

Paris, le 10 juin 2022

**INFORMATION INVESTISSEURS**

**Action Logement Services (ALS), financeur du logement social et filiale d'Action Logement Groupe, publie ses comptes consolidés 2021 :**

- une collecte nette de 1,5 Md€, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2020, dans un contexte social et économique fragilisé par la crise sanitaire.
- conformément aux orientations stratégiques définies en 2019 en concertation avec l'Etat, lors de la signature du Plan d'Investissement Volontaire, l'année 2021 se caractérise par :
  - une très forte accélération de l'activité avec près de 7,5 Md€ engagés (+29% vs 2020) et 795 000 ménages aidés en 2021, en progression de 23% par rapport à l'exercice précédent ;
  - un résultat net de -3 954 M€ conforme aux prévisions.

**Résultat annuel consolidé 2021 d'Action Logement Services et ses filiales**

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services, réuni sous la présidence et vice-présidence paritaire du MEDEF et de la CFTC le 7 juin 2022, a arrêté les comptes consolidés annuels de la Société.

**1. Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation constitué autour de la société-mère Action Logement Services, société consolidante, comprend les sociétés suivantes : Ma Nouvelle Ville, Astria Foncier, Solendi Expansion et Opérateur National de Vente.

Au 1<sup>er</sup> décembre 2021, la filiale Projimmo Conseil, société à responsabilité limitée au capital de 80 000 €, dont Action Logement Services était l'associée unique et qui était intégrée au périmètre de consolidation au 31 décembre 2020, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au bénéfice d'Action Logement Services.

## 2. Activité d'Action Logement Services

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021 / 2020 (M€)	Evolution 2021 / 2020 (%)
Collecte nette	1 695	1 742	1 572	1 486	-86	-5%
Remboursement de prêts	1 355	1 275	1 213	1 199	-14	-1%
Compensation Etat	-	-	238	-	-238	-100%
<b>Total des ressources hors appel aux marchés</b>	<b>3 051</b>	<b>3 018</b>	<b>3 023</b>	<b>2 685</b>	<b>-338</b>	<b>-11%</b>
Aides aux salariés	666	581	1 201	2 407	1 206	100%
Aides aux bailleurs sociaux	1 381	1 548	3 333	3 355	22	1%
Politiques publiques de l'habitat	535	534	1 304	1 759	455	35%
<b>Total des engagements</b>	<b>2 582</b>	<b>2 663</b>	<b>5 838</b>	<b>7 521</b>	<b>1 683</b>	<b>29%</b>
<i>dont PIV</i>	-	8	2 696	3 301	606	22%
<i>dont versements exceptionnels Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)</i>	-	-	500	1 000	500	100%

En 2021, la collecte nette des remboursements échus à 20 ans, issue principalement de la contribution des entreprises au titre de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), s'élève à 1,5 Md€, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2020.

Cette évolution s'explique par la baisse de la collecte brute dans le contexte de crise sanitaire (en 2021, l'assiette de calcul correspond à la masse salariale de 2020), et par l'augmentation des remboursements de la collecte échue perçue sous forme de prêt. La collecte brute (1,66 Md€) est perçue pour 79% sous forme de subvention et pour 21% sous forme de prêt in fine à 20 ans, une répartition comparable à celle observée lors des exercices précédents.

Les remboursements de prêts, en légère baisse sur un an (-1%), représentent 1,2 Md€.

Pour compenser l'impact du rehaussement du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC, passé de 20 à 50 salariés au 1<sup>er</sup> janvier 2020 en application de la loi Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises (loi PACTE), l'État avait versé 238 M€ à Action Logement Services en 2020. Cette compensation a été supprimée à compter de 2021, en stricte application de la loi de finances 2021 publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2020.

Ainsi, les ressources, hors appel aux marchés, s'établissent à 2,7 Md€ pour l'exercice 2021, en baisse de 0,3 Md€ sur un an soit -11%.

L'année 2021 a été marquée par une très forte accélération de l'activité commerciale avec près de 7,5 Md€ engagés, pour 5,8 Md€ en 2020 (soit +29%). Près de 795 000 ménages ont été aidés en 2021, en progression de 23% par rapport à 2020.

Après le lancement au deuxième semestre 2019 de son émission obligataire inaugurale pour un montant d'1 Md€, Action Logement Services n'a pas fait appel aux marchés en 2020.

En 2021, dans le cadre de son programme EMTN 100 % durable, Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires d'un montant d'1 Md€ chacune.

### i. Le déploiement de la Convention Quinquennale sur la période 2018-2022

L'exercice 2021 consacre l'activité soutenue d'Action Logement Services dans le cadre défini par la Convention Quinquennale conclue le 16 janvier 2018 par l'Etat et Action Logement Groupe (ALG). En

sa qualité de société de financement, Action Logement Services est chargée de sa mise en œuvre opérationnelle, en assurant la collecte de la PEEC et la souscription des ressources nécessaires à la distribution des emplois ventilés par catégorie, dans le respect d'enveloppes déterminées en application de la convention.

