopté le 5 juillet 2024 et homologué le 20 décembre 2024.

3.22. 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.

3.23. 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.

3.24. 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 31/12/2024), ainsi que l'AFL, filiale immobilière détenue par ALG.

5.1. ACTIFS IMMOBILISES SECTORIELS

<i>En milliers d'euros</i> ACTIF	31 décembre 2024	ALG & APAGL	Services	Immobilier	Eliminations entre secteurs
Immobilisations incorporelles	4 117 300	205	24 458	4 092 637	
Immobilisations corporelles	84 386 699	3 300	1 016 263	83 757 009	-389 873
<i>Terrains et constructions - parc locatif</i>	<i>83 230 902</i>		<i>1</i>	<i>83 230 901</i>	
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>1 155 797</i>	<i>3 300</i>	<i>1 016 262</i>	<i>526 108</i>	<i>-389 873</i>
Immobilisations financières	1 950 065	318	185 260	1 767 105	-2 618
<i>Titres de participations</i>	<i>360 162</i>		<i>402</i>	<i>359 759</i>	<i>1</i>
<i>Prêts accordés</i>	<i>180 863</i>		<i>28 565</i>	<i>154 330</i>	<i>-2 032</i>
<i>Autres immobilisations financières</i>	<i>1 409 040</i>	<i>318</i>	<i>156 293</i>	<i>1 253 016</i>	<i>-587</i>
Titres mis en équivalence	618 549			618 549	
ACTIF IMMOBILISÉ	91 072 612	3 823	1 225 981	90 235 299	-392 491
Créances liées aux activités de financement	12 495 486		19 411 150		-6 915 664

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 2024	ALG & APAGL	Services	Immobilier	Eliminations entre secteurs
Loyers	6 182 420	0	37 317	6 148 970	-3 867
Charges locatives récupérées	1 485 040	0	7 589	1 477 567	-116
Ventes accession	308 046	0	0	308 046	0
Autres revenus	147 173	3 082	66 828	88 268	-11 005
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 497 653	0	1 497 653	0	0
Autres subventions reçues	0	0	0	0	0
Autres produits d'exploitation	526 949	27 134	473	999 444	-500 102
Produit net des activités de financement	15 858	0	73 549	0	-57 691
Produits opérationnels	10 163 139	30 216	1 683 409	9 022 295	-572 781
Subventions versées	-797 564	-65	-1 295 725	0	498 226
Charges locatives récupérables	-1 556 677	0	-9 129	-1 547 560	12
Entretien courant et gros entretien	-756 595	-664	-9 430	-746 501	0
Autres achats et charges externes	-1 368 003	-16 294	-159 240	-1 208 352	15 883
Charges de personnel	-1 138 628	-11 134	-182 087	-945 407	0
Impôts et taxes	-664 886	-1 208	-28 411	-635 267	0
Autres charges d'exploitation	-94 231	-187	-925	-94 088	969
Dotations nettes aux amort. & reprises de subventions d'investissement	-2 262 392	-229	-25 667	-2 236 496	0
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-32 170	-66	-3 447	-28 657	0
Coût du risque des activités de financement	-31 175	0	-28 129	0	-3 046
Charges opérationnelles	-8 702 321	-29 847	-1 742 190	-7 442 328	512 044
Résultat d'exploitation avant Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition	1 460 818	369	-58 781	1 579 967	-60 737
Dotation nette amort. Écarts acquisition					
Résultat d'exploitation après Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition	1 460 818	369	-58 781	1 579 967	-60 737
Produits des prêts et des placements de trésorerie	165 771	342	12 222	153 207	0
Charges intérêts	-1 619 954	0	-4 470	-1 673 757	58 273
Autres charges et produits financiers	3 572	0	-1 442	4 996	18
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-729	0	-330	-399	0
Résultat financier	-1 451 340	342	5 980	-1 515 953	58 291
Résultat Courant	9 478	711	-52 801	64 014	-2 446

Les éliminations des intragroupes réciproques pour 500 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 58 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 2024, le montant des immobilisations incorporelles s'établit à 4 117 millions d'euros (4 199 millions d'euros au 31 décembre 2023) après déduction des amortissements cumulés pour 3 133 millions d'euros (2 942 millions d'euros au 31 décembre 2023).

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 2024.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros						
	31 décembre 2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Frais de recherche & développement	10 506	47	-65		-222	10 266
Concessions, brevets & droits similaires	214 055	18 719	-15 928		12 553	229 399
Droit au bail	1 782					1 782
Baux et droit d'usufruit locatif social	714 804	42 965	-1 355		53 242	809 656
Autres immobilisations incorporelles	6 199 542	20 936	-7 606		-13 678	6 199 194
Immobilisations incorporelles - Valeurs brutes	7 140 689	82 667	-24 954		51 895	7 250 297
Amt/Dép. frais de rech. & développ.	-2 398	-1 140	65			-3 473
Amt/Dép. conc. brevets & dts similaires	-172 237	-23 259	15 830		33	-179 633
Amt/Dép. droit au bail	-310	-16				-326
Amt/Dép. Baux et droit d'usufruit locatif social	-198 977	-33 447	1 258		135	-231 031
Amt/Dép. autres immos incorporelles	-2 567 804	-154 669	3 939			-2 718 534
Immobilisations incorporelles - Amortissements	-2 941 726	-212 531	21 092		168	-3 132 997
Immobilisations incorporelles - Valeurs nettes	4 198 963					4 117 300

L'augmentation des baux et droit d'usufruit locatif social est en partie dû à la signature par I3F d'un bail emphytéotique de 16,2 millions d'euros à Paris 10ème et à Eneal pour 5 opérations via des baux emphytéotiques pour 10,6 millions d'euros.

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 2024, le montant des immobilisations corporelles s'établit à 84 387 millions d'euros (77 399 millions d'euros au 31 décembre 2023) après déduction des amortissements et dépréciations cumulés pour 31 486 millions d'euros (29 641 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Augmentation	Diminution (a)	Variation de périmètre (b)	Autres variations (c)	31 décembre 2024
Terrains et constructions - Parc locatif	105 423 218	9 514 298	-625 952	0	-162 849	114 148 715
Terrains	513 296	97 160	-8 443	0	-95 714	506 299
Constructions	722 069	2 580	-4 948	0	46 506	766 207
Installations tech, matériel & outillage	61 701	1 060	-363	1	1 275	63 674
Autres immobilisations corporelles	274 247	20 868	-16 069	0	1 132	280 178
Immobilisations corporelles en cours	46 258	21 481	0	0	39 643	107 382
Avances et acomptes Hors parc locatif	9	32	0	0	-9	32
Immobilisations corporelles - Valeurs brutes Hors Parc Locatif	107 040 798	9 657 479	-655 775	1	-170 016	115 872 487
Amt/Dép. Terrains et constructions - Parc locatif	-29 111 005	-2 244 291	388 594	0	48 889	-30 917 813
Dépréciations des terrains	-1 991	-601	23	0	-1 130	-3 699
Amt/Dép. constructions	-275 700	-22 017	2 876	0	-6 898	-301 739
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	-45 811	-5 196	366	0	70	-50 571
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	-206 702	-20 689	15 643	0	-54	-211 802
Immobilisations corporelles en cours - Amt. / Dep.	-164	-1 943	475	0	1 468	-164
Immobilisations corporelles - Amortissements & Dépréciations	-29 641 373	-2 294 737	407 977	0	42 345	-31 485 788
Immobilisations corporelles - Valeurs nettes Hors Parc Locatif	77 399 425					84 386 699

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

(b) Les « Variation de périmètre » sont liées aux entrées d'actifs récupérés à la suite des « transmissions universelles du patrimoine » de la société Locacil.

