Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

LES ATELIERS POUR L'INITIATION, LA PRODUCTION ET L'INSERTION - AIPI

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

LES ATELIERS POUR L'INITIATION, LA PRODUCTION ET L'INSERTION - AIPI
Association régie par la loi du 1er juillet 1901
Siège social : 17, rue Edouard Vaillant 77390 Verneuil l'Etang

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de l'association LES ATELIERS POUR L'INITIATION, LA PRODUCTION ET L'INSERTION

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'association LES ATELIERS POUR L'INITIATION, LA PRODUCTION ET L'INSERTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application des règlements ANC n°2022-06 et ANC n°2023-03 exposées au paragraphe « Changements de méthodes comptables et de présentation empêchant la comparaison » de l'annexe des comptes annuels.

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport financier du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'assemblée générale.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président administrateur unique.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre association.

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

En outre :

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 9 juin 2026

Signé par :
Jérôme Eustache
3DCD59F6CF01441...

Jérôme EUSTACHE

Associé

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

Groupe SOS
Entreprendre au profit de tous

AIPI

17 Rue Edouard Vaillant

77390 VERNEUIL L ETANG

Comptes Annuels

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISE	Frais d'établissement (I)						
	Immobilisations incorporelles						
	Frais de développement						
	Donations temporaires d'usufruit						
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés et droits assimilés						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	42 248		42 248	42 248		
	Constructions	8 066 145	4 499 863	3 566 282	3 889 250	322 968-	8.30-
	Installations techniques, matériel et outillage	285 916	264 507	21 408	37 424	16 015-	42.80-
	En cours, avances et acomptes	257 075		257 075	100 466	156 608	155.88
	Biens reçus par legs/dons destinés à être cédés						
	Immobilisations financières (1)						
	Participations	15		15	15		
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés	2 913		2 913	2 913		
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	6 148		6 148	8 801	2 652-	30.14-
	Total II	8 660 460	4 764 371	3 896 089	4 081 116	185 027-	4.53-
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Créances (2)						
	Créances clients, usagers et comptes rattachés	124 926	37 292	87 634	89 973	2 339-	2.60-
	Créances reçues par legs ou donations						
	Autres créances	370 234		370 234	393 033	22 799-	5.80-
	Charges constatées d'avance (2)	15 370		15 370	1 300	14 070	NS
	Valeurs mobilières de placement						
	Instruments financiers à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	158 868		158 868	383 265	224 397-	58.55-
	Total III	669 398	37 292	632 106	867 571	235 465-	27.14-
Comptes de Régularisation	Frais d'émission des emprunts **(IV)**						
	Primes de remboursement des emprunts **(V)**						
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation **(VI)**						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	9 329 858	4 801 663	4 528 195	4 948 687	420 492-	8.50-

(1) Dont à moins d'un an
(2) Dont à moins d'un an 503 013

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
FONDS PROPRES	Fonds propres sans droit de reprise :				
	Fonds propres statutaires				
	Fonds propres complémentaires				
	Fonds propres avec droit de reprise :				
	Fonds statutaires				
	Fonds propres complémentaires	131 562	131 562		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves :				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves pour projet de l'entité				
	Autres				
	Report à nouveau	182 383	176 045	6 338	3.60
	Résultat de l'exercice (Excédents ou Déficits)	118 910-	6 338	125 248-	NS
	Situation nette (sous total)	195 034	313 945	118 910-	37.88-
	Fonds propres consomptibles				
	Subventions d'investissement	2 751 991	2 980 353	228 363-	7.66-
	Provisions réglementées				
	Total I	2 947 025	3 294 298	347 273-	10.54-
AUTRES FONDS PROPRES	Fonds non remboursables				
	Avances conditionnées				
	Droits du concédant				
	Total II				
FONDS REPORTES ET DEDIES	Fonds reportés liés aux legs ou donations				
	Fonds dédiés	27 697	27 697		
	Total III	27 697	27 697		
PROVISIONS	Provisions pour risques	427 243	374 537	52 706	14.07
	Provisions pour charges		16 274	16 274-	100.00-
	Total IV	427 243	390 812	36 431	9.32
DETTES (1)	Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 036	1 043 027	842 990-	80.82-
	Emprunts et dettes financières diverses (2)	770 214	27 710	742 504	NS
	Instruments financiers à terme				
	Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	46 564	39 155	7 409	18.92
	Dettes des legs ou donations				
	Dettes fiscales et sociales	89 421	100 289	10 868-	10.84-
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	19 995	25 699	5 704-	22.20-
	Produits constatés d'avance				
	Total V	1 126 230	1 235 881	109 650-	8.87-
	Écarts de conversion et différences d'évaluation **(VI)**				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	4 528 195	4 948 687	420 492-	8.50-
	(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	288 058	300 146		

