



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET



Tour Eqho
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 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
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 2025

A 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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- La note « 3. Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application des règlements ANC 2022-06 et ANC 2023-03.
- Sur le point exposé dans la note « 2.4. Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et des OPH » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

Valeur nette comptable des titres de participation

La note « 4.1 Immobilisations corporelles, incorporelles et 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 « 4.7 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 :

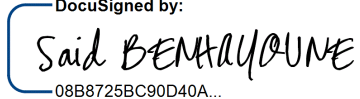
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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, le 12 juin 2026

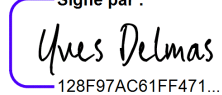
DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

KPMG SA

Paris La Défense, le 12 juin 2026

Signé par :

128F97AC61FF471...

Yves DELMAS

Associé

ACTION LOGEMENT GROUPE

ActionLogement 

Comptes annuels

de l'exercice clos le 31 décembre

2025

SOMMAIRE

Bilan au 31 décembre 2025.....	3
Compte de résultat.....	5
1. Informations générales.....	6
1.1 Forme juridique et objet social d'ALG.....	6
1.2 Nature et périmètre des activités réalisées	6
1.3 Moyens mis en œuvre.....	7
2. Faits caractéristiques de l'exercice.....	8
2.1 Contexte du marché immobilier et du logement social.....	8
2.2 Partenariat avec la Banque des Territoires	8
2.3 Action Logement poursuit le renforcement de ses partenariats au service de l'accès au logement et à l'emploi et de la transition écologique	9
2.4 Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et des OPH	9
2.5 Evolution du taux du livret A.....	10
2.6 Mise en œuvre d'axes de restructuration des sociétés contrôlées par Action Logement Immobilier	10
2.7 Notation souveraine.....	11
3. Règles et méthodes comptables	11
4. Notes relatives au bilan et au compte de résultat	15
4.1 Immobilisations corporelles, incorporelles et financières	15
4.2 Créances	18
4.3 Disponibilités et valeurs mobilières de placements.....	18
4.4 Fonds propres.....	19
4.5 Provisions pour risques et charges	19
4.6 Dettes	21
4.7 Concours publics, subventions d'exploitation	21
4.8 Autres produits et charges d'exploitation.....	22
4.9 Produits et charges financiers.....	22
5. Autres informations.....	22
6. Evènements postérieurs à l'exercice.....	23
6.1 Partenariat renouvelé pour le logement des salariés agricoles.....	23
6.2 Evolution de la garantie Visale	23
6.3 Conflit actuel au Moyen-Orient	24
6.4 Ambitions et perspectives pour 2026	24

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

Actif – données en K€

RUBRIQUE	Montant Brut	Amort. & Provisions	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	632	587	45	43
Licences, Logiciels	598	587	11	23
Immobilisations incorporelles en cours	33	-	33	20
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 963	4 936	3 027	3 166
Constructions	5 200	2 631	2 569	2 699
Installations techniques, matériel et outillage	2 706	2 305	402	467
Immobilisations corporelles en cours	56	-	56	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)	323 272	-	323 272	323 272
Participations et autres titres	323 000	-	323 000	323 000
Dépôts et cautionnements	272	-	272	272
Total I	331 867	5 523	326 344	326 481
(1) Dont à moins d'un an	3		3	
ACTIF CIRCULANT				
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	3
Créances (2)				
Clients et comptes rattachés	3 288	-	3 288	2 436
Autres créances	27	-	27	82
Charges constatées d'avance	544		544	557
Instruments financiers à terme	5 321	-	5 321	5 321
Disponibilités	5 379	-	5 379	5 162
Total II	14 558	-	14 558	13 561
TOTAL GENERAL (I + II)	346 425	5 523	340 902	340 042
(2) Dont à moins d'un an	3 858		3 858	3 075

Passif – données en K€

RUBRIQUE	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
FONDS PROPRES	-	
<i>Fonds propres sans droit de reprise</i>	-	
Fonds propres statutaires	35 000	35 000
Réserves		
Autres réserves	297 693	297 693
Report à nouveau	-	-
Excédent ou déficit de l'exercice	-	-
TOTAL I	332 693	332 693
PROVISIONS		
Provisions pour charges	2 406	1 479
TOTAL II	2 406	1 479
DETTES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 846	2 601
Dettes fiscales et sociales	2 444	2 463
Autres dettes	514	806
TOTAL II (1)	5 803	5 870
TOTAL GENERAL (I + II + III)	340 902	340 042
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes e cours)	5 803	5 870

COMPTE DE RÉSULTAT

Données en K€

RUBRIQUE	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
<i>Ventes de biens et services</i>		
<i>Ventes de prestations de services</i>	3 601	3 068
<i>Produits de tiers financeurs</i>	21 094	21 474
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat. - Fonct. Interne</i>	15 190	15 516
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat - Partenaires sociaux</i>	5 904	5 958
Reprises sur amortissements., dépréciations et provisions	247	210
Autres produits	73	8
TOTAL I	25 014	24 760
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	14 436	15 028
<i>Dont gestion pour compte des partenaires sociaux</i>	996	979
<i>Dont financement direct des partenaires sociaux</i>	4 908	4 979
<i>Dont autres achats et charges externes</i>	8 532	9 071
Impôts, taxes et versements assimilés	976	1 002
Salaires et traitements	5 765	5 807
Cotisations sociales	2 587	2 573
Dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations	210	238
Dotations aux provisions	1 173	244
Autres charges	115	187
TOTAL II	25 261	25 079
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-246	-318
PRODUITS FINANCIERS		
Autres intérêts et produits assimilés	261	318
TOTAL III	261	318
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts et charges assimilées	-	-
TOTAL IV	-	-
2. RESULTAT FINANCIER (III - IV)	261	318
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	14	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)	14	0
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-14	0
Participation des salariés aux résultats (VII)	-	-
Impôts sur les bénéfices (VIII)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	25 275	25 079
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + VIII)	25 275	25 079
EXCEDENT OU DEFICIT	0	0
CONTRIBUTION VOLONTAIRES EN NATURE		
Dons en natures	-	-
Presations en nature	-	-
Bénévolat	-	-
TOTAL	-	-
CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
Secours en nature	-	-
Mise à disposition gratuite de biens	-	-
Presatations en nature	-	-
Personnel bénévole	-	-
TOTAL	-	-

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 2025, 61 collaborateurs, y compris la Directrice Générale.

2. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

2.1 Contexte du marché immobilier et du logement social

En 2025, le secteur de l'immobilier et du logement en France reste marqué par des tensions structurelles, bien que certains indicateurs témoignent d'une stabilisation progressive après deux années de forte contraction.

Après le recul observé en 2023 et 2024, le nombre de permis de construire a progressé d'environ 15%, atteignant 379 222 logements autorisés à la construction, tandis que les mises en chantier ont augmenté de 5% sur l'année, atteignant près de 274 600 logements commencés. Malgré ce rebond, ces niveaux restent inférieurs aux moyennes observées avant la crise immobilière.

Le niveau de construction demeure ainsi structurellement insuffisant pour répondre à la demande, dans un contexte marqué notamment par la hausse des coûts de construction et par des conditions de financement encore contraignantes.

S'agissant du logement social, certains indicateurs apparaissent favorables à une reprise progressive de la production. En 2025, plus de 117 000 agréments de construction de logements sociaux ont été délivrés (contre près de 98 600 en 2024), traduisant un redressement de la programmation. Par ailleurs, la baisse du taux du livret A, principal support de financement du logement social, contribue à améliorer les conditions de financement des bailleurs sociaux.

En revanche, 2025 a été marquée par une nouvelle augmentation du nombre de ménages en attente d'un premier logement social ou d'un relogement au sein du parc HLM.

2.2 Partenariat avec la Banque des Territoires

La Banque des Territoires et Action Logement confirment leur partenariat stratégique à travers la signature de la convention de partenariat de 24 milliards d'euros de financements sur la période 2025-2027. Cette ambition commune est à la hauteur du rôle structurant que jouent les deux Groupes dans la production de logements abordables en France.

Ce mémorandum vise à renforcer leur action commune pour financer et développer des logements sociaux et intermédiaires pour les salariés et accompagner Action Logement dans sa volonté de décarbonation de son parc immobilier.

Cette enveloppe, en cohérence avec les engagements pris dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027, permettra le développement de 200 000 logements neufs et 200 000 réhabilitations au sein du patrimoine du Groupe.

Dans ce cadre, la Banque des Territoires mettra à disposition des financements spécialement adaptés aux besoins d'Action Logement ainsi que des crédits d'ingénierie pour des projets écologiques d'adaptation au changement climatique et une contribution au développement de l'attractivité des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

2.3 Action Logement poursuit le renforcement de ses partenariats au service de l'accès au logement et à l'emploi et de la transition écologique

L'année 2025 est également marquée par le renforcement et le renouvellement de partenariats structurants en faveur de l'accès au logement et de la transition écologique, parmi lesquels :

- Le renouvellement du partenariat avec cinq associations nationales représentatives des locataires² conclu en 2022 dans un contexte de hausse d'énergie. Cette nouvelle coopération vise à poursuivre et développer les actions en faveur de la maîtrise des charges locatives et du pouvoir d'achat, de la qualité du service rendu aux locataires, de la bonne prise en charge du vieillissement et de l'innovation sociale et environnementale.

La première charte, qui s'inscrivait dans le déploiement du Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation d'Action Logement, avait notamment permis la création du Fonds Énergie piloté par Soli'AL ;

- La conclusion d'un partenariat avec ZEBOX en octobre 2025, visant à accélérer la transformation durable du logement abordable destiné aux salariés. Cette collaboration a pour objectif d'identifier et de déployer des solutions innovantes, notamment en matière de décarbonation, d'adaptation au changement climatique et d'amélioration du confort de vie.

S'appuyant sur l'expertise de ZEBOX et doté d'un financement via le fonds d'innovation ALINOV, ce programme porte sur plusieurs axes prioritaires, dont la qualité de vie des résidents, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la gestion de l'eau et de la biodiversité, avec des expérimentations prévues notamment en Outre-mer et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

- Le renouvellement de la convention de partenariat avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). Les deux acteurs entendent développer le service rendu aux propriétaires bailleurs et aux investisseurs et favoriser ainsi la production d'une offre de logements accessible pour les salariés et les saisonniers.

2.4 Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et des OPH

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) a saisi le Tribunal administratif de Paris le 18 janvier 2024 d'un recours indemnitaire dirigé contre Action Logement Groupe sollicitant l'indemnisation d'un supposé préjudice qui aurait été causé par une répartition prétendument discriminatoire des fonds issus de la PEEC dans le cadre de l'exécution de la Convention quinquennale 2018 – 2022 et de la directive de 2019 prise pour son application, en méconnaissance du principe légal de non-discrimination inscrit à l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation.

La FOPH a également engagé un recours en annulation devant le même tribunal contre la Directive du 26 juillet 2023 adoptée par ALG en application de la Convention quinquennale 2023 – 2027 et relative aux modalités de distribution des dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs, estimant que ladite directive prévoyait des conditions discriminatoires pour les OPH dans la distribution des fonds.

Par jugement du 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris a, après avoir considéré qu'ALG avait méconnu le principe de non-discrimination et commis une faute susceptible d'engager sa

responsabilité à l'égard des OPH dans la distribution des dotations en fonds propres issues de la PEEC, rejeté la requête indemnitaire de la FOPH en l'absence de préjudice personnel causé à cette dernière. Dans ce même jugement, le tribunal administratif de Paris a également annulé la directive du 26 juillet 2023.

ALG a interjeté appel du jugement devant la cour administrative de Paris le 28 mai 2025 et a déposé un mémoire complémentaire le 9 septembre 2025. La FOPH a déposé son mémoire en défense le 25 novembre 2025.

L'Etat est intervenu spontanément au soutien de l'appel d'ALG le 16 septembre 2025 dans le cadre d'un mémoire en intervention indiquant que le respect du principe de non-discrimination avait été contrôlé de manière continue dans le cadre de l'exécution de la Convention quinquennale 2018-2022 et qu'aucune faute n'avait été commise par ALG dans ce cadre.

Dans la ligne du jugement du 4 avril 2025, 122 OPH ont, après avoir adressé à ALG des demandes indemnitaires préalables, saisi le tribunal administratif de Paris de requêtes indemnitaires (pour un montant total de 720 M€ à fin février 2026), affirmant (i.) qu'ALG aurait commis une faute dans le respect du principe de non-discrimination en ne leur permettant pas de bénéficier des financements distribués sous forme de dotations en fonds propres entre 2019 et 2022 et (ii) qu'il en aurait résulté un préjudice pour chaque OPH, constitué par la perte de chance d'avoir pu bénéficier de dotations en fonds propres.

ALG a déposé auprès du tribunal administratif de Paris des mémoires en défense aux termes desquels elle soutient n'avoir commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité vis à vis des OPH dans le cadre de la distribution des dotations en fonds propres entre 2019 et 2022 et que le préjudice revendiqué par les OPH repose sur une méthode de calcul erronée, incluant dans son assiette des éléments sans lien avec le litige, ne revêtant de fait aucun caractère direct et certain susceptible de conduire le tribunal à entrer en voie de condamnation contre ALG.

2.5 Evolution du taux du livret A

Après avoir atteint un niveau historiquement élevé, le taux du Livret A a progressivement diminué, passant de 3,0% à 1,7% à partir du 1^{er} août 2025. Cette décision, annoncée par le ministre de l'Économie, s'explique principalement par la baisse de l'inflation, établie à 1,88% au premier semestre 2025, ainsi que par le rôle structurant du Livret A dans le financement de l'économie du pays.

Cette variation a un impact direct sur le secteur du logement social, largement financé par des emprunts de la Banque des territoires, dont les conditions sont indexées sur le taux du livret A. A ce titre, toute évolution de ce taux se traduit mécaniquement par une variation des charges financières des bailleurs sociaux, notamment celles des filiales du Groupe.

S'agissant des perspectives, malgré un niveau d'incertitude élevé, les évolutions récentes, notamment liées aux tensions géopolitiques actuelles, laissent anticiper une pression haussière sur l'inflation et les taux.

2.6 Mise en œuvre d'axes de restructuration des sociétés contrôlées par Action Logement Immobilier

Au cours de l'année 2025, Action Logement Immobilier a poursuivi les travaux de restructuration de ses sociétés contrôlées, poursuivant ainsi une stratégie de rationalisation de leur nombre et de sécurisation de leur gouvernance.

A ce titre, les opérations suivantes ont été réalisées en 2025 :

- Création du groupe in'li ;
- Fusion-absorption d'Erigère par Immobilière 3F ;
- Fusion-absorption de Clairsienne par DomoFrance.

Par ailleurs, des opérations ont été engagées sur l'année, notamment :

- Principe de fusion-absorption de la Cité Jardins dans Promologis ;
- Principe de fusion-absorption de Maisons Claires dans IsySyndic.

2.7 Notation souveraine

En septembre 2025, 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 (A+ / négative) et aligne les notes d'ALG, ALS et ALI sur celles de l'Etat (A+ / négative).

En octobre 2025, l'agence Moody's a publié une actualisation de son opinion de crédit et affirmant la note Aa3 / négative 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. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes sociaux au 31 décembre 2025 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 des nouveaux règlements ANC 2022-06, relatif à la modernisation des états financiers, et ANC 2023-03 qui actualise plusieurs règlements dont le PCG.

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.

CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Les principaux objectifs du règlement ANC n° 2022-06, complété par le règlement 2023-03, sont de moderniser et simplifier les états financiers, actualiser la nomenclature des comptes et faciliter la digitalisation. En pratique, les principales dispositions et incidences sont les suivantes :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. Cela a pour objectif de limiter les éléments inscrits par nature aux seules écritures comptables d'origine purement fiscale

(amortissements dérogatoires...), corrections d'erreurs et changements de méthode comptable inscrits en résultat ;

- La suppression des transferts de charges avec un traitement comptable alternatif au cas par cas ;
- La modernisation du plan de compte pour répondre notamment à l'objectif de digitalisation des états financiers. De nombreux comptes (obsolètes ou de granularité trop fine) ont été supprimés.

Pour les personnes morales de droit privé à but non lucratif :

- Est créé le compte « 6573 - Apports ou affectations en numéraire » ;
- Sont créés les comptes « 652 - Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées » et « 6521 - Immobilisations reçues par legs ou donations » ;
- Sont supprimés les comptes « 67 - Charges exceptionnelles », « 673 - Apports ou affectations en numéraire », « 675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés » et « 6754 - Immobilisations reçues par legs ou donations » ;
- Le compte « 757 – Gains de change sur créances et dettes d'exploitation » est supprimé et remplacé par les comptes « 757 - Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » et « 7571 - Immobilisations reçues en legs ou donations destinées à être cédées » ;
- Le compte « 7583 – Rentrées sur créances amorties » est supprimé et remplacé par le compte « 7583 – Rentrées sur créances amorties et gains de change sur créances et dettes d'exploitation » ;
- Sont supprimés les comptes « 77 - Produits exceptionnels », « 775 - Produits des cessions d'éléments d'actifs » et « 7754 - Immobilisations reçues en legs ou donations destinées à être cédées ».
- La modification du modèle des états financiers à retenir par personnes morales de droit privé à but non lucratif (art. 5 du règlement ANC 2023-03).

