

Paris, le 6 septembre 2023

**INFORMATION INVESTISSEURS**

**Action Logement Services (ALS), financeur du logement social et filiale d'Action Logement Groupe (ALG), publie ses comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2022 :**

- L'année 2022 marque l'arrivée à son terme de la Convention quinquennale et de ses avenants conclus avec l'État. Au final, sur la période 2018-2022, près de 24,1 Mds€ ont été engagés en faveur des ménages, des bailleurs et du soutien des politiques publiques de l'habitat, illustrant le succès des dispositifs mis en place.
- La collecte nette de la participation des employeurs (1,5 Md€) progresse de +3,5 % sur l'exercice 2022, dans un contexte de reprise économique après la crise sanitaire.
- En cohérence avec les orientations stratégiques définies en concertation avec l'État, notamment lors de la signature du Plan d'Investissement Volontaire en 2019 et de celle de l'Avenant Reprise en 2021, l'année 2022 se caractérise par une activité soutenue avec près de 6,4 Mds€ engagés et l'accompagnement de 806 000 ménages (795 000 en 2021).
- Les comptes consolidés 2022 d'ALS font ressortir un résultat net de -1 081 M€ dont l'évolution favorable (-3 954 M€ en 2021) est le reflet de l'évolution de l'activité sur l'exercice, caractérisée par une volumétrie moindre de subventions distribuées.

**Résultat annuel consolidé 2022 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 11 mai 2023, a arrêté les comptes consolidés annuels d'ALS.

**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.

Il n'a pas fait l'objet d'évolution au cours de l'exercice 2022 écoulé.

S'agissant des parts contributives au bilan des cinq sociétés incluses dans le périmètre de consolidation comptable d'ALS, ALS représente une part significative (supérieure à 90 %).

## 2. Activité d'Action Logement Services

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2022 / 2021 (M€)	Evolution 2022 / 2021 (%)
Collecte nette	1 695	1 742	1 572	1 486	1 537	+51	+3%
Remboursement de prêts	1 355	1 275	1 213	1 224	1 124	-101	-8%
Compensation Etat	-	-	238	-	-	-	-
<b>Total des ressources hors appel aux marchés</b>	<b>3 051</b>	<b>3 018</b>	<b>3 023</b>	<b>2 710</b>	<b>2 661</b>	<b>-49</b>	<b>-2%</b>
Aides aux salariés	666	582	1 201	2 407	1 313	-1 095	-45%
Aides aux bailleurs sociaux	1 381	1 548	3 333	3 355	4 373	+1 018	+30%
Politiques publiques de l'habitat	535	534	1 304	1 759	693	-1 066	-61%
<b>Total des engagements</b>	<b>2 582</b>	<b>2 663</b>	<b>5 838</b>	<b>7 521</b>	<b>6 379</b>	<b>-1 143</b>	<b>-15%</b>
<i>dont PIV</i>	-	9	2 696	3 301	2 053	-1 285	-38%
<i>dont versements exceptionnels Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)</i>	-	-	500	1 000	-	-1 000	-100%

En sa qualité de société de financement, Action Logement Services est chargée de la mise en œuvre opérationnelle des engagements du groupe Action Logement en faveur du logement et de l'emploi sur l'ensemble du territoire français, en assurant la collecte de la PEEC et la souscription des ressources nécessaires à la distribution des prêts, subventions et services.

En 2022, 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 1 537 M€, en hausse de +3,5% par rapport à l'exercice 2021. Cette évolution s'explique par la hausse de la collecte brute<sup>1</sup> dans un contexte de reprise de l'activité économique postérieurement à la crise sanitaire. La collecte brute est perçue pour 78% sous forme de subvention et pour 22% sous forme de prêt in fine à 20 ans, répartition comparable à celle observée lors des exercices précédents.

Les remboursements de prêts, en baisse sur un an (-8,2%), représentent 1 124 M€ de ressources.

Ainsi, les ressources, hors appel aux marchés, s'établissent à 2 661 M€ pour l'exercice 2022, en baisse de 49 M€ sur un an, soit -1,8%.

En 2022, dans le cadre de son programme EMTN 100 % durable, Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires d'un montant de 1,25 Md€ et 0,75 Md€, portant à 5 Mds€ le montant global d'émissions réalisées au 31 décembre 2022.

