



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières (ALPAF)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières (ALPAF)
8 avenue des Minimes / BP 161 - 94304 VINCENNES CEDEX

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières (ALPAF)

8 avenue des Minimes / BP 161 - 94304 VINCENNES CEDEX

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de l'Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières (ALPAF),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note Changement de méthode comptable, page 8 de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la mise en œuvre de la gestion en flux.

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.

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 comité de direction et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres.

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 Comité de Direction.

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.

Paris La Défense, le 12 juin 2024

KPMG SA

Erik Boulois

Associé

COMPTES ALPAF 2023



Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières
8 avenue des Minimes—94304 VINCENNES CEDEX

COMPTES 2023 - SOMMAIRE

BILAN	2
BILAN - ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2023	3
BILAN - PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2023.....	4
COMPTE DE RÉSULTAT	5
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023	6
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (suite)	7
A N N E X E.....	8
I - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE	8
II – ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE	9
III - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	9
IV - NOTES SUR LE BILAN	11
A - ACTIF DU BILAN	11
1 - Immobilisations.....	11
2 - Amortissements	12
3 - Provisions.....	13
4 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice.....	14
5 – Trésorerie.....	15
B - PASSIF DU BILAN.....	16
1 - Fonds propres	16
2 - Fonds dédiés.....	18
3 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	19
V - NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	20
A - RÉSULTAT D'EXPLOITATION.....	20
1 - Produits d'exploitation	20
2 - Charges d'exploitation.....	21
B - RÉSULTAT FINANCIER.....	22
C – RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	22
D - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	22
VI - AUTRES INFORMATIONS	23
A - CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	23
B - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	23
C - HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	23

NOTA : Sauf précision contraire, tous les montants indiqués sont en euros (€)

BILAN

2023

BILAN - ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2023

ACTIF	BRUT	AMORT/PROV	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
ACTIF IMMOBILISÉ (I)				
Immobilisations incorporelles	200 069 174	86 812 715	113 256 459	118 210 509
<i>Concession, brevets, logiciels, droits</i>				
Logiciels	1 776 851	1 460 033	316 819	69 237
Droits de réservation de logements	181 213 990	84 073 011	97 140 979	98 825 640
Droits de réservation sur fonds propres	3 996 340	1 279 671	2 716 669	2 828 528
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>				
Droits de réservation en cours	11 605 250	0	11 605 250	13 149 750
<i>Avances et acomptes</i>				
Avances et acomptes logiciels	34 992	0	34 992	167 104
Acomptes versés sur droits de réservation	1 441 750	0	1 441 750	3 170 250
Acomptes versés droits sur fonds propres	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	159 137	109 251	49 886	60 492
<i>Installations générales et agencements</i>	<i>151 408</i>	<i>108 207</i>	<i>43 201</i>	<i>60 492</i>
<i>Matériel de bureau</i>	<i>7 729</i>	<i>1 044</i>	<i>6 685</i>	<i>0</i>
Immobilisations financières	161 638 419	145 663	161 492 756	171 743 419
<i>Participations</i>	<i>32 967</i>		<i>32 967</i>	<i>32 967</i>
<i>Prêts</i>				
Prêts aux agents	50 107 292	145 663	49 961 628	49 382 666
Prêts de réservation de logements	108 646 150	0	108 646 150	119 480 910
Prets de réservation sur fonds propres	2 768 000	0	2 768 000	2 768 000
<i>Autres</i>	<i>84 011</i>	<i>0</i>	<i>84 011</i>	<i>78 876</i>
TOTAL (I)	361 866 729	87 067 629	274 799 100	290 014 419
ACTIF CIRCULANT (II)				
Clients, usagers et comptes rattachés	134 041	124 401	9 640	8 239
Autres créances				
<i>Frais de dossier</i>	<i>664 445</i>	<i>0</i>	<i>664 445</i>	<i>712 048</i>
<i>Autres</i>	<i>41 978</i>	<i>0</i>	<i>41 978</i>	<i>40 384</i>
Valeurs mobilières de placement	4 000 000	0	4 000 000	0
Instruments de trésorerie	0	0	0	0
Disponibilités	45 266 398	0	45 266 398	46 349 630
<i>Affectée aux réservations en cours</i>	<i>15 253 750</i>	<i>0</i>	<i>15 253 750</i>	<i>15 806 250</i>
<i>Affectée aux prestations non réglées</i>	<i>1 765 100</i>	<i>0</i>	<i>1 765 100</i>	<i>1 229 400</i>
<i>Affectée aux aides à la propriété non réglées</i>	<i>6 030 536</i>	<i>0</i>	<i>6 030 536</i>	<i>7 538 695</i>
<i>Autres postes</i>	<i>18 217 012</i>	<i>0</i>	<i>18 217 012</i>	<i>21 775 285</i>
Charges constatées d'avance	787 455	0	787 455	123 812
<i>Droits de réservation - gestion en flux</i>	<i>655 000</i>	<i>0</i>	<i>655 000</i>	
<i>Autres</i>	<i>132 455</i>	<i>0</i>	<i>132 455</i>	<i>123 812</i>
TOTAL (II)	50 894 317	124 401	50 769 915	47 234 113
Frais d'émission d'emprunts (III)	0	0	0	0
Primes et remboursement des emprunts (IV)	0	0	0	0
Écart de conversion Actif (V)	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	412 761 046	87 192 031	325 569 015	337 248 532