(2) Dont emprunts participatifs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits d'exploitation (1)				
Cotisations				
Ventes de biens et services				
Ventes de biens				
Ventes de dons en nature				
Ventes de prestations de service	793 726	831 503	37 777-	4.54-
Parrainages				
Produits de tiers financeurs				
Concours publics et subventions d'exploitation	775 832	507 832	268 000	52.77
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consomptible				
Ressources liées à la générosité du public				
Dons manuels				
Mécénats				
Legs, donations et assurances-vie				
Contributions financières		27 697	27 697-	100.00-
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions	41 568	150 387	108 819-	72.36-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Utilisations des fonds dédiés		22 558	22 558-	100.00-
Autres produits	191 258	338 034	146 776-	43.42-
Total I	1 802 385	1 878 011	75 626-	4.03-
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes	472 321	509 403	37 082-	7.28-
Aides financières				
Impôts, taxes et versements assimilés	63 865	51 224	12 640	24.68
Salaires et traitements	714 587	656 174	58 414	8.90
Cotisations sociales	181 407	202 139	20 732-	10.26-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	342 739	354 799	12 060-	3.40-
Dotations aux provisions	91 700	19 908	71 792	360.62
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Reports en fonds dédiés		27 697	27 697-	100.00-
Autres charges	30 518	20 303	10 215	50.31
Total II	1 897 136	1 841 646	55 490	3.01
1 - Résultat d'exploitation (I-II)	94 752-	36 365	131 116-	360.56-

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
De participation				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés	102	107	6-	5.14-
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des immobilisations financières cédées				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total III	102	107	6-	5.14-
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées	24 261	29 599	5 338-	18.04-
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total IV	24 261	29 599	5 338-	18.04-
2. Résultat financier (III-IV)	24 159-	29 492-	5 333	18.08
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV)	118 910-	6 873	125 783-	NS
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)				
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)		535	535-	100.00-
4. Résultat exceptionnel (V-VI)		535-	535	100.00
Participation des salariés aux résultats (VII)				
Impôts sur les bénéfices (VIII)				
Total des produits (I+III+V)	1 802 487	1 878 118	75 632-	4.03-
Total des charges (II+IV+VI+VII+VIII)	1 921 397	1 871 780	49 617	2.65
5. EXCEDENT OU DEFICIT	118 910-	6 338	125 248-	NS

AIDI
Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

17 Rue Edouard Vaillant

77390 VERNEUIL L ETANG

ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

ALLIANCE GESTION
379 C Avenue Du President Wilson -
93210 LA PLAINE ST DENIS
01 58 30 55 55

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 4 528 195.13 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont les produits d'exploitation sont de 1 802 384.70 Euros et dégageant un déficit de 118 910.40- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Créée en 1992, AIPI, Association pour l'Initiation, la Production et l'Insertion, est une association loi 1901 dont l'objectif est de promouvoir l'insertion sociale et professionnelle des personnes en difficulté, par l'activité économique et l'accès au logement.