Au bilan et au compte de résultat 2025, les modifications suivantes ont été réalisées :

- Les produits et les charges exceptionnels sont regroupés en une ligne de résultat exceptionnel ;
- Les charges constatées d'avance ont été reclassées en créances au niveau de l'actif circulant ;
- La modification du modèle des états financiers à retenir par personnes morales de droit privé à but non lucratif au bilan et au compte de résultat 2024, les modifications suivantes ont été réalisées ;
- Les produits et les charges exceptionnels sont regroupés en une ligne de résultat exceptionnel ;
- Les charges constatées d'avance ont été reclassées en créances au niveau de l'actif circulant (art. 5 du règlement ANC 2023-03).

Les modifications de présentation ont été opérées dans les colonnes comparatives 2024 mais ont pour seul objectif de se conformer aux nouveaux modèles du bilan et du compte de résultat. La version des comptes (bilan et compte de résultat) 2024 qui avait été certifiée et approuvée par l'assemblée générale figure ci-dessous. Les modifications au titre de 2025 sont indiquées en rouge.

ACTIF

RUBRIQUE	Montant Brut	Amort. & Provisions	31/12/2024	Modifications 2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	618	576	43	
Licences, Logiciels	598	576	23	
Immobilisations en cours	20		20	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 914	4 748	3 166	
Constructions	5 200	2 501	2 699	
Installations techniques, matériel et outillage	2 714	2 247	467	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	323 272	-	323 272	
Participations et autres titres	323 000	-	323 000	
Dépôts et cautionnements	272	-	272	
ACTIF IMMOBILISE	331 805	5 324	326 481	
Fournisseurs débiteurs	3	-	3	
Clients et comptes rattachés	2 436	-	2 436	
Autres créances	82	-	82	
Placement trésorerie	5 321	-	5 321	
Disponibilités	5 162	-	5 162	
ACTIF CIRCULANT	13 004	-	13 004	
Charges constatées d'avance	557	-	557	Créances
TOTAL ACTIF	345 366	5 324	340 042	

PASSIF

RUBRIQUE	31/12/2024	Modifications 2025
Fonds propres sans droit de reprise	35 000	Fonds propres statutaires
Autres réserves	297 693	
Report à nouveau débiteur	-	
Résultat de l'exercice	-	Excédent ou déficit de l'exercice
CAPITAUX PROPRES	332 693	FONDS PROPRES
Provisions pour charges	1 479	
PROVISIONS	1 479	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 601	
Dettes fiscales et sociales	2 463	
Autres dettes	806	
DETTES	5 870	
TOTAL PASSIF	340 042	

COMPTE DE RESULTAT

RUBRIQUE	31/12/2024	Modifications 2025
Produits de tiers financeurs	21 474	
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat. - Fonct. Interne</i>	15 516	
<i>Dont Conc. publics, subvent. exploitat - Partenaires sociaux</i>	5 958	
Reprises sur amort., dépréc., prov. et transferts de charges	210	
Autres produits	3 076	Détaillés en 2 postes : Ventes de biens et services Autres produits
PRODUITS D'EXPLOITATION	24 760	
Autres achats et charges externes	15 028	
<i>Dont gestion pour compte des partenaires sociaux</i>	979	
<i>Dont financement direct des partenaires sociaux</i>	4 979	
<i>Dont autres achats et charges externes</i>	9 071	
Salaires et traitements	5 807	
Charges sociales	2 573	
Impôts, taxes et versements assimilés	1 002	Indiqué avant les salaires et traitements Détaillé en 2 postes : Dotations aux amortissements et provisions Dotations aux provisions
Dotations aux amortissements et provisions	482	
Autres charges	187	
CHARGES D'EXPLOITATION	25 079	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-318	
Autres intérêts et produits assimilés	318	
PRODUITS FINANCIERS	318	
Intérêts et charges assimilées	-	
CHARGES FINANCIERES	-	
RESULTAT FINANCIER	318	
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	Plus de détails
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	Plus de détails
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	
IMPOT SUR LES BENEFICES	-	
TOTAL DES PRODUITS	25 079	
TOTAL DES CHARGES	25 079	
RESULTAT	0	EXCEDENT OU DEFICIT

L'application de ces nouveaux règlements et, notamment la modification de certains comptes du PCG, sur les comptes d'ALG n'ont pas eu d'impact sur la présentation des comptes de bilan dans la mesure

où les changements intervenus sur l'exercice sont sur la même classe de comptes et sont indiqués ci-dessous.

ANC 2014-03	ANC 2023-03
15300010 - PROVISIONS PENSIONS INDEMNITE IFC	15210000 - PROVISIONS PENSIONS INDEMNITE IFC
15300020 - PROVISIONS PRIMES MEDAILLES TRAVAIL	15210010 - PROVISIONS PRIMES MEDAILLES TRAVAIL
15300020 - PROVISIONS PRIMES MEDAILLES TRAVAIL	15210010 - PROVISIONS PRIMES MEDAILLES TRAVAIL
43870000 - ORG SOCIAUX - PRODUITS A RECEVOIR IJ SS	43900010 - ORG SOCIAUX - PRODUITS A RECEVOIR IJ SS
43870010 - ORG SOCIAUX - PRODUITS A RECEVOIR IJ PREVOYANCE	43900020 - ORG SOCIAUX - PRODUITS A RECEVOIR IJ PREVOYANCE
44860000 - ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	44810000 - ETAT AUTRES CHARGES A PAYER

4. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Immobilisations corporelles, incorporelles et financières

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 2025, 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 2,57 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 0,40 M€ en valeur nette. L'amortissement de ces travaux a débuté sur l'exercice 2022 pour une durée de 10 ans.
- Des gros travaux sur les ascenseurs sont prévus. Les appels relatifs à ces travaux sont en immobilisations corporelles en cours, soit 0,06 M€.

Actifs immobilisés Financiers

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

Au 31 décembre 2025, 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.

Tableau de variation des immobilisations

Situations mouvements Rubriques	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice (c)
<i>Immobilisations incorporelles</i>	618	13	0	632
<i>Licences, Logiciels</i>	598			598
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>	20	13		33
<i>Immobilisations corporelles</i>	7 914	59	11	7 963
<i>Constructions</i>	5 200			5 200
<i>Installations techniques, matériel et outillage</i>	2 714	3	11	2 706
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>	-	56		56
<i>Immobilisations financières</i>	323 272	0	0	323 272
<i>Participations, titres</i>	323 000			323 000
<i>Dépôts et cautionnements</i>	272			272
Total	331 805	73	11	331 867

Ventilation des augmentations des immobilisations incorporelles et corporelles

Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	13	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	3	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	56	-	-

Ventilation des diminutions des immobilisations incorporelles et corporelles

Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	A destinations de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	11
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-

Tableau de variation des amortissements incorporelles et corporelles

Rubriques	Situations mouvements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement Indiquer, le cas échéant, la fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice (c)
Licences, Logiciels		3	Linéaire	411	10	-	421
Licences, Logiciels		5	Linéaire	165	1	-	166
Installations techniques, matériel et outillage		2	Linéaire	7	-	7	-
Installations techniques, matériel et outillage		3	Linéaire	507	0	3	504
Installations techniques, matériel et outillage		5	Linéaire	85	2	1	87
Installations techniques, matériel et outillage		10	Linéaire	1 648	66	-	1 714
Constructions		40	Linéaire	2 501	130	-	2 631
Immobilisations financières		-	Non amortissable				-
Total				5 324	210	11	5 523

Ventilation des dotations des immobilisations incorporelles et corporelles

Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Licences, Logiciels	-	11	-	-
	-	130	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	68	-	-

Ventilation des diminutions des amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions		
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	11

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 31/12/2025, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié donnant lieu à aucune dépréciation d'actifs.

4.2 Créances

Les créances sont valorisées à leurs valeurs nominales.

Au 31/12/2025, les clients et comptes rattachés sont, principalement, constituées des flux à recevoir d'ALS au titre du solde de la convention 2025 pour 0,7 M€ et du solde de la subvention partenaires sociaux de 1,03 M€, d'ALI au titre de la convention 2025, 1,16 M€, ainsi que des créances intra groupe vis-à-vis d'ALF et autres entités du groupe pour 0,39 M€ (conventions et autres prestations).

Les autres créances, 0,03 M€, représentent le solde en faveur d'ALG de déclarations sociales et fiscales liées au personnel et du solde de la déclaration de décembre du groupe de TVA pour chacun de ses membres (crédit de TVA).

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. Ces dernières, d'un montant de 0,54 M€, sont constituées de sommes payées d'avance au titre de diverses prestations, licences et maintenances facturées en 2025 et dont une partie concerne l'exercice suivant. Le loyer de Grand Seine, du premier trimestre 2026, contribue à hauteur de 64 % du montant de ces charges constatées d'avance.

Créances (a)	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
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	3	3	
Clients et comptes rattachés :	3 288	3 288	
<i>ALS</i>	1 727	1 727	
<i>ALI</i>	1 155	1 155	
<i>Groupe autres</i>	392	392	
<i>Hors groupe</i>	13	13	
Autres créances :	27	27	
<i>Créances sociales</i>	5	5	
<i>Créances fiscales</i>	22	22	
Charges constatées d'avance	544	544	
Total	819	550	270

4.3 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, 5,38 M€, dont un rémunéré et d'un compte de placement court terme, 0,31 M€.

4.4 Fonds propres

RUBRIQUE	31/12/2024	Affectation des résultats	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	31/12/2025
Fonds propres statutaires	35 000	-	-	-	35 000
Autres réserves	297 693	-	-	-	297 693
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Excédent ou déficit de l'exercice	-	-	-	-	-
SITUATION NETTE	332 693	-	-	-	332 693

4.5 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 31/12/2025, les provisions pour charges correspondent aux charges engagées dans le cadre du litige qui oppose ALG aux OPH, 1 M€, pour partie à la perte d'exploitation d'ALF 0,1 M€ et aux engagements de retraite et de médailles du travail des salariés d'Action Logement Groupe, 1,29 M€. 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 2022 à 2023 des ex-salariés d'ALG.

Rubriques (a)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non- utilisées	
Provisions pour risques					
Provisions pour charges	1 479	1 173	113	134	2 406
Indemnités de fin de carrière	1 415	63	110	127	1 241
Médailles du travail	53	6	2	6	51
Autre provisions pour charges	11	1 104		1	1 115
Total	1 479	1 173	113	134	2 406

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 31/12/2025, est en diminution, au global, de 12 %. Cette diminution est due au départ ou transfert de personnel, 10 %, au taux d'évolution des salaires, 3,5 %, contre 4 % en 2024 et au taux moyen des charges sociales 61,30 % contre 62 % en 2024.

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 :		31/12/2025		Méthode : PUC Prorata temporis	
		Hypothèses 2025		Hypothèses 2024	
		Cadres	Non Cadres	Cadres	Non Cadres
Carrière professionnelle					
Scénario de départ à la retraite :		Départ volontaire		Départ volontaire	
Age de début d'activité professionnelle :		23 ans	20 ans	23 ans	20 ans
Age de cessation d'activité :		67 ans	64 ans	67 ans	64 ans
Paramètres Indemnité de fin de carrière					
Attribution des droits :		Accord interne d'entreprise			
Taux moyen de charges sociales patronales :		61,30%		62,00%	
Hypothèses actuarielles					
Taux annuel d'actualisation financière : Inflation comprise		3,79%		3,43%	
Evolution annuelle des salaires : Inflation comprise		3,50%		4,00%	
Tables de survie :	Hommes / Femmes :	INSEE 2022 -2024		INSEE 2020 -2022	
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%	
		Hypothèses 2024		Hypothèses 2023	
		Cadres	Non Cadres	Cadres	Non Cadres
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 2026 = 4 005 €

A titre indicatif, le taux communiqué au Groupe au 31/12/2025 est le taux Iboxx AA 10 + 3,96 %. ALG n'a pas mis à jour la provision, la réactualisation des calculs étant intervenue post-clôture. Le groupe a mis à jour la table de mortalité utilisée, ce qui correspond à un changement d'estimation.

4.6 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leurs valeurs nominales.

Au 31/12/2025, les dettes fournisseurs s'élèvent à 2,9 M€ dont 0,47 M€ relatifs aux dettes intra groupe (convention et autres prestations), à 0,94 M€ de défraiement à verser aux partenaires sociaux et à 1,4 M€ de dettes des autres fournisseurs. Le poste autres dettes est, principalement, constitué du solde de la subvention de fonctionnement due à ALS 0,4 M€, des sommes dues par les membres du groupe de TVA, 0,1 M€ et de notes de frais dues aux mandatés du groupe 0,02 M€.

Dettes (a)	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 846	2 846		
ALS	26	26		
ALI	192	192		
ALF	252	252		
Solendi Expansion	1	1		
Syndicat solde 2025 animation et formation	941	941		
Fournisseurs hors groupe	1 434	1 434		
Dettes fiscales et sociales	2 444	2 444		
Dettes sociales	2 317	2 317		
Dettes fiscales	126	126		
Autres dettes	514	514		
ALS solde subvention 2024	401	401		
ALS membre du groupe de TVA	60	60		
ONV membre du groupe de TVA	(47)	(47)		
GIE Astrimmo membre du groupe de TVA	83	83		
Divers	17	17		
Produits constatés d'avance	-	-		
Total	5 803	5 803		

4.7 Concours publics, subventions d'exploitation

Deux types de subventions ont été perçues par ALG en 2025 :

- 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 2025, le montant de cette subvention d'exploitation, accordée par ALS, s'est élevé à la somme de 15,19 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, 3^e, c du CCH).

Cette subvention, accordée par ALS, d'un montant de 5,90 M€ en 2025, 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.

4.8 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 2025 par ALG au bénéfice de ses filiales directes s'élève à 3,28 M€, dont 0,31 M€ au bénéfice des autres structures liées et 0,01 M€ en hors groupe.

Le montant des prestations réalisées en 2025 par les filiales d'Action Logement Groupe au bénéfice de cette dernière sont enregistrées en autres charges externes et s'élève à 1,2 M€. Les principaux postes des autres charges externes, hors conventions réciproques, sont les loyers, charges locatives et de copropriété à 1,6 M€, les honoraires à 2,9 M€, les prestations événementielles à 1,4 M€, les redevances et maintenances informatiques à 0,57 M€ et les frais de mission à 0,35 M€. Le reliquat de 0,6 M€ est réparti sur différents postes tels que les frais de véhicules, assurances, autres concours avec différents partenaires et séminaires.

Des dépenses engagées au titre des missions des partenaires sociaux et imputées sur leurs conventions de défraiement se sont élevées à 1 M€. Le financement direct des défraiements des partenaires sociaux s'élève à 4,9 M€. La subvention appelée auprès d'ALS pour le financement de ces deux postes est de 5,9 M€.

4.9 Produits et charges financiers

Au 31 décembre 2025, les produits financiers sont constitués d'intérêts échus et perçus sur les comptes courants, 0,06 M€, sur les dépôts à terme, 0,21 M€.

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.

Autres opérations non inscrites au bilan

Néant au 31 décembre 2025.

Effectif

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice	Effectif moyen employé à la fin de l'exercice
Employés, techniciens, agents de maîtrise	8	6
Cadres et ingénieurs*	54	55
Total	62	61

*Dont Mandataires sociaux

Consolidation

Conformément à l'ordonnance 2016, ALG établit des comptes consolidés au 31 décembre 2025 en incluant les filiales et participations présentées ci-après.

Liste des filiales et participations

Titres de participations (en K€)	Forme Judiciaire	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	4 327 618	386 693
Action Logement Services	SASU	20 000	100%	20 000	20 000	6 688 229	2 457

6. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE

6.1 Partenariat renouvelé pour le logement des salariés agricoles

Action Logement et la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole (CCMSA) ont renouvelé le 24 février 2026 leur partenariat visant à promouvoir et à développer les aides et les services d'Action Logement auprès des salariés du secteur agricole, en particulier dans les territoires ruraux.

Ce partenariat vise à renforcer l'appui et l'accompagnement des parcours professionnels de ces publics, en mobilisant des aides destinées à soutenir la mobilité, l'insertion et à renforcer le lien emploi-logement, tout en prenant en compte les spécificités du monde agricole.

Il prévoit trois objectifs prioritaires, à savoir le développement de solutions adaptées aux saisonniers et aux jeunes actifs, l'adaptation des logements au vieillissement ainsi que la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Il s'appuie notamment sur la mobilisation des aides et services d'Action Logement : offre de logements, garantie Visale, dispositifs AGRI-LOCA-PASS et AGRI-MOBILI-JEUNE ; contribuant ainsi à renforcer l'attractivité des territoires ruraux et des métiers agricoles.

6.2 Evolution de la garantie Visale

La directive Visale a fait l'objet d'une modification le 19 décembre 2025, afin notamment de réduire la durée de la garantie accordée par ALS. Cette évolution, entrée en vigueur le 6 janvier 2026, vise à

renforcer la soutenabilité du modèle économique du dispositif et ainsi limiter les engagements hors bilan d'ALS.

Désormais, la garantie Visale est limitée à la durée initiale du bail, sans pouvoir excéder 36 mois, alors qu'auparavant l'engagement de caution couvrait la durée totale du bail, renouvellements compris.

6.3 Conflit actuel au Moyen-Orient

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran sont susceptibles de générer des tensions sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient affecter les marchés financiers et, par conséquent, la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, l'ampleur de ces impacts demeure incertaine et difficilement quantifiable, en particulier à moyen et long terme. La situation fera l'objet d'un suivi attentif au cours de l'exercice 2026 au regard de son évolution.

