



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Association pour le Logement des Familles et des Isolés

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Association pour le Logement des Familles et des Isolés

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 – SIREN 784 314 072

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI),

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 pour le Logement des Familles et des Isolés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 le caractère raisonnable des estimations significatives retenues 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 de gestion du conseil d'administration 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 conseil d'administration.

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 :


- 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

Paris La Défense, le 18 avril 2025

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Associé

BILAN ACTIF

Exercice au : 31/12/2024

| ACTIF | 31/12/2024 | | | 31/12/2023 |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| | Brut | Amortissements et provisions (à déduire) | Net | Net |
| Capital souscrit - non appelé | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE (a) | | | | |
| Immobilisations incorporelles: | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, | | | | |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres | 72 155,76 | 72 036,85 | 118,91 | 1 143,33 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles: | | | | |
| Terrains | 2 513 008,74 | | 2 513 008,74 | 2 513 008,74 |
| Constructions | 6 209 769,47 | 2 613 888,93 | 3 595 880,54 | 3 734 576,36 |
| Installations techniques, matériels, et outillage industriels | 13 096,03 | 9 204,92 | 3 891,11 | 6 191,81 |
| Autres | 11 177 190,51 | 7 136 613,21 | 4 040 577,30 | 4 244 435,40 |
| Immobilisations corporelles en cours | 392 728,78 | | 392 728,78 | 62 100,15 |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (2): | | | | |
| Participations (b) | 7 506,40 | | 7 506,40 | 7 506,40 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres | 23 331,88 | | 23 331,88 | 20 965,30 |
| Total I | 20 408 787,57 | 9 831 743,91 | 10 577 043,66 | 10 589 927,49 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks et en-cours (a): | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En cours de production [biens et services] (c) | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances (3): | | | | |
| Créances clients (a) et comptes rattachés (d) | 1 122 324,17 | 337 432,96 | 784 891,21 | 776 363,20 |
| Autres | 1 082 062,51 | | 1 082 062,51 | 837 542,90 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement (e): | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | | | | |
| Instruments de trésorerie | | | | |
| Disponibilités | 5 408 103,29 | | 5 408 103,29 | 5 085 898,86 |
| Charges constatées d'avance (3) | | | | |
| Total II | 7 612 489,97 | 337 432,96 | 7 275 057,01 | 6 699 804,96 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | | | | |
| Ecart de conversion Actif (V) | | | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V) | 28 021 277,54 | 10 169 176,87 | 17 852 100,67 | 17 289 732,45 |
| (1) Dont droit au bail | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | | |

(a) Les actifs avec clause de réserve de propriété sont regroupés sur une ligne distincte portant la mention " dont... avec clause de réserve de propriété ". En cas d'impossibilité d'identifier les biens, un renvoi au pied du bilan indique le montant restant à payer sur ces biens. Le montant à payer comprend celui des effets non échus.

(b) Si des titres sont évalués par équivalence, ce poste est subdivisé en deux sous-postes " Participations évaluées par équivalence " et " Autres participations ". Pour les titres évalués par équivalence, la colonne " Brut " présente la valeur globale d'équivalence si elle est supérieure au coût d'acquisition. Dans le cas contraire, le prix d'acquisition est retenu. La provision pour dépréciation globale du portefeuille figure dans la 2ème colonne. La colonne " Net " présente la valeur globale d'équivalence positive ou une valeur nulle.

(c) A ventiler, le cas échéant, entre biens, d'une part, et services d'autre part.

(d) Créances résultant de ventes ou de prestations de services.

(e) Poste à servir directement s'il n'existe pas de rachat par l'entité de ses propres actions.

