



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 2023

Association pour le Logement des Familles et des Isolés

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux adhérents 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 Association pour le Logement des Familles et des Isolés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 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

Mazars

Paris La Défense, le 08 avril 2024

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Associé

ALFI

BILAN ACTIF

Exercice au : 31/12/2023

ACTIF	31/12/2023			31/12/2022
	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	71 012,43	1 143,33	12 256,52
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	2 475 193,11	3 734 576,36	3 263 162,59
Installations techniques, matériels, et outillage industriels	11 830,40	5 638,59	6 191,81	7 163,88
Autres	10 348 830,04	6 104 394,64	4 244 435,40	4 354 237,28
Immobilisations corporelles en cours	62 100,15		62 100,15	115 859,74
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				152,50
Prêts				
Autres	20 965,30		20 965,30	18 861,59
Total I	19 246 166,26	8 656 238,77	10 589 927,49	10 292 209,24
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)	1 020 026,43	243 663,23	776 363,20	597 418,93
Autres	837 542,90		837 542,90	246 299,81
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement (e):				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	5 085 898,86		5 085 898,86	5 684 368,51
Charges constatées d'avance (3)				
Total II	6 943 468,19	243 663,23	6 699 804,96	6 528 087,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	26 189 634,45	8 899 902,00	17 289 732,45	16 820 296,49
(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 : 31/12/2023

PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
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	1 681 607,38	1 480 804,77
Report à nouveau (d)		
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)	141 705,47	200 802,61
Subventions d'investissement	8 452,05	9 452,05
Provisions réglementées		
Total I	8 375 840,92	8 235 135,45
AUTRES FONDS PROPRES		
Montants des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	930 298,42	902 365,00
Provisions pour charges	3 248 234,35	2 985 560,60
Total II	4 178 532,77	3 887 925,60
DETTES (1) (g)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)		1 100,79
Emprunts et dettes financières diverses (3)	974 517,73	953 448,01
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours	1 240,34	1 240,34
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	1 621 742,81	1 454 225,09
Dettes fiscales et sociales	1 760 758,01	1 487 390,23
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		25 866,04
Autres dettes	139 261,04	555 482,51
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	237 838,83	218 482,43
TOTAL III	4 735 358,76	4 697 235,44
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	17 289 732,45	16 820 296,49
(1) Dont à plus d'un an	194 270,23	182 938,83
Dont à moins d'un an	43 568,60	35 543,60
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	0,00	1 100,79
(3) Dont emprunts participatifs	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 : 31/12/2023

	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1):		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services] (a)	13 254 869,87	12 528 574,44
Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires	13 254 869,87	12 528 574,44
dont à l'exportation:		
Production stockée (b)		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	4 253 152,79	3 067 291,45
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	1 136 056,92	1 265 143,49
Autres produits	18 808,92	25 409,00
Total I	18 662 888,50	16 886 418,38
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	10 203 490,34	8 907 155,96
Impôts, taxes et versements assimilés	468 890,53	384 681,78
Salaires et traitements	3 722 979,65	3 362 109,64
Charges sociales	1 694 276,02	1 386 907,08
Dotations aux amortissements et aux provisions:		
Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f)	1 220 878,12	1 113 865,24
Sur immobilisations: dotations aux provisions		
Sur actif circulant: dotations aux provisions	148 129,86	113 384,09
Pour risques et charges: dotations aux provisions	1 323 340,75	1 606 227,19
Autres charges	27 286,12	18 948,76
Total II	18 809 271,39	16 893 279,74
* Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	(146 382,89)	(6 861,36)
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun:		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfices transféré IV		
Produits financiers:		
De participation (3)	48,96	27,20
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	138 638,86	18 856,03
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	138 687,82	18 883,23
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)	138 687,82	18 883,23
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	(7 695,07)	12 021,87
Produits exceptionnels:		
Sur opérations de gestion	178 298,96	189 722,12
Sur opérations en capital	33 634,53	41 898,98
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Totalat VII	211 933,49	231 621,10
Charges exceptionnelles:		
Sur opérations de gestion	248,95	11 362,36
Sur opérations en capital		2 703,00
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total VIII	248,95	14 065,36

4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	211 684,54	217 555,74
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	62 284,00	28 775,00
Total des produits (I+III+V+VII)	19 013 509,81	17 136 922,71
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	18 871 804,34	16 936 120,10
Bénéfice ou perte	141 705,47	200 802,61
(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 pension de famille située à Caen, dans le département du Calvados, a ouvert ses portes avec une capacité d'accueil de 26 logements individuels, portant ainsi le total de logements de l'ALFI à 1891.