Ses activités se déploient à travers trois actions : la création et la gestion adaptée de logements très sociaux dans le cadre de baux à réhabilitation, l'insertion professionnelle sur la base de chantiers en bâtiment, et la lutte contre l'habitat indigne.

Ancrée en Seine-et-Marne, AIPI travaille en étroite collaboration avec les différents acteurs du département et met en oeuvre de nombreuses actions sur l'ensemble du territoire.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est

la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

a) Changements de méthodes comptables et de présentation empêchant la comparaison :

L'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 abrogeant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et le règlement ANC n°2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatifs aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif.

Ces nouvelles dispositions sont applicables pour la première fois aux comptes sociaux de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025.

Les principaux impacts de ce changement de réglementation sont les suivants :

- Redéfinition stricte de la notion de résultat exceptionnel. Désormais, seuls sont classés en résultat exceptionnel :
o Les produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, dont les conséquences sont susceptibles d'influencer le jugement porté sur le patrimoine, la situation financière ou le résultat de l'entité ;
o Les écritures d'origine purement fiscale, telles que prévues par les règlements de l'ANC ;
o Les corrections d'erreurs lorsque leur traitement n'est pas imputé sur les capitaux propres.

- Suppression de la technique du transfert de charges.

- Modification de la présentation des états financiers (Bilan, compte de résultat et annexe), dont les principaux impacts sont les suivants :

Bilan :
o Les frais d'établissement sont désormais exclus de l'actif immobilisé et sont désormais présentés dans une rubrique à part entière.
o Les charges constatées d'avance sont présentées dans la catégorie des créances alors qu'elles étaient présentées en bas de bilan.

Compte de résultat :
o Les cessions d'actifs incorporels et corporels antérieurement constatées en résultat exceptionnel impactent désormais le résultat d'exploitation sur la ligne " Produits des cessions des Immobilisations Incorporelles et Corporelles " pour le prix de cession, et la ligne de charges " Valeurs comptables des Immobilisations Incorporelles et Corporelles cédées " pour la valeur nette comptable sortie.
o Les cessions d'actifs financiers antérieurement constatées en résultat exceptionnel

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

impactent désormais le résultat financier sur la ligne " Produits des cessions d'Immobilisations Financières " pour le prix de cession, et la ligne de charges " Valeurs Comptables des Immobilisations Financières cédées " pour la valeur nette comptable sortie.
o Les amortissements des actifs mis au rebut antérieurement constatés en résultat exceptionnel sont désormais présentés sur la ligne " dotations aux amortissements " du résultat d'exploitation.
o Les transferts de charges qui étaient constatés sur la ligne " Reprises sur Provisions (et amortissements) " du résultat d'exploitation sont désormais présentés sur la ligne des autres produits d'exploitation pour la part des remboursements d'assurance ou viennent en déduction des postes de charges auxquels ils correspondent (par exemple en diminution du poste " Salaires & Traitements " pour la part des avantages en nature).
o Les quotes parts de subventions virées au compte de résultat qui impactaient les autres produits d'exploitation (et le cas échéant les produits exceptionnels pour les immobilisations sorties) sont désormais présentées au sein des Produits de Tiers Financeurs - Subventions d'exploitation.

Compte tenu des modifications liées aux changements de réglementation comptable et uniquement afin de permettre une meilleure comparabilité des états financiers avec ceux de 2024, des comptes retraités 2024 ont été réalisés et sont présentés dans les tableaux du bilan et du compte de résultat.

b) Changement d'estimation comptable :

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Les fonds associatifs :

Les fonds associatifs avec droit de reprise d'un montant de 131 562 €uros à la clôture des comptes 2025 correspondent à un apport versé par la Fondation pour le Logement des Défavorisés en mars 2007.