6.4 Ambitions et perspectives pour 2026

Dans une période d'instabilité économique et politique, les Partenaires sociaux réaffirment, pour 2026, le rôle majeur d'Action Logement pour faciliter le logement des salariés et favoriser l'emploi dans tous les territoires. Cette priorité structure l'ensemble des missions du Groupe, au bénéfice de tous les publics et de tous les territoires.

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. Il poursuivra ses efforts autour de plusieurs engagements phares de la Convention quinquennale, parmi lesquels :

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

Action Logement veillera également à préparer l'avenir, en accompagnant les initiatives des entités du Groupe, et en renforçant la maîtrise des risques systémiques.

Parallèlement, les actions visant à mieux faire connaître le modèle singulier de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort construction (PEEC), notamment à travers le bilan d'utilité social, et la participation aux réflexions nationales en matière d'aménagement, d'habitat et de développement économique seront poursuivis.



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET



Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex

Action Logement Groupe

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
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 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- La note « 3.2 Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application des règlements ANC 2022-06 et ANC 2024-05.
- Le point exposé dans la note « 2.6 Recours administratif et contentieux de la fédération des Offices Publics de l'Habitat et des OPH » de l'annexe aux comptes consolidés.

Justification des appréciations

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

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

Méthodes de consolidation

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques

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

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 « 3.19.4. Provisions pour garantie Visale et dépréciation des créances Visale » de l'annexe des comptes consolidés.

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

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

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

Estimations comptables

Action Logement Groupe et ses filiales constituent des provisions, notamment des provisions pour couvrir leurs engagements de retraite et autres avantages similaires, telles que décrites dans la note « 3.18.1 Engagements de retraite » 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 :

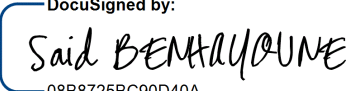
- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour 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, le 12 juin 2026

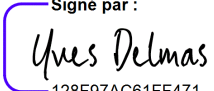
DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

KPMG

Paris La Défense, le 12 juin 2026

Signé par :

128F97AC61FF471...

Yves DELMAS

Associé

ACTION LOGEMENT GROUPE

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Comptes Consolidés

de l'exercice clos le 31 décembre

2025



COMPTES CONSOLIDES 2025

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. Contexte du marché immobilier et du logement social.....	11
2.2. Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) national visant à acquérir 30 000 logements	11
2.3. Création du groupe in'li.....	12
2.4. Partenariat avec la Banque des Territoires	12
2.5. Action Logement poursuit le renforcement de ses partenariats au service de l'accès au logement et à l'emploi et de la transition écologique.....	13
2.6. Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et des OPH	13
2.7. Classification comptable d'ALS dans le champ des administrations publiques (APU) 14	
2.8. Evolution du taux du livret A	14
2.9. Programme d'émission obligataire	15
2.10. Mise en œuvre d'axes de restructuration des sociétés contrôlées par Action Logement Immobilier	15
2.11. Adossement de filiales d'Action Logement Immobilier	15
3. Principes et méthodes comptables.....	17
3.1. Principes généraux	17
3.2. changement de methodes comptables.....	18
3.3. Présentation d'activités dissemblables	20
3.4. Méthodes de consolidation.....	20
3.5. Ecarts d'acquisition	21
3.6. Immobilisations incorporelles	23
3.7. Immobilisations corporelles	23
3.8. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles	26

3.9.	Titres de participation et titres immobilisés	26
3.10.	Titres mis en équivalence	26
3.11.	Créances liées aux activités de financement	27
3.12.	Stocks.....	28
3.13.	Clients et autres débiteurs	29
3.14.	Disponibilités et valeurs mobilières de placement	29
3.15.	Frais d'augmentation de capital.....	30
3.16.	Frais d'émission d'emprunts	30
3.17.	Subventions d'investissement recues	30
3.18.	Engagements de retraite et avantages similaires	30
3.19.	Autres provisions.....	31
3.20.	Instruments financiers.....	34
3.21.	Contrats de location	34
3.22.	Détermination des produits opérationnels.....	34
3.23.	Résultat exceptionnel.....	35
3.24.	Impôts différés	35
3.25.	Estimations et jugements comptables déterminants	35
4.	Variations de périmètre	37
5.	Information sectorielle	37
5.1.	Actifs immobilisés sectoriels	37
5.2.	Compte de résultat sectoriel	38
6.	Notes relatives au bilan et au compte de résultat	39
6.1.	Immobilisations incorporelles	39
6.2.	Immobilisations corporelles	39
6.3.	Titres de participation	41
6.4.	Prêts et autres immobilisations financières.....	42
6.5.	Titres mis en équivalence	43
6.6.	Créances liées aux activités de financement	44
6.7.	Stocks et encours.....	45
6.8.	Créances clients et autres créances d'exploitation.....	45
6.9.	Trésorerie nette.....	47
6.10.	Provisions	47
6.11.	Emprunts et dettes financières	48
6.12.	Dettes liées aux activités de financement	50
6.13.	Dettes fournisseurs et Autres dettes d'exploitation	51

6.14.	Produits opérationnels	53
6.15.	Charges opérationnelles.....	55
6.16.	Résultat financier	59
6.17.	Résultat exceptionnel.....	59
6.18.	Impôt sur les résultats.....	60
6.19.	Pilier II.....	61
7.	Engagements hors bilan	63
7.1.	Engagements donnés	63
7.2.	Engagements reçus	64
8.	Autres informations.....	65
8.1.	Effectif	65
8.2.	Transactions avec les parties liées	65
8.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	65
9.	Evènements post clôture	66
9.1.	Partenariat renouvelé pour le logement des salariés agricoles.....	66
9.2.	Evolution de la garantie visale	66
9.3.	Conflit actuel au Moyen-Orient	66
9.4.	Ambitions et perspectives pour 2026	66
9.5.	Qualification comptable d'action logement services par l'insee dans le champ des administrations publiques (apu)	67
9.6.	Evolution du taux du livret A.....	67
10.	Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2025	68

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	Montant Brut	Amort. & Provisions	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation	Variation en %
ACTIF							
Immobilisations incorporelles	6.1	7 408 141	-3 343 995	4 064 146	4 117 300	-53 154	-1%
Immobilisations corporelles	6.2	124 852 199	-33 393 765	91 458 434	84 386 699	7 071 735	8%
Terrains et constructions - parc locatif		123 151 185	-32 788 707	90 362 478	83 230 902	7 131 576	9%
Autres immobilisations corporelles		1 701 014	-605 058	1 095 956	1 155 797	-59 841	-5%
Immobilisations financières		2 125 468	-186 307	1 939 161	1 950 065	-10 904	-1%
Titres de participation	6.3	382 244	-1 629	380 615	360 162	20 453	6%
Prêts et créances financières	6.4	176 456	-42	176 414	180 863	-4 449	-2%
Autres immobilisations financières	6.4	1 566 768	-184 636	1 382 132	1 409 040	-26 908	-2%
Titres mis en équivalence	6.5	670 747		670 747	618 549	52 198	8%
ACTIF IMMOBILISÉ		135 056 554	-36 924 067	98 132 487	91 072 612	7 059 875	8%
CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	6.6	13 515 493	-295 778	13 219 715	12 495 486	724 229	
Stocks et encours	6.7	1 922 913	-81 345	1 841 568	1 679 663	161 905	10%
Clients et comptes rattachés	6.8.1	1 611 902	-579 722	1 032 180	931 726	100 454	11%
Créances - Subventions à recevoir		2 066 241		2 066 241	1 910 169	156 072	8%
Autres créances et comptes de régularisation	6.8.2	1 225 601	-24 138	1 201 463	1 166 825	34 638	3%
Valeurs mobilières de placement et assimilés	6.9	1 087 062	-1 116	1 085 946	2 302 419	-1 216 473	-53%
Disponibilités	6.9	4 554 154		4 554 154	3 598 774	955 380	27%
ACTIF CIRCULANT		12 467 873	-686 321	11 781 552	11 589 576	191 976	2%
TOTAL ACTIF		161 039 920	-37 906 166	123 133 754	115 157 674	7 976 080	7%

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024	En valeur	En %
PASSIF					
Fonds associatif		35 000	35 000		
Réserves consolidées		33 679 848	33 292 688	387 160	1%
Résultat net de l'exercice (part du groupe)		526 768	318 564	208 205	65%
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)		34 241 617	33 646 252	595 365	2%
INTERETS MINORITAIRES		875 980	914 940	-38 960	-4%
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		6 812 341	6 520 288	292 053	4%
Provisions pour gros entretien		475 799	467 138	8 661	2%
Autres provisions		665 167	671 333	-6 166	-1%
PROVISIONS	6.10	1 140 966	1 138 471	2 495	0%
Emprunts auprès des établissements de crédit		58 845 324	53 258 028	5 587 296	10%
Emprunts issus de la PEEC		11 342	6 546	4 796	73%
Dépôts de garantie et autres dettes financières		1 334 573	1 026 443	308 130	30%
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	6.11	60 191 239	54 291 017	5 900 222	11%
DETTEES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	6.12	16 700 667	15 559 366	1 141 301	7%
Fournisseurs et comptes rattachés	6.13.1	1 464 218	1 371 902	92 316	7%
Dettes fiscales et sociales	6.13.2	711 772	674 238	37 534	6%
Autres dettes d'exploitation et comptes de régularisation	6.13.2	994 955	1 041 201	-46 246	-4%
PASSIF CIRCULANT		3 170 945	3 087 341	83 604	3%
TOTAL PASSIF		123 133 755	115 157 674	7 976 080	7%

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros		Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation	Variation en %
Loyers	6.14.1		6 616 377	6 182 420	433 957	7,02%
Charges locatives récupérées			1 541 651	1 485 040	56 611	3,81%
Ventes accession			335 786	308 046	27 740	9,01%
Autres revenus	6.14.3		190 388	147 173	43 215	29,36%
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.14.2		727 533	NA	NA	NA
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	6.14.4		1 556 268	1 497 653	58 615	3,91%
Autres subventions reçues	6.14.4					N/A
Autres produits d'exploitation	6.14.2		711 476	526 949	184 527	35,02%
Produit net des activités de financement	6.14.4		-71 639	15 858	-87 497	-551,75%
Produits opérationnels			11 607 840	10 163 139	717 168	7,1%
Subventions versées	6.15.1		-651 457	-797 564	146 107	-18,32%
Charges locatives récupérables	6.15.2		-1 620 509	-1 556 677	-63 832	4,10%
Entretien courant et gros entretien	6.15.3		-761 781	-756 595	-5 186	0,69%
Autres achats et charges externes	6.15.4		-1 605 941	-1 368 003	-237 938	17,39%
Charges de personnel	6.15.5		-1 201 005	-1 138 628	-62 377	5,48%
Impôts et taxes	6.15.6		-676 940	-664 886	-12 054	1,81%
Autres charges d'exploitation	6.15.7		-200 058	-94 231	-105 827	112,31%
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédés	6.15.8		-283 093	NA	NA	NA
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	6.15.9		-2 430 731	-2 262 392	-168 339	7,44%
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions			-35 754	-32 170	-3 584	11,14%
Coût du risque des activités de financement	6.15.10		-67 578	-31 175	-36 403	116,77%
Charges opérationnelles			-9 534 847	-8 702 321	-549 433	6,3%
Résultat d'exploitation avant Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition			2 072 993	1 460 818	167 735	11,5%
Résultat d'exploitation après Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition			2 072 993	1 460 818	167 735	11,5%
Produits des prêts et des placements de trésorerie			125 712	165 771	-40 059	-24,2%
Produits des cessions d'immobilisations financières			227 970	NA	NA	NA
Autres produits financiers			8 324	9 919	-1 595	-16,1%
Charges d'intérêts			-1 647 408	-1 619 954	-27 454	1,7%
Autres charges financières			-9 183	-6 347	-2 836	44,7%
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			-231 222	NA	NA	NA
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières			5 833	-729	6 562	-900,1%
Résultat financier	6.16		-1 519 974	-1 451 340	-65 382	4,5%
Résultat Courant			553 019	9 478	102 353	1079,9%
Produits exceptionnels			1 157	881 143	-879 986	-99,9%
Charges exceptionnelles				-550 809	550 809	-100,0%
Résultat exceptionnel	6.17		1 157	330 334	-329 177	-99,6%
Impôt sur les résultats	6.18		-30 942	-25 632	-5 310	20,7%
Résultat net des entreprises intégrées			523 234	314 180	-232 134	-73,9%
Résultat net des entreprises mises en équivalence			11 119	4 167	6 951	166,8%
Résultat net de l'ensemble consolidé			534 353	318 347	216 005	67,9%
Intérêts minoritaires			7 584	-217	7 801	-3594,0%
Résultat net (part du groupe)			526 768	318 564	223 806	70,3%

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat net de l'ensemble consolidé		534 353	318 347
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements, provisions, reprises de subventions d'investissement		2 405 229	2 266 178
Plus-values de cession, nettes d'impôt		-424 673	-377 179
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		12 378	13 078
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		-11 119	-4 167
Charges d'intérêts décaissables reclassées en flux de financement		1 647 524	1 619 954
Capacité d'autofinancement		4 163 692	3 836 211
Variation des créances et dettes liées aux activités de financement		416 794	-342 411
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-173 114	-91 093
Flux net de trésorerie généré par l'activité		4 407 372	3 402 707
Investissements corporels et incorporels nets des dettes sur acquisitions		-9 964 971	-9 633 183
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt		718 189	668 387
Augmentation des immobilisations financières		-298 274	-154 602
Diminution des immobilisations financières		265 705	145 769
Incidence des variations de périmètre		-19 458	-40 304
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-9 298 809	-9 013 933
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-512	-1 323
Emissions d'emprunts	6.11	9 961 641	8 525 061
Remboursements d'emprunts	6.11	-4 093 815	-2 965 975
Décaissement de la charge d'intérêts		-1 646 933	-1 479 086
Variation des dépôts et cautionnements reçus		20 657	19 443
Subventions d'investissement reçues		374 659	362 405
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		4 615 697	4 460 525
Variation de trésorerie		-275 740	-1 150 701
Trésorerie nette d'ouverture	6.9	5 586 350	6 737 051
Trésorerie nette de clôture	6.9	5 310 610	5 586 350

Flux net de trésorerie généré par l'activité

La ligne « *Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité* » inclut notamment la variation des dettes représentées par un titre (émission obligataire réalisée par ALS) pour 1 000 millions d'euros en 2025 contre 500 millions d'euros en 2024, soit une variation de 500 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 701 millions d'euros en 2025 contre 642 millions d'euros en 2024, soit une hausse de 59 millions d'euros.

La ligne « *augmentation des immobilisations financières* » comprend notamment 197 millions d'euros de placements réalisés par l'AFL contre 51 millions d'euros en 2024.

L'*incidence des variations de périmètre* » correspond principalement en 2025 à :

- le rachat de titres de participation à des minoritaires sur l'exercice pour -9,3 millions d'euros ;
- l'investissement dans les sociétés mises en équivalence pour -12,1 millions d'euros, dont principalement la prise de participation de Promologis dans l'ESH Roussillon Habitat pour 9 millions d'euros ;
- l'effet des augmentations de capital souscrites par des minoritaires pour 1,2 millions d'euros ;
- la trésorerie récupérée par le groupe lors de TUP de SCI non consolidées pour 1,1 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 550 millions d'euros, contre 645 millions d'euros sur l'exercice précédent ;
- les remboursements se sont élevés sur l'exercice à 565 millions d'euros contre 655 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 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	-156 843	(15 763)
Situation au 31 décembre 2024	35 000	33 292 688	318 564	33 646 252	914 940	34 561 192
Affectation du résultat N-1		318 564	-318 564	-		-
Dividendes				-	-1 118	(1 118)
Résultat de l'exercice			526 768	526 768	7 584	534 352
Variations de périmètre		68 597		68 597	-45 426	23 171
Situation au 31 décembre 2025	35 000	33 679 849	526 768	34 241 617	875 980	35 117 597

Les « *variations de périmètre* » part groupe de l'exercice d'un montant de 69 millions d'euros sont principalement le fait :

- de l'entrée de périmètre de Marseille Habitat pour 30,7 millions d'euros,
- du rachat des titres aux minoritaires et des augmentations de capital souscrites intégralement par ALI et ses filiales pour 39, 7 millions d'euros.

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

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. HISTORIQUE DU GROUPE : LA REFORME D’ACTION LOGEMENT

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

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

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

- l’association **Action Logement Groupe** (ci-après « ALG »), structure faîtière en charge du pilotage du groupe, des relations avec l’État et de la communication institutionnelle. Elle détient l’intégralité du capital de :
- **Action Logement Services SASU** (ci-après « ALS »), structure unique de la collecte de la PEEC et de distribution des aides et services aux entreprises ;
- **Action Logement Immobilier SASU** (ci-après « ALI ») qui détient les titres de participation de l’ensemble des filiales immobilières du groupe. Cette holding a vocation à assurer pour le groupe Action Logement la mission d’accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations.

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

1.2. DESCRIPTION D’ACTION LOGEMENT GROUPE

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

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

ALG a notamment pour missions :

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

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

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1. CONTEXTE DU MARCHE IMMOBILIER ET DU LOGEMENT SOCIAL

En 2025, le secteur de l'immobilier et du logement en France reste marqué par des tensions structurelles, bien que certains indicateurs témoignent d'une stabilisation progressive après deux années de forte contraction.