(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 2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Terrains aménagés, loués, bâtis	12 523 380	147 663	-30 708	0	1 219 898	13 860 233
Agencements, aménagements des terrains	42 109	5 572	-141	0	2 145	49 685
Construction / Immeubles de rapport	81 628 632	669 848	-545 500	0	4 933 785	86 686 765
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	392	0	0	0	0	392
Immobilisations corporelles en cours - Parc locatif	11 127 185	8 654 999	-39 893	0	-6 255 285	13 487 006
Avances et acomptes s/imm. Corporelles	101 520	36 216	-9 710	0	-63 392	64 634
Parc locatif - Valeurs brutes	105 423 218	9 514 298	-625 952	0	-162 849	114 148 715
Parc locatif - Amortissements & Dépréciations	-29 111 005	-2 244 291	388 594	0	48 889	-30 917 813
Parc locatif - Valeurs nettes	76 312 213					83 230 902

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			Fraction du capital détenu directement par le groupe	Montant des capitaux propres	Montant du résultat du dernier exercice	Valeur brute des titres détenus - 31 décembre 2024
	N° de SIREN	Adresse siège social				
CDC HABITAT SOCIAL	324 715 804	128 RUE DIDEROT 47000 AGEN	34,12%	3 465 000	40 600	121 560
FONCIERE CRONOS	884 884 701	6 PLACE DE LA PYRAMIDDE TOUR MAJUNGA J 92800 PUTEAUX	25,00%	675 983	-40 032	37 612
BATIGERE HABITAT (ex-BATIGERE GRAND EST)	645 520 164	12 RUE DES CARMES - 54000 NANCY	33,26%	1 222 316	72 302	35 704
APEC DEVELOPPEMENT	304 914 344	56 Rue Ferdinand Buisson 62200 BOULOGNE S/MER	25,00%	99 191	2 907	24 339
SIFAE	894 385 517	4 RUE FERRUS - 75014 PARIS	50,00%	39 011	-89	20 000
ESPACIL ACCESSION (ex SOCOBRET)	303 587 596	1 AV PIERRE MENDES France - 56600 LANESTER	99,78%	13 098	934	15 092
SAEM HABITER A YERRES	449 444 009	14 RUE MARCEAU BALLIOT - 91330 YERRES	41,33%	nc	nc	15 005
1001 VIES HABITAT	572 015 451	18 AV. D'ALSACE - TOUR BETWEEN - 92400 COURBEVOIE	23,16%	1 096 423	7 198	11 184
SEMINE	354 037 137	94 AV. ACHILLE PERETTI - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	46,00%	37 219	741	10 074
AL'MA	914 183 462	5 RUE ECOLE LE PENSEC BP 1427 KAWENI - 97660 DEMBENI MAYOTTE	100,00%	9 032	-968	10 000
SVU	970 501 987	6 AVENUE HENRI BARBUSSE - 69100 VILLEURBANNE	11,20%	12 573	289	6 135
SOLLAR	057 501 702	28 RUE GARIBALDI - 69006 LYON	33,74%	100 526	5 362	6 087
Sous total						312 792
AUTRES						53 526
Titres de participation (brut)						366 318

Variation des titres de participation

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Capitalisation (a)	Variation de périmètre	Autres variations (b)	31 décembre 2024
Titres de participation (valeurs brutes)	363 822	2 578	-1 966	10 490	117	-8 723	366 318
Dépréciations des titres de participation	-6 266	-397	508			-1	-6 156
Titres de participation (valeurs nettes)	357 556						360 162

Le montant des titres de participation s'élève à 360,2 millions d'euros à la clôture de l'exercice contre 357,6 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Les variations de l'année sont impactées par :

- les capitalisations dans des entités non consolidées (a) :
 - o souscription d'ALI SAS dans SVU pour 6,0 millions d'euros ;
 - o souscription d'ALI SAS dans SIFAE pour 2,5 millions d'euros.
- une réduction de capital d'in'li dans Apec Développement pour 1,8 millions d'euros ;
- l'acquisition de titres In'li Property Management et Apec Développement pour 3,2 millions d'euros ;
- l'acquisition de titres de la SEMIE de Niort pour 1,6 millions d'euros ;
- l'augmentation de capital par compensation de comptes courants de Vilogia Premium par ALI SAS pour un montant de 8,6 millions d'euros (b).

Les dépréciations des titres de participation concernent :

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
ATRIOM	-1 665	-132				-1 797
RESIDENCE ALSACE	-1 445	-15				-1 460
DIVERS (titres détenus par ALI SAS)	-1 356	-23	291			-1 088
AUTRES (hors ALI SAS)	-1 800	-227	217		-1	-1 811
Dépréciation des titres de participation	-6 266	-397	508	0	-1	-6 156

6.4. PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Variation des prêts et créances financières

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Emission de prêts / Acquisitions	Remb. de prêts / Cessions	Perte irrécouvrable	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Prêts pour accession	1 354	0	-12	0	0	-328	1 014
Autres prêts et créances financières	243 335	52 941	-111 317	0	0	-6 029	178 930
Créances rattachées à des participations	5 028	24	-192	0	0	-43	4 817
Prêts accordés - Valeurs brutes	249 717	52 965	-111 521	0	0	-6 400	184 761

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Dép. Prêts pour accession (principaux + cpl)	-325	0	0	0	0	-325
Dép. autres créances rattachées aux participations	-3 514	-59	0	0	0	-3 573
Prêts accordés - Dépréciations	-3 839	-59	0	0	0	-3 898
Prêts accordés - Valeurs nettes	245 878					180 863

Les prêts et créances financières se compose principalement des éléments suivants :

- Émissions de prêts de 52,8 millions d'euros, essentiellement constituées de placements financiers long terme de Valloire Habitat qui a effectué 40,6 millions d'euros de Dépôt à terme ;
- Remboursements de prêts de 110,5 millions d'euros, essentiellement constituées des remboursements de prêts de Valloire Habitat à hauteur de 90,1 millions d'euro.

Variation des autres immobilisations financières

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Acquisitions	Cessions	Perte irrécouvrable	Capitalisation	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Primes sur obligations	55 153	1 140	-4 716	0	0	0	-155	51 422
Titres immobilisés	1 214 375	70 401	-9 923	-	231	-131	17 975	1 292 928
Dépôts et cautionnements	62 985	17 732	-12 503	0	0	0	-1 722	66 492
Gages d'espèces (ALS)	213 312	0	0	-15 000	0	0	0	198 312
Autres immob. Financières	346	7	-421	-	0	0	164	96
Autres immobilisations financières - Valeurs brutes	1 546 171	89 280	-27 563	-15 000	231	-131	16 262	1 609 250

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Dép. des titres immobilisés	-1 153	-685	188	0	0	-1 650
Dép. Des dépôts et cautionnements	-230	-18	0	0	0	-248
Dépréciation gages d'espèces	-213 312	0	15 000	0	0	-198 312
Autres immobilisations financières - Dépréciations	-214 695	-703	15 188	0	0	-200 210
Autres immobilisations financières - Valeurs nettes	1 331 476					1 409 040

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

- les souscriptions de titres essentiellement réalisés par l'AFL à hauteur 51,4 millions d'euros et par Clésence à hauteur de 10,3 millions d'euros ;
- la diminution des titres immobilisés au cours de l'exercice 2024 essentiellement réalisée par Clésence à hauteur de 5,1 millions d'euros ;

A fin 2024 les titres participatifs représentent 45 millions d'euros, répartis sur 7 OPH, prévus dans le Plan d'Investissement Volontaire pour « soutenir la restructuration des bailleurs sociaux ». Les titres participatifs détenus sont remboursable à leur valeur nominale augmentée le cas échéant de la rémunération brute annuelle.

