



Action Logement Services

(société par actions simplifiée incorporée en France)

Programme d'émission de titres de créance durables (*Sustainable Euro Medium Term Note Programme*) de 9.500.000.000 d'euros

Action Logement Services SAS (l'« **Émetteur** » ou « **Action Logement Services SAS** ») peut, dans le cadre du programme d'émission de titres de créance durables (*Sustainable Euro Medium Term Note Programme*) (le « **Programme** ») de 9.500.000.000 d'euros qui fait l'objet du présent document d'information (le « **Document d'Information** ») et dans le respect des lois, règlements et directives applicables, procéder à tout moment à l'émission d'obligations (les « **Titres** »). Le montant nominal total des Titres en circulation ne pourra à aucun moment excéder 9.500.000.000 d'euros (ou la contre-valeur de ce montant dans d'autres devises) à leur date d'émission.

Une demande a été effectuée auprès de la Bourse du Luxembourg, en sa qualité d'opérateur du marché Euro MTF (le « **marché Euro MTF** ») afin que les Titres émis dans le cadre du Programme puissent être cotés à la Liste Officielle de la Bourse du Luxembourg et admis aux négociations sur le marché Euro MTF. Une demande a également été faite auprès d'Euronext Paris en sa qualité d'opérateur du marché Euronext Growth à Paris (le « **marché Euronext Growth** ») afin que les Titres puissent être admis aux négociations sur le marché Euronext Growth. Le marché Euro MTF et le marché Euronext Growth ne sont pas des marchés réglementés au sens de la directive 2014/65/UE telle que modifiée.

Ce Document d'Information constitue un prospectus de base conformément à la loi luxembourgeoise du 16 juillet 2019 relative aux prospectus pour valeurs mobilières (Partie IV).

Les Titres seront émis sous forme dématérialisée au porteur, tel que plus amplement décrit dans le présent document. Les Titres seront au porteur, inscrits à compter de leur date d'émission dans les livres d'Euroclear France (agissant comme dépositaire central), qui créditera les comptes des Teneurs de Compte (tels que définis dans « *Modalités des Titres - Forme, valeur nominale, propriété et redénomination* ») incluant Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et la banque dépositaire pour Clearstream Banking, S.A. (« **Clearstream** »).

La dette à long terme de l'Émetteur est actuellement notée Aa2, perspective stable, et AA-, perspective stable, par, respectivement, Moody's France S.A.S. (« **Moody's** ») et Fitch Ratings Ireland Limited. (« **Fitch** »). À la date du présent Document d'Information, le Programme est noté Aa2, perspective stable, et AA-, perspective stable, par, respectivement, Moody's et Fitch. Les Titres émis dans le cadre du Programme pourront ou non faire l'objet d'une ou plusieurs notations. La ou les notations des Titres, le cas échéant, seront précisées dans les Conditions Définitives concernées. La ou les notations des Titres ne seront pas nécessairement identiques à la notation de l'Émetteur. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de Titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou retirée par l'agence de notation concernée.

À la date du présent Document d'Information, Moody's et Fitch sont établies dans l'Union Européenne, sont enregistrées conformément au Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 tel que modifié (le « **Règlement ANC** ») et sont inscrites sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« **AEMF** ») (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>) conformément au Règlement ANC.

AVERTISSEMENT

Ce Document d'Information ne constitue pas un prospectus, ni un prospectus de base au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, tel que modifié (le « **Règlement Prospectus** »).

L'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou le marché Euronext Growth ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la « **CSSF** ») ou de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). En conséquence, ni la CSSF ni l'AMF n'assument aucune conséquence relative à l'émission de Titres admis aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth.

Euronext Growth est un marché géré par Euronext. Les sociétés dont les titres sont admis sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé. Elles sont au contraire

soumises à un corps de règles moins étendu. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que celui d'investir dans les titres d'une société admis sur un marché réglementé.

Les Titres ayant une valeur nominale de 100.000 € chacun, ne sont offerts qu'à des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(e) du Règlement Prospectus, en France et au Royaume-Uni et conformément aux dispositions des articles L.411-1 et L.411-2 du Code monétaire et financier pour la France et de la Section 19 de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) pour le Royaume-Uni.

Les investisseurs potentiels sont invités à prendre en considération les risques décrits au chapitre « Facteurs de risques » avant de prendre leur décision d'investissement dans les Titres émis dans le cadre du présent Programme.

ARRANGEURS

J.P. MORGAN

NATIXIS

AGENTS PLACEURS

BNP PARIBAS

CRÉDIT AGRICOLE CIB

HSBC

J.P. MORGAN

NATIXIS

**SOCIETE GENERALE
CORPORATE & INVESTMENT BANKING**

Le présent Document d'Information doit être lu en lien avec tout document et/ou toute information qui est ou pourrait être incorporé(e) par référence.

L'Émetteur déclare qu'à sa connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Dans le cadre de l'émission ou de la vente des Titres, nul n'est, ou n'a été, autorisé à transmettre des informations ou à faire des déclarations autres que celles contenues dans le présent Document d'Information. À défaut, de telles informations ou déclarations ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Émetteur, par l'un des Arrangeurs ou par l'un quelconque des Agents Placeurs (tels que définis au chapitre « Description Générale du Programme »). La remise du présent Document d'Information ou une quelconque vente effectuée à partir de ce document ne peut en aucun cas impliquer qu'il n'y a pas eu de changement dans les affaires de l'Émetteur et ses filiales consolidées depuis la date du présent Document d'Information ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément à ce document, qu'il n'y a pas eu de changement dans la situation financière de l'Émetteur ou de l'Émetteur et ses filiales consolidées depuis la date du présent document ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément à ce document, ou qu'une quelconque autre information fournie dans le cadre du présent Programme soit exacte à toute date postérieure à la date à laquelle elle est fournie ou à la date indiquée sur le document dans lequel elle est contenue, si cette date est différente.

La diffusion du présent Document d'Information et l'offre ou la vente de Titres peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certains pays. En particulier, ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont entrepris d'action visant à permettre une offre autre qu'à des investisseurs qualifiés tel que ce terme est défini par l'article 2(e) du Règlement Prospectus des Titres ou la distribution du présent Document d'Information dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Titres ne pourront être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et ni le présent Document d'Information ni tout autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Document d'Information ou de Titres doivent se renseigner sur lesdites restrictions et les respecter.

Les Titres n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*), telle que modifiée (la « Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières ») ou d'un enregistrement auprès d'une des autorités responsables de la réglementation boursière d'un État ou d'une autre juridiction américain(e). Sous réserve de certaines exceptions, les Titres ne peuvent être offerts ou vendus, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis. Les Titres seront offerts et vendus hors des États-Unis dans le cadre des opérations extraterritoriales (*offshore transactions*) conformément à la Réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la « Réglementation S »).

Pour une description de certaines restrictions applicables à l'offre, la vente et la transmission des Titres et à la diffusion du présent Document d'Information, se reporter au chapitre « *Souscription et Vente* ». Il existe en particulier des restrictions à la distribution du présent Document d'Information et à l'offre et la vente des Titres aux États-Unis d'Amérique, dans l'Espace Économique Européen et au Royaume-Uni.

Ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne font la moindre déclaration à un investisseur potentiel de Titres quant à la légalité de son investissement en vertu des lois applicables. Tout investisseur potentiel de Titres devrait être capable d'assumer le risque économique de son investissement en Titres pour une période de temps indéterminée.

Le présent Document d'Information ne constitue ni une invitation ni une offre faite par ou pour le compte de l'Émetteur, des Agents Placeurs ou des Arrangeurs de souscrire ou d'acquérir des Titres.

Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont vérifié les informations ou déclarations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information. Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne font de déclaration expresse ou implicite, ni n'acceptent de responsabilité quant à la sincérité, à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information ou déclaration contenue ou incorporée par référence dans le présent Document d'Information. Le Document d'Information et toute autre information fournie dans le cadre du Programme ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation financière ou une quelconque évaluation et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat de Titres formulée par l'Émetteur, les Arrangeurs ou les Agents Placeurs à l'attention des destinataires du présent Document d'Information ou de tous autres états financiers. Chaque investisseur potentiel de Titres devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Document d'Information et fonder sa décision d'achat de Titres sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont examiné, ni ne s'engagent à examiner, la situation financière ou générale de l'Émetteur pendant la durée de validité du présent Document d'Information, ni ne s'engagent à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'ils seraient amenés à connaître.

GOVERNANCE DES PRODUITS MiFID II / MARCHÉ CIBLE – Les Conditions Définitives des Titres peuvent inclure une légende intitulée « Gouvernance des Produits MiFID II » qui indiquera l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« AEMF »), le 5 février 2018¹ et les canaux de distribution des Titres appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « distributeur ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible ; cependant, un distributeur soumis à la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « MiFID II ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Une détermination sera réalisée lors de chaque émission quant à la question de savoir si, pour les besoins des règles de Gouvernance des Produits MiFID II au titre de la Directive Délégué (UE) 2017/593 (les « Règles de Gouvernance des Produits MiFID II »), chaque Agent Placeur souscrivant aux Titres est un producteur au titre de ces Titres. En dehors de cette hypothèse, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs, ni leurs affiliés respectifs ne seront considérés comme producteurs pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFID II.

GOVERNANCE DES PRODUITS MiFIR AU ROYAUME-UNI / MARCHÉ CIBLE – Les Conditions Définitives des Titres peuvent inclure une légende intitulée « Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni » qui indiquera l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* (« FCA ») intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), et les canaux de distribution des Titres appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « distributeur ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible ; cependant, un distributeur soumis au Guide de la FCA relatif à l'Intervention sur les Produits et à la Gouvernance des Produits (*FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook*) (les « Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

¹ Ou le paragraphe 19 des recommandations publiées par l'AEMF le 27 mars 2023, à partir de la date de leur entrée en application, prévue en octobre 2023.

Une détermination sera réalisée lors de chaque émission quant à la question de savoir si, pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni, chaque Agent Placeur souscrivant aux Titres est un producteur au titre de ces Titres. En dehors de cette hypothèse, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs, ni leurs affiliés respectifs ne seront considérés comme producteurs pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni.

INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL ÉTABLIS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN – Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail dans l'Espace Économique Européen (« EEE »). Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de MiFID II ; ou (ii) un client au sens de la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, tel que modifié (le « Règlement PRIIPs ») pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail dans l'EEE n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs.

INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL AU ROYAUME-UNI - Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« EUWA »); ou (ii) un client au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « FSMA ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014 qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA (le « Règlement PRIIPs du Royaume-Uni »), pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail au Royaume-Uni n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent Document d'Information contient un glossaire des termes définis et acronymes en pages 141 et 142.

Dans le présent Document d'Information :

- le terme « **Action Logement Groupe** » ou « **ALG** » désigne l'association Action Logement qui est la holding de tête, du groupe Action Logement et regroupe notamment un pôle de services, porté par l'Émetteur, et un pôle immobilier social et intermédiaire porté principalement par une autre filiale, Action Logement Immobilier (« **ALI** »).
- le terme « **groupe Action Logement** » désigne le groupe composé d'Action Logement Groupe et de ses filiales consolidées y compris l'Émetteur et ALI.

Le Document d'Information contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement de l'Émetteur et ses filiales consolidées ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par l'Émetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, l'Émetteur ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'Information afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Information.

TABLE DES MATIÈRES

REMARQUES GÉNÉRALES	6
FACTEURS DE RISQUES.....	8
DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME.....	30
DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE	35
SUPPLÉMENT AU DOCUMENT D'INFORMATION.....	36
MODALITÉS DES TITRES	37
UTILISATION ET ESTIMATION DU MONTANT NET DES FONDS	53
DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR	54
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS.....	115
MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES	123
PARTIE A – CONDITIONS CONTRACTUELLES.....	126
PARTIE B – AUTRE INFORMATION	130
SOUSCRIPTION ET VENTE.....	133
INFORMATIONS GÉNÉRALES	136

FACTEURS DE RISQUES

L'Émetteur considère que les facteurs de risques suivants ont de l'importance pour la prise de décisions d'investissement dans les Titres et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les obligations que lui imposent les Titres à l'égard des investisseurs. Ces risques sont aléatoires et l'Émetteur n'est pas en mesure de s'exprimer sur l'éventuelle survenance de ces risques.

L'Émetteur considère que les facteurs décrits ci-après représentent les principaux risques propres à l'Émetteur ainsi que les principaux risques inhérents aux Titres émis dans le cadre du Programme, sans pour autant qu'ils soient cependant exhaustifs. Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls risques auxquels un investisseur dans les Titres est exposé. D'autres risques et incertitudes, qui ne sont pas connus de l'Émetteur à ce jour ou qu'il considère à la date du présent Document d'Information comme non déterminants, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Titres. Les investisseurs potentiels doivent également lire les informations détaillées qui figurent par ailleurs dans le présent Document d'Information et se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision d'investissement. En particulier, les investisseurs doivent faire leur propre évaluation des risques associés aux Titres avant d'investir dans les Titres et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques associés à l'investissement dans une Souche de Titres spécifique et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur propre situation.

Toute référence ci-dessous à un Article renvoie à l'article numéroté correspondant dans le chapitre « Modalités des Titres ».

Les termes en capitales non définis dans la présente section auront la signification qui leur est donnée au chapitre « Modalités des Titres » ou « Description de l'Émetteur ».

1 RISQUES RELATIFS À L'ÉMETTEUR

1.1 Complexité organisationnelle du groupe Action Logement

L'Émetteur est une société de financement qui 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, il assure la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (la « **PEEC** ») et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

La PEEC est un versement annuel obligatoire des entreprises créé par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code de la construction et de l'habitation, le « **Code** ») pour généraliser une démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés. La collecte de la PEEC a fait l'objet d'une réorganisation récente aux termes de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 (l'« **Ordonnance** ») qui a mené à la création du groupe Action Logement en 2016, piloté par les Partenaires Sociaux. Le groupe Action Logement est composé d'une structure faitière, Action Logement Groupe, qui assume un rôle exclusivement politique et s'appuie sur (i) un pôle « services » géré par l'Émetteur, chargé de la collecte unique des fonds de la PEEC et de la promotion des aides financières et des services d'Action Logement et (ii) un pôle « immobilier », principalement Action Logement Immobilier, dont la principale mission est la construction et la gestion de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

L'Émetteur a été créé en 2016 et résulte de la fusion des 20 organismes existants (appelés comités interprofessionnels du logement (« **CIL** »)), qui assuraient localement la collecte de la PEEC et sa distribution en un collecteur unique, l'Émetteur.

Les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs règles d'utilisation (les « **Emplois** ») sont fixées par une convention conclue entre l'État et ALG pour une durée maximale de 5 ans. La précédente

convention quinquennale avait été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « **Convention Quinquennale 2018-2022** »). La Convention Quinquennale 2018-2022 avait été modifiée par un avenant signé le 25 avril 2019 (le « **Plan d'Investissement Volontaire** » ou « **PIV** »), un deuxième avenant signé le 2 décembre 2019 avec un Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (le « **PIVOM** ») et un troisième avenant signé le 15 février 2021 visant à conforter la relance après la crise sanitaire (l'« **Avenant Reprise** »). La convention quinquennale en vigueur a été signée le 16 juin 2023, elle a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2023 et prendra fin au 31 décembre 2027 (la « **Convention Quinquennale 2023-2027** »).

L'Ordonnance qui a créé le groupe Action Logement a confié à Action Logement Groupe, actionnaire unique de l'Émetteur, le rôle de déterminer sa stratégie et de conclure avec l'État les conventions quinquennales. La mise en œuvre de la stratégie produit de l'Émetteur, qui est décidée au niveau d'Action Logement Groupe, pourrait, dans certains cas, mettre en tension les capacités opérationnelles de l'Émetteur.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions et actions de l'Émetteur nécessite l'autorisation préalable d'Action Logement Groupe et de ses propres comités, en complément des comités et instances de gouvernance propres à l'Émetteur.

Cette complexité organisationnelle peut induire des circuits de décisions parfois longs et contradictoires.

1.2 Risques liés aux relations avec l'État

Le système de gouvernance de toutes les entités du groupe Action Logement est paritaire, caractérisé par une égale représentation au sein de ses instances de gestion entre les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives d'employeurs et les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives des salariés (les « **Partenaires Sociaux** »). L'Émetteur est cependant structurellement dépendant de l'État, représenté par trois commissaires du gouvernement au sein de son conseil d'administration, qui disposent d'un droit de veto sur certaines décisions prévu par ses statuts. La Convention Quinquennale 2023-2027 contractualise entre l'État et l'Émetteur, les orientations générales négociées avec les Partenaires Sociaux, des dispositifs financés par la PEEC et mis en œuvre par l'Émetteur.

Les négociations entre les Partenaires Sociaux et l'État pourraient, dans certains cas, créer des situations de tension dans la gestion du groupe Action Logement. De plus, l'Émetteur n'est pas en mesure d'anticiper les décisions de l'État dont les prises de position peuvent évoluer. La Convention Quinquennale 2023-2027 pourrait ne pas être renouvelée ou faire l'objet de modifications par avenant ou être renouvelée à des conditions moins favorables. En application des dispositions de l'article L.313-3 du Code de la construction et de l'habitation, une concertation relative à l'évaluation des dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention sera engagée entre l'État et Action Logement Groupe au cours de la troisième année d'application de la Convention Quinquennale 2023-2027, soit au plus tard le 30 juin 2025. L'État pourrait contraindre l'Émetteur et ses filiales consolidées à renforcer le subventionnement de politiques publiques au détriment d'autres activités plus conformes aux objectifs des Partenaires Sociaux.

De telles mesures, y compris la captation de ressources par l'État, pourraient avoir un impact significatif sur la situation financière, les résultats de l'Émetteur et ses filiales consolidées, son activité et ses perspectives.

2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR

2.1 Risques liés à l'activité de collecte de la PEEC

Pour conduire ses activités, l'Émetteur dispose notamment des ressources issues de la collecte annuelle de la PEEC, de la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (« PSEEC ») et de la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (« PEAEC »), ainsi que des remboursements des prêts (les « Retours de prêts ») qu'il a précédemment consentis à des personnes physiques ou à des personnes morales. La collecte de la PEEC représente 56% des ressources de l'Émetteur en 2022.

L'État pourrait, par voie législative ou réglementaire, réduire voire supprimer la PEEC qui constitue à ce jour la principale ressource de l'Émetteur, ou décider d'en confier la collecte à un autre organisme et d'en intégrer le produit au budget de fonctionnement de l'État, ce qui pourrait avoir des conséquences importantes sur les résultats, la stratégie ou les perspectives l'Émetteur.

Le champ d'application de la PEEC est défini par la loi : ainsi sont redevables de la PEEC, les employeurs du secteur privé non agricole d'au moins 50 salariés, tous établissements confondus. Ce seuil a été modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite « loi PACTE ») en passant de 20 à 50 salariés depuis le 1^{er} janvier 2020. Afin de compenser les impacts de rehaussement du seuil d'assujettissement de la collecte de la PEEC, l'État a versé un complément de 238 millions d'euros au cours de l'exercice 2020, tel que prévu par la convention relative au PIV portant avenant à la Convention Quinquennale 2018-2022 et modifié par le quatrième projet de loi de finances rectificative pour l'année 2020. Cependant, la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a supprimé la compensation au bénéfice de l'Émetteur : les 620 millions d'euros prévus au titre des exercices 2021 et 2022 n'ont pas été versés à l'Émetteur en conséquence.

Le champ d'application de la PEEC ou son taux, fixé à 0,45% de la masse salariale depuis 1992, pourrait faire l'objet d'autres modifications qui seraient susceptibles d'avoir un impact significatif sur les résultats, la stabilité financière et les perspectives de l'Émetteur et ses filiales consolidées.

2.2 Risque de crédit lié aux activités de financement de l'Émetteur

L'Émetteur apporte un soutien financier notamment sous forme de prêts, de subventions ou de dotations en fonds propres auprès des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires. L'Émetteur accompagne également des personnes physiques, principalement des salariés, dans leurs parcours résidentiels en leur proposant des services et des aides financières (notamment sous forme de prêts, de subventions et de cautions) qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi.

Le risque de crédit recouvre le risque de perte due à l'incapacité des débiteurs de l'Émetteur à faire face à leurs obligations financières : l'Émetteur est exposé aux risques de crédit des personnes auxquelles il a octroyé un crédit ou accordé une garantie.

(a) Risques liés au recouvrement des prêts

Les encours de prêts aux personnes physiques représentent 3.735 millions d'euros net au 31 décembre 2022 (3.714 millions d'euros hors créances du fonds de garantie), soit 18% de l'actif net de l'Émetteur. Pour l'exercice 2022, hors créances du fonds de garantie, le coût du risque relatif aux personnes physiques est en reprise nette de 0,2 millions d'euros et les passages en pertes sur créances irrécouvrables représentent un montant de 9,1 millions d'euros. Le taux de NPL (*Non Performing Loans*) du portefeuille de prêts aux personnes physiques de l'Émetteur est de 2,27% au 31 décembre 2022 (hors créances du fonds de garantie).

(b) Pour l'exercice 2022, le coût du risque relatif aux personnes morales est en dotation nette de 8,6 millions d'euros et les passages en pertes sur créances irrécouvrables représentent un montant de 0,7 million d'euros, pour un encours de 12.944 millions d'euros net. Le taux de NPL du portefeuille de prêts aux personnes morales est de 1,00% au 31 décembre 2022.

(c) Risques liés aux garanties accordées

En complément des financements directs, l'Émetteur apporte également des concours aux personnes physiques sous la forme de garanties ou cautions. En pratique, les garanties accordées aux personnes physiques correspondent aux garanties Visale pour le Logement et l'Emploi (« VISALE »). Le niveau global de ces engagements représentait 9.082 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2022.

A la suite de la mise en jeu des garanties accordées, à défaut de recouvrement de la créance qui en résulte, une perte est supportée par l'Émetteur. Ce risque de perte fait l'objet d'un provisionnement dans les comptes consolidés de l'Émetteur au travers (i) de provisions au passif pour les pertes estimées sur les mises en jeu futures portant sur les garanties accordées (207 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2022 dont VISALE 206 millions d'euros) et ii) de dépréciations des créances constatées lorsqu'un paiement a été réalisé par l'Émetteur suite à la mise en jeu d'une garantie, ces dépréciations s'élevant à 143 millions d'euros pour l'ensemble des dispositifs de garantie en 2022 (dont VISALE 78 millions d'euros).

Dans l'hypothèse où le taux de défaut des personnes auxquelles l'Émetteur a octroyé un crédit ou accordé une garantie augmenterait par rapport au taux actuel, l'Émetteur pourrait avoir à enregistrer des charges et provisions significatives pour créances douteuses ou irrécouvrables, ce qui affecterait alors sa rentabilité.

2.3 Risques liés aux contraintes imposées sur les activités de financement de l'Émetteur

Les Emplois de l'Émetteur sont affectés à des enveloppes déterminées dans la Convention Quinquennale 2023-2027, et contrôlés par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (« ANCOLS »), distribués notamment sous forme de prêts bonifiés, c'est-à-dire accordés à des niveaux de taux d'intérêt inférieurs à celui qu'un emprunteur obtiendrait pour la même opération de logement social ou intermédiaire auprès d'un établissement de crédit ou de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le principe de non-discrimination qui régit les financements aux personnes morales octroyés par l'Émetteur, contrôlé par l'ANCOLS, peut contraindre l'Émetteur à orienter ses financements vers des opérations ou des bénéficiaires qui n'apportent pas le même niveau d'attractivité ou de sécurité que les financements octroyés aux filiales d'ALI. Le respect de ce principe pourrait, dans certains cas, avoir un effet défavorable sur ses résultats opérationnels et ses perspectives futures.

3 RISQUES LIÉS AUX SECTEURS SUR LESQUELS L'ÉMETTEUR OPÈRE

3.1 Risques liés à l'évolution défavorable des conditions macroéconomiques en France

Le développement de l'activité de l'Émetteur et le montant de ses ressources pourraient être significativement affectés par un environnement politique changeant ou par l'évolution défavorable des principaux facteurs macroéconomiques en France, notamment les éléments suivants :

- les changements d'orientations politiques ;
- divers événements politiques, géopolitiques, environnementaux ou sanitaires défavorables tels que des catastrophes naturelles, tensions géopolitiques (notamment des mesures

protectionnistes), actes terroristes, troubles sociaux, cyber-attaques, pandémie, conflits armés ou menaces de conflits et risques y afférents ;

- les changements démographiques ;
- les taux d'emploi et de croissance des entreprises ;
- l'inflation, le pouvoir d'achat et les dépenses de consommation ;
- la mise en œuvre de politiques du logement moins favorables au développement du logement social et intermédiaire, par l'État et les autorités locales ;
- la hausse des taux d'intérêt (y compris du livret A) et l'accès au financement pour les bailleurs sociaux et intermédiaires et pour les ménages souhaitant accéder à la propriété immobilière ; et
- les taux d'imposition et les modifications de la fiscalité notamment applicable à la PEEC.

Ces facteurs peuvent avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les perspectives de développement de l'Émetteur.

L'Émetteur est par ailleurs susceptible d'être considéré, au regard de ses liens avec l'État et au titre de l'application de la méthodologie retenue par les agences de notation, comme relevant d'une entité assimilée au secteur public français. A ce titre, une évolution des conditions macroéconomiques en France entraînant une dégradation de la note souveraine, est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur la notation de crédit de l'Émetteur.

3.2 Les évolutions du marché de l'immobilier résidentiel pourraient avoir un impact négatif sur les activités de l'Émetteur

Sur des périodes plus longues, le marché immobilier français a connu plusieurs baisses et hausses des prix des actifs immobiliers et des loyers. Bien que ces épisodes soient récurrents, ils sont difficiles à prévoir et ne sont pas systématiquement anticipés par les opérateurs et les analystes.

Les constructions de logements sociaux et intermédiaires n'évoluent pas de façon totalement corrélée avec le marché de l'immobilier classique. Cependant, les variations du marché de l'immobilier impactant la production et la vente des actifs immobiliers pourraient avoir des impacts négatifs pour l'Émetteur et ses filiales consolidées :

- Une baisse du marché de l'immobilier pourrait entraîner des pertes pour l'ONV, qui est une filiale de l'Émetteur. L'ONV a pour objectif de dynamiser la vente de logements sociaux, en acquérant des logements en bloc auprès des bailleurs sociaux, pour ensuite les revendre en priorité aux locataires occupants. La survenance d'une baisse du marché de l'immobilier entre l'acquisition par bloc puis leur revente à l'unité pourrait entraîner des pertes pour l'ONV, limitées cependant par la décote que l'ONV a prévu d'appliquer à ses prix de vente.
- Une dégradation de la conjoncture économique pourrait également entraîner des difficultés dans la réalisation des objectifs de vente de logements sociaux, intermédiaires ou libres des organismes HLM. Cette baisse de l'activité de vente pourrait entraîner des difficultés financières de certains organismes avec lesquels l'Émetteur a conclu des prêts et dégrader la qualité de crédit de ces contreparties.
- A l'inverse, la hausse des prix du foncier et des coûts de construction peut avoir une influence sur la production de logements neufs des bailleurs sociaux et intermédiaires et sur les achats des accédants à la propriété auxquels l'Émetteur octroie des prêts et ainsi diminuer son activité et ses revenus.

La survenance de ces événements pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Émetteur.

3.3 Inadéquation des services proposés par l'Émetteur par rapport aux évolutions futures du marché

L'offre de services proposée par l'Émetteur est établie sur la base des Emplois prévus par la Convention Quinquennale 2023-2027. Cette offre pourrait faire l'objet d'autres modifications (voir « 2.1 Risques liés à l'activité de collecte de la PEEC »). L'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés dans le cadre de leur mise en œuvre, notamment en rencontrant un excès ou, à l'inverse, un défaut de demandes pour certains des Emplois qui ne seraient pas ou plus en adéquation avec les besoins du marché. Par ailleurs, la pertinence et l'utilité sociale de certains dispositifs relevées dans les bilans semestriels d'exécution et l'évaluation de la Convention Quinquennale 2023-2027 pourraient être remises en cause si les dispositifs proposés n'étaient *in fine* pas utilisés ou pas efficaces.

L'offre de services proposée par l'Émetteur pourrait ainsi ne plus être adaptée à l'évolution des besoins en logements des salariés ou aux aides qu'attendent les entreprises pour soutenir l'emploi, ce qui pourrait ainsi avoir un impact négatif significatif tant sur les résultats que sur l'image de l'Émetteur.

3.4 La satisfaction insuffisante des entreprises assujetties à la PEEC pourrait entraîner sa remise en cause

L'Émetteur dispose d'une organisation locale sur tout le territoire, s'appuyant sur 13 délégations régionales et 145 implantations.

La relation de proximité entre l'Émetteur et les entreprises résultant de cette organisation, permet d'assurer la communication sur les services rendus, ainsi que la compréhension de l'évolution de l'offre de l'Émetteur et ses filiales consolidées.

Suite à la réforme de la collecte de la PEEC, le lien entre les entreprises et le groupe Action Logement s'est modifié.

Ces changements de positionnement peuvent être mal compris par les entreprises, qui pourraient être amenées à penser que la qualité des services qui leur sont rendus est amoindrie.

Les orientations actuelles et futures de la Convention Quinquennale 2023-2027 négociées entre les Partenaires Sociaux et l'État et leur mise en œuvre pourraient ne pas donner entière satisfaction aux entreprises et à leurs salariés.

En particulier, des changements défavorables dans les conditions d'attribution de logements locatifs à des salariés pourraient survenir : en contrepartie de son activité de financement du logement social et intermédiaire, l'Émetteur bénéficie de droits de réservation qui lui permettent d'attribuer des logements dans le parc social et intermédiaire aux salariés des entreprises contribuant à la PEEC, ce qui constitue un élément clef dans la relation de l'Émetteur avec ces entreprises et dans l'adhésion, depuis 1953, des Partenaires Sociaux au principe de la PEEC pour soutenir l'emploi et le logement. Les conditions d'octroi et d'exercice des droits de réservation pourraient ainsi être amenées à évoluer, ce qui pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à satisfaire les besoins des salariés et des entreprises.

Dans ces circonstances, les entreprises pourraient alors souhaiter utiliser directement leur PEEC en mettant elles-mêmes des actions en place pour le logement de leurs salariés, ou ne plus soutenir le dispositif fiscal de la PEEC tel qu'il existe aujourd'hui et agir au sein des organisations interprofessionnelles représentatives d'employeurs qui figurent parmi les instances de gestion de l'Émetteur pour en demander la modification, voire la suppression, en vue d'alléger leurs charges. De tels événements pourraient avoir des conséquences négatives significatives sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Émetteur.

3.5 L'activité de l'Émetteur est sensible aux changements de l'environnement concurrentiel

L'Émetteur opère principalement dans un environnement non-concurrentiel. Néanmoins, pour certaines de ses activités, différents acteurs peuvent proposer des offres concurrentes de celle de l'Émetteur.

S'agissant de l'octroi de prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires, l'offre de l'Émetteur est complémentaire de celles de la CDC et des établissements bancaires. Certains bailleurs pourraient préférer les offres de ces établissements, qui proposent des taux d'intérêt historiquement bas sur des maturités longues et qui ne demandent pas, en contrepartie des prêts accordés, des droits de réservation locative.

L'évolution des taux d'intérêt pourrait également rendre moins attractifs les prêts accession sociale et travaux proposés par l'Émetteur à des personnes physiques, ce qui pourrait entraîner une baisse de la rentabilité de cette activité par de moindres volumes ou par la décision d'en abaisser le taux d'intérêt.

S'agissant de l'octroi de garanties aux personnes physiques, alors même que le service proposé par l'Émetteur est gratuit, celui-ci pourrait sur certains segments de clientèle se trouver concurrencé par certains organismes d'assurance.

Tous ces facteurs pourraient diminuer l'utilité sociale de l'Émetteur, avoir une incidence défavorable importante sur les volumes d'activité, la rentabilité de l'Émetteur, ses perspectives de développement et ses résultats d'exploitation et, par conséquent, sur sa situation financière et ses perspectives futures.

4 RISQUES OPÉRATIONNELS

4.1 L'Émetteur est soumis aux risques liés aux plateformes en ligne utilisées pour ses activités

L'Émetteur propose le versement de la PEEC, le service VISALE ainsi que la distribution de certains produits sous forme de subventions et de prêts par le biais de différentes plateformes en ligne, qui peuvent à un instant donné ne pas fonctionner correctement notamment en raison de problèmes logiciels que l'Émetteur n'est pas en mesure de résoudre par lui-même.

Si ces systèmes de plateformes en ligne devaient être détruits ou endommagés, les Emplois mais aussi les ressources de l'Émetteur pourraient en être perturbés, entraînant une perte potentielle de revenus pour l'Émetteur et un impact négatif sur son activité et sa réputation.

4.2 L'Émetteur est soumis à des risques liés aux systèmes d'information

L'Émetteur ou ses sous-traitants utilisent un certain nombre d'outils d'information et de systèmes de communication et d'information qui jouent un rôle essentiel dans la conduite de ses affaires, tel que la gestion des aides et des services aux salariés des entreprises et des prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires.

Dans le cadre de la réforme du groupe Action Logement, un projet de « système commun » a été initié pour remplacer les systèmes d'information des 20 CIL fusionnés et répondre aux nouveaux besoins et obligations de l'Émetteur. L'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés importantes à déployer ce système d'information, à transférer les données sur un système unique et à maîtriser les budgets et les moyens humains, les plannings et le contenu des systèmes d'information, ainsi qu'à gérer le nombre très important de projets simultanés.

Les données de production de l'Émetteur sont issues de fusions successives. Les bases de données détenues sur les clients et les services rendus pourraient être incomplètes et/ou potentiellement erronées.

Les systèmes d'information de l'Émetteur et de ses sous-traitants pourraient également faire l'objet d'attaques cybercriminelles entraînant le vol ou le détournement de données confidentielles, l'extorsion

de fonds ou une interruption temporaire des activités de l'Émetteur. Les conséquences peuvent être financières (résiliation de contrats, pénalités, etc.), de réputation (divulgaration de données opérationnelles ou de données financières non publiques) ou juridiques (responsabilité envers les personnes morales ou physiques pour lesquelles l'Émetteur ou ses sous-traitants détiennent des informations confidentielles ou sensibles).

Toute défaillance, perturbation ou piratage de ces systèmes d'information, ou toute perte de données, pourrait entraîner des défaillances ou des perturbations dans les activités de l'Émetteur et pourrait entraîner des coûts importants liés à la récupération et à la vérification des informations, ainsi qu'une perte potentielle d'activité et de réputation.

4.3 L'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de retenir les membres de son équipe de direction ou d'attirer et de conserver des employés qualifiés

L'activité de l'Émetteur dépend de l'implication et de l'expertise de sa direction. Celle-ci est composée de dirigeants et d'employés expérimentés choisis pour leurs compétences éprouvées et leur expertise dans le secteur d'activité de l'Émetteur.

La perte ou le changement récurrent d'un ou de plusieurs membres de la direction de l'Émetteur pourrait nuire à sa réputation, sa capacité à préparer et à mettre en œuvre un plan d'affaires efficace, à développer sa stratégie et à mettre en œuvre ses activités, et l'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés à trouver de nouveaux employés satisfaisants pour remplacer ceux qui ont quitté l'entreprise. La perte d'employés clés de l'Émetteur pourrait également entraîner une perte de compétences techniques ou spécifiques, ce qui pourrait ralentir ou altérer certaines activités ou projets. En cas de perte de ces employés, l'Émetteur devrait recruter de nouveaux employés qualifiés afin de développer son activité et pourrait devoir les former afin de les familiariser avec les enjeux et les contraintes qui lui sont propres.

En outre, les salariés de l'Émetteur sont en grande majorité issus des anciens CIL, qui du fait de leur taille plus petite, n'étaient pas soumis à autant de réglementations. La réforme du groupe Action Logement conduit les collaborateurs à s'adapter à de nouveaux rôles et de nouvelles responsabilités qui peuvent s'avérer complexes.

Toute incapacité de l'Émetteur à retenir du personnel hautement qualifié ou à attirer de nouveaux employés et à les former adéquatement pourrait réduire l'efficacité de son organisation et sa capacité à exécuter son plan d'affaires et sa stratégie.

4.4 Les risques liés aux assurances souscrites

L'Émetteur a souscrit un certain nombre de polices d'assurance afin d'assurer ses activités. Outre le fait que celles-ci comportent des clauses d'exclusion et ne couvrent qu'une partie des risques opérationnels supportés par l'Émetteur, celui-ci est exposé à la survenance du défaut d'un de ses assureurs.

5 RISQUES RÉGLEMENTAIRES, JURIDIQUES ET FISCAUX

5.1 L'activité de l'Émetteur est soumise à de nombreuses réglementations qui pourraient évoluer dans le futur

Compte tenu de sa qualité de société de financement, l'Émetteur est tenu de respecter de nombreuses réglementations. Toute modification de la réglementation applicable aux sociétés de financement, ainsi qu'à son interprétation et son application par les autorités compétentes, pourrait entraîner des charges supplémentaires qui pourraient avoir un impact négatif sur ses résultats opérationnels ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Au regard de ses activités, l'Émetteur pourrait être affecté par toute nouvelle disposition législative portant directement sur l'Émetteur ou ayant des répercussions indirectes sur celui-ci, notamment en affectant le régime juridique ou fiscal applicable au logement social et intermédiaire (notamment en matière de rénovation et de construction). L'Émetteur bénéficie d'un régime fiscal spécifique pour ses activités d'intérêt général, assimilées à des activités de logement social. Il bénéficie à ce titre d'une exonération partielle d'impôt sur les sociétés.

De tels changements pourraient conduire l'Émetteur à perdre tout ou partie de ses avantages, y compris les possibilités de financement par dotation en capital et prêts, mais aussi modifier ses orientations stratégiques et impacter ses résultats d'exploitation, sa situation financière et ses perspectives d'avenir.

Par ailleurs, l'Émetteur a été classé comptablement dans le champ des administrations publiques, précisément au sein des « Organismes Divers d'Administration Centrale » (« **ODAC** ») par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (« **INSEE** ») le 31 août 2022. Le ministre chargé des Comptes Publics pourrait inscrire l'Émetteur sur la liste des organismes ne pouvant contracter auprès d'un établissement de crédit un emprunt dont le terme est supérieur à douze mois, ni émettre un titre de créance dont le terme excède cette durée. La prise d'effet de cette interdiction, si elle était retenue, interviendrait à l'expiration d'une période d'un an suivant la prise de l'arrêté statuant en ce sens. Un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a été introduit le 10 février 2023 à l'encontre de cette décision de l'INSEE. Aux termes de la Convention Quinquennale 2023-2027, toute prise de décision relative à l'interdiction d'endettement de plus de douze mois de l'Émetteur est suspendue dès lors que le premier jugement du recours administratif initié par l'Émetteur n'aura pas été rendu.

5.2 L'Émetteur est soumis à la réglementation relative à la sécurité et à l'utilisation des données personnelles

L'Émetteur collecte et utilise les données personnelles concernant les personnes physiques et morales bénéficiaires de ses prêts, aides, et services, et ses employés. Ces données sont soumises à la réglementation européenne et française sur les données à caractère personnel, en particulier le règlement général sur la protection des données (n°2016/679/UE). L'Émetteur ne peut garantir que les autorités compétentes ou une personne concernée ne chercheront pas à contester les conditions de traitement des données personnelles. En outre, l'Émetteur ne peut garantir qu'il n'y aura pas de défaillance de son système de sécurité, ce qui pourrait conduire à une utilisation frauduleuse des données personnelles ou des informations confidentielles des personnes concernées.

L'Émetteur ne peut garantir qu'il ne sera pas tenu responsable des actes commis par des sous-traitants gérant une partie du traitement des données personnelles ou en relation avec le partage de données personnelles par l'Émetteur avec ses partenaires ou avec l'utilisation des données partagées par ses partenaires, conformément à la réglementation applicable.