Ces emplois, qui visent particulièrement à faciliter l'accès au logement des salariés et à participer à la construction de logements dans des zones à forte tension immobilière, sont déclinés concrètement par des directives d'Action Logement Groupe, qui peuvent évoluer en fonction du contexte macro-économique et des besoins des publics prioritaires d'Action Logement Services.

Ainsi, l'offre « prêt accession » à destination de publics justifiant de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementaires, a évolué en septembre 2020, avec une baisse du taux d'intérêt de 1% à 0,5% et un doublement du montant maximum du prêt de 20 000 € à 40 000 €. Cette évolution a eu un effet plein sur l'année 2021, avec 0,8 Md€ d'engagements.

ii. La réalisation du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) : une exécution pleine et entière sur la période 2020-2022

L'accélération de l'activité est principalement le reflet du succès de la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire signé le 25 avril 2019 par l'Etat et Action Logement Groupe et son avenant, dit « Avenant Reprise », en date du 15 février 2021.

Doté d'une enveloppe globale de 9,2 Md€, le PIV est destiné à faciliter l'accès au logement des salariés et à favoriser leur mobilité. Au 31 décembre 2021, 80% des 6 Md€ de subventions liées à ce plan ont été distribuées, dont 44% sur le seul exercice 2021. Le succès des aides liées à la rénovation énergétique des logements et à l'amélioration de l'habitat s'est notamment confirmé en 2021 avec 1,1 Md€ d'engagements.

La réalisation des engagements contractuels d'Action Logement se traduit par la mobilisation significative des ressources d'Action Logement Services conduisant à la réussite du Plan d'Investissement Volontaire et de son Avenant Reprise.

Le Plan d'Investissement Volontaire est programmé pour s'achever au 31 décembre 2022. Ce dispositif est complémentaire de la Convention Quinquennale 2019-2022, établie, à l'instar des conventions successives, par les dispositions de l'article L. 313-3 (13<sup>e</sup> alinéa) du Code de la Construction et de l'Habitation.

iii. Contribution aux politiques nationales

Au cours de l'exercice, Action Logement Services a poursuivi sa contribution aux politiques nationales en faveur du logement et de l'habitat à hauteur de 0,8 Md€ à laquelle s'ajoute un versement exceptionnel de 1 Md€, opéré au bénéfice du Fonds National d'Aide au Logement, conformément aux dispositions de Loi de Finances 2021.

iv. Focus sur l'activité commerciale de l'Opérateur National de Vente (ONV)

Parmi les filiales, l'ONV, société de vente HLM, a poursuivi son développement en 2021 en se portant acquéreur pour 215 M€ de 54 immeubles, représentant 1 878 logements.

Sur la même période, 116 ventes ont été finalisées pour un chiffre d'affaires de 17 M€ et les produits en provenance de l'activité de gestion locative génèrent des loyers à hauteur 17 M€.

Pour son troisième exercice, l'ONV a fait la démonstration de la robustesse de son modèle économique en dégagant un résultat bénéficiaire de 3 M€.

### 3. Résultats financiers consolidés

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	Evolution (M€)	Evolution (%)
<b>Produit net non bancaire</b>	<b>601</b>	<b>580</b>	<b>-1 676</b>	<b>-3 714</b>	<b>-2 038</b>	<b>122%</b>
<i>Participation des employeurs (+)</i>	<i>1 507</i>	<i>1 536</i>	<i>1 600</i>	<i>1 304</i>	<i>-297</i>	<i>-19%</i>
<i>Subventions (-)</i>	<i>-906</i>	<i>-955</i>	<i>-3 276</i>	<i>-5 017</i>	<i>-1 741</i>	<i>53%</i>
<b>Produit net bancaire</b>	<b>152</b>	<b>134</b>	<b>126</b>	<b>113</b>	<b>-12</b>	<b>-10%</b>
<b>Produit net d'exploitation</b>	<b>753</b>	<b>715</b>	<b>-1 550</b>	<b>-3 600</b>	<b>-2 050</b>	<b>132%</b>
Frais de gestion	-303	-357	-295	-296	-2	1%
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>450</b>	<b>358</b>	<b>-1 845</b>	<b>-3 897</b>	<b>-2 052</b>	<b>111%</b>
Coût du risque	-13	11	-62	-57	5	-8%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>437</b>	<b>368</b>	<b>-1 906</b>	<b>-3 953</b>	<b>-2 047</b>	<b>107%</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		43	1	1	0	-35%
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>437</b>	<b>411</b>	<b>-1 905</b>	<b>-3 952</b>	<b>-2 048</b>	<b>107%</b>
Résultat exceptionnel		-2			0	-86%
Impôt sur les bénéfices	-1	-11	-1	-1	0	36%
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>436</b>	<b>398</b>	<b>-1 906</b>	<b>-3 954</b>	<b>-2 048</b>	<b>107%</b>

En 2021, le résultat net se révèle déficitaire à hauteur de 3 954 M€, eu égard aux éléments suivants :

- Produit Net Non Bancaire en lien avec l'évolution de l'activité. Le Produit Net Non Bancaire traduit le succès de la stratégie définie dès 2019 consistant en une mobilisation exceptionnelle d'Action Logement Services sur la période 2020-2022 au service des salariés et de l'emploi ;
- Produit Net Bancaire à 113 M€, en baisse de 12 M€ comparé à 2020. Cette baisse s'explique principalement par la diminution de la marge nette d'intérêt ;
- Frais de gestion stables sur un an (+0,6%) ;
- Coût du risque en dotation nette de 57 M€, limité au regard des encours clientèle de 16,1 Md€.