6.5. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Résultat	Distribution de dividendes	Capitalisation	Variation de périmètre	31 décembre 2024
Titres mis en équivalence	593 102	4 167	-429	18 668	3 040	618 549

Les titres mis en équivalence sont impactés par :

- l'entrée dans le périmètre de consolidation Marseille Habitat pour 3,0 millions d'euros ;
- la souscription au capital de Cronos réalisée par in'li Participations pour 17,5 millions d'euros.

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

- Grand Delta Habitat à hauteur de 289,5 millions d'euros ;
- Cronos à hauteur de 189,8 millions d'euros ;
- SEMCODA à hauteur de 115,5 millions d'euros ;
- SEDRE à hauteur de 16,6 millions d'euros.

Le Groupe a reconnu 4,2 millions d'euros de résultat des sociétés mises en équivalence sur l'exercice, répartis comme suit :

- Grand Delta Habitat pour 4,7 millions d'euros ;
- SEDRE pour 0,6 million d'euros ;
- Cronos pour -1,0 million d'euros ;
- SEMCODA pour -0,4 million d'euros ;
- Marseille Habitat pour -0,3 million d'euros
- Apec Résidences pour 0,3 million d'euros ;
- SGRHVS Montêmpo pour 0,2 million d'euros.

6.6. CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31 décembre 2024
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 230 919	221 788	-23 391	385	4 429 701
Prêts à personnes morales - Activités de financement	7 654 268	645 174	-483	28	8 298 987
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	26 062	4 639		-7	30 694
Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes	11 911 249	871 601	-23 874	406	12 759 382
Dépréc. Prêts à personnes physiques	-224 741	-106 589	70 810	24 750	-235 770
Dépréc. Prêts à personnes morales	-76 883	-17 158	65 905	10	-28 126
Dép. s/créances liées aux activités de financement	-301 624	-123 747	136 715	24 760	-263 896
Créances clients activités de financement - Valeurs nettes	11 609 625				12 495 486

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

En milliers d'euros	Valeur brute au 31 décembre 2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 429 701	590 810	1 158 835	2 680 056
Prêts à personnes morales - Activités de financement	8 298 987	530 766	2 097 304	5 670 917
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	30 694	30 694		
Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes	12 759 382	1 152 270	3 256 139	8 350 973

6.7. STOCKS ET ENCOURS

Variation des stocks et en cours

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Variations	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Terrains à aménager	359 336	-887	-	-5 650	352 799
Stocks - en-cours de production	55 021	10 709	-	-16 827	48 903
Terrains et immeubles en cours	510 383	43 719	-	-497	553 605
Immeubles achevés	274 371	42 957	-	7 764	325 092
Autres stocks et en-cours	396 634	32 225	-	41 949	470 808
Stocks et en-cours - Valeurs brutes	1 595 745	128 723	0	26 739	1 751 207

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Dépréciation des stocks et en-cours	-64 320	-13 561	6 337	0	-	-71 544
Stocks et en-cours - Valeurs nettes	1 531 425					1 679 663

Les reclassements de poste à poste qui s'élèvent à près de 41,9 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 2023	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Clients et comptes rattachés	203 925	16 069	-10 398	-6	47	209 637
Locataires et organismes payeurs d'APL	1 191 328	134 509	-59 963	6	-560	1 265 320
Créances clients et rattachés - Valeurs brutes	1 395 253	150 578	-70 361	0	-513	1 474 957

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Dép. clients et comptes rattachés	-2 988	-2 228	1 376	0	-88	-3 928
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-502 388	-215 388	178 420	0	53	-539 303
Dép. s/créances clients et rattachés	-505 376	-217 616	179 796	0	-35	-543 231
Créances clients et rattachés - Valeurs nettes	889 877					931 726

La part à moins d'un an des créances clients et comptes rattachées brutes s'élève à 1 422 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

Variation des autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Subventions à recevoir	1 910 169	1 760 661	149 508	8%
Dép. des subventions à recevoir	0	-123	123	-100%
Subventions à recevoir	1 910 169	1 760 538	149 631	8%
Avances et acomptes versés	146 163	137 365	8 798	6%
Créances sur personnel & org. sociaux	8 001	8 385	-384	-5%
Créances fiscales	300 044	294 440	5 604	2%
Comptes courants - actif	220 097	217 794	2 303	1%
Comptes de régularisation	72 472	71 477	995	1%
Créances sur cessions immo.	65 029	89 004	-23 975	-27%
Opérations pour le compte de tiers - Actif	69 695	58 863	10 832	18%
Autres créances (a)	314 615	291 760	22 855	8%
Dép. comptes courants & autres créances	-29 291	-32 333	3 042	-9%
Autres créances et comptes de régularisation	1 166 825	1 136 755	30 070	3%

(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.

Maturité des autres créances

En milliers d'euros	31 décembre 2024	A moins d'un an	A plus d'un an
Subventions à recevoir	1 910 169	762 563	1 147 606
Dép. des subventions à recevoir	0		
Subventions à recevoir	1 910 169	762 563	1 147 606
Avances et acomptes versés	146 163	146 115	48
Créances sur personnel & org. sociaux	8 001	8 001	0
Créances fiscales	300 044	295 896	4 148
Comptes courants - actif	220 097	46 148	173 949
Comptes de régularisation	72 472	63 287	9 185
Créances sur cessions immo.	65 029	57 443	7 586
Opérations pour le compte de tiers - Actif	69 695	17 473	52 222
Autres créances (a)	314 615	294 545	20 070
Dép. comptes courants & autres créances	-29 291		
Autres créances et comptes de régularisation	1 166 825	928 908	267 208

6.9. TRESORERIE NETTE

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Variation	31 décembre 2024
VMP - Equivalents de trésorerie et Autres placements	3 393 888	-1 112 414	2 281 474
Actions propres	2 047	0	2 047
Intérêts courus non échus s/ VMP	31 839	-11 321	20 518
Valeurs mobilières de placement et assimilés- Valeurs brutes	3 427 774	-1 123 735	2 304 039
Dép. valeurs mobilières de placement	-1 219	-401	-1 620
Valeurs mobilières de placement nettes	3 426 555	-1 124 136	2 302 419
Disponibilités	3 537 743	61 031	3 598 774
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	6 964 298	-1 063 105	5 901 193
Concours bancaires (trésorerie passive)	-224 820	-87 755	-312 575
Intérêts courus non échus - passif	-2 427	159	-2 268
Trésorerie nette	6 737 051	-1 150 701	5 586 350

6.10. PROVISIONS

Variation des provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations (a)	31 décembre 2024
Provisions pour gros entretien	479 158	122 452	-134 473	0	1	467 138
Provisions pour litiges	31 005	12 936	-10 014	0	574	34 501
Provisions pour garanties	189 800	45 119	-100	0	0	234 819
Provisions pour pertes sur contrats	19 916	2 713	-6 103	0	-50	16 476
Provisions pour pensions et retraites	201 910	17 914	-11 148	-11	68	208 733
Autres provisions pour risques et charges	201 680	45 159	-63 230	0	-6 805	176 804
<i>Autres provisions pour charges</i>	<i>153 474</i>	<i>34 036</i>	<i>-45 900</i>	<i>0</i>	<i>-6 938</i>	<i>134 672</i>
<i>Autres provisions pour risques</i>	<i>48 206</i>	<i>11 123</i>	<i>-17 330</i>	<i>0</i>	<i>133</i>	<i>42 132</i>
Autres provisions	644 311	123 841	-90 595	-11	-6 213	671 333
Provisions pour risques et charges	1 123 469	246 293	-225 068	-11	-6 212	1 138 471

(a) s'expliquent par des effets de reclassement de compte à compte, le solde concernant principalement un reclassement de provisions en dépréciations d'actifs du parc locatif par Habellis.