La survenance de tels événements pourrait engager la responsabilité de l'Émetteur et avoir ainsi une incidence défavorable sur sa réputation, ses activités, ses résultats d'exploitation ou sa situation financière.

En outre, si, pour des raisons réglementaires, l'Émetteur n'était plus en mesure d'utiliser les données personnelles de ses clients ou prospects, de telles restrictions pourraient ralentir et/ou limiter le développement de sa stratégie numérique, qui est conçue pour répondre aux besoins des individus et s'inscrit dans sa stratégie commerciale. La survenance d'un tel événement pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives futures de l'Émetteur.

5.3 L'Émetteur est soumis à des risques liés à l'éthique des affaires et à la responsabilité sociale d'entreprise

L'activité de l'Émetteur implique d'échanger avec les différents acteurs du marché immobilier sur la création d'immeubles d'habitation. Les acteurs de ce marché, nombreux et indépendants de l'Émetteur, pourraient être impliqués dans des enquêtes de corruption ou de blanchiment d'argent. Si l'Émetteur devait être impliqué dans ces enquêtes du fait de l'activité de ces acteurs, il pourrait en résulter des conséquences juridiques ou judiciaires qui pourraient affecter sa rentabilité, son image et ses perspectives.

Par ailleurs, si l'utilité sociale de certains dispositifs financés par l'Émetteur devait être remise en cause ou contrebalancée par des impacts négatifs des activités financées, l'Émetteur pourrait être exposé à un risque de réputation qui pourrait nuire à son activité et à sa capacité à mener ses activités.

5.4 L'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de protéger la propriété intellectuelle nécessaire à l'exercice de ses activités

L'Émetteur s'appuie sur le droit de la propriété intellectuelle (notamment en matière de noms commerciaux, marques, bases de données et droits d'auteur) ainsi que sur les lois relatives aux secrets des affaires et à la concurrence déloyale, pour protéger ses droits sur ses produits et services. Toutefois, les demandes d'enregistrement de marques ne donnent pas toujours lieu à un enregistrement et les marques enregistrées peuvent être inefficaces face à la concurrence ou peuvent être invalidées en cas d'opposition ultérieure. Par ailleurs, les mesures prises par l'Émetteur pour protéger ses droits de propriété intellectuelle pourraient s'avérer inadéquates, ce qui pourrait entraîner des violations et des atteintes à ses droits de propriété intellectuelle en ce qui concerne ses produits et services. Les secrets des affaires de l'Émetteur pourraient être portés à la connaissance de ses concurrents et l'Émetteur pourrait être incapable de protéger efficacement ses droits à ses renseignements confidentiels. En outre, d'autres sociétés pourraient faire valoir des droits sur la propriété intellectuelle de l'Émetteur ou contester la revendication de ces droits par l'Émetteur.

5.5 Le risque de non-conformité

Le risque de non-conformité recouvre le risque de sanction judiciaire, administrative ou disciplinaire, de perte financière significative ou d'atteinte à la réputation qui résulte du non-respect de dispositions régissant les activités bancaires et financières, qu'elles soient de nature législative ou réglementaire, nationales ou européennes directement applicables ou qu'il s'agisse de normes professionnelles et déontologiques ou d'instructions d'instances de l'Émetteur ou de ses filiales consolidées. Dans l'hypothèse où l'Émetteur ne serait pas en mesure de se conformer à ces normes, existantes ou futures, on ne peut exclure que celui-ci se voit sanctionner, voire retirer son agrément de société de financement, avec pour conséquence l'impossibilité d'exercer son activité. Le dispositif de contrôle de la conformité que l'Émetteur a mis en place a vocation à limiter l'occurrence d'un risque de non-conformité. Une attention particulière est portée aux réglementations les plus prégnantes pour l'Émetteur (Code de la construction et de l'habitation, Code monétaire et financier, réglementation bâloise, ...). Le dispositif de contrôle ne peut pour autant garantir qu'un tel risque n'advient pas. Ceci pourrait alors générer une perte de valeur ou une atteinte à la réputation de l'Émetteur.

5.6 Les risques de litiges

Dans le cours normal de ses affaires, l'Émetteur peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou faire l'objet d'audits par les autorités fiscales ou réglementaires. De tels événements peuvent entraîner un risque financier et un risque pour sa réputation et/ou son image.

6 RISQUES FINANCIERS

6.1 Les risques liés à la situation financière et à la politique de financement de l'Émetteur

Le financement des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale 2018-2022 et ses avenants a conduit l'Émetteur à augmenter son niveau d'endettement notamment par recours à l'emprunt obligataire et à des lignes de financement, ce qui a modifié son modèle emplois-ressources historiquement fondé sur un équilibre minimisant le recours à des emprunts.

Les dispositions de la Convention Quinquennale 2023-2027 visent à assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique de l'Émetteur sur la base d'un retour à l'équilibre entre les Emplois et les ressources disponibles, et encadrent un recours à l'endettement maîtrisé.

Pour cela, l'État pourra proposer deux modifications législatives ayant pour objet (i) de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code en un fonds unique, et (ii) d'accorder sa garantie au dispositif VISALE.

L'endettement de l'Émetteur pourrait avoir les conséquences suivantes :

- une difficulté à s'acquitter de ses obligations de remboursement à l'égard de sa dette et de ses autres éléments de passif ;
- un écart entre l'échéance et le coût de la dette au passif et la maturité et le rendement des emprunts à l'actif ;
- l'affectation d'une partie importante de ses ressources au remboursement de sa dette, ce qui réduirait les liquidités disponibles pour accorder des prêts et développer ses activités ;
- une plus grande vulnérabilité à un ralentissement de ses activités, de l'économie ou de l'industrie ;
- une souplesse limitée dans la planification et l'adaptation aux changements qui surviennent dans ses activités ; et
- des limites, entre autres, à sa capacité et à celle de ses filiales d'emprunter des fonds additionnels dans l'avenir et une augmentation des coûts liés à ces financements additionnels.

L'ensemble de ces risques pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de l'Émetteur à rembourser ses dettes ainsi que sur son activité, ses résultats opérationnels et sa situation financière.

La capacité de l'Émetteur de rembourser sa dette dépendra de sa rentabilité future, qui pourra être affectée par la conjoncture économique et des facteurs financiers, commerciaux, réglementaires et autres. Certains de ces facteurs sont indépendants de la volonté de l'Émetteur. Si l'Émetteur n'était pas en mesure de rembourser sa dette et de respecter ses autres obligations et engagements, il pourrait être contraint de refinancer sa dette afin d'obtenir les fonds nécessaires. L'Émetteur ne peut garantir que ces refinancements seront réalisés en temps opportun ou à des conditions satisfaisantes, qu'il réussira à les réaliser ou que ces refinancements seront autorisés.

6.2 L'Émetteur est soumis à des risques liés à une dégradation de ses notations de crédit

La dette à long terme de l'Émetteur est notée Aa2, perspective stable, par Moody's et AA-, perspective stable, par Fitch, à la date du présent Document d'Information, et pourrait à l'avenir être notée par d'autres agences de notation. Cette note est fondée sur la capacité de l'Émetteur à respecter ses obligations de remboursement, sa liquidité, certains ratios financiers, son profil opérationnel et sa situation financière, ainsi que sur ses liens avec l'État (voir « 3.1 Risques liés à l'évolution défavorables

des conditions macroéconomiques en France») et sur d'autres facteurs jugés importants pour son secteur et, plus généralement, pour ses perspectives économiques.

Toute dégradation de la note de la dette de l'Émetteur pourrait augmenter le coût de refinancement de ses financements existants et pourrait avoir une incidence négative sur la capacité de l'Émetteur à financer ou à développer des projets futurs à des conditions acceptables. Toute augmentation des frais de financement pourrait avoir une incidence négative sur les résultats d'exploitation de l'Émetteur et le rendement qu'il obtient sur ses activités. Dans l'éventualité où le financement ne serait plus disponible à des conditions satisfaisantes, la capacité de l'Émetteur de faire croître ses activités serait réduite, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'Émetteur, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

6.3 La capacité de l'Émetteur à lever des fonds pourrait être limitée

L'endettement comme mode de financement peut ne pas être disponible à des conditions satisfaisantes, notamment en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de hausse des taux d'intérêt, de dégradation de la notation de la dette de l'Émetteur ou de changement dans son activité, la situation financière ou la structure de l'actionnariat, ou des décisions de l'État français qui pourraient avoir un effet sur la perception qu'ont les investisseurs ou les prêteurs de sa solvabilité ou de l'attrait d'un investissement dans la dette de l'Émetteur.

La capacité de l'Émetteur à lever des fonds pourrait être limitée par son classement comptable par l'INSEE en qualité d'administration publique si un arrêté du ministre chargé des Comptes Publics empêchait l'Émetteur de souscrire à des emprunts de plus d'un an et d'émettre des titres de créance dont le terme est supérieur à un an.

Toute incapacité à mobiliser les capitaux nécessaires pourrait limiter les Emplois de l'Émetteur et pourrait ainsi avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats opérationnels et ses perspectives futures.

6.4 Le risque lié au non-respect des ratios prudentiels

L'Émetteur bénéficie d'un agrément par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« **ACPR** ») en qualité de société de financement. Cet agrément soumet l'Émetteur à un certain nombre d'exigences réglementaires parmi lesquelles l'obligation de respecter des dispositions textuelles spécifiques, notamment en matière de ratios prudentiels.

Les dispositions prudentielles applicables aux sociétés de financement sont définies dans l'arrêté du 23 décembre 2013 modifié par l'arrêté du 11 septembre 2015 relatif au régime prudentiel des sociétés de financement et plus récemment par l'arrêté du 24 avril 2019. Les sociétés de financement sont assujetties à l'ensemble des exigences du Règlement (UE) 575/2013 du Parlement Européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement, tel que modifié (« **CRR** ») et des règlements et décisions de la Commission européenne adoptés en application du CRR et de la Directive (UE) 2013/36 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement telle que transposée en droit interne, telle que modifiée (« **CRD 4** ») en matière de solvabilité et de grands risques. Elles ne sont pas soumises aux ratios de levier et de liquidité définis dans le CRR mais elles sont assujetties au coefficient de liquidité défini dans l'arrêté du 5 mai 2009 modifié par l'arrêté du 3 novembre 2014 et par l'arrêté du 24 avril 2019. Par ailleurs, dans la mesure où les dispositions de la CRD4 ont été étendues aux sociétés de financement dans le cadre de la transposition de cette directive,

elles sont notamment soumises aux diverses exigences relatives aux coussins de fonds propres² (tels que définis par la CRD4).

A la date du présent Document d'Information, la contrainte en matière de ratio prudentiel qui s'applique à l'Émetteur est un ratio global de 11%, intégrant (i) l'exigence minimale de 8% (fonds propres de bases et autres fonds propres, article 92 du CRR), (ii) une exigence relative au coussin de conservation de 3%.

La contrainte de 11% inclut un coussin de fonds propres contra-cyclique de 0,5% depuis le 7 avril 2023, conformément à la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière (« HCSF ») du 7 avril 2022. Le 27 décembre 2022, le HCSF a décidé de relever ce taux à 1%. Les banques devront se conformer à la nouvelle exigence à partir du 2 janvier 2024. Le taux applicable à la date du présent document d'information est ainsi de 0,5%.

A la date du présent Document d'Information, l'Émetteur ne dispose ni de fonds propres additionnels de catégorie 1 (tels que définis à l'article 61 du CRR) ni de fonds propres de catégorie 2 (tels que définis à l'article 71 du CRR). La contrainte de ratio global correspond alors de facto à une contrainte sur les fonds propres de base de catégorie 1 (tels que définis à l'article 50 du CRR - contrainte de Common Equity Tier 1 « CET 1 »).

Les évolutions du cadre réglementaire sont susceptibles de renforcer les obligations et contraintes s'appliquant à l'Émetteur, avec un impact potentiellement significatif sur ses résultats ou ses perspectives.

Les exigences prudentielles de l'Émetteur relatives à la solvabilité sont mises en œuvre au niveau de chacun des cinq fonds visés par le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds de la société mentionnée à l'article L.313-19 du Code. Concernant les exigences sur la liquidité, celles-ci s'apprécient au niveau global.

L'Émetteur a donc mis en place un dispositif strict de suivi et d'anticipation des variations de ces ratios réglementaires de façon à garantir le respect permanent des exigences internes ou réglementaires. Le non-respect des contraintes réglementaires peut obliger l'Émetteur à mettre en œuvre une ou plusieurs mesures de rétablissement, voire entraîner la révocation de l'agrément de l'Émetteur comme société de financement et générer une perte de valeur pour l'Émetteur. Au 31 décembre 2022, les ratios de solvabilité des cinq fonds étaient respectés et le ratio de solvabilité agrégé de l'Émetteur était de 31,7%.

L'Émetteur prévoit de maintenir le ratio de solvabilité CET 1 agrégé au-dessus de 20% à fin 2023, significativement au-dessus de la limite réglementaire de 11% applicable depuis le 7 avril 2023, tout en respectant les contraintes applicables à chacun des fonds.

Par ailleurs, l'Émetteur est assujéti au respect du ratio réglementaire appelé coefficient de liquidité, qui est le rapport entre (i) au numérateur, les liquidités dont il disposera dans le mois à venir, (ii) au dénominateur, les exigibilités qu'il devra honorer dans le mois à venir. Les exigences sur la liquidité s'apprécient au niveau global des cinq fonds. L'Émetteur doit à tout moment présenter un coefficient de liquidité au moins égal à 100%.

La politique financière de l'Émetteur, validée par son conseil d'administration, encadre les limites et seuils d'alerte du coefficient de liquidité ainsi que l'impasse de liquidité qui représente la différence entre les passifs résiduels et les actifs résiduels du bilan jusqu'à extinction.

² Voir NOTICE 2020 - Modalités de calcul et de publication des ratios prudentiels dans le cadre de la CRDIV - https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2020/11/12/20201030_notice_2020_crd_iv.pdf

Le ratio peut connaître une forte volatilité en raison de la période de collecte de la PEEC réalisée en moyenne à plus de 90% durant le mois de décembre et de la saisonnalité de certains investissements réalisés par l'Émetteur.

Le non-respect du coefficient de liquidité peut obliger l'Émetteur à mettre en œuvre une ou plusieurs mesures de rétablissement, voire entraîner la révocation de l'agrément de l'Émetteur comme société de financement et générer une perte de valeur pour l'Émetteur. Dans l'éventualité où le respect du coefficient de liquidité serait menacé ou l'impasse de liquidité serait trop importante, la capacité de l'Émetteur de faire croître ses activités serait réduite, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'Émetteur, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

7 RISQUES DE MARCHÉ

7.1 Les risques liés au fonctionnement des marchés financiers et du système bancaire

L'Émetteur n'a pas d'exposition aux marchés financiers à ce jour.

L'interconnexion entre les multiples institutions financières, entreprises de marché et chambres de compensation, augmente le risque que la défaillance opérationnelle de l'un d'entre eux puisse provoquer une défaillance opérationnelle de l'ensemble du secteur. La concentration sectorielle, entre intervenants de marché ou entre intermédiaires financiers, est susceptible d'accroître ce risque dans la mesure où des systèmes complexes et disparates doivent être coordonnés, souvent dans de brefs délais. Toute défaillance, interruption ou incident d'exploitation de ce type pourrait affecter défavorablement les capacités de l'Émetteur à conduire ses activités, en particulier l'octroi de prêts et garanties, et la gestion de l'exposition aux risques ou donner lieu à des pertes financières, une mise en cause de sa responsabilité, ainsi qu'à une interruption de ses activités, une intervention réglementaire ou une atteinte à sa réputation.

7.2 Risque de taux d'intérêt et d'inflation

Le risque de taux d'intérêt recouvre le risque pour l'Émetteur de subir des pertes provoquées par une évolution défavorable des taux d'intérêt du fait de l'ensemble de ses opérations de bilan et hors bilan, notamment en cas de déséquilibre entre les taux d'intérêt générés par ses actifs et ceux dus au titre de son passif. Le risque de taux d'intérêt comprend le risque de refinancement à un taux d'intérêt supérieur à celui initialement contracté, le risque de baisse du taux du Livret A auquel est indexée la majorité des prêts accordés par l'Émetteur aux personnes morales (avec un plancher qui limite à la baisse le taux applicable à 0,25%), ou le risque de remplacement d'un actif à un taux inférieur à celui initialement contracté. Dans ces circonstances, en cas d'évolution des taux, il peut y avoir un impact négatif sur la marge nette d'intérêt qui réduit d'autant les revenus de l'Émetteur pouvant générer une perte de valeur.

La collecte de la PEEC sous forme de prêts n'est cependant pas impactée par de telles évolutions, ces prêts étant accordés par les entreprises à l'Émetteur à taux zéro sur des durées de 20 ans *in fine*. En revanche, l'Émetteur est soumis au risque de variation des taux d'intérêt et au risque de hausse de l'inflation du fait de ses emprunts contractés auprès de la CDC. Le capital restant dû au 31 décembre 2022 était de 1.047 millions d'euros et la durée résiduelle de ces emprunts auprès de la CDC est entre 17 et 18 ans, avec un taux d'intérêt variable indexé sur le taux du Livret A, un compte d'épargne populaire exonéré d'impôt qui rapporte 2% au 31 décembre 2022 (le Livret A est principalement destiné à financer le logement social, la politique de la ville et les investissements long terme des collectivités locales en France), augmenté de 90 points de base.

7.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'Émetteur et ses filiales consolidées ne puissent pas honorer leurs engagements ou dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché ou de facteurs qui leur sont spécifiques, dans un délai déterminé et à un coût raisonnable. Il traduit le risque de ne pas pouvoir faire face à des flux nets sortants de trésorerie, sur l'ensemble des horizons du court terme au long terme.

Par ailleurs, plus de 90% de la PEEC étant en moyenne collectée en décembre, l'Émetteur fait face à une forte saisonnalité de trésorerie, ce qui pourrait avoir un impact sur les Emplois ou nécessiter le recours à des financements à court terme ou moyen long terme afin de respecter les exigences prudentielles.

8 RISQUES RELATIFS AUX TITRES

Les paragraphes suivants décrivent les principaux facteurs de risque que l'Émetteur juge être significatifs pour les Titres afin d'évaluer les risques associés à ces Titres. Les investisseurs potentiels devraient consulter leurs propres conseils financiers et juridiques sur les risques liés à l'investissement dans une Souche de Titres particulière et quant à l'opportunité d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle. Dans certaines circonstances, les porteurs de Titres peuvent perdre toute ou partie de la valeur de leur investissement en conséquence de l'application des modalités des Titres.

8.1 Les Titres peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Titres au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Titres, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Titres concernés et l'information contenue dans ce Document d'Information ou dans tout supplément à ce Document d'Information ;
- (ii) avoir accès à et connaître des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Titres concernés et l'effet que les Titres concernés pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iii) avoir des ressources financières et liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques d'un investissement dans les Titres, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ;
- (iv) comprendre parfaitement les modalités des Titres concernés et être familier avec le comportement de tous indices et marchés financiers concernés ; et
- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'aide d'un conseil financier) les scénarios possibles pour l'économie, les taux d'intérêt ou tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à supporter les risques encourus.

Certains Titres peuvent être acquis dans le but de réduire le risque ou d'améliorer le rendement avec un risque supplémentaire connu, évalué et approprié pour l'ensemble du portefeuille d'investissement. Un investisseur potentiel ne devrait pas investir dans des Titres à moins que son expertise (seule ou avec l'aide de son conseil financier) ne lui permette d'évaluer la manière dont les Titres vont évoluer dans des conditions changeantes, les effets qui en résulteraient sur la valeur des Titres et l'impact de cet investissement sur l'ensemble du portefeuille d'investissement de l'investisseur potentiel.

8.2 Risques relatifs à la structure d'une émission particulière de Titres

Différents types de Titres peuvent être émis dans le cadre de ce Programme. Un certain nombre de ces Titres peuvent avoir des caractéristiques qui présentent des risques particuliers pour les investisseurs potentiels. Les caractéristiques les plus communes de ces Titres sont exposées ci-après :

Toute option de remboursement anticipé au profit de l'Émetteur, prévue par les Conditions Définitives d'une émission de Titres donnée peut résulter pour les Porteurs en un rendement considérablement inférieur à leurs attentes

Les Conditions Définitives d'une émission de Titres donnée peuvent prévoir une option de remboursement anticipé au profit de l'Émetteur. En conséquence, le rendement au moment du remboursement peut être plus faible qu'attendu, et la valeur du montant remboursé des Titres peut être inférieure au prix d'achat sur le marché des Titres payé par le Porteur. En conséquence, une partie du capital investi par les Porteurs peut être perdu, de sorte que le Porteur ne recevra pas le montant total du capital investi. De plus, en cas de remboursement anticipé, les investisseurs qui choisissent de réinvestir les fonds qu'ils reçoivent peuvent n'être en mesure de réinvestir que dans des titres financiers ayant un rendement plus faible que les Titres remboursés.

Titres soumis à un remboursement optionnel par l'Émetteur

Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément à l'Article 8(b) des Modalités, il pourra alors rembourser en totalité les Titres au Montant de Remboursement Anticipé majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée. De même s'il devient illicite pour l'Émetteur de procéder au paiement d'une somme exigible par les Porteurs, malgré l'engagement de payer toute somme supplémentaire prévue à l'Article 8(b) des Modalités, il devra rembourser en totalité les Titres au Montant de Remboursement Anticipé majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée.

L'Émetteur a également la faculté, si les Conditions Définitives concernées le prévoient, de rembourser les Titres dans le cadre d'une option de remboursement avant la date d'échéance (telle que prévue à l'Article 6(b)(i) des Modalités), d'une option de remboursement des titres restant en circulation : *Clean-up* (telle que prévue à l'Article 6(b)(ii) des Modalités) ou d'une option de remboursement : *Make-Whole* (telle que prévue à l'Article 6(b)(iii) des Modalités). En particulier, dans le cadre de l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up* prévue à l'Article 6(b)(ii) des Modalités, l'Émetteur n'est pas tenu d'informer les Porteurs d'une Souche donnée lorsque les Titres représentant un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal initialement émis de la Souche concernée ont été remboursés ou rachetés et annulés.

L'existence d'une option de remboursement des Titres a tendance à limiter leur valeur de marché. Durant chaque période où l'Émetteur peut décider de rembourser les Titres, la valeur de marché de ces Titres ne dépasse généralement pas de façon significative la valeur à laquelle ces Titres peuvent être remboursés. Cette situation peut aussi se produire avant chaque période de remboursement.

Il est généralement escompté que l'Émetteur rembourse les Titres lorsque le coût de son endettement est inférieur au taux d'intérêt des Titres. Dans ces cas, les investisseurs ne sont généralement pas en mesure de réinvestir les fonds reçus dans des titres financiers ayant un rendement aussi élevé que les Titres remboursés et peuvent uniquement réinvestir les fonds remboursés dans des titres financiers ayant un rendement significativement plus faible. Les investisseurs potentiels devraient prendre en compte le risque de réinvestissement à la lumière d'autres investissements réalisables.

Titres à Taux Fixe

Un investissement dans des Titres à taux fixe implique le risque que l'inflation ou qu'un changement postérieur des taux d'intérêt sur le marché aient un impact défavorable significatif sur la valeur de la tranche de Titres concernée.

Les titulaires de Titres à taux fixe doivent être conscients que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Titres, s'ils cèdent leurs Titres à un moment où les taux d'intérêt sur le marché dépassent le taux fixe des Titres. En outre, le rendement des Titres à taux fixe (qui est précisé dans les Conditions Définitives concernées) est calculé à la Date d'Emission desdits Titres sur la base de leur prix d'émission. Il ne constitue pas une indication du rendement futur des Titres.

Titres émis en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission

La valeur de marché des titres émis en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission a tendance à être plus sensible aux fluctuations relatives aux variations des taux d'intérêt que les titres portant intérêt classiques. Généralement, plus la date d'échéance des Titres est éloignée, plus la volatilité du prix de ces Titres peut être élevée par rapport à celle des titres portant intérêt classiques avec une échéance similaire.

Risques relatifs aux titres durables

Un montant équivalent au produit net de chaque émission de Titres sera affecté par l'Émetteur au financement et/ou au refinancement, en tout ou partie, d'un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux tels que présentés dans le document cadre « Obligations Durables » de l'Émetteur (le « **Document Cadre Obligations Durables** »). Ce document pourra faire l'objet de modifications et est publié sur le site internet de l'Émetteur. Les objectifs environnementaux et sociaux des projets éligibles sont également décrits dans le Document Cadre Obligations Durables. Plus de précisions, notamment sur l'affectation de ce montant équivalent au produit net de l'émission seront données dans les Conditions Définitives concernées.

Les investisseurs potentiels devraient tenir compte des informations figurant dans les Conditions Définitives concernées s'agissant de l'utilisation du montant équivalent au produit de chaque émission de Titres et devraient déterminer, par eux-mêmes, la pertinence des informations pour investir dans les Titres ainsi que de la nécessité de mener toute investigation qu'ils jugeraient nécessaire. L'Émetteur, les Arrangeurs ou les Agents Placeurs ne garantissent pas que l'utilisation du montant équivalent au produit pour financer un ou plusieurs projets éligibles répondra, en tout ou en partie, aux attentes ou aux exigences actuelles ou futures des investisseurs résultant des critères ou directives d'investissement auxquels ces investisseurs sont tenus de se conformer, que ce soit en vertu de toute loi ou de la réglementation actuelle ou future applicable, ou de toute autre règle applicable ou de tout mandat de gestion de portefeuille. Ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne garantissent non plus que le ou les projets en question auront un impact environnemental ou social que celui-ci soit direct ou indirect.

En outre, il convient de noter qu'il n'existe actuellement aucune définition (légale, réglementaire ou autre), ni aucun consensus de marché quant à ce qui constitue un projet « social » ou tout autre projet portant un label équivalent et qu'il n'est pas non plus possible de garantir qu'une définition claire ou un consensus se développera au fil du temps. La définition (juridique, réglementaire ou autre) d'un projet « environnemental » ou labellisé de manière équivalente, et le consensus de marché sur le fait qu'un projet particulier soit défini comme un projet « environnemental » ou labellisé de manière équivalente sont encore en cours de développement. Néanmoins, le 18 juin 2020, le Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (la « **Taxonomie EU** ») a été

adopté par le Parlement européen et le Conseil (le « **Règlement Taxonomie** »). Le Règlement Taxonomie établit un système de classification unique à l'échelle de l'Union Européenne, ou « taxonomie », qui fournit aux entreprises et aux investisseurs un langage commun pour déterminer les activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental. La Taxonomie EU est sujette à des développements ultérieurs par la mise en œuvre de règlements délégués par la Commission européenne, tels que le Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021 sur l'établissement de critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux énoncés dans le Règlement Taxonomie qui est entré en vigueur le 1er janvier 2022. Toutefois, le Règlement Taxonomie ou le règlement délégué de la Commission visés ci-dessus, restent soumis à des développements ultérieurs concernant d'autres activités économiques spécifiques. Tant que l'ensemble des critères d'examen technique pour le besoin de la Taxonomie EU n'est pas établi, aucune assurance n'est ou ne peut être donnée par l'Émetteur, les Arrangeurs ou les Dealers que les critères d'éligibilité des projets environnementaux éligibles satisferont à tout moment aux critères requis conformément au Règlement Taxonomie ou à la Taxonomie EU.

En outre, un accord politique provisoire a été obtenu en février 2023 sur la proposition de règlement établissant une norme sur les obligations vertes européennes, qui sera une norme d'application volontaire pour les émetteurs d'obligations vertes à usage déterminé dont les produits seront investis dans des activités économiques alignées sur la Taxonomie EU. Toutefois, l'accord politique provisoire reste sujet à modification et soumis à la confirmation et à l'adoption par le Conseil européen et le Parlement européen. Les Titres émis dans le cadre de ce Programme ne devraient pas être alignés sur cette norme européenne pour les obligations vertes et sont destinées à respecter les critères et les processus énoncés dans le Document Cadre Obligations Durables, qui précède l'adoption potentielle de la norme sur les obligations vertes européennes mais qui pourrait être mis à jour à l'avenir pour en tenir compte. La norme sur les obligations vertes européennes, si et lorsqu'elle sera adoptée, pourrait avoir un impact sur la demande des investisseurs et la fixation des prix des obligations dont l'utilisation des fonds est verte mais qui ne répondent pas à cette norme (tels que les Titres, le cas échéant). Cela pourrait réduire la demande et la liquidité des Titres mais également impacter leur prix.

Compte tenu du développement continu du cadre juridique, réglementaire et des conventions de marché pour le marché vert, social et durable, les exigences que traduisent de tels labels peuvent être amenées à évoluer et par conséquent, les investisseurs ne peuvent se voir garantir qu'un projet ou que l'utilisation ou les diverses utilisations qui en seront faites ou qui s'y rapportent, répondront à leurs attentes concernant ces objectifs « environnementaux » ou « sociaux » ou de tout autre objectif portant un label équivalent.

Aucun engagement ou affirmation n'est donné quant à la pertinence ou à la fiabilité, à quelque fin que ce soit, d'un avis d'expert, d'un certificat de seconde opinion ou d'une notation extra-financière des Titres (sollicités ou non par l'Émetteur) qui pourraient être délivrés dans le cadre d'une émission de Titres, pour satisfaire à des critères environnementaux, sociaux, durables ou autres. Les auteurs de ces avis, certificats et notations ne sont, à ce jour, assujettis à aucun régime réglementaire ou autre type de régime, ni à aucune surveillance particulière. De tels avis, certificats ou notations ne constituent pas et ne devraient pas être considérés comme une recommandation de l'Émetteur ou de toute autre personne d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres.

Bien que l'Émetteur ait l'intention d'affecter un montant équivalent au produit issu de chaque émission de Titres à un ou plusieurs projets déterminés selon la manière décrite dans les Conditions Définitives concernées, rien ne garantit que le projet concerné ou l'utilisation ou les utilisations des montants qui en seront faites ou qui s'y rapportent pourront être effectivement réalisées de cette manière et/ou conformément à un calendrier déterminé, et qu'en conséquence, ce montant sera totalement ou partiellement décaissé pour ce projet. Rien ne garantit non plus que ce projet sera achevé ou réalisé dans un délai donné ou qu'il sera achevé ou réalisé conformément aux résultats escomptés ou prévus à l'origine par l'Émetteur. Un tel événement ou manquement de la part de l'Émetteur ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipé.

Un tel événement ou le défaut d'affectation du montant équivalent au produit issu d'une émission de Titres à un projet susmentionné, le retrait d'un avis, d'un certificat ou d'une notation, ou la délivrance de tout avis ou certificat par lequel il est constaté que l'Émetteur ne se conforme pas à l'objet de cet avis ou de ce certificat pourrait avoir un effet défavorable important sur la valeur et la négociabilité des Titres ou entraîner des conséquences défavorables pour certains gestionnaires de portefeuille ayant reçu l'ordre d'investir dans des titres ayant une finalité particulière. Afin d'éviter tout doute, il est toutefois précisé que les paiements du principal et des intérêts dus au titre des Titres ne doivent pas dépendre du rendement du projet concerné.

Aucun Arrangeur et aucun Agent Placeur ne garantit l'adéquation des Titres aux critères environnementaux, sociaux ou durables exigés par les investisseurs potentiels ou prévus par le Règlement Taxonomie, les principes applicables aux obligations vertes, aux obligations sociales ou les lignes directrices applicables aux obligations durables publiés par l'*International Capital Markets Association* (l'« **ICMA** »). Les Arrangeurs et les Agents Placeurs n'ont pas pour mission, ni pour responsabilité, d'évaluer les critères d'admissibilité, de vérifier la conformité des Titres au Règlement Taxonomie, auxdits critères d'admissibilité ou auxdits principes ou lignes directrices de l'ICMA ou de surveiller l'utilisation qui est faite du montant équivalent au produit issu de l'émission. À ce titre, les investisseurs sont invités à consulter le site internet de l'Émetteur ou à se référer à leur propre conseil.

8.3 Risques relatifs aux Titres en général

Sont brièvement présentés ci-dessous certains risques relatifs aux Titres en général :

Modifications des Modalités

Les porteurs de Titres seront, pour toutes les Tranches d'une Souche, regroupés automatiquement pour la défense de leurs intérêts communs au sein d'une Masse, telle que définie dans l'Article 11 des Modalités « **Représentation des Porteurs** » qui agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et en partie par le biais de décisions collectives des porteurs des Titres (les « **Décisions Collectives** »). Les porteurs de Titres peuvent, par le biais de Décisions Collectives, être amenés à se prononcer sur des propositions de modification des Modalités, sous réserve des limites imposées par le droit français. Les Modalités permettent dans certains cas de contraindre tous les porteurs de Titres y compris ceux qui n'auraient pas participé (ou ne seraient pas représentés) ou qui n'auraient pas voté à l'Assemblée Générale, ceux qui auraient voté dans un sens contraire à celui de la majorité et ceux qui n'auraient pas participé à, ou qui auraient rejeté, une Consultation Écrite.

En outre, l'Article 11 des Modalités prévoit que les dispositions de l'article L.228-65 I. 1° et 3° du Code de commerce, prévoyant respectivement l'approbation préalable des porteurs de Titres de toute proposition de (i) changement d'objet social ou de forme de l'Émetteur, ou (ii) fusion ou scission et ce, uniquement dans le cas de fusion ou scission intragroupe, ne s'appliqueront pas aux Titres. Également, les articles L.228-72, L.236-14 et L.236-23 du Code de commerce ne s'appliqueront pas aux Titres. En conséquence de ces exclusions, aucune Décision Collective ne sera requise. Cela pourrait avoir un effet

négalif sur la liquidité des Titres et les porteurs des Titres pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs Titres sur le marché.

Modification des lois en vigueur

Les Modalités sont fondées sur le droit français en vigueur à la date du présent Document d'Information. Il n'est pas garanti qu'une décision de justice ou qu'une modification des lois ou de la pratique administrative en vigueur après la date du présent Document d'Information ne puisse avoir un impact sur les Titres.

Fiscalité

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels de Titres doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts, droits ou autres taxes en application de la loi ou des pratiques en vigueur dans les juridictions où les Titres seront transférés ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Titres. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans ce Document d'Information mais à demander conseil à leur propre conseil fiscal sur leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la détention, la cession et le remboursement des Titres. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur potentiel.

Loi française sur les entreprises en difficulté

L'Émetteur est une société par action simplifiée dont le siège social est situé en France. Dans le cas où l'Émetteur deviendrait insolvable, les procédures collectives seront régies par le droit français des entreprises en difficultés dans la mesure où, le cas échéant, le "centre des intérêts principaux" (au sens du Règlement (UE) 2015/848, tel que modifié) de l'Émetteur est situé en France.

La directive (UE) 2019/1023 relative aux cadres de restructuration préventive, à la remise de dettes et aux déchéances, et aux mesures à prendre pour augmenter l'efficacité des procédures en matière de restructuration, d'insolvabilité et de remise de dettes, et modifiant la directive (UE) 2017/1132 a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2021-1193 du 15 septembre 2021. Cette ordonnance, applicable depuis le 1^{er} octobre 2021, modifie le droit français des entreprises en difficulté notamment en ce qui concerne le processus d'adoption des plans de restructuration dans le cadre des procédures collectives. Selon cette ordonnance, les "parties affectées" (y compris notamment les créanciers, et donc les porteurs de Titres) seront traitées dans des classes distinctes reflétant certains critères de formation de ces classes, aux fins de l'adoption d'un plan de restructuration. Les classes de créanciers doivent être constituées de manière à ce que chaque classe comprenne des créances ou des droits qui reflètent une communauté d'intérêts suffisante sur la base de critères vérifiables. Les porteurs de Titres ne délibéreront plus en assemblée séparée sur le plan de restructuration proposé, ce qui signifie qu'ils ne bénéficieront plus d'un droit de veto spécifique sur ce plan. Au lieu de cela, comme chacune des autres parties affectées, les porteurs de Titres seront regroupés en une ou plusieurs classes (avec potentiellement d'autres types de créanciers) et leur vote contre pourra éventuellement être annulé par une application forcée du plan de restructuration interclasse (*cross-class cram down*).

L'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'Émetteur aurait un effet négatif important sur la valeur de marché des Titres. En conséquence, toute décision prise par une classe de parties affectées pourrait avoir un impact matériel et négatif sur les porteurs de Titres et leur faire perdre tout ou partie de leur investissement s'ils ne sont pas en mesure de recouvrer tout ou partie des montants qui leur sont dus par l'Émetteur.

8.4 Risques relatifs au marché

Sont présentés ci-dessous les principaux risques de marché, y compris les risques de liquidité, les risques de change, les risques de taux d'intérêt et les risques de crédit :

Valeur de marché des Titres

La valeur de marché des Titres pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Émetteur et par d'autres facteurs additionnels, y compris les taux d'intérêt ou de rendement sur le marché ou la durée restante jusqu'à la date d'échéance.

La valeur des Titres dépend de facteurs interdépendants, y compris des facteurs économiques, financiers ou politiques en France ou ailleurs, y compris des facteurs affectant les marchés de capitaux en général et les marchés boursiers sur lesquels les Titres sont négociés. Le prix auquel un porteur de Titres pourra céder ses Titres avant la date d'échéance pourra être inférieur, et de manière substantielle, au prix d'émission ou au prix d'acquisition payé par ledit porteurs.

Marché secondaire

Le Programme permet l'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth. Néanmoins, les Titres peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lors de leurs émissions et il est possible qu'un marché secondaire de ces Titres ne se développe jamais. Même si un marché secondaire se développe, il pourrait ne pas être liquide. Bien que certaines souches de Titres aient vocation à être admises aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth, il n'est pas certain qu'une Tranche particulière de Titres soit ainsi admise aux négociations ou qu'un marché actif de négociation se développe. Ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de céder facilement leurs Titres ou de les céder à un prix offrant un rendement comparable à des produits similaires pour lesquels un marché secondaire actif se serait développé. L'absence de liquidité peut avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de marché des Titres.

Risques de change et contrôle des changes

Le Programme permet l'émission de Titres dans plusieurs devises (chacune une « **Devise Prévue** »). L'Émetteur paiera le principal et les intérêts des Titres dans la Devise Prévue. Ceci présente certains risques de conversion des devises si les activités financières d'un investisseur sont effectuées principalement dans une monnaie ou une unité monétaire (la « **Devise de l'Investisseur** ») différente de la Devise Prévue. Ces risques comprennent le risque que les taux de change puissent varier significativement (y compris des variations dues à la dévaluation de la Devise Prévue ou à la réévaluation de la Devise de l'Investisseur) et le risque que les autorités ayant compétence sur la Devise de l'Investisseur puissent imposer ou modifier le contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la Devise de l'Investisseur par rapport à la Devise Prévue réduirait (1) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur du rendement des Titres, (2) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur de la valeur de remboursement des Titres et (3) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur de la valeur de marché des Titres.

Le gouvernement et les autorités monétaires ou financières peuvent imposer (certains l'ont fait par le passé) des mesures de contrôle des changes susceptibles d'affecter défavorablement les taux de change. En conséquence, les investisseurs peuvent recevoir un principal ou des intérêts inférieurs à ceux escomptés, voire ne recevoir ni intérêt ni principal.

Risques de crédit

Un investissement dans les Titres expose au risque de crédit de l'Émetteur. Si la situation financière de l'Émetteur se détériore, il se peut que l'Émetteur ne soit pas en mesure de s'acquitter de tout ou partie

de ses obligations de paiement en vertu des Titres et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie de leur investissement.

La notation peut ne pas refléter tous les risques

Une ou plusieurs agences de notation indépendantes peuvent attribuer une notation aux Titres. Les notations peuvent ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans ce chapitre et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Titres. Une notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres, et peut être révisée ou retirée par l'agence de notation à tout moment sans préavis. Une révision à la baisse ou un retrait peut affecter défavorablement la valeur de marché des Titres.