Après le recul observé en 2023 et 2024, le nombre de permis de construire a progressé d'environ 15%, atteignant 379 222 logements autorisés à la construction, tandis que les mises en chantier ont augmenté de 5% sur l'année, atteignant près de 274 600 logements commencés. Malgré ce rebond, ces niveaux restent inférieurs aux moyennes observées avant la crise immobilière.

Le niveau de construction demeure ainsi structurellement insuffisant pour répondre à la demande, dans un contexte marqué notamment par la hausse des coûts de construction et par des conditions de financement encore contraignantes.

S'agissant du logement social, certains indicateurs apparaissent favorables à une reprise progressive de la production. En 2025, plus de 117 000 agréments de construction de logements sociaux ont été délivrés (contre près de 98 600 en 2024), traduisant un redressement de la programmation. Par ailleurs, la baisse du taux du livret A, principal support de financement du logement social, contribue à améliorer les conditions de financement des bailleurs sociaux.

En revanche, 2025 a été marquée par une nouvelle augmentation du nombre de ménages en attente d'un premier logement social ou d'un relogement au sein du parc HLM.

2.2. APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) NATIONAL 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. Un premier

bilan a été réalisé au 30 septembre 2025 ; à cette date, plus de 25 500 logements avaient été mis en chantier et près de 4 000 logements avaient été livrés. Cette mesure exceptionnelle, initiée par les Partenaires sociaux d'Action Logement et soutenue par les filiales, entraîne un soutien massif (7,4 Mds€) au secteur de la promotion immobilière ainsi qu'au secteur de la construction. Les nouveaux logements contribueront à renforcer l'offre pour les salariés avec une répartition en matière de LLS de 47%, de logements intermédiaires de 50% et d'accession de 3%. Ces logements sont produits à plus de 85% en zones tendues (Abis, A et B1).

2.3. CREATION DU GROUPE IN'LI

Le Conseil d'administration du 31 mars 2025 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.

2.4. PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES

La Banque des Territoires et Action Logement confirment leur partenariat stratégique à travers la signature de la convention de partenariat de 24 milliards d'euros de financements sur la période 2025-2027. Cette ambition commune est à la hauteur du rôle structurant que jouent les deux Groupes dans la production de logements abordables en France.

Ce mémorandum vise à renforcer leur action commune pour financer et développer des logements sociaux et intermédiaires pour les salariés et accompagner Action Logement dans sa volonté de décarbonation de son parc immobilier.

Cette enveloppe, en cohérence avec les engagements pris dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027, permettra le développement de 200 000 logements neufs et 200 000 réhabilitations au sein du patrimoine du Groupe.

Dans ce cadre, la Banque des Territoires mettra à disposition des financements spécialement adaptés aux besoins d'Action Logement ainsi que des crédits d'ingénierie pour des projets écologiques d'adaptation au changement climatique et une contribution au développement de l'attractivité des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

2.5. ACTION LOGEMENT POURSUIT LE RENFORCEMENT DE SES PARTENARIATS AU SERVICE DE L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'EMPLOI ET DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

L'année 2025 est également marquée par le renforcement et le renouvellement de partenariats structurants en faveur de l'accès au logement et de la transition écologique, parmi lesquels :

- le renouvellement du partenariat avec cinq associations nationales représentatives des locataires¹ conclu en 2022 dans un contexte de hausse d'énergie. Cette nouvelle coopération vise à poursuivre et développer les actions en faveur de la maîtrise des charges locatives et du pouvoir d'achat, de la qualité du service rendu aux locataires, de la bonne prise en charge du vieillissement et de l'innovation sociale et environnementale.
- La première charte, qui s'inscrivait dans le déploiement du Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation d'Action Logement, avait notamment permis la création du Fonds Énergie piloté par Soli'AL ;
- la conclusion d'un partenariat avec ZEBOX en octobre 2025, visant à accélérer la transformation durable du logement abordable destiné aux salariés. Cette collaboration a pour objectif d'identifier et de déployer des solutions innovantes, notamment en matière de décarbonation, d'adaptation au changement climatique et d'amélioration du confort de vie.
- S'appuyant sur l'expertise de ZEBOX et doté d'un financement via le fonds d'innovation ALINOV, ce programme porte sur plusieurs axes prioritaires, dont la qualité de vie des résidents, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la gestion de l'eau et de la biodiversité, avec des expérimentations prévues notamment en Outre-mer et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- le renouvellement de la convention de partenariat avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). Les deux acteurs entendent développer le service rendu aux propriétaires bailleurs et aux investisseurs et favoriser ainsi la production d'une offre de logements accessible pour les salariés et les saisonniers.

2.6. RECOURS ADMINISTRATIF ET CONTENTIEUX DE LA FEDERATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT ET DES OPH

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) a saisi le Tribunal administratif de Paris le 18 janvier 2024 d'un recours indemnitaire dirigé contre Action Logement Groupe sollicitant l'indemnisation d'un supposé préjudice qui aurait été causé par une répartition prétendument discriminatoire des fonds issus de la PEEC dans le cadre de l'exécution de la Convention quinquennale 2018 – 2022 et de la directive de 2019 prise pour son application, en méconnaissance du principe légal de non-discrimination inscrit à l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation.

La FOPH a également engagé un recours en annulation devant le même tribunal contre la Directive du 26 juillet 2023 adoptée par ALG en application de la Convention quinquennale 2023 – 2027 et relative aux modalités de distribution des dotations en fonds propres / titres participatifs / subventions pour soutenir la production de logements locatifs, estimant que ladite directive prévoyait des conditions discriminatoires pour les OPH dans la distribution des fonds.

¹ L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC), la Confédération Générale du Logement (CGL), l'association Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV), la Confédération Nationale du Logement (CNL) et la Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Par jugement du 4 avril 2025, le tribunal administratif de Paris a, après avoir considéré qu'ALG avait méconnu le principe de non-discrimination et commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard des OPH dans la distribution des dotations en fonds propres issues de la PEEC, rejeté la requête indemnitaire de la FOPH en l'absence de préjudice personnel causé à cette dernière. Dans ce même jugement, le tribunal administratif de Paris a également annulé la directive du 26 juillet 2023.

ALG a interjeté appel du jugement devant la cour administrative de Paris le 28 mai 2025 et a déposé un mémoire complémentaire le 9 septembre 2025. La FOPH a déposé son mémoire en défense le 25 novembre 2025.

L'Etat est intervenu spontanément au soutien de l'appel d'ALG le 16 septembre 2025 dans le cadre d'un mémoire en intervention indiquant que le respect du principe de non-discrimination avait été contrôlé de manière continue dans le cadre de l'exécution de la Convention quinquennale 2018-2022 et qu'aucune faute n'avait été commise par ALG dans ce cadre.

Dans la ligne du jugement du 4 avril 2025, 122 OPH ont, après avoir adressé à ALG des demandes indemnitaires préalables, saisi le tribunal administratif de Paris de requêtes indemnitaires (pour un montant total de 720 M€ à fin février 2026), affirmant (i.) qu'ALG aurait commis une faute dans le respect du principe de non-discrimination en ne leur permettant pas de bénéficier des financements distribués sous forme de dotations en fonds propres entre 2019 et 2022 et (ii) qu'il en aurait résulté un préjudice pour chaque OPH, constitué par la perte de chance d'avoir pu bénéficier de dotations en fonds propres.

ALG a déposé auprès du tribunal administratif de Paris des mémoires en défense aux termes desquels elle soutient n'avoir commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité vis à vis des OPH dans le cadre de la distribution des dotations en fonds propres entre 2019 et 2022 et que le préjudice revendiqué par les OPH repose sur une méthode de calcul erronée, incluant dans son assiette des éléments sans lien avec le litige, ne revêtant de fait aucun caractère direct et certain susceptible de conduire le tribunal à entrer en voie de condamnation contre ALG.

2.7. CLASSIFICATION COMPTABLE D'ALS DANS LE CHAMP DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES (APU)

Le recours administratif initié par ALS à l'encontre de la décision de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) s'est poursuivi auprès du Conseil d'Etat, selon les règles applicables à la procédure administrative.

2.8. EVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A

Après avoir atteint un niveau historiquement élevé, le taux du Livret A a progressivement diminué, passant de 3,00 % à 1,7% à partir du 1er août 2025. Cette décision, annoncée par le ministre de l'Économie, s'explique principalement par la baisse de l'inflation, établie à 0,88% au premier semestre 2025, ainsi que par le rôle structurant du Livret A dans le financement de l'économie du pays.

Cette variation a un impact direct sur le secteur du logement social, largement financé par des emprunts de la Banque des territoires, dont les conditions sont indexées sur le taux du livret A. A ce titre, toute évolution de ce taux se traduit mécaniquement par une variation des charges financières des bailleurs sociaux, notamment celles des filiales du Groupe.

S'agissant des perspectives, malgré un niveau d'incertitude élevé, les évolutions récentes, notamment liées aux tensions géopolitiques actuelles, laissent anticiper une pression haussière sur l'inflation et les taux.

2.9. 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 milliards d'euros 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 Milliards d'euros le 13 septembre 2023.

Au titre de l'exercice 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1 Md€, portant à 8,7 Milliards d'euros le montant global émis dans le cadre de son programme EMTN.

2.10. MISE EN ŒUVRE D'AXES DE RESTRUCTURATION DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES PAR ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2025, Action Logement Immobilier a poursuivi les travaux de restructuration de ses sociétés contrôlées, poursuivant ainsi une stratégie de rationalisation de leur nombre et de sécurisation de leur gouvernance.

A ce titre, les opérations suivantes ont été réalisées en 2025 :

- création du groupe in'li ;
- fusion-absorption d'Erigère par Immobilière 3F ;
- fusion-absorption de Clairienne par Domofrance ;
- transmission universelle de patrimoine de la SCI Montreuil Chavaux à Action Logement Immobilier ;
- transmission universelle de patrimoine de Résidences d'Alsace dans Domial.

Par ailleurs, des opérations ont été engagées sur l'année, notamment :

- principe de fusion-absorption de la Cité Jardins dans Promologis ;
- principe de fusion-absorption de Maisons Claires dans IsySyndic.

2.11. ADOSSEMENT DE FILIALES D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Société Anonyme de Coordination :

Action Logement Immobilier poursuit son engagement dans les projets de rapprochements avec des organismes extérieurs au Groupe en validant la création ou l'extension de Sociétés Anonymes de Coordination (SAC). Les SAC ont pour ambition de donner à leurs membres actionnaires les moyens de partager des objectifs et des synergies autour d'un projet commun. La réglementation des SAC impose des compétences obligatoires qui s'imposent, mais il y a par ailleurs des compétences facultatives que chaque SAC peut choisir de mettre en œuvre.

En 2025 et à la suite d'opportunités locales, les évolutions suivantes ont eu lieu :

- extension de la SAC AMETEA à l'OPH d'Angoulême ;
- extension de la SAC Occitanie Habitat à l'ESH Roussillon Habitat.

Action Logement Immobilier anime cette activité SAC pour les filiales concernées afin de permettre un partage d'expériences, et afin de trouver des réponses aux problématiques qui peuvent se présenter.

Début 2026, les directeurs généraux des filiales d'Action Logement Immobilier, présents dans 9 SAC actuellement constituées, se sont réunis au sein d'une matinée dédiée dite "Club des SAC". Cette rencontre a été l'occasion de présenter la stratégie d'Action Logement Immobilier pour les SAC, centrée autour de 4 axes :

- renforcement du partage d'expérience et d'intégration entre les SAC du Groupe ;
- amélioration de l'évaluation et de l'anticipation des risques financiers ;
- accompagnement dans les stratégies de développement et d'élargissement ;
- anticipation des évolutions législatives et réglementaires.

Prises et cessions de participations :

Dans le cadre de la gestion de son portefeuille de participations, Action Logement Immobilier a validé les prises de participation directe, indirecte, majoritaire ou minoritaire, ainsi que des cessions. ALI a également validé et accompagné les participations lors d'opérations capitalistiques. Les principales opérations sont les suivantes :

- augmentation de capital chez in'li par apport des titres in'li Aura, in'li Paca, in'li Sud-Ouest et in'li Grand-Est ;
- participation à l'augmentation de capital de Promologis visant à accompagner la restructuration de l'OPH 66 ;
- participation à l'augmentation de capital de la SA Hippocampe Habitat portée à Mayotte par la collectivité de la CADEMA ;
- participation à l'augmentation de capital de la SA HLM Atlantique Habitations visant à l'accompagner dans son plan stratégique ;
- participation à l'augmentation de capital de la SA HLM Villogia ;
- participation à l'augmentation de capital de SOCACONAM visant à l'accompagner dans son plan stratégique.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.1. PRINCIPES GENERAUX

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2025, 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 28 mai 2026 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, modifié par le règlement ANC n° 2024-05 du 3 octobre 2024, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 ;
- 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 ;
- et en tenant compte des dispositions spécifiques du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, modifié par les règlements ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 et 2021-08 du 8 octobre 2021.

Par ailleurs, le groupe Action Logement Immobilier est soumis aux règlements ANC relatifs au plan comptable général, notamment le règlement ANC n°2022-06, relatif à la modernisation des états financiers, qui est devenu applicable aux exercices comptables ouverts à partir du 1er janvier 2025, cf 3.2 Changements de méthodes comptables.

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. CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

La première application du règlement 2022-06 dans les comptes consolidés constitue un changement de réglementation, mais n'empêche pas de conséquence sur :

- les comptes des exercices précédents, ces dispositions étant d'application prospective ;
- la présentation des modèles du bilan et du compte de résultat consolidés prévus par le règlement ANC n° 2020-01. En revanche, ces modèles ont été modifiés par le règlement ANC n°2024-05 pour ce qui concerne la présentation des écarts d'acquisition négatifs et de leur reprise, ainsi que le libellé des opérations liées aux entités mises en équivalence dans le compte de résultat (« Résultat net lié aux entités mises en équivalence »).

Ces modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Les états financiers consolidés de l'exercice 2025 sont ainsi présentés conformément aux nouveaux modèles prescrits par le règlement ANC 2024-05.

Les impacts dans les comptes du groupe Action Logement Immobilier, essentiellement liés à la redéfinition du résultat exceptionnel, désormais limité aux événements majeurs et inhabituels, portent principalement sur le reclassement des opérations auparavant classées en résultat exceptionnel, désormais présentées :

- en résultat d'exploitation, concernant :
 - o le résultat de cession des immobilisations corporelles et incorporelles pour 444 millions d'euros en 2025 (contre 393 millions d'euros présentés en résultat exceptionnel en 2024) ;
 - o les produits et charges directement liés aux sinistres pour -28 millions d'euros en 2025 (contre -27 millions d'euros présentés en résultat exceptionnel en 2024) ;
 - o les produits et charges directement liés aux démolitions et abandons de projet pour -29 millions d'euros en 2025 (contre -18 millions d'euros présentés en résultat exceptionnel en 2024) ;
 - o les frais de commercialisations sur ventes pour -22 millions d'euros en 2025 (contre -26 millions d'euros présentés en résultat exceptionnel en 2024).
- ou en résultat financier, concernant le résultat de cession des immobilisations financières (lors de l'exercice précédent, 1,2 million d'euros de résultat de cession d'immobilisations financières étaient présentées en résultat exceptionnel).

Dans ce contexte afin de faciliter la comparabilité, il convient de présenter le compte de résultat consolidé tel qu'arrêté et publié au titre de l'exercice 2024 :

En milliers d'euros		
	Notes	31 décembre 2024
Loyers	6.14.1	6 182 420
Charges locatives récupérées		1 485 040
Ventes accession		308 046
Autres revenus	6.14.2	147 173
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	6.14.3	1 497 653
Autres subventions reçues	6.14.3	
Autres produits d'exploitation	6.14.2	526 949
Produit net des activités de financement	6.14.4	15 858
Produits opérationnels		10 163 139
Subventions versées	6.15.1	-797 564
Charges locatives récupérables	6.15.2	-1 556 677
Entretien courant et gros entretien	6.15.3	-756 595
Autres achats et charges externes	6.15.4	-1 368 003
Charges de personnel	6.15.5	-1 138 628
Impôts et taxes	6.15.6	-664 886
Autres charges d'exploitation	6.15.7	-94 231
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	6.15.8	-2 262 392
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions		-32 170
Coût du risque des activités de financement	6.15.9	-31 175
Charges opérationnelles		-8 702 321
Résultat d'exploitation avant Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition		1 460 818
Résultat d'exploitation après Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition		1 460 818
Produits des prêts et des placements de trésorerie		165 771
Charges intérêts		-1 619 954
Autres charges et produits financiers		3 572
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières		-729
Résultat financier	6.16	-1 451 340
Résultat Courant		9 478
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		395 158
Autres charges et produits exceptionnels		-75 588
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles		10 764
Résultat exceptionnel	6.17	330 334
Impôt sur les résultats	6.18	-25 632
Résultat net des entreprises intégrées		314 180
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		4 167
Résultat net de l'ensemble consolidé		318 347
Intérêts minoritaires		-217
Résultat net (part du groupe)		318 564

3.3. PRESENTATION D'ACTIVITES DISSEMBLABLES

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

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

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

Par ailleurs, ALS octroie aux filiales immobilières du groupe des prêts pour des montants significatifs.

A ce titre, des positions intragroupes réciproques sont éliminées dans les comptes consolidés entre ALS et les filiales au niveau du bilan et du compte de résultat. Concernant le compte de résultat, les éliminations sont positionnées au niveau du « Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements des écarts d'acquisition » pour les produits d'intérêts d'ALS et au niveau du « Résultat financier » pour les filiales.