Au 31 décembre 2024, les reprises non utilisées s'élèvent à 34 millions d'euros (25 millions d'euros en 2023) et s'expliquent principalement par des décalages de programmes de gros entretiens pour 27 millions d'euros et des risques et charges non avérés pour 3,8 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	3,43%
Tables de mortalité	INSEE 2020-2022
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	entre 0,00% et 4,50%
Taux de rotation du personnel	entre 0% et 10,40%
Age de départ à la retraite	de 62 ans à 67 ans
Taux de charges sociales par catégorie d'emploi	entre 40% et 69,02%

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

6.10.2. PROVISIONS POUR GARANTIES

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

Elle se décompose comme suit :

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

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 12 millions d'euros ;
- 3,9 M€ pour le Plan de Sauvegarde de l'Emploi de Ma Nouvelle Ville.
- suite à la promulgation de la loi sur les modalités de provision pour risques sur congés payés, le montant s'élève à 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Au niveau du palier ALI :

- des provisions pour charges pour 112 millions d'euros (contre 131,9 millions d'euros en 2023). 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 35 millions d'euros (contre 38,1 millions d'euros en 2023) constituées de provisions pour risque de reversements de redevances sur travaux liés à des foyers cédés et de provisions pour litiges ;
- Suite à la promulgation de la loi sur les modalités de provision pour risques sur congés payés, le montant inscrit dans les comptes est de 3 millions d'euros.

6.11. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Augmentation	Diminution	Variation CBC (1)	Autres variations	31 décembre 2024
Emprunts auprès établissements de crédit	47 693 152	7 719 151	-2 323 031	228 464	-59 708	53 258 028
Emprunts issus de la PEEC	9 340	2 837	-4 675		-956	6 546
Autres dettes financières	332 535	800 581	-638 573		58 065	552 608
Dépôts de garantie	454 392	56 002	-36 559			473 835
Emprunts et dettes financières	48 489 419	8 578 571	-3 002 838	228 464	-2 599	54 291 017

(1) CBC : Concours Bancaires Courants

Maturité des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2024	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès établissements de crédit	53 258 028	3 904 018	6 378 482	42 975 528
Emprunts issus de la PEEC	6 546	580	1 040	4 926
Autres dettes financières	552 608	231 435	87 452	233 721
Dépôts de garantie	473 835	25 895	30 261	417 679
Emprunts et dettes financières	54 291 017	4 161 928	6 497 235	43 631 854

Au 31 décembre 2024, la plupart des échéances significatives est à plus de 5 ans, dans la mesure où la majorité de l'encours de la dette est amortissable. La 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 964,8 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	471 500
Impact d'une baisse des taux d'intérêt de 100pb	- 471 500

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

En milliers d'euros	31 décembre 2023	Augmentation	Diminution	Variation CBC	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2024
Emprunts obligataires (1)	599 000						599 000
Emprunts auprès de la CDC	35 843 036	6 065 894	-815 217			-71 674	41 022 039
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	10 352 391	1 644 559	-1 507 193			13 212	10 502 969
Intérêts compensateurs	5 464	8 698	-621				13 541
Concours bancaires (trésorerie passive)	224 820			87 755			312 575
ICNE sur emprunts et dettes financières	668 441			140 709		-1 246	807 904
Emprunts auprès établissements de crédit	47 693 152	7 719 151	-2 323 031	228 464		-59 708	53 258 028

En milliers d'euros	31 décembre 2024	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	41 022 039	1 478 645	3 490 624	36 052 770
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	10 502 969	1 301 209	2 288 395	6 913 365
Intérêts compensateurs	13 541	3 685	463	9 393
Concours bancaires (trésorerie passive)	312 575	312 575		
ICNE sur emprunts et dettes financières	807 904	807 904		
Emprunts auprès établiss. de crédit	53 258 028	3 904 018	6 378 482	42 975 528

(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 comme l’exercice précédent ;
- Les remboursements se sont élevés sur l’exercice à 655 millions d’euros contre 580 millions d’euros sur l’exercice précédent.

Il comporte également les emprunts participatifs pour un total de 36 millions d’euros à fin 2024.

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 2023	Variation intérêts courus	Augmentation	Diminution	Autres variations	Transformation	31 décembre 2024
Emprunts CDC (a)	1 002 051			-37 193			964 858
Intérêts courus emprunts	65	-28					37
Dettes à personnes physiques (b)	169 438		86 721	-173 332			82 827
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales) (c)	6 094 774		426 705	-204 496		-15 731	6 301 252
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires) (d)	7 200 000		500 000				7 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	71 774	-8 225					63 549
Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer	14 538 102	-8 253	1 013 426	-415 021		-15 731	15 112 523
Dettes liées aux activités de financement subventions	477 090				-30 247		446 843

- (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. Au 31 décembre 2024, 7,7 milliards ont été émis par Action Logement Services. En octobre 2024, Action Logement Services a réalisé une émission obligataire d’un montant de 500 M€, pour une durée de 15 ans, au taux d’intérêt annuel de 3,625 %.

Maturité des dettes liées aux activités de financement

En milliers d'euros	31 décembre 2024	A moins d'1 an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC (a)	964 858	40 130	192 861	731 867
Intérêts courus emprunts	37	37		
Dettes à personnes physiques (b)	82 827	82 827		
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales) (c)	6 301 252	352 313	933 603	5 015 336
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	7 700 000			7 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	63 549	63 549		
Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer	15 112 523	538 856	1 126 464	13 447 203
Dettes liées aux activités de financement subventions	446 843	446 843		
Total dettes liées aux activités de financement	15 559 366	985 699	1 126 464	13 447 203

6.13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

6.13.1. DETTES FOURNISSEURS

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Dettes fournisseurs	526 770	536 269	-9 499	-2%
Dettes fournisseurs - Accession	74 525	66 562	7 963	12%
Dettes fournisseurs d'immobilisation	770 607	678 616	91 991	14%
Fournisseurs et comptes rattachés	1 371 902	1 281 447	90 455	7%

Maturité des fournisseurs et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes fournisseurs	526 770	526 491	279
Dettes fournisseurs - Accession	74 525	74 427	98
Dettes fournisseurs d'immobilisation	770 607	753 669	16 938
Fournisseurs et comptes rattachés	1 371 902	1 354 587	17 315

6.13.2. DETTES FISCALES ET SOCIALES

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Dettes sociales	310 472	285 525	24 947	9%
Dettes fiscales	361 578	367 089	-5 511	-2%
Etat - impôts sur les bénéfices	2 188	7 411	-5 223	-70%
Dettes fiscales et sociales	674 238	660 025	14 213	2%