La Fondation se donne le droit de demander le remboursement de cet apport dans les conditions suivantes :
- Abandon de collaboration effective avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés pendant deux exercices consécutifs ;
- Cessation d'activité ;
- Refus de certification des comptes par le commissaire aux comptes ;
- Non présentation des comptes certifiés ;
- Détournement de fonds avéré.

Les subventions d'exploitation :

Les subventions d'exploitation reçues sans condition sont comptabilisées en produits d'exploitation à la date de leur octroi par les organismes. A défaut, les subventions reçues sont enregistrées dès que la créance correspondante devient certaine, compte tenu des conditions posées à l'octroi de la subvention.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Engagements à réaliser sur fonds dédiés :

Les fonds dédiés enregistrent la partie des ressources affectées par des tiers financeurs à des projets définis qui n'a pas encore pu être utilisée conformément à l'engagement pris à leur égard.

Au 31 décembre 2025, les engements à réaliser sur fonds dédiés se montent à 27 697,00 €uros.

Le montant est identique à celui au 31 décembre 2024. En effet, le projet de Villeneuve Le Comte sera achevé et mis en service au premier semestre 2026.

Méthode d'évaluation des immobilisations produites :

Les immobilisations produites sont évaluées selon la méthode du coût de révient. Lors de cette évaluation, l'association tient compte de l'ensemble des coûts qu'elle supporte pour produire ces biens.

Immobilisations en cours :

Les 257 K€ d'immobilisations en cours sont composés de deux projets de rénovation de baux à réhabilitation :
- 7 K€ à Sivry Courtry pour 3 appartements dont la livraison se fera dans les années ultérieures (date non connue à ce jour) ;
- 250 K€ à Villeneuve Le Comte pour 4 appartements qui seront livrés au 1er semestre 2026.

Règlement ANC 2022-06 :

Conformément au règlement ANC 2022-06, les éléments ci-dessous ont été comptabilisés dans les comptes :
- Provision pour reversement de subvention : 15182000 ;
- Intérêts courus s/emprunts auprès établissements de crédit : 16480000 ;
- Avantage en nature - Voiture : 64198300 ;
- Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat : 74700000 ;
- Indemnités d'assurance - Remboursement d'un sinistre : 75870000.

Changement de présentation comptable des prêts CDC et CIL :

Conformément au plan comptable du Groupe, les prêts CDC et CIL ont été reclassés en 2025 dans des comptes 16812000 - Autres emprunts - CDC et 16813100 - Autres emprunts - CIL EST. Au bilan, ils se retrouvent désormais dans les "Emprunts et dettes financières diverses".

Participation dans des Groupements :

L'association AIPI, membre du GIE Alliance Gestion, est à ce titre tenu solidairement sur son patrimoine propre des dettes de ce dernier vis-à-vis des tiers autres que les membres d'Alliance Gestion.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Au 31 décembre 2025, le passif d'Alliance Gestion répondant au critère ci-dessus s'élève à :
Dettes financières : 3 682 538 €
Dettes d'exploitation : 9 020 986 €
Autres dettes : 3 889 448 €
TOTAL : 16 592 972 €

Au cours de l'exercice 2025, la participation de l'association AIPI à l'ensemble des charges d'Alliance Gestion a été de 0,09 %.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	42 248		
Constructions sur sol propre	8 060 991		
Installations générales agencements aménagements des constructions	5 154		
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	91 857		
Installations générales agencements aménagements divers	66 446		
Matériel de transport	89 047		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	34 810		1 379
Emballages récupérables et divers			2 376
Immobilisations corporelles en cours	100 466		156 608
TOTAL	8 491 020		160 363.60
Autres participations	15		
Autres titres immobilisés	2 913		
Prêts, autres immobilisations financières	8 801		393
TOTAL	11 729		393.29
TOTAL GENERAL	8 502 748		160 756.89