### i. Finalisation de l'exécution de la Convention quinquennale et de ses avenants

Le dernier exercice de la Convention quinquennale signée le 16 janvier 2018 par l'Etat et Action Logement Groupe, et de ses avenants conclus en 2019 (Plan d'investissement volontaire) et 2021 (« Avenant Reprise ») confirme l'activité soutenue d'Action Logement Services pour assurer la distribution des emplois dans le respect des enveloppes déterminées par la convention et ses avenants :

<sup>1</sup> L'assiette de calcul de la collecte brute correspond à la masse salariale de l'année précédant le versement de la contribution

- L'exécution de la Convention quinquennale a conduit à mobiliser des emplois pour faciliter l'accès au logement des salariés, en tenant compte des besoins des publics prioritaires d'Action Logement, et participer à la construction de logements dans des zones à forte tension immobilière :

- o Le montant des engagements envers les salariés des entreprises s'élève à 1,1 Md€ en 2022 :

En particulier, l'attractivité de l'offre « prêt Accession » à destination de publics justifiant de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementaires a permis de préserver le soutien octroyé aux publics les plus fragiles dans un contexte où les conditions d'accès aux financements bancaires classiques se resserrent.

Dans un contexte de forte inflation et de fragilisation des ménages, les aides aux salariés en difficultés (+11% par rapport à l'exercice 2021) et les financements de l'ingénierie sociale (+86% par rapport à l'exercice 2021) confirment l'utilité sociale du groupe Action Logement.

Par ailleurs, 282 541 garanties Visale ont été signées, pour permettre aux salariés à revenus modestes d'accéder au parc locatif privé et 105 241 attributions locatives ont été réalisées, essentiellement via la plateforme AL'in.fr.

- o L'année 2022 est également marquée par l'activité des financements personnes morales, en faveur desquelles le montant des engagements s'élève à 2,8 Mds€ (+1,2 Md€ par rapport à l'exercice 2021) :

Les financements sont notamment portés par la progression des engagements au profit du logement social et intermédiaire (+0,2 Md€), par le soutien du déploiement de l'activité de la filiale Opérateur National de Vente (ONV) en application des termes de la Convention quinquennale et de l'Avenant Reprise et par la poursuite des engagements au bénéfice de la revitalisation des centres villes dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. Pour ce programme, 1,4 Mds€ ont été investis depuis 2018.

L'ensemble de ces financements (hors flux de capitalisation) ont permis de négocier près de 70 000 nouveaux droits de réservation.

- o 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 693 M€, dont 324 M€ au bénéfice de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Par ailleurs, dans le prolongement de la signature le 13 décembre 2021 d'une convention entre l'Etat et Action Logement formalisant un partenariat dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL), ALS a versé 10 M€ en 2022 pour soutenir l'accompagnement de ménages défavorisés.

- Après trois années pleines d'existence et l'arrivée à son terme au 31 décembre 2022, le Plan d'investissement volontaire a permis d'octroyer 8,1 Mds€ de financements dont :

- o 2,0 Mds€ aux bénéficiaires des particuliers pour des projets de mobilité, de travaux énergétiques et d'adaptation des logements au vieillissement ;
- o 5,2 Mds€ de financements fléchés principalement sur des opérations de rénovation, de réhabilitation et de production du logement social et intermédiaire ou au profit d'opérations innovantes (Coworking, Colocations, Transformation de bureaux en logements) ;
- o 0,9 Md€ de financement en soutien du Fonds national des aides à la pierre.

La mise en œuvre des activités du Plan d'investissement volontaire aura permis de négocier, sur trois ans près de 150 000 droits de réservation.

ii. 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 2022 en se portant acquéreur pour 159 M€ de 44 immeubles, représentant 1 467 logements. Ainsi, le patrimoine total acquis au 31 décembre 2022, se monte à 6 594 logements pour 188 immeubles.

En 2022, 274 ventes ont été finalisées pour un chiffre d'affaires de 39 M€ et les produits en provenance de l'activité de gestion locative génèrent des loyers à hauteur 24 M€.

Pour son quatrième exercice, l'ONV a fait la démonstration de la robustesse de son modèle économique en dégagant un résultat bénéficiaire de 6 M€ (3 M€ en 2021).