Les lois et réglementations sur l'investissement peuvent restreindre certains investissements

L'activité d'investissement de certains investisseurs est soumise aux lois et réglementations sur les critères d'investissement, ou au contrôle de certaines autorités. Chaque investisseur potentiel devrait consulter son conseil juridique afin de déterminer si, et dans quelle mesure, (1) les Titres sont un investissement autorisé pour lui, (2) les Titres peuvent être ou non utilisés en garantie de différents types d'emprunts, (3) d'autres restrictions s'appliquent quant à l'acquisition ou au nantissement des Titres. Les institutions financières devraient consulter leurs conseils juridiques ou le régulateur approprié afin de déterminer le traitement approprié des Titres en application des règles prudentielles ou de toute autre règle similaire. Ni l'Émetteur, ni le (les) Agents(s) Placeur(s), ni aucune de leurs sociétés affiliées respectives n'ont ou n'assument la responsabilité de la légalité de l'acquisition des Titres par un investisseur potentiel, que ce soit en vertu des lois en vigueur dans la juridiction où ils sont enregistrés ou celle où ils exercent leurs activités (si la juridiction est différente), ou du respect par l'investisseur potentiel de toute loi, réglementation ou règle édictée par un régulateur qui lui serait applicable.

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME

Les termes et expressions définis dans le chapitre « Modalités des Titres » ci-après auront la même signification dans la présente description générale.

Émetteur :	Action Logement Services SAS
Legal Entity Identifier de l'Émetteur :	969500O2QYH3YW92C551
Site internet de l'Émetteur :	http://www.actionlogement.fr
Arrangeurs :	J.P. Morgan SE et Natixis
Agents Placeurs :	<p>BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC Continental Europe, J.P. Morgan SE, Natixis et Société Générale</p> <p>L'Émetteur pourra à tout moment désigner des Agents Placeurs supplémentaires soit pour une ou plusieurs Tranches, soit pour l'ensemble du Programme. Toute référence faite dans le présent Document d'Information aux « Agents Placeurs Permanents » renvoie aux personnes nommées ci-dessus en qualité d'Agents Placeurs ainsi qu'à toute autre personne qui aurait été désignée comme Agent Placeur pour l'ensemble du Programme (et qui n'auraient pas été révoquées) et toute référence faite aux « Agents Placeurs » désigne tout Agent Placeur Permanent et toute autre personne désignée comme Agent Placeur pour une ou plusieurs Tranches.</p>
Description :	Programme d'émission de titres de créance durables (<i>Sustainable Euro Medium Term Note Programme</i>).
Montant Maximum du Programme :	Le montant total nominal des Titres en circulation ne pourra, à aucun moment, excéder la somme de 9.500.000.000 d'euros (ou la contre-valeur de ce montant dans toute autre devise, calculée à la date d'émission).
Agent Financier et Agent Payeur Principal et Agent de Calcul :	Société Générale
Méthode d'émission :	<p>Les Titres seront émis dans le cadre d'émissions syndiquées ou non-syndiquées.</p> <p>L'Émetteur et le ou les Agent(s) Placeur(s) concerné(s) détermineront au moment de l'émission les modalités spécifiques à chaque Tranche (notamment le montant nominal total, le prix d'émission, le prix de remboursement et les intérêts à payer le cas échéant) qui figureront dans des Conditions Définitives.</p>
Échéances :	Sous réserve du respect de toutes les lois, règlements et directives applicables, les Titres auront une échéance minimale d'un (1) an (inclus) à compter de la date d'émission initiale ou les Titres pourront être à durée indéterminée.
Devises :	Sous réserve du respect de toutes les lois, règlements et directives applicables, les Titres pourront être émis en euros, en dollars américains,

	en yens et en toute autre devise qui pourrait être convenue entre l'Émetteur et le ou les Agent(s) Placeur(s) concerné(s).
Valeur nominale :	Les Titres auront la valeur nominale prévue dans les Conditions Définitives concernées. Les Titres seront émis avec une seule valeur nominale.
Rang de créance des Titres :	Les Titres constitueront des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations de l'Article 4 « Modalités des Titres - Maintien de l'emprunt à son rang ») et non subordonnés de l'Émetteur venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tout autre engagement non subordonné et non assorti de sûretés, présents ou futurs, de l'Émetteur.
Maintien des Titres à leur rang :	Les modalités des Titres contiennent une clause de maintien des Titres à leur rang, telle que plus amplement décrite à l'Article 4 « Modalités des Titres - Maintien de l'emprunt à son rang ».
Cas d'Exigibilité Anticipée (y compris de défaut croisé) :	Les modalités des Titres contiendront des cas d'exigibilité anticipée (y compris de défaut croisé). Se reporter à l'Article 9 « Modalités des Titres - Cas d'Exigibilité Anticipée ».
Montant de Remboursement :	La base de calcul des montants de remboursement dus figure dans les Modalités.
Remboursement Optionnel :	Les Conditions Définitives concernées indiqueront si les Titres peuvent être remboursés par anticipation au gré de l'Émetteur (en totalité ou en partie) et, si tel est le cas, les modalités applicables à ce remboursement.
Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle :	Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura, à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle, l'option de rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres de la Souche concernée au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives majoré des intérêts courus.
Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : <i>Clean-up</i> :	Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : <i>Clean-up</i> est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura l'option de rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres de la Souche concernée, à tout moment, au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré des intérêts courus, sous réserve que les

remboursements ou rachats et annulations d'une telle Souche qui ont été précédemment réalisés représentent un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal de la Souche concernée (en ce compris les Titres qui ont été consolidés et qui forment avec lesdits Titres une Souche unique).

Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* :

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura l'option de rembourser la totalité, ou une partie seulement, des Titres de la Souche concernée, à tout moment, avant leur Date d'Échéance, à leur Montant de Remboursement *Make-Whole*.

Remboursement Anticipé :

Sous réserve des stipulations des paragraphes « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle », « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up* » et « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole* » des Modalités, les Titres ne seront remboursables par anticipation au gré de l'Émetteur que pour des raisons fiscales. Se reporter à l'Article 6 « Modalités des Titres – Remboursement, achat et options ».

Périodes d'Intérêts et Taux d'Intérêt :

Pour chaque Souche, la durée des périodes d'intérêts des Titres, le taux d'intérêt applicable ainsi que sa méthode de calcul pourront varier ou rester identiques, selon le cas. Les Titres pourront porter intérêt à différents taux au cours de la même période d'intérêts grâce à l'utilisation de périodes d'intérêts courus. Toutes ces informations figureront dans les Conditions Définitives concernées.

Paiement des intérêts :

Les intérêts des Titres seront payables à terme échu à la date ou aux dates pour chaque année indiquée dans les Conditions Définitives concernées.

Redénomination :

Les Titres libellés dans une devise de l'un quelconque des États membres de l'Union Européenne qui participent à la troisième phase de l'Union économique et monétaire pourront être relibellés en euros, tel que décrit plus amplement à l'Article 1(d) « Modalités des Titres – Redénomination ».

Consolidation :

Les Titres d'une Souche pourront être consolidés avec les Titres d'une autre Souche, tel que décrit plus amplement à l'Article 12 « Modalités des Titres – Émissions assimilables et consolidation ».

Forme des Titres :

Les Titres seront émis sous forme de Titres dématérialisés au porteur. Aucun document ne sera émis en représentation des Titres. Se reporter à l'Article 1 « Modalités des Titres - Forme, valeur nominale, propriété et redénomination ».

Droit applicable :

Droit français.

Systèmes de compensation :	Euroclear France en qualité de dépositaire central ou tout autre système de compensation que l'Émetteur, l'Agent Financier et l'Agent Placeur concerné conviendraient de désigner.
Création des Titres :	La lettre comptable relative à chaque Tranche de Titres devra être déposée auprès d'Euroclear France en sa qualité de dépositaire central un (1) jour ouvrable à Paris avant la date d'émission de cette Tranche.
Prix d'émission :	Les Titres pourront être émis au pair, en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission.
Cotation et admission aux négociations :	Une demande a été effectuée auprès (i) de la Bourse du Luxembourg pour que les Titres émis sous le Programme soient cotés à la Liste Officielle de la Bourse du Luxembourg et admis aux négociations sur le marché Euro MTF et (ii) d'Euronext Paris afin que les Titres soient admis aux négociations sur le marché Euronext Growth.
Notation :	<p>La dette à long terme de l'Émetteur a fait l'objet des notations Aa2, perspective stable, et AA-, perspective stable, par, respectivement, Moody's et Fitch. Le Programme est noté Aa2, perspective stable, et AA-, perspective stable, par, respectivement, Moody's et Fitch. Les Titres émis dans le cadre du Programme pourront être notés ou non.</p> <p>Moody's et Fitch sont établies dans l'Union Européenne et sont enregistrées conformément au Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009, tel que modifié (le « Règlement ANC ») et inscrites sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation) conformément au Règlement ANC.</p> <p>Les Conditions Définitives applicables préciseront (i) la notation, s'il y en a une, et (ii) si la notation a été ou non émise par une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne, enregistrée conformément au Règlement ANC et inscrite sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation) conformément au Règlement ANC. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de Titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou faire l'objet d'un retrait par l'agence de notation concernée.</p>
Masse :	Les Porteurs seront, au titre de toutes Tranches de la Souche concernée, automatiquement regroupés pour la défense de leurs intérêts communs au sein d'une Masse (la « Masse ») laquelle sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce à l'exception des articles L-228-65, I 1° et 3°, L.228-72, L.236-14, L. 236-23, L.228-71 et R. 228-69 du Code de commerce.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et en partie par le biais de décisions collectives des Porteurs (les « **Décisions Collectives** »).

Les noms et adresses du Représentant titulaire de la Masse et de son suppléant, le cas échéant, seront indiqués dans les Conditions Définitives concernées. Le Représentant désigné pour la première Tranche d'une Souche de Titres sera le Représentant unique de toutes les Tranches ultérieures de cette Souche.

Restrictions de vente :

Il existe des restrictions concernant l'offre et la vente des Titres ainsi que la diffusion des documents d'offre dans différents pays. Se reporter au chapitre « Souscription et Vente ». L'Émetteur relève de la Catégorie 1 pour les besoins de la Réglementation S. Les règles TEFRA ne s'appliquent pas aux Titres.

DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent Document d'Information devra être lu et interprété conjointement avec les documents suivants. Ces documents sont incorporés par référence dans le présent Document d'Information et sont réputés en faire partie intégrante, disponibles sur le site internet de l'Émetteur <https://groupe.actionlogement.fr/relation-investisseurs> :

- (a) les comptes sociaux 2021 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (les « **Comptes Sociaux 2021** ») ;
- (b) les comptes consolidés 2021 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés (les « **Comptes Consolidés 2021** ») ;
- (c) les comptes sociaux 2022 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (les « **Comptes Sociaux 2022** ») ;
- (d) les comptes consolidés 2022 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés (les « **Comptes Consolidés 2022** ») ;
- (e) le chapitre « Modalités des Titres » figurant aux pages 33 à 48 du document d'information en date du 27 septembre 2019 (les « **Modalités 2019** ») ;
- (f) le chapitre « Modalités des Titres » figurant aux pages 33 à 47 du document d'information en date du 29 juin 2021 (les « **Modalités 2021** ») ; et
- (g) le chapitre « Modalités des Titres » figurant aux pages 36 à 51 du document d'information en date du 28 juin 2022 (les « **Modalités 2022** »),

ensemble, les « **Documents Incorporés par Référence** ».

Aussi longtemps que les Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, tous les documents incorporés par référence dans le présent Document d'Information pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs tels qu'indiqués à la fin du présent Document d'Information. Ces documents seront publiés sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

SUPPLÉMENT AU DOCUMENT D'INFORMATION

Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues ou incorporées par référence dans le Document d'Information, qui est de nature à influencer l'évaluation des Titres, devra être mentionné par l'Émetteur dans un supplément au Document d'Information ou dans un document d'information publié par l'Émetteur en substitution du présent document et applicable à toute offre ultérieure de Titres.

Tout supplément au Document d'Information pourra être obtenu, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture de bureaux, au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs tels qu'indiqués à la fin du présent Document d'Information et sera publié sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

MODALITÉS DES TITRES

*Les dispositions suivantes constituent les modalités (les « **Modalités** ») qui, telles que complétées conformément aux stipulations des Conditions Définitives concernées, seront applicables aux Titres. Tous les termes en majuscules et qui ne sont pas définis dans les présentes Modalités auront la signification qui leur est donnée dans les Conditions Définitives concernées. Les références ci-après aux « **Articles** » renvoient, sauf s'il en résulte autrement du contexte, aux paragraphes numérotés ci-après. Les références faites dans les Modalités aux « **Titres** » concernent les Titres d'une seule Souche, et non pas l'ensemble des Titres qui pourraient être émis dans le cadre du Programme.*

Les Titres sont émis par Action Logement Services SAS (l'« **Émetteur** ») par souche (chacune une « **Souche** »), à une même date ou à des dates différentes. Les Titres d'une même Souche seront soumis (à tous égards à l'exception de la date d'émission, du prix d'émission, du montant du premier paiement d'intérêts et de la valeur nominale de la Tranche) à des modalités identiques, les Titres de chaque Souche étant fongibles entre eux. Chaque Souche peut être émise par tranches (chacune une « **Tranche** »), ayant la même date d'émission ou des dates d'émission différentes. Les modalités spécifiques de chaque Tranche (notamment, sans que cette liste ne soit limitative, le montant nominal total, le prix d'émission et du montant du premier paiement d'intérêts, les cas échéant, payables dans le cadre de ces Titres), seront déterminées par l'Émetteur et figureront dans les conditions définitives (des « **Conditions Définitives** »).

Un contrat de service financier modifié (tel qu'il pourra être amendé, le « **Contrat de Service Financier Modifié** ») relatif aux Titres a été conclu le 13 septembre 2023 entre l'Émetteur et Société Générale, en tant qu'agent financier, agent payeur principal et agent de calcul et les autres agents qui y sont désignés. L'agent financier, les agents payeurs et l'agent de calcul en fonction (le cas échéant) seront respectivement dénommés ci-dessous l'« **Agent Financier** », les « **Agents Payeurs** » (une telle expression incluant l'Agent Financier) et l'« **Agent de Calcul** ».

1 **Forme, valeur nominale, propriété et redénomination**

(a) **Forme**

Les Titres sont émis sous forme dématérialisée au porteur.

La propriété des Titres sera établie par inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Titres (y compris des certificats représentatifs conformément à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Titres.

Les Titres sont émis au porteur, inscrits dans les livres d'Euroclear France (« **Euroclear France** ») (agissant en tant que dépositaire central) qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. La propriété des Titres sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Compte et la cession des Titres ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

Dans les présentes Modalités, « **Teneur de Compte** » signifie tout intermédiaire habilité à détenir des comptes-titres, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France, et inclut Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking, S.A. (« **Clearstream** »).

(b) **Valeur nominale**

Les Titres seront émis dans la valeur nominale indiquée dans les Conditions Définitives concernées (la « **Valeur Nominale Indiquée** »), étant entendu que la valeur nominale sera supérieure ou égale à 100.000 euros (ou la contre-valeur de ce montant dans une autre devise) ou à tout autre montant supérieur qui pourrait être autorisé ou requis par toute loi ou réglementation applicable à la Devise Prévvue.

Les Titres devront être émis dans une seule Valeur Nominale Indiquée.

(c) **Propriété**

- (i) La propriété des Titres se transmet, et le transfert de ces Titres ne s'effectue que, par inscription du transfert dans les comptes des Teneurs de Compte.
- (ii) Sous réserve d'une décision judiciaire rendue par un tribunal compétent ou de dispositions légales applicables, tout porteur de Titre (tel que défini ci-dessous) sera réputé, en toute circonstance, en être le seul et unique propriétaire et pourra être considéré comme tel, et ceci que ce Titre soit échu ou non, indépendamment de toute déclaration de propriété, de tout droit sur ce Titre et sans que personne ne puisse être tenue comme responsable pour avoir considéré le porteur de la sorte.
- (iii) Dans les présentes Modalités,

« **Porteur** » ou, le cas échéant, « **porteur de Titre** » désigne la personne dont le nom apparaît sur le compte du Teneur de Compte concerné comme étant porteur de tels Titres.

(d) **Redénomination**

- (i) L'Émetteur peut (si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées), à toute date, sans le consentement du porteur de tout Titre, et en le notifiant conformément à l'Article 13 au moins trente (30) jours calendaires à l'avance, relibeller en euros la totalité (et non une partie seulement) des Titres de chaque Souche, et effectuer les ajustements nécessaires sur le montant total en principal et la Valeur Nominale Indiquée dans les Conditions Définitives concernées à partir de la date à laquelle l'État membre de l'Union Européenne dont la devise est la devise dans laquelle sont libellés les Titres devient un État membre de l'Union économique et monétaire (telle que définie dans le Traité établissant la Communauté Européenne (la « CE »), tel que modifié (le « **Traité** »)) ou des événements ayant en substance le même effet se sont produits (dans chaque cas, l'« **UEM** »), tel que plus amplement décrit ci-après. La date à laquelle cette redénomination devient effective sera définie dans les présentes Modalités comme étant la « **Date de Redénomination** ».
- (ii) La redénomination des Titres conformément à l'Article 1(d)(i) sera effectuée en convertissant le montant principal de chaque Titre libellé dans la monnaie nationale concernée en euro en utilisant le taux de change fixe entre cette monnaie nationale et l'euro tel qu'établi par le Conseil de l'Union Européenne conformément à l'article 123(4) du Traité et en arrondissant le chiffre en résultant au centième d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur). Si l'Émetteur en décide ainsi, le chiffre résultant de la conversion du montant principal de chaque Titre après application du taux de change fixe entre la monnaie nationale concernée et l'euro pourra être arrondi à l'euro inférieur le plus proche. Les valeurs nominales des Titres en euro ainsi déterminées devront être notifiées aux porteurs de Titres conformément à l'Article 13. Tout solde résultant de la redénomination d'une valeur supérieure à 0,01 euro devra être payé au moyen d'une soulte arrondie au centième d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur). Une telle soulte sera payable en euros à la Date de Redénomination suivant la méthode qui sera notifiée par l'Émetteur aux porteurs de Titres.
- (iii) À la suite d'une redénomination de Titres, toute référence dans les présentes à la devise nationale concernée devra être interprétée comme étant une référence à l'euro.
- (iv) L'Émetteur pourra, avec l'accord préalable de l'Agent Financier, dans le cadre d'une redénomination conformément au présent Article ou d'une consolidation conformément à l'Article 12 et sans le consentement des porteurs de tout Titre, effectuer tous changements ou

ajouts aux présentes Modalités ou à l'Article 12 (y compris, notamment, tout changement à une définition applicable de jour ouvré, de convention de jour ouvré, de principal centre financier du pays de la Devise Prévvue, de base de calcul des intérêts et de référence de marché), prenant en compte la pratique de marché au regard des titres de créance émis sur l'euromarché et libellés en euro et dont il considère qu'ils ne sont pas préjudiciables aux intérêts de ces porteurs. Tous ces changements ou ajouts auront, en l'absence d'erreur manifeste, force obligatoire à l'encontre des porteurs de Titres et seront notifiés aux porteurs de Titres conformément à l'Article 13 dès que possible en pratique.

- (v) Ni l'Émetteur ni un quelconque Agent Payeur ne pourra être tenu responsable envers le porteur de tout Titre ou toute autre personne de toutes commissions, coûts, pertes ou dépenses au titre ou résultant d'un crédit ou d'un virement en euros ou encore de la conversion d'une quelconque devise ou de l'arrondi effectué dans ce contexte.

2 Conversions de Titres

Les Titres sont émis au porteur et ne peuvent pas être convertis en Titres au nominatif, que ce soit au nominatif pur ou au nominatif administré.

3 Rang de créance

Les Titres constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur (sous réserve de l'Article 4) venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Émetteur.

4 Maintien de l'emprunt à son rang

L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Titres, à ne pas conférer ou ne pas laisser subsister d'hypothèque, de gage, de nantissement, de privilège ou toute autre sûreté réelle sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Émetteur aux fins de garantir tout Endettement (tel que défini ci-après) souscrit ou garanti par l'Émetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux présents Titres.

« **Endettement** » signifie toute dette d'emprunt présente ou future représentée par des obligations ou autres titres de créance (y compris les titres de créance négociables), qui sont (ou sont susceptibles d'être) admis aux négociations sur un marché réglementé, côtés ou négociés sur toute bourse de valeurs, système multilatéral de négociation, marché de gré à gré ou tout autre marché, étant précisé que le terme « Endettement » n'inclut pas toute dette d'emprunt au titre des contrats de prêt, toute avance ou autres ouvertures de crédit.

5 Intérêts et autres calculs

(a) Définitions

Dans les présentes Modalités, à moins que le contexte n'impose un sens différent, les termes définis ci-dessous auront la signification suivante :

« **Date de Début de Période d'Intérêts** » signifie la Date d'Émission ou toute autre date qui pourra être mentionnée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Date d'Émission** » signifie, pour une Tranche considérée, la date de règlement-livraison des Titres indiquée dans les Conditions Définitives.

« **Date de Paiement du Coupon** » signifie la (les) date(s) mentionnée(s) dans les Conditions Définitives concernées, à laquelle est payé le Montant du Coupon.

« **Date de Période d'Intérêts Courus** » signifie chaque Date de Paiement du Coupon.

« **Date de Référence** » signifie pour tout Titre, la date à laquelle le paiement auquel ces Titres peuvent donner lieu devient exigible ou, dans l'hypothèse où tout montant exigible ne serait pas payé de manière injustifiée ou ferait l'objet d'un retard de paiement injustifié, la date à laquelle le montant non encore payé est entièrement payé.

« **Devise Prévue** » signifie la devise mentionnée dans les Conditions Définitives concernées ou, si aucune devise n'est mentionnée, la devise dans laquelle les Titres sont libellés.

« **Jour Ouvré** » signifie :

- (i) pour l'euro, un jour où le système de règlement brut en temps réel de l'Eurosystème (T2) (« **T2** »), ou tout système qui lui succéderait, fonctionne (un « **Jour Ouvré TARGET** »), et/ou
- (ii) pour une Devise Prévue autre que l'euro, un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques commerciales et les marchés de change procèdent à des règlements sur la principale place financière de cette devise, et/ou
- (iii) pour une Devise Prévue et/ou un ou plusieurs centre(s) d'affaires supplémentaire(s) tel(s) qu'indiqué(s) dans les Conditions Définitives concernées (le(s) « **Centre(s) d'Affaires** »), un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques commerciales et les marchés de change procèdent à des règlements dans la devise du ou des Centre(s) d'Affaires ou, si aucune devise n'est indiquée, généralement dans chacun des Centres d'Affaires ainsi indiqués.

« **Méthode de Décompte des Jours** » signifie, pour le calcul d'un montant d'intérêt pour un Titre sur une période quelconque (commençant le premier jour (inclus) de cette période et s'achevant le dernier jour (exclu)) (que cette période constitue ou non une Période d'Intérêts, ci-après la « **Période de Calcul** ») :

- (i) si les termes « **Exact/Exact - ICMA** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées :
 - (A) si la Période de Calcul est d'une durée inférieure ou égale à la Période de Détermination dans laquelle elle se situe, il s'agit du nombre de jours dans la Période de Calcul divisé par le produit (x) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (y) du nombre de Périodes de Détermination se terminant normalement dans une année ; et
 - (B) si la Période de Calcul est d'une durée supérieure à une (1) Période de Détermination, il s'agit de la somme :
 - (x) du nombre de jours de ladite Période de Calcul se situant dans la Période de Détermination au cours de laquelle elle commence, divisé par le produit (1) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (2) du nombre de Périodes de Détermination qui se terminent normalement dans une année, et
 - (y) du nombre de jours de ladite Période de Calcul se situant dans la Période de Détermination suivante, divisé par le produit (1) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (2) du nombre de Périodes de Détermination qui se terminent normalement dans une année,

où, dans chaque cas, « **Période de Détermination** » signifie la période commençant à partir d'une Date de Détermination (incluse) d'une quelconque année et s'achevant à la prochaine Date de Détermination (exclue) et « **Date de Détermination** » signifie la date

indiquée comme telle dans les Conditions Définitives concernées, ou si aucune date n'y est indiquée, la Date de Paiement du Coupon ;

- (ii) si les termes « **Exact/365 (Fixe)** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre réel de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 365 ;
- (iii) si les termes « **Exact/360** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre réel de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 360 ; et
- (iv) si les termes « **30/360** », « **360/360** » ou « **Base Obligataire** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 360 (c'est à dire le nombre de jours devant être calculé en prenant une année de 360 jours comportant douze (12) mois de trente (30) jours chacun (à moins que (a) le dernier jour de la Période de Calcul ne soit le 31^{ème} jour d'un mois et que le premier jour de la Période de Calcul ne soit un jour autre que le 30^{ème} ou le 31^{ème} jour d'un mois, auquel cas le mois comprenant le dernier jour ne devra pas être réduit à un mois de trente (30) jours ou (b) le dernier jour de la Période de Calcul ne soit le dernier jour du mois de février, auquel cas le mois de février ne doit pas être rallongé à un mois de trente (30) jours)).

« **Montant de Coupon** » signifie le montant d'intérêts dû au titre d'une période particulière, le Montant de Coupon Fixe ou le Coupon Brisé, selon le cas, tels qu'indiqués dans les Conditions Définitives.

« **Période d'Intérêts** » signifie la période commençant à la Date de Début de Période d'Intérêts (incluse) et finissant à la première Date de Paiement du Coupon (exclue) ainsi que chaque période suivante commençant à une Date de Paiement du Coupon (incluse) et finissant à la Date de Paiement du Coupon suivante (exclue) ou la date de paiement concernée si les Titres deviennent remboursables à une date autre qu'une Date de Paiement du Coupon.

« **Période d'Intérêts Courus du Coupon** » signifie la période commençant à la Date du Début de la Période d'Intérêts (incluse) et finissant à la première Date de Période d'Intérêts Courus de l'intérêt (exclue) ainsi que chaque période suivante commençant à une Date de Période d'Intérêts Courus de l'intérêt (incluse) et finissant à la Date de Période d'Intérêts Courus suivante (exclue).

« **Taux d'Intérêt** » signifie le taux d'intérêt payable pour les Titres calculé conformément à l'Article 5(b) et est spécifié dans les Conditions Définitives concernées.

(b) **Intérêts des Titres**

Chaque Titre porte un intérêt calculé, conformément à l'Article 5(f), sur son montant nominal non remboursé, à partir de la Date de Début de Période d'Intérêts (incluse), à un taux annuel (exprimé en pourcentage) égal au Taux d'Intérêt, cet intérêt étant payable à terme échu à chaque Date de Paiement du Coupon, le tout tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives concernées.

Si un montant d'intérêt fixe (« **Montant de Coupon Fixe** ») ou un montant d'intérêt brisé (« **Montant de Coupon Brisé** ») est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, le Montant de Coupon payable à chaque Date de Paiement du Coupon sera égal au Montant de Coupon Fixe ou, si applicable, au Montant de Coupon Brisé ainsi indiqué et dans le cas d'un Montant de Coupon Brisé, il sera payable à la (aux) Date(s) de Paiement du Coupon mentionnée(s) dans les Conditions Définitives concernées.

(c) **Production d'intérêts**

Les intérêts cesseront de courir pour chaque Titre à la date de remboursement à moins qu'à cette date de remboursement, le remboursement soit abusivement retenu ou refusé, auquel cas les intérêts

continueront de courir (aussi bien avant qu'après un éventuel jugement) au Taux d'Intérêt, conformément aux modalités de l'Article 5 jusqu'à la Date de Référence.

(d) **Arrondis**

Pour tout calcul devant être effectué aux termes des présentes Modalités (sauf indication contraire), (x) tous les pourcentages résultant de ces calculs seront arrondis, si besoin est, à la cinquième décimale la plus proche (les demis étant arrondis au chiffre supérieur), (y) tous les chiffres seront arrondis jusqu'au septième chiffre après la virgule (les demis étant arrondis à la décimale supérieure) et (z) tous les montants en devises devenus exigibles seront arrondis à l'unité la plus proche de ladite devise (les demis étant arrondis à l'unité supérieure), à l'exception du yen qui sera arrondi à l'unité inférieure. Pour les besoins du présent Article, « unité » signifie la plus petite subdivision de la devise ayant cours dans le pays de cette devise.

(e) **Calculs**

Le montant d'intérêt payable afférent à chaque Titre, quelle que soit la période, sera calculé en appliquant le Taux d'Intérêt au principal non remboursé de chaque Titre et en multipliant le résultat ainsi obtenu par la Méthode de Décompte des Jours sauf si un Montant de Coupon (ou une formule permettant son calcul) est indiqué pour cette période, auquel cas le montant de l'intérêt payable afférent au Titre pour cette même période sera égal audit Montant de Coupon (ou sera calculé conformément à la formule permettant son calcul). Si une quelconque Période d'Intérêts comprend deux ou plusieurs Périodes d'Intérêts Courus du Coupon, le montant de l'intérêt payable au titre de cette Période d'Intérêts sera égal à la somme des intérêts payables au titre de chacune desdites Périodes d'Intérêts Courus du Coupon.

(f) **Détermination et publication des Taux d'Intérêt, des Montants de Coupon, des Montants de Remboursement Final, des Montants de Remboursement Anticipé et des Montants de Remboursement *Make-Whole***

Dès que possible à la date à laquelle l'Agent de Calcul pourrait être amené à devoir calculer un quelconque taux ou montant, obtenir une cotation, déterminer un montant ou procéder à des calculs, il déterminera ce taux et calculera les Montants de Coupon pour chaque Valeur Nominale Indiquée des Titres au cours de la Période d'Intérêts Courus du Coupon correspondante. Il calculera également le Montant de Remboursement Final, le Montant de Remboursement Anticipé ou le Montant de Remboursement *Make-Whole*, obtiendra la cotation correspondante ou procédera à la détermination ou au calcul éventuellement nécessaire. Il fera ensuite notifier le Taux d'Intérêt et les Montants de Coupon pour chaque Période d'Intérêts, ainsi que la Date de Paiement du Coupon concernée et, si nécessaire, le Montant de Remboursement Final, le Montant de Remboursement Anticipé, le Montant de Remboursement *Make-Whole*, à l'Agent Financier, à l'Émetteur, à chacun des Agents Payeurs, aux Porteurs ou à tout autre Agent de Calcul désigné dans le cadre des Titres pour effectuer des calculs supplémentaires et ceci dès réception de ces informations. La détermination de chaque taux ou montant, l'obtention de chaque cotation et chacune des déterminations ou calculs effectués par l'Agent de Calcul seront (en l'absence d'erreur manifeste) définitifs et lieront les parties.

6 Remboursement, achat et options

(a) **Remboursement à l'échéance**

À moins qu'il n'ait déjà été remboursé, racheté ou annulé tel qu'il est précisé ci-dessous chaque Titre sera remboursé à la Date d'Échéance indiquée dans les Conditions Définitives concernées, à son Montant de Remboursement Final (tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives concernées).

(b) **Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur**

(i) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle**

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité et non d'une partie des Titres en circulation, à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle indiquée, le cas échéant, dans les Conditions Définitives concernées (la « **Date de Remboursement à Maturité Résiduelle** »). Un tel remboursement de Titres sera effectué au Montant de Remboursement Anticipé indiqué, le cas échéant, dans les Conditions Définitives concernées majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Tous les Titres qui feront l'objet d'un tel avis seront remboursés à la date indiquée dans cet avis conformément au présent Article.

(ii) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up***

Si une Option de Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation *Clean-up* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, à tout moment, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité et non d'une partie seulement des Titres restant en circulation, si, immédiatement avant la date à laquelle un tel avis est donné, les Titres représentant un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal de la Souche concernée (en ce compris les Titres qui ont été consolidés et qui forment avec lesdits Titres une Souche unique), ont été remboursés ou rachetés (et en conséquence annulés) par l'Émetteur, autrement que par le biais du remboursement au gré de l'Émetteur conformément à l'Article 6(b)(iii). Un tel remboursement se fera au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Les Titres pour lesquels un tel avis est donné seront remboursés à la date mentionnée dans cet avis conformément au présent Article.

(iii) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole***

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, à son gré, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité ou, le cas échéant, d'une partie des Titres restant en circulation à tout moment avant la Date d'Échéance ou avant la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées (la

« **Date de Remboursement *Make-Whole*** »). Ce remboursement de Titres sera effectué au Montant de Remboursement *Make-Whole*.

« **Montant de Remboursement *Make-Whole*** » signifie le montant calculé par l'Agent de Calcul et égal au montant le plus élevé entre :

- (A) 100 % de la valeur nominale des Titres ainsi remboursés, et
- (B) la somme de la valeur actualisée des paiements d'intérêts et de principal prévus au titre des Titres restant dûs jusqu'à la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle (à l'exclusion des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement *Make-Whole* (exclue)), calculée à la Date de Remboursement *Make-Whole* sur une base annuelle au Taux de Remboursement *Make-Whole*, majoré de la Marge de Remboursement *Make-Whole*,

majoré, dans les deux cas visés aux paragraphes (A) et (B) ci-dessus, des intérêts courus relatifs aux Titres jusqu'à la Date de Remboursement *Make-Whole* (exclue).

« **Marge de Remboursement *Make-Whole*** » signifie la marge spécifiée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Taux de Remboursement *Make-Whole*** » signifie (x) la moyenne arithmétique des quatre (4) cotations indiquées par les Banques de Référence du rendement annuel moyen du Titre de Référence au quatrième (4e) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement *Make-Whole* à 11h00 (heure d'Europe centrale (« CET »)) (« **Cotation des Banques de Référence** ») ou (y) le Taux de Référence Écran, spécifié dans les Conditions Définitives concernées.

« **Banques de Référence** » désigne chacune des quatre (4) banques sélectionnées par l'Agent de Calcul qui sont des banques européennes de premier plan, et leurs successeurs respectifs, spécialisées dans la négociation d'obligations d'État ou de sociétés, ou toute autre banque ou méthode de sélection des banques spécifiée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Titre de Référence** » désigne le titre spécifié dans les Conditions Définitives concernées. Si le Titre de Référence n'est plus en circulation, un Titre Équivalent sera sélectionné par l'Agent de Calcul à 11h00 (CET) le troisième (3e) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement *Make-Whole*, notifié par écrit par l'Agent de Calcul à l'Émetteur et publié conformément à l'Article 13.

Tous les Titres pour lesquels un avis est donné en application du présent Article seront remboursés, ou l'option de l'Émetteur sera exercée, à la date indiquée dans cet avis conformément au présent Article.

« **Titre Équivalent** » désigne un ou plusieurs titres de référence émis par le même émetteur que celui du Titre de Référence ayant une échéance identique ou comparable à l'échéance des Titres et qui seront utilisés, au moment de la sélection et conformément aux pratiques de marché habituelles, pour arrêter les conditions financières de nouvelles émissions par des émetteurs privés de titres de créance ayant une échéance comparable à l'échéance des Titres.

Le Taux de Remboursement *Make-Whole* sera publié par l'Émetteur conformément à l'Article 13.

La détermination de chaque taux ou montant, l'obtention de chaque cotation et chacune des déterminations ou calculs effectués par l'Agent de Calcul (en l'absence d'erreur manifeste) seront considérés comme étant définitifs et engageront les parties.

(iv) Remboursement partiel

Tout remboursement partiel des Titres effectué en application de l'Article 6(b)(iii) ci-dessus doit concerner des Titres d'un montant nominal au moins égal au Montant de Remboursement Minimum indiqué dans les Conditions Définitives concernées et ne pouvant dépasser le Montant de Remboursement Maximal indiqué dans les Conditions Définitives concernées.

En cas de remboursement partiel par l'Émetteur, le remboursement sera réalisé par réduction du montant nominal de ces Titres d'une même Souche proportionnellement au montant nominal remboursé et la Valeur Nominale Indiquée, le Montant de Remboursement Anticipé ainsi que le Montant de Remboursement Final devront être ajustés pour prendre en compte cette réduction.

L'Émetteur devra, à chaque fois qu'il aura effectué un remboursement partiel des Titres, faire publier conformément à l'Article 13 un avis mentionnant le montant nominal total des Titres en circulation ainsi que la nouvelle Valeur Nominale Indiquée, le nouveau Montant de Remboursement Anticipé et le nouveau Montant de Remboursement Final.

(c) Montant de remboursement anticipé

À moins qu'il n'en soit indiqué autrement dans les Conditions Définitives concernées, le Montant de Remboursement Anticipé pour tout Titre, lors d'un remboursement dudit Titre conformément aux Articles 6(b)(ii), 6(d), 6(g) ou si ce Titre devient échu et exigible conformément à l'Article 9, sera égal au Montant de Remboursement Final majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée dans les Conditions Définitives concernées.

(d) Remboursement pour raisons fiscales

- (i) Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément à l'Article 8(b) ci-dessous, en raison de changements dans la législation ou la réglementation française ou pour des raisons tenant à des changements dans l'application ou l'interprétation officielles de cette législation ou réglementation entrés en vigueur après la Date d'Émission, il pourra alors, à une quelconque Date de Paiement du Coupon ou, si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, à tout moment à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), rembourser en totalité, et non en partie seulement, les Titres au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée, à condition que la date de remboursement fixée faisant l'objet de l'avis ne soit pas antérieure à la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de principal et d'intérêts sans avoir à effectuer les retenues à la source ou prélèvements français.
- (ii) Si, lors du prochain remboursement du principal ou lors du prochain paiement d'intérêt relatif aux Titres, le paiement par l'Émetteur de la somme totale alors exigible par les Porteurs était prohibé par la législation française, malgré l'engagement de payer toute somme supplémentaire prévue à l'Article 8(b) ci-dessous, l'Émetteur devrait alors immédiatement en aviser l'Agent Financier. L'Émetteur, sous réserve d'un préavis de sept (7) jours calendaires adressé aux Porteurs conformément à l'Article 13, devra alors rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres alors en circulation à leur Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées, majoré de tout intérêt couru jusqu'à la date de remboursement fixée, à compter de (A) la Date de Paiement du Coupon la plus éloignée à laquelle

le complet paiement afférent à ces Titres pouvait effectivement être réalisé par l'Émetteur sous réserve que si le préavis indiqué ci-dessus expire après cette Date de Paiement du Coupon, la date de remboursement des Porteurs sera la plus tardive entre (i) la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de la totalité des montants dus au titre des Titres et (ii) quatorze (14) jours calendaires après en avoir avisé l'Agent Financier ou (B) si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, à tout moment, à condition que la date de remboursement prévue faisant l'objet de l'avis soit la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de la totalité des montants dus au titre des Titres, ou si cette date est dépassée, dès que cela est possible.

(e) **Rachats**

L'Émetteur ou une de ses filiales agissant pour son compte pourra à tout moment procéder à des rachats de Titres en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offre publique) à un prix quelconque, conformément aux lois et règlements applicables.

Les Titres rachetés par ou pour le compte de l'Émetteur pourront, au gré de l'Émetteur, être conservés et revendus conformément aux lois et règlements applicables ou annulés conformément à l'Article 6(f).

(f) **Annulation**

Les Titres rachetés pour annulation conformément à l'Article 6(e) ci-dessus seront annulés par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France, ainsi que tous les droits relatifs au paiement des intérêts et aux autres montants relatifs à ces Titres. Les Titres ainsi annulés ou, selon le cas, transférés pour annulation ne pourront être ni réémis ni revendus et l'Émetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

(g) **Illégalité**

Si l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi ou d'une nouvelle réglementation en France, la modification d'une loi ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire ou la modification de l'interprétation judiciaire ou administrative qui en est faite, entrée en vigueur après la Date d'Émission, rend illicite pour l'Émetteur l'application ou le respect de ses obligations au titre des Titres, l'Émetteur remboursera, à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), la totalité, et non une partie seulement, des Titres au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée.