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			42 248	42 247.90
Constructions sur sol propre			8 060 991	8 060 991.25
Installations générales agencements aménagements constr.			5 154	5 153.94
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			91 857	91 857.41
Installations générales agencements aménagements divers			66 446	66 445.95
Matériel de transport			89 047	89 047.27
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			36 189	36 188.76
Emballages récupérables et divers			2 376	2 376.13
Immobilisations corporelles en cours			257 075	257 074.80
TOTAL			8 651 383	8 651 383.41
Autres participations			15	15.00
Autres titres immobilisés			2 913	2 912.75
Prêts, autres immobilisations financières		3 045.60	6 148	6 148.46
TOTAL		3 045.60	9 076	9 076.21
TOTAL GENERAL		3 045.60	8 660 460	8 660 459.62

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	4 171 741	322 968		4 494 709
Installations générales agencements aménagements constr.	5 154			5 154
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	86 096	3 753		89 849
Installations générales agencements aménagements divers	66 446			66 446
Matériel de transport	60 179	15 010		75 189
Matériel de bureau et informatique	32 016	845		32 861
Autres immobilisations corporelles		163		163
TOTAL	4 421 632	342 738.63		4 764 371
TOTAL GENERAL	4 421 632	342 738.63		4 764 371

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	322 968.01				
Instal.techniques matériel outillage indus.	3 752.86				
Matériel de transport	15 009.76				
Matériel de bureau informatique	845.00				
Autres immobilisations corporelles	163.00				
TOTAL	342 738.63				
TOTAL GENERAL	342 738.63				

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

AIPI
77390 VERNEUIL L ETANG

Tableau de variation des fonds propres - générosité du public

ANC 2018-06 : Art. 432-22

VARIATION DES FONDS PROPRES	A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AFFECTATION DU RESULTAT		AUGMENTATION		DIMINUTION OU CONSOMMATION		A LA CLOTURE DE L'EXERCICE
	MONTANT	MONTANT	DONT GENEROSITE DU PUBLIC	MONTANT	DONT GENEROSITE DU PUBLIC	MONTANT	DONT GENEROSITE DU PUBLIC	MONTANT
Fonds propres avec droit de reprise	131 562							131 562
Report à nouveau	176 045	6 338				0-		182 383
Excédent ou déficit de l'exercice	6 338	6 338-				118 910-		118 910-
Subventions d'investissement	2 980 353					228 363-		2 751 991
TOTAL	3 294 298					347 273-		2 947 025

Docusign Envelope ID: 70E444FD-C9C3-816E-8175-D3F4BD828DA5

ANNEXE

Tableau de variation des fonds dédiés

ANC 2018-06 : Art. 431-6

Une information relative aux fonds dédiés est donnée dans l'annexe par projet ou catégorie de projet selon les rubriques figurant dans le tableau ci-après :

VARIATION DES FONDS DEDIES	A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	REPORTS	UTILISATIONS		TRANSFERTS	A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	
			Montant global	Dont remboursements		Montant global	Dont fonds dédiés *
Contributions financières d'autres organismes	27 697					27 697	27 697
FAP Villeneuve Comte 2	27 697					27 697	27 697
TOTAL	27 697					27 697	27 697

* correspondant à des projets sans dépense au cours des deux derniers exercices

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Affectation Résultats et retraitement	Montant fin d'exercice
litiges		3 062.73			3 062.73
autres provisions pour risques et charges	390 811.67	65 810.24	32 441.77		424 180.14
TOTAL	390 811.67	68 872.97	32 441.77		427 242.87

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Affectation Résultats et retraitement	Montant fin d'exercice
sur comptes clients	23 592.07	22 826.81	9 126.66		37 292.22
TOTAL	23 592.07	22 826.81	9 126.66		37 292.22
TOTAL GENERAL	414 403.74	91 699.78	41 568.43		464 535.09
Dont dotations et reprises					
d'exploitation		91 699.78	41 568.43		

Le calcul de la provision pour gros entretien comptabilisée au 31/12/2025 à hauteur de 373 K€ se fait en trois temps :
1 - Le calcul des provisions pour remise en état des logements du parc immobilier, suivant un plan pluriannuel, avec un taux de rotation de 10 % ;
2 - Le calcul de la provision pour gros entretien sur 4 ans pour les toitures, menuiseries, chaudières, assainissement, parties communes, sinistres exceptionnels, et d'éventuelles remises en état en fin de bail ;
3 - Le calcul d'une provision au "forfait" pour les mêmes éléments à entretenir.