Maturité des dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes sociales	310 472	310 472	0
Dettes fiscales	361 578	285 514	76 064
Etat - impôts sur les bénéfices	2 188	2 188	0
Dettes fiscales et sociales	674 238	598 174	76 064

6.13.3. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Droits des locataires attributaires	392	392	0	0%
Avances et acomptes reçus (a)	358 415	319 562	38 853	12%
Comptes courants - passif	30 811	14 730	16 081	109%
Dividendes à payer	2 926	2 805	121	4%
Opérations pour le compte de tiers - Passif	37 806	38 635	-829	-2%
Subventions à verser	1 680	1 846	-166	-9%
Autres dettes (b)	185 996	170 351	15 645	9%
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	89	91	-2	
Dettes diverses	187 765	172 288	15 477	9%
Autres dettes d'exploitation	618 115	548 412	69 703	13%
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	423 086	370 842	52 244	14%
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	1 041 201	919 254	121 947	13%

(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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	A moins d'un an	A plus d'un an
Droits des locataires attributaires	392	312	80
Avances et acomptes reçus (a)	358 415	353 967	4 448
Comptes courants - passif	30 811	30 524	287
Dividendes à payer	2 926	2 926	-
Opérations pour le compte de tiers - Passif	37 806	37 712	94
Subventions à verser	1 680	1 680	-
Autres dettes (b)	185 996	180 724	5 272
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	89	89	-
Dettes diverses	187 765	182 493	5 272
Autres dettes d'exploitation	618 115	607 934	10 181
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	423 086	355 059	68 027
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	1 041 201	962 993	78 208

6.14. PRODUITS OPERATIONNELS

6.14.1. LOYERS

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Logements non conventionnés	1 050 957	810 831	240 126	30%
Supplément de loyer	29 002	28 207	795	3%
Logements conventionnés	4 387 638	4 327 015	60 623	1%
Loyers locaux commerciaux	104 978	102 177	2 801	3%
Loyers parkings	243 869	230 583	13 286	6%
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	292 869	267 039	25 830	10%
Logements en location - accession et logements accession	8 569	8 734	-165	-2%
Redevances BRS	263			
Autres loyers	64 275	63 131	1 144	2%
Total loyers	6 182 420	5 837 717	344 703	6%

Les autres loyers se composent majoritairement d’indemnités d’occupation.
Les loyers conventionnés sont présentés nets de réduction de loyers de solidarité qui s’élève à 239 millions d’euros en 2024, contre 227 millions d’euros en 2023.

L’augmentation des loyers des logements non conventionnés est principalement due au classement pour 153 millions d’euros en 2024 de loyers de logements financés par des dispositifs différents (APL vs AL). En 2023, il était présenté 145 millions d’euros de loyers de logement non conventionnés sur la ligne logements conventionnés.

6.14.2. AUTRES REVENUS ET AUTRES PRODUITS D’EXPLOITATION

Autres revenus

- Les autres revenus s’élèvent à 147,2 millions d’euros et comprennent notamment :
- 56,8 millions d’euros de ventes de marchandises correspondant essentiellement aux ventes de logements par l’ONV ;
 - 62,9 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) ;
 - 25,1 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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Subventions d'exploitation	27 231	15 125	12 106	80%
Transfert de charges d'exploitation	51 917	50 396	1 521	3%
Production immobilisée	289 874	207 251	82 623	40%
Production stockée	95 903	68 660	27 243	40%
Produits divers d'exploitation	62 024	74 869	-12 845	-17%
Autres produits d'exploitation	526 949	416 301	110 648	27%

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

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 30,3 millions d'euros contre 49 millions en 2023.

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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Fonds reçus sous forme de subvention	1 481 922	1 426 060	55 862	4%
Fonds échus et prescrits	15 079	19 933	-4 854	-24%
Transformation en subvention de fonds reçus sous forme de prêts	652	1 207	-555	-46%
Participation des employeurs	1 497 653	1 447 200	50 453	3%
Autres subventions reçues	0	17 383	-17 383	-100%
Fonds reçus	0	17 383	-17 383	-100%
Total subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 497 653	1 464 583	33 070	2%

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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Opérations avec des établissements de crédit (produits placements financiers)	80 683	87 610	-6 927	-8%
Opérations avec des personnes physiques (revenus de prêts et autres produits)	44 623	38 059	6 564	17%
Opérations avec des personnes morales	79 443	51 937	27 506	53%
Intérêts et produits assimilés - Activités de financement	204 749	177 606	27 143	15%
Opérations avec les établissements de crédit	-39 198	-30 475	-8 723	29%
Opérations avec la clientèle	-502	-1 558	1 056	-68%
Obligations et autres titres à revenus fixes	-144 664	-104 434	-40 230	39%
Autres intérêts et charges assimilés	-4 717	-4 717	0	0%
Intérêts et charges assimilés - Activités de financement	-189 081	-141 184	-47 897	34%
Autres produits nets d'exploitation - Activités de financement	190	1 775	-1 585	-89%
Produit net des activités de financement	15 858	38 197	-22 339	-58%

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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Financement des politiques nationales	-559 000	-633 000	74 000	-12%
Subventions versées aux personnes morales	-146 387	-57 731	-88 656	154%
Subventions versées aux personnes physiques	-86 936	-197 039	110 103	-56%
Autres subventions	-5 241	-19 786	14 545	-74%
Total subventions versées	-797 564	-907 556	109 992	-12%

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 599 M€ et se décomposent comme suit :

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

6.15.2. CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Achats non stockés	-545 558	-553 923	8 365	-2%
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-643 802	-618 338	-25 464	4%
Autres achats et charges externes	-66 675	-58 762	-7 913	13%
Impôts, taxes et versements assimilés	-212 821	-199 497	-13 324	7%
Charges de personnel	-82 906	-83 315	409	0%
Autres charges d'exploitation	-4 915	-4 402	-513	12%
Charges locatives récupérables	-1 556 677	-1 518 237	-38 440	3%
Charges locatives récupérées	1 485 040	1 458 742	26 298	2%
Total Charges locatives non récupérées	-71 637	-59 495	-12 142	20%

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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-293 724	-269 661	24 063	-8,92%
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-419 626	-420 905	-1 279	0,30%
Autres travaux d'entretien et de réparation	-43 245	-39 703	3 542	-8,92%
Total entretien courant et gros entretien	-756 595	-730 269	-26 326	3,60%

6.15.4. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Achats de marchandises, matière première, fournitures et autres approvisionnements	-474 118	-449 517	-24 601	5%
Sous traitance générale	-169 125	-157 682	-11 443	7%
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-252 529	-249 423	-3 106	1%
Redevances de crédit-bail	-1 048	-3 225	2 177	-68%
Locations et charges locatives	-110 121	-107 098	-3 023	3%
Primes d'assurances	-89 521	-74 289	-15 232	21%
Frais de publicité	-24 326	-22 655	-1 671	7%
Déplacements, missions, réceptions	-24 978	-24 289	-689	3%
Frais postaux et de télécommunications	-28 598	-29 427	829	-3%
Services bancaires et assimilés	-22 294	-17 488	-4 806	27%
Autres charges externes	-57 030	-63 101	6 071	-10%
Cotisations CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social)	-78 998	-76 004	-2 994	4%
Cotisations ANCOLS/ACPR/Autres	-7 601	-7 536	-65	1%
Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, et valeurs similaires	-27 716	-27 068	-648	2%
Autres achats et charges externes	-1 368 003	-1 308 802	-59 201	5%