7 Paiements

(a) **Méthodes de paiement**

Tout paiement en principal et en intérêts relatif aux Titres sera effectué par transfert sur un compte libellé dans la Devise Prévue ouvert auprès des Teneurs de Compte, au profit des porteurs de Titres. Tous les paiements valablement effectués auprès desdits Teneurs de Compte libéreront l'Émetteur de ses obligations de paiement.

(b) **Paiements sous réserve de la législation fiscale**

Tous les paiements seront soumis à toute législation, réglementation, ou directive, notamment fiscale, applicable sans préjudice des stipulations de l'Article 8. Aucune commission ou frais ne sera supporté par les porteurs de Titres à l'occasion de ces paiements.

(c) **Désignation des Agents**

L'Agent Financier, les Agents Payeurs et l'Agent de Calcul initialement désignés par l'Émetteur ainsi que leurs bureaux respectifs désignés sont énumérés à la fin du Document d'Information. L'Agent Financier et les Agents Payeurs agissent uniquement en qualité de mandataire de l'Émetteur et l'Agent de Calcul comme experts indépendants et, dans toute hypothèse, ils ne sont tenus à aucune obligation en qualité de mandataire à l'égard des porteurs de Titres. L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de tout Agent Payeur ou Agent de Calcul et de nommer d'autre(s) Agent Financier, Agent(s) Payeur(s), Agent de Calcul ou des Agent(s) Payeur(s) ou Agent(s) de Calcul supplémentaires, à condition qu'à tout moment il y ait (i) un Agent Financier, (ii) un Agent de Calcul lorsque les Modalités l'exigent, (iii) un Agent Payeur disposant de bureaux désignés dans une ville européenne importante et (iv) un Agent Payeur assurant le service financier des Titres en France aussi longtemps que les Titres seront admis aux négociations sur Euronext Growth et aussi longtemps que la réglementation applicable à ce marché l'exige.

Une telle modification ou toute modification d'un bureau désigné devra faire l'objet d'un avis transmis sans délai aux porteurs de Titres conformément aux stipulations de l'Article 13.

(d) **Jours Ouvrés pour paiement**

Si une quelconque date de paiement concernant un quelconque Titre n'est pas un jour ouvré, le porteur de Titres ne pourra prétendre à aucun paiement jusqu'au jour ouvré suivant ni à aucun intérêt ni aucune autre somme au titre de ce report. Dans le présent paragraphe, « **jour ouvré** » signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) (A) où Euroclear France fonctionne (B) où les banques et marchés de change sont ouverts dans les pays indiqués en tant que « **Places Financières** » dans les Conditions Définitives concernées et (C) (i) en cas de paiement dans une devise autre que l'euro, lorsque le paiement doit être effectué par virement sur un compte ouvert auprès d'une banque dans la Devise Prévvue, un jour où des opérations de change peuvent être effectuées dans cette devise sur la principale place financière du pays où cette devise a cours ou (ii) en cas de paiement en euros, qui est un Jour Ouvré TARGET.

8 **Fiscalité**

(a) **Retenue à la source**

Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres produits afférents aux Titres effectués aux porteurs de Titres par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucun prélèvement ou retenue à la source au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que ce prélèvement ou cette retenue à la source ne soit exigé par la loi.

(b) **Montants supplémentaires**

Si en vertu de la législation française, les paiements en principal, en intérêts ou en autres produits afférents à tout Titre doivent être soumis à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, présent ou futur, l'Émetteur s'engage, dans toute la mesure permise par la loi, à majorer ses paiements de sorte que les porteurs de Titres perçoivent l'intégralité des sommes qui leur auraient été versées en l'absence d'un tel prélèvement ou d'une telle retenue à la source, étant toutefois précisé que l'Émetteur ne sera pas tenu de majorer les paiements relatifs à tout Titre dans le cas où le porteur de Titres ou un tiers agissant en son nom, est redevable en France desdits impôts ou taxes autrement que du fait de la seule détention desdits Titres.

Les références dans les présentes Modalités à (i) « **principal** » sont réputées comprendre toute prime payable afférente aux Titres, tous Montants de Remboursement Final, Montants de Remboursement

Anticipé et de tout autre somme en principal, payable conformément à l'Article 6 modifié ou complété, (ii) « **intérêt** » sera réputé comprendre tous les Montants de Coupon et autres montants payables conformément à l'Article 5 modifié ou complété, et (iii) « **principal** » et/ou « **intérêt** » seront réputés comprendre toutes les majorations qui pourraient être payables en vertu du présent Article.

9 Cas d'Exigibilité Anticipée

Le Représentant (tel que défini à l'Article 11), à la demande de tout porteur de Titres, pourra, sur notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Émetteur (avec copie à l'Agent Financier) avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement du montant nominal de tous les Titres, et non une partie seulement, détenus par ce Porteur, majoré de tous les intérêts courus sur ces Titres, à la date de réception par l'Émetteur de cette notification de paiement si l'un quelconque des événements suivants (chacun un « **Cas d'Exigibilité Anticipée** ») se produit :

- (i) en cas de défaut de paiement du principal ou des intérêts relatifs à tout Titre (y compris de tout montant supplémentaire conformément à l'Article 8(b)) par l'Émetteur depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date à laquelle ce paiement est dû et exigible ; ou
- (ii) en cas de manquement par l'Émetteur à l'une quelconque de ses autres obligations dans le cadre des Titres, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement donnée par le Représentant (tel que défini à l'Article 11) ou par un porteur de Titres ; ou
- (iii) au cas où toute autre dette d'emprunt, existante ou future, de l'Émetteur pour un montant excédant individuellement ou cumulativement 100.000.000 d'euros (ou son équivalent en toute autre devise), devient due et exigible par anticipation, en raison d'un défaut de l'Émetteur au titre de cette dette d'emprunt, ou une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou
- (iv) au cas où l'Émetteur cède, transfère ou dispose de toute autre façon, directement ou indirectement, la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs ou si l'Émetteur fait l'objet d'une dissolution ou de liquidation ou fusion-absorption avant le remboursement intégral des Titres, sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation ou fusion-absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Émetteur au titre des Titres est transférée à une personne morale qui lui succède, le cas échéant.

10 Prescription

Les actions intentées à l'encontre de l'Émetteur relatives aux Titres seront prescrites dans un délai de dix (10) ans (pour le principal) ou de cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité.

11 Représentation des Porteurs

Les Porteurs seront, au titre de toutes Tranches de la Souche concernée, automatiquement regroupés pour la défense de leurs intérêts communs au sein d'une Masse (la « **Masse** ») laquelle sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce à l'exception des articles L.228-65, I 1° et 3° (uniquement dans le cas de fusion ou scission intragroupe), L.228-72, L.236-14, L.236-23, L.228-71 et R. 228-69 du Code de commerce.

(i) **Personnalité juridique**

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et en partie par le biais de décisions collectives des Porteurs (les « **Décisions Collectives** »).

La Masse seule pourra exercer et faire valoir les droits, actions et avantages communs, actuels ou futurs, qui peuvent découler des Titres ou s'y rapporter, sans préjudice des droits pouvant être exercés par les Porteurs individuellement conformément aux, et sous réserve des stipulations des Modalités.

(ii) **Représentant**

Les noms et adresses du Représentant titulaire de la Masse et de son suppléant, le cas échéant, seront indiqués dans les Conditions Définitives concernées. Le Représentant désigné pour la première Tranche d'une Souche de Titres sera le Représentant unique de toutes les Tranches ultérieures de cette Souche.

Le Représentant percevra la rémunération correspondant à ses fonctions et ses devoirs tel qu'indiquée dans les Conditions Définitives concernées. Aucune rémunération additionnelle ne sera due pour toute Tranche ultérieure d'une Souche donnée.

En cas de décès, de liquidation, de dissolution, de départ à la retraite, de démission ou de révocation du Représentant, celui-ci sera remplacé par son suppléant, le cas échéant, ou un autre Représentant pourra être désigné. Les Décisions Collectives relatives à la désignation ou au remplacement du Représentant seront publiées conformément à l'Article 11(viii).

Toutes les parties intéressées pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant et de son suppléant, le cas échéant, au siège social de l'Émetteur.

(iii) **Pouvoirs du Représentant**

Le Représentant aura le pouvoir d'accomplir (sauf Décision Collective contraire) tous actes de gestion nécessaires à la défense des intérêts communs des Porteurs, avec la possibilité de déléguer ses pouvoirs.

Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant.

Le Représentant ne pourra pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur. Aussi longtemps que la Société n'aura qu'un seul associé unique, le reste des dispositions de l'article L.228-55 du Code de commerce ne s'applique pas aux Titres.

(iv) **Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives sont adoptées (i) dans le cadre d'une assemblée générale (l'« **Assemblée Générale** ») ou (ii) par décision prise à l'issue d'une Consultation Écrite (tel que ce terme est défini ci-dessous).

Conformément à l'article R.228-71 du Code de commerce, le droit de chaque Porteur de participer aux Décisions Collectives sera attesté par l'inscription en compte, dans les livres du Teneur de Compte concerné de l'Émetteur du nom du Porteur à minuit, heure de Paris, le deuxième (2ème) jour ouvré à Paris précédant la date prévue pour la Décision Collective.

Les Décisions Collectives seront publiées conformément à l'Article 11(viii).

L'Émetteur tiendra un registre des Décisions Collectives qu'il tiendra à disposition, sur demande, de tout Porteur ultérieur de Titres de la Souche.

(a) **Assemblées Générales**

Une Assemblée Générale pourra être réunie à tout moment par l'Émetteur ou le Représentant. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble un trentième (1/30) au moins du montant nominal des Titres en circulation, pourra adresser à l'Émetteur et au Représentant une demande de convocation de l'Assemblée Générale. Si l'Assemblée Générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois

suivant cette demande, les Porteurs pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'Assemblée Générale.

Les Assemblées Générales ne pourront valablement délibérer sur première convocation qu'à condition que les Porteurs présents ou représentés détiennent un cinquième (1/5) au moins du montant nominal des Titres en circulation au moment considéré. Sur deuxième convocation aucun quorum ne sera exigé. Les décisions de l'Assemblée Générale seront prises à la majorité des deux-tiers (2/3) des voix exprimées par les Porteurs assistant à cette assemblée, présents ou représentés.

Un avis indiquant la date, l'heure, l'endroit et l'ordre du jour de l'Assemblée Générale sera publié conformément à l'Article 11(viii) pas moins de quinze (15) jours calendaires précédant la date de l'Assemblée Générale sur première convocation et pas moins de cinq (5) jours calendaires précédant la date de l'Assemblée Générale sur seconde convocation.

Chaque Porteur a le droit de participer à une Assemblée Générale en personne, par mandataire interposé ou par correspondance.

Pendant la période de quinze (15) jours calendaires sur première convocation et de cinq (5) jours calendaires sur seconde convocation qui précédera la tenue de chaque Assemblée Générale, chaque Porteur ou son mandataire aura le droit de consulter ou de prendre copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports, le cas échéant, qui seront présentés à l'Assemblée Générale, qui seront mis à la disposition des Porteurs concernés sur le site internet de l'Émetteur, auprès des bureaux désignés des Agents Payeurs et en tout autre lieu spécifié dans l'avis de convocation de l'Assemblée Générale.

(b) Consultation Écrite

En application de l'article L.228-46-1 du Code de commerce, l'Émetteur ou le Représentant pourra consulter les Porteurs par voie de Consultation Écrite en lieu et place d'une Assemblée Générale. Sous réserve des stipulations suivantes, une Consultation Écrite peut prendre la forme d'un ou plusieurs documents identiques, chacun signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Porteurs. L'approbation d'une Consultation Écrite peut aussi être donnée par l'intermédiaire d'une communication électronique permettant l'identification des Porteurs (l'« **Accord Électronique** »).

L'avis demandant aux Porteurs d'approuver une Consultation Écrite (y compris par voie d'Accord Électronique) leur sera transmis conformément à l'Article 11(viii) au moins dix (10) jours calendaires avant la date prévue pour l'approbation de la Consultation Écrite (la « **Date de Consultation Écrite** »). L'avis demandant aux Porteurs d'approuver une Consultation Écrite indiquera les conditions de forme et les délais que devront respecter les Porteurs souhaitant répondre à cette Consultation Écrite. Les Porteurs exprimant leur approbation ou leur refus avant la Date de Consultation Écrite s'engageront à ne pas transférer leurs Titres avant la Date de Consultation Écrite.

Pour les besoins des présentes, une « **Consultation Écrite** » signifie une consultation sous forme écrite signée par des Porteurs détenant au moins 66^{2/3}% du montant nominal des Titres en circulation.

(c) Exclusion de certaines dispositions du Code de commerce

Les dispositions du Code de commerce suivantes ne s'appliqueront pas aux Titres :

- (i) l'article L.228-65 I. 1° prévoyant l'approbation préalable par Décision Collective en cas de proposition de modification de l'objet ou de la forme de l'Émetteur ; et
- (ii) les articles L.228-65 I. 3°, L.236-14 et L.236-23 prévoyant l'approbation préalable par Décision Collective en cas de proposition de fusion ou de scission et ce, uniquement dans le cas de fusion ou scission intragroupe.

(v) Frais

L'Émetteur supportera, sur présentation des justificatifs appropriés, tous les frais afférents aux opérations de la Masse, y compris tous les frais de convocation et de tenue des Décisions Collectives et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par les Décisions Collectives, étant expressément stipulé qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables sur les Titres.

(vi) Masse unique

Les porteurs de Titres d'une même Souche, ainsi que les porteurs de Titres de toute autre Souche qui ont été assimilés, conformément à l'Article 12, aux Titres de la Souche mentionnée ci-dessus, seront groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse unique. Le Représentant nommé pour la première Tranche d'une Souche de Titres sera le Représentant unique de cette Souche.

(vii) Porteur unique

Si et aussi longtemps que les Titres d'une Souche sont détenus par un Porteur unique, et à moins qu'un Représentant n'ait été désigné au titre de cette Souche, ce Porteur exercera l'ensemble des pouvoirs, droits et obligations dévolus à la Masse et au Représentant par les dispositions du Code de commerce. L'Émetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur unique en cette qualité qu'il tiendra à disposition, sur demande, de tout Porteur ultérieur de Titres de cette Souche.

(viii) Information des Porteurs

Tout avis communiqué aux Porteurs, toute Décision Collective et toute décision prise en vertu des articles R.228-79 et R.236-14 du Code de commerce conformément à cet Article 11 seront publiés sur le site internet de l'Émetteur et, seront délivrés à Euroclear France, Euroclear, Clearstream, et à tout autre système de compensation auprès duquel les Titres sont alors compensés.

(ix) Titres en circulation

Afin de lever toute ambiguïté, dans le présent Article 11, les termes « en circulation » n'incluent pas les Titres rachetés et conservés par l'Émetteur conformément aux lois et règlements applicables.

12 Émissions assimilables et consolidation

(a) Émissions assimilables

L'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des porteurs de Titres, de créer et d'émettre des Titres supplémentaires qui seront assimilés aux Titres déjà émis pour former une même souche à condition que ces Titres et les Titres supplémentaires confèrent à leurs porteurs des droits identiques à tous égards (ou identiques à tous égards à l'exception de la date d'émission, du prix d'émission et du premier paiement d'intérêts) et que les modalités de ces Titres prévoient une telle assimilation et les références aux « Titres » dans les présentes Modalités devront être interprétées en conséquence.

(b) **Consolidation**

À moins qu'il n'en soit indiqué autrement dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura, lors de chaque Date de Paiement du Coupon survenant à partir de la date de redénomination, après accord préalable de l'Agent Financier (qui ne pourra être raisonnablement refusé) et sans le consentement des porteurs de Titres, en notifiant les porteurs de Titres au moins trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, la faculté de consolider les Titres d'une Souche libellés en euro avec les Titres d'une ou plusieurs autres Souches qu'il aura émises, que ces Titres aient été ou non émis à l'origine dans l'une des devises nationales européennes ou en euros, sous réserve que ces autres Titres aient été relibellés en euros (si tel n'était pas le cas à l'origine) et aient, par ailleurs, pour toutes les périodes suivant cette consolidation, les mêmes modalités que les Titres.

13 Avis

- (a) Les avis adressés aux Porteurs seront valables s'ils sont délivrés, à Euroclear France, Euroclear, Clearstream et à tout autre système de compensation auprès duquel les Titres sont alors compensés et publiés sur le site internet de l'Émetteur. Les porteurs seront considérés comme ayant eu connaissance du contenu de cet avis à la date d'une telle publication, ou s'il a été envoyé plusieurs fois ou à des dates différentes, à la date de la première publication.
- (b) Aussi longtemps que les Titres seront admis aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth, et si les règles de ce ou ces marchés l'exigent, tout avis envoyé aux Porteurs conformément à cet Article devra être également publié sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et sur le site internet d'Euronext Paris (<https://www.euronext.com/fr>).
- (c) Pour éviter tout doute, cet Article 13 ne s'appliquera pas aux avis devant être publiés en vertu de l'Article 11.

14 Droit applicable et tribunaux compétents

(a) **Droit applicable**

Les Titres sont régis par le droit français et devront être interprétés conformément à celui-ci.

(b) **Tribunaux compétents**

Tout différend relatif aux Titres devra être porté devant le tribunal de commerce de Paris.

15 Langue du Document d'Information

Le présent Document d'Information a été rédigé en français et traduit en anglais, seule la version française fait foi.

UTILISATION ET ESTIMATION DU MONTANT NET DES FONDS

Un montant équivalent au produit net de l'émission des Titres, après déduction des commissions, frais et dépenses, tel que précisé dans les Conditions Définitives concernées, sera utilisé par l'Émetteur pour financer ou refinancer, en tout ou partie, un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux correspondant aux catégories de projets et aux critères d'éligibilité décrits dans le Document Cadre Obligations Durables de septembre 2019, établi conformément aux *Green Bond Principles (2018)*, *Social Bond Principles (2018)* et *Sustainability Bond Guidelines (2018)* tels que publiés par l'ICMA. Plus de précisions sur ces projets seront données le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées. Le Document Cadre Obligations Durables est publié sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

1 PRESENTATION GENERALE DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur est une société par actions simplifiée créée en 2016 par ordonnance³, dont les statuts ont été approuvés par décret⁴ et dont l'associé unique est Action Logement Groupe (« **ALG** »).

L'Émetteur 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, il assure la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (« **PEEC** ») et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

L'Émetteur développe ses activités dans une logique d'utilité sociale et de développement durable.

L'Émetteur est agréé en France en tant que société de financement.

Dans le cadre de sa publication détaillée des Comptes de la Nation en 2021, l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (« **INSEE** ») a indiqué, le 31 août 2022, classer comptablement l'Émetteur dans le champ des administrations publiques, précisément au sein des « Organismes Divers d'Administration Centrale » (« **ODAC** »). Aux termes de ce classement à des fins comptables, le ministre chargé des Comptes Publics pourrait inscrire l'Émetteur, sur le fondement de l'article 12 de la loi du 28 décembre 2010 de programmation des finances publiques pour les années 2011 à 2014, sur la liste des organismes ne pouvant contracter auprès d'un établissement de crédit un emprunt dont le terme est supérieur à douze mois, ni émettre un titre de créance dont le terme excède cette durée. La prise d'effet de cette interdiction, si elle était retenue, interviendrait à l'expiration d'une période d'un an suivant la prise de l'arrêté statuant en ce sens.

1.1 Présentation du groupe Action Logement et place de l'Émetteur au sein du groupe

Le groupe Action Logement a été créé par ordonnance⁵ ; il comprend une holding de tête, ALG, et regroupe notamment un pôle de services, porté par l'Émetteur, et un pôle immobilier social et intermédiaire porté principalement par une autre filiale, Action Logement Immobilier (« **ALI** »).

Au travers de ses filiales, le groupe Action Logement conduit trois missions principales, à savoir :

- accompagner salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel, en proposant des services (attribution de logements sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.) et des aides financières (prêts, subventions et cautions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi ;
- répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitains et ultramarins, notamment en délivrant aux bailleurs de logements sociaux et intermédiaires des financements contribuant à la production et à la rénovation de logements abordables et de qualité ; et
- contribuer au financement des politiques du logement en France.

Ces missions poursuivent l'objectif de contribuer à la transition écologique et à la stratégie nationale bas carbone.

³ Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, article 1er alinéa 3

⁴ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016

⁵ Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, article 1er alinéa 3°

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 dont les statuts ont été approuvés par un décret⁶. Seule la loi peut prévoir sa transformation, sa scission ou sa dissolution. ALG est un organisme paritaire : l'association a pour membre toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national des employeurs et des salariés (les « **Partenaires Sociaux** »).

Les missions d'ALG sont définies à l'article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitation (le « **Code** ») et comprennent en particulier celles de conclure une convention quinquennale avec l'État relative à la PEEC, de déterminer les orientations stratégiques et de surveiller l'équilibre financier du groupe Action Logement.

La PEEC est une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code) pour généraliser la démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises du secteur privé de contribuer au financement de la construction de logements à hauteur de 1% de leur masse salariale (appelée le « 1% logement »). La PEEC est, depuis 1992, de 0,45% de la masse salariale.

En 2016, la collecte de la PEEC a fait l'objet d'une réorganisation en la plaçant sous une seule structure de pilotage, ALG, et en regroupant les 20 Comités Interprofessionnels du Logement (« **CIL** ») qui assuraient localement sa collecte et sa distribution en un collecteur unique, l'Émetteur, au sein de l'Union des entreprises et des salariés (« **UESL** »).

Le Code prévoit que les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs règles d'utilisation (les « **Emplois** ») sont fixées par une convention quinquennale conclue entre l'État et ALG pour une durée de 5 ans. La précédente convention quinquennale avait été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « **Convention Quinquennale 2018-2022** »), pour un total de 15.195 millions d'euros d'Emplois.

La Convention Quinquennale 2018-2022 avait ainsi fait l'objet d'un avenant signé le 25 avril 2019 portant sur un plan d'investissement complémentaire de 9.065 millions d'euros (le « **Plan d'Investissement Volontaire** » ou « **PIV** ») sur la période 2019-2022.

Le PIV visait à mobiliser des ressources additionnelles et à réorienter une partie des ressources prévues dans la Convention Quinquennale 2018-2022, pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires.

Le 2 décembre 2019, un deuxième avenant avait été signé avec le Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (« **PIVOM** »), déclinaison du PIV pour les départements et régions d'outre-mer (« **DROM** »), qui avait été conclu avec l'État afin d'améliorer les conditions de logement des salariés ultramarins, de soutenir le développement territorial et de promouvoir l'innovation aux côtés des acteurs locaux. Le volet ultramarin du PIV prévoyait une enveloppe globale de 1.500 millions d'euros.

Un troisième avenant avait été signé le 15 février 2021 visant à conforter la relance et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale, l'« **Avenant Reprise** ». Cet effort d'investissement accru venait en complémentarité du plan de relance de l'État. Ce troisième avenant avait également pour objet d'accroître l'efficacité de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale 2018-2022 à mi-parcours et du PIV et prévoyait à cet effet la modification de certaines de leurs dispositions.

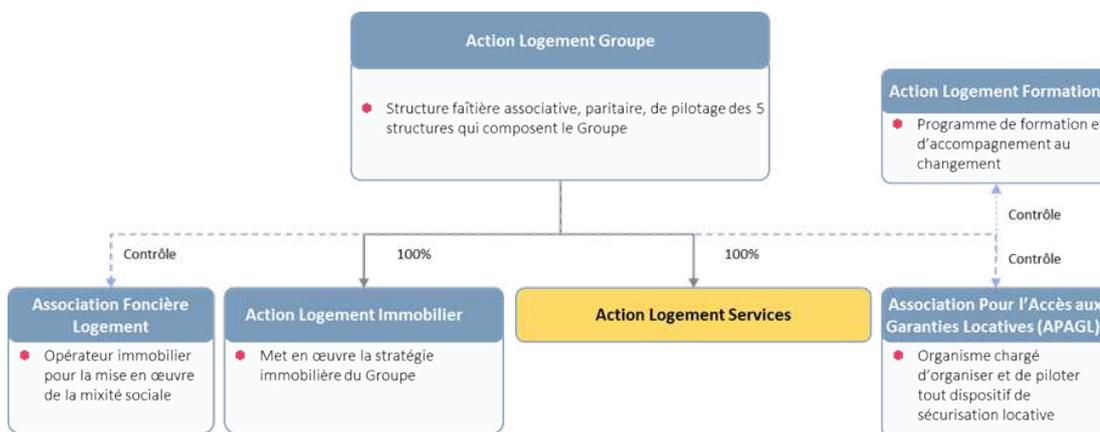
⁶ Décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016

La Convention Quinquennale 2018-2022, le PIV et sa déclinaison dans les DROM et l’Avenant Reprise formaient un tout indivisible. Ces engagements conventionnels et ces contributions financières représentaient ensemble un montant d’investissements prévisionnels de 25.071 à 25.418 millions d’euros sur la période 2018-2022.

Une nouvelle convention quinquennale a été signée le 16 juin 2023 pour la période 2023-2027 (la « **Convention Quinquennale 2023-2027** »), pour un total de 14.440 millions d’euros d’Emplois. Les conventions prises en application de la Convention Quinquennale 2018-2022 resteront en vigueur jusqu’à la signature éventuelle d’avenants de prolongation, qui seront pris sur la base de la Convention Quinquennale 2023-2027.

Par ailleurs, les lois de finances pour 2020, pour 2021 et pour 2023 ont acté d’une contribution exceptionnelle de l’Émetteur aux politiques publiques de l’habitat avec le versement de 500 millions d’euros en 2021 et 1 milliard d’euros en 2022 à destination du Fonds National des Aides au Logement (le « **FNAL** ») et le versement en 2023 de 300 millions d’euros à destination du Fonds national des aides à la pierre (le « **FNAP** »). La Convention Quinquennale 2023-2027 maintient une ultime contribution au FNAP de 150 millions d’euros en 2024. Le calendrier de versement sera défini en lien avec l’État, en fonction des besoins effectifs de décaissement du FNAP.

La structure du groupe Action Logement au 31 décembre 2022 est la suivante :



Au 31 décembre 2022, ALI détient les titres de participation de l’ensemble des filiales immobilières du groupe Action Logement. Elle consolide 67 entités dont 43 ESH et 5 sociétés de logements intermédiaires.

A fin 2022, ALI et ses filiales sont le premier groupe de logement social et intermédiaire en France, avec un patrimoine de 1.090.304 logements et comptent environ 16.900 salariés.

Au niveau consolidé (ALG), le groupe Action Logement représente au 31 décembre 2022 :

- 100 milliards d’euros de total de bilan ;
- 9,2 milliards d’euros de revenus (produits opérationnels) ;
- 71,8 milliards d’euros d’immobilisations corporelles, dont 70,0 milliards d’euros d’actifs immobiliers (terrains et construction du parc locatif) immobilisés au palier de consolidation ALI ;
- 43,9 milliards d’euros d’emprunts et dettes financières et 12,9 milliards d’euros de dettes liées aux activités de financement, dont 46,9 milliards d’euros d’emprunts auprès des établissements de crédit au palier de consolidation ALI ;

- 32,1 milliards d’euros de capitaux propres part du groupe, dont 19,6 milliards d’euros au palier de consolidation ALI et 7,0 milliards d’euros au palier de consolidation de l’Émetteur ;
- 6,7 milliards d’euros de trésorerie, dont 2,9 milliards d’euros au palier de consolidation ALI et 3,2 milliards d’euros au palier de consolidation de l’Émetteur ;
- 200 millions d’euros de résultat net positif (part du groupe), pour un résultat net part du groupe d’ALI de 1.043 millions d’euros et un résultat net négatif part du groupe de l’Émetteur de 1.081 millions d’euros.

1.2 Présentation de l’Émetteur

L’Émetteur est l’organe du groupe Action Logement en charge de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale 2023-2027. Les statuts de l’Émetteur et ses missions sont définis par la loi et notamment le Code.

Le Code et les statuts de l’Émetteur prévoient en particulier que :

- ALG détient 100% du capital de l’Émetteur et ne peut pas céder sa participation ;
- la gouvernance de l’Émetteur est paritaire (son conseil d’administration est composé de représentants des organisations syndicales d’employeurs et de salariés) et trois commissaires du gouvernement représentent l’État au sein de son conseil d’administration ;
- l’Émetteur est un acteur de l’économie sociale et solidaire ; et
- l’Émetteur ne verse aucun dividende à ALG.

La vocation de l’Émetteur est d’assurer le financement d’actions et de politiques publiques en faveur du logement en France. Ses activités ont pour objet de faciliter l’accès au logement pour les salariés, favorisant ainsi leur accès à l’emploi. L’Émetteur contribue à la dynamique économique des territoires français, en délivrant des prêts, des garanties, des aides financières et des services aux salariés, aux entreprises et aux bailleurs sociaux. Ces missions sont assurées par près de 2.800 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et 145 implantations.

(a) Activités de l’Émetteur

Pour remplir ses missions, l’Émetteur déploie cinq activités principales :

(i) La collecte de la Participation à l’Effort de Construction (« PEC »)

L’Émetteur collecte la PEC auprès des entreprises du secteur privé, qui regroupe les versements effectués au titre de la PEEC, de la PSEEC et de la PEAEC. La PEEC représente 97% de la collecte réalisée par l’Émetteur en 2022. Pour ces raisons, il est fait mention à titre principal de la PEEC pour expliciter les ressources de l’Émetteur dans le présent Document d’Information.

L’Émetteur assure la gestion de cette ressource annuelle récurrente et spécifique au service des entreprises, des salariés et des territoires. En relation avec les entreprises, il renforce le lien entre l’emploi et le logement et rend compte de ses actions auprès des entreprises qui le financent.

En 2022, la collecte totale de la PEC, nette des montants remboursés aux entreprises a atteint 1.537 millions d’euros.

(ii) Le financement du logement social et intermédiaire

L'Émetteur apporte un soutien financier notamment sous forme de prêts, de subventions ou de dotations en fonds propres auprès des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires (les « personnes morales » dans le présent Document d'Information).

L'encours de crédit aux personnes morales s'élevait à 12.944 millions d'euros net au 31 décembre 2022.

(iii) L'attribution de logements dans le parc social et intermédiaire

En contrepartie de son action de financement du logement social et intermédiaire, l'Émetteur bénéficie de droits de réservation de logements. Ces droits permettent à l'Émetteur de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution de logements sociaux, intermédiaires ou libres. Ce service contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

Près de 105.000 ménages ont accédé à un logement par le biais de l'Émetteur en 2022, dont 27% en Ile-de-France.

(iv) La distribution d'aides et services liés au logement aux personnes physiques

L'Émetteur accompagne principalement les salariés dans leurs parcours résidentiels en leur proposant des services et des aides financières (notamment sous forme de prêts, de subventions et de cautions) qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi. L'Émetteur concentre ses efforts sur les actions en lien avec les parcours professionnels et résidentiels, avec l'amélioration énergétique des logements ou leur adaptation au vieillissement et à la dépendance, ainsi que sur l'accompagnement des publics prioritaires comme les salariés aux ressources modestes ou en mobilité, ou les jeunes en accès à l'emploi ou en formation.

Le nombre de bénéficiaires des aides et services de l'Émetteur a atteint 700.452 en 2022 (hors attribution de logement) pour 1.313 millions d'euros d'engagements financiers octroyés sur l'année. Le portefeuille de crédits aux personnes physiques était de 3.735 millions d'euros net au total (3.714 millions d'euros hors créances du fonds de garantie) au 31 décembre 2022.

(v) La participation aux politiques publiques nationales

L'Émetteur participe au financement des politiques publiques nationales. Au titre des engagements de la Convention Quinquennale 2023-2027, l'Émetteur contribue aux budgets de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (« ANRU »), du Fonds National des Aides à la Pierre (« FNAP »), de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (« ANIL »), des Agences Départementales d'Information sur le Logement (« ADIL ») et de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (« ANCOLS »). En outre, l'Émetteur initie et déploie des politiques d'utilité sociale en coordination avec l'État et ses agences, tel que le programme de revitalisation des centres des villes moyennes, « Action Cœur de Ville » (« ACV »).

Les lois de finances pour 2020, 2021 et 2023 ont, en complément de la Convention Quinquennale 2018-2022, acté de contributions exceptionnelles de l'Émetteur au FNAL, fonds national qui centralise les dépenses et les recettes de l'allocation au logement, et au FNAP. La Convention Quinquennale 2023-2027 maintient une ultime contribution au FNAP pour 2024.

(b) Ressources et Emplois de l'Émetteur

Pour conduire ses activités, l'Émetteur dispose notamment des ressources issues de la collecte annuelle de la PEEC, de la PEAEC et de la PSEEC, ainsi que des remboursements des prêts (ci-après les « **Retours de prêts** ») qu'il a précédemment consentis à des personnes physiques ou à des personnes morales. Les montants prévisionnels des ressources de la PEEC sont prévus dans la Convention Quinquennale 2023-2027 :

<i>En millions d'euros</i>	Prévisions 2023
Collecte PEEC nette des remboursements de collecte aux entreprises	1.699
Retours de prêts sur fonds PEEC	1.321

Les montants qui étaient inscrits dans la Convention Quinquennale 2018-2022 au titre de la compensation par l'État des mesures de la PACTE pour les années 2021 et 2022 ont été supprimés par l'article 82 de la loi de finances 2021.

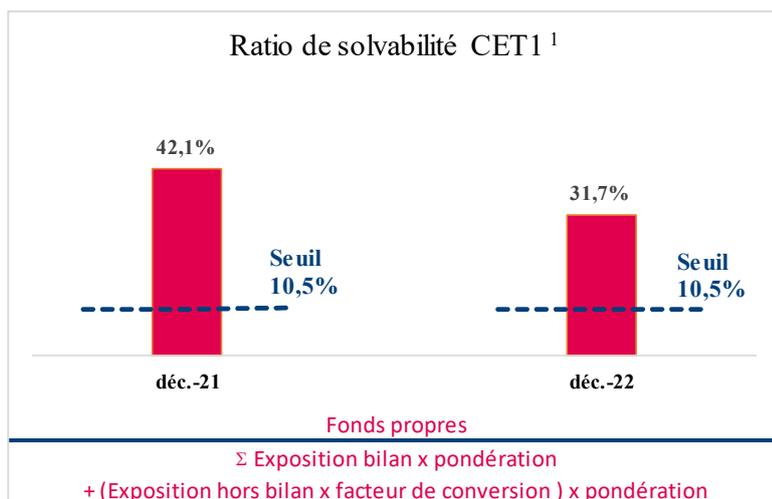
Ces ressources ont été complétées par des emprunts garantis par l'État souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations (« **CDC** ») et ont été renforcées par des emprunts sur les marchés obligataires conformément au Plan d'Investissement Volontaire.

Sur l'exercice 2022, les ressources de l'Émetteur s'élevaient à 2.661 millions d'euros. En 2022, 56% des ressources sont issues de la collecte de la PEEC, 20% de Retours de prêts personnes physiques et 22% de Retours de prêts personnes morales.

L'Émetteur dispose également de réserves résultant de ses revenus d'activité.

Les ressources de l'Émetteur sont affectées aux différents Emplois. Sur l'exercice 2022, ces Emplois représentaient 6.379 millions d'euros dont 69% affectés au financement du logement social et intermédiaire, 21% affectés aux aides aux personnes physiques et 11% affectés aux politiques publiques.

Le modèle économique de l'Émetteur, historiquement fondé sur un équilibre emplois-ressources minimisant le recours à des emprunts, a permis de constituer un montant de capitaux propres de 6.999 millions d'euros et d'atteindre un ratio de solvabilité CET 1 (*Core Equity Tier 1*) de 31,7% au 31 décembre 2022. L'Émetteur envisage de maintenir son ratio CET 1 au-dessus de 20% à fin 2023, significativement au-dessus du seuil réglementaire de 11% qui lui est applicable depuis le 7 avril 2023.



Note 1 : Agrégation des fonds PEEC, PEAEC, PSEEC, autres fonds de fonctionnement et de garantie.

(c) Contrôle de l'Émetteur par les autorités de supervision

L'Émetteur est réputé agréé par l'ACPR en qualité de société de financement à compter de sa création du fait de l'ordonnance du 20 octobre 2016 prise par le Gouvernement et ratifiée par le Parlement créant le groupe Action Logement et, du fait de cette qualité de société de financement, est régulé par ladite autorité.

L'Émetteur est également soumis au contrôle de l'ANCOLS en qualité d'organisme du groupe Action Logement et de la Cour des comptes en vertu de l'article L.111-12 du Code des juridictions financières.

(d) Chiffres-clés

Les informations financières figurant ci-dessous sont extraites ou basées sur les comptes consolidés de l'Émetteur, établis en normes comptables françaises.

Principales données financières consolidées de l'Émetteur et ses filiales

Compte de résultat consolidé

<i>En millions d'euros</i>	2021	2022
Produit Net Non Bancaire	(3.714)	(769)
<i>Participations des employeurs</i>	1.304	1.386
<i>Subventions versées nettes de reçues</i>	(5.017)	(2.154)
Produit Net Bancaire	113	85
Produit Net d'Exploitation	(3.600)	(684)
Résultat Brut d'Exploitation	(3.897)	(982)
Résultat d'Exploitation	(3.953)	(1.080)
Résultat Courant Avant Impôt	(3.952)	(1.080)
Résultat Net (part du groupe)	(3.954)	(1.081)

Bilan consolidé

<i>En millions d'euros</i>	2021	2022
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	2.759	3.162
Opérations avec la clientèle	16.088	16.679
<i>Prêts à personnes physiques</i>	<i>3.690</i>	<i>3.735</i>
<i>Prêts à personnes morales</i>	<i>12.397</i>	<i>12.944</i>
Obligations et autres titres à revenu fixe		100
Participations et autres titres détenus à long terme	0	1
Immobilisations incorporelles	16	18
Immobilisations corporelles	555	527
Autres actifs	680	825
Total Actif	20.098	21.312

<i>En millions d'euros</i>	2021	2022
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés*	1.271	1.223
Opérations avec la clientèle	7.300	7.578
<i>Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État</i>	<i>216</i>	<i>0</i>
<i>Dettes à personnes physiques</i>	<i>569</i>	<i>306</i>
<i>Dettes à personnes morales</i>	<i>6.515</i>	<i>7.272</i>
Dettes représentées par un titre	3.005	5.024
Autres passifs	213	201
Provisions	228	288
Capitaux propres	8.080	6.999
<i>Capital souscrit</i>	<i>20</i>	<i>20</i>
<i>Réserves</i>	<i>12.014</i>	<i>8.060</i>
<i>Résultat de l'exercice (±)</i>	<i>(3.954)</i>	<i>(1.081)</i>
<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total Passif	20.098	21.312

(*) Le montant des dettes envers les établissements de crédit et assimilés est de 1.238 millions d'euros au 30 juin 2023, avec une hausse liée à l'activité de l'ONV (l'acquisition de logements auprès des bailleurs sociaux s'accompagnant de la reprise de la dette liée au financement des biens).

Dettes externe nette

Dettes envers les établissements de crédit et assimilés, dettes envers la clientèle et dettes représentées par un titre, nettes des créances sur les établissements de crédit et assimilés :

<i>En millions d'euros</i>	2021	2022
Dette externe nette	8.817	10.663

La dette externe nette s'élève à 10.663 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Encours de prêts en 2022

<i>En millions d'euros</i>	Personnes morales	Personnes physiques*
Montant brut des prêts	12.999	3.762
Amortissements et dépréciations	-55	-48
Encours net	12.944	3.714
Montant des impayés sur NPL	26	33
NPL	130	78
Taux NPL	1,00%	2,09%
Taux de provisionnement	42,46%	62,07%
Coût du risque en points de base**	7 pb	na

(*) hors créances du fonds de garantie

(**) Coût du risque (dotations et reprises nettes de pertes) / Encours brut – le coût du risque en 2022 est en dotation nette sur les personnes morales et en reprise nette sur les personnes physiques

2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR

Pour remplir ses missions, l'Émetteur déploie cinq activités principales, que sont (i) la collecte de la Participation à l'Effort de Construction, (ii) le financement du logement social et intermédiaire, (iii) l'attribution de logements dans le parc social et intermédiaire, en contrepartie de ces financements aux bailleurs, (iv) la distribution d'aides et services aux personnes physiques et (v) la participation aux politiques publiques du logement et de la ville.