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	6 148	0	6 148
Clients douteux ou litigieux	37 292	37 292	
Autres créances clients	87 634	87 634	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 316	1 316	
Divers état et autres collectivités publiques	317 653	317 653	
Débiteurs divers	43 748	43 748	
Charges constatées d'avance	15 370	15 370	
TOTAL	509 161	503 013	6 148

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	8 563	8 563		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	191 473	38 126	111 014	42 333
Emprunts et dettes financières divers	770 214	85 389	186 322	498 503
Fournisseurs et comptes rattachés	46 564	46 564		
Personnel et comptes rattachés	38 694	38 694		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	46 564	46 564		
Autres impôts taxes et assimilés	4 163	4 163		
Autres dettes	19 995	19 995		
TOTAL	1 126 230	288 058	297 336	540 836
Emprunts remboursés en cours d'exercice	95 716			

Autres immobilisations incorporelles

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 50 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	10 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	5 à 10 ans
Matériels et outillages indust	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances usagers et comptes rattachés	6 464
Autres créances	347 859
Total	354 324

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 563
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 376
Dettes fiscales et sociales	47 109
Autres dettes	2 206
Total	72 254

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	15 370
Total	15 370

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Rémunération des dirigeants

et Volontariat associatif

Dans le cadre de la loi n° 2006-586 du 23 mai 2006, les rémunérations ainsi que les avantages en nature des trois plus hauts cadres dirigeants bénévoles et salariés de l'association se sont élevés à 0 €uros.

Le Président de l'association est bénévole et n'a pas perçu à ce titre, ni rémunération, ni avantage en nature.

Effectif moyen

	Personnel salarié
Cadres	3
Agents de maîtrise et techniciens	29
Total	32

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Valorisation des contributions volontaires

Le bénévolat et la mise à disposition de personnel ne sont pas évalués car ils sont non significatifs.

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 9 947,23 euros, décomposés de la manière suivante :
- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 9 947,23 euros ;
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : Néant.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Dettes garanties par des sûretés réelles

Détail des dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du	: 02/06/2023 Caisse des dépôts
Montant initial de cette garantie	: 65 084
Montant restant dû en capital	: 61 916
Date de fin d'échéance de la garantie	: 02/06/2051
Nature de la sûreté réelle	: Garantie Solidaire Commune de Champeaux
Emprunt du	: 07/02/2005 Crédit Mutuel
Montant initial de cette garantie	: 179 554
Montant restant dû en capital	: 70 295
Date de fin d'échéance de la garantie	: 31/03/2033
Nature de la sûreté réelle	: Caution Solidaire Commune de Donnemarie Dontilly
	: Garantie de l'asso. dans la limite de la créan due
Emprunt du	: 07/07/2022 Caisse des dépôts
Montant initial de cette garantie	: 61 707
Montant restant dû en capital	: 56 670
Date de fin d'échéance de la garantie	: 01/08/2050
Nature de la sûreté réelle	: Garantie Solidaire Commune de Savins
Emprunt du	: 13/03/2013 Crédit Mutuel
Montant initial de cette garantie	: 113 500
Montant restant dû en capital	: 19 298
Date de fin d'échéance de la garantie	: 29/02/2028
Nature de la sûreté réelle	: Caution Solidaire Commune de Verneuil l'Etang
Emprunt du	: 12/04/2002 Crédit Mutuel
Montant initial de cette garantie	: 38 000
Montant restant dû en capital	: 3 736
Date de fin d'échéance de la garantie	: 30/06/2027
Nature de la sûreté réelle	: Caution Solidaire Commune de Villeneuve-Le-Comte
Emprunt du	: 11/12/2014 Caisse des dépôts