ALFI

BILAN PASSIF (avant répartition)

Exercice au : 31/12/2024

| PASSIF | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| CAPITAUX PROPRES* | | |
| Capital [dont versé...] (a) | 6 544 076,02 | 6 544 076,02 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, | | |
| Ecart de réévaluation (b) | | |
| Ecart d'équivalence (c) | | |
| Réserves: | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres | 1 823 312,85 | 1 681 607,38 |
| Report à nouveau (d) | | |
| Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e) | 69 503,91 | 141 705,47 |
| Subventions d'investissement | 7 452,05 | 8 452,05 |
| Provisions réglementées | | |
| Total I | 8 444 344,83 | 8 375 840,92 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Montants des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Autres | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Provisions pour risques | 952 581,00 | 930 298,42 |
| Provisions pour charges | 3 643 418,52 | 3 248 234,35 |
| Total II | 4 595 999,52 | 4 178 532,77 |
| DETTES (1) (g) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2) | 4 621,04 | |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 1 050 673,24 | 974 517,73 |
| Avances et acomptes reçues sur commandes en cours | 1 240,34 | 1 240,34 |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f) | 1 698 518,87 | 1 621 742,81 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 485 759,11 | 1 760 758,01 |
| Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés | 222 415,04 | |
| Autres dettes | 149 803,45 | 139 261,04 |
| Instruments de trésorerie | | |
| Produits constatés d'avance (1) | 198 725,23 | 237 838,83 |
| TOTAL III | 4 811 756,32 | 4 735 358,76 |
| Ecart de conversion passif (IV) | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV) | 17 852 100,67 | 17 289 732,45 |
| (1) Dont à plus d'un an | 171 851,63 | 194 270,23 |
| Dont à moins d'un an | 26 873,60 | 43 568,60 |
| (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques | 4 621,04 | 0,00 |
| (3) Dont emprunts participatifs | 0,00 | 0,00 |

* Le cas échéant, une rubrique "Autres fonds propres" est intercalée entre la rubrique "Capitaux propres" et la rubrique "Provisions pour risques et charges" avec ouverture des postes constitutifs de cette rubrique sur des lignes séparées (montant des émissions de titres participatifs, avances conditionnées).
 Un total I bis fait apparaître le montant des autres fonds propres entre le total I et le total II du passif du bilan. Le total général est complété en conséquence.

- (a) Y compris capital souscrit non appelé.
 (b) A détailler conformément à la législation en vigueur.
 (c) Poste à présenter lorsque des titres sont évalués par équivalence.
 (d) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit de pertes reportées.
 (e) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit d'une perte.
 (f) Dettes sur achats ou prestations de services.
 (g) A l'exception, pour l'application du (1), des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

ALFI

COMPTE DE RESULTAT (en liste)
(Produits et charges hors taxes)