BILAN - PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2023

PASSIF	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
	TOTAL	TOTAL
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise	0	0
Fonds propres avec droit de reprise	177 162 498	183 814 603
Ecart de réévaluation	0	0
Réserves	14 339 484	15 057 443
Report à nouveau	939 806	3 457 234
Excédent ou déficit de l'exercice	-2 142 289	-6 077 198
Situation nette (sous-total)	190 299 500	196 252 083
Fonds propres consommables	0	0
Subventions d'investissement	111 328 687	115 521 349
Provisions réglementées	0	0
TOTAL (I)	301 628 187	311 773 432
FONDS REPORTÉS ET DÉDIÉS		
Fonds reportés liés aux legs ou donations	0	0
Fonds dédiés	0	0
<i>Sur subventions de fonctionnement</i>	0	0
TOTAL (II)	0	0
PROVISIONS		
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL (III)	0	0
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés	0	0
Emprunts et dettes bancaires	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	0
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	609 733	723 080
Dettes des legs ou donations	0	0
Dettes fiscales et sociales	239 172	119 957
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 675 250	15 139 750
<i>Droits de réservation en cours</i>	<i>11 605 250</i>	<i>13 149 750</i>
<i>Prêts de réservation en cours</i>	<i>2 070 000</i>	<i>1 990 000</i>
<i>Droits de réservation en cours sur fonds propres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres dettes	9 416 673	9 492 315
<i>Prestations accordées et non payées</i>	<i>1 765 100</i>	<i>1 229 400</i>
<i>Dettes sur aide à la propriété en cours</i>	<i>6 030 536</i>	<i>7 538 695</i>
<i>Droits de réservation - gestion en flux</i>	<i>655 000</i>	<i>0</i>
<i>Droits uniques</i>	<i>923 500</i>	<i>666 500</i>
<i>Autres</i>	<i>42 537</i>	<i>57 720</i>
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL (IV)	23 940 829	25 475 101
Écart de conversion passif (V)	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	325 569 015	337 248 532