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

3.4. METHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Les opérations et les soldes intragroupes sont éliminés. Les éventuelles plus et moins-values sur cessions d'actifs inférieures à 7,5 millions d'euros ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Le périmètre de consolidation figure en note 10.

3.5. ECARTS D'ACQUISITION

3.5.1. PREMIERE CONSOLIDATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

La consolidation 2018 du Groupe Action Logement a été la première consolidation d'un ensemble issu de la dissolution et du transfert des actifs de 20 CIL entre ALG, ALS et ALI au 31 décembre 2016.

Conformément au règlement ANC n° 2024-03 du 6 septembre 2024, qui modifie le règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017, relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement, les actifs et passifs des entités consolidées détenues avant la première consolidation ont été repris dans les comptes consolidés pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2016 et la différence entre la valeur comptable des titres de participation dans l'entité consolidante et la part de capitaux propres de l'entité consolidée a été portée au passif du premier bilan consolidé dans les réserves consolidées.

3.5.2. PRINCIPES GENERAUX

Lors de l'acquisition du contrôle d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, à la date d'acquisition, aux actifs et passifs identifiables acquis, évalués à leur valeur d'entrée. La valeur d'entrée correspond au prix que le Groupe aurait accepté de payer à cette date s'il avait acquis séparément ces actifs et passifs.

La différence résiduelle entre le coût d'acquisition des titres, et la quote-part du Groupe dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis, constitue l'écart d'acquisition.

Conformément au règlement ANC n°2024-05, l'écart d'acquisition est inscrit à l'actif du bilan consolidé, parmi les immobilisations incorporelles, sous la rubrique « Écarts d'acquisition ».

Lorsque l'écart d'acquisition a une durée d'utilisation définie, il est amorti selon le mode linéaire sur cette durée. À défaut de pouvoir déterminer de manière fiable cette durée, l'écart d'acquisition est amorti sur une durée maximale de 10 ans.

Lorsque l'écart d'acquisition n'a pas de durée d'utilisation définie, il n'est pas amorti. Il fait alors l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice, et systématiquement en présence d'un indice de perte de valeur.

Concernant, l'écart d'acquisition négatif :

- lors d’une acquisition, les actifs incorporels identifiés qui ne peuvent pas être évalués par référence à un marché actif ne doivent pas être comptabilisés au bilan consolidé s’ils conduisent à créer ou à augmenter un écart d’acquisition négatif ;
- l’écart d’acquisition négatif, tenant compte de la disposition prévue au point précédent, est inscrit en comptes de régularisation au passif du bilan consolidé et rapporté au résultat (reprise de l’écart d’acquisition négatif) sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l’acquisition.

Sont assimilés à des écarts d’acquisition les fonds commerciaux inscrits dans les comptes individuels des entités consolidées lorsque l’analyse ne permet pas d’identifier séparément les éléments constitutifs sous-jacents.

3.5.3. 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.

3.5.4. TRAITEMENT DES FILIALES ANTERIEUREMENT CONTRÔLÉES ET CONSOLIDÉES SUITE A DES OPERATIONS DE CONCENTRATION

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

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

Le règlement ANC n°2024-05 relatif aux comptes consolidés n’a pas d’incidence sur les comptes du Groupe Action Logement, compte tenu de la nature institutionnelle du Groupe, de l’absence d’écarts d’acquisition négatifs inscrits au passif et du traitement historique des opérations de première consolidation.

3.6. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Logiciels et sites internet

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

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

Baux emphytéotiques

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

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

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

Droit d'usufruit de l'AFL

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

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

- brevets et licences : durée d'usage ou 20 ans maximum ;
- logiciels : durée d'usage comprise entre 1 et 5 ans ;
- baux (hors baux emphytéotiques) : durée du bail ou durée du composant structure qu'ils supportent, si durée inférieure ;
- le droit d'usufruit de l'AFL : 30 ans.

3.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

3.7.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2. PARC LOCATIF

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

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

En application de l'approche par composants :

- lorsque les éléments constitutifs sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments ;
- cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

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

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

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

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

Composants (* <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.

3.8. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute.

Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur nette comptable sur la valeur actuelle de l'actif. La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

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

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

3.9. TITRES DE PARTICIPATION ET TITRES IMMOBILISES

Les titres de participation et titres immobilisés sont enregistrés à leur coût d'acquisition incluant, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, frais d'actes). Si des frais d'acquisition sont constatés en charge dans les comptes individuels, ces frais devront être retraités au niveau des comptes consolidés pour être incorporés au coût d'acquisition des titres.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est appréciée sur la base de différents critères tels que l'actif net à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives et leur valeur d'utilité pour le Groupe.

3.10. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

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

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés ;
- éliminer les opérations et comptes entre l'entité mise en équivalence et les autres entités comprises dans le périmètre de consolidation.

3.11. CREANCES LIEES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

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

Créances douteuses

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

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

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

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

Créances douteuses compromises

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

Dépréciation des créances douteuses

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à la constitution de dépréciations destinées à couvrir le risque de perte, qui sont inscrites en déduction de l'actif. A la suite de la publication du

règlement ANC N° 2024-03, il est fait application uniquement des dispositions prévues au règlement ANC N°2014-07 :

✓ Dépréciation des prêts aux personnes physiques

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

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

✓ Dépréciation des prêts aux personnes morales (bailleurs)

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les dépréciations des prêts aux personnes morales sont calculées selon deux méthodes :

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

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

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

3.12. STOCKS

Les stocks liés à l'activité de promotion immobilière et d'accession à la propriété sont comptabilisés à leur coût de revient.

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

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

3.13. CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

3.13.1. PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

3.13.2. CREANCES LOCATAIRES DES SOCIETES D'HLM

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

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

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

Locataires présents dont la dette est inférieure à un 1 an

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

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

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

3.14. DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

3.15. FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

3.16. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunt, en fonction de leur matérialité, sont répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de cet emprunt. Suite à la première application du règlement 2022-06 dans les comptes 2025, l'amortissement des frais d'émission d'emprunts est désormais présenté dans le résultat financier. Il était auparavant inscrit en résultat d'exploitation.

3.17. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES

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

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

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

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

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

3.18. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES SIMILAIRES

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

Ces indemnités de fin de carrière (IFC) sont donc comptabilisées au passif du bilan sous forme de provision.

3.18.1. ENGAGEMENTS DE RETRAITE

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

d'embauche). Ainsi, les engagements de retraite et avantages assimilés sont évalués selon la méthode des crédits d'unités projetés. Selon cette méthode, l'engagement est évalué sur la base de la valeur actuelle de la projection du salaire et des droits à la date de départ en retraite, pondérée d'un coefficient représentatif de l'ancienneté du bénéficiaire, et en tenant compte de la probabilité de présence dans l'entité à l'âge de départ en retraite.

La totalité des engagements est provisionnée, c'est-à-dire la retraite et les prestations. La provision inclut les charges sociales correspondantes.

Dans le cas où l'engagement est externalisé *en totalité* (constitution d'un fonds de couverture auprès d'assurances ou d'institutions de prévoyance), aucun passif n'est comptabilisé.

Dans le cas où l'engagement est *partiellement* externalisé, la différence entre le montant de l'engagement externalisé et le montant des engagements calculé selon les méthodes du Groupe est comptabilisée au passif du bilan sous forme de provision.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et comptabilisé en résultat d'exploitation.

Les écarts actuariels et le coût des services passés sont comptabilisés immédiatement en résultat.

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

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

3.18.2. AUTRES AVANTAGES A LONG TERME

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

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

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

3.19. AUTRES PROVISIONS

3.19.1. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

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

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

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

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

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

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

3.19.2. PROVISIONS POUR DESAMANTAGE

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

Au regard de cette réglementation :

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

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

3.19.3. PROVISIONS POUR PERTE SUR CONTRAT A LONG TERME

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

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

3.19.4. PROVISIONS 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 2025, le montant des engagements de garantie donnés s'élève à 11,2 Milliards d'euros et le montant brut des créances locataires Visale au sein des opérations avec la clientèle est de 227,8 millions d'euros (26,1 millions d'euros en net).

Les modalités de calcul de la dépréciation des créances liées aux mises en jeu de la garantie Visale s'appuient sur une hypothèse de taux de recouvrement à l'ultime des mises en jeu de 31,8 % à la clôture 2025 pour 29,3 % à la clôture 2024 (taux basé sur le taux observé de recouvrement sur les générations de garantie les plus anciennes), après déduction du montant déjà recouvré.

L'estimation des provisions de passif afférentes au dispositif de garantie Visale est réalisée par un actuaire indépendant, membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR. Cette estimation à la date de clôture consiste à évaluer l'ensemble des prestations qui seront payées sur toute la durée des différents baux, au titre des cautions accordées entre 2016 et le 31 décembre 2025. De ce fait, ces provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2025 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

La provision de passif est estimée de la façon suivante :

- ✓ Les composantes retenues pour le calcul de la provision de passif sont les provisions pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés (306,3 millions d'euros au 31 décembre 2025), les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés (71,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, en déduction de la provision pour sinistre) et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives (8,5 millions d'euros au 31 décembre 2025).
- ✓ L'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés repose sur une évaluation de type « Chain Ladder », basée sur une projection des données observées jusqu'à l'ultime, en segmentant les données par catégorie de locataires. Les prestations projetées au titre de la garantie loyers impayés englobent également les frais de contentieux. Cette méthode, communément utilisée pour la mesure de ce type de provision par les assureurs, présuppose que les modèles d'évolution des pertes historiques sont indicatifs des modèles d'évolution des pertes futures. Cette méthode est d'autant plus pertinente que l'historique de données disponibles est important et fiable, ce qui est le cas pour ALS.

Plus précisément, l'évaluation de type « Chain Ladder » retenue est la méthode de Mack, qui permet d'estimer l'erreur de prédiction associée à la méthode sur la base de la détermination d'un seuil de confiance. Dans le contexte d'évolution depuis la clôture 2023 des modalités d'estimation de la provision, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99 %, inchangé en 2024 et 2025. A

titre informatif, la sensibilité de la provision pour sinistres au paramètre de seuil de confiance retenu est la suivante :

- Pour un seuil de confiance de 95 % : 229,4 millions d'euros ;
 - Pour un seuil de confiance de 90 % : 219,8 millions d'euros.
- ✓ Les prévisions de recours sont déterminées par année d'effet de bail et par catégorie de locataire, en appliquant le taux de recours à la charge à l'ultime (brute de recours), sur base de données prévisionnelles puis en déduisant les recours déjà encaissés.
 - ✓ Pour les dégradations locatives, la provision est estimée en rapportant les prestations versées au titre de la garantie dégradations locatives aux prestations versées au titre de la garantie loyers impayés.

3.20. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers permettent de gérer les risques liés aux variations des taux d'intérêt, notamment au travers de swaps de taux d'intérêt. Ces instruments sont utilisés à des fins de couverture. Une opération de couverture consiste à mettre en relation un élément couvert et un instrument de couverture, dans l'objectif de réduire le risque d'impact défavorable de l'exposition couverte sur le résultat, les flux ou les capitaux propres de l'entité.

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

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

3.21. CONTRATS DE LOCATION

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

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

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

3.22. DETERMINATION DES PRODUITS OPERATIONNELS

Un produit est comptabilisé dans le résultat de l'exercice s'il est :

- réalisé, c'est-à-dire qu'il est certain dans son principe et son montant ;
- acquis à l'exercice.

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

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

- la collecte reçue sous forme de subventions ;
- les loyers relatifs aux logements conventionnés et non conventionnés ;
- les autres loyers ;
- la récupération des charges locatives ;
- les ventes d'immeubles livrés ;
- les ventes d'immeubles immobilisés ;
- 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.

3.23. RESULTAT EXCEPTIONNEL

À la suite de la mise en application du règlement ANC n°2022 06 du 4 novembre 2022, homologué par arrêté du 26 décembre 2023, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend désormais uniquement les produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel, ainsi que certaines écritures fiscales et corrections d'erreurs.

Cette nouvelle définition modifie la présentation du compte de résultat dans les comptes du groupe.

3.24. IMPOTS DIFFERES

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

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

3.25. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

La préparation des états financiers conduit la Direction du Groupe Action Logement à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent, en ce qui concerne notamment les immobilisations corporelles, les dépréciations des prêts

et créances, et les provisions. Le Groupe Action Logement fonde ses estimations sur son expérience passée ainsi que sur un ensemble d'autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances afin de se forger un jugement sur les valeurs à retenir pour ses actifs et passifs.

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

4. VARIATIONS DE PERIMETRE

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

5. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

Le Groupe Action Logement présente 3 secteurs opérationnels :

- un secteur regroupant les associations ALG et APAGL ;
- un secteur « Services » regroupant ALS SAS ainsi que ses filiales Astria Foncier, Ma Nouvelle Ville, Solendi Expansion et l'Opérateur National de Vente ;
- un secteur « Immobilier » regroupant ALI SAS et ses filiales immobilières (66 filiales consolidées au 31/12/2025), ainsi que l'AFL, filiale immobilière détenue par ALG.

5.1. ACTIFS IMMOBILISES SECTORIELS

<i>En milliers d'euros</i> ACTIF	31 décembre 2025	ALG & APAGL	Services	Immobilier	Eliminations entre secteurs
Immobilisations incorporelles	4 064 146	134	21 854	4 042 158	
Immobilisations corporelles	91 458 434	3 129	1 050 392	90 891 692	-486 779
<i>Terrains et constructions - parc locatif</i>	<i>90 362 478</i>		<i>1</i>	<i>90 362 477</i>	
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>1 095 956</i>	<i>3 129</i>	<i>1 050 391</i>	<i>529 215</i>	<i>-486 779</i>
Immobilisations financières	1 939 161	317	189 009	1 751 591	-1 756
<i>Titres de participations</i>	<i>380 615</i>			<i>380 614</i>	<i>1</i>
<i>Prêts accordés</i>	<i>176 414</i>		<i>27 627</i>	<i>149 956</i>	<i>-1 169</i>
<i>Autres immobilisations financières</i>	<i>1 382 132</i>	<i>317</i>	<i>161 382</i>	<i>1 221 021</i>	<i>-588</i>
Titres mis en équivalence	670 747			670 747	
ACTIF IMMOBILISÉ	98 132 487	3 580	1 261 255	97 356 187	-488 535
Créances liées aux activités de financement	13 219 715		20 464 889		-7 245 174

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 2025	ALG & APAGL	Services	Immobilier	Eliminations entre secteurs
Loyers	6 616 377	0	44 004	6 576 292	-3 919
Charges locatives récupérées	1 541 651	0	8 898	1 532 853	-100
Ventes accession	335 786	0	0	335 786	0
Autres revenus	190 388	3 620	88 172	109 400	-10 804
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 556 268	0	1 556 268	0	0
Autres produits d'exploitation	711 476	26 138	1 672	1 086 656	-402 990
Produit net des activités de financement	-71 639	0	-20 482	108	-51 265
Produits de cession d'immo. Incorp. et Corp.	727 533	0	10 024	885 818	-168 309
Produits opérationnels	11 607 840	29 758	1 688 556	10 526 913	-637 387
Subventions versées	-651 457	-60	-1 055 645	0	404 248
Charges locatives récupérables	-1 620 509	0	-10 484	-1 610 093	68
Entretien courant et gros entretien	-761 781	-927	-10 437	-750 429	12
Autres achats et charges externes	-1 605 941	-15 495	-183 149	-1 422 944	15 647
Charges de personnel	-1 201 005	-11 182	-186 554	-1 003 269	0
Impôts et taxes	-676 940	-1 191	-30 033	-645 716	0
Autres charges d'exploitation	-200 058	-151	-1 243	-196 503	-2 162
Dotations nettes aux amort. & reprises de subventions d'investissement	-2 430 731	-211	-30 200	-2 400 320	0
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-35 754	-836	6 150	-41 068	0
Coût du risque des activités de financement	-67 578	0	-67 578	0	0
VNC des immo. Incorp. et Corp. cédées	-283 093	0	-9 708	-344 788	71 403
Charges opérationnelles	-9 534 847	-30 053	-1 578 881	-8 415 130	489 216
Résultat d'exploitation avant Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition	2 072 993	-295	109 675	2 111 783	-148 171
Dotation nette amort. Écarts acquisition					
Résultat d'exploitation après Dot.Amts & Dépréciations des écarts d'acquisition	2 072 993	-295	109 675	2 111 783	-148 171
Produits des prêts et des placements de trésorerie	125 712	0	537	125 175	0
Charges intérêts	-1 647 408	0	-3 745	-1 695 478	51 815
Autres charges et produits financiers	-4 111	295	339	-4 745	0
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	5 833	0	1 848	3 985	0
Résultat financier	-1 519 974	295	-1 021	-1 571 063	51 815
Résultat Courant	553 019	0	108 654	540 720	-96 356

Les éliminations des intragroupes réciproques pour 403 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 51 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 2025, le montant des immobilisations incorporelles s'établit à 4 064 millions d'euros (4 117 millions d'euros au 31 décembre 2024) après déduction des amortissements cumulés pour 3 344 millions d'euros (3 133 millions d'euros au 31 décembre 2024).

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 2025.