Exercice au : 31/12/2024

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Produits d'exploitation (1): | | |
| Ventes de marchandises | | |
| Production vendue [biens et services] (a) | 13 980 969,00 | 13 254 869,87 |
| Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires | 13 980 969,00 | 13 254 869,87 |
| <i>dont à l'exportation:</i> | | |
| Production stockée (b) | | |
| Production immobilisée | | |
| Subventions d'exploitation | 3 546 924,73 | 4 253 152,79 |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | 1 500 679,23 | 1 136 056,92 |
| Autres produits | 17 343,53 | 18 808,92 |
| Total I | 19 045 916,49 | 18 662 888,50 |
| Charges d'exploitation (2): | | |
| Achats de marchandises (d) | | |
| Variation des stocks (e) | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (d) | | |
| Variation des stock (e) | | |
| *Autres achats et charges externes | 10 219 955,92 | 10 203 490,34 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 506 010,31 | 468 890,53 |
| Salaires et traitements | 3 851 335,56 | 3 722 979,65 |
| Charges sociales | 1 526 683,17 | 1 694 276,02 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions: | | |
| Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f) | 1 175 505,14 | 1 220 878,12 |
| Sur immobilisations: dotations aux provisions | | |
| Sur actif circulant: dotations aux provisions | 176 148,95 | 148 129,86 |
| Pour risques et charges: dotations aux provisions | 1 802 996,52 | 1 323 340,75 |
| Autres charges | 21 636,00 | 27 286,12 |
| Total II | 19 280 271,57 | 18 809 271,39 |
| * Y compris | | |
| - Redevances de crédit-bail mobilier | | |
| - Redevances de crédit-bail immobilier | | |
| 1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | (234 355,08) | (146 382,89) |
| Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun: | | |
| Bénéfice ou perte transférée III | | |
| Pertes ou bénéfices transféré IV | | |
| Produits financiers: | | |
| De participation (3) | 61,46 | 48,96 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | 159 734,36 | 138 638,86 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| Différences positives de change | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| Total V | 159 795,82 | 138 687,82 |
| Charges financières: | | |
| Dotations aux amortissements et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| Total VI | | |
| 2. RESULTAT FINANCIER (V-VI) | 159 795,82 | 138 687,82 |
| 3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | (74 559,26) | (7 695,07) |
| Produits exceptionnels: | | |
| Sur opérations de gestion | 190 537,51 | 178 298,96 |
| Sur opérations en capital | 30 306,92 | 33 634,53 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| Total VII | 220 844,43 | 211 933,49 |
| Charges exceptionnelles: | | |
| Sur opérations de gestion | 752,26 | 248,95 |
| Sur opérations en capital | 7 026,00 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | |
| Total VIII | 7 778,26 | 248,95 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | 213 066,17 | 211 684,54 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 69 003,00 | 62 284,00 |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 19 426 556,74 | 19 013 509,81 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 19 357 052,83 | 18 871 804,34 |
| Bénéfice ou perte | 69 503,91 | 141 705,47 |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres | | |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres | | |
| (3) Dont produits concernant les entités liées | | |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées | | |

- (a) A inscrire, le cas échéant, sur des lignes distinctes.
- (b) Stock final moins stock initial : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-).
- (d) Y compris droits de douane.
- (e) Stock initial moins stock final : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-).
- (f) Y compris éventuellement dotations aux amortissements des charges à répartir.
- N.B.** Outre le résultat exceptionnel avant impôts que les sociétés de capitaux doivent faire ressortir, les entités ont la faculté de faire apparaître distinctement le résultat d'exploitation et le résultat financier. Le bénéfice ou la perte résulte alors de la somme algébrique des résultats courant et exceptionnel (3 + 4) et les charges IX et X.

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, la résidence jeunes actifs située à Rennes, en plein cœur du campus de Ker Lann, dans le département d'Ille-et-Vilaine, a ouvert ses portes avec une capacité d'accueil de 110 logements individuels, portant ainsi le total de logements de l'ALFI à 2 001.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés en référence aux dispositions spécifiques aux associations, notamment les conventions générales et adaptations professionnelles prévues par le règlement ANC n° 2018-06, relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif modifié par le règlement ANC n° 2020-08 du 4 décembre 2020, d'une part et aux dispositions comptables applicables aux organismes de logement social :

- Règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs (règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 et le règlement ANC n° 2022-05 du 7 octobre 2022)

2.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et du passif

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

2.2.2 Amortissements et dépréciation des immobilisations

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations corporelles :

- 1) Les immeubles construits par l'association ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)

| | | Durée d'amortissement en années | |
|--|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Type | Ventilation en % | Chauffage individuel | Chauffage collectif |
| Logements collectifs construits sans ascenseur | | | |
| Structure | 90.30 | 60 | 60 |
| Menuiserie extérieure | 3.3 | 30 | 30 |
| Chauffage | 3.2 | 18 | 30 |
| Etanchéité | 1.1 | 18 | 18 |
| Ravalement | 2.1 | 18 | 18 |

2) Autres Immobilisations linéaire ; selon durée estimée d'utilisation.

3) En cas d'identification d'un indice de perte de valeur sur les immobilisations, des tests de dépréciation sont mis en œuvre. Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est constatée.

2.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition.

2.2.4 Créances douteuses

Sont considérées comme douteuses, toutes les créances locataires équivalentes à au moins trois mois de loyer. Dans ce cas, la totalité de la créance est déclassée en douteux.