### 4. Informations bilancielles consolidées

Le total du bilan consolidé d'Action Logement Services est de 20,1 Md€ au 31 décembre 2021, en baisse de 1,2 Md€ sur un an.

Les encours clientèle représentent 16,1 Md€.

La trésorerie s'élève à 2,8 Md€ au 31 décembre 2021, en baisse de 1.8 Md€ sur un an, conséquence de la réalisation des objectifs.

Les engagements hors bilan donnés s'élèvent à 22,1 Md€, en hausse de 2,4 Md€ sur l'année 2021.

La progression de ces engagements illustre l'attractivité du dispositif de cautionnement locatif gratuit VISALE. Proposée par Action Logement Services, cette garantie accordée aux locataires permet à un

public large d'accéder à un logement et fournit aux propriétaires privés l'assurance d'une sécurisation de leur bien mis en location.

## 5. Informations prudentielles

Sur une vision globale de l'ensemble des activités d'Action Logement Services, le ratio de solvabilité est de 42,1 % au 31 décembre 2021, confirmant la solidité financière d'Action Logement Services. Ce ratio est significativement supérieur au seuil réglementaire de 10,5 % applicable à Action Logement Services.

Action Logement Services prévoit de maintenir son ratio CET1 autour de 30% à fin 2022, date d'achèvement du PIV.

## 6. Notation d'Action Logement Services

La notation d'Action Logement Services est alignée avec celle de l'État français.

Moody's a confirmé en décembre 2021 la notation long terme à Aa2 avec une perspective stable depuis février 2020, faisant suite au changement de positive à stable de la perspective associée à la notation Aa2 des obligations souveraines de la France.

Fitch a, sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, confirmé en janvier 2022 la note AA d'Action Logement Services assortie d'une perspective négative depuis mai 2020, reflétant l'abaissement de la perspective de celle de la France de stable à négative à cette même date.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa2	AA
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Négative
Date du dernier rapport	16/12/2021	18/01/2022

## 7. Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, Action Logement Services a réalisé une émission obligataire de maturité 10 ans dans le cadre de son programme EMTN 100% durable. La nouvelle obligation est assortie d'un montant de 1,25 Md€ et d'un coupon de 1,375%. Le succès de cette opération, exécutée dans un contexte géopolitique dégradé et un environnement de taux volatil, est une nouvelle preuve de la confiance des investisseurs dans la signature d'Action Logement Services et ses missions.

## 8. Perspectives

L'exercice 2022 marque le terme des dispositifs conclus avec l'Etat en 2018 (Convention Quinquennale), 2019 (Plan d'Investissement Volontaire) et 2021 (Avenant Reprise).

Le contexte dans lequel Action Logement Services est susceptible d'intervenir à compter de l'exercice 2023 s'inscrit en pleine cohérence avec les objectifs négociés entre Action Logement Groupe et l'Etat

dans le cadre de ses engagements au service du logement abordable et durable pour les salariés et de ses missions d'utilité sociale.

Le niveau des emplois d'Action Logement Services demeurera soumis aux modalités futures de ses interventions auprès des ménages, des bailleurs sociaux et des politiques publiques, en lien avec sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires.

Action Logement Services reste confiante, dans ce contexte spécifique, quant à sa capacité à préserver l'équilibre et la soutenabilité de son modèle économique.

\*\*\*

*Les procédures d'audit sur les comptes sociaux et consolidés annuels d'Action Logement Services relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, ont été effectuées par les Commissaires aux comptes, dont les rapports d'audit relatifs à la certification des comptes sont disponibles et publiés sur le site Internet d'Action Logement.*

\*\*\*

Plus d'informations sur : [Comptes consolidés ALS 2021](#)

L'information réglementée est disponible sur le site Internet d'Action Logement :

[Relations investisseurs | Groupe Action Logement](#)

\*\*\*

*Ce communiqué contient certaines déclarations prospectives s'agissant des perspectives d'Action Logement Services, lesquelles reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent communiqué, mais sont toutefois par nature soumises à des incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les éléments effectivement réalisés et ceux annoncés.*

\*\*\*

## A PROPOS D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Depuis sa création en 2016, Action Logement Services a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, Action Logement Services assure la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

## CONTACT

Action Logement

**Pierre AUPLAT**

Directeur du Refinancement et des Relations Investisseurs

[pierre.auplat@actionlogement.fr](mailto:pierre.auplat@actionlogement.fr)

+33 (0)1 87 02 59 67

+33 (0)6 25 15 73 05