6.15.5. CHARGES DE PERSONNEL

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Salaires et traitements	-783 419	-747 889	-35 530	5%
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	-309 681	-290 428	-19 253	7%
Autres charges de personnel	-43 724	-36 927	-6 797	18%
Participation des salariés aux résultats	-1 804	-2 083	279	-13%
Crédit d'impôt compétitivité et emploi	0	199	-199	100%
Total charges de personnel	-1 138 628	-1 077 128	-61 500	6%

6.15.6. IMPOTS ET TAXES

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Impôts et taxes sur rémunérations	-106 940	-101 088	-5 852	6%
Taxe foncière	-679 670	-651 184	-28 486	4%
Autres impôts et taxes	-48 637	-37 469	-11 168	30%
Dégrèvement taxe foncière	170 361	151 914	18 447	12%
Total impôts et taxes	-664 886	-637 827	-27 059	4%

6.15.7. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes morales	-1 144	-1 399	255	-18%
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes physiques	-69 217	-60 488	-8 729	14%
Autres charges d'exploitation	-23 870	-18 454	-5 416	29%
Total autres charges d'exploitation	-94 231	-80 341	-13 890	17%

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-212 531	-203 945	-8 586	4%
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-2 276 469	-2 162 584	-113 885	5%
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	220 035	205 464	14 571	7%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations incorporelles	0	0	0	0%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations corporelles	9 051	11 538	-2 487	-22%
Dotations aux amortissements des charges à répartir	-2 478	-1 967	-511	26%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-2 262 392	-2 151 494	-110 898	5%

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 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Personnes Morales	48 264	-35 701	83 965	-235%
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-17 158	-48 226	31 068	-64%
Reprises sur dépréciations des prêts PM	65 905	12 654	53 251	421%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-483	-129	-354	274%
Personnes physiques	-79 439	-44 889	-34 550	77%
Dotations aux dépréciations des prêts & Provisions passif PP (*)	-99 774	-117 081	17 307	-15%
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	43 726	100 645	-56 919	-57%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-23 391	-28 453	5 062	-18%
Gapes d'espèces				
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%
Total coût du risque - activités de financement	-31 175	-80 590	49 415	-61%

(*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 54 655 K€ et aux dotations aux provisions passif pour 45 119 K€

(**) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 43 626 K€ et reprises sur provisions passif pour 100 K€

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

✓ Visale

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

6.16. RESULTAT FINANCIER

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Produits des prêts et des placements de trésorerie	165 771	133 512	32 259	23%
Charges intérêts	-1 619 954	-1 214 671	-405 283	33%
Autres charges et produits financiers	3 572	5 027	-1 455	-29%
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-729	17 340	-18 069	-104%
Résultat financier	-1 451 340	-1 058 792	-392 548	37%

La baisse du résultat financier de 392,5 millions d'euros est essentiellement liée aux précédentes hausses des taux variables d'intérêt (le taux du livret A était passé de 0,5% à 1% début 2022, puis révisé à 2% en août 2022 et enfin réhaussé à 3% début février 2023) 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, maintenu à 3% jusqu'au 1er février 2025.

6.17. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat net des cessions d'éléments d'actif

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Produit de cessions - Parc locatif	641 628	652 320	-10 692	-2%
Valeur comptable des éléments d'actif cédés - Parc locatif	-251 544	-244 448	-7 096	3%
Produits de cessions - Autres immobilisations incorporelles et corporelles	17 497	31 015	-13 518	-44%
Valeur comptable des autres immobilisations incorp. et corp. cédées	-14 560	-30 760	16 200	-53%
Produits de cessions des titres de participation et autres titres immobilisés	13 267	300 466	-287 199	-96%
Valeur comptable des titres de participation et autres titres immobilisés cédés	-11 130	-305 108	293 978	-96%
Total résultat net des cessions d'éléments d'actif	395 158	403 485	-8 327	-2%

En 2024, la société subi toujours la 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, le recul des ventes est encore marqué cette année, impactant par conséquent le résultat net de cessions d'éléments d'actifs.

A noter la valeur comptable des éléments d'actif cédés du parc locatif comprend 57,3 millions d'euros de sorties de composants, démolitions et mises aux rebuts.

Par ailleurs, dans le cadre de leur activité de BRS, le montant total des ventes s'élève à 20,6 millions d'euros pour 2024, les principaux contributeurs Domofrance, Seqens et Logeo Seine ont réalisé des cessions de droits réels pour 124 logements.

Autres charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Subv. d'inves. virée au résultat s/composants sortis	10 074	7 178	2 896	40%
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	1 397	2 567	-1 170	-46%
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	-1 272	-3 718	2 446	-66%
Autres produits exceptionnels	146 250	130 542	15 708	12%
Autres charges exceptionnelles	-232 094	-194 188	-37 906	20%
Transfert de charges exceptionnelles	57	1	56	5600%
Total autres charges et produits exceptionnels	-75 588	-57 618	-17 970	31%

Les autres produits exceptionnels et autres charges exceptionnelles d'un montant net de – 85,8 millions d'euros sur 2024 se décomposent comme suit :

- des produits sur sinistres (indemnités d'assurance) pour 64,3 millions d'euros (contre 50,6 millions d'euros en 2023) ;
- des subventions reçues (principalement à des fins de démolition) pour 40 millions d'euros (contre 44,1 millions d'euros en 2023) ;
- des dégrèvements d'impôts pour 1 millions d'euros (contre 3 millions d'euros en 2023) ;
- des charges sur sinistres pour -91,8 millions d'euros (contre -74,5 millions d'euros en 2023) ;
- des coûts de démolition pour -47,3 millions d'euros (contre -40,3 millions d'euros en 2023) ;
- des frais de commercialisations sur ventes pour -25,8 millions d'euros (contre -26,3 millions d'euros en 2023) ;
- des coûts d'abandon de projets pour -12,5 millions d'euros (contre -11,4 millions d'euros en 2023).

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 bénéfices 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 ».

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
impôts exigibles	-25 632	-16 386
Total impôts sur les résultats	-25 632	-16 386

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net	318 347	371 330
Impôts sur les résultats	-25 632	-16 386
Résultat avant impôts	343 979	387 716
Taux d'impôt théorique de la mère	25,00%	25,00%
Impôt théorique	-85 995	-96 929
Activité SIEG non taxable	62 336	78 846
Pertes non activées - imputation de pertes non activées	716	-4 373
Amortissements Ecart de réévaluation	9 297	9 331
Neutralisation des plus values internes	-22 456	-26 974
Régime mère fille Dividendes filiales non consolidées	13 315	17 588
Autres	-2 845	6 125
Impôt effectif	-25 632	-16 386
Taux d'impôt effectif	7,45%	4,23%

Pour rappel en 2023, ALI a obtenu de l'administration fiscale un remboursement d'IS de 7,3 millions d'euros suite de la régularisation du résultat fiscal 2017/2018, qui a eu pour effet de diminuer la part d'impôt effectif du Groupe.

Les déficits fiscaux issus des activités imposables ne sont pas activés en l'absence de perspective à court terme d'imputation sur des futurs bénéfices fiscaux. Ils s'élèvent à 2 135 millions d'euros au 31 décembre 2024 (identique à 2023).

6.19. PILIER II

Rappel du cadre réglementaire

Le Pilier II fait partie des règles GloBE (Global Anti-Base Erosion) de l'OCDE/G20, visant à garantir une imposition minimale mondiale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et nationaux ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros. Une des principales mesures affectant le Groupe Action Logement concerne le Taux Effectif d'Imposition (TEI). En effet, si ce taux est inférieur à 15 %, un impôt complémentaire est dû.