L'Émetteur est le seul acteur proposant une prise en charge globale des problématiques liées à l'emploi et au logement. Il est un des principaux opérateurs des services non lucratifs dans le domaine du logement et le troisième contributeur⁷ de l'ensemble des aides au logement en France en 2020.

L'exercice de l'ensemble des activités de l'Émetteur est encadré de manière réglementaire.

En particulier, les Emplois de la PEEC pour la période 2018-2022 étaient définis par la Convention Quinquennale 2018-2022.

Le ministère du Logement, le ministère de l'Economie, des finances et de la relance, le ministère délégué aux Comptes publics et les partenaires sociaux d'Action Logement avaient signé le 15 février 2021 l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale 2018-2022 et au Plan d'Investissement Volontaire. Les mesures qui étaient prévues dans l'Avenant Reprise étaient venues amplifier les interventions du groupe Action Logement. L'objectif commun était, d'une part, de redéployer des financements pour accélérer la production de logements abordables, répondre aux nouveaux besoins d'habitat exprimés par la crise sanitaire de la Covid-19 et soutenir

⁷ Source : Commissariat Général au Développement Durable – Rapport du compte du logement 2020 (p. 36)
https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/datalab_93_compte_logement_2020_septembre2021_0.pdf

les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes dans leur parcours-logement et, d'autre part, de conforter la dynamique de rénovation urbaine pour les quartiers prioritaires de la ville.

L'Avenant Reprise avait modifié le tableau prévisionnel des Emplois de la PEEC sur la période 2021-2022, tant sur les enveloppes de la Convention Quinquennale 2018-2022 que sur celles du PIV du 25 avril 2019. Suite à cet avenant et aux contributions au FNAL des lois de finances 2020 et 2021, le total des investissements prévisionnels de l'Émetteur pour 2018-2022 qui était de 23.350 millions d'euros et a été porté à une fourchette de 25.071 à 25.418 millions d'euros pour cette même période.

Au 31 décembre 2022, les engagements cumulés pris par l'Émetteur au titre de la Convention Quinquennale 2018-2022 et du PIV s'élevaient à 24.089 millions d'euros qui se décomposaient de la façon suivante:

- 13.202 millions d'euros en faveur des personnes morales (y compris prêts ANRU et ACV);
- 6.063 millions d'euros en faveur des personnes physiques ; et
- 4.824 millions d'euros pour les politiques publiques.

Tableau synthétique des Emplois de la PEEC pour l'année 2022 reprenant les dispositions de l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale 2018-2022 et au PIV (complété par l'avenant du 10 juillet 2021 à la convention tripartite entre l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Action Logement Groupe)

<i>En millions d'euros</i>	Convention Quinquennale 2018-2022 (2022)	Plan d'Investissement Volontaire (2022)	Total 2022
ANRU	742		742
Prêts	418		418
Subventions	324		324
ACV	818		818
Prêts	621		621
Subventions	197		197
ANIL	9		9
FNAP	50	300	350
FNAVDL	10		10
FNAL			
TOTAL politiques nationales	1.629	300	1.929
Fonds propres	288	59	347
Organismes de logement social	196	53	249
Organismes de logement intermédiaire	92	-39	53
Autres organismes		45	45
AFL	220	250	470
NPNRU (prêts)	140	200	340
NPNRU (subventions)	80		80

<i>En millions d'euros</i>	Convention Quinquennale 2018-2022 (2022)	Plan d'Investissement Volontaire (2022)	Total 2022
Digneo (prêts)			
Digneo (subventions)		50	50
Prêts personnes morales	668	617	1.285
Organismes de logement social	570	638	1.209
Organismes de logement intermédiaire	98	-22	76
Subventions personnes morales*	30	268	298
DROM	20	409	429
Prêts	20	397	417
Subventions		9	9
Fonds propres		2	2
Innovation, ingénierie territoriale et expérimentation	5		5
ONV	334		334
TOTAL personnes morales	1.565	1.572	3.137
Aides aux salariés accession et travaux	647	115	762
Prêts	647		648
Subventions		114	114
Aides à la mobilité	270	66	336
Prêts	26		26
Subventions	245	66	311
Location sécurisée - Visale	104		104
Location sécurisée - hors Visale	1		1
Salariés en difficulté et ingénierie sociale	70		70
TOTAL personnes physiques	1.091	181	1.272
TOTAL	4.285	2.053	6.338

(*) y compris PHB 2.0 pour la Convention Quinquennale 2018-2022

Les Emplois de la PEEC sont actuellement définis par la Convention Quinquennale 2023-2027.

Tableau synthétique des Emplois de la PEEC sur la période 2023-2027

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Total
ANRU	674	850	680	790	806	3.800
Prêts	350	450	280	260	260	1.600
Subventions	324	400	400	530	546	2.200

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Total
ACV	250	250	200	200	100	1.000
Prêts	163	162	130	130	65	650
Subventions	87	88	70	70	35	350
ANIL	9	9	9	9	9	45
FNAP	300	150				450
FNAVDL						
FNAL						
TOTAL politiques nationales	1.233	1.259	889	999	915	5.295
Fonds propres	325	340	340	345	350	1.700
Organismes de logement social	255	260	260	260	265	1.300
Organismes de logement intermédiaire	70	80	80	85	85	400
Autres organismes						
AFL	120	120	140	150	170	700
NPNRU (prêts)	40	40	60	70	90	300
NPNRU (subventions)	60	60	60	60	60	300
Digneo (prêts)	20	20	20	20	20	100
Digneo (subventions)						
Prêts personnes morales	490	440	440	440	420	2.230
Organismes de logement social	440	400	400	400	390	2.030
Organismes de logement intermédiaire	50	40	40	40	30	200
Subventions personnes morales*						
DROM	152	157	157	157	157	780
Prêts	152	157	157	157	157	780
Subventions						
Fonds propres						
Innovation, ingénierie territoriale et expérimentation	10	14	14	14	13	65
ONV						
TOTAL personnes morales	1.097	1.071	1.091	1.106	1.110	5.475
Aides aux salariés accession et travaux	500	375	375	375	375	2.000
Prêts	500	375	375	375	375	2.000
Subventions						
Aides à la mobilité	180	165	165	170	170	850
Prêts	30	30	30	30	30	150
Subventions	150	135	135	140	140	700

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Location sécurisée - Visale	111	100	100	104	105	250
Location sécurisée - hors Visale						
Salariés en difficulté et ingénierie sociale	45	63	64	64	64	100
TOTAL personnes physiques	836	703	704	713	714	3.670
TOTAL	3.166	3.033	2.684	2.818	2.739	14.440

2.1 La collecte de la PEEC : principale ressource financière du groupe Action Logement

(a) Présentation de la PEEC et des autres participations à l'effort de construction

La PEEC, anciennement appelée « dispositif du 1% logement », est un versement obligatoire des employeurs effectué en faveur du logement des salariés. Cette obligation de financement s'applique quels que soient l'activité exercée, la forme juridique de l'entreprise, le régime d'imposition du bénéficiaire et les résultats de l'exploitation.

Sont redevables de la PEEC, les employeurs du secteur privé non agricole d'au moins 50 salariés, tous établissements confondus. Ce seuil est passé de 20 à 50 salariés depuis le 1^{er} janvier 2020 en application de la loi PACTE. Ce rehaussement du seuil d'assujettissement a été compensé pour l'année 2020 par un versement de l'État de 238 millions d'euros.

L'article L313-3 du Code relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction a été modifié par loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui avait supprimé la compensation par l'État à l'Émetteur de l'impact du rehaussement du seuil d'assujettissement des entreprises de la loi PACTE. L'Émetteur n'avait ainsi pas bénéficié des 620 millions d'euros prévus au titre de cette compensation en 2021-2022 dans la Convention Quinquennale 2018-2022 telle qu'amendée par le PIV.

Par ailleurs, les employeurs agricoles à partir de 50 salariés sont redevables de la PEAEC.

Tous les employeurs du secteur privé ont en outre la possibilité d'effectuer des versements volontaires complémentaires PSEEC. Ces versements de PSEEC sont notamment faits par des entreprises qui cumulent en leur sein des salariés relevant des statuts publics et privés : elles permettent ainsi aux salariés sous statut public de bénéficier des aides et services de l'Émetteur au même titre que ceux sous statut privé.

En 2022, la collecte globale de l'Émetteur, hors montants remboursés aux entreprises, s'élève à 1.737 millions d'euros, dont 1.684 millions d'euros pour la PEEC (97%), 22 millions d'euros pour la PSEEC (1%) et 31 millions d'euros pour la PEAEC (2%). Ces proportions sont stables historiquement.

Chaque année, une entreprise entrant dans le champ d'application de la PEEC doit consacrer au minimum une quote-part de 0,45 % de sa masse salariale de l'année précédente à des investissements en faveur de la construction de logements. Le taux de 0,45% s'applique de manière progressive à une entreprise pendant les premières années suivant l'entrée dans le champ d'application de la PEEC. Le taux de 0,45% est inchangé depuis 1992. A la date du présent

Document d'Information, aucun changement n'est prévu sur les critères de sujétion à la PEEC, sur ses modalités de calcul ni sur son mécanisme de collecte.

(b) Modalités de versement de la PEEC

Le versement de l'employeur peut s'effectuer :

- soit sous forme d'investissements directs en faveur du logement de ses salariés (par exemple construction de logements locatifs ou travaux d'amélioration d'immeubles anciens lui appartenant, loués ou destinés à être loués à ses salariés) ;
- soit sous forme de prêts à taux réduit accordés à ses salariés pour le financement de la construction de leur résidence principale, ou de celle de leur époux ou partenaire de PACS (pacte civil de solidarité), de leurs ascendants ou descendants ;
- soit sous forme d'un versement à un organisme collecteur agréé par l'État, étant précisé que depuis la réforme de la PEEC, l'Émetteur est le seul collecteur agréé aux côtés de la société immobilière des chemins de fer (« SICF ») (voir paragraphe ci-dessous).

Le versement à un organisme collecteur est le moyen largement privilégié par les entreprises pour s'acquitter de cette obligation⁸. Le versement de la PEEC à l'Émetteur peut s'effectuer au choix de l'entreprise sous forme d'une subvention ou d'un prêt à 20 ans *in fine* sans intérêt.

La collecte reçue sous forme de subvention constitue une ressource définitivement acquise pour l'Émetteur, tandis que la collecte reçue sous forme de prêt constitue, par nature, une ressource à long terme mais temporaire.

Il y a une différence de traitement fiscal importante entre les deux modes de versement : la PEEC constitue une charge déductible des revenus pour l'entreprise qui la verse sous forme de subvention, alors qu'elle n'est pas déductible quand elle est versée sous forme de prêt. Il s'agit donc d'un élément d'incitation fort pour les entreprises.

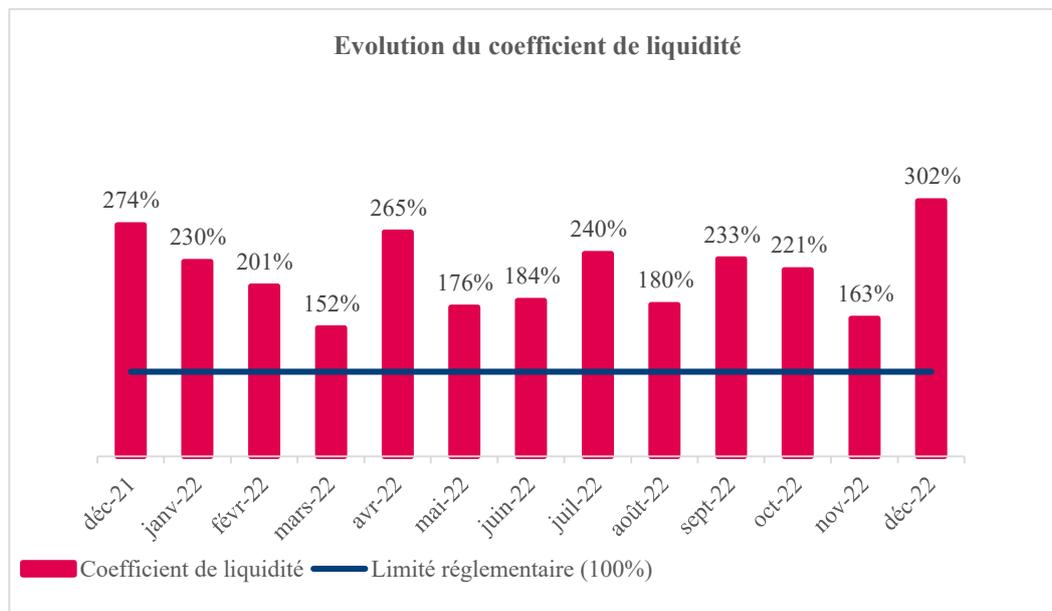
Ainsi, 78,3% de la collecte 2022 a pris la forme d'une subvention et 21,7% d'un prêt. Cette proportion est stable : 78,3% en 2021, 78,5% en 2020, 79,7% en 2019 et 81,3% en 2018. Les raisons principales du choix du versement sous forme de prêt évoquées par les entreprises sont le caractère historique, le choix du siège ou de la direction et le fait de pouvoir récupérer les fonds au bout de plusieurs années. Au 31 décembre 2022, l'encours de dette aux entreprises résultant du versement de la PEEC sous forme de prêt était de 5.803 millions d'euros.

En pratique, les employeurs redevables de la PEEC ou de la PEAEC doivent compléter une déclaration en ligne sur un espace dédié du site de l'Émetteur ou lui adresser un bulletin de versement et procéder au règlement de la participation due avant le 31 décembre de chaque année auprès de l'Émetteur. Lors de ce règlement, l'entreprise assujettie indique si son versement prend la forme d'une subvention ou d'un prêt. L'Émetteur adresse alors à l'assujetti un reçu libératoire pour chaque versement effectué. En 2022, l'Émetteur a constaté que 96% des versements sont effectués au mois de décembre de chaque année.

Le coefficient de liquidité de l'Émetteur subit en conséquence une certaine saisonnalité annuelle, avec un point haut à fin décembre, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous. Le coefficient de

⁸ Source : Rapport de la situation financière de la PEC à fin 2021 (p.46) - <https://www.ancols.fr/publications/etudes/rasf-pec-2021>

liquidité de l'Émetteur était de 302% au 31 décembre 2022, pour un seuil réglementaire, contrôlé par l'ACPR, à 100%.



Le contrôle des versements au titre de la PEEC est réalisé par les agents de la direction générale des finances publiques ou par les services du ministère chargé du logement, ainsi que par le personnel de l'ANCOLS. En cas de non-respect de leurs obligations, les employeurs sont notamment exposés à une cotisation de 2% de la masse salariale et à des sanctions⁹.

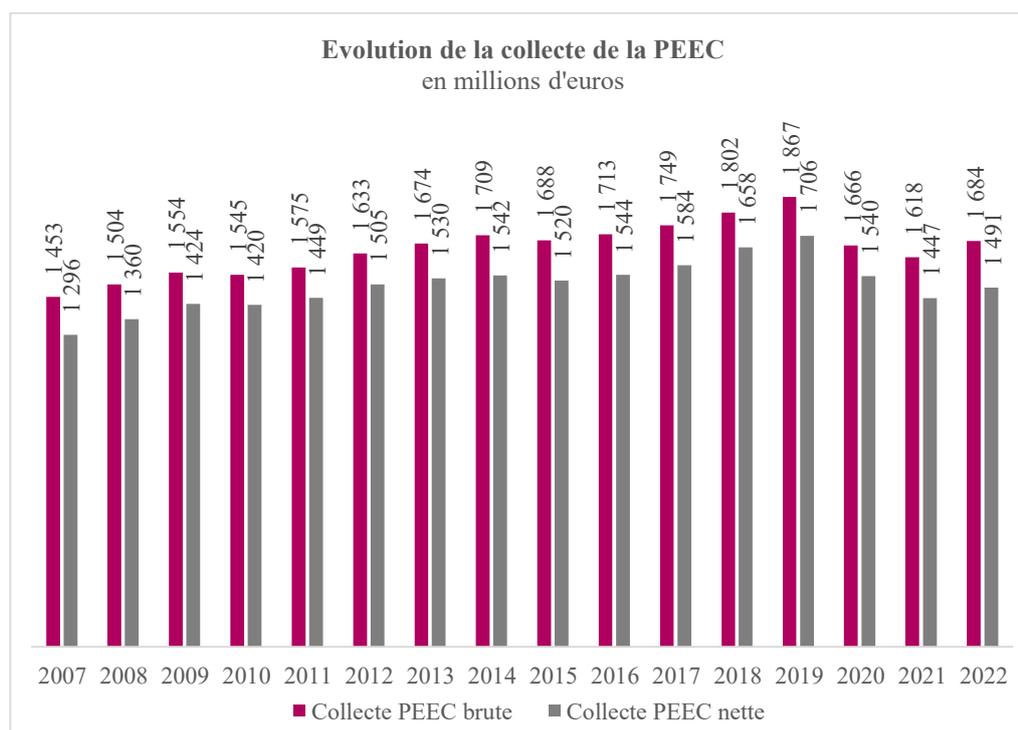
Le versement de la PSEEC fait l'objet d'une convention particulière entre l'Émetteur et l'entreprise qui choisit d'effectuer ce versement.

(c) Evolution de la collecte de la PEEC

La collecte brute correspond à l'ensemble des fonds reçus des employeurs par l'Émetteur au titre de la PEEC sous forme de subventions et sous forme de prêts. La collecte nette est égale à la collecte brute diminuée des remboursements de la collecte aux entreprises.

⁹ Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques, 18/12/2014 - BOI-TPS-PEEC-40-20141218

L'évolution de la collecte sur les dernières années est illustrée sur le graphique suivant¹⁰ :



En 2022, la collecte brute de la PEEC (i.e. hors remboursement des prêts effectués par les entreprises en versement de leur PEEC) a représenté 1.684 millions d'euros contre 1.618 millions d'euros en 2021. Sur une longue période et à périmètre inchangé, l'évolution de la collecte de la PEEC reflète les tendances macroéconomiques liées à l'évolution de la masse salariale des entreprises du secteur privé.

En 2022, la collecte totale de la PEC (PEEC + PSEEC + PEAEC), nette des montants remboursés aux entreprises, a atteint 1.537 millions d'euros. En 2021 celle-ci avait atteint 1.486 millions d'euros.

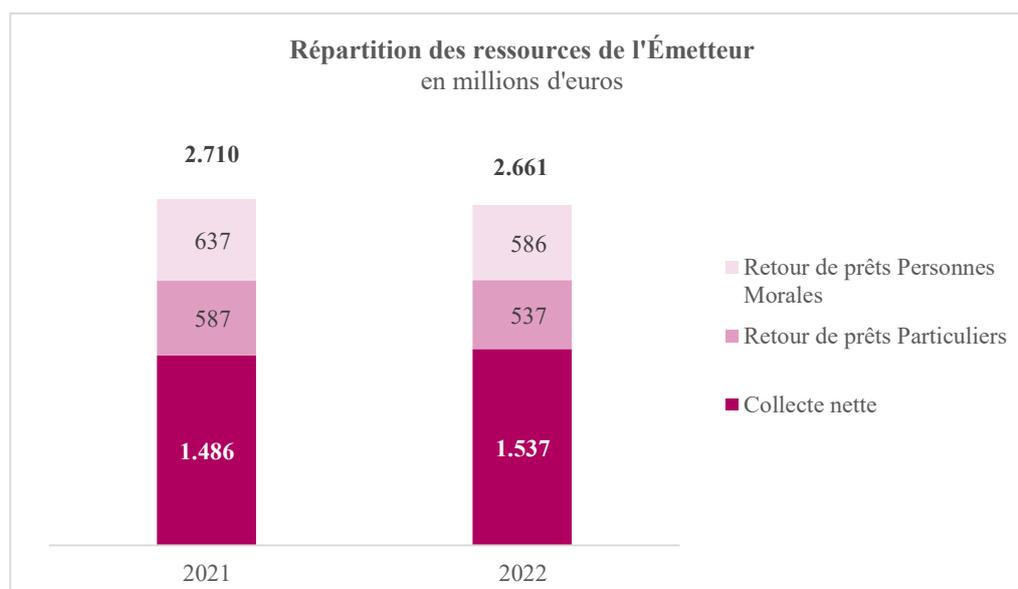
(d) Autres ressources de la PEEC : les Retours de prêts

Les Retours de prêts comprennent tous les remboursements de prêts antérieurement consentis par l'Émetteur à l'aide de ressources issues de la PEEC, aux personnes morales (aux bailleurs sociaux et intermédiaires principalement) et aux particuliers, quelles que soient la nature et la durée du prêt.

Le montant global des Retours de prêts s'élevait à 1.124 millions d'euros au titre du dernier exercice clos le 31 décembre 2022, soit une baisse de 8,2% par rapport à l'exercice 2021. Les Retours de prêts aux personnes morales sont en baisse de 8,0% par rapport à 2021. Les Retours de prêts aux personnes physiques sont en baisse de 8,4% par rapport à 2021.

En 2022, les ressources de l'Émetteur (collecte nette et Retours de prêts) s'élevaient à 2.661 millions d'euros contre 2.710 millions d'euros en 2021, décomposées de la manière suivante :

¹⁰ Sources : Convention Quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014, Rapports de Gestion de l'Émetteur, Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire du 24 avril 2019, retraitement par l'Émetteur



(e) Politique de financement de l'Émetteur et ses filiales consolidées

En complément des ressources décrites ci-dessus, l'Émetteur bénéficie de prêts consentis par la CDC.

Le 12 novembre 2012, l'UESL a conclu avec l'État une lettre d'engagement mutuel au titre de laquelle il s'est engagé à permettre à l'UESL d'accéder aux ressources du fonds d'épargne géré par la CDC pour le compte de l'État dans la limite de 1 milliard d'euros par an sur la période 2013-2015, ces ressources devant concourir à atteindre l'objectif de production de 150.000 logements sociaux par an. Cet engagement a donné lieu à deux contrats de prêt conclus auprès de la CDC dont l'ensemble des tirages s'est élevé à 1.477 millions d'euros. Les prêts ont été repris par l'Émetteur lors de la constitution du groupe Action Logement. Le capital restant dû au 31 décembre 2022 était de 1.047 millions d'euros. La durée initiale de ces emprunts est de 25 ans, avec un taux d'intérêt variable indexé sur la valeur du Livret A augmenté de 90 points de base. Ces prêts bénéficient d'une garantie de l'État, conformément à l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2013.

L'Émetteur a réalisé des emprunts obligataires sur les marchés financiers afin de financer les Emplois de la Convention Quinquennale 2018-2022 et de ses avenants. L'Émetteur a ainsi réalisé sa première levée de fonds obligataire de 1.000 millions d'euros en octobre 2019, deux émissions de 1.000 millions d'euros chacune en juillet et en octobre 2021, une émission de 1.250 millions d'euros en avril 2022, une émission de 750 millions d'euros en septembre 2022 et enfin une émission de 1.200 millions d'euros en février 2023. Cette dernière émission a porté à 6,2 milliards d'euros le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par l'Émetteur, soit le montant maximal de son programme d'émissions initial.

Le financement des activités de l'Émetteur au titre du PIV et de l'Avenant Reprise repose notamment sur la réalisation d'emprunts obligataires pour un montant estimé de 11,3 milliards d'euros sur la période 2018-2027. La finalisation des engagements pris par l'Émetteur jusqu'à fin 2027 nécessiterait ainsi d'étendre le programme d'émission actuel pour un montant additionnel pouvant aller jusqu'à 5,1 milliards d'euros.

Les dispositions de la Convention Quinquennale 2023-2027 ont pour objectif d'assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique de l'Émetteur sur la base d'un retour à l'équilibre entre les Emplois et les ressources disponibles, et d'encadrer un recours à l'endettement maîtrisé. Pour ce faire, l'État pourra proposer deux modifications législatives ayant pour objet (i) de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code en un fonds unique, et (ii) d'accorder sa garantie au dispositif VISALE.

Ces évolutions législatives, dont les modalités de déclinaison opérationnelles sont à l'étude à la date du présent Document d'information, permettraient de limiter le programme d'émissions de l'Émetteur à hauteur de 3,3 milliards d'euros sur la période 2023-2027.

(f) Une activité non concurrentielle

Avant la réforme ayant conduit à la constitution du groupe Action Logement et de l'Émetteur, plus de 99% de la collecte de la PEEC était versée aux organismes collecteurs associés de l'UESL (les CIL) fusionnés pour créer l'Émetteur.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC, la SICF (filiale et collecteur du groupe public ferroviaire - SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités) a été le seul organisme collecteur agréé à conserver son rôle et est ainsi l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté de l'Émetteur.

2.2 Le financement du logement social et intermédiaire

L'une des missions principales de l'Émetteur est de contribuer au financement de la construction et de la rénovation de logements, principalement des logements sociaux et intermédiaires. Ces financements prennent notamment la forme de prêts bonifiés, de dotations en fonds propres ou de subventions et sont accordés à des conditions très favorables en contrepartie de l'octroi de droits de réservation locative au profit de l'Émetteur. Par ailleurs, l'Émetteur est l'actionnaire principal de l'opérateur national dédié à la vente d'habitations à loyers modérés (« HLM »), l'Opérateur National de Vente (« ONV »), dont l'objet est notamment de favoriser la vente de logements par les bailleurs sociaux aux locataires du parc social.

Le développement des activités de financement de l'Émetteur est étroitement lié à celui du secteur du logement social et du logement intermédiaire.

(a) Aperçu du secteur du logement social

Les bailleurs sociaux proposent à des ménages remplissant des conditions de ressources (fixées par décret) des logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à des niveaux définis par décret. Le nombre de demandes d'accès à un logement social, recensées et centralisées dans le Système National d'Enregistrement (« SNE ») augmente constamment ; il est passé de 1,7 million en 2014 pour atteindre un record de plus de 2,4 millions à fin décembre 2022¹¹.

Pour répondre à cette demande importante, le modèle français du logement social repose sur un parc existant de près de 5,4 millions de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain et Outre-mer¹². Ce parc social est géré par des organismes de logement social (« OLS »), répartis en plusieurs familles dont les deux principales sont les

¹¹ Source : USH - Publication du 12 mai 2023 - Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint un record fin 2022

¹² Source : Ministère de la Transition Ecologique - Le parc locatif social au 1er janvier 2022 - https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-12/datalab_essentiel_295_parc_social_locatif_1jan2022_decembre2022.pdf

offices publics de l'habitat (« **OPH** ») et les entreprises sociales pour l'habitat (« **ESH** »). Les autres familles d'organismes HLM sont les coopératives HLM (« **Coop'HLM** »), les sociétés d'économie mixte (« **SEM** ») et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (« **MOI** »).

Les logements sociaux sont octroyés aux demandeurs au rythme des libérations de logements existants et de la livraison de logements neufs ou réhabilités. Le taux de mobilité annuelle du parc social était de 8,5% au 1^{er} janvier 2022, de 7,5% au 1^{er} janvier 2021, de 9,0% au 1^{er} janvier 2020¹³. En 2022, 75.900 logements ont été mis en service dans le parc social, 14.700 logements ont été démolis, 13.900 ont été vendus et 600 ont changé d'usage ou ont été restructurés¹⁴. La demande est toujours forte malgré la croissance du parc et, à fin 2022, on estimait à 2,4 millions les demandes de logements HLM non encore pourvues, dont 797.000 demandes de ménages déjà locataires HLM¹⁵.

Afin d'accompagner la production d'une offre nouvelle et les réhabilitations, l'État délivre aux OLS des agréments de financement pour chacune de leurs opérations. Ces agréments ouvrent droit à des financements spécifiques (en particulier des prêts à très long terme de la CDC et des subventions de certaines collectivités locales) et à différents avantages fiscaux réservés au secteur du logement social :

- TVA à taux réduit de 5,5% pour la production de certains logements sociaux (les logements sociaux financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (« **PLAI** »), les logements sociaux en acquisition-amélioration financés par un Prêt Locatif à Usage Social (« **PLUS** »), ceux situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU) et pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique,
- TVA à taux réduit de 10% pour les autres logements sociaux et pour les logements intermédiaires ainsi que pour les réhabilitations (au lieu de 20%) ;
- exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (« **TFPB** ») pour la production de logements neufs et pour certains travaux comme l'adaptation de logements au vieillissement et la rénovation énergétique ;
- droits de mutation très faibles, forfaitaires, pour les cessions d'actifs entre acteurs HLM ;
- possibilité d'exonération de droits d'enregistrement pour la vente HLM aux particuliers ;
- exonération d'impôts sur les sociétés pour les services d'intérêt économique général (« **SIEG** ») HLM ; et
- taxation favorable des plus-values de cession.

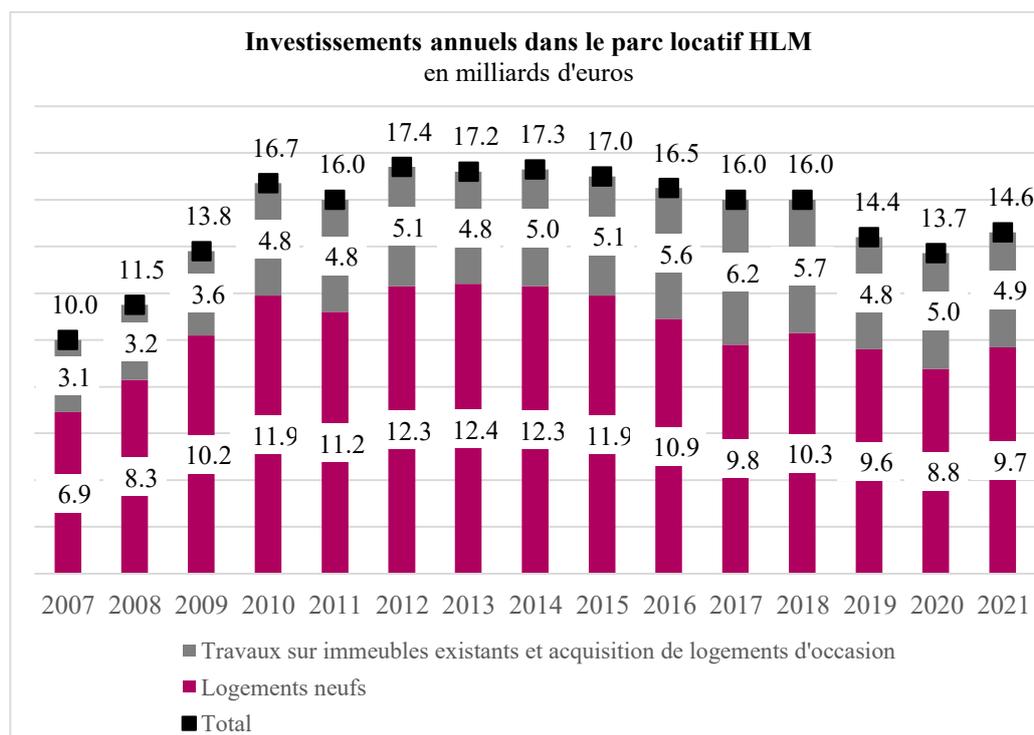
Le cadre réglementaire et fiscal apporte aux OLS une sécurité et une dynamique qui se traduisent par les montants d'investissements importants qu'ils réalisent : près de 14,6 milliards d'euros

¹³ Idem

¹⁴ Idem

¹⁵ Source : <https://www.aefinfo.fr/depeche/692203-le-nombre-de-demandeurs-hlm-a-augmente-de-7-sur-un-an-selon-l-ush-qui-deploire-des-mois-de-deni-gouvernemental>

d'investissement ont été réalisés en 2022, au bénéfice du secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité¹⁶.



En 2022, l'État a délivré 109.751 agréments de logements sociaux¹⁷ (PLUS, PLAI et PLS, y compris ANRU et DROM), pour 104.800 en 2021. Hors données ANRU et DROM, la production de logements sociaux en métropole marque une progression de 1% avec 95.679 agréments¹⁸ pour 94.775 en 2021, en deca de l'objectif de 125 000 nouveaux agréments qui avait été fixé pour 2022. En effet, l'État, l'USH et plusieurs de ses fédérations, Action logement et la Caisse des Dépôts ont signé, le 19 mars 2021, un protocole « en faveur de la relance de la production de logements sociaux », visant à produire 250.000 logements sociaux entre 2021 et 2022¹⁹.

Les besoins en financement relatifs à ces investissements sont importants car les bailleurs sociaux ont en moyenne recours à 79% de dette pour le financement de la production neuve (opération PLUS, PLAI et PLS) et 72% pour les réhabilitations (réhabilitation classique)²⁰.

(b) Aperçu du marché du logement intermédiaire

Le marché du logement intermédiaire correspond à la tranche des logements dont les loyers se situent entre les loyers du parc social et ceux du parc privé et qui ciblent des ménages avec des

¹⁶ Source : USH, Les moyens financiers - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers> et statistiques comptes du logement 2020 et Compte du logement - http://dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/app_csl/

¹⁷ Source : AEF - <https://www.aefinfo.fr/depeche/688404-200-millions-de-credits-non-consommés-du-fnap-iront-a-la-renovation-des-hlm-en-2023-une-premiere>

¹⁸ Source : Cour des comptes - <https://www.ccomptes.fr/system/files/2023-04/NEB-2022-Cohesion-territoires.pdf>

¹⁹ Source : Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 - https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-03/protocolerelancelogementssociaux_signe.pdf (union-habitat.org)

²⁰ Source : CDC Banque des Territoires – Perspectives L'étude sur le logement social, édition 2022 - <https://www.banquedesterritoires.fr/perspectives-2022>

revenus spécifiques. Ce marché se développe dans les zones de tension entre l'offre et la demande de logements (zones A bis, A et B1, soit à peine 10% du territoire), où il existe un écart significatif entre les loyers sociaux et privés.

La loi impose des loyers intermédiaires inférieurs aux loyers de marché (généralement entre 15% et 20% plus bas). En contrepartie, les gestionnaires de logement intermédiaire bénéficient d'un régime fiscal favorable : une TVA à 10% et une exemption de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 20 ans sur les nouveaux logements produits depuis 2014 (exemption d'une durée maximale de 20 ans, qui prend fin en cas de cession du logement). Pour les occupants, le logement intermédiaire est conditionné au respect de plafonds de ressources.

L'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014 a introduit un régime fiscal spécifique pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable aux travaux de construction, avec notamment une TVA à 10% et une exemption de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 20 ans sur les nouveaux logements produits depuis 2014 (exemption d'une durée maximale de 20 ans, qui prend fin en cas de cession du logement). La forte croissance du logement locatif intermédiaire a été soutenue par plusieurs mesures de simplification intervenues en loi de finances pour 2021, et notamment par la suppression de l'agrément préalable, remplacé par une simple obligation de déclaration. Par ailleurs, la loi de finances pour 2022 a créé une créance d'impôt sur les sociétés qui vient se substituer à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2023, afin de supprimer la charge de l'exonération qui pesait sur les collectivités territoriales.

89.465 logements locatifs intermédiaires ont été engagés depuis 2014, dont 53% sur les trois dernières années (13.376 en 2020, 17.915 en 2021 et 16.255 en 2022). Ces logements sont principalement situés dans les zones les plus tendues du territoire national et la moitié d'entre eux est localisée en Ile-de-France²¹.

Afin de conforter la dynamique de croissance du logement locatif intermédiaire, les opérateurs se sont engagés, dans le cadre d'un protocole signé en novembre 2021 avec l'État et les principaux investisseurs, à développer 55.000 logements intermédiaires sur la période 2021-2023, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à la moyenne des années précédentes.

Ainsi, les solutions de financement proposées par l'Émetteur aux bailleurs sociaux et intermédiaires s'inscrivent dans un cadre porteur.

(c) Environnement de marché

L'acteur principal de ce marché est la CDC²².

Avec la Banque des Territoires, la CDC conseille et finance les OLS. 11,5 milliards de nouveaux prêts en faveur du logement social et de la politique de la ville ont été signés par le fonds d'épargne de la CDC en 2022²³.

L'Émetteur est partenaire de la CDC sur certains dispositifs destinés à soutenir l'investissement des OLS. Ainsi la CDC octroie aux bailleurs sociaux des prêts à 30 ans ou 40 ans avec un différé

²¹ Source : Action Logement sur base des données de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

²² Source : USH, HLM en chiffres 2020 - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers> - Encours de la dette des organismes HLM

²³ Source : Rapport Annuel Fonds d'épargne CDC 2022 - https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2023-06/CDC_RAFE_2022_FR_PDF-accessible.pdf

d'amortissement à taux zéro durant 20 ans (« **Prêts de Haut de Bilan Bonifiés** »). Une première génération de deux milliards d'euros de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés a été ouverte en 2017 pour financer principalement des opérations de réhabilitation (les « **PHBB** »). Les conditions financières très avantageuses de ces PHBB avaient été rendues possibles grâce à la bonification versée à parité par la CDC et par l'Émetteur. Une convention entre l'État, la CDC et l'Émetteur portant sur une nouvelle génération de deux milliards de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (les « **PHB2.0** »), entièrement bonifiés par l'Émetteur grâce à une subvention versée à la CDC, avait été signée en juin 2018 pour la période 2018-2020. Cet engagement de bonification des PHB2.0 représente au 31 décembre 2022 un montant de 755 millions d'euros dont le paiement par l'Émetteur à la CDC, garanti par l'État, sera étalé de 2021 à 2043.

Les banques commerciales françaises proposent également des solutions de financement adaptées aux caractéristiques des marchés sociaux et intermédiaires.

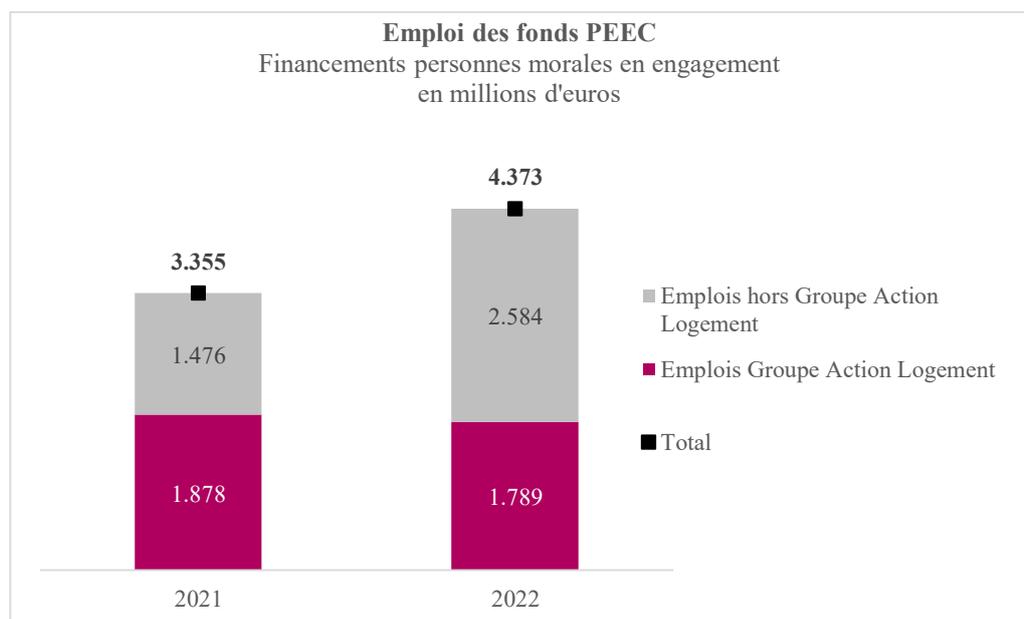
(d) Présentation de l'activité de financement des personnes morales

En 2022, le montant des nouveaux engagements auprès des personnes morales (prêts, subventions, dotations en capital et réservations de crédit auprès des collectivités, y compris programme ACV, prêts dans le cadre de l'ANRU et bonification PHB 2.0) s'élevait à 4.373 millions d'euros, dont 2.344 millions d'euros de nouveaux engagements de prêts.