COMPTE DE RÉSULTAT

2023

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Produits d'exploitation		
Ventes de biens et services		
Frais de dossier prêts court terme	114 076	84 599
Produits de tiers financeurs		
<u>Subventions d'exploitation</u>		
Aides Première Installation	5 922 055	6 311 225
Aides Première Installation - années antérieures	103 326	89 511
Remboursements anticipés bonifications et APR	304 333	100 081
Aide à la propriété	2 149 152	2 688 775
Charges d'inoccupation	601 793	0
Droits uniques de réservation	327 000	0
Remboursement tiers	149 754	163 192
Autres produits	212	1 677
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		
QP de subvention d'investissement virée au résultat	8 138 531	8 346 539
Reprise de provisions sur actif immobilisé	118 526	136 952
Reprise de provisions sur actif circulant	125 870	136 434
Utilisation des fonds dédiés	0	0
TOTAL I	18 054 628	18 058 985
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock	0	0
Autres achats et charges externes		
Loyers Vincennes	-388 851	-367 867
Fonctionnaires mis à disposition	-1 317 970	-1 445 030
Autres	-207 090	-380 432
Aides financières		
Aides Première Installation	-6 130 881	-6 682 214
Aide à la propriété	-2 314 301	-4 082 430
Impôts, taxes et versements assimilés	-92 417	-83 898
Salaires et traitements	-659 375	-569 675
Charges sociales	-237 118	-199 774
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur fonds propres	-111 859	-111 859
Dotation aux amortissements-immobilisations incorporelles	-7 888 887	-7 709 004
Dotation aux amortissements-immobilisations corporelles	-18 336	-17 291
Dotations aux provisions		
Dotations aux provisions sur actif immobilisé	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	-270 065	-244 396
Reports en fonds dédiés	0	0
Autres charges		
Pertes sur prêts	-20 139	-16 206
Charges d'inoccupation	-1 012 988	-1 147 727
Droits uniques de réservation	-327 000	-490 000
Autres	-13	-1 517
TOTAL II	-20 997 290	-23 549 320
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-2 942 662	-5 490 335

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (suite)

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 942 662	-5 490 335
Produits financiers		
De participation		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	1 139 263	18 680
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL III	1 139 263	18 680
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
TOTAL IV	0	0
RÉSULTAT FINANCIER (III-IV)	1 139 263	18 680
RÉSULTAT COURANT (I-II+III-IV)	-1 803 399	-5 471 655
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	25	265
Sur opérations en capital	20 708	16 861
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	0	0
TOTAL V	20 733	17 126
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	0	-210
Sur opérations en capital	-231 308	-620 243
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
TOTAL VI	-231 308	-620 453
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	-210 575	-603 327
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)	-128 315	-2 215
Total des produits (I + III + V)	19 214 624	18 094 790
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)	-21 356 914	-24 171 988
EXCÉDENT OU DÉFICIT	-2 142 289	-6 077 198

ANNEXE

L'ALPAF, association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901, a pour objet de faciliter le logement des agents des ministères économiques et financiers et de leurs familles.

À cet effet, elle met en œuvre des prestations sociales concernant le logement, sous forme de réservation et d'attribution de logements sociaux, et d'attribution d'aides et de prêts au logement, dans le respect de la réglementation dont relèvent le cas échéant ces prestations (notamment le code de la construction et de l'habitation et le code de la consommation).

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le total du bilan clos le 31 décembre 2023 est de 325 569 015 €.

L'exercice, d'une durée de 12 mois, dégage un résultat déficitaire de 2 142 289 €.

Faits marquants

La subvention annuelle effectivement versée est de 9 000 000 €.

Effectifs de l'ALPAF :

Depuis 2019, l'ALPAF ne peut plus recourir à de nouvelles mises à disposition de fonctionnaires. Aussi, pour chaque départ à la retraite ou demande de mobilité, il est procédé au recrutement d'un contractuel de droit privé, ce qui explique l'augmentation du nombre de salariés privés.

Ainsi l'ALPAF a dépassé en 2021 le seuil des 11 salariés privés dont la principale incidence est la mise en place d'un Comité Social et Économique en avril 2022.

Au 31/12/2023, l'ALPAF compte 18 salariés de droit privé, soit la moitié des effectifs de l'association.

Changement de méthode comptable

Première application de la Loi Élan concernant la gestion en flux :

La mise en œuvre de la gestion en flux prévue par la loi Élan a été effectuée en novembre 2023. Elle impose un changement de méthode de comptabilisation des opérations concernant les logements du parc financés en PLAI, PLUS, PLS (ou équivalent) soit environ 45% du parc.

- Les conventions nouvelles signées au cours de l'exercice sont comptabilisées en charges à la signature, et si tous les logements prévus ne sont pas mis à disposition à la clôture de l'exercice, la charge correspondant aux logements non livrés est neutralisée en charge constatée d'avance ;
- Le passage de conventions de droits de réservation existantes en gestion en flux est traité comme une cession partielle d'immobilisation : A la date d'application prévue par la convention de conversion, la valeur nette comptable correspondant aux logements concernés est passée en charges. Si tous les logements prévus ne sont pas mis à disposition à la clôture de l'exercice, la charge correspondant aux logements non livrés est neutralisée en charge constatée d'avance.