### 3. Résultats financiers consolidés

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution (M€)	Evolution (%)
<b>Produit net non bancaire</b>	<b>601</b>	<b>580</b>	<b>-1 676</b>	<b>-3 714</b>	<b>-769</b>	<b>+2 945</b>	<b>-79%</b>
<i>Participation des employeurs (+)</i>	1 507	1 536	1 600	1 304	1 386	+82	+6%
<i>Subventions (-)</i>	-906	-955	-3 276	-5 017	-2 154	+2 863	-57%
<b>Produit net bancaire</b>	<b>152</b>	<b>134</b>	<b>126</b>	<b>113</b>	<b>84</b>	<b>-29</b>	<b>-25%</b>
<b>Produit net d'exploitation</b>	<b>753</b>	<b>715</b>	<b>-1 550</b>	<b>-3 600</b>	<b>-684</b>	<b>+2 916</b>	<b>-81%</b>
Frais de gestion et autres produits	-303	-357	-295	-296	-298	-1	+1%
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>450</b>	<b>358</b>	<b>-1 845</b>	<b>-3 897</b>	<b>-982</b>	<b>+2 915</b>	<b>-75%</b>
Coût du risque	-13	11	-62	-57	-98	-41	+72%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>437</b>	<b>368</b>	<b>-1 906</b>	<b>-3 953</b>	<b>-1 080</b>	<b>+2 874</b>	<b>-73%</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		43	1	1	0	-1	-80%
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>437</b>	<b>411</b>	<b>-1 905</b>	<b>-3 952</b>	<b>-1 080</b>	<b>+2 873</b>	<b>-73%</b>
Résultat exceptionnel		-2					
Impôt sur les bénéfices	-1	-11	-1	-1	-1	0	-3%
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>436</b>	<b>398</b>	<b>-1 906</b>	<b>-3 954</b>	<b>-1 081</b>	<b>+2 873</b>	<b>-73%</b>

En 2022, le résultat net se révèle déficitaire à hauteur de 1 081 M€, eu égard aux éléments suivants :

- Produit Net Non Bancaire en lien avec l'évolution de l'activité. Il 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. L'activité a été soutenue en 2022, avec 6,4 Mds€ engagés, pour 7,5 Mds€ en 2021, dans un contexte de volumétrie moindre de subventions distribuées ;
- Produit Net Bancaire à 84 M€, en baisse de -29 M€ comparé à 2021. Cette baisse s'explique principalement par la diminution de la marge nette d'intérêt ;
- Frais de gestion et autres produits stables sur un an (+0,5%) ;
- Coût du risque en dotation nette de 98 M€, limité au regard des encours clientèle de 16,7 Mds€.

#### 4. Informations bilancielles consolidées

Le total du bilan consolidé d’Action Logement Services est de 21,3 Mds€ au 31 décembre 2022, en hausse de 1,2 Md€ sur un an.

Les encours clientèle représentent 16,7 Mds€.

La trésorerie s’élève à 3,2 Mds€ au 31 décembre 2022, en hausse de 0,4 Md€ sur un an.

Les engagements hors bilan donnés s’élèvent à 23,8 Mds€, en hausse de 1,7 Md€ sur l’année 2022.

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 31,7 % au 31 décembre 2022, confirmant la solidité financière d’Action Logement Services. Ce ratio est significativement supérieur au seuil réglementaire de 10,5 % applicable à Action Logement Services au 31 décembre 2022.

#### 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 mars 2023 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.

En mai 2023, Fitch Ratings, sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à l’Etat français, a revu la note d’ALS, portée de AA à AA-, et révisé sa perspective de négative à stable, reflétant l’abaissement de la note souveraine de la France intervenue le 28 avril 2023. La note court terme demeure inchangée.

	Moody’s Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa2	AA-
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Stable
Date du dernier rapport	14/03/2023	12/05/2023

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

- Convention quinquennale 2023-2027 et modèle économique

Les discussions intervenues entre Action Logement Groupe (ALG) et l'État ont permis d'aboutir à un accord constituant la Convention quinquennale 2023-2027 conclue par ALG avec l'État conformément au 1° de l'article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitation le 16 juin 2023. La Convention quinquennale 2023-2027 publiée au Journal Officiel le 12 août 2023 est accessible sur le site internet d'Action Logement : [https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/cq\\_2023-2027\\_jo.pdf](https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/cq_2023-2027_jo.pdf).