La dépréciation des créances douteuses est calculée conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-04. L'association a décidé de retenir les taux de dépréciations issus de l'étude nationale réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat :

Au 31 décembre 2024, les taux appliqués sont :

| | | | |
|----------------------|--------------|---|------|
| Soldes compris entre | 1 et 3 mois | : | 4% |
| Soldes compris entre | 4 et 6 mois | : | 20% |
| Soldes inférieurs à | 7 et 12 mois | : | 40% |
| Soldes au-delà de | 12 mois | : | 100% |
| Locataires partis | | : | 100% |

La partie des dépréciations portant sur les créances antérieures au rachat de patrimoine a été limitée à la valeur de rachat de ces créances.

2.2.5 Valeurs mobilières de placement (V.M.P.)

L'ALFI ne détient aucun titre de participation ayant la caractéristique de réaliser un gain à brève échéance.

2.2.6 Provision pour gros entretien et PCRC

La provision pour gros entretien est déterminée avec précision selon la nature des travaux, de l'immeuble et du montant de l'année de réalisation.

Le montant figurant au bilan de fin d'exercice correspond à la programmation sur 2025, 2026 et 2027. Le montant de la PGE pour ces trois années s'élève à 3 172 K€.

Depuis 2020, en application de l'accord entre l'ALFI et ANTIN, propriétaire à hauteur de 85% du parc locatif géré par l'ALFI, une quote-part relative à la PCRC est constituée par l'ALFI.

Le montant figurant au passif de fin d'exercice correspond à la programmation triennale courant de 2025 à 2027. Son montant est de 269 K€.

Ces plans sont actualisés à chaque clôture d'exercice.

2.2.7 Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

2.2.8 Produits constatés d'avance

Ce poste, d'un total de 199 K€, comprend pour un montant de 192 K€, la quote-part de redevances sur bail emphytéotique ou à construction encaissée d'avance respectivement pour les sites de Paris XIV et de Bailly Romainvilliers. 7 K€ correspondent à des subventions pour des projets à réaliser d'ici les cinq prochaines années.

2.2.9 Produits à recevoir

Le solde 267 K€ du compte comptable 468700 (produits à recevoir) se compose de deux éléments :

- Le premier élément est un bail à construction sur la commune de Bailly-Romainvilliers avec Antin Résidences, où chaque année, une quote-part de la valeur de l'immeuble revenant à l'ALFI est comptabilisée. L'objectif de cette opération est d'atteindre, d'ici 2066, un montant total de 2 millions d'euros. À fin 2024, le montant relatif à cette opération s'élève à 266 K€. Cette somme représente les contributions annuelles accumulées depuis 2010 dans le cadre de cet accord spécifique.
- Le deuxième élément concerne les loyers YESPARK pour le mois de décembre pour la somme de 1 K€.

2.3. Informations complémentaires

2.3.1 Engagements hors bilan

La quasi-totalité des logements est réservée auprès des collectivités locales, des préfectures et Action Logement 1%.

2.3.2 Baux à construction ou emphytéotiques

ALFI est propriétaire de trois biens immobiliers confiés en bail à construction ou bail emphytéotique à une société d'HLM (Antin résidences)

| Lieu | Nature | Date de fin | Redevance | Produits de l'exercice en k€ |
|-----------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| Bailly Romainvilliers | Bail à construction | 2066 | Annuelle | 18 |
| Paris XIV | Bail emphytéotique | 2057 | 1 fois à la signature de l'acte | 5.5 |
| Puteaux | Bail emphytéotique | 2050 | Annuelle | 196 |

2.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2024 de l'association s'élèvent à 13 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

2.3.4 Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

2.3.5 Rémunération des dirigeants

Le délégué général est rémunéré par ALFI, en tant que salarié sur l'ensemble de l'année.

Etant donné la structure de l'association, la communication de la rémunération des trois plus hauts cadres dirigeants (*Article 20 de la loi n° 2006-586 du 23 mai 2006*) reviendrait à divulguer les salaires individuels.