- À la clôture de chaque exercice, la quote-part de charge constatée d'avance correspondant aux logements mis à disposition sera reprise en charges, en fonction de la révision des conventions avec chaque bailleur.

À la clôture de l'exercice 2023, les impacts sont les suivants :

- Trois conventions nouvelles ont été signées, pour un total de 655 000 €. Aucun logement n'ayant été livré à la clôture, la charge a été neutralisée. Une ligne spécifique apparaît donc au bilan parmi les charges constatées d'avance pour 655 000 € ;
- Plusieurs conversions en flux de conventions existantes ont été signées en fin d'année, mais avec une date d'application en 2024. Il n'y a donc pas d'impact sur les immobilisations incorporelles à fin 2023. Les conséquences comptables seront visibles sur le bilan au 31 décembre 2024.

II – ÉVÈNEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice, nous n'avons enregistré aucun événement important.

III - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Plan comptable des associations

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions des règlements suivants :

- ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général,
- ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif.

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,

et 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 principales méthodes utilisées sont les suivantes :

• **Immobilisations incorporelles**

Les droits de réservation sont enregistrés à l'actif du bilan dès la signature d'une convention de financement avec l'inscription au passif, « en autres dettes », de la contrepartie. Ils sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis en linéaire en fonction de la durée de la convention de réservation (entre 15 et 50 ans). Le point de départ des amortissements est la date de la livraison des logements. Les acomptes sont comptabilisés en avances et acomptes versés sur immobilisations entre la date de signature de la convention et celle de la livraison des logements.

Les logiciels sont quant à eux évalués à leur valeur historique et amortis en linéaire sur une durée de 5 ans.

• **Immobilisations financières : participations**

Les titres de participations sont évalués à leur valeur historique.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat.

En l'absence d'éléments de risque, il n'y a pas lieu de constituer de provision pour dépréciation.

- **Créances et dettes**

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

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.

- **Trésorerie**

La trésorerie de l'association est composée :

- de valeurs mobilières de placement, valorisées selon la méthode du prix unitaire moyen pondéré ;
- de comptes à terme ;
- de livrets d'épargne ;
- de trésorerie liquide et disponible.

- **Subventions avec et sans droit de reprise**

Les subventions apportées par l'État et affectées à des biens renouvelables sont affectées en fonds propres avec droits de reprise.

Elles peuvent être avec ou sans droit de reprise selon qu'elles sont mises à disposition définitivement ou provisoirement au profit de l'association.

L'apport sans droit de reprise correspondant à un bien durable utilisé pour les besoins propres de l'association figure en fonds associatifs. Si ce n'est pas le cas, il est à inscrire au compte de résultat.

S'agissant des apports avec droit de reprise, ce dernier interviendrait en cas de dissolution de l'association.

En complément de l'inscription en fonds associatifs, l'association doit veiller à traduire en comptabilité les charges et provisions lui permettant de remplir ses obligations par rapport à l'État.

- **Fonds dédiés**

Les fonds dédiés sont des engagements, pris vis-à-vis des tiers, d'emploi des subventions, dons ou legs.

Pour les actions prévues dans la convention d'attribution de la subvention qui ne sont pas totalement finalisées en fin d'année, les fonds dédiés sont inscrits en charge au compte de résultat dans un compte « d'engagements à réaliser sur subventions affectées » pour le ou les exercices futurs, l'origine des fonds apparaissant au passif du bilan sous forme de « fonds dédiés ».

IV - NOTES SUR LE BILAN

A - ACTIF DU BILAN

1 - Immobilisations

1-1 Mouvements des immobilisations (En valeurs brutes)