Variation des immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Frais de recherche & développement	10 266	391	-38	-47	5 052	15 624
Concessions, brevets & droits similaires	229 399	24 270	-2 935	48	4 559	255 341
Droit au bail	1 782				30	1 812
Baux et droit d'usufruit locatif social	809 656	56 010	-3 747		73 529	935 448
Autres immobilisations incorporelles	6 199 194	14 541	-6 490		-7 329	6 199 916
Immobilisations incorporelles - Valeurs brutes	7 250 297	95 212	-13 210	1	75 841	7 408 141

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Amt/Dép. frais de rech. & développ.	-3 473	-1 853	38	47		-5 241
Amt/Dép. conc. brevets & dts similaires	-179 633	-28 312	2 172	-48	-37	-205 858
Amt/Dép. droit au bail	-326	-14			-30	-370
Amt/Dép. Baux et droit d'usufruit locatif social	-231 031	-38 368	2 811		5 275	-261 313
Amt/Dép. autres immos incorporelles	-2 718 534	-155 175	2 496			-2 871 213
Immobilisations incorporelles - Amortissements	-3 132 997	-223 722	7 517	-1	5 208	-3 343 995

Immobilisations incorporelles - Valeurs nettes	4 117 300					4 064 146
---	------------------	--	--	--	--	------------------

L'augmentation des baux et droit d'usufruit locatif social est en partie dû à la signature par I3F d'un bail emphytéotique de 20 millions d'euros et à Eneal pour 14,8 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 2025, le montant des immobilisations corporelles s'établit à 91 458 millions d'euros (84 387 millions d'euros au 31 décembre 2024) après déduction des amortissements et dépréciations cumulés pour 33 394 millions d'euros (31 486 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Terrains et constructions - Parc locatif	114 148 715	9 827 604	-728 015	0	-97 119	123 151 185
Terrains	506 299	67 096	-13 132	0	-40 234	520 029
Constructions	766 207	4 875	-7 868	0	31 659	794 873
Installations tech, matériel & outillage	63 674	1 640	-132	0	2 363	67 545
Autres immobilisations corporelles	280 178	21 020	-6 537	-15	604	295 250
Immobilisations corporelles en cours	107 382	34 462	-1 344	0	-117 183	23 317
Avances et acomptes Hors parc locatif	32	17	0	0	-49	0
Immobilisations corporelles - Valeurs brutes Hors Parc Locatif	115 872 487	9 956 714	-757 028	-15	-219 959	124 852 199

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Amt/Dép. Terrains et constructions - Parc locatif	-30 917 813	-2 404 851	484 674	0	49 283	-32 788 707
Dépréciations des terrains	-3 699	-643	233	0	-2 467	-6 576
Amt/Dép. constructions	-301 739	-23 163	4 289	0	4 680	-315 933
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	-50 571	-5 955	132	0	3	-56 391
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	-211 802	-20 142	5 931	15	4	-225 994
Immobilisations corporelles en cours - Amt. / Dep.	-164	0	575	0	-575	-164
Immobilisations corporelles - Amortissements & Dépréciations	-31 485 788	-2 454 754	495 834	15	50 928	-33 393 765
Immobilisations corporelles - Valeurs nettes Hors Parc Locatif	84 386 699					91 458 434

La colonne « Autres variations » présente essentiellement 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 2024	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2025
Terrains aménagés, loués, bâtis	13 860 233	252 492	-59 835	1 031 470	15 084 360
Agencements, aménagements des terrains	49 685	4 251	-1 253	-118	52 565
Construction / Immeubles de rapport	86 686 765	1 249 578	-637 705	6 051 316	93 349 954
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	392	0	0	0	392
Immobilisations corporelles en cours - Parc locatif	13 487 006	8 301 598	-16 185	-7 155 276	14 617 143
Avances et acomptes s/immo. Corporelles	64 634	19 685	-13 037	-24 511	46 771
Parc locatif - Valeurs brutes	114 148 715	9 827 604	-728 015	-97 119	123 151 185
Parc locatif - Amortissements & Dépréciations	-30 917 813	-2 404 851	484 674	49 283	-32 788 707
Parc locatif - Valeurs nettes	83 230 902				90 362 478

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

Précisions sur les postes d’immobilisations, amortissements et dépréciations

La mise en application du règlement ANC 2022-06 sur la modernisation des états financiers, dans les comptes sociaux des exercices 2026 des filiales HLM permettra au groupe d’apporter des précisions sur les montants présentés en augmentations et diminutions des postes immobilisations, d’amortissements et dépréciations.

Les augmentations correspondent essentiellement au cout de revient des investissements réalisés sur l’exercice. Les diminutions correspondent majoritairement aux valeurs nettes comptables des immobilisations cédées sur l’exercice.

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

Coûts d’emprunt incorporés dans les coûts d’acquisition ou de production des immobilisations corporelles

Coûts d’emprunt incorporés dans le coût des immobilisations	Montant incorporé au cours de l’exercice
Immobilisations corporelles	153 539

6.3. TITRES DE PARTICIPATION

Principaux titres de participation

Informations financières	N° de SIREN	Pourcentage d'intérêt au 31.déc.2025	Montant net des prêts et avances consentis par la détentrice	Montant des engagements donnés par la détentrice	Montant des capitaux propres 2024	Chiffre d'affaires hors taxes 2024	Montant du résultat 2024	Dividendes encaissés par la détentrice au 31 déc. 2025	Valeur brute titres groupe au 31 déc. 2025	Valeur nette titres groupe au 31 déc. 2025
Participations										
CDC HABITAT SOCIAL	552 046 484	34,12%	-	9 430	3 501 770	1 471 780	45 100	2 684	121 560	121 560
FONCIERE CRONOS	884 884 701	34,11%	-	-	725 742	-	-20 258	-	37 612	37 612
BATIGERE HABITAT	645 520 164	35,22%	-	-	1 243 219	631 537	19 837	1 223	35 704	35 704
APEC DEVELOPPEMENT	892 072 687	25,00%	-	-	93 643	7 694	3 460	-	24 339	24 339
SIFAE	894 385 517	50,00%	-	-	39 253	7 198	242	-	20 000	20 000
AL'MA	914 183 462	100,00%	2 347	2 100	8 201	34	-831	-	15 911	15 911
ESPACIL ACCESSION	303 587 596	99,78%	-	-	13 484	42 367	384	-	15 100	15 100
SAEM HABITER A YERRES	449 444 009	6,47%	-	-	16 802	3 303	-534	-	15 005	15 005
1001 VIES HABITAT	572 015 451	23,17%	-	-	1 098 134	366 935	1 449	319	11 184	11 184
SVU	970 501 987	28,10%	-	4 808	165 269	9 523	601	-	10 287	10 287
SEMINE	354 037 137	46,00%	-	-	37 851	1 607	633	-	10 074	10 074
ATLANTIQUE HABITATIONS	867 801 334	21,24%	-	-	191 677	67 020	-686	-	6 420	6 420
BATIGERE RHONE-ALPES	778 596 510	21,41%	-	-	92 686	31 453	4 509	12	5 610	5 610
FONCIERE RESICOFFIM	917 536 260	40,00%	-	-	-	-	-	-	5 562	5 562
COOP LE TOIT FAMILIAL	586 680 332	85,00%	-	-	9 443	223	-49	-	4 603	4 603
Renseignements détaillés pour chaque participation (1)									338 971	338 971
Renseignements globaux pour les participations non reprises au (1)									43 273	41 644
Titres de participation									382 244	380 615

Variation des titres de participation

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Acquisitions / Dotations (a)	Cessions / Reprises (b)	Capitalisation (c)	Variation de périmètre (d)	Autres variations (e)	31 décembre 2025
Titres de participation (valeurs brutes)	366 318	2 114	-8 205	13 420	3 084	5 513	382 244
Dépréciations des titres de participation	-6 156	-123	3 255		1 460	-65	-1 629
Titres de participation (valeurs nettes)	360 162						380 615

Le montant des titres de participation s'élève à 380,6 millions d'euros à la clôture de l'exercice contre 360,2 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent. Les variations de l'année sont impactées par :

- a) les acquisitions de titres d'entités non consolidées, dont essentiellement l'acquisition par In'li de titres Foncière Resicoffim pour 2,0 millions d'euros ;
- b) les cessions de titres d'entités non consolidées, dont principalement les cessions des titres Atriom, Martinique Habitat et Réunion Habitat intervenues dans le cadre de la restructuration des filiales non consolidées d'Action Logement Service agissant dans les territoires ultramarins ;
- c) les capitalisations dans des entités non consolidées :
 - souscription d'ALI SAS au capital d'Al'ma pour 6,0 millions d'euros ;
 - souscription d'ALI SAS au capital de SVU pour 4,1 millions d'euros ;
 - souscription d'ALI SAS au capital d'Atlantique Habitations pour 3,6 millions d'euros.
- d) les variations de périmètre liées à l'annulation des titres Résidence d'Alsace dans le cadre de la TUP dans Domial ;
- e) les capitalisations dans des entités non consolidées, réalisées par compensations de comptes courants :
 - l'augmentation de capital de Foncière Resicoffim par compensation de 3,5 millions d'euros d'avances en comptes courants In'li ;
 - l'augmentation de capital de Sifag par compensation de 3,5 millions d'euros d'avances en comptes courants ALI SAS pour un montant de 2 millions d'euros.

Les dépréciations des titres de participation concernent :

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
ATRIOM	-1 797		1 797			0
RESIDENCE ALSACE	-1 460			1 460		0
DIVERS (titres détenus par ALI SAS)	-1 088	-3	222			-869
AUTRES (hors ALI SAS)	-1 811	-120	1 236		-65	-760
Dépréciation des titres de participation	-6 156	-123	3 255	1 460	-65	-1 629

6.4. PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Variation des prêts et créances financières

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Emission de prêts / Acquisitions	Remb. de prêts / Cessions	Perte irrécouvrable	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Prêts pour accession	1 014	1	-21	0	0	-300	694
Autres prêts et créances financières	178 930	25 773	-19 720	0	-4	-11 060	173 919
Créances rattachées à des participations	4 817	1 527	-193	0	-4 308	0	1 843
Prêts accordés - Valeurs brutes	184 761	27 301	-19 934	0	-4 312	-11 360	176 456

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Dép. Autres prêts (ex A29780)	0		283		-325	-42
Dép. prêts et autres créances	-325	0			325	0
Dép. autres créances rattachées aux participations	-3 573	0	3 508	0	65	0
Prêts accordés - Dépréciations	-3 898	0	3 791	0	0	-42
Prêts accordés - Valeurs nettes	180 863					176 414

Les autres prêts et créances financières se composent principalement des éléments suivants :

- les émissions de prêts de 25,77 millions d'euros sont essentiellement composées de placements financiers long terme chez Valloire Habitat qui a effectué 15,11 millions d'euros de dépôts à terme ainsi que 5,43 millions d'euros chez Alliade Habitat ;
- les remboursements de prêts de 19,72 millions d'euros sont essentiellement composés des remboursements de prêts intervenue chez Valloire Habitat pour 12,91 millions d'euros ainsi que 3,78 millions d'euros chez Alliade Habitat.

Variation des autres immobilisations financières

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Acquisitions	Cessions	Perte irrécouvrable	Capitalisation	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Primes sur obligations	51 422	0	0	0		0	-51 422	0
Titres immobilisés	1 292 928	211 891	-227 690	-	12 021	1	11 388	1 300 539
Dépôts et cautionnements	66 492	30 870	-14 592	0		0	0	82 770
Gages d'espèces (ALS)	198 312	0	0	-15 000		0	0	183 312
Autres immob. Financières	96	747	-649	-		0	-47	147
Autres immobilisations financières - Valeurs brutes	1 609 250	243 508	-242 931	-15 000		1	-40 081	1 566 768

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises		Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Dép. des titres immobilisés	-1 650	-3	577		0	0	-1 076
Dep. Des dépôts et cautionnements	-248	0	0		0	0	-248
Dépréciation gages d'espèces	-198 312	0	15 000		0	0	-183 312
Autres immobilisations financières - Dépréciations	-200 210	-3	15 577		0	0	-184 636

Autres immobilisations financières - Valeurs nettes	1 409 040						1 382 132
--	------------------	--	--	--	--	--	------------------

L'évolution des titres immobilisés au cours de l'exercice 2025 s'explique essentiellement par :

- les souscriptions de titres réalisées notamment par :
 - o Clésence à hauteur de 10 millions d'euros ;
 - o Promologis à hauteur de 3 millions d'euros ;
 - o AFL à hauteur de 197 millions d'euros.
- la diminution de titres réalisées principalement par :
 - o Clésence à hauteur de 5 millions d'euros ;
 - o AFL à hauteur de 220 000 millions d'euros.

A fin 2025, les titres participatifs représentent 158 millions d'euros, répartis sur 26 OPH, prévus dans le Plan d'investissement Volontaire pour « soutenir la restructuration des bailleurs sociaux ». Les titres participatifs détenus sont remboursables 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 2024	Résultat	Distribution de dividendes	Capitalisation	Variation de périmètre	31 décembre 2025
Titres mis en équivalence	618 549	11 119	-371	3 062	38 389	670 747

Les titres mis en équivalence sont impactés par :

- l'entrée dans le périmètre de consolidation de Roussillon Habitat pour 38,7 millions d'euros ;
- la souscription au capital de Cronos réalisée par in'li Participations pour 3,1 millions d'euros.

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

- Grand Delta Habitat à hauteur de 302,9 millions d'euros ;
- Cronos à hauteur de 191,7 millions d'euros ;
- SEMCODA à hauteur de 114,9 millions d'euros ;
- Roussillon Habitat à hauteur de 38,7 millions d'euros.

Le Groupe a reconnu 11,1 millions d'euros de résultat des sociétés mises en équivalence sur l'exercice, répartis comme suit :

- Grand Delta Habitat pour 13,4 millions d'euros ;
- SEDRE pour -1,2 million d'euros ;
- Cronos pour -1,2 million d'euros ;
- SEMCODA pour -0,6 million d'euros ;
- Apec Résidences pour 0,4 million d'euros ;
- SGRHVS Montémpo pour 0,2 million d'euros ;
- Marseille Habitat pour -0,034 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.

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2024	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31 décembre 2025
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 429 701	234 868	-26 831	-251	4 637 487
Prêts à personnes morales - Activités de financement	8 298 987	558 916	-887	51	8 857 067
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	30 694	-9 662	-15	-78	20 939
Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes	12 759 382	784 122	-27 733	-278	13 515 493
Dépréc. Prêts à personnes physiques	-235 770	-110 222	48 065	24 751	-273 176
Dépréc. Prêts à personnes morales	-28 126	-1 477	7 001		-22 602
Dép. s/créances liées aux activités de financement	-263 896	-111 699	55 066	24 751	-295 778
Créances clients activités de financement - Valeurs nettes	12 495 486				13 219 715

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

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute au 31 décembre 2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	4 637 487	633 922	1 175 819	2 827 746
Prêts à personnes morales - Activités de financement	8 857 067	586 337	2 236 929	6 033 801
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	20 939	20 939		
Créances liées aux activités de financement - Valeurs brutes	13 515 493	1 241 198	3 412 748	8 861 547

6.7. STOCKS ET ENCOURS

Variation des stocks et en cours

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Variations	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Terrains à aménager	352 799	4 935	-	3 830	361 564
Stocks - en-cours de production	48 903	139	-	-9	49 033
Terrains et immeubles en cours	553 605	31 035	-	-1 126	583 514
Immeubles achevés	325 092	20 843	-	-1 457	344 478
Autres stocks et en-cours	470 808	42 113	-	71 403	584 324
Stocks et en-cours - Valeurs brutes	1 751 207	99 065	0	72 641	1 922 913

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Dépréciation des stocks et en-cours	-71 544	-16 526	6 722	-1	4	-81 345
Stocks et en-cours - Valeurs nettes	1 679 663					1 841 568

Les reclassements de poste à poste qui s'élèvent à près de 71,4 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 2024	Variation	Pertes sur créances irrécouvrables	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Clients et comptes rattachés	209 637	76 497	-12 813	0	-4 538	268 783
Locataires et organismes payeurs d'APL	1 265 320	157 186	-79 485	0	98	1 343 119
Créances clients et rattachés - Valeurs brutes	1 474 957	233 683	-92 298	0	-4 440	1 611 902

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Dép. clients et comptes rattachés	-3 928	-2 238	2 039	0	-1 263	-5 390
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-539 303	-221 338	185 332	-6	983	-574 332
Dép. s/créances clients et rattachés	-543 231	-223 576	187 371	-6	-280	-579 722
Créances clients et rattachés - Valeurs nettes	931 726					1 032 180

La part à moins d'un an des créances clients et comptes rattachées brutes s'élève à 1 569 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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Subventions à recevoir	2 066 241	1 910 169	156 072	8%
Subventions à recevoir	2 066 241	1 910 169	156 072	8%
Avances et acomptes versés	158 258	146 163	12 095	8%
Créances sur personnel & org. sociaux	10 261	8 001	2 260	28%
Créances fiscales	297 657	300 044	-2 387	-1%
Comptes courants - actif	224 448	220 097	4 351	2%
Comptes de régularisation	138 826	72 472	66 354	92%
Créances sur cessions immo.	73 173	65 029	8 144	13%
Opérations pour le compte de tiers - Actif	61 317	69 695	-8 378	-12%
Autres créances (a)	261 661	314 615	-52 954	-17%
Dép. comptes courants & autres créances	-24 138	-29 291	5 153	-18%
Autres créances et comptes de régularisation	1 201 463	1 166 825	34 638	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 2025	A moins d'un an	A plus d'un an
Subventions à recevoir	2 066 241	915 129	1 151 112
Subventions à recevoir	2 066 241	915 129	1 151 112
Avances et acomptes versés	158 258	158 225	33
Créances sur personnel & org. sociaux	10 261	10 261	0
Créances fiscales	297 657	296 576	1 081
Comptes courants - actif	224 448	58 173	166 275
Comptes de régularisation	138 826	132 051	6 775
Créances sur cessions immo.	73 173	66 585	6 588
Opérations pour le compte de tiers - Actif	61 317	19 823	41 494
Autres créances (a)	261 661	249 736	11 925
Dép. comptes courants & autres créances	-24 138		
Autres créances et comptes de régularisation	1 201 463	991 430	234 171

6.9. TRESORERIE NETTE

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Variation	31 décembre 2025
VMP - Equivalents de trésorerie et Autres placements	2 281 474	-1 214 505	1 066 969
Actions propres	2 047	0	2 047
Intérêts courus non échus s/ VMP	20 518	-2 472	18 046
Valeurs mobilières de placement et assimilés- Valeurs brutes	2 304 039	-1 216 977	1 087 062
Dép. valeurs mobilières de placement	-1 620	504	-1 116
Valeurs mobilières de placement nettes	2 302 419	-1 216 473	1 085 946
Disponibilités	3 598 774	955 380	4 554 154
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	5 901 193	-261 093	5 640 100
Concours bancaires (trésorerie passive)	-312 575	-15 114	-327 689
Intérêts courus non échus - passif	-2 268	467	-1 801
Trésorerie nette	5 586 350	-275 740	5 310 610

6.10. PROVISIONS

Variation des provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	Autres variations (a)	31 décembre 2025
Provisions pour gros entretien	467 138	115 105	-97 114	-9 335	0	5	475 799
Provisions pour litiges	34 501	18 832	-10 832	-2 869	0	4 811	44 443
Provisions pour garanties	234 819	9 660	-100	0	0	0	244 379
Provisions pour pertes sur contrats	16 476	3 972	-5 752	-69	0	0	14 627
Provisions pour pensions et retraites	208 733	10 775	-15 650	-1 852	1	-316	201 691
Autres provisions pour risques et charges	176 804	52 786	-55 909	-9 174	18	-4 498	160 027
Autres provisions	671 333	96 025	-88 243	-13 964	19	-3	665 167
Provisions pour risques et charges	1 138 471	211 130	-185 357	-23 299	19	2	1 140 966

(a) s'expliquent par des effets de reclassement de compte à compte.