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)
- l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015.

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
<u>Logements collectifs construits sans ascenseur</u>			
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 2023, 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 2024, 2025 et 2026. Le montant de la PGE pour ces trois années s'élève à 2 708 K€.

Depuis 2020, en application de l'accord entre l'ALFI et ANTIN, propriétaire à hauteur de 90% 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 2024 à 2026. Son montant est de 246 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 238 K€, comprend pour un montant de 198 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. 40 K€ correspond à des subventions pour des projets à réaliser d'ici les cinq prochaines années.

2.2.9 Produits à recevoir

Le solde 272 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 2023, le montant relatif à cette opération s'élève à 247 K€. Cette somme représente les contributions annuelles accumulées depuis 2010 dans le cadre de cet accord spécifique.
- Le deuxième élément concerne les cotisations que perçoit l'ALFI par ses adhérents pour la somme de 26 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	189

2.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2023 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 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 2023 à l'IS au taux de 24% sur :

- ✓ Le loyer de deux terrains à hauteur de 30 K€ ;
- ✓ Les revenus financiers à hauteur de 33 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'EXERCICE

Exercice au : 31/12/2023

Exercice au : 31/12/2023

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif		Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an			Échéances à moins 1 an	Échéances	
							à plus 1 an	à plus 5 ans
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				
Autres	20 965,30	4 574,30	16 391,00	établissements de crédit dont :				
				- 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)	974 517,73	974 517,73		
Créances Clients et Comptes rattachés	1 020 026,43	1 020 026,43		Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 621 742,81	1 621 742,81		
Autres	810 114,79	810 114,79		Dettes fiscales et sociales	1 760 758,01	1 760 758,01		
Capital souscrit - appelé, non versé				Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés				
Charges constatées d'avance				Autres dettes (3)	139 261,04	139 261,04		
				Produits constatés d'avance	237 838,83	43 568,60	39 049,40	155 220,83
TOTAL	1 851 106,52	1 834 715,52	16 391,00	TOTAL	4 734 118,42	4 539 848,19	39 049,40	155 220,83
(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

31/12/2023

SITUATIONS ET MOUVEMENTS (b) RUBRIQUES (a)	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	
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	5 609 769,47	600 000,00				6 209 769,47
Installations techniques, matériels, et outillage industriels	9 734,66	2 095,74				11 830,40
Autres	9 911 437,71	917 119,58	51 189,43	530 916,68		10 348 830,04
Immobilisations corporelles en cours	115 859,74	23 295,88		25 866,04	51 189,43	62 100,15
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	152,50			152,50		
Prêts						
Autres	18 861,59	4 644,95		2 541,24		20 965,30
TOTAL	18 258 486,57	1 547 156,15	51 189,43	559 476,46	51 189,43	19 246 166,26

(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

31/12/2023

SITUATIONS ET MOUVEMENTS (b)	A	B					C				D
	AMORTISSEMENTS CUMULES AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE					DIMINUTIONS D'AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				AMORTISSEMENTS CUMULES A LA FIN DE L'EXERCICE (c)
RUBRIQUES (a)		TOTAL	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autre mode	Dotations exceptionnelles	TOTAL	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
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	59 899,24	11 113,19		11 113,19							71 012,43
Immobilisations incorporelles en cours											
Avances et acomptes											
Immobilisations corporelles											
Terrains											
Constructions	2 346 606,88	128 586,23		128 586,23							2 475 193,11
Installations techniques, matériels, et outillage industriels	2 570,78	3 067,81		3 067,81							5 638,59
Autres	5 557 200,43	1 078 110,89		1 078 110,89			530 916,68				6 104 394,64
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	7 966 277,33	1 220 878,12		1 220 878,12			530 916,68				8 656 238,77

(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

31/12/2023

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	902 365,00	87 933,42	60 000,00	930 298,42
Provisions pour litiges	902 365,00	87 933,42	60 000,00	930 298,42
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	2 985 560,60	1 235 407,33	972 733,58	3 248 234,35
Provisions pour pensions et obligations similaires	372 694,61		78 345,24	294 349,37
Provisions pour restructurations				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations (entreprise)				
Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	2 612 865,99	1 235 407,33	894 388,34	2 953 884,98
Provisions pour remises en Etat				
Provisions pour dépréciations	169 184,55	148 129,86	73 651,18	243 663,23
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	169 184,55	148 129,86	73 651,18	243 663,23
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL	4 057 110,15	1 471 470,61	1 106 384,76	4 422 196,00
	Exploitation :	1 471 470,61	1 106 384,76	
	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).