	DÉBUT EXERCICE	ACQUISITIONS	DIMINUTIONS	FIN EXERCICE
Immobilisations incorporelles	203 539 226	15 833 758	19 303 810	200 069 174
Logiciels				
Logiciels	1 440 735	336 116	0	1 776 851
Avances et acomptes	167 104	204 004	336 116	34 992
<i>Droits de réservation de logements</i>				
Opérations livrées	181 615 047	7 354 137	7 755 194	181 213 990
Acomptes versés	3 170 250	4 618 500	6 347 000	1 441 750
Réservations en cours	13 149 750	3 321 000	4 865 500	11 605 250
Opérations livrées sur fonds propres	3 996 340	0	0	3 996 340
Immobilisations corporelles	151 408	7 729	0	159 137
Immobilisations financières	171 861 945	13 279 884	23 503 410	161 638 419
Titres de participations	32 967	0	0	32 967
<i>Prêts aux agents</i>				
Prêts amélioration habitat	8 625 332	3 987 330	4 095 190	8 517 471
Prêts immobilier	37 221 884	8 028 604	6 902 025	38 348 463
Prêts adaptation handicap	951 922	125 000	191 836	885 085
Prêts sinistre immobilier	405 473	19 300	115 558	309 215
Prêts logement étudiant	299 015	76 500	156 363	219 152
Prêts pour faciliter l'installation	0	0	0	0
Prêts équipement logement	1 997 567	958 015	1 127 677,23	1 827 905
<i>Sous total prêts aux agents</i>	<i>49 501 192</i>	<i>13 194 749</i>	<i>12 588 649</i>	<i>50 107 292</i>
<i>Prêts réservation de logements</i>				
Opérations livrées	117 440 910	0	10 914 761	106 526 150
Acomptes versés	50 000	0	0	50 000
Réservations en cours	1 990 000	80 000	0	2 070 000
Opérations livrées sur fonds propres	2 768 000	0	0	2 768 000
Dépôts de garantie	78 876	5 135	0	84 011
TOTAL GÉNÉRAL	375 552 578	29 121 371	42 807 220	361 866 729

1-2 Titres de participation

L'association détient uniquement des actions de la société d'HLM « Résidences le Logement des Fonctionnaires ».

Les informations la concernant sont les suivantes :

- valeur des titres : 32 967 €
- pourcentage de détention : 91,00 % du capital

Comptes 2023

- capital et réserves au 31/12/23 : 105 492 636 €,
- résultat 2023 : 2 273 361€

Créances et dettes rattachées en valeur brute au 31/12/2023 :

- prêts relatifs aux droits de réservation : 9 237 416 € dont 3 965 168 € ont déjà été remboursés,
- encours sur droits de réservation : 1 420 000 €,
- encours sur droits de réservation sur fonds propres : 0 €,
- Loyers d'inoccupation : 610 614 €

2 - Amortissements

	DÉBUT EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES /SORTIES	FIN EXERCICE
Immobilisations incorporelles	85 328 717	9 010 422	7 526 425	86 812 715
Droits de réservation subventionnés	82 789 407	8 810 028	7 526 425	84 073 011
Droits de réservation sur fonds propres	1 167 812	111 859	0	1 279 671
Logiciel comptable	16 684	0	0	16 684
Logiciel licence Office PME	749	0	0	749
Logiciel de gestion Odyssee	701 951	23 028	0	724 979
Logiciel de gestion Tipi	652 114	65 507	0	717 621
Immobilisations corporelles	90 915	18 336	0	109 251

3 - Provisions

	DÉBUT EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES	FIN EXERCICE
Prêts amélioration de l'habitat	7 888	17 065	7 888	17 065
Prêts immobilier	83 061	107 092	83 061	107 092
Prêts adaptation handicap	11 028	4 184	11 028	4 184
Prêt logement enfant étudiant	568	246	568	246
Prêt équipement du logement	13 180	14 294	13 180	14 294
Prêts sinistre immobilier	2 800	2 783	2 800	2 783
TOTAL DÉPRÉCIATION PRETS	118 526	145 663	118 526	145 663
Prêts amélioration de l'habitat	24 889	26 423	24 889	26 423
Prêts immobilier	36 620	36 499	36 620	36 499
Prêts adaptation handicap	5 956	1 123	5 956	1 123
Prêt logement enfant étudiant	798	740	798	740
Prêts Long Terme	8 637	7 979	8 637	7 979
Prêt équipement du logement	46 388	49 737	46 388	49 737
Prêts sinistre immobilier	220	748	220	748
Prêts pour faciliter l'installation	2 361	1 152	2 361	1 152
TOTAL DÉPRÉCIATION CRÉANCES DOUTEUSES	125 870	124 401	125 870	124 401
TOTAL GÉNÉRAL	244 396	270 065	244 396	270 065

Provisions sur prêts et créances clients

Ces provisions couvrent :

- Les créances douteuses (arriérés) ;
- Le capital restant dû sur des prêts aux agents dont le recouvrement paraît compromis.