2.3.6 Informations relatives à l'effectif

L'effectif moyen salarié s'entend de l'effectif moyen salarié d'une part, et mis à disposition de l'entité pendant tout l'exercice d'autre part.

Ventilation par catégorie de l'effectif moyen Exercice 2024

| Catégorie | Effectif ETP |
|-------------------------|--------------|
| Agents de maitrise | 52,77 |
| Cadres | 26,54 |
| Employés administratifs | 9,59 |
| Total général | 88,9 |

2.3.7 Identité de la société consolidante

L'ALFI est intégrée globalement dans les comptes de la société consolidante CPH ARCADE - VYV, dont le siège social est basé à Vincennes – n° SIRET 692 002 660 -.

III. IMPOTS SUR LES SOCIETES

L'ALFI est une association sans but lucratif et ses revenus locatifs sont exonérés de l'impôt sur les sociétés. Cependant elle est soumise en 2024 à l'IS sur :

- ✓ Le loyer de deux terrains à hauteur de 31 K€ ;
- ✓ Les revenus financiers à hauteur de 38 K€.

IV. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Il n'y a pas eu de changement de méthode au cours de l'exercice.

ALFI

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EX

| Créances (a) | Montant brut | Liquidité de l'actif | | Dettes (b) |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|---|
| | | Échéances à moins 1 an | Échéances à plus 1 an | |
| Créances de l'actif immobilisé : | | | | Emprunts obligataires convertibles (2) |
| Créances rattachées à des participations | | | | Autres emprunts obligataires (2) |
| Prêts (1) | | | | Emprunts (2) et dettes auprès des établissements de crédit dont : |
| Autres | 23 331,88 | 5 961,62 | 17 370,26 | - à 1 an au maximum à l'origine |
| | | | | - à plus d'1 an à l'origine |
| Créances de l'actif circulant : | | | | Emprunts et dettes financières divers (2) (3) |
| Créances Clients et Comptes rattachés | 1 122 324,17 | 1 122 324,17 | | Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés |
| Autres | 1 082 062,51 | 1 082 062,51 | | Dettes fiscales et sociales |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés |
| Charges constatées d'avance | | | | Autres dettes (3) |
| | | | | Produits constatés d'avance |
| TOTAL | 2 227 718,56 | 2 210 348,30 | 17 370,26 | TOTAL |
| (1) Prêts accordés en cours d'exercice | | | | (2) Emprunts souscrits en cours d'exercice |
| Prêts récupérés en cours d'exercice | | | | Emprunts remboursés en cours d'exercice |
| | | | | (3) Dont ... envers les associés (indication du poste concerné) |

(a) Non compris les avances et acomptes versés sur commandes en cours

(b) Non compris les avances et acomptes reçus sur commandes en cours

ALFI

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

31/12/2024

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS (b) | A | B | | C | | D |
|--|--|---------------|----------------------------|-------------|----------------------------|---|
| | VALEUR BRUTE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | | DIMINUTIONS | | VALEUR BRUTE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE (c) |
| | | Acquisitions | Virements de poste à poste | Cessions | Virements de poste à poste | |
| RUBRIQUES (a) | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | | | |
| Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires | | | | | | |
| Fonds commercial (1) | | | | | | |
| Autres | 72 155,76 | | | | | 72 155,76 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | | |
| Terrains | 2 513 008,74 | | | | | 2 513 008,74 |
| Constructions | 6 209 769,47 | | | | | 6 209 769,47 |
| Installations techniques, matériels, et outillage industriels | 11 830,40 | 1 265,63 | | | | 13 096,03 |
| Autres | 10 348 830,04 | 805 064,59 | 23 295,88 | | | 11 177 190,51 |
| Immobilisations corporelles en cours | 62 100,15 | 353 924,51 | | | 23 295,88 | 392 728,78 |
| Avances et acomptes | | | | | | |
| Immobilisations financières | | | | | | |
| Participations (c) | 7 506,40 | | | | | 7 506,40 |
| Créances rattachées à des participations | | | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | | |
| Prêts | | | | | | |
| Autres | 20 965,30 | 5 961,62 | | 3 595,04 | | 23 331,88 |
| TOTAL | 19 246 166,26 | 1 166 216,35 | 23 295,88 | 3 595,04 | 23 295,88 | 20 408 787,57 |

(a) A développer si nécessaire selon la nomenclature des postes du bilan. Lorsqu'il existe des frais d'établissement, ils font l'objet d'une ligne séparée.