Au 31 décembre 2025, les reprises non utilisées s'élèvent à 23 millions d'euros (34 millions d'euros en 2024) et s'expliquent principalement par des décalages de programmes de gros entretiens pour 9,3 millions d'euros et des risques et charges non avérés pour 9,1 millions d'euros.

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	3,96%
Tables de mortalité	INSEE 2022-2024
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	entre 0,00% et 4,27%
Taux de rotation du personnel	entre 0% et 13,49%
Age de départ à la retraite	de 63 ans à 67 ans
Taux de charges sociales par catégorie d'emploi	entre 40% et 67,01%

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 243,8 millions d’euros à la clôture de l’exercice.

Elle se décompose comme suit :

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

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 ;
- 1 million d’euros 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 1,2 millions d’euros au 31 décembre 2025.

Au niveau du palier ALI :

- des provisions pour charges pour 107 millions d’euros (contre 112 millions d’euros en 2024). 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 30 millions d’euros (contre 35 millions d’euros en 2024) 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 2 millions d’euros à fin 2025 (3 millions d’euros à fin 2024).

6.11. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Variation des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Augmentation	Diminution	Variation CBC (1)	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Emprunts auprès établissements de crédit	53 258 028	8 941 686	-3 446 693	15 238	-93	77 158	58 845 324
Emprunts issus de la PEEC	6 546	12 684	-7 812			-76	11 342
Autres dettes financières	552 608	1 004 106	-638 963		93	-77 763	840 081
Dépôts de garantie	473 835	51 318	-30 661				494 492
Emprunts et dettes financières	54 291 017	10 009 794	-4 124 129	15 238		-681	60 191 239

Maturité des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	31 décembre 2025	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès établissements de crédit	58 845 324	3 874 099	8 474 187	46 497 038
Emprunts issus de la PEEC	11 342	767	2 581	7 994
Autres dettes financières	840 081	470 214	87 889	281 978
Dépôts de garantie	494 492	20 837	33 481	440 174
Emprunts et dettes financières	60 191 239	4 365 917	8 598 138	47 227 184

Au 31 décembre 2025, 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 827 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	533 851
Impact d'une baisse des taux d'intérêt de 100pb -	533 851

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

En milliers d'euros	31 décembre 2024	Augmentation	Diminution	Variation CBC	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2025
Emprunts obligataires (1)	599 000						599 000
Emprunts auprès de la CDC	41 022 039	6 446 026	-1 685 727			104 421	45 886 759
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	10 502 969	2 494 289	-1 759 571			-33 809	11 203 878
Intérêts compensateurs	13 541	1 371	-1 395			-9 692	3 825
Concours bancaires (trésorerie passive)	312 575			15 114			327 689
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	6 546	12 684	-8 166	354		-76	11 342
ICNE sur emprunts et dettes financières	807 904			124	-93	16 238	824 173
Emprunts auprès établissements de crédit	53 264 574	8 954 370	-3 454 859	15 592	-93	77 082	58 856 666

En milliers d'euros	31 décembre 2025	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	45 886 759	1 294 494	5 309 841	39 282 424
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	11 203 878	1 426 109	2 563 854	7 213 915
Intérêts compensateurs	3 825	1 634	1 492	699
Concours bancaires (trésorerie passive)	327 689	327 689		
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	11 342	767	2 581	7 994
ICNE sur emprunts et dettes financières	824 173	824 173		
Emprunts auprès établiss. de crédit	58 856 666	3 874 866	8 476 768	46 505 032

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

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.

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 550 millions d'euros, contre 645 millions d'euros sur l'exercice précédent ;
- Les remboursements se sont élevés sur l'exercice à 565 millions d'euros contre 655 millions d'euros sur l'exercice précédent.

Il comporte également des avances d'autres organismes et des emprunts participatifs pour un total de 462 millions d'euros à fin 2025, contre 193 millions en 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 2024	Variation intérêts courus	Augmentation	Diminution	Autres variations	Transformation	31 décembre 2025
Emprunts CDC (a)	964 858			-40 129			924 729
Intérêts courus emprunts	37	52					89
Dettes à personnes physiques (b)	82 827		158 087	-157 485			83 429
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales) (c)	6 301 252		445 625	-194 722		-35 709	6 516 446
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires) (d)	7 700 000		1 000 000				8 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	63 549	9 657			1		73 207
Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer	15 112 523	9 709	1 603 712	-392 336	1	-35 709	16 297 900
Dettes liées aux activités de financement subventions	446 843				-44 076		402 767

(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 2025, 8,7 milliards ont été émis par Action Logement Services. En septembre 2025, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md€, pour une durée de 10 ans, au taux d'intérêt annuel de 3,75 %.

Maturité des dettes liées aux activités de financement

En milliers d'euros	31 décembre 2025	A moins d'1 an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC (a)	924 729	54 240	236 891	633 598
Intérêts courus emprunts	89	89		
Dettes à personnes physiques (b)	83 429	83 429		
Fonds reçus sous forme de prêts (dettes personnes morales) (c)	6 516 446	334 681	989 643	5 192 122
Dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	8 700 000			8 700 000
ICNE sur dettes représentées par un titre (emprunts obligataires)	73 207	73 207		
Dettes liées aux activités de financement hors subventions d'investissement à payer	16 297 900	545 646	1 226 534	14 525 720
Dettes liées aux activités de financement subventions	402 767	402 767		
Total dettes liées aux activités de financement	16 700 667	948 413	1 226 534	14 525 720

6.13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

6.13.1. DETTES FOURNISSEURS

Variations des fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Dettes fournisseurs	544 522	526 770	17 752	3%
Dettes fournisseurs - Accession	68 406	74 525	-6 119	-8%
Dettes fournisseurs d'immobilisation	851 290	770 607	80 683	10%
Fournisseurs et comptes rattachés	1 464 218	1 371 902	92 316	7%

Maturité des fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31 décembre 2025	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes fournisseurs	544 522	538 878	5 644
Dettes fournisseurs - Accession	68 406	68 406	0
Dettes fournisseurs d'immobilisation	851 290	817 602	33 688
Fournisseurs et comptes rattachés	1 464 218	1 424 886	39 332

6.13.2. DETTES FISCALES ET SOCIALES

Variations des dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Dettes sociales	320 779	310 472	10 307	3%
Dettes fiscales	386 904	361 578	25 326	7%
Etat - impôts sur les bénéfices	4 089	2 188	1 901	87%
Dettes fiscales et sociales	711 772	674 238	37 534	6%

Maturité des dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2025	A moins d'un an	A plus d'un an
Dettes sociales	320 779	320 779	0
Dettes fiscales	386 904	381 814	5 090
Etat - impôts sur les bénéfices	4 089	4 089	0
Dettes fiscales et sociales	711 772	706 682	5 090

6.13.3. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Droits des locataires attributaires	392	392	0	0%
Avances et acomptes reçus (a)	357 883	358 415	-532	0%
Comptes courants - passif	11 171	30 811	-19 640	-64%
Dividendes à payer	4 045	2 926	1 119	38%
Opérations pour le compte de tiers - Passif	28 140	37 806	-9 666	-26%
Dettes diverses (b)	137 488	187 765	-50 277	-27%
Autres dettes d'exploitation	539 119	618 115	-78 996	-13%
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	455 836	423 086	32 750	8%
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	455 836	423 086	32 750	8%

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

(b) Les dettes diverses pour 137 millions d'euros comprennent des préfinancements sur conventions de mandat, des avances de clients locataires et de syndicis, des dettes sur livraison d'opérations d'aménagement, des charges à payer.

Maturité des autres dettes et produits constatés d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2025	A moins d'un an	A plus d'un an
Droits des locataires attributaires	392	318	74
Avances et acomptes reçus (a)	357 883	357 883	0
Comptes courants - passif	11 171	11 159	12
Dividendes à payer	4 045	4 045	0
Opérations pour le compte de tiers - Passif	28 140	27 998	142
Dettes diverses (b)	137 488	132 974	4 514
Autres dettes d'exploitation	539 119	534 377	4 742
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	455 836	386 674	69 162
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	455 836	386 674	69 162

6.14. PRODUITS OPERATIONNELS

6.14.1. LOYERS

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Logements non conventionnés	1 156 347	1 050 957	105 390	10%
Supplément de loyer	37 402	29 002	8 400	29%
Logements conventionnés	4 663 119	4 387 638	275 481	6%
Loyers locaux commerciaux	101 921	104 978	-3 057	-3%
Loyers parkings	259 528	243 869	15 659	6%
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	320 358	292 869	27 489	9%
Logements en location - accession et logements accession	9 623	8 569	1 054	12%
Redevances BRS	864	263		
Autres loyers	67 215	64 275	2 940	5%
Total loyers	6 616 377	6 182 420	433 957	7%

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 201 millions d'euros en 2025, contre 239 millions d'euros en 2024.

6.14.2. PRODUITS DES CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Suite à la mise en œuvre de la réforme du Plan Comptable Général (PCG), les cessions d'éléments d'actifs incorporels et corporels sont désormais présentées en résultat d'exploitation en produits pour 728 millions d'euros et en charges de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles pour 283 millions d'euros (cf 6.15.8).

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Produits de cessions d'immobilisations corporelles- Parc locatif	701 185	NA	NA	NA
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	26 348	NA	NA	NA
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	727 533	NA	NA	NA

6.14.3. AUTRES REVENUS ET AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Autres revenus

Les autres revenus s'élèvent à 190,3 millions d'euros et comprennent notamment :

- 94,8 millions d'euros de ventes de marchandises correspondant aux ventes de logements par l'ONV pour 79,2 millions d'euros et la FTI pour 15,5 millions d'euros ;
- 65,7 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) ;
- 27,7 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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Subventions d'exploitation	82 536	27 231	55 305	203%
Transfert de charges d'exploitation	54 700	51 917	2 783	5%
Production immobilisée	336 678	289 874	46 804	16%
Production stockée	48 295	95 903	-47 608	-50%
Rémunérations de l'activité des administrateurs et des gérants	17	0	17	100%
Produits divers d'exploitation	125 777	62 024	63 753	103%
Indemnités d'assurance	63 473	NA	NA	NA
Autres produits d'exploitation	711 476	526 949	184 527	35%

La variation de la production stockée est essentiellement constituée des levées d'option réalisées dans le cadre du dispositif d'accès social 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 36,6 millions d'euros cette année contre 30,3 millions en 2024.

6.14.4. 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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Fonds reçus sous forme de subvention	1 520 559	1 481 922	38 637	3%
Fonds échus et prescrits	35 056	15 079	19 977	132%
Transformation en subvention de fonds reçus sous forme de prêts	653	652	1	0%
Participation des employeurs	1 556 268	1 497 653	58 615	4%
Autres subventions reçues	0	0	0	0%
Fonds reçus	0	0	0	0%
Total subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 556 268	1 497 653	58 615	4%

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).

6.14.5. PRODUIT NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Opérations avec des établissements de crédit (produits placements financiers)	38 892	80 683	-41 791	-52%
Opérations avec des personnes physiques (revenus de prêts et autres produits)	41 071	44 623	-3 552	-8%
Opérations avec des personnes morales	60 444	79 443	-18 999	-24%
Obligations et autres titres à revenus fixes	1 594	0	1 594	100%
Autres intérêts et produits assimilés	98	0	98	100%
Intérêts et produits assimilés - Activités de financement	142 099	204 749	-62 650	-31%
Opérations avec les établissements de crédit	-37 705	-39 198	1 493	-4%
Opérations avec la clientèle	-793	-502	-291	58%
Obligations et autres titres à revenus fixes	-172 493	-144 664	-27 829	19%
Autres intérêts et charges assimilés	-2 747	-4 717	1 970	-42%
Intérêts et charges assimilés - Activités de financement	-213 738	-189 081	-24 657	13%
Autres produits nets d'exploitation - Activités de financement	0	190	-190	-100%
Produit net des activités de financement	-71 639	15 858	-87 497	-552%

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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Financement des politiques nationales	-409 000	-559 000	150 000	-27%
Subventions versées aux personnes morales	-119 842	-146 387	26 545	-18%
Subventions versées aux personnes physiques	-117 184	-86 936	-30 248	35%
Autres subventions	-5 431	-5 241	-190	4%
Total subventions versées	-651 457	-797 564	146 107	-18%

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 409 millions d'euros et se décomposent comme suit :

- financement ANIL – ADIL à hauteur de 9 millions d'euros ;
- financement ANRU – PNRU à hauteur de 400 millions d'euros.

6.15.2. CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Achats non stockés	-571 867	-545 558	-26 309	5%
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-677 711	-643 802	-33 909	5%
Autres achats et charges externes	-62 370	-66 675	4 305	-6%
Impôts, taxes et versements assimilés	-220 813	-212 821	-7 992	4%
Charges de personnel	-82 931	-82 906	-25	0%
Autres charges d'exploitation	-4 817	-4 915	98	-2%
Charges locatives récupérables	-1 620 509	-1 556 677	-63 832	4%
Charges locatives récupérées	1 541 651	1 485 040	56 611	4%
Total Charges locatives non récupérées	-78 858	-71 637	-7 221	10%

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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-302 296	-293 724	8 572	-2,92%
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-409 881	-419 626	-9 745	2,32%
Autres travaux d'entretien et de réparation	-49 604	-43 245	6 359	-14,70%
Total entretien courant et gros entretien	-761 781	-756 595	-5 186	1%

6.15.4. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Achats de marchandises, matière première, fournitures et autres approvisionnements	-500 260	-474 118	-26 142	6%
Sous traitance générale	-180 504	-169 125	-11 379	7%
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-280 644	-252 529	-28 115	11%
Redevances de crédit-bail	-594	-1 048	454	-43%
Locations et charges locatives	-118 873	-110 121	-8 752	8%
Primes d'assurances	-100 375	-89 521	-10 854	12%
Frais de publicité	-26 179	-24 326	-1 853	8%
Déplacements, missions, réceptions	-25 482	-24 978	-504	2%
Frais postaux et de télécommunications	-28 828	-28 598	-230	1%
Services bancaires et assimilés	-23 845	-22 294	-1 551	7%
Autres charges externes	-54 646	-57 030	2 384	-4%
Cotisations CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social)	-75 673	-78 998	3 325	-4%
Cotisations ANCOLS/ACPR/Autres	-8 068	-7 601	-467	6%
Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, et valeurs similaires	-30 627	-27 716	-2 911	11%
Rémunérations de l'activité des administrateurs et des gérants	-24	NA	NA	NA
Charges liées aux opérations de démolition	-65 888	NA	NA	NA
Dépenses liées à des sinistres	-85 431	NA	NA	NA
Autres achats et charges externes	-1 605 941	-1 368 003	-237 938	17%

Suite à la mise en application du Règlement ANC 2022-06, les charges liées aux opérations de démolitions et aux sinistres auparavant comptabilisées au résultat exceptionnel (136,4 millions d'euros en 2024), ont été comptabilisés en résultat d'exploitation pour un total de 149,4 millions d'euros.