ALFI



TABLEAU DES PROVISIONS

31/12/2023

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 323 340,75 €	1 032 733,58 €
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises....	...de provisions utilisées		892 763,60 €
	...de provisions non utilisées(*)		139 969,98 €
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			294 349,37 €

(*) Exemples : reprises de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire

TABLEAU DES PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

Détail des produits et charges exceptionnels	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
671880 SAISIE ATTRIBUTION CAF95	248,95	
771800 SUBV EQUILIBRE AC 2023 / DONS		178 298,96
777000 quot par sub vir resultat		1 000,00
778480 indemn d'assur autr assu		1 197,98
778481 IND PREVOY HORS COTIS		31 436,55



TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

N° Siret : 784 314 072 00066 Code APE : 913E

																Compte 26		Compte 761110			
Comptes Comptables	SOCIETE Titres Détenus	Code Société	N° siret	Nombre d'action au Capital	Valeur Nominale	Total BILAN au 31/12/2022	Nombre d'action au 31/12/2022	Prix moyen unitaire (facultatif) 31/12/2022	Valeur Brute au 31/12/2022	Mouvements de la période				Nombre d'action au 31/12/2023	Valeur Brute au 31/12/2023	Provisions au 31/12/2023	Dividendes encaissés sur l'exercice 31/12/2023	% de détention au 31/12/2023			
										Acquisition		Cession									
										Nombre	Prix	Nombre	Prix								
261100	ANTIN RESIDENCES	14	31551880300046	10	16,49 €	164,90 €	10	16,49 €	164,90 €	0		0		10	164,90 €	5,60 €					
261100	SFHE	10	64201670300141	10	1,60 €	16,00 €	10	1,60 €	16,00 €	0		0		10	16,00 €						
261100	AIGUILLON CONSTRUCTION	13	69920005100067	28		552,45 €	28		552,45 €	0		0		28	552,45 €						
261100	MESOLIA HABITAT	12	46920155200020	10	182,94 €	1 829,40 €	10	182,94 €	1 829,40 €	0		0		10	1 829,40 €						
261100	France LOIRE	430	67372074400063	5		236,41 €	5		236,41 €	0		0		5	236,41 €						
261100	CPH	11	69200266000011	10	39,00 €	390,00 €	10	39,00 €	390,00 €	0		0		10	390,00 €						
261100	SA HLM LES AJONCS	21	34899360100015	1	16,00 €	16,00 €	1	16,00 €	16,00 €	0		0		1	16,00 €						
total du 2611:						total du 2611:		3 205,16 €						3 205,16 €							
261200	AIGUILLON RESIDENCE BCP	17	30238238700033	250		4 000,00 €	250		4 000,00 €	0		0		250	4 000,00 €						
total du 2612:						total du 2612:		4 000,00 €						4 000,00 €							
261300	SCCI ARCADE	40	57217982800049	21 404	0,01 €	301,24 €	21 404	0,01 €	301,24 €	0		0		21 404	301,24 €						
total du 2613:						total du 2613:		301,24 €						301,24 €							
Sous total (Compte 26)														7 506,40 €		0,00 €	5,60 €				
271000	CREDIT COOPERATIF		34997493101213							10	15,25 €	0		10	152,50 €						
Sous total (Compte 27)								0,00 €						152,50 €		0,00	0,00 €				
						7 506,40 €															
						7 658,90 €												0,00 €	5,60 €		



VARIATION DES FONDS ASSOCIATIFS
EN K€

Exercice 2023

En K€	31/12/2022	Affectation du résultat N-1	Augmentation de capital / distribution dividendes	Apurement du report à nouveau	Subventions - entrées	Subventions - reclassement & reprise	Résultat N	31/12/2023
Fonds Associatifs sans droit de reprise	6 544							6 544
Ecart de réévaluation	0							0
Réserve légale	0							0
Réserve de couverture des financements des immos	0							0
Réserves diverses	1 481	201						1 682
Réserves ordinaires	0							0
Total réserves	1 481	201	0	0	0	0	0	1 682
Subventions	0				9	-1		8
Amortissement dérogatoire	0							0
Résultat de l'exercice	201	-201					142	142
Report à nouveau	0							0
Total fonds propres	8 226	0	0	0	9	-1	142	8 376



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Exercice 2023

VENTILATION DE L'EFFECTIF MOYEN	86

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITE	
Revenus sur baux emphytéotiques ou à construction	232 569
Gestion des résidences sociales : loyers et prestations complémentaires	12 172 584
Prestations de missions sociales	330 184
Assistance à maîtrise d'ouvrage	191 000
Cotisations des adhérents et des membres	328 533
Total chiffre d'affaires	13 254 870

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	