La directive européenne sur le Pilier II a fait l'objet d'une transposition dans le droit français dans l'article 4 de la Loi de Finances 2024. Il impose une imposition minimale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et nationaux ayant un chiffre d'affaires consolidé supérieur ou égal à 750 millions d'euros.

Pour Action Logement Groupe

Le groupe Action Logement se trouve, par principe, dans le champ du dispositif Pilier II (i.e. imposition des groupes au taux minimum de 15 %) dans la mesure où :

- le dispositif ne prévoit pas d'exonération sectorielle pour le logement social ;
- la directive Pilier II de l'Union Européenne et la transposition française ont étendu l'application du dispositif aux groupes purement nationaux.

Compte tenu de l'exonération partielle d'IS dont bénéficient bon nombre des entités composant le Groupe, le taux effectif d'imposition de ce dernier est très inférieur à 15 %, de sorte que l'application de ce dispositif pourrait rendre exigible un impôt complémentaire.

Le Groupe se trouve ainsi dans le champ de Pilier II, toutefois les retraitements prévus par la réglementation (déductions liées à la substance) permettront de réduire significativement l'impact fiscal de l'impôt complémentaire, qui pourra ainsi être considéré comme sans effet au regard de l'activité du Groupe. Nous n'avons donc pas provisionné d'impôt complémentaire à payer dans les comptes de l'exercice.

7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Hypothèques et nantissements	3 194 437	2 860 125	334 312	12%
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	9 769 598	9 189 946	579 652	6%
Avals, cautions, garanties	4 054 370	3 755 427	298 943	8%
Sous-total garanties données	17 018 405	15 805 498	1 212 907	8%
Politiques nationales (subventions à verser)	4 827 000	5 386 000	-559 000	-10%
Prêts aux autres personnes morales	3 048 099	3 115 777	-67 678	-2%
Prêts aux personnes physiques	256 779	344 154	-87 375	-25%
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives	6 808 637	5 629 279	1 179 358	21%
Reste à payer sur coûts de production prévisionnel - Opérations non liquidées	260 871	245 672	15 199	6%
Compromis de vente	2 403 715	2 447 302	-43 587	-2%
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	5 516	6 700	-1 184	-18%
Autres engagements donnés	1 193 835	1 166 175	27 660	2%
Engagements donnés	35 822 857	34 146 848	1 676 009	5%

Les engagements présentés se décomposent comme suit :

Les garanties accordées au titre du dispositif VISALE, qui s'élèvent à 9 769 millions d'euros à fin 2024 et se décomposent comme suit :

- garantie VISALE à hauteur de 9 502 millions d'euros ;
- Garanties douteuses sur VISALE de 268 millions d'euros.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 4 045 millions d'euros et se décompose principalement comme suit :

- avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 541 millions d'euros ;
- garanties établissements de crédit à hauteur de 2 887 millions d'euros ;
- engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 40 millions d'euros ;
- immobilière 3F à hauteur de 263 millions d'euros.

Les engagements donnés pour le financement des « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élèvent à 4 827 millions d'euros et se décomposent comme suit :

- subventions ANIL-ADIL à hauteur de 27 millions d'euros ;
- subventions ANRU-NPNRU à hauteur de 4 800 millions d'euros ;

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 3 049 millions d'euros et se décompose essentiellement comme suit :

- bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 679 millions d'euros ;
- Action Cœur de ville à hauteur de 608 millions d'euros ;
- logements foyers hors FTM de 160 millions d'euros ;
- prêts NPNRU à hauteur de 674 M€ ;
- autres financements à hauteur de 759 M€.

Le poste « Prêts aux autres personnes physique » s'élève à 257 millions d'euros et concerne uniquement ALS.

7.2. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Avals, cautions, garanties - Recus	2 179 110	395 569	1 783 541	451%
Hypothèques et nantissements - Reçus	175 236	28 382	146 854	517%
Sous-total garanties reçues	2 354 346	423 951	1 930 395	455%
Emprunts auprès de la CDC	5 689 847	4 075 611	1 614 236	40%
Autres emprunts - Reçus	3 418 696	3 016 527	402 169	13%
Compromis de vente immobiliers (vente aux locataires)	215 195	199 232	15 963	8%
Réservations sans fonds bloquée - Location accession	164 018	369 394	-205 376	-56%
Dépôts de garantie bloquée - Location Accession	497	942	-445	-47%
Autres engagements reçus	593 680	749 786	-156 106	-21%
Engagements reçus	12 436 279	8 835 443	3 600 836	41%

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 sommes restantes à percevoir par les filiales du groupe, dans le cadre des réservations effectuées par les clients lors de signatures d'actes prévisionnels de ventes HLM, de ventes de lots libres, de PSLA, qui n'ont pas donné lieu au blocage préalable de fonds ;
- l'augmentation des avals, cautions, garanties - Recus, principalement chez SHLMR pour 1 080 millions d'euros et chez NOALIS pour 699 millions d'euros ;

8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. EFFECTIF

	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	5 079	4 897	182	4%
Employés non cadres	14 343	14 208	135	1%
Effectif moyen (ETP)	19 422	19 105	317	2%

	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	5 168	4 904	264	5%
Employés non cadres	14 473	14 286	187	1%
Effectif de clôture (ETP)	19 641	19 190	451	2%

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 2024			31 décembre 2023		
	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total
KPMG	1 268	55	1 323	1 246	57	1 303
Mazars	714	153	867	906	47	953
PricewaterhouseCoopers (PWC)	410	0	410	534	0	534
Grant Thornton	374	54	428	510	87	597
Autres	1 695	26	1 721	1 540	111	1 651
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	4 461	288	4 749	4 817	302	5 119

9. EVENEMENTS POST CLOTURE

9.1. AMBITIONS ET PERSPECTIVES POUR 2025

En 2025, Action Logement poursuivra son action au service du lien emploi-logement dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027. Plus mobilisé que jamais, le Groupe fait du logement abordable et durable un levier essentiel contribuant aux enjeux de développement économique, de cohésion sociale et de transition écologique des territoires. Le Groupe poursuivra ses efforts autour de plusieurs engagements phares, parmi lesquels :

- faciliter l'accès au logement et à la mobilité des salariés des entreprises, soit 800 000 aides et services, dont 140 000 ménages logés et 405 000 garanties Visale ;
- produire et réhabiliter des logements abordables et durables, soit 40 000 logements programmés ; 40 000 logements réhabilités ; 40 000 mises en chantier.

9.2. CREATION DU GROUPE IN'LI

Le Conseil d'administration du 31 mars dernier a acté une évolution stratégique majeure, la création du groupe in'li. Cette nouvelle ambition vise à consolider l'offre de logements intermédiaires en France, tout en renforçant le positionnement et l'action d'in'li sur l'ensemble du territoire national.

Cette transformation découle de la filialisation des quatre entités régionales (in'li Aura, in'li Sud-Ouest, in'li Paca et in'li Grand Est) auprès d'in'li Île-de-France. Cette nouvelle organisation à l'échelle nationale va permettre au Groupe d'être plus robuste de manière à optimiser ses financements, accroître sa production et créer des synergies pour faciliter son développement.

A terme, l'objectif est triple : préserver et développer massivement l'offre de logements à prix maîtrisé, devenir le leader de l'offre de logements à prix maîtrisé et la référence du logement intermédiaire et renforcer l'expertise et la territorialité au plus près des besoins des entreprises et des bassins d'emplois.