L'Émetteur répartit ses financements aux personnes morales entre dotations en fonds propres ou quasi-fonds propres, prêts bonifiés et subventions afin d'accompagner au mieux les besoins des bailleurs dans leurs différentes activités. Ces différentes offres sont distribuées dans le respect du principe de non-discrimination au regard de l'appartenance d'un bailleur au groupe Action Logement, sous réserve de dérogations qui concernent le versement de subventions à ALI afin qu'elle dote ses filiales en capital et le versement de subventions ou l'octroi de prêts à l'Association Foncière Logement (« **AFL** »). Les filiales d'ALI ayant un poids important dans la production de logements sociaux et intermédiaires, elles sont d'importants bénéficiaires des financements de l'Émetteur. En 2022, 38% des nouveaux prêts et subventions (hors dotations en capital) de l'Émetteur aux organismes HLM ont bénéficié aux filiales d'ALI.

Afin d'accélérer la transition écologique, la Convention Quinquennale 2023-2027 prévoit de doter en fonds propres et en subventions les bailleurs sociaux dans le respect des objectifs de -10% d'économie d'énergie d'ici 2025 et de -55% d'émissions carbone dès 2030 du Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation. Ce plan de décarbonation concerne tant la construction que l'entretien et la rénovation du patrimoine existant, avec pour objectif final la neutralité carbone à l'horizon 2040.

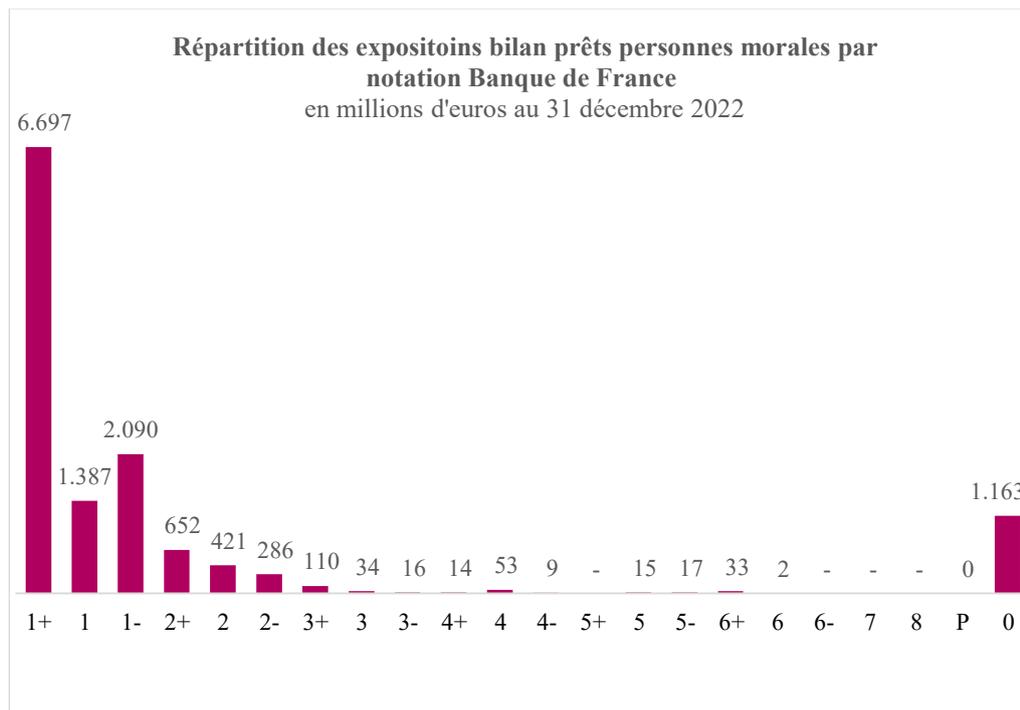
La répartition de ces financements aux personnes morales est indiquée dans le graphique ci-dessous.



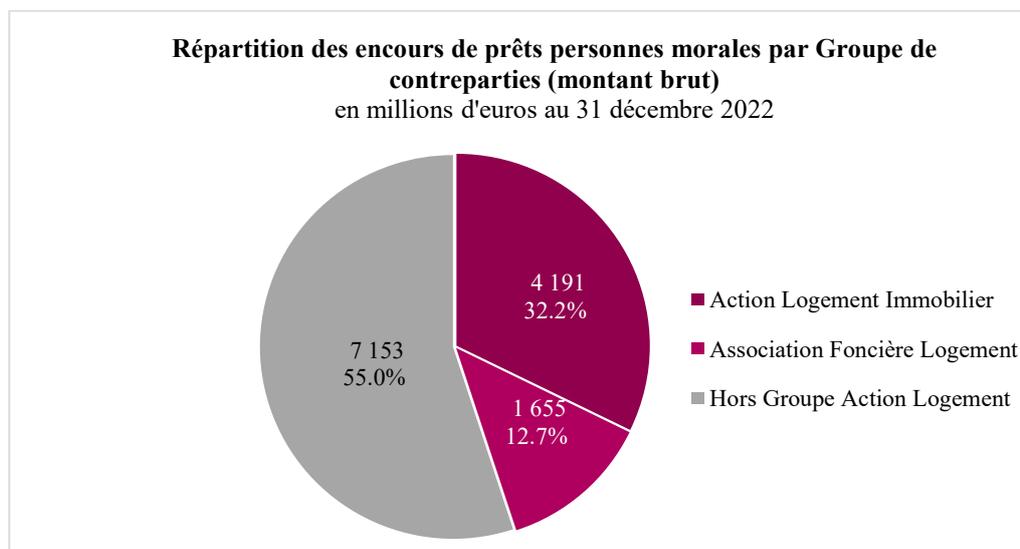
La structure de l'activité de financement des personnes morales de l'Émetteur repose en particulier sur un portefeuille de prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires de 12.944 millions d'euros au 31 décembre 2022. Le montant de créances *non performing* de ce portefeuille de prêts est de 130 millions d'euros, soit un taux de NPL (*Non Performing Loans*) de 1,00%. Le coût du risque du portefeuille de prêts aux personnes morales est en dotation nette de 8,6 millions d'euros. Le taux de provisionnement est de 42,46%.

A la date du Document d'Information, les prêts sont consentis au taux du livret A diminué de 225 points de base avec un *floor* à 0,25% pour les opérations PLUS et PLAI. La qualité moyenne du portefeuille est bonne, avec près de 78% de l'encours bénéficiant de cotes de crédit Banque de France 1+, 1 et 1- correspondant à une capacité à honorer ses engagements financiers « excellente »²⁴, comme illustré ci-dessous :

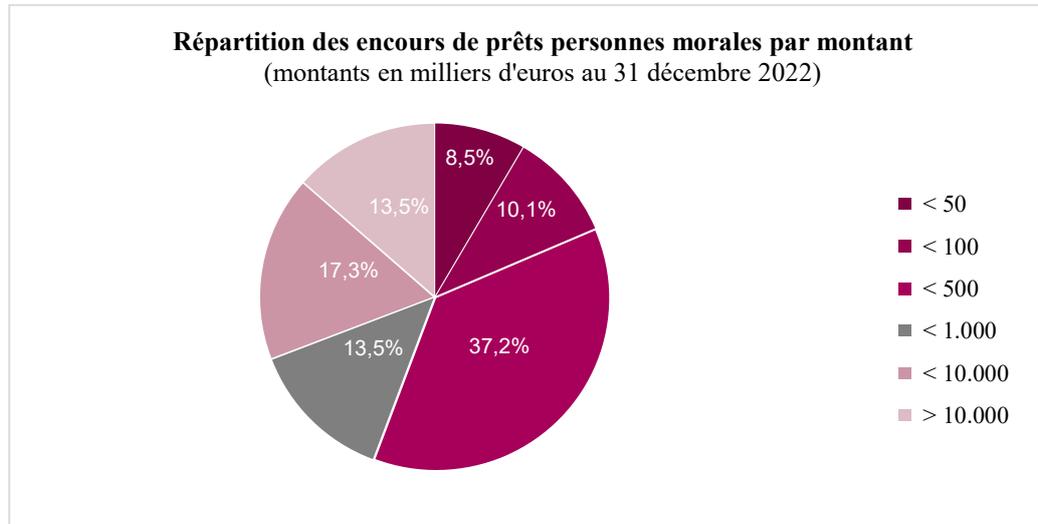
²⁴ <https://entreprises.banque-france.fr/cotation>



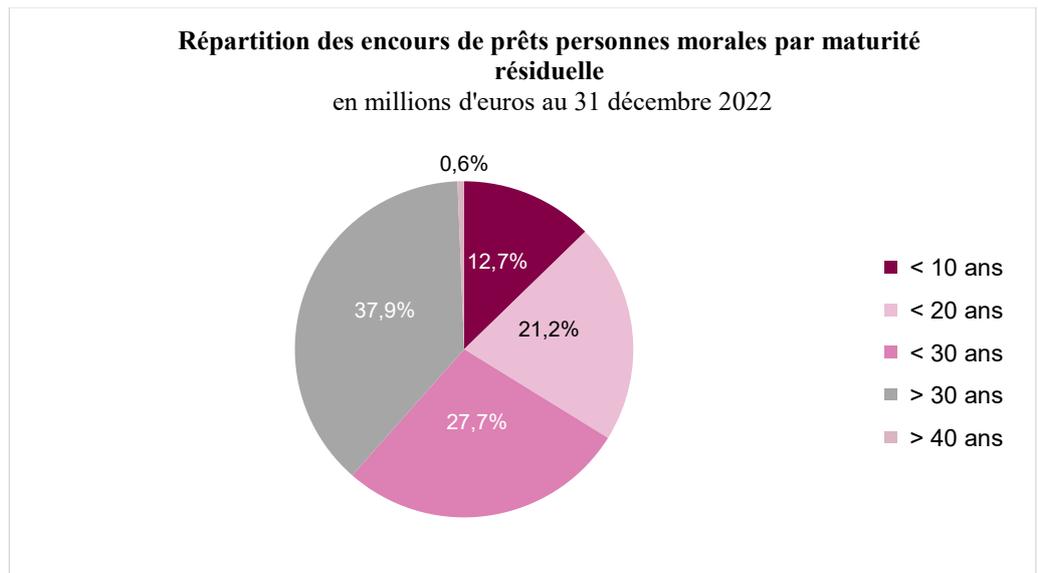
Au 31 décembre 2022, l'Émetteur détenait un encours brut de 12.999 millions d'euros de prêts, à raison de 4.191 millions d'euros avec les filiales d'ALI et 1.655 millions d'euros avec l'AFL, soit une exposition de 32,2% aux filiales d'ALI et de 12,7% à l'AFL.



La composition du portefeuille de crédit personnes morales par montant d'exposition bilan des prêts montre une répartition très diversifiée. Au 31 décembre 2022, elle était la suivante :



Par ailleurs, près de 13% des encours ont une maturité résiduelle inférieure à 10 ans et 39% de plus de 30 ans :



L'Émetteur contribue également à l'effort de production de logements sociaux et intermédiaires en versant une enveloppe de subventions à ALI qui l'affecte à ses filiales sous forme de dotation en capital.

En 2022, 349 millions d'euros ont été engagés pour les dotations en capital, dont 288 millions d'euros au titre de la Convention Quinquennale 2018-2022 et 61 millions d'euros au titre des Emplois du PIV. Ces dotations PIV avaient été accordées dans le cadre de la mise en œuvre par ALI des dispositifs portant sur les axes suivants :

- La rénovation des établissements médico-sociaux.

En 2020, ALI a transformé sa filiale Logévie, ESH implantée en Nouvelle-Aquitaine et spécialisée dans le secteur médico-social, pour constituer la foncière médico-sociale du groupe Action Logement, renommée Enéal. L'ambition d'Enéal est de proposer une nouvelle offre d'hébergement et de soin de qualité aux personnes âgées dépendantes à revenus modestes.

- La production de logements sociaux.
- L'intervention dans les copropriétés dégradées.

En 2021, ALI est intervenue en fonds propres auprès de ses filiales éligibles afin de financer des opérations d'acquisitions-améliorations de logements privés au sein de copropriétés dégradées inscrites dans le plan « Initiatives Copropriétés » mis en place par l'État.

- La création d'espaces de coworking.
- Le soutien de projet innovants dans les DROM.

(e) Perspectives de développement des financements des personnes morales

Chacun des axes de développement des financements des personnes morales vise à renforcer l'utilité sociale du groupe Action Logement dans un marché porté par les besoins croissants de solutions de logements abordables pour les ménages à revenus modestes.

(i) Logement social

La Convention Quinquennale 2018-2022, le PIV et l'Avenant Reprise avaient fixé pour l'Émetteur des objectifs d'investissement de 10,2 milliards d'euros dans le domaine du logement social sur les cinq années 2018 à 2022, sur plusieurs axes de développement majeurs touchant l'activité de financement des personnes morales :

- le soutien de la production de logements sociaux, au travers de fonds propres, de prêts bonifiés et de subventions pour les bailleurs sociaux et en particulier le financement de logements pour les jeunes ;

A cet effet, l'Avenant Reprise a consacré dans les Emplois 2021-2022 de l'Émetteur un soutien supplémentaire à la production de 250.000 logements sociaux et abordables en deux ans pour 1.170 millions d'euros dont :

- 250 millions d'euros en prêts et 450 millions d'euros en subventions, pour la production de logements abordables ;
- 145 millions d'euros de prêts et 65 millions d'euros de subventions pour financer 14.000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants auxquels s'ajoutent 10 millions d'euros de subventions pour financer des logements en colocation ; et

- 250 millions d’euros en prêts ou subventions, pour financer 2.000 logements et favoriser par des interventions de l’AFL, la mixité sociale en zones détendues²⁵ dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l’habitat indigne.
- la revitalisation des centres des villes moyennes, avec le programme ACV ;
- la lutte contre l’habitat indigne et la résorption des copropriétés dégradées ;
- l’accompagnement de la restructuration du secteur du logement social ;
- la rénovation et la restructuration des établissements du secteur médico-social non-lucratif ;
- le développement de l’accession sociale à la propriété, au travers du développement de la vente HLM et des organismes fonciers solidaires ;
- le financement des travaux de démolition et de reconstruction des bailleurs sociaux adaptée aux besoins des territoires ; et
- l’aide aux bailleurs sociaux d’outre-mer.

La Convention Quinquennale 2023-2027 fixe pour l’Émetteur des objectifs d’investissement de 3,33 milliards d’euros dans le domaine du logement social sur les cinq années 2023 à 2027, poursuivant l’objectif prioritaire de mise à disposition de logements abordables et de qualité, au plus près de l’emploi, pour les salariés du secteur privé :

- le soutien de la production et de la réhabilitation de logements en métropole, sous forme de fonds propres, de subventions et de prêts bonifiés pour les bailleurs sociaux dont :
 - 1.300 millions d’euros en fonds propres et subventions au bénéfice des organismes de logement social ;
 - 2.030 millions d’euros de prêts bonifiés au bénéfice des organismes de logement social.

Sur la base de la répartition cible de l’enveloppe de prêts entre ces différentes catégories d’opérations immobilières déterminée annuellement par ALG, ces prêts bonifiés pourront être accordés pour soutenir la production de logements locatifs sociaux familiaux financés en PLAI, PLUS ou PLS, de logements locatifs sociaux pour les jeunes actifs ou les étudiants, de structures collectives, de logements locatifs intermédiaires ou de logements en accession sociale commercialisés en bail réel solidaire (BRS) par un organisme de foncier solidaire (OFS).
- le soutien de la production et de la réhabilitation de logements en outre-mer, par la délivrance de 780 millions d’euros sous forme de prêts, destinés à favoriser la construction durable et la qualité des logements en outre-mer, en poursuivant les objectifs de production de logements locatifs sociaux dans l’ensemble des départements ultramarins ;

²⁵ au sens du zonage Scellier

- la revitalisation des centres des villes moyennes, avec la poursuite du programme ACV ;
- le soutien des opérations de mixité sociale portées par l’AFL par la délivrance de 700 millions d’euros en prêts ou subventions.

(ii) Logement intermédiaire et logement abordable

La Convention Quinquennale 2018-2022 et le PIV avaient également consacré une enveloppe de 2,7 milliards d’euros sur les cinq années 2018-2022 pour le logement intermédiaire et le logement abordable.

La Convention Quinquennale 2023-2027 consacre une enveloppe de 600 millions d’euros sur les cinq années 2023-2027 pour le logement intermédiaire et le logement abordable, sous forme de fonds propres et de prêts bonifiés.

La Convention Quinquennale 2023-2027 prévoit que les Emplois en faveur des personnes morales, pour le financement du logement social et intermédiaire, poursuivent l’objectif d’accélérer la transition écologique bas carbone, tant s’agissant de la construction, que de l’entretien et de la rénovation du patrimoine existant.

(f) L’Opérateur National de Vente de HLM

L’ONV, filiale de l’Émetteur créée dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (« loi ELAN »), a pour objectif de dynamiser la vente de logements HLM, en priorité aux locataires occupants. C’est un opérateur de place, à disposition de l’ensemble des bailleurs sociaux, quel que soit leur statut, chargé de développer l’accession sociale à la propriété et de permettre aux opérateurs de reconstituer leurs fonds propres. L’ambition d’acquérir en bloc 40.000 logements HLM pour les revendre à l’occupant constitue un des objectifs majeurs du groupe Action Logement.

Afin d’encourager l’accession sociale à la propriété, l’Émetteur soutient l’ONV par différents moyens. Officiellement créé en février 2019, l’ONV a notamment bénéficié d’une dotation initiale en capital entièrement souscrite par l’Émetteur de 333 millions d’euros en 2019, d’une seconde dotation en capital toujours intégralement souscrite par l’Émetteur de 333 millions d’euros en 2020 ainsi que d’une troisième tranche de 334 millions d’euros apportée en 2022 par l’Émetteur sous forme de prêts en compte courant d’associé, conformément aux termes de l’Avenant Reprise.

L’année 2022 constitue le quatrième exercice de l’ONV. Au 31 décembre 2022, le patrimoine acquis depuis la création de la société se montait à 6.594 logements pour 188 immeubles. 85 logements ont été mis en commercialisation en 2022 et 274 actes authentiques de vente ont été réalisés.

(g) Garantie de prêts

L’Émetteur a accordé sa garantie à des prêts souscrits par l’AFL, qui appartient au groupe Action Logement, auprès d’établissements de crédit. Le montant des engagements atteint 658 millions d’euros au 31 décembre 2022.

(h) Impact social des financements des personnes morales

Les prêts aux personnes morales et subventions accordés par l’Émetteur contribuent à la production d’une offre nouvelle de logements abordables, notamment grâce à des conditions de

crédit très favorables. La répartition des nouveaux engagements de prêts et subventions à destination des bailleurs sociaux pour un montant total de 2.345 millions d'euros en 2022 (hors prêts ANRU) montre l'orientation de ces financements au profit des opérations de logement les plus sociales :

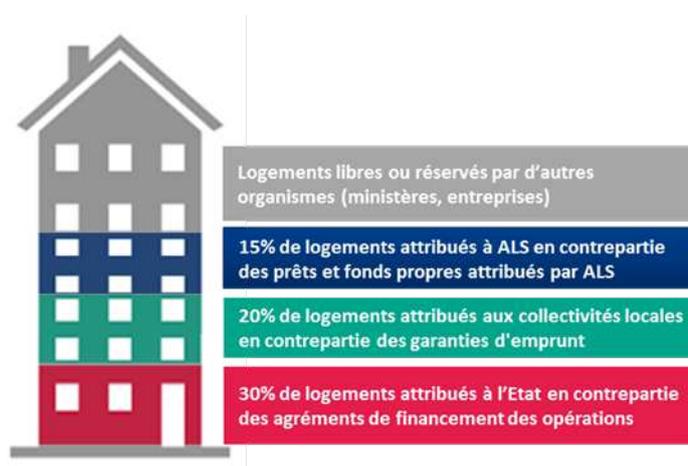
- 27% de ces prêts étaient des prêts amortissables pour des opérations agréées en PLUS,
- 22% pour des opérations PLAI,
- 8% pour des opérations Prêt Locatif Social (« PLS »),
- 7% pour le logement intermédiaire,
- 10% pour les logements dans les DROM,
- le solde, 27%, pour d'autres natures opérations.

La distribution géographique des prêts et subventions suit également les orientations stratégiques privilégiant la production d'une offre nouvelle dans les zones les plus tendues, là où les déséquilibres entre l'offre et la demande, tirée souvent par la dynamique d'emploi, sont les plus forts en 2022 : 41% des financements concernent des opérations en zones A bis et A, 32% en zone B1 et 27% dans les zones détendues B2 et C.

2.3 L'attribution de logements

L'activité de financement du logement social et intermédiaire de l'Émetteur est étroitement liée à son activité d'aide et de services aux entreprises et aux salariés. En effet, les conditions de crédit octroyées par l'Émetteur aux bailleurs sociaux et intermédiaires pour la production et la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires sont très favorables (présentant des taux très attractifs, une absence de demande de garanties ou de prise d'hypothèque par l'Émetteur) et, en contrepartie l'Émetteur reçoit de leur part des droits de réservations locatives qui lui permettent de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution des logements sociaux, intermédiaires ou libres.

Ce mécanisme de contrepartie locative au profit de l'Émetteur s'inscrit dans la pratique usuelle de financement du logement social. L'État, les collectivités locales et certains organismes en direct peuvent négocier ce type de droit avec les opérateurs. Schématiquement, sur une opération de logement social classique, l'Émetteur estime que les logements sont réservés au bénéfice de ces différents réservataires selon la répartition suivante :



Ce service d'attribution locative au profit des salariés contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

(a) Aperçu des besoins couverts et des solutions existantes

Depuis la loi « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014, les demandes de logement social doivent être intégrées dans le SNE. A fin décembre 2022, le SNE enregistrait près de 2,4 millions de demandes d'accès à un logement social²⁶. Les demandeurs peuvent s'inscrire directement en ligne dans ce système. L'inscription peut également se faire via des dépôts de demande à des guichets physiques ou, si le demandeur est éligible aux critères d'attribution de l'Émetteur, auprès des directions régionales de l'Émetteur. Dans ce dernier cas, lorsqu'une offre de logement disponible est compatible avec la demande formulée, celle-ci peut être transmise aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux et intermédiaires pour être prise en compte sur le quota de logements réservés par l'Émetteur. Ce dispositif permet en règle générale l'obtention d'un logement social dans des délais plus courts que les processus de droit commun hors quota de réservation.

Deuxième réservataire de logements sociaux après l'État²⁷, l'Émetteur contribue ainsi aux politiques publiques de mixité sociale tout en renforçant la capacité des bailleurs sociaux à produire une offre nouvelle de logements abordables de qualité par des conditions de financement améliorées.

(b) Impact de la loi ELAN sur la gestion des droits de réservation locative acquis par l'Émetteur en contrepartie des financements accordés

La loi ELAN N° 2018-1021 publiée le 24 novembre 2018 (la « loi ELAN ») prévoit une série de modifications et d'assouplissements de la réglementation destinés à augmenter la capacité de production de logements. L'article 114 de la loi ELAN et son décret d'application n° 2020-145 du 20 février 2020 posent le principe de la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs et non plus par stock. Le décret détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. La loi ELAN prévoyait que l'ensemble des conventions de réservations en stock devaient être converties en flux au plus tard le 24 novembre 2021. L'échéance a été prolongée de deux ans par la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, et est fixée au 24 novembre 2023.

(c) Déploiement de la plateforme de solution locative digitalisée AL'in

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif social, l'Émetteur a mis en production en juin 2020 la plateforme locative entièrement digitalisée AL'in. Grâce à cette solution qui associe l'ensemble des acteurs dans le parcours client (bailleurs, entreprises et salariés), chaque demandeur a accès à un espace personnalisé qui lui permet de saisir intégralement sa demande de logement en ligne, de consulter les offres et de suivre sa candidature. Ce nouvel outil de gestion de la demande et des offres réservées propose au demandeur de logement un parcours numérique sur le principe de la « location active ».

²⁶ Source : USH - Publication du 12 mai 2023 - Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint un record fin 2022

²⁷ Estimation faite sur la base des données disponibles dans le Répertoire du Logement Social mises à disposition par le Ministère de la Transition écologique et solidaire - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls>

(d) Impact social de l'activité d'attribution locative

Près de 105.000 ménages ont accédé à un logement par le biais de l'Émetteur, dont 27% en Ile-de-France en 2022. Les attributions de logement sont stables sur un an.

L'Émetteur est en outre actif sur le segment des attributions aux demandeurs prioritaires et aux demandeurs reconnus bénéficiaires du droit au logement opposable (« **DALO** ») : la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent, si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié l'article L-441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation pour élargir la liste des publics prioritaires pour l'accès à un logement social. Le public dit « prioritaire » au regard de l'attribution des logements sociaux comprend les personnes dont les motifs de recours visent à reconnaître un droit de priorité au (re)logement instauré par la loi DALO du 5 mars 2007.

Tous les ans, plusieurs milliers de ménages reconnus DALO sont relogés par les préfetures et les réservataires (collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs).

En 2022, 46.000 ménages ont été logés par l'Émetteur dans le cadre des dispositifs publics prioritaires / DALO, dont une majorité sur la seule région Ile-de-France.

2.4 La distribution d'aides financières et de services aux personnes physiques

La distribution d'aides financières et de services aux salariés adaptés à leur parcours résidentiel et professionnel est une des missions essentielles de l'Émetteur et a pour objectif de faciliter l'accès et le maintien dans le logement et ainsi de favoriser l'emploi. L'existence du groupe Action Logement repose, en effet, sur un consensus reconnu depuis plusieurs décennies par les Partenaires Sociaux et par l'État : le logement est un levier puissant pour accompagner l'accès et le maintien dans l'emploi et le dynamisme économique des territoires. Si disposer d'un logement ne garantit pas mécaniquement d'accéder à un emploi, à l'inverse, ne pas disposer d'un toit est un frein absolu à l'inclusion dans le monde du travail.

En réponse à cet enjeu de sécurisation des parcours professionnels, l'Émetteur offre une gamme de produits et services à destination des salariés des entreprises qui couvre un éventail large de solutions recherchées dans un parcours résidentiel.

Ces aides peuvent prendre plusieurs formes : subventions, avances, prêts, garanties, cautions ou services d'accompagnement social.

Elles répondent à différents besoins :

- faciliter l'accès à un logement locatif dans le parc privé comme dans le parc social ou intermédiaire ;
- accompagner l'accession à la propriété ;
- financer des travaux d'amélioration de l'habitat, d'adaptation des logements au vieillissement ou de rénovation énergétique ;
- faciliter la mobilité professionnelle et géographique, le recrutement ; et
- faire face à des difficultés de la vie.

En réponse à la crise sanitaire de la Covid-19 et dans le cadre de l'Avenant Reprise, l'Émetteur a mis en œuvre des aides nouvelles destinées à sécuriser les parcours et à accompagner les jeunes et les salariés fragilisés par le chômage partiel et les difficultés économiques :

- en déployant une aide exceptionnelle à la prévention des impayés de loyer et d'échéance de prêts immobiliers ;
- en augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté ;
- en étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1.000 € à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC ; et
- en élargissant la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de 30 ans, gagnant moins de 1.500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.

L'Émetteur concentre ses efforts sur l'accompagnement des publics prioritaires comme les salariés précaires ou en mobilité, et les jeunes en accès à l'emploi ou en formation.

Sur fonds PEEC, le nombre des aides et services accordés par l'Émetteur a atteint 695.356 en 2022, pour 1.272 millions d'euros d'engagement financiers octroyés sur l'année, avec le détail suivant :

	2021		2022	
	En nombre <i>En milliers</i>	En montant <i>En millions d'euros</i>	En nombre <i>En milliers</i>	En montant <i>En millions d'euros</i>
Aides au logement (travaux, accession)	125	1.955	78	761
Aides à la mobilité	220	260	259	311
Aides à la location sécurisée	274	93	325	130
Aides aux salariés en difficulté	36	50	33	70
Aides exceptionnelles crise sanitaire	28	18		
TOTAL	683	2.377	695	1.272

Les aides ont progressé en nombre et en montant sur l'ensemble des lignes entre 2021 et 2022, excepté pour les aides au logement. Concernant les aides exceptionnelles déployées dans le contexte de crise sanitaire, l'accès au dispositif a pris fin le 30 juillet 2021 (aides aux impayés de loyers et de prêts immobiliers). Les aides à la mobilité, principalement à destination des jeunes ainsi que l'accompagnement à la location sécurisée progressent respectivement en montant de 20% et 40% en 2022. Les dispositifs d'aides aux salariés en difficulté sont en hausse globale de 40%.

- (a) Aperçu du contexte dans lequel s'inscrivent les services et aides financières à destination des personnes physiques et liés au logement de l'Émetteur

Les activités de l'Émetteur à destination des personnes physiques sont à la jonction des services de financement immobilier et des services non lucratifs.

Les offres de l'Émetteur se positionnent plus précisément de la façon suivante :

- Les solutions de crédit pour le financement de l'accession à la propriété et de travaux ciblent une population sous certaines conditions de ressources (pour la quasi-totalité de l'offre, au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du Code).

Les prêts accession et travaux de l'Émetteur sont généralement accordés sans garantie, en complément d'un crédit immobilier principal octroyé par une banque commerciale.

- Pour faciliter l'accession sociale, accompagner la vente HLM et adapter l'offre de prêt accession au contexte, l'Émetteur a choisi de prioriser les ménages ayant un projet de construction ou d'acquisition d'un logement neuf en résidence principale, y compris en accession sociale à la propriété sécurisée, et en bail réel solidaire ou d'acquisition d'un bien immobilier ancien avec ou sans travaux vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM (articles L443-7 et suivants du Code).
- Dans le cadre de l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale 2018-2022 signé le 15 février 2021, l'Émetteur proposait une subvention de 10.000 euros aux ménages primo-accédants. Ces derniers devaient avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables aux logements financés par un Prêt Social de Location Accession (« **PSLA** ») et acquérir ou faire construire un logement dont le prix de vente est inférieur aux prix logements financés par un PSLA.
- Le segment des jeunes actifs est particulièrement ciblé. L'entrée dans la vie active se faisant dans des conditions d'emploi de plus en plus souvent hybrides et précaires, en stage, sous contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou en contrat à durée déterminée, les actifs de moins de 30 ans sont depuis longtemps au cœur des préoccupations des Partenaires Sociaux. Des solutions leurs sont particulièrement destinées, comme les aides Mobili-Jeunes ou la caution locative VISALE.
- Les travailleurs en situation de fragilité sont plus particulièrement visés par la mission d'intérêt général de l'Émetteur. Les situations d'urgence liées au logement, la gestion du surendettement et l'allègement des charges locatives ou des mensualités d'emprunt immobilier nécessitent des solutions et un accompagnement social indispensables à la cohésion sociale.

L'engagement du groupe Action Logement s'est concrétisé par le déploiement d'un service de l'Émetteur dédié à l'aide aux salariés en difficulté, en charge d'établir un diagnostic social des situations de fragilité rencontrées, d'orienter vers des dispositifs d'accompagnement social internes ou en partenariat avec des associations et organismes locaux et de distribuer des aides d'urgence. Ces services s'appuient en complément sur l'association Soli'AL créée par le groupe Action Logement en avril 2019, dont l'objet est notamment d'octroyer des aides financières et des mesures d'accompagnement social.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire, l'Émetteur a mis en place en 2020 deux types d'aides exceptionnelles : une aide destinée à faire face aux dépenses liées au logement (loyers ou échéances de prêts immobiliers - aide dite « aide au chômage partiel ») et une aide au logement pour les salariés saisonniers du secteur agricole. Dans le cadre de l'arrêt progressif des aides gouvernementales mises en place pour faire face à la crise sanitaire, l'accès au dispositif d'aide au chômage partiel a pris fin le 30 juillet 2021.

La Convention Quinquennale 2023-2027 reconduit pour l'Émetteur des engagements en faveur de la mobilité professionnelle et résidentielle, de l'accession à la propriété, de la rénovation, notamment thermique, des logements, de l'accompagnement social des salariés en difficulté et de la sécurisation locative pour l'accès au parc locatif privé des jeunes et des salariés à revenus modestes :

- L'octroi d'aides sous forme de prêts pour aider les salariés à accéder à la propriété et soutenir la réalisation de travaux de rénovation engagés par les salariés propriétaires occupants ou locataires du parc privé, en mobilisant au global 2.000 millions d'euros de prêts ;
- La distribution d'avances, de prêts, de subventions ou de garanties en vue d'accompagner la mobilité professionnelle, en particulier celle des jeunes actifs, apprentis et alternants, en s'adaptant aux différentes situations individuelles, dont 700 millions d'euros de subventions et 150 millions d'euros de prêts ;
- La mobilisation de 300 millions d'euros sous forme de subventions et de prêts pour soutenir les salariés en difficulté (notamment, aide à l'hébergement, aide à l'accès au logement locatif, aide sur les charges logement), en complément des prestations d'accompagnement social individualisé.

(b) Environnement de marché

L'Émetteur est le seul acteur proposant une prise en charge globale des problématiques liées à l'emploi et au logement. Il est un des principaux opérateurs des services non lucratifs dans le domaine du logement. Les dispositifs mis en place par l'Émetteur permettent l'accès aux solutions proposées par des banques commerciales sur les marchés concurrentiels et d'accompagner les situations rencontrées par les salariés fragilisés par certaines situations d'emploi comme le besoin de mobilité professionnelle, ou par les accidents de la vie. L'Émetteur s'appuie sur des partenariats établis avec certains réseaux bancaires ou associatifs pour renforcer son action.

(c) Déploiement du dispositif de sécurisation locative VISALE

Intégrée au groupe Action Logement, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (« APAGL ») organise la diffusion du dispositif VISALE – garantie de loyer pour aider les jeunes de moins de 30 ans et les salariés en contrat précaire (embauchés depuis moins de six mois hors contrats à durée indéterminée (« CDI ») confirmés), à intégrer un logement – un service qui complète la gamme de services distribués par l'Émetteur.

Depuis le 1er janvier 2016, la caution VISALE offre donc un cautionnement gratuit et dématérialisé couvrant les loyers impayés pendant toute la durée d'occupation du logement, dans la limite de 36 échéances impayées. Pour le parc privé, VISALE couvre également les dégradations locatives.

Conçue pour faciliter le logement des jeunes et des salariés précaires ou en mobilité, VISALE s'adresse à différentes catégories de bénéficiaires, notamment :

- les jeunes de 30 ans au plus entrant dans un logement du parc privé ou une résidence collective sociale ;
- les étudiants et alternants de 30 ans au plus logés dans le parc privé, le parc social ou les résidences étudiantes ;

- les salariés de plus de 30 ans entrant dans un emploi (hors CDI) ou en mutation professionnelle pour les CDI (entreprises du secteur privé et agricole), et entrant dans un logement locatif privé ;
- les ménages logés dans le parc locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative ;
- les salariés et demandeurs d'emploi de plus de 30 ans, confrontés à un événement exceptionnel fragilisant leur lien à l'emploi et au logement ; et
- les ménages logés dans le cadre du bail mobilité.

L'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale 2018-2022 signé le 15 février 2021 prévoyait l'élargissement de la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de 30 ans, gagnant moins de 1.500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé. La Convention 2023-2027 prévoit une enveloppe au titre de la garantie VISALE dimensionnée pour un objectif de 2.100.000 garanties contractualisées sur la période 2023-2027, contre 866.000 sur la période 2018-2022, soit une multiplication par 2,4.

282.541 contrats VISALE ont été signés en 2022 dont 93.608 liés à la convention CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), pour 227.016 en 2021. L'Émetteur estime que les étudiants représentent 57% des bénéficiaires en 2022 et que 91% des bénéficiaires ont moins de 30 ans.

Au 31 décembre 2022, la fréquence de mise en jeu de la garantie depuis l'origine est au total de 5,6%, pour un montant décaissé net de recouvrement de 133 millions d'euros.

Tout en conservant le ciblage de la garantie vers les publics les plus fragiles, l'Émetteur étudiera, d'ici le 31 décembre 2023, l'extension de VISALE aux travailleurs saisonniers. Au cours du premier semestre 2024, une étude sera menée pour une extension complémentaire aux travailleurs indépendants, aux baux glissants conclus dans le cadre de l'intermédiation locative et aux baux intergénérationnels.

(d) Portefeuille de prêts aux personnes physiques

Le portefeuille de crédits aux personnes physiques est de 3.714 millions d'euros au 31 décembre 2022 (valeur nette hors créances du fonds de garantie).

Hors PIV, 20.671 prêts accession et travaux ont été accordés en 2022, en baisse de 18,7% par rapport à 2021, pour un engagement global de 647 millions d'euros, en baisse de 16,6% par rapport à 2021.

Le montant moyen des « prêts accession », d'environ 38.000 euros en 2021, s'est stabilisé en 2022, proche du plafond à 40.000 euros.

L'encours de prêts *non performing* aux personnes physiques (hors créances du fonds de garantie) s'élève à 78 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit un taux de NPL de ce portefeuille de prêts de l'Émetteur de 2,09%. Le coût du risque du portefeuille de prêts aux personnes physiques (hors créances du fonds de garantie) est en reprise nette de 0,2 millions d'euros. Le taux de provisionnement est de 62,07%.

(e) Développement de l'activité de financements des personnes physiques

Le PIV et l'Avenant Reprise étaient venus renforcer significativement les Emplois prévus dans la Convention Quinquennale 2018-2022 en faveur des personnes physiques. Dans ce cadre, l'Émetteur a affecté 6,1 milliards d'euros sur la période 2018-2022 en faveur des personnes physiques et plus particulièrement des salariés. La Convention Quinquennale 2023-2027 reconduit l'engagement de l'Émetteur, en ciblant plusieurs axes majeurs :

- la rénovation énergétique des logements du parc privé ;
- l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement et à la dépendance ;
- l'accession sociale à la propriété, avec notamment l'accompagnement de 20.000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf par le versement d'une aide de 10.000 €, sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition, instaurée par l'Avenant Reprise ;
- la mobilité professionnelle et résidentielle ;
- la sécurisation de l'accès au parc locatif privé ; et
- l'aide aux salariés en difficulté.

Ces aides sont prioritairement destinées à des personnes sous condition de ressources. La fixation de ces plafonds, l'attention portée par l'Émetteur à l'accompagnement des bénéficiaires par des prestataires de confiance et le ciblage géographique de ces dispositifs montrent l'intention de délivrer un impact social significatif.

En 2022, les aides entrant dans le cadre du PIV ont représenté un engagement de 181 millions d'euros.

(f) Impact social des activités et services fournis aux personnes physiques

32.723 aides aux salariés en difficulté ont été apportées en 2022. Ces aides comprennent la signature d'engagements réciproques, dispositif permettant d'acter l'entrée dans un parcours de résolution des difficultés identifiées au cours du diagnostic.

2.5 La participation aux politiques publiques et aux programmes nationaux du logement et de la ville

L'Émetteur et, avant sa création en 2016, l'UESL, dont il a repris les engagements, interviennent depuis vingt ans dans la politique nationale de renouvellement urbain, dont l'ambition est de réduire les écarts de développement entre les territoires et de favoriser la cohésion sociale. A ce titre, l'Émetteur contribue aux budgets de l'ANRU et du FNAP. En outre, l'Émetteur initie et déploie des politiques d'utilité sociale en lien avec l'habitat en coordination avec l'État et ses agences comme le programme ACV.