(b) Les entités subdivisent les colonnes pour autant que de besoin [cf. ci-dessous développement des colonnes B (augmentations) et C (diminutions)]

(c) La valeur brute à la clôture de l'exercice est la somme algébrique des colonnes précédentes (A + B - C = D).

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS (b) | A | B | | | | | |
|---|---|---|--|--|---|------------------------------|-------------|
| | AMORTISSEMENTS CUMULES AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | | | | | DIMINUTIONS |
| | | TOTAL | Compléments liés à une réévaluation | Sur éléments amortis selon mode linéaire | Sur éléments amortis selon autre mode | Dotations exceptionnelles | TOTAL |
| RUBRIQUES (a) | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | | | | |
| Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires | | | | | | | |
| Fonds commercial (1) | | | | | | | |
| Autres | 71 012,43 | 1 024,42 | | 1 024,42 | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | | | |
| Terrains | | | | | | | |
| Constructions | 2 475 193,11 | 138 695,82 | | 138 695,82 | | | |
| Installations techniques, matériels, et outillage industriels | 5 638,59 | 3 566,33 | | 3 566,33 | | | |
| Autres | 6 104 394,64 | 1 032 218,57 | | 1 032 218,57 | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Immobilisations financières | | | | | | | |
| Participations (c) | | | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | | | |
| Prêts | | | | | | | |
| Autres | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTAL | 8 656 238,77 | 1 175 505,14 | | 1 175 505,14 | | | |

(a) A développer si nécessaire selon la même nomenclature que celle du tableau des immobilisations.

(b) Les entités subdivisent les colonnes pour autant que de besoin [cf. ci-dessous développement des colonnes B (augmentations) et C (diminutions)].

(c) Les amortissements cumulés à la fin de l'exercice sont égaux à la somme algébrique des colonnes précédentes (A + B - C = D).

TABLEAU DES PROVISIONS

31/12/2024

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS (b) RUBRIQUES (a) | A | B | C | D |
|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------|
| | PROVISIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE | DIMINUTIONS REPRISES DE L'EXERCICE | PROVISIONS A LA FIN DE L'EXERCICE (c) |
| Provisions réglementées | | | | |
| Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers | | | | |
| Provisions pour investissement (participation des salariés) | | | | |
| Hausse des prix | | | | |
| Fluctuation des cours | | | | |
| Provisions réglementées relatives aux autres éléments de l'actif | | | | |
| Amortissements dérogatoires | | | | |
| Provision spéciale de réévaluation | | | | |
| Plus-values réinvesties | | | | |
| Autres provisions réglementées | | | | |
| Provisions pour risques | 930 298,42 | 183 971,00 | 161 688,42 | 952 581,00 |
| Provisions pour litiges | 930 298,42 | 183 971,00 | 161 688,42 | 952 581,00 |
| Provisions pour garanties données aux clients | | | | |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme | | | | |
| Provisions pour amendes et pénalités | | | | |
| Provisions pour pertes de change | | | | |
| Provisions pour pertes sur contrats | | | | |
| Autres provisions pour risques | | | | |
| Provisions pour charges | 3 248 234,35 | 1 619 025,52 | 1 223 841,35 | 3 643 418,52 |
| Provisions pour pensions et obligations similaires | 294 349,37 | 202 611,52 | 294 349,37 | 202 611,52 |
| Provisions pour restructurations | | | | |
| Provisions pour impôts | | | | |
| Provisions pour renouvellement des immobilisations (entreprise) | | | | |
| Provisions pour gros entretien ou grandes révisions | 2 953 884,98 | 1 416 414,00 | 929 491,98 | 3 440 807,00 |
| Provisions pour remises en Etat | | | | |
| Provisions pour dépréciations | 243 663,23 | 176 148,95 | 82 379,22 | 337 432,96 |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Sur stocks et en-cours | | | | |
| Sur comptes clients | 243 663,23 | 176 148,95 | 82 379,22 | 337 432,96 |
| Autres provisions pour dépréciation | | | | |
| TOTAL | 4 422 196,00 | 1 979 145,47 | 1 467 908,99 | 4 933 432,48 |
| Exploitation : | | 1 979 145,47 | 1 467 908,99 | |
| Financière : | | | | |
| Exceptionnelle : | | | | |