Le groupe in'li dispose aujourd'hui d'un patrimoine de 80 000 logements, dont près de 22 000 en régions, et d'un effectif de 1 300 collaborateurs. En cohérence avec le Pacte pour le Logement Intermédiaire, il produira près de 4 000 nouveaux logements par an sur les prochaines années.

Soucieux de la satisfaction client, le Groupe mise sur la proximité, la digitalisation des services et une expérience utilisateur simplifiée via sa plateforme en ligne. Enfin, le groupe in'li portera son investissement à hauteur de 140 M€ par an pour rénover son parc au service du confort de ses clients et de la performance énergétique de son patrimoine, conformément aux engagements formalisés dans le Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation mis en œuvre par Action Logement depuis novembre 2022.

9.3. RECOURS DE LA FEDERATION DES OPH

En janvier 2024, la Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH) a saisi le tribunal administratif de Paris, d'une part, d'une requête indemnitaire contre l'Etat et Action Logement Groupe contestant la non-éligibilité des offices publics de l'habitat (OPH) à la directive « Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements » émise par ALG le 5 novembre 2019 en application de la convention quinquennale 2018-2022 et, d'autre part, d'une requête en annulation contre la directive « Dotations en capital, souscription de titres participatifs ou subventions » émise par ALG le 26 juillet 2023 en application de la convention quinquennale 2023-2027.

Par une décision du 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris a, après avoir considéré qu'ALG avait irrégulièrement exclu les OPH du bénéfice de la directive du 5 avril 2019 précitée, rejeté la requête indemnitaire de la FOPH en l'absence de tout préjudice causé à cette dernière. Dans cette même décision, le tribunal administratif de Paris a également annulé la directive du 26 juillet 2023.

ALG conteste l'interprétation manifestement erronée de la convention quinquennale 2018-2022 et de la directive du 5 novembre 2019 précitée ainsi que les motifs retenus pour censurer la directive du 26 juillet 2023. Toutefois, afin de pouvoir distribuer les emplois de la PEEC prévus par la convention quinquennale 2023-2027 et dont la directive du 26 juillet 2023 précitée avait pour objet de définir les objectifs, une nouvelle directive sera adoptée prochainement.

En mai 2025, ALG a été destinataire de demandes indemnitaires adressées par des OPH contestant leur non-éligibilité à la directive du 5 novembre 2019 précitée. Ces demandes sont en cours d'analyse par ALG.

9.4. POURSUITE DES RESTRUCTURATIONS

IMMOBILIERE 3F et ERIGERE

Le Conseil d'Administration d'ERIGERE du 18 décembre 2024 a approuvé le principe de la fusion-absorption d'ERIGERE par IMMOBILIERE 3F. Les travaux préparatoires se poursuivent avec l'objectif d'une mise en œuvre de cette fusion lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2024.

Par ailleurs, la société IMMOBILIERE 3F a acquis 89,34% des actions d'ERIGERE, le 2 janvier 2025 devenant ainsi le nouvel actionnaire de référence de la société.

La fusion sera effective juridiquement le 01/10/2025 mais rétroactive comptablement au 01/01/2025.

DOMOFRANCE et CLAIRSIENNE

Afin de développer leurs compétences en Nouvelle-Aquitaine au service du lien emploi-logement sur des territoires à la fois communs comme en Gironde, mais également complémentaires sur d'autres départements, cette opération de fusion s'inscrira dans :

- une logique de simplification et de rationalisation de l'organisation du groupe Action Logement Immobilier ;
- le cadre d'une stratégie cohérente de développement, assise sur une structure à pérennité renforcée sur tout le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, ainsi que les départements limitrophes.

La concentration des organismes HLM intervenant sur la même région est de nature à renforcer leur efficacité dans l'exercice de leurs métiers de bailleur ainsi que de constructeur de logements locatifs et en accession sociale, avec un impact positif pour leurs locataires ainsi que l'ensemble des partenaires desdits organismes HLM, tels que les collectivités locales et les financeurs du logement social.

Le nouvel ensemble qui serait formé au 31 août 2025 à la suite de l'opération de fusion générerait un parc de plus de 57 000 logements avec près de 990 collaborateurs.

10. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2024

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	100,00	100,00
7500100083	497806331	APAGL	Association		IG	100,00	100,00
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	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	64,72	93,78
6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		IG	66,66	98,23
7600050025	552141541	3F NORMANVIE	SA d'HLM		IG	65,28	96,27
5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		IG	50,00	64,94
8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		IG	66,37	97,88
7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		IG	66,67	98,24
7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		IG	66,32	97,92
0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		IG	68,26	98,31
6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		IG	65,33	97,99
7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	OPCI		ME	25,00	24,88
6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		IG	65,93	98,90
3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		IG	61,87	91,24
0200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		IG	64,07	96,10
1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		IG	70,00	90,83
9200505265	884845405	CRONOS	SAS		ME	25,00	24,88
6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		IG	66,46	99,69
3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		IG	63,80	95,51
3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		IG	78,19	99,96
7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		IG	59,63	89,34
3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		IG	100,00	100,00
3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		IG	65,60	98,38
3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		IG	99,89	99,89
6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		IG	56,15	84,22
7500535104	887642494	FONCIERE DE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SASU		IG	100,00	100,00
8400050017	662620079	GRAND DELTA HABITAT	SCIC d'HLM		ME	39,00	62,83
2100050013	15450638	HABELLIS	SA d'HLM		IG	63,05	94,24
5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		IG	99,43	99,43
7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		IG	59,96	88,42
7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		IG	65,54	98,31
6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		IG	66,30	97,78
7500530018	602052359	IN'LI	SA		IG	99,53	99,53
6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		IG	97,76	97,73
6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		IG	99,24	99,20
0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		IG	96,29	96,29
9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	OPCI		IG	100,00	99,53
3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		IG	99,65	99,65
3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		IG	66,65	86,73
4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		IG	62,87	94,30
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	66,53	99,79
1300530039	57800070	LOCACIL	SA	Fusion dans IN'LI PACA au 01/01/2024	IG	-	-
9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		IG	99,99	99,99
7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		IG	65,96	98,94
6100050022	96220033	LOGISSIA (ex SAGIM)	SA d'HLM		IG	66,20	99,29
8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		IG	35,05	98,90
1300070118	061800140	MARSEILLE HABITAT	SEM	Entrée de périmètre 2024	ME	11,15	11,15
1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		IG	66,64	99,67
2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		IG	85,56	99,36
1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		IG	64,03	96,05
9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		IG	63,87	95,80
1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		IG	99,83	99,83
5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		IG	65,73	98,60
4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		IG	66,05	99,07
3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		IG (1)	57,84	86,76
0400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		IG	100,00	100,00

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

L'AFL constitue un palier opaque.

(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		ME	34,00	33,99
0100070013	759200751	SEMCODA	SEM		ME	21,45	21,45
7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		IG	66,01	94,97
7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		IG	50,05	74,33
7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS		ME	23,00	23,00
9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		IG	63,29	94,86
9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		IG	66,42	96,64
3800050022	58502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		IG	66,20	97,85
6900860016	333977445	SOFONLY	SA		IG	100,00	100,00
1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		IG	66,54	99,82
4500050015	86180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		IG	64,36	96,49
5700050036	362801011	VIVEST (Ex LOGIEST)	SA d'HLM		IG	60,04	90,04