L'Émetteur a également la charge de l'animation des 12 comités régionaux en métropole et 5 comités territoriaux dans les départements et régions ultra-marins (les « **CRAL** »), dont la mission est d'identifier avec les acteurs du logement, les besoins spécifiques des territoires pour proposer une offre de constructions nouvelles, de rénovations et de services adaptée.

A ces engagements prévus dans la Convention Quinquennale 2018-2022, les lois de finances 2020 et 2021 ont ajouté des contributions exceptionnelles de l'Émetteur au budget de fonctionnement du FNAL (pour respectivement 500 millions d'euros versés en mars 2020 et 1.000 millions d'euros versés en mars 2021).

Hors engagements de financement et subventions aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés dans le cadre du programme ACV et du nouveau programme de renouvellement urbain

(« **NPNRU** »), 693 millions d'euros ont ainsi été constatés en charges en 2022 au titre des organismes suivants: 324 millions d'euros à destination de l'ANRU, 350 millions d'euros pour le FNAP, 9 millions d'euros pour l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (« **ANIL** ») / les Agences Départementales d'Information sur le Logement (« **ADIL** ») et 10 millions d'euros pour le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (« **FNAVDL** »). Cette dernière contribution s'inscrit dans le cadre de la signature le 13 décembre 2021 d'une convention entre l'État et Action Logement qui visait à formaliser un partenariat pour soutenir l'accompagnement des ménages défavorisés dans l'accession à un logement. L'Émetteur s'était engagé à abonder le FNAVDL à hauteur de 10 millions d'euros par an en 2021 et 2022.

(a) Contribution de l'Émetteur au financement du Programme National de Rénovation Urbaine et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

(i) Présentation de l'ANRU et des programmes de rénovation urbaine

L'ANRU est un établissement public à caractère industriel et commercial (« **EPIC** ») (décret n° 2004-123 du 9 février 2004), créé pour financer et conduire le programme national de rénovation urbaine (« **PNRU** »). Elle apporte, dans le cadre de ce programme, son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et organismes privés ou publics maîtres d'ouvrage d'opérations de restructuration urbaine, tant en matière de construction, démolition ou réhabilitation de logements sociaux, d'équipements publics que d'aménagement des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du NPNRU pour transformer des quartiers prioritaires de la politique de la ville (« **QPV** »). Les projets financés sont destinés à améliorer les conditions de vie et la sécurité des habitants, participer au développement économique, au désenclavement et à la mixité sociale. La mise en œuvre en est confiée à l'ANRU.

(ii) Financement de la politique publique de renouvellement urbain par l'Émetteur

L'ANRU mutualise les contributions financières de l'État, de l'Émetteur, de la CDC, de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (« **CGLLS** ») et des bailleurs sociaux.

Compte tenu des enjeux de la politique de renouvellement urbain, l'accompagnement de cette politique est devenu depuis 2001 une orientation majeure des Emplois de la PEEC. L'essentiel des ressources de l'ANRU est versé par l'Émetteur par affectation d'une partie significative de la PEEC.

Le premier programme PNRU piloté par l'ANRU a permis de mobiliser 11.451 millions d'euros de financement sur les quartiers de politique de la ville. L'Émetteur y a contribué à hauteur de 9.281 millions d'euros en subvention. Ce programme est en cours d'achèvement.

Le programme suivant NPNRU prévu par la loi de février 2014 prévoyait un investissement de 6,4 milliards d'euros. La loi de finances pour 2018 en a doublé le budget, passant à 12,1 milliards d'euros de concours financiers représentant 10 milliards d'euros d'équivalent subvention, dont 1 milliard d'euros provenant de subventions de l'État, 2 milliards d'euros des bailleurs sociaux et le solde de l'Émetteur, pour partie en subvention et pour partie en prêts bonifiés. Les conditions de cette contribution sont définies par la convention État-ANRU-ALG en date du 11 juillet 2018.

L'Avenant Reprise a en complément acté la mobilisation de 1,4 milliard d'euros supplémentaires financés par l'Émetteur au budget du NPNRU, pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la ville, qui permettra avec la contribution de l'État et du mouvement HLM de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros d'équivalent subvention. Les modalités de cette mobilisation ont été précisées par la signature d'un avenant à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement le 10 juillet 2021.

Sur la durée de la Convention Quinquennale 2018-2022, le total des concours financiers de l'Émetteur consacrés au financement des programmes de rénovation urbaine de l'ANRU était de 3.026 millions d'euros (y compris prêts aux organismes de logement social). Sur la durée totale de ces programmes, l'Émetteur a financé 81% du PNRU et prévoit de financer 72% du NPNRU.

La Convention Quinquennale 2023-2027 fixe les montants annuels en subventions et en prêts qui seront engagés par l'Émetteur sur la période 2023-2027, pour un total de 3,8 milliards d'euros, dont 2,2 milliards d'euros en subventions. Pour la partie versée en subvention, 70 % du montant annuel sera versé en année n sur la base d'un premier appel de fonds et le solde versé en fonction des besoins effectifs de trésorerie de l'ANRU dans l'année en cours et au plus tard dans les quatre années suivantes. A ces montants s'ajoutent les engagements de l'Émetteur auprès de l'AFL au titre du NPNRU, pour une enveloppe globale de 600 millions d'euros pour 2023-2027.

(iii) Contreparties octroyées par l'ANRU au groupe Action Logement

Une convention a été signée le 1er octobre 2009 et reconduite en 2012 entre l'ANRU et l'UESL pour définir les contreparties au financement de l'ANRU par l'Émetteur en application du d) et e) de l'article L.313-3 du Code. Le préambule de cette convention rappelle que l'État accorde aux associés collecteurs d'Action logement (aujourd'hui l'Émetteur) un contingent de réservation de 10 % des logements locatifs sociaux reconstruits ou réhabilités dans le cadre du PNRU pris sur le contingent préfectoral.

La convention État-UESL-ANRU du 2 octobre 2015 relative au financement du NPNRU a fixé les contreparties dévolues au groupe Action Logement dans le cadre du NPNRU. Au regard du doublement du budget, une nouvelle convention tripartite entre l'État, l'ANRU et ALG relative au financement du PNRU et du NPNRU a été signée le 11 juillet 2018 et fixe notamment les contreparties dévolues au groupe Action Logement. Elles prennent, d'une part la forme de terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU. Ces terrains et droits à construire gratuits prioritairement au profit de l'AFL ou des filiales immobilières d'ALI ont été portés avec le doublement du NPNRU à environ 17.500 logements. Ce volume a été majoré à 22.000 logements dans le cadre de l'abondement intervenu au travers de l'avenant à la convention tripartite signée le 10 juillet 2021. Les contreparties comprennent d'autre part des droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU. Le nombre de ces droits de réservation, qui bénéficient à l'Émetteur pour le logement des salariés, estimé initialement à 32.700, a été porté à 41.000 dans le cadre de l'abondement susmentionné.

(b) Action Cœur de Ville : prêts et subventions pour lutter contre la fracture territoriale

Le programme national ACV, reconduit pour la période 2023-2026, permet à 242 villes moyennes réparties sur tout le territoire national de développer des projets ambitieux de reconquête de leur centre-ville, formalisés dans le cadre d'une convention pluriannuelle de revitalisation.

La lutte contre les fractures territoriales constitue une préoccupation majeure des Partenaires Sociaux. Elle a conduit ces derniers à s'engager activement en soutien de ce programme national aux côtés des acteurs locaux et en soutien à la dynamique économique des territoires. À ce titre, l'Émetteur finance le volet habitat du programme en proposant des financements destinés à mobiliser les opérateurs publics et privés en faveur du développement d'une offre renouvelée de logements grâce notamment à la réhabilitation du bâti existant. Cette offre qualitative, accessible aux salariés par le biais de réservations locatives doit permettre d'attirer de nouveaux ménages et concourir ainsi à la dynamique économique commerciale du centre-ville.

Dans ce programme, doté au total de 5 milliards d'euros par différents acteurs, l'Émetteur a engagé 1,4 milliard d'euros sur 5 ans sous forme de prêts et de subventions versés directement aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés pour conduire les opérations identifiées en lien avec les communes.

Les engagements du programme sont de 552 millions d'euros en 2022, pour 272 millions d'euros en 2021. A ces engagements s'ajoutent 266 millions d'euros de réservations de crédits qui correspondent à la matérialisation de la négociation avec les collectivités d'enveloppes portant sur des opérations déjà identifiées, mais dont les modalités d'intervention restent à préciser ; ces enveloppes ont vocation à se traduire progressivement en engagements de financement au bénéfice des opérateurs, lorsque les projets deviennent matures.

La Convention Quinquennale 2023-2027 fixe les montants annuels en subventions et en prêts qui seront engagés par l'Émetteur sur la période 2023-2027, pour un total de 1 milliard d'euros. Afin de poursuivre la dynamique engagée, le financement se fera par prêts (65%) et subventions (35%).

(c) Perspectives de développement des politiques publiques

Conformément à l'Avenant Reprise, l'Émetteur devait verser une contribution complémentaire à l'ANRU d'un montant de 1,4 milliard d'euros de subventions sous réserve (i) de la soutenabilité de son modèle économique et financier, (ii) de l'engagement de l'État et des bailleurs sociaux pour le financement du NPNRU à hauteur de 1 milliard d'euros et 2 milliards d'euros respectivement conformément aux termes de la convention tripartite du 11 juillet 2018, (iii) et qu'il ne conduise pas à un déséquilibre entre les financements aux politiques publiques et ceux à destination des personnes morales ou physiques.

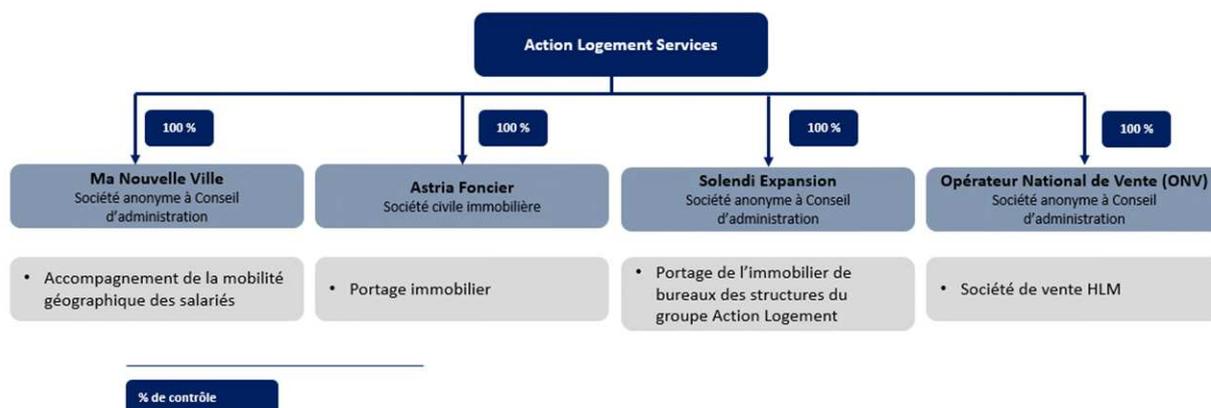
L'avenant du 10 juillet 2021 à la convention tripartite entre l'ANRU, l'État et ALG a précisé les modalités d'utilisation de cette enveloppe de 1,4 milliard d'euros.

Cette enveloppe de prêts de l'émetteur qui n'a pas pu être octroyée sur la période 2018-2022 en raison du retard des programmes a été reportée au-delà de 2022.

Le Projet de loi de finances pour 2023 prévoit quant à lui le versement par l'Émetteur d'une contribution de 300 millions d'euros au titre des politiques publiques au Fonds national des aides à la pierre le « FNAP »). La Convention Quinquennale 2023-2027 maintient une ultime contribution au FNAP de 150 millions d'euros en 2024. Le calendrier de versement sera défini en lien avec l'État, en fonction des besoins effectifs de décaissement du FNAP.

3 ORGANIGRAMME

Organigramme de l'Émetteur au 31 décembre 2022 :



4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

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

Le 16 juin 2023 a été signée la convention quinquennale en vigueur pour la période 2023-2027, définissant actuellement les Emplois de la PEEC. Le contexte dans lequel l'Émetteur intervient à compter de l'exercice 2023 s'inscrit en pleine cohérence avec les objectifs assignés à Action Logement Groupe par l'État dans le cadre de ses engagements au service du logement abordable pour les salariés et de ses missions d'utilité sociale.

Le niveau des emplois de l'Émetteur demeure 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.

L'Émetteur reste confiant, dans ce contexte spécifique, quant à sa capacité à préserver l'équilibre et la soutenabilité de son modèle économique.

5 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Description et composition des organes d'administration et de direction de l'Émetteur

L'Émetteur est un organisme paritaire caractérisé par une égale représentation au sein de ses instances de gestion entre les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives d'employeurs et les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives des salariés (les représentants titulaires, « **Représentants Titulaires** », et les représentants suppléants, « **Représentants Suppléants** », ensemble les « **Représentants** »). Il est administré par un conseil d'administration (le « **Conseil d'Administration** »). La Direction générale de l'Émetteur est assurée par un Directeur général et un Directeur général délégué.

5.1 Composition des organes d'administration et de direction de l'Émetteur

(a) Composition du Conseil d'Administration de l'Émetteur

La composition du Conseil d'Administration à la date du présent Document d'Information est détaillée ci-dessous :

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
1.	Représentants des organisations d'employeurs composant le Conseil d'Administration				
1.1	Mouvement des Entreprises de France (MEDEF)				
1.1.1	Représentants Titulaires				
	Joël Cheritel, né le 18/02/1955	Président du Conseil d'Administration	Première nomination : 29/11/2018 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Président - Estran Développement (Holding familiale) Gérant – Sociétés civiles Marni et Nimar Administrateur - Association Nominoë Administrateur - Fonds de dotation CHU de Rennes

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
	Thierry Vidonne, né le 17/12/1958	Administrateur	Première nomination : 30/09/2020 Premier renouvellement 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Gérant – Sociétés civiles immobilières de La Source et Vidonne Lessy Gérant – Société par actions simplifiée Financière du Forez
	André Her, né le 08/04/1963	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Directeur de la Politique de Protection Sociale et de l'Epargne Salariale – AUCHAN Retail France
	Mylène Perez, née le 09/06/1982	Administrateur	Première nomination : 26/11/2021		Expertise comptable et conseil aux entreprises

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
			Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		<p>Au sein du groupe KANTYS, dédié à l'activité principale susvisée :</p> <p>Présidente – Société par actions simplifiée KANTYS</p> <p>Présidente – Société par action simplifiée Singapour Holding</p> <p>Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS IT</p> <p>Présidente – Société par actions simplifiées KANTYS Academy</p> <p>Représentante de Singapour Holding en qualité de Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS Participations</p> <p>Représentante de Singapour Holding en qualité de Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS Advisory</p> <p>Président – 123 Clic (filiale de KANTYS Participations)</p> <p>Hors du groupe KANTYS :</p> <p>Trésorière – Syndicat professionnel Union National des Professions Libérales (UNAPL)</p>
1.1.2	Représentants Suppléants				
	Olivier Vimard, né le 08/11/1971	Administrateur	<p>Première nomination : 02/02/2023</p> <p>Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025</p>		<p>Membre du Directoire – Caisse d'épargne Grand Est Europe (CEGEE)</p> <p>Administrateur (représentant de la CEGEE au sein de sociétés du même groupe) :</p> <p>Immobilière Rimbaud</p> <p>Capital Grand Est</p> <p>CE Développement</p> <p>CE Développement 2</p> <p>GIE Syndication risque</p>

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
	David Salomez, né le 22/11/1972	Administrateur	Première nomination : 18/03/2022 Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Agent général AXA
	Chantal Pérot-Lartigue, née le 18/03/1963	Administrateur	Première nomination : 02/02/2023 Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Direction RSE et Engagement Citoyen – Manpower France Administratrice : Association "Tous en satge" Association "Stop Illétrisme" Association "La ligue de jeunes Talents"
Suite à l'arrivée à son terme du mandat 2020-2023 et au renouvellement de la composition du Conseil d'administration de l'Émetteur, le 31 mai 2023, un poste de Représentant Suppléant du MEDEF demeure vacant. Une procédure de désignation est en cours à la date du Document d'Information ; l'exercice du mandat étant pleinement assuré dans l'intervalle par les Représentants Titulaires et les Représentants Suppléants en fonction.					
1.2	Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME)				
1.2.1	Représentant Titulaire				
	Stéphane Malchow, né le 05/06/1967	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur	Administrateur - Action Logement Formation	Président – SAS MOLLARD (Maître Restaurateur) Président – SAS MURGA (location de biens immobiliers)

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
			l'exercice clos le 31/12/2025		
1.2.2	Représentant Suppléant				
	Frédéric Verdet, né le 24/09/1960	Administrateur	Première nomination : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Directeur général (contrat salarié) – Protampons by Posthumus Gérant – 2F SARL Membre associé – CCI Aix Marseille Provence Président – Association Energie PME Administrateur – Association GIMS Administrateur – Association Loger Marseille Jeune Administrateur – Association Secrétariat social Trésorier – Association Villa Air Bel
2	Représentants des organisations de salariés composant le Conseil d'Administration				
2.1	Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)				
2.1.1	Représentant Titulaire				
	Lahouari Boubekeur, né le 04/07/1965	Administrateur	Première nomination : 11/02/2020 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025	Administrateur - Action Logement Formation	Secrétaire national en charge de secteurs services aux entreprises logement, formation syndicale, santé et qualité de vie au travail, handicap transition écologique et développement durable – Fédération des services CFDT

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
2.1.2	Représentant Suppléant				
	Michel Monclus-Vidal, né le 08/03/1980	Administrateur	Première nomination : 13/10/2022 Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025	Administrateur – Ma Nouvelle Ville	Directeur d'exploitation adjoint en charge des opérations – CCF Paris Saint-Lazare - Areas France
2.2	Confédération Française de l'Encadrement/CGC (CFE-CGC)				
2.2.1	Représentant Titulaire				
	Hugues Epaillard, né le 22/06/1966	Administrateur	Première nomination : 13/10/2022 Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Administrateur salarié – BNP PARIBAS
2.2.2	Représentant Suppléant				
	Sandrine Verrier, née le 09/04/1979	Administrateur	Première nomination : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Administratrice salariée – BNP PARIBAS Conseillère – CESER (Conseil économique, social et environnemental régional d'Île de France)

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
2.3	Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)				
2.3.1	Représentant Titulaire				
	Alain Kauffmann, né le 24/04/1961	Vice-président du Conseil d'Administration	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Administrateur – Pôle Habitat OPH Colmar
2.3.2	Représentant Suppléant				
	Constance Adinsi, née le 16/09/1966	Administrateur	Première nomination : 20/12/2017 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025	Administratrice – Solendi Expansion	Conseillère Prud'homale – Conseil des Prud'hommes de Créteil Responsable insertion et formation, et déléguée syndicale – Régie de quartier de Créteil

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
2.4	Confédération Générale du Travail (CGT)				
2.4.1	Représentant Titulaire				
	Nathalie Simon, née le 11/03/1967	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 Second renouvellement : et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025	Présidente du Conseil d'administration – Soli'AL Administrateur – Solendi Expansion	Membre du bureau de l'Union Départementale CGT 33 Employée de commerce – Carrefour Market Caudéran
2.4.2	Représentant Suppléant				
	John Coultrap, né le 11/04/1970	Administrateur	Première nomination : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		Gérant de portefeuille Valeurs mobilières - Axa Investment Managers Membre de la Commission Financière de Contrôle - Union départementale CGT 92 et Fédération CGT du Personnel de la Banque et de l'Assurance Secrétaire général - Syndicat Ugict-CGT UES Axa Investment Managers Délégué syndical Ugict-CGT - Délégation du Personnel UES Axa Investment Managers
2.5	Confédération Générale du Travail Force Ouvrière (FO)				
2.5.1	Représentant Titulaire				
	Bruno Lindowna, né le 08/12/1959	Administrateur	Première nomination : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025		

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
2.5.2	Représentant Suppléant				
	Hélène Vandekerckhove, née le 28/07/1965	Administrateur	Première nomination : 18/03/2022 Premier renouvellement : 31/05/2023 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2025	Administratrice – Soli'AL	Chargée de Mission au Département Action Sociale Vieillesse, élue CSE et Référente Harcèlement - Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT) Hauts-de-France Membre du Bureau de la Section fédérale - FEC/FO - Fédération Force Ouvrière Conseillère prud'homale - Conseil des Prud'hommes de Roubaic

L'adresse professionnelle des membres du Conseil d'Administration de l'Émetteur est au siège de l'Émetteur, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France.

(b) Direction générale

L'Émetteur est dirigé par M. Olivier Rico, Directeur général, et M. David Delage, Directeur général délégué, nommés à ces fonctions par le Conseil d'administration de l'Émetteur le 5 février 2021, pour un mandat de six ans.

L'adresse professionnelle des membres de la Direction générale de l'Émetteur est au siège de l'Émetteur, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France.

5.2 Conflit d'intérêts

A la connaissance de l'Émetteur, il n'existe pas de conflit actuel ou potentiel entre les devoirs, à l'égard de la société, des personnes visées au paragraphe 5.1 de la présente section « Description de l'Émetteur » et leurs intérêts privés et d'autres devoirs.

6 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION

6.1 Conseil d'Administration

(a) Composition du Conseil d'Administration

(i) Composition et modalités de nomination (article 10.1 des statuts)

En application de l'article L.313-19-3 du Code, l'Émetteur est administré par un conseil d'administration composé de Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG, et du même nombre de Représentants Titulaires des organisations de salariés également membres de l'association ALG. Le nombre de Représentants Titulaires de chacune de ces catégories d'organisations est le même que celui retenu pour le conseil d'administration d'ALG.

Ces Représentants Titulaires sont nommés par ALG, sur proposition des organisations de salariés et d'employeurs membres d'ALG. Un Représentant Suppléant de chacun de ces Représentants Titulaires est désigné dans les mêmes conditions. Ces nominations sont notifiées à l'ACPR qui dispose d'un droit d'opposition.

(ii) Durée de mandat des membres du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration sont désignés pour une durée de trois (3) ans, expirant à l'issue de la décision d'ALG sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Leur mandat est renouvelable deux fois.

Par exception, les mandats des premiers Représentants Titulaires et Représentants Suppléants ont pris fin à l'issue de la décision d'ALG sur les comptes de l'exercice 2019, prise en 2020.

La composition du Conseil d'administration a été renouvelée pour un nouveau mandat de trois (3) ans le 31 mai 2023.

(b) Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 10.6 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de l'Émetteur et veille à leur mise en œuvre, dans le respect des orientations stratégiques définies par ALG, en application du II de l'article L.313-18-1 du Code. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à ALG et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toutes les questions intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration exerce les missions et fonctions qui lui incombent en qualité d'organe de surveillance au sens de la législation applicable aux sociétés de financement.

6.2 Comités du Conseil d'Administration

Les travaux et délibérations du Conseil d'Administration sont préparés, dans certains domaines, par des comités spécialisés composés de membres du Conseil d'Administration. Tout membre des comités est nommé pour la durée de son mandat de Représentant. Ils instruisent les affaires entrant dans leurs attributions ou, le cas échéant, celles qui leur sont confiées par le Conseil d'Administration, rendent compte régulièrement au Conseil d'Administration de leurs travaux et lui soumettent leurs observations, avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie ainsi sur les travaux effectués au sein de cinq comités spécialisés :

- le Comité d'audit et des comptes ;
- le Comité des risques ;
- le Comité des nominations ;
- le Comité des rémunérations ; et
- le Comité des engagements.

(a) Comité d'audit et des comptes

(i) Présentation du Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l'un de ses membres est nommé parmi les Représentants Titulaires

des organisations de salariés. De même, au moins l'un de ses membres dispose de compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le président du Comité d'audit et des comptes est nommé par le Conseil d'Administration parmi ses membres qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés membres d'ALG.

Le Directeur général et le Directeur général délégué assistent aux réunions du Comité d'audit et des comptes, s'ils y sont invités par le président du Comité d'audit et des comptes ou tout autre membre du comité.

A la date du présent Document d'Information, le Comité d'audit et des comptes est composé comme suit :

- Monsieur Bruno Lindowna, Représentant Titulaire de FO et membre du Conseil d'Administration, président du Comité d'audit et des comptes, nommé par le Conseil d'Administration le 13 juin 2023 ;
- Monsieur John Coultrap, Représentant Suppléant de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 13 juin 2023 ;
- Monsieur Stéphane Malchow, Représentant Titulaire de la CPME, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 13 juin 2023; et
- Madame Mylène Perez, Représentante Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'administration, nommée par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2021 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023.

Le Comité d'audit et des comptes se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président, et au moins une fois par semestre, notamment pour faire part de ses observations sur les comptes individuels et consolidés, ainsi que sur les procédures internes, préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des comptes individuels et consolidés.

(ii) Attributions du Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est chargé :

- d'examiner la proposition de périmètre de consolidation, préalablement à la soumission au Conseil d'Administration ;
- de s'assurer de la conformité avec les normes comptables de l'Émetteur et ses filiales consolidées, des méthodes utilisées pour l'établissement des comptes consolidés ;
- d'examiner les projets de comptes individuels et, le cas échéant, consolidés, préalablement à leur soumission au Conseil d'Administration, et examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- de s'assurer de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux ;
- d'examiner le modèle économique de l'Émetteur, l'équilibre des fonds après s'être assuré de leur conformité avec les orientations définies par ALG ;

- d’assurer le suivi du processus d’élaboration de l’information financière ;
- d’examiner le projet de budget de l’Émetteur et de ses filiales (y compris leur budget de fonctionnement), et leur état d’avancement ;
- de suivre le choix et les travaux des commissaires aux comptes et de veiller à leur indépendance ;
- de prendre connaissance des rapports du contrôle permanent et de l’audit ; et
- d’arrêter le rapport annuel du Comité d’audit et des comptes.

(b) Comité des risques

Le Comité des risques est régi par les articles L.511-92 et suivants du Code monétaire et financier.

(i) Présentation du Comité des risques

Le Comité des risques est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d’Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l’un des membres du Comité des risques est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations de salariés. De même, au moins l’un des membres du Comité des risques dispose de compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le président du Comité des risques est nommé par le Conseil d’Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés.

Le Directeur général et le Directeur général délégué assistent aux réunions du Comité des risques, s’ils y sont invités par le président du Comité des risques ou tout autre membre du comité.

A la date du présent Document d’Information, le Comité des risques est composé comme suit :

- Monsieur Hugues Epaillard, Représentant Titulaire de la CFE-CGC et membre du Conseil d’Administration, président du Comité des risques, nommé par le Conseil d’Administration le 5 octobre 2022 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Madame Constance Adinsi, Représentante Suppléante de la CFTC, membre du Conseil d’Administration, nommée par le Conseil d’Administration le 15 octobre 2020 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023 ; et
- Monsieur Olivier Vimard, Représentant Suppléant du MEDEF, membre du Conseil d’Administration, nommé par le Conseil d’Administration le 30 janvier 2023 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023.

Suite au renouvellement de la composition du Conseil d’administration de l’Émetteur intervenue le 31 mai 2023, un siège reste à pouvoir par une Organisation d’employeurs au sein du Comité des risques.

Le Conseil d'administration de l'Émetteur sera saisi aux fins de compléter la composition du Comité des risques.

Le Comité des risques se réunit chaque fois que nécessaire à la diligence de son président, et au moins une fois par mois.

(ii) Attributions du Comité des risques

Le Comité des risques est chargé :

- de conseiller le Conseil d'Administration sur la stratégie globale de l'Émetteur et en matière de risques tant actuels que futurs ;
- assiste le Conseil d'Administration dans le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie par le Directeur général et le Directeur général délégué assistés du responsable de la gestion des risques ;
- d'examiner :
 - la compatibilité des prix des produits et services avec la stratégie en matière de risques de l'Émetteur ; lorsque ces prix ne reflètent pas correctement les risques, il en informe le Conseil d'Administration et présente un plan d'action pour y remédier ;
 - sans préjudice des missions du comité de rémunération, si les incitations prévues par la politique et les pratiques de rémunérations de l'Émetteur sont compatibles avec la situation de l'Émetteur au regard des risques auxquels il est exposé, de son capital, de sa liquidité ainsi que de la probabilité et de l'échelonnement dans le temps des bénéfices attendus ;
 - régulièrement les stratégies, politiques, procédures et systèmes permettant de détecter, gérer et suivre les risques encourus par l'Émetteur ;
- de suivre :
 - les ratios de mesure des risques prudentiels et leur impact notamment en exigence de fonds propres ;
 - la gestion bilancielle actif/passif, les procédures d'alerte, les plans de continuité d'activité et les stress-tests ;
 - la mise en œuvre des plans d'actions correctives mises en place à l'issue du contrôle permanent et des audits ;
- d'examiner les mesures prises pour s'assurer du contrôle des activités externalisées (article 253)
- d'examiner les *reportings* à transmettre à l'ACPR ;
- Il s'assure que les moyens nécessaires sont alloués aux fonctions de gestion des risques, contrôle permanent, contrôle périodique et contrôle de la conformité pour leur permettre de mener à bien leur mission ;
- Il examine et valide le plan des missions de contrôle périodique de l'audit de la société et examine les résultats des travaux de l'audit.

(c) Comité des nominations

(i) Présentation du Comité des nominations

Le Comité des nominations est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du Comité des nominations est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG.

Le Président du Conseil d'Administration et le Vice-président sont membres de ce comité.

Le président du Comité des nominations est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations d'employeurs.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont invités à assister à toutes les réunions du Comité des nominations, sauf aux parties de celles-ci relatives à des questions concernant l'un ou l'autre d'entre eux.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des nominations est composé comme suit :

- Monsieur Joël Cheritel, Représentant Titulaire du MEDEF et membre du Conseil d'Administration, président du Comité des nominations, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Monsieur André Her, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Monsieur Alain Kauffmann, Représentant Titulaire de la CFTC, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ; et
- Madame Nathalie Simon, Représentante Titulaire de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023.

Le Comité des nominations se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des nominations

Le Comité des nominations est notamment chargé :

- d'identifier et recommander les candidats aptes à l'exercice des fonctions de Représentants, en vue de proposer leur candidature à ALG ;
- de préciser les missions et les qualifications nécessaires aux fonctions exercées par les Représentants et d'évaluer le temps à consacrer à ces fonctions ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de membres des comités spécialisés ;
- de fixer un objectif à atteindre en ce qui concerne la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration et d'élaborer une

politique ayant pour objet d'atteindre cet objectif qui seront rendus publics conformément à la réglementation ;

- d'évaluer l'équilibre et la diversité des connaissances, des compétences et des expériences dont disposent individuellement et collectivement les Représentants ;
- d'évaluer périodiquement et au moins une fois par an la structure, la taille, la composition et l'efficacité du Conseil d'Administration, au regard des missions qui lui sont assignées et de lui soumettre toutes recommandations utiles ;
- d'évaluer périodiquement et au moins une fois par an les connaissances, les compétences et l'expérience des Représentants, tant individuellement que collectivement, et d'en rendre compte au Conseil d'Administration ;
- d'examiner périodiquement les politiques du Conseil d'Administration en matière de sélection et de nomination du Directeur général, du Directeur général délégué et du responsable de la fonction de gestion des risques, et formule des recommandations en la matière ;
- de préparer les recommandations et avis concernant la nomination ou la succession du Président du Conseil d'Administration, du Directeur général et du Directeur général délégué ;
- d'évaluer les propositions de la direction générale relatives à la nomination et au remplacement des principaux directeurs ainsi que sur la nomination des Directeurs généraux, Directeurs généraux délégués, membres du directoire ou représentants légaux des entités sur lesquelles l'Émetteur exerce un contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- de veiller à ce que le Conseil d'Administration ne soit pas dominé par une personne ou un petit groupe de personnes dans des conditions préjudiciables aux intérêts de l'Émetteur ; et
- de préparer les décisions que Conseil d'Administration arrête concernant les nominations.

(d) Comité des rémunérations

(i) Présentation du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du Comité des rémunérations est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG.

Le Président du Conseil d'Administration et le Vice-président sont membres de ce comité.

Le président du Comité des rémunérations est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations d'employeurs.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont invités à assister à toutes les réunions du Comité des rémunérations, sauf aux parties de celles-ci relatives à des questions concernant l'un ou l'autre d'entre eux.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des rémunérations est composé comme suit :

- Monsieur Joël Cheritel, Représentant Titulaire du MEDEF et membre du Conseil d'Administration, président du Comité des rémunérations, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Monsieur André Her, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Monsieur Alain Kauffmann, Représentant Titulaire de la CFTC, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ; et
- Madame Nathalie Simon, Représentante Titulaire de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023.

Le Comité des rémunérations se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est notamment chargé :

- de préparer les décisions que Conseil d'Administration arrête concernant les rémunérations, notamment celles qui ont une incidence sur le risque et la gestion des risques dans la société ;
- de procéder à l'examen annuel
 - des principes de la politique de rémunération de l'entreprise en application de celle adoptée par ALG,
 - des rémunérations, les indemnités et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de l'Émetteur ;
- de contrôler la rémunération du responsable de la fonction de la gestion des risques et le cas échéant du responsable de la conformité ;
- de préparer les informations relatives à :
 - la politique de rémunération globale s'appliquant personnes visées à l'article L.511-71 du Code monétaire et financier ;
 - l'approbation de cette politique par le Conseil d'Administration avec, annuellement un contrôle interne indépendant ;
 - la consultation d'ALG sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées durant l'exercice écoulé aux personnes visées à l'article L.511-71 du Code monétaire et financier.

(e) Comité des engagements

(i) Présentation du Comité des engagements

Le Comité des engagements est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du comité des engagements est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations de salariés.

Le président du Comité des engagements est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés membres d'ALG.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des engagements est composé comme suit :

- Monsieur Lahouari Boubekour, Représentant Titulaire de la CFDT, membre du Conseil d'Administration, président du Comité des engagements, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Madame Chantal Pérot-Lartigue, Représentante Suppléante du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 30 janvier 2023 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023 ;
- Madame Hélène Vandekerckhove, Représentante Suppléante de FO, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 17 mars 2022 et renouvelée dans ses fonctions le 13 juin 2023 ; et
- Monsieur Thierry Vidonne, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 13 juin 2023.

Le Comité des engagements se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président, et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des engagements

Le comité des engagements est chargé :

- d'élaborer le plan stratégique de développement à 5 ans et la trajectoire financière de l'ensemble de ses filiales, en conformité avec la stratégie définie par ALG ;
- d'examiner les propositions de la direction générale s'agissant des augmentations de capital et des restructurations des filiales du groupe, et d'orienter le Conseil d'Administration au titre de la validation de ces propositions ;
- de formuler un avis sur les objectifs d'emploi de la PEEC pour chaque direction régionale de l'Émetteur ;
- d'examiner l'atteinte de ces objectifs à mi-année et formuler un avis sur les éventuels rajustements, priorisations ou changements d'orientations nécessaires ;
- de formuler un avis sur les budgets des directions régionales et les enveloppes à leur allouer, ainsi que sur les éventuelles modifications de ces enveloppes en cours d'exercice ;

- de suivre les indicateurs d'activité de l'Émetteur ;
- de proposer les modalités de mise en œuvre pour la société et ses filiales des directives émises par ALG en application du II de l'article L.313-18-1 du Code, et d'arrêter, notamment, les caractéristiques des produits proposés par la société ;
- de valider semestriellement le rapport à destination d'ALG ; et
- d'examiner les bilans présentés par les CRAL et de proposer la synthèse annuelle à transmettre à ALG.

6.3 Le Directeur général et le Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué de l'Émetteur, nommés par le Conseil d'Administration après agrément préalable par ALG, sont en charge du bon fonctionnement des services de l'Émetteur. Ils exercent leurs fonctions et représentent l'Émetteur dans le cadre des délégations de pouvoirs qui leur sont confiées par le Conseil d'Administration.

7 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le 31 août 2022, l'Émetteur a été classé comptablement dans le champ des administrations publiques, précisément au sein des « Organismes Divers d'Administration Centrale » (« **ODAC** ») par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (« **INSEE** ») le comptable national, l'INSEE. Cette décision est contestée par Action Logement qui, après le rejet de son recours gracieux, a entrepris le 10 février 2023 un recours contentieux pour solliciter son annulation.

A l'exception de la procédure administrative mentionnée ci-dessus, dans les douze (12) mois précédant la date du présent Document d'Information, l'Émetteur n'est et n'a été impliqué dans aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage et n'a connaissance d'aucune telle procédure en suspens ou dont il est menacé qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur sa situation financière.

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social de l'Émetteur s'élève à la somme de 20.000.000 euros, divisé en 2.000 actions d'une valeur nominale de 10.000 euros chacune, intégralement libérées et détenues par son associé unique ALG.

8.2 Acte constitutif et statuts

Les statuts constitutifs de l'Émetteur ont été approuvés par le décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts de l'Émetteur et publié au Journal officiel du 20 décembre 2016. Le décret et les statuts de l'Émetteur sont consultables en accès libre sur le site internet Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000033652104).

8.3 Dénomination sociale et nom commercial

La dénomination sociale de l'Émetteur est « Action Logement Services ».

8.4 Lieu et numéro d'immatriculation

L'Émetteur est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 541 148.

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500O2QYH3YW92C551

8.5 Date de constitution et durée de vie de l'Émetteur

L'Émetteur a été constitué le 22 décembre 2016, après approbation de ses statuts par le décret n°2016-1769 du 19 décembre 2016, sous la forme d'une société par actions simplifiées unipersonnelle ayant pour associé unique ALG.

La création de l'Émetteur a été rendue possible par l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la PEEC et la distribution des emplois de cette participation qui a créé le groupe Action Logement.

La durée de vie de l'Émetteur est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit pour une période courant jusqu'au 21 décembre 2115, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

Conformément aux dispositions de l'article L.313-19 du Code, l'Émetteur est une société par actions simplifiée soumise aux dispositions du Code de commerce et du Code.

L'Émetteur est une société membre du groupe Action Logement tel que défini à l'article L.313-17 du Code.

8.6 Siège social

L'adresse du siège social et les coordonnées téléphoniques et internet de l'Émetteur sont les suivantes :

Action Logement Services
19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France
Tél. : +33 (0) 1 87 02 10 00
Site Internet : www.actionlogement.fr
E-mail : programmeEMTN@actionlogement.fr

8.7 Forme juridique

L'Émetteur est une société par actions simplifiées de droit français, régie par les dispositions générales du Code de commerce sous réserve des dispositions expresses du Code.

8.8 Législation applicable

L'Émetteur est agréé par l'ACPR en qualité de société de financement autorisée à réaliser des opérations de crédit. A ce titre, l'Émetteur est soumis au respect des dispositions du Code monétaire et financier applicables aux activités qu'il exerce et à son statut de société de financement. L'Émetteur est placé sous la supervision et le contrôle de l'ACPR et est notamment soumis aux règles prudentielles et d'organisation propres aux sociétés de financement.

L'activité de l'Émetteur est par ailleurs encadrée par les dispositions du Code (articles L.313-19 et suivants du Code).

8.9 Notation assignée à l'Émetteur

La dette à long terme de l'Émetteur est notée Aa2, perspective stable, par Moody's et AA-, perspective stable, par Fitch, à la date du présent Document d'Information, et pourrait à l'avenir être notée par d'autres agences de notation. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou retirée par l'agence de notation concernée.

9 CONTRATS IMPORTANTS

Le Code prévoit que les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs Emplois sont fixées par les conventions quinquennales.

La Convention Quinquennale 2018-2022 avait fait l'objet d'un avenant signé le 25 avril 2019 portant sur le PIV sur la période 2019-2022. Le PIV visait à mobiliser des ressources complémentaires pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès au logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires.