Elles sont constituées de la façon suivante :

- lorsque la date de la première échéance non payée est comprise entre 6 mois et 1 an, la créance impayée est transférée en créance douteuse et provisionnée à 50 % ;
- lorsque la date de la première échéance non payée est supérieure à 1 an, la créance impayée est provisionnée à 100 %.

Toutefois, lorsque l'impayé ne représente qu'une seule mensualité, cette dernière n'est ni prise en compte dans les créances douteuses, ni provisionnée. Cette même règle est appliquée aux créances impayées inférieures à 15,24 €.

4 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES CRÉANCES	MONTANT BRUT	A 1AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	158 870 419	23 032 997	135 837 422
Créances rattachées à des participations	32 967		32 967
Prêts aux agents (1) *	50 107 292	9 733 044	40 374 248
Prêts de réservation (2)	108 646 150	13 299 953	95 346 197
Caution locaux siège	84 011		84 011
DE L'ACTIF CIRCULANT	840 464	275 849	564 615
Clients, douteux ou litigieux	134 041	134 041	0
Débiteurs divers	41 978	41 978	0
Frais de dossier	664 445	99 830	564 615
DES COMPTES DE RÉGULARISATION	787 455	787 455	0
Charges constatées d'avance	787 455	787 455	0
TOTAL	160 498 338	24 096 301	136 402 037

Renvoi (1)	
Montant :	
- des prêts accordés en cours d'exercice	12 331 004
- des tombées d'échéances de l'exercice	11 495 202
Renvoi (2)	
Montant :	
- des prêts accordés pour les opérations livrées en cours d'exercice	0
- des tombées d'échéances de l'exercice	10 914 761

5 – Trésorerie

COMPTES	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Comptes à terme	36 000 000	29 000 000
Intérêts courus sur comptes à terme	771 149	56 796
Livrets	3 351 941	14 514 837
Contrats de capitalisation	4 000 000	2 000 000
Disponibilités	5 143 308	777 997
TOTAL DIVERS DE L'ACTIF CIRCULANT	49 266 398	46 349 630

B - PASSIF DU BILAN

1 - Fonds propres

VARIATION DES FONDS PROPRES	À L'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT	+		-		À LA CLOTURE	
FONDS PROPRES SANS DROIT DE REPRISE	0	0	0		0		0	
FONDS PROPRES AVEC DROIT DE REPRISE	183 814 603	-3 447 911	11 983 436		15 187 630		177 162 498	
<i>Dont subventions affectées et engagées :</i>								
SUBVENTION FONDS DE ROULEMENT	115 251						115 251	
SUBVENTION PARTICIPATIONS	32 967						32 967	
SUBVENTION PRÊTS RÉSERVATION	119 480 910		80 000	(D)	10 914 761	(B)	108 646 149	
SUBVENTION PRÊTS AUX AGENTS	49 501 192		606 100	(I)	0	(C)	50 107 292	
<i>Dont subventions non engagées :</i>								
SUBVENTION PRÊTS AUX AGENTS	3 447 911	-3 447 911	0	(C)			0	
SUBVENTION IMMOBILIER	0		11 297 336	(E)	4 272 869	(D)	18 260 840	
ECART DE RÉÉVALUATION	0	0	0		0		0	
RÉSERVES	15 057 443	-111 859	-606 100		0		14 339 484	
<i>dont réserves affectées et engagées :</i>								
Aux prêts de réservation	2 768 000						2 768 000	(A)
Aux droits de réservation	2 940 387	-111 859					2 828 528	(A)
<i>dont réserves non engagées :</i>								
Affectées à l'immobilier	2 921 000						2 921 000	(H)
Affectées aux prêts aux agents	2 487 744		-606 100	(I)			1 881 644	(H)
Non affectées (réserves ordinaires)	3 940 312	0					3 940 312	(H)
REPORT À NOUVEAU	3 457 234	-2 517 428	0		0		939 806	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-6 077 197	6 077 197	0		2 142 289		-2 142 289	
Situation nette (sous-total)	196 252 083	0	11 377 336		17 329 920		190 299 500	
FONDS PROPRES CONSOMPTIBLES	0	0	0		0		0	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	115 521 349	0	4 192 869		8 385 532		111 328 687	
SUBVENTIONS DROITS DE RÉSERVATION	115 145 640		3 321 000	(D)	8 278 661	(F)	110 187 980	
SUBVENTIONS DROITS DE RÉS. GERES EN FLUX	0		655 000	(J)			655 000	(J)
SUBVENTIONS LOGICIELS	236 341		216 869	(G)	88 535	(G)	351 811	
SUBVENTIONS IMMOB. CORPORELLES	139 368				18 336	(G)	133 896	
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	0	0	0		0		0	
FONDS ASSOCIATIFS ET RÉSERVES	311 773 432	-3 559 770	15 570 205		23 573 162		301 628 187	