(a) A développer si nécessaire (le cas échéant de mettre en évidence entre autres les provisions pour pensions et obligations similaires, les provisions pour impôts, les provisions pour renouvellement des immobilisations concédées...).

(b) Les entités subdivisent les colonnes pour autant que de besoin [cf. ci-dessous développement des colonnes B (augmentations) et C (diminutions)].

(c) Le montant des provisions à la fin de l'exercice est égal à la somme algébrique des colonnes précédentes (A + B - C = D).

TABLEAU DES PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

| Détail des produits et charges exceptionnels | Charges exceptionnelles | Produits exceptionnels |
|--|-------------------------|------------------------|
| 671210 AMENDES STATIONNEMENT / PEAGE | 410,86 | |
| 671880 AJUSTEMENT CHARGES CARD/ ECART ATR | 341,40 | |
| 678620 FRANCHISE SMACL | 7 026,00 | |
| 771800 SUBV EQUILIBRE AC 2024 / APURT SOLDE CREDIT LOCATIARE | | 190 537,51 |
| 777000 quot par sub vir resultat | | 1 000,00 |
| 778410 indemn d'assur sinistres | | 6 508,22 |
| 778481 IND PREVOY HORS COTIS | | 22 798,70 |

N° Siret : 784 314 072 00066

[illegible]

VARIATION DES FONDS ASSOCIATIFS
EN K€

| En K€ | 31/12/2023 | Affectation du résultat N-1 | Augmentation de capital / distribution dividendes | Apurement du report à nouveau | Subventions - entrées |
|--|--------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| Fonds Associatifs sans droit de reprise | 6 544 | | | | |
| Ecart de réévaluation | 0 | | | | |
| Réserve légale | 0 | | | | |
| Réserve de couverture des financements des immos | 0 | | | | |
| Réserves diverses | 1 682 | 142 | | | |
| Réserves ordinaires | 0 | | | | |
| Total réserves | 1 682 | 142 | 0 | 0 | |
| Subventions | 8 | | | | |
| Amortissement dérogatoire | 0 | | | | |
| Résultat de l'exercice | 142 | -142 | | | |
| | | | | | |
| Report à nouveau | 0 | | | | |
| | | | | | |
| Total fonds propres | 8 376 | 0 | 0 | 0 | |



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Exercice 2024

| | |
|---------------------------------|----|
| VENTILATION DE L'EFFECTIF MOYEN | 89 |
|---------------------------------|----|

| | |
|---|-------------------|
| VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITE | |
| Revenus sur baux emphytéotiques ou à construction | 239 829 |
| Gestion des résidences sociales : loyers et prestations complémentaires | 12 871 853 |
| Prestations de missions sociales | 382 942 |
| Assistance à maîtrise d'ouvrage | 105 000 |
| Cotisations des adhérents et des membres | 381 345 |
| Total chiffre d'affaires | 13 980 969 |

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| IDENTITE DES SOCIETES CONSOLIDANTES | |
| SA d'H.L.M.CPH ARCADE-VYV | |
| 33 rue de france - 94300 VINCENNES | |
| SIREN | 692 002 660 |
| Capital | 27 104 844 |
| Méthode consolidation | Intégration globale |
| Comptes consolidés | |