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Montant initial de cette garantie : 105 000
Montant restant dû en capital : 66 580
Date de fin d'échéance de la garantie : 01/03/2039
Nature de la sûreté réelle : Garantie Solidaire de la Commune de Forges

Emprunt du : 20/10/2006 Crédit Coopératif
Montant initial de cette garantie : 12 231
Montant restant dû en capital : 773
Date de fin d'échéance de la garantie : 16/10/2026
Nature de la sûreté réelle : Caution solidaire de la Mairie de Chaumes en Brie

Emprunt du : 31/05/2009 Crédit Coopératif
Montant initial de cette garantie : 65 418
Montant restant dû en capital : 16 437
Date de fin d'échéance de la garantie : 26/06/2029
Nature de la sûreté réelle : Caution solidaire de Communauté Commune la Gerbe

Emprunt du : 01/07/2014 Crédit Coopératif
Montant initial de cette garantie : 65 000
Montant restant dû en capital : 18 175
Date de fin d'échéance de la garantie : 25/07/2029
Nature de la sûreté réelle : Caution solidaire de la Commune de Louan
: Villegruis Fontaine

Emprunt du : 15/03/2011 Crédit Coopératif
Montant initial de cette garantie : 87 389
Montant restant dû en capital : 29 827
Date de fin d'échéance de la garantie : 30/04/2031
Nature de la sûreté réelle : Caution solidaire de la Commune de Champcenest

Emprunt du : 30/06/2017 Caisse des dépôts
Montant initial de cette garantie : 110 690
Montant restant dû en capital : 75 518
Date de fin d'échéance de la garantie : 01/08/2040
Nature de la sûreté réelle : Garantie solidaire Commune de Boissise Le Roi

Emprunt du : 30/11/2018 Caisse des dépôts et consignations
Montant initial de cette garantie : 80 000
Montant restant dû en capital : 31 302
Date de fin d'échéance de la garantie : 01/11/2029
Nature de la sûreté réelle : Garantie solidaire Commune de Verneuil l'Etang

Emprunt du : 04/02/2021 Crédit Mutuel
Montant initial de cette garantie : 47 327
Montant restant dû en capital : 32 933
Date de fin d'échéance de la garantie : 31/01/2036
Nature de la sûreté réelle : Caution Solidaire Commune d'Othis

Emprunt du : 06/04/2022 Caisse des dépôts
Montant initial de cette garantie : 325 000
Montant restant dû en capital : 298 471
Date de fin d'échéance de la garantie : 01/05/2050
Nature de la sûreté réelle : Garantie solidaire Commune Fontaine Fourches

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Engagements financiers

Engagements donnés

Signature d'une promesse de bail à réhabilitation pour le projet Villeneuve-le-Comte.

Engagements reçus

Caution solidaire des communes de Chaumes en Brie et d'Othis	59 558
Caution solidaire de la commune de Donnemarie Dontilly	179 554
Caution solidaire de la commune de Verneuil l'Etang	113 500
Caution solidaire de la commune de Villeneuve-Le-Comte	38 000
Caution solidaire de la commune de Champcensest	87 389
Caution solidaire de la communauté de commune de la Gerbe	65 418
Caution solidaire de la commune de Louan Villegruis Fontaine	65 000
Total	608 419

Engagement en matière de pensions et retraites

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

Indemnité de départ à la retraite

Tranches d'âges	Engagement à	Montant
		17 288
Engagement total		17 288

Hypothèses de calculs retenues

- départ à la retraite à l'âge de 67 ans
- taux d'actualisation : 3,96 %
- taux de charges sociales et fiscales retenu : 50 %

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Produits et charges exceptionnels

Néant.