La Convention Quinquennale 2018-2022 ainsi que le PIV avaient fait l'objet d'un avenant signé le 15 février 2021, visant à conforter la relance et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social, et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale, en complémentarité du plan de relance de l'État. Les stipulations de cet avenant redéfinissaient et ajustaient, dans cette perspective, les objectifs et les enveloppes de la Convention Quinquennale 2018-2022 et du PIV.

En application de la Convention Quinquennale 2018-2022 et de ses avenants, des conventions ont complété et précisé les modalités d'intervention d'Action Logement Services :

- un avenant à la convention tripartite du 2 octobre 2015 relative au financement du PNRU et du NPNRU a été signé le 11 juillet 2018 entre l'État, ALG et l'ANRU ;
- en application de l'avenant à la Convention Quinquennale 2018-2022 et au PIV signé le 15 février 2021, un protocole tripartite entre l'État, ALG et l'ANRU, sous forme d'avenant à la convention susvisée, a été signé le 10 juillet 2021 pour préciser les modalités d'amplification financière du NPNRU qui passe d'un montant de 10,0 milliards d'euros à 12,0 milliards d'euros.

En application de la Convention Quinquennale 2018-2022, une convention tripartite entre l'État, Action Logement (ALG et l'Émetteur) et la CDC a été signée le 5 juin 2018 afin de préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre des prêts de haut de bilan bonifiés prévus dans la Convention Quinquennale 2018-2022, y compris celles de la garantie de l'État sur les versements de l'Émetteur à la CDC. Les PHB2.0 sont des prêts qui étaient distribués par la CDC aux bailleurs sociaux sur la période 2018-2020 pour un montant total de 2 milliards d'euros ayant une durée de 30 ans ou 40 ans avec un différé d'amortissement à taux zéro durant 20 ans. Les conditions financières très avantageuses de ces PHB2.0 étaient rendues possibles grâce à la subvention de bonification versée à la CDC par l'Émetteur. Cet engagement représente un montant cumulé de 812,5 millions d'euros dont le paiement est étalé de 2020 à 2043.

Cette convention portant sur les PHB2.0 est assortie d'une convention tripartite de garantie financière qui a été signée le 5 juin 2018 entre l'État, l'Émetteur et la CDC. Celle-ci a défini les modalités de mise en place, de suivi et de mise en jeu de la garantie financière, constituée sous forme de nantissemements de créances, accordée par l'Émetteur à la CDC en garantie du paiement de la bonification des PHB2.0. Cette garantie financière vient en contre-garantie de la garantie accordée par l'État.

La convention quinquennale en vigueur à la Date du Document d'information a été signée le 16 juin 2023 entre l'État et ALG pour la période 2023-2027. Les conventions prises en application de la Convention Quinquennale 2018-2022 resteront en vigueur jusqu'à la signature éventuelle d'avenants de prolongations, qui seront pris sur la base de la Convention Quinquennale 2023-2027.

Une convention tripartite entre l'ANRU, l'État et ALG pour la période 2023-2027 pourrait être négociée à l'issue de la conclusion de la nouvelle convention entre l'État et ALG.

10 COMMISSAIRES AUX COMPTES ET AUTRES CONTROLES

10.1 Commissaires aux comptes titulaires et suppléants

Les commissaires aux comptes titulaires de l'Émetteur sont :

- PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
- MAZARS SA, Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Defense Cedex

Les commissaires aux comptes suppléants de l'Émetteur sont :

- Emmanuel Benoist, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
- CBA SARL, Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Defense Cedex

10.2 Contrôle de l'ACPR

L'Émetteur est agréé par l'ACPR en qualité de société de financement autorisée à réaliser des opérations de crédit. A ce titre, l'Émetteur est soumis au respect des dispositions du Code monétaire financier applicables aux activités qu'il exerce et à son statut de société de financement. L'Émetteur est placé sous la supervision de l'ACPR et est notamment soumis aux règles prudentielles et d'organisation propres aux sociétés de financement.

10.3 Contrôle de l'ANCOLS

Aux termes de l'article L.342-1 du Code, l'ANCOLS est un établissement public de l'État à caractère administratif chargé d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la PEEC. L'ANCOLS a notamment pour mission d'évaluer l'efficacité avec laquelle l'Émetteur s'acquitte des missions qui découlent de l'exercice des compétences qui lui sont reconnues par la loi et exerce ses missions sur les entités du groupe Action Logement dont l'Émetteur est membre.

10.4 Contrôle de la Cour des comptes

Aux termes de l'article L.111-12 du Code des juridictions financières, la Cour des comptes contrôle les organismes membres du groupe Action Logement dont fait partie l'Émetteur.

10.5 Contrôle de l'Inspection générale des finances

L'Émetteur est soumis au contrôle de l'Inspection générale des finances.

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS



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 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.

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 n 2022 / 2021 (M€)	Evolution n 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	-	-		-
Total des ressources hors appel aux marchés	3 051	3 018	3 023	2 710	2 661	-49	-2%
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%
Total des engagements	2 582	2 663	5 838	7 521	6 379	-1 143	-15%
<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 brute²⁸ 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 :

²⁸ 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 (%)
Produit net non bancaire	601	580	-1 676	-3 714	-769	+2 945	-79%
<i>Participation des employeurs (+)</i>	<i>1 507</i>	<i>1 536</i>	<i>1 600</i>	<i>1 304</i>	<i>1 386</i>	+82	+6%
<i>Subventions (-)</i>	<i>-906</i>	<i>-955</i>	<i>-3 276</i>	<i>-5 017</i>	<i>-2 154</i>	+2 863	-57%
Produit net bancaire	152	134	126	113	84	-29	-25%
Produit net d'exploitation	753	715	-1 550	-3 600	-684	+2 916	-81%
Frais de gestion et autres produits	-303	-357	-295	-296	-298	-1	+1%
Résultat brut d'exploitation	450	358	-1 845	-3 897	-982	+2 915	-75%
Coût du risque	-13	11	-62	-57	-98	-41	+72%
Résultat d'exploitation	437	368	-1 906	-3 953	-1 080	+2 874	-73%
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		43	1	1	0	-1	-80%
Résultat courant avant impôt	437	411	-1 905	-3 952	-1 080	+2 873	-73%
Résultat exceptionnel		-2					
Impôt sur les bénéfices	-1	-11	-1	-1	-1	0	-3%
Résultat net (part du groupe)	436	398	-1 906	-3 954	-1 081	+2 873	-73%

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.

Sur cette base le Conseil d'administration d'ALS a validé, le 21 juin 2023, le plan moyen terme 2023-2027 de l'Emetteur, 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 :
 - Prêts, aides et services aux personnes physiques ;
 - Financement des bailleurs sociaux et intermédiaires ;
 - 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^{er} 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

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

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

CONTACTS PRESSE

Sophie Benard : 07 50 60 95 78 / sophie.benard@actionlogement.fr

Franck Thiebaut : 06 73 76 74 98 / franckthiebaut@ft-consulting.net

MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES

[Gouvernance des Produits MiFID II / Marché Cible : contreparties éligibles et client professionnels – Uniquement pour les besoins du processus d'approbation du produit [du][de chaque] producteur, l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« AEMF ») le 5 février 2018²⁹, a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Titres comprend les contreparties éligibles et clients professionnels uniquement, tels que définis par la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; et (ii) tous les canaux de distribution des Titres à des contreparties éligibles et à des client professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « **distributeur** ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible réalisé par le[s] producteur[s] ; cependant, un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible faite par le[s] producteur[s]) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.]

30

[Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni / Marché cible : contreparties éligibles et clients professionnels – Uniquement pour les besoins du processus d'approbation du produit [du][de chaque] producteur, l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Titres comprend les contreparties éligibles telles que définis dans le Guide des Règles de Conduite de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni (*FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook*) (le « **COBS** »), et les clients professionnels, tels que définis dans le Règlement (UE) no 600/2014 qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (le « **MiFIR du Royaume-Uni** ») ; et (ii) tous les canaux de distribution des Titres à des contreparties éligibles ou à des clients professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « **distributeur** ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible réalisée par le[s] producteur[s] ; cependant un distributeur soumis au Guide relatif à l'Intervention sur les Produits et à la Gouvernance des Produits de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni (*FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook*) (les « **Règles de Gouvernance des Produits MiFIR du Royaume-Uni** ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible faite par le[s] producteur[s]) et de déterminer les canaux de distributions appropriés.³¹³²

INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL ÉTABLIS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN – Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et, à compter de cette date, ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de

²⁹ Ou le paragraphe 19 des recommandations publiées par l'AEMF le 27 mars 2023, à partir de la date de leur entrée en application, prévue en octobre 2023.

³⁰ À insérer après évaluation du marché cible des Titres en prenant en compte les cinq (5) catégories auxquelles il est fait référence au point 18 des recommandations sur les exigences de gouvernance des produits publiées par l'AEMF le 5 février 2018, en cas de marché cible réservé aux investisseurs professionnels et contreparties éligibles uniquement.

³¹ À insérer après évaluation du marché cible des Titres en prenant en compte les cinq (5) catégories auxquelles il est fait référence au point 18 des recommandations sur les exigences de gouvernance des produits publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), en cas de marché cible réservé aux investisseurs professionnels et contreparties éligibles uniquement.

³² La légende peut ne pas être nécessaire si les Membres du Syndicat de Placement des Titres ne sont pas soumis aux Règles de Gouvernance des Produits MiFIR du Royaume-Uni. Selon l'emplacement des producteurs, il peut y avoir des situations où soit la légende Gouvernance des Produits MiFID II soit la légende Gouvernance des Produits MiFIR II au Royaume-Uni, soit les deux, devra ou devront être insérées.

tout investisseur de détail dans l'Espace Économique Européen (« **EEE** »). Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de [la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « MiFID II »)][MiFID II] ; (ii) un client au sens de la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, tel que modifié (le « **Règlement PRIIPs** ») pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail dans l'EEE n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail dans l'EEE pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs.

INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DETAIL AU ROYAUME-UNI – Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et, à compter de cette date, ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail au sens du point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« **EUWA** ») ; (ii) un client au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « **FSMA** ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA (le « **Règlement PRIIPs du Royaume-Uni** »), pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail au Royaume-Uni n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

Conditions Définitives en date du [●]

[Logo]

Action Logement Services SAS
Programme d'émission de titres de créance durables
(*Sustainable Euro Medium Term Note Programme*)
de 9.500.000.000 d'euros

LEI (*Legal Entity Identifier*) :
969500O2QYH3YW92C551

[Brève description et montant des Titres]

Souche n° : [●]

Tranche n° : [●]

Prix d'émission : [●]%

[Nom(s) du (des) Agent(s) Placeur(s)]

PARTIE A – CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les termes utilisés ci-après seront réputés être définis pour les besoins des Modalités incluses dans le Document d'Information en date du 13 septembre 2023 [et dans le supplément au Document d'Information en date du [●]] qui constitue[nt] [ensemble] un document d'information.

Le présent document constitue les Conditions Définitives relatives à l'émission des Titres décrits ci-après et doivent être lues conjointement avec le Document d'Information [tel que modifié]. L'information complète sur l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales consolidées et l'offre des Titres est uniquement disponible sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Document d'Information [tel que modifié]. Le Document d'Information [, le supplément au Document d'Information] et les Conditions Définitives sont disponibles sur les sites internet (a) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et (b) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>), [et] aux heures habituelles d'ouverture aux bureaux désignés du (des) Agent(s) Payeur(s) auprès desquels il est possible d'en obtenir copie.

(La formulation suivante est applicable si la première Tranche d'une émission dont le montant est augmenté a été émise en vertu d'un document d'information portant une date antérieure.)

Les termes utilisés ci-après seront réputés être définis pour les besoins des modalités [2019] [2021] [2022] incorporées par référence dans le Document d'Information en date du 13 septembre 2023, [tel que complété par le supplément en date du [●] et] qui constituent [ensemble] un document d'information.

Le présent document constitue les Conditions Définitives relatives à l'émission des Titres décrits ci-après et doivent être lues conjointement avec le Document d'Information [tel que modifié], (à l'exclusion du chapitre "Modalités des Titres" qui est remplacé par les Modalités [2019] [2021] [2022]). L'information complète sur l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales consolidées et l'offre des Titres est uniquement disponible sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Document d'Information [tel que modifié]. Le Document d'Information [, le supplément au Document d'Information] et les Conditions Définitives sont disponibles sur les sites internet (a) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et (b) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>), [et] aux heures habituelles d'ouverture aux bureaux désignés du (des) Agent(s) Payeur(s) auprès desquels il est possible d'en obtenir copie.

(Compléter toutes les rubriques qui suivent ou préciser « Non Applicable » (N/A). La numérotation doit demeurer identique à celle figurant ci-dessous, et ce, même si « Non Applicable » est indiqué pour un paragraphe ou un sous-paragraphe particulier. Les termes en italique sont des indications permettant de compléter les Conditions Définitives.)

[(Lorsque des conditions définitives doivent être ajoutées, il doit être déterminé si (i) elles peuvent être directement ajoutées dans les Conditions Définitives concernées ou si (ii) elles doivent faire l'objet d'un supplément au Document d'Information.)]

- 1 (i) Souche n° : [●]
(ii) Tranche n° : [●]

(Si la Souche est fongible avec une Souche existante, indiquer les caractéristiques de cette Souche, y compris la date à laquelle les Titres deviennent fongibles.)

2 Devise ou Devise(s) Prévues(s) : [●]

3 Montant Nominal Total :

- (i) Souche : [●]

- (ii) Tranche : [●]
- 4 Prix d'émission :** [●]% du Montant Nominal Total [majoré des intérêts courus à partir du [insérer la date] (*le cas échéant*)]
- 5 Valeur Nominale Indiquée :** [●]
- 6 (i) Date d'Émission :** [●]
- (ii) Date de Début de Période d'Intérêts :** [*Préciser*/Date d'Émission/Non Applicable]
- 7 Date d'Échéance :** [*Préciser la date*/Non Applicable]
- 8 Base d'Intérêt :** Taux Fixe de [●]%
(*autres détails indiqués ci-dessous*)
- 9 Base de Remboursement :** [À moins qu'ils n'aient déjà été remboursés ou rachetés et annulés, les Titres seront remboursés à la Date d'Échéance à [100] % de leur Valeur Nominale Indiquée.]
- 10 Option(s) de remboursement :** [Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle]
[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up*]
[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole*]
(*autres détails indiqués ci-dessous*)
[Non Applicable]
- 11 Date de l'autorisation d'émission des Titres :** Décision du [Conseil d'administration / Directeur Général] de l'Émetteur en date du [●]
- 12 Méthode de distribution :** [Syndiquée/Non syndiquée]

DISPOSITIONS RELATIVES AUX INTÉRÊTS À PAYER

- 13 Dispositions relatives aux intérêts des Titres :**
- (i) Taux d'Intérêt : [●]% par an [payable [annuellement / semestriellement / trimestriellement / mensuellement] à terme échu]
- (ii) Date(s) de Paiement du Coupon : [●] de chaque année [non ajusté/ajusté conformément à la [*Préciser la Convention de Jour Ouvré et tout Centre(s) d'Affaires applicable pour la définition de « Jour Ouvré »*]]
- (iii) Montant(s) de Coupon Fixe : [●] pour [●] de Valeur Nominale Indiquée
- (iv) Montant(s) de Coupon Brisé : [*Insérer les informations relatives aux coupons brisés initiaux ou finaux qui ne correspondent pas au(x) Montant(s) du Coupon Fixe et à la (aux) Date(s) de Paiement du Coupon à laquelle (auxquelles) ils se réfèrent/ Non Applicable*]

- (v) Méthode de Décompte des Jours : [Exact/Exact - ICMA]
 [Exact/365 (Fixe)]
 [Exact/360]
 [30/360]
 [360/360]
 [Base Obligataire]
- (vi) Date(s) de Détermination : [●] de chaque année (*Indiquer les Dates de Paiement d'Intérêts normales, en ignorant la Date d'Émission et la Date d'Échéance dans le cas d'un premier ou dernier coupon long ou court. N.B. : seulement applicable lorsque la Méthode de Décompte des Jours est Exact/Exact – ICMA*)

DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT

- 14 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle :** [Applicable/Non Applicable]
 (*Si non applicable, supprimer les sous-paragraphes suivants*)
- Date de Remboursement à Maturité Résiduelle : [●]
- 15 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation *Clean-up* :** [Applicable/Non Applicable]
- 16 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* :** [Applicable/Non Applicable]
 (*Si non applicable, supprimer les sous-paragraphes suivants*)
- (i) Marge de Remboursement *Make-Whole* : [●]
- (ii) Taux de Remboursement *Make-Whole* : [Cotation de la Banque de Référence/Taux de Référence Écran]
- (iii) Titre de Référence : [●]
- (iv) Taux de Référence Écran : [●]/[Non Applicable]
- (v) Banques de Référence : [Non applicable/Telles qu'indiquées dans les Modalités]
- (vi) Si les Titres sont remboursables partiellement :
- (a) Montant de Remboursement Minimum : [[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]/Non Applicable]

- (b) Montant de Remboursement Maximal : [[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]/Non Applicable]
- 17 Montant de Remboursement Final de chaque Titre :** [●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]
- 18 Montant de Remboursement Anticipé :**
Montant(s) de Remboursement Anticipé de chaque Titre payé(s) lors du remboursement prévu aux paragraphes 14, 15 et 16 ci-dessus et pour des raisons fiscales : [●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TITRES

- 19 Forme des Titres :** Titres dématérialisés au porteur
- 20 Place(s) Financière(s) ou autres dispositions particulières relatives aux dates de paiement pour les besoins de l'Article 7(d) :** [Non Applicable/Préciser]
- 21 Redénominations, changements de valeur nominale et de convention :** [Non Applicable/ Application des dispositions [de l'Article 1(d)]]
- 22 Dispositions relatives à la consolidation :** [Non Applicable/ Application des dispositions [de l'Article 12(b)]]
- 23 Masse (Article 11) :** Nom et adresse du Représentant : [●]
[Nom et adresse du Représentant Suppléant : [●]]
[Le Représentant ne recevra aucune rémunération. / Le Représentant recevra une rémunération de [●] euros.
Compléter]

GÉNÉRALITÉS

Le montant principal total des Titres émis a été converti en euro au taux de [●], soit une somme de (uniquement pour les Titres qui ne sont pas libellés en euros) : [●]

Signé pour le compte d'Action Logement Services SAS :

Par : _____

Dûment habilité

PARTIE B – AUTRE INFORMATION

1 [FACTEURS DE RISQUES

[Non Applicable/insérer tout facteur de risques relatif à l'Émetteur et/ou aux Titres qui ne serait pas couvert dans la section « Facteurs de risques » du Document d'Information]

2 COTATION ET ADMISSION À LA NÉGOCIATION :

- (i) Cotation : [Marché Euro MTF de la Bourse du Luxembourg] [et]
[Marché Euronext Growth d'Euronext Paris]
- (ii) Admission aux négociations : [Une demande d'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF de la Bourse du Luxembourg à compter du [●] a été réalisée par l'Émetteur (ou pour son compte).]
[Une demande d'admission des Titres aux négociations sur marché Euronext Growth de la Bourse de Paris à compter du [●] a été réalisée par l'Émetteur (ou pour son compte).]
(en cas d'émission assimilable, indiquer que les Titres originaux sont déjà admis aux négociations.)
[Non Applicable]
- (iii) Estimation des dépenses totales liées à l'admission aux négociations : [●]/Non Applicable

3 NOTATIONS

- Notations : [Les Titres à émettre ont fait l'objet des notations suivantes :
- [[noms des agences de notation] : [●]
[noms des agences de notation] : [●]]
- [[●]/[Chacune des agences ci-avant] est une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne et enregistrée conformément au règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit, tel que modifié (le « **Règlement ANC** ») et sont inscrites sur la liste des agences de notation enregistrée telle que publiée sur le site internet de l'Autorité européenne des marchés financiers (<https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation>) conformément au Règlement ANC.]

4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

[Quand des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'Émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

En outre, l'Émetteur identifiera la (les) source(s) d'information.]

5 INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION

L'objet de cette section est de décrire tout intérêt, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission de Titres, en identifiant chacune des personnes concernées et en indiquant la nature de cet intérêt. Ceci pourrait être satisfait par l'insertion de la déclaration suivante : « À l'exception des commissions payables à l'(aux) Agent(s) Placeurs(s) conformément au chapitre « Souscription et Vente » du Document d'Information, à la connaissance de l'Émetteur, aucune personne impliquée dans l'offre des Titres n'y a d'intérêt significatif ».

6 [RAISONS DE L'OFFRE, ESTIMATION DU PRODUIT NET ET DES DÉPENSES TOTALES

Un montant équivalent au produit net de l'émission des Titres sera utilisé pour financer ou refinancer, en tout ou partie, un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux.

(A compléter le cas échéant)]

7 RENDEMENT

Rendement :

[●] % par an

Le rendement est calculé à la [Date d'Émission] sur la base du [Prix d'Émission]. Ce n'est pas une indication des rendements futurs.]

8 INFORMATIONS OPÉRATIONNELLES

Code ISIN :

FR[●]

Code commun :

[●]

Dépositaires :

(a) Euroclear France agissant comme
Dépositaire Central :

[Oui/Non]

(b) Dépositaire Commun pour Euroclear
Bank SA/NV et Clearstream Banking,
S.A. :

[Oui/Non]

Tout système(s) de compensation autre
qu'Euroclear Bank SA/NV et Clearstream
Banking, S.A., et numéro(s) d'identification
correspondant :

[Non Applicable/indiquer le(s) nom(s), numéro(s) et
adresse(s)]

Livraison :

[Livraison [contre paiement/franco]]

Noms et adresses des Agents Payeurs initiaux
désignés pour les Titres (si différents du
Programme) :

[●]

Noms et adresses des Agents Payeurs additionnels désignés pour les Titres (le cas échéant) : [●]

9 PLACEMENT

Méthode de distribution : [Syndiquée/Non syndiquée]

(i) Si syndiqué, noms des Membres du Syndicat de Placement : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

(ii) Date du contrat de souscription : [●]

(iii) Établissement(s) chargé(s) des Opérations de Stabilisation (le cas échéant) : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

Si non-syndiqué, nom de l'Agent Placeur : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

Restrictions de vente : [Non Applicable/*indiquer toute restriction de vente additionnelle qui ne serait pas couverte dans la section « Souscription et vente » du Document d'Information*]

10 AUTRES INFORMATIONS [●]

(insérer toute information additionnelle)

SOUSCRIPTION ET VENTE

Sous réserve des modalités du contrat de placement modifié en date du 13 septembre 2023 conclu entre l'Émetteur, les Agents Placeurs Permanents et les Arrangeurs (tel qu'il pourra être amendé, le « **Contrat de Placement Modifié** »), les Titres seront offerts par l'Émetteur aux Agents Placeurs Permanents. L'Émetteur se réserve toutefois le droit de vendre des Titres directement pour son propre compte à des Agents Placeurs qui ne sont pas des Agents Placeurs Permanents. Les Titres pourront être revendus au prix du marché ou à un prix similaire qui prévaudra à la date de ladite revente et qui sera déterminé par l'Agent Placeur concerné. Les Titres pourront également être vendus par l'Émetteur par l'intermédiaire d'Agents Placeurs agissant en qualité de mandataires de l'Émetteur. Le Contrat de Placement Modifié prévoit également l'émission de Tranches syndiquées souscrites solidairement par deux ou plusieurs Agents Placeurs.

L'Émetteur paiera (le cas échéant) à chaque Agent Placeur concerné une commission fixée d'un commun accord avec ledit Agent Placeur relativement aux Titres souscrits par celui-ci. L'Émetteur a accepté de rembourser aux Arrangeurs les frais qu'ils ont supportés à l'occasion de la mise à jour du Programme, et aux Agents Placeurs certains des frais liés à leur intervention dans le cadre de ce Programme.

L'Émetteur s'est engagé à indemniser les Agents Placeurs au titre de certains chefs de responsabilité encourus à l'occasion de l'offre et la vente des Titres. Le Contrat de Placement Modifié autorise, dans certaines circonstances, les Agents Placeurs à résilier tout accord qu'ils ont conclu pour la souscription de Titres préalablement au paiement à l'Émetteur des fonds relatifs à ces Titres.

Restrictions de vente

Généralités

Les présentes restrictions de vente pourront être complétées d'un commun accord entre l'Émetteur et les Agents Placeurs notamment mais non exclusivement à la suite d'une modification dans la législation, la réglementation ou une directive applicable. Une telle modification sera mentionnée dans un supplément au présent Document d'Information ou dans les Conditions Définitives.

Chaque Agent Placeur s'est engagé à respecter, dans toute la mesure du possible, les lois, réglementations et directives concernées dans chaque pays dans lequel il achète, offre, vend ou remet des Titres ou dans lequel il détient ou distribue le Document d'Information, tout autre document d'offre ou toutes Conditions Définitives et ni l'Émetteur, ni aucun des autres Agents Placeurs n'encourent de responsabilité à ce titre.

Interdiction d'offre et de vente aux investisseurs de détail établis dans l'Espace Économique Européen

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti que, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir qu'il n'a pas offert, vendu ou mis autrement à la disposition ni n'offrira, ne vendra ou ne mettra autrement à la disposition les Titres à un investisseur de détail établi dans l'EEE. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **investisseur de détail** » désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants :

- (a) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; et/ou
- (b) un client au sens de la Directive 2016/97/UE sur la distribution d'assurances, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II.

L'expression « **offre** » inclut la communication sous quelque forme que ce soit et par quelque moyen que ce soit, présentant une information suffisante sur les termes de l'offre et les Titres à offrir propre à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire les Titres.

États-Unis

Les Titres n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières et ne pourront être offerts ou vendus, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis (*United States*) autrement que dans le cadre des opérations exemptées des exigences d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans la Réglementation S.

Les Titres sont offerts et vendus en dehors des États-Unis (*United States*) dans le cadre des opérations extraterritoriales (*offshore transactions*) conformément à la Réglementation S.

En outre, l'offre ou la vente par tout Agent Placeur (qu'il participe ou non à l'offre de la Tranche particulière de Titres) de Titres sur le territoire des États-Unis (*United States*) durant les quarante (40) premiers jours suivant le commencement de l'offre d'une Tranche particulière de Titres, peut constituer une violation des obligations d'enregistrement de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

Le présent Document d'Information a été préparé par l'Émetteur en vue de son utilisation dans le cadre de l'offre ou de la vente des Titres en dehors des États-Unis (*United States*). L'Émetteur et les Agents Placeurs se réservent la faculté de refuser l'acquisition de tout ou partie des Titres, pour quelque raison que ce soit. Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre à une quelconque personne aux États-Unis (*United States*). La diffusion du présent Document d'Information à toute personne sur le territoire des États-Unis (*United States*) par toute personne est interdite, de même que toute divulgation de l'un des éléments qui y est contenu à toute personne sur le territoire des États-Unis (*United States*) sans le consentement préalable écrit de l'Émetteur.

Royaume-Uni

Interdiction d'offre et de vente aux investisseurs de détail établis au Royaume-Uni

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti que, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir qu'il n'a pas offert, vendu ou mis autrement à la disposition ni n'offrira, ne vendra ou ne mettra autrement à la disposition les Titres à un investisseur de détail établi au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **investisseur de détail** » désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants :

- (a) un client de détail tel que défini au point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« **EUWA** ») ; et/ou
- (b) au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « **FSMA** ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA.

L'expression « **offre** » inclut la communication sous quelque forme que ce soit et par quelque moyen que ce soit, présentant une information suffisante sur les termes de l'offre et les Titres à offrir propre à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire les Titres.

Autres restrictions réglementaires

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir, que :

- (a) concernant les Titres ayant une maturité inférieure à un (1) an, (a) il est une personne dont l'activité habituelle est d'intervenir afin d'acquérir, de détenir, de gérer ou de réaliser des investissements (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de ses activités et (b) il n'a pas offert, vendu, et qu'il n'offrira pas ou ne vendra pas de Titres autrement qu'à des personnes dont les activités ordinaires impliquent l'acquisition, la détention, la gestion ou la réalisation d'investissement (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de leurs activités ou dont il est raisonnable de penser que l'acquisition ou la réalisation d'investissement (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de leurs activités ne constitue pas une contravention aux dispositions de la Section 19 de la FSMA) ;
- (b) il n'a communiqué ou ne fait communiquer et il ne communiquera ou ne fera communiquer une invitation ou des avantages concernant la réalisation d'une activité financière (au sens des dispositions de la Section 21 de la FSMA) reçus par lui, en relation avec l'émission ou la vente de Titres, que dans des circonstances telles que les dispositions de la Section 21(1) de la FSMA ne s'appliquent ou ne s'appliqueront pas à l'Émetteur ; et
- (c) il a satisfait et satisfera à toutes les dispositions applicables de la FSMA en relation avec tout ce qu'il aura effectué concernant les Titres au Royaume-Uni, depuis le Royaume-Uni, ou de toute autre façon impliquant le Royaume-Uni.

France

Chacun des Agents Placeurs et de l'Émetteur a déclaré et reconnu qu'il n'a pas offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra, directement ou indirectement, de Titres en France, et n'a pas distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer en France, le Document d'Information, les Conditions Définitives concernées ou tout autre document d'offre relatif aux Titres, à des personnes autres que des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(e) du Règlement Prospectus ainsi que les règles qui en découlent en France.

Le présent Document d'Information n'a pas été soumis aux procédures d'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- (1) Le *Legal Entity Identifier* (LEI) de l'Émetteur est 969500O2QYH3YW92C551.
- (2) Le site internet de l'Émetteur est <http://www.actionlogement.fr>. Les informations contenues sur <http://www.actionlogement.fr> ne font pas partie du Document d'Information, à l'exception des informations contenues dans les Documents Incorporés par Référence.
- (3) L'Émetteur a obtenu tous accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de la mise à jour du Programme.

Toute émission de Titres sous le Programme requiert l'autorisation préalable du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe et du Conseil d'administration de l'Émetteur qui peut déléguer son pouvoir au Directeur général.

- (4) Il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation et/ou performance financière ou commerciale de l'Émetteur et de ses filiales consolidées depuis le 31 décembre 2022.
- (5) Il n'y a pas eu de détérioration significative dans les perspectives de l'Émetteur et de ses filiales consolidées depuis le 31 décembre 2022.
- (6) Dans les douze (12) mois précédant la date du présent Document d'Information, ni l'Émetteur, ni aucune de ses filiales consolidées n'est et n'a été impliqué dans aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage et n'a connaissance d'aucune procédure telle en suspens ou dont il est menacé qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Émetteur et ses filiales consolidées.
- (7) Il n'existe aucun contrat important qui ait été conclu en dehors du cadre normal des affaires de l'Émetteur et qui pourrait conférer à l'un quelconque des membres du groupe constitué de l'Émetteur et ses filiales consolidées, un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'Émetteur à remplir les obligations que lui imposent les Titres émis à l'égard de leurs Porteurs.
- (8) Certaines données contenues au chapitre « *Description de l'Émetteur* » proviennent d'une source tierce, l'Émetteur confirme que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant qu'il le sache et est en mesure de le vérifier, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.
- (9) Une demande d'admission des Titres aux opérations de compensation des systèmes Euroclear France (66 rue de la Victoire, 75009 Paris, France), Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et Clearstream (42 avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) pourra être déposée. Le Code Commun et le code ISIN (numéro d'identification international des valeurs mobilières) ou le numéro d'identification de tout autre système de compensation concerné pour chaque Souche de Titres sera indiqué dans les Conditions Définitives concernées.
- (10) PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, France et KPMG SA Tour EQHO, 2 avenue Gambetta CS 60055, 92066 Paris La Défense, France ont vérifié et rendu des rapports d'audit ne contenant aucune réserve sur les états financiers consolidés de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 et sur les comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022. L'Émetteur n'établit pas de comptes intermédiaires. PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG SA sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.
- (11) Le présent Document d'Information sera publié sur les sites internet (i) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.luxse.com>) et (ii) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

- (12) Aussi longtemps que des Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, des copies des documents suivants seront disponibles, dès leur publication, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs :
- (i) les statuts de l'Émetteur,
 - (ii) les états financiers audités de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022,
 - (iii) une copie du présent Document d'Information, de tous suppléments au Document d'Information, ainsi que de tout nouveau Document d'Information, et
 - (iv) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Émetteur dont une quelconque partie serait incluse ou à laquelle il serait fait référence dans le présent Document d'Information.

Aussi longtemps que des Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, le Contrat de Service Financier Modifié pourra être consulté aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) dans les bureaux de l'Émetteur ou du (des) Agent(s) Payeur(s).

- (13) Le prix et le montant des Titres émis dans le cadre de ce Programme seront déterminés par l'Émetteur et chacun des Agents Placeurs concernés au moment de l'émission en fonction des conditions du marché.
- (14) Certains Agents Placeurs et leurs affiliés sont engagés et peuvent à l'avenir s'engager dans l'activité de prêt, de banque d'investissement et / ou des opérations commerciales bancaires et peuvent effectuer des services pour l'Émetteur et ses affiliés dans le cours habituel des affaires. À ce titre, lorsqu'il existe un lien de prêteur à emprunteur entre l'Émetteur et un ou plusieurs Agents Placeurs, il ne peut être exclu que tout ou partie des produits de toute émission de Titres soit utilisée afin de rembourser tout ou partie de ces prêts. En outre, dans le cours habituel de leurs activités commerciales, les Agents Placeurs et leurs affiliés peuvent prendre ou détenir un large éventail d'investissements et échanger activement des titres de dette et des titres de capital (ou des titres dérivés qui leurs sont liés) et des instruments financiers (y compris des prêts bancaires) pour leur propre compte et pour le compte de leurs clients. Ces investissements et activités portant sur ces titres financiers peuvent concerner des titres financiers et / ou instruments de l'Émetteur. Certains des Agents Placeurs ou de leurs affiliés qui ont une relation de crédit avec l'Émetteur couvrent systématiquement leur exposition au crédit vis à vis de l'Émetteur en conformité avec leurs politiques de gestion des risques habituels.

L'Émetteur peut désigner un Agent Placeur en tant qu'Agent de Calcul au titre d'une émission de Titres. Dans ce cas, l'Agent de Calcul peut potentiellement être membre d'un groupe financier international impliqué, dans l'exercice normal de l'activité de l'Émetteur, dans une large gamme d'activités bancaires dans le cadre desquelles des conflits d'intérêts peuvent survenir. Tout en ayant, le cas échéant, mis en place des barrières d'informations et des procédures pour gérer les conflits d'intérêts, l'Agent de Calcul peut, parfois, dans ses autres activités bancaires être impliqué dans des opérations incluant un indice ou des produits dérivés liés qui peuvent avoir un effet sur les créances des porteurs durant la période de détention et à l'échéance des Titres ou sur le prix de marché, la liquidité ou la valeur des Titres et qui peuvent être défavorables aux intérêts des porteurs.

- (15) Dans le cadre de chaque Tranche, l'Agent Placeur ou l'un des Agents Placeurs (le cas échéant) pourra intervenir en qualité d'établissement chargé des opérations de stabilisation (l'« **Établissement chargé des Opérations de Stabilisation** »). L'identité de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation sera indiquée dans les Conditions Définitives concernées. Pour les besoins de toute émission,

l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation, (ou toute personne agissant pour le compte de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation) peut effectuer des sur-allocations de Titres ou des opérations en vue de maintenir le cours des Titres à un niveau supérieur à celui qu'ils atteindraient autrement en l'absence de telles opérations. Cependant, il n'est pas assuré que l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation (ou toute personne agissant pour le compte de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation) effectuera de telles opérations.

- (16) Dans le présent Document d'Information, à moins qu'il ne soit autrement spécifié ou que le contexte ne s'y prête pas, toute référence à « € », « **Euro** », « **EUR** » et « **euro** » vise la devise ayant cours légal dans les États membres de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Économique Européenne, toute référence à « £ », « livre sterling » et « **Sterling** » vise la devise légale ayant cours au Royaume-Uni, toute référence à « \$ », « **USD** », « **dollar U.S.** » et « **dollar américain** » vise la devise légale ayant cours aux États-Unis d'Amérique, toute référence à « ¥ », « **JPY** » et « **yen** » vise la devise légale ayant cours au Japon.
- (17) L'Émetteur assume la responsabilité des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information.

Émetteur

Action Logement Services SAS

19/21 quai d'Austerlitz
75013 Paris
France

Arrangeurs

J.P. Morgan SE

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Francfort-sur-le-Main
Allemagne

Natixis

7, promenade Germaine Sablon
75013 Paris
France

Agents Placeurs

BNP Paribas

16, boulevard des Italiens
75009 Paris
France

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

12, place des Etats-Unis
CS 70052
92547 Montrouge Cedex
France

HSBC Continental Europe

38, avenue Kléber
75116 Paris
France

J.P. Morgan SE

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Francfort-sur-le-Main
Allemagne

Natixis

7, promenade Germaine Sablon
75013 Paris
France

Société Générale

29, boulevard Haussmann
75009 Paris
France

Agent Financier, Agent Payeur Principal et Agent de Calcul

Société Générale
32, rue du Champ de Tir
CS 30812
44308 Nantes Cedex 03
France

Commissaires aux Comptes de l'Émetteur

Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Conseils juridiques

de l'Émetteur

Allen & Overy LLP
32, rue François 1^{er}
75008 Paris
France

des Agents Placeurs

Linklaters LLP
25, rue de Marignan
75008 Paris
France

GLOSSAIRE

ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
ACV	Action Cœur de Ville
ADIL	Agences Départementales d'Information sur le Logement
AFL	Association Foncière Logement
ALG	Action Logement Groupe
ALI	Action Logement Immobilier
ANCOLS	Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APAGL	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CET 1	<i>Core Equity Tier 1</i>
CFDT	Confédération Française Démocratique du Travail
CFE-CGC	Confédération Française de l'Encadrement/CGC
CFTC	Confédération Française des Travailleurs Chrétiens
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CGT	Confédération Générale du Travail
CIL	Comités Interprofessionnels du Logement
Code	Code de la construction et de l'habitation
Coop'HLM	Coopératives HLM
CPME	Confédération des Petites et Moyennes Entreprises
CRAL	Comités Régionaux d'Action Logement
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO	Droit au Logement Opposable
DROM	Départements et Régions d'Outre-Mer
EPIC	Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESH	Entreprises Sociales pour l'Habitat
FNAL	Fonds National d'Aide au Logement
FNAP	Fonds National des Aides à la Pierre
FNAVDL	Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
FO	Confédération Générale du Travail Force Ouvrière
HLM	Habitations à Loyers Modérés
MEDEF	Mouvement des Entreprises de France

MOI	Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion
NPL	<i>Non Performing Loans</i>
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OLS	Organismes de Logement Social
ONV	Opérateur National de Vente
OPH	Offices Publics de l’Habitat
PACS	Pacte Civil de Solidarité
PEAEC	Participation des Employeurs Agricoles à l’Effort de Construction
PEC	Participation à l’Effort de Construction
PEEC	Participation des Employeurs à l’Effort de Construction
PHB2.0	Prêts de Haut de Bilan Bonifiés grâce à une subvention versée à la CDC
PHBB	Prêts de Haut de Bilan Bonifiés
PIV	Plan d’Investissement Volontaire
PIVOM	Plan d’Investissement Volontaire pour l’Outre-Mer
PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PSEEC	Participation Supplémentaire des Employeurs à l’Effort de Construction
PSLA	Prêt Social de Location Accession
QPV	Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
SEM	Sociétés d’Economie Mixte
SICF	Société Immobilière des Chemins de Fer
SIEG	Services d’Intérêt Economique Général
SNCF	Société Nationale des Chemins de Fer Français
SNE	Système National d’Enregistrement
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
USH	Union Sociale pour l’Habitat
VISALE	Visa pour le Logement et l’Emploi