Sur cette base le Conseil d'administration d'ALS a validé, le 21 juin 2023, le plan moyen terme 2023-2027 d'ALS, constituant la déclinaison opérationnelle de cette nouvelle Convention quinquennale dont les termes ont pour objet de :

- Préserver le cœur des interventions historiques d'Action Logement et orienter les actions selon les axes prioritaires définis par les partenaires sociaux, en prévoyant une enveloppe globale prévisionnelle de 14,4 Mds€ répartie par nature d'Emplois :
  - o Prêts, aides et services aux personnes physiques ;
  - o Financement des bailleurs sociaux et intermédiaires ;
  - o Soutien au déploiement des politiques publiques ;
- Assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS.

En complément des ressources constituées par la collecte et les retours de prêts, les termes de la Convention quinquennale 2023-2027 encadrent le recours au financement obligataire, sur la base d'un programme d'émissions 100 % durables renouvelé.

Le plan moyen terme 2023-2027 s'inscrit dans la continuité des hypothèses d'Emplois 2023, auxquelles il se substitue, établies sur la base de l'article L.313-3 du Code de la construction et de l'habitation dans l'intervalle précédant la conclusion de la Convention quinquennale 2023-2027, validées par le Conseil d'administration le 30 janvier 2023.

- Recours au marché obligataire

Le 8 février 2023, ALS a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1,2 Md€, portant à 6,2 Mds€ le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par ALS, soit le montant maximal de son programme d'émissions EMTN. L'émission de cette nouvelle souche obligataire assortie d'une maturité à 20 ans et d'un coupon de 3,625 %, réalisée dans un marché primaire particulièrement actif et volatile, a confirmé l'intérêt de la base d'investisseurs existante et suscité l'appétence de nouveaux investisseurs pour la signature d'ALS.

- Révision de la notation d'ALS par l'agence de notation Fitch Ratings

Fitch Ratings a abaissé la note à long terme des « entités du secteur public français liées à l'Etat français » (Government-Related Entities), dont fait partie ALS au sens de la méthodologie de notation de l'agence de notation, à la suite de l'abaissement de la note souveraine à AA-/Stable le 28 avril 2023, assortie d'une perspective révisée de négative à stable.

## 8. Perspectives

Suite à la mise à jour des comptes nationaux publiée le 31 août 2022 et ayant conduit l'INSEE à procéder à la classification d'ALS en qualité d'administration publique, en catégorie ODAC (Organismes Divers d'Administration Centrale), la situation d'ALS demeure inchangée : ce classement statistique et comptable n'emporte, à date de publication du présent communiqué, aucune conséquence sur son statut dans la mesure où l'arrêté fixant la liste des organismes concernés par l'interdiction d'emprunter ou d'émettre avec un terme supérieur à douze mois n'a pas été pris par le ministre chargé des Comptes Publics.

Au titre de l'exercice 2023, Action Logement Services déploiera ses missions d'utilité sociale sur la base des stipulations de la Convention quinquennale 2023-2027, en préservant la soutenabilité de son modèle économique en lien avec sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires, selon le principe d'un équilibre entre les emplois et les ressources.

\*\*\*

*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 2022 au 31 décembre 2022, ont été effectuées par les Commissaires aux comptes, dont les rapports d'audit relatifs à la certification des comptes sans réserve sont rendus disponibles et publiés sur le site internet d'Action Logement.*

\*\*\*

*Plus d'informations sur :*

- [Comptes consolidés ALS 2022 \[FR\].\(pdf\)](#)
- [Comptes sociaux ALS 2022 \[FR\].\(pdf\)](#)

*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 RELATION INVESTISSEURS : [programmeEMTN@actionlogement.fr](mailto:programmeEMTN@actionlogement.fr)

\*\*\*\*\*

\*\*\*

## À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires, notamment le cœur des villes moyennes. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 19 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 ESH, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

En savoir plus sur le Groupe : [groupe.actionlogement.fr](http://groupe.actionlogement.fr)

Nous suivre :  [@ActionLogement](https://twitter.com/ActionLogement) -  [Action Logement](https://www.linkedin.com/company/actionlogement) -  [Action Logement](https://www.youtube.com/channel/UC...)

## CONTACTS PRESSE

Sophie Benard : 07 50 60 95 78 / [sophie.benard@actionlogement.fr](mailto:sophie.benard@actionlogement.fr)

Franck Thiebaut : 06 73 76 74 98 / [franckthiebaut@ft-consulting.net](mailto:franckthiebaut@ft-consulting.net)