6.15.5. CHARGES DE PERSONNEL

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Salaires et traitements	-821 805	-783 419	-38 386	5%
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	-329 022	-309 681	-19 341	6%
Autres charges de personnel	-46 886	-43 724	-3 162	7%
Participation des salariés aux résultats	-3 292	-1 804	-1 488	82%
Total charges de personnel	-1 201 005	-1 138 628	-62 377	5%

6.15.6. IMPOTS ET TAXES

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Impôts et taxes sur rémunérations	-112 704	-106 940	-5 764	5%
Taxe foncière	-695 692	-679 670	-16 022	2%
Autres impôts et taxes	-45 388	-48 637	3 249	-7%
Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices (e)	176 844	NA	NA	NA
Dégrèvement taxe foncière	0	170 361	-170 361	-100%
Total impôts et taxes	-676 940	-664 886	-188 898	2%

6.15.7. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes morales	-4 976	-1 144	-3 832	335%
Pertes sur créances irrécouvrables - Personnes physiques	-90 682	-69 217	-21 465	31%
Autres charges d'exploitation	-104 400	-23 870	-80 530	337%
Total autres charges d'exploitation	-200 058	-94 231	-105 827	112%

6.15.8. VALEURS COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES CEDEES

Suite à la mise en œuvre de la réforme du Plan Comptable Général (PCG), les cessions d'éléments d'actifs incorporels et corporels sont désormais présentées en résultat d'exploitation en produits pour 728 millions d'euros (cf 6.14.2) et en charges de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles pour 283 millions d'euros.

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
VNC des immobilisations corporelles cédées - Parc locatif	-258 674	NA	NA	NA
VNC des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-24 419	NA	NA	NA
Charges d'immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-283 093	NA	NA	NA

A titre d'information, le résultat des cessions d'actifs corporelles et incorporelles s'établit à 444 millions d'euros :

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Produits de cessions d'immobilisations corporelles- Parc locatif	701 185	NA	NA	NA
VNC des immobilisations corporelles cédées - Parc locatif	-258 674	NA	NA	NA
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	26 348	NA	NA	NA
VNC des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-24 419	NA	NA	NA
Résultat de cessions d'actifs corporelles et incorporelles	444 440	NA	NA	NA

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

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-230 381	-212 531	-17 850	8%
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-2 448 039	-2 276 469	-171 570	8%
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	218 389	220 035	-1 646	-1%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations incorporelles	85	0	85	0%
Reprises sur amort. / dépréciation des immobilisations corporelles	29 215	9 051	20 164	223%
Dotations aux amortissements des charges à répartir	0	-2 478	2 478	-100%
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-2 430 731	-2 262 392	-168 339	7%

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.

Conformément aux nouvelles dispositions du PCG, la notion de charges à répartir est supprimée. Celles du groupe étaient principalement des étalements des frais d'emprunts, ils ont été réaffectés en résultat financier.

6.15.10. 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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Personnes Morales	4 374	48 264	-43 890	-91%
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-1 477	-17 158	15 681	-91%
Reprises sur dépréciations des prêts PM	7 001	65 905	-58 904	-89%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-1 150	-483	-667	138%
Personnes physiques	-71 952	-79 439	7 487	-9%
Dotations aux dépréciations des prêts & Provisions passif PP (*)	-67 948	-99 774	31 826	-32%
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	20 981	43 726	-22 745	-52%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-24 985	-23 391	-1 594	7%
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	-67 578	-31 175	-36 403	117%

(*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 54 655 milliers d'euros et aux dotations aux provisions passif pour 45 119 milliers d'euros

(**) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 43 626 milliers d'euros et reprises sur provisions passif pour 100 milliers d'euros

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15 millions d'euros 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

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

6.16. RESULTAT FINANCIER

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Produits des prêts et des placements de trésorerie	125 712	165 771	-40 059	-25%
Produits des cessions d'immobilisations financières	227 970	NA	NA	NA
Charges intérêts	-1 647 408	-1 619 954	-27 454	2%
Autres produits et charges financières	-859	3 572	-2 836	-79%
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-231 222	NA	NA	NA
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	5 833	-729	6 562	-900%
Résultat financier	-1 519 974	-1 451 340	-65 382	5%

Après avoir atteint un niveau historiquement élevé, le taux du Livret A a progressivement diminué, passant de 3,00 % à 1,7% à partir du 1er août 2025.

En application du nouveau règlement ANC 2022-06, les cessions d'éléments d'actifs financiers sont désormais présentées en résultat financier. Lors de l'exercice précédent, 1,2 millions d'euros de résultat de cession d'immobilisations financières étaient présentées en résultat exceptionnel.

6.17. RESULTAT EXCEPTIONNEL

A la suite de la mise en œuvre de la réforme du PCG, depuis le 1er janvier 2025, seules subsistent en résultat exceptionnel les opérations résultant d'un évènement majeur et inhabituel.

Les cessions d'immobilisations sont enregistrées en résultat courant ou en résultat financier selon la nature du bien cédé.

Les pénalités et amendes sont également enregistrées en résultat d'exploitation.

Les amortissements des subventions d'équipements sont intégrés en résultat courant.

Le résultat exceptionnel répondant à la nouvelle définition, s'élève à fin 2025 à 1,2 millions d'euros et provient d'une reprise de provision d'impôts d'1 million d'euros, et d'une reprise concernant un litige pour 0,2 million d'euros.

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Produits exceptionnels	1 157	881 200	-880 043	
Charges exceptionnelles	0	-550 866	550 866	
Résultat exceptionnel	1 157	330 334	-329 177	0

Lors de l'exercice précédent, le résultat exceptionnel comprenait :

- +395 millions d'euros de résultat de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles ;
- -75 millions d'euros d'autres charges et produits exceptionnels ;
- +11 millions d'euros de dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles.

Résultat net des cessions d'éléments d'actif présentés sur l'annexe aux comptes consolidés 2024 certifiés

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%

Autres charges et produits exceptionnels présentés sur l'annexe aux comptes consolidés 2024 certifiés

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%

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 SIEG non taxable ».

Le taux effectif d'imposition est le suivant :

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
impôts exigibles	-30 942	-25 632
Total impôts sur les résultats	-30 942	-25 632

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat net	534 352	318 347
Impôts sur les résultats	-30 942	-25 632
Résultat avant impôts	565 294	343 979
Taux d'impôt théorique de la mère	25,00%	25,00%
Impôt théorique	-141 323	-85 995
Activité SIEG non taxable	117 301	62 336
Pertes non activées - imputation de pertes non activés	-20 709	716
Amortissements Ecart de réévaluation	10 725	9 297
Neutralisation des plus values internes	-6 392	-22 511
Régime mère fille Dividendes filiales non consolidées	13 300	13 315
Autres	-3 844	-2 790
Impôt effectif	-30 942	-25 632
Taux d'impôt effectif	5,47%	7,45%

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 2 226 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre 2 135 millions d'euros en 2024).

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.

Le Groupe n'a 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 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Hypothèques et nantissements	4 037 302	3 194 437	842 865	26%
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	11 228 943	9 769 598	1 459 345	15%
Avals, cautions, garanties	4 023 862	4 054 370	-30 508	-1%
Sous-total garanties données	19 290 107	17 018 405	2 271 702	13%
Politiques nationales (subventions à verser)	4 418 000	4 827 000	-409 000	-8%
Prêts aux autres personnes morales	2 842 659	3 048 099	-205 440	-7%
Prêts aux personnes physiques	305 635	256 779	48 856	19%
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives	6 593 937	6 808 637	-214 700	-3%
Reste à payer sur coûts de production prévisionnel - Opérations non liquidées	464 987	260 871	204 116	78%
Compromis de vente	2 115 661	2 403 715	-288 054	-12%
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	4 530	5 516	-986	-18%
Autres engagements donnés	1 528 031	1 193 835	334 196	28%
Engagements donnés	37 563 547	35 822 857	1 740 690	5%

Les engagements présentés se décomposent comme suit :

Les garanties accordées au titre du dispositif VISALE, qui s'élèvent à 11 229 millions d'euros à fin 2025 et se décomposent comme suit :

- garantie VISALE à hauteur de 10 938 millions d'euros ;
- garanties douteuses sur VISALE de 290 millions d'euros.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 4 024 millions d'euros et se décompose principalement comme suit :

- avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 491 millions d'euros ;
- garanties établissements de crédit à hauteur de 2 843 millions d'euros ;
- engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 33 millions d'euros ;
- immobilière 3F à hauteur de 257 millions d'euros.

Les engagements donnés pour le financement des « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élèvent à 4 418 millions d'euros et se décomposent comme suit :

- subventions ANIL-ADIL à hauteur de 18 millions d'euros ;
- subventions ANRU-NPNRU à hauteur de 4 400 millions d'euros.

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 2 843 millions d'euros et se décompose essentiellement comme suit :

- bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 638 millions d'euros ;
- Action Cœur de ville à hauteur de 625 millions d'euros ;
- logements foyers hors FTM de 159 millions d'euros ;
- prêts NPNRU à hauteur de 601 millions d'euros ;
- autres financements à hauteur de 612 millions d'euros.

Le poste « Prêts aux autres personnes physique » s'élève à 306 millions d'euros et concerne uniquement ALS.

7.2. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Avals, cautions, garanties - Recus	2 341 984	2 179 110	162 874	7%
Hypothèques et nantissements - Reçus	276 284	175 236	101 048	58%
Sous-total garanties reçues	2 618 268	2 354 346	263 922	11%
Emprunts auprès de la CDC	5 566 553	5 689 847	-123 294	-2%
Autres emprunts - Reçus	3 199 748	3 418 696	-218 948	-6%
Compromis de vente immobiliers (vente aux locataires)	204 484	215 195	-10 711	-5%
Réservations sans fonds bloquée - Location accession	650 573	164 018	486 555	297%
Dépôts de garantie bloquée - Location Accession	402	497	-95	-19%
Autres engagements reçus	532 940	593 680	-60 740	-10%
Engagements reçus	12 772 968	12 436 279	336 689	3%

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 55 millions d'euros et chez NOALIS pour 103 millions d'euros.

8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. EFFECTIF

	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	5 238	5 079	159	3%
Employés non cadres	14 474	14 343	131	1%
Effectif moyen (ETP)	19 712	19 422	290	1%

	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation en valeur	Variation en %
Cadres y compris dirigeants	5 363	5 168	195	4%
Employés non cadres	14 555	14 473	82	1%
Effectif de clôture (ETP)	19 918	19 641	277	1%

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 2025				31 décembre 2024		
	Honoraires afférents à la certification des comptes	Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	Honoraires afférents à la certification des informations en matière de	Total	Honoraires afférents à la certification des comptes	Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	Total
KPMG	1 204	47	0	1 251	1 268	55	1 323
Forvis Mazars	813	130	69	1 012	714	153	867
PricewaterhouseCoopers (PWC)	433	59	29	521	410	0	410
Grant Thornton	246	72	0	318	374	54	428
Autres	1 868	29	0	1 897	1 695	26	1 721
Total	4 564	337	98	4 999	4 461	288	4 749

9. EVENEMENTS POST CLOTURE

9.1. PARTENARIAT RENOUVELE POUR LE LOGEMENT DES SALARIES AGRICOLES

Action Logement et la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole (CCMSA) ont renouvelé le 24 février 2026 leur partenariat visant à promouvoir et à développer les aides et les services d'Action Logement auprès des salariés du secteur agricole, en particulier dans les territoires ruraux.

Ce partenariat vise à renforcer l'appui et l'accompagnement des parcours professionnels de ces publics, en mobilisant des aides destinées à soutenir la mobilité, l'insertion et à renforcer le lien emploi-logement, tout en prenant en compte les spécificités du monde agricole.

Il prévoit trois objectifs prioritaires, à savoir le développement de solutions adaptées aux saisonniers et aux jeunes actifs, l'adaptation des logements au vieillissement ainsi que la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Il s'appuie notamment sur la mobilisation des aides et services d'Action Logement : offre de logements, garantie Visale, dispositifs AGRI-LOCA-PASS et AGRI-MOBILI-JEUNE ; contribuant ainsi à renforcer l'attractivité des territoires ruraux et des métiers agricoles.

9.2. EVOLUTION DE LA GARANTIE VISALE

La directive Visale a fait l'objet d'une modification le 19 décembre 2025, afin notamment de réduire la durée de la garantie accordée par ALS. Cette évolution, entrée en vigueur le 6 janvier 2026, vise à renforcer la soutenabilité du modèle économique du dispositif et ainsi limiter les engagements hors bilan d'ALS.

Désormais, la garantie Visale est limitée à la durée initiale du bail, sans pouvoir excéder 36 mois, alors qu'auparavant l'engagement de caution couvrait la durée totale du bail, renouvellements compris.

9.3. CONFLIT ACTUEL AU MOYEN-ORIENT

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran sont susceptibles de générer des tensions sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient affecter les marchés financiers et, par conséquent, la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, l'ampleur de ces impacts demeure incertaine et difficilement quantifiable, en particulier à moyen et long terme. La situation fera l'objet d'un suivi attentif au cours de l'exercice 2026 au regard de son évolution.

9.4. AMBITIONS ET PERSPECTIVES POUR 2026

Dans une période d'instabilité économique et politique, les Partenaires sociaux réaffirment, pour 2026, le rôle majeur d'Action Logement pour faciliter le logement des salariés et favoriser l'emploi dans tous les territoires. Cette priorité structure l'ensemble des missions du Groupe, au bénéfice de tous les publics et de tous les territoires.

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.

Il poursuivra ses efforts autour de plusieurs engagements phares de la Convention quinquennale, parmi lesquels :

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

Action Logement veillera également à préparer l'avenir, en accompagnant les initiatives des entités du Groupe, et en renforçant la maîtrise des risques systémiques.

Parallèlement, les actions visant à mieux faire connaître le modèle singulier de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort construction (PEEC), notamment à travers le bilan d'utilité social, et la participation aux réflexions nationales en matière d'aménagement, d'habitat et de développement économique seront poursuivis.

9.5. QUALIFICATION COMPTABLE D'ACTION LOGEMENT SERVICES PAR L'INSEE DANS LE CHAMP DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES (APU)

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

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

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

9.6. EVOLUTION DU TAUX DU LIVRET A

Le ministère de l'Économie et des Finances a annoncé une nouvelle baisse du taux de rémunération du Livret A, applicable à compter du 1er février 2026. Le taux passera de 1,7 % à 1,5 %.

10. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2025

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	100,00
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		IG	99,68	99,68
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		IG	100,00	100,00
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		IG	100,00	99,68
7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du Pallier ALI	100,00	100,00
4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		IG	65,17	93,49
6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		IG	66,66	97,73
7600050025	552141541	3F NORMANVIE	SA d'HLM		IG	65,28	95,77
5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM		IG	50,00	58,29
8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		IG	66,39	97,40
7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		IG	66,67	97,76
7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		IG	66,32	97,44
0600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		IG	66,57	97,84
6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		IG	65,39	98,08
7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	OPCI		ME	25,00	24,94
6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		IG	65,97	98,95
3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM	Fusion dans DOMOFRANCE au 31/08/2025	NI		
0200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		IG	64,13	96,20
1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		IG	70,00	91,18
9200505265	884845405	CRONOS	SAS		ME	25,00	24,94
6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		IG	66,48	99,72
3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		IG	63,88	95,82
3300050027	461201337	ENEAL	SA d'HLM		IG	66,64	99,96
7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM	Fusion dans IMMOBILIERE 3F au 01/10/2025	NI		
3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		IG	100,00	100,00
3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		IG	65,71	98,55
3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		IG	99,89	99,89
6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		IG	56,99	85,48
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	63,41	94,81
5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		IG	99,43	99,43
7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		IG	60,74	89,10
7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		IG	65,20	97,80
6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		IG	66,30	97,27
7500530018	602052359	IN'LI	SA		IG	99,75	99,75
6900530032	955504097	IN'LI AURA	SA		IG	97,76	97,52
6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		IG	99,24	99,00
0600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		IG	96,29	96,05
9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	OPCI		IG	100,00	99,75
3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		IG	99,65	99,40
3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		IG	66,66	88,52
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	51,04
2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		IG	66,53	99,79
9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		IG	99,99	99,99
7600050033	367500899	LOGEO SEINE ESTUAIRE	SA d'HLM		IG	66,63	99,92
6100050022	96220033	LOGISSIA (ex SAGIM)	SA d'HLM		IG	66,07	99,10
8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		IG	35,07	99,07
1300070118	061800140	MARSEILLE HABITAT	SEM		ME	11,15	11,15
0400863331	707150157	MAS PROVENCE	SAS		IG	100,00	100,00
1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		IG	69,50	99,69
2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		IG	66,26	99,38
1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		IG	64,22	96,32
9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		IG	63,87	96,60
1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		IG	99,83	99,83
5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		IG	65,79	98,69
4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		IG	66,26	99,39
3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		IG (1)	59,02	88,53
6600050019	704200443	ROUSSILLON HABITAT (HLM PYRENEES ORIENTALES)	SA d'HLM	Entrée de périmètre 2025	ME	23,63	31,38

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
9200050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		IG	66,33	95,53
9200050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		IG	50,05	74,33
7500532395	508067188	SGRHVS Montempo	SAS		ME	23,00	23,00
9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		IG	63,59	95,31
9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		IG	66,44	96,94
3800050022	58502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		IG	65,40	98,10
6900860016	333977445	SOFONLY	SA		IG	100,00	100,00
1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		IG	66,57	99,85
4500050015	86180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		IG	64,54	96,75
5700050036	362801011	VIVEST (Ex LOGIEST)	SA d'HLM		IG	61,00	91,49

IG signifie « intégration globale » ; **ME** signifie « mise en équivalence » ; **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.