(A)

Le montant des réserves affectées aux prêts de réservation, qui correspond aux prêts non couverts par des subventions d'investissement, est de 2 768 000 €.

Les réserves affectées aux droits de réservation, qui correspondent aux droits non couverts par des subventions d'investissement, s'élèvent à 2 828 528 €. La consommation de ces réserves se fait au rythme des amortissements comptabilisés dans le compte de résultat.

Aucune convention nouvelle n'a été financée sur réserves en 2023.

(B)

La diminution de la période correspond à la réaffectation des fonds suite aux remboursements de prêts de réservations effectués par les bailleurs à l'ALPAF. Ces fonds ont été réutilisés pour financer les investissements

de l'année (cf (D) (E) (G) et (J) ci-après).

(C)

Conformément aux décisions de l'AGO de juin 2023, les subventions prévues au financement des prêts aux agents non utilisées au 31 décembre 2022 ont été reclassées en report à nouveau.

(D)

Le besoin de financement lié aux investissements s'est élevé en 2023 à 4 272 869 € :

- 80 000 € concernant des prêts de réservation ;
- 3 321 000 € concernant de nouveaux droits de réservations ;
- 655 000 € concernant de nouveaux droits de réservations gérés en flux ;
- 216 869 € concernant les autres immobilisations (Développements Tipi, Odyssée, dépôt de garantie, matériel de bureau).

(E)

Les ressources ayant permis de financer ce besoin sont :

- Les remboursements de prêts de réservations reçus par l'ALPAF en 2023, à hauteur de 10 914 761€ ;
- Les annulations ou minorations de conventions antérieures pour 247 000 € ;
- La totalité des subventions annexes pour 135 575 € ;

Ces ressources couvrant largement les besoins de l'année, il reste un excédent de subventions à affecter à hauteur de 18 260 840 €.

(F)

La diminution des subventions d'investissement s'explique par :

- Des annulations de conventions à hauteur de 247 000 € (financements réutilisés : cf (E)) ;
- Des réductions de durée sur plusieurs conventions, pour 231 308 € ;
- La consommation annuelle de la subvention correspondant à l'amortissement des droits de réservations pour le solde.

(G)

Les développements informatiques de TIPI et ODYSSEÉ ont été financés pour 204 005 € et diverses autres immobilisations pour 12 864€.

La diminution du poste correspond à la consommation annuelle de la subvention liée à l'amortissement des investissements antérieurs.

(H)

Les réserves non utilisées ont diminué de 606 100 € par rapport N-1 en raison de la hausse de l'encours des prêts aux agents (cf. (I))

Les réserves affectées à l'immobilier mais non utilisées s'élèvent à 2 921 000 € suite à des annulations de conventions des années antérieures.

(I)

L'encours des prêts aux agents ayant augmenté en 2023, 606 100 € de subventions non engagées ont été affectées aux nouveaux prêts.

(J)

Une nouvelle ligne de financement dédiée à l'immobilier géré en flux a été créée. Des financements ont été affectés à hauteur des nouveaux engagements de la période, soit 655 000 €.

2 - Fonds dédiés

VARIATION DES FONDS DÉDIÉS ISSUS DE	À L'OUVERTU RE DE L'EXERCICE	REPORTS	UTILISATIONS		TRANSFERTS	À LA CLOTURE DE L'EXERCICE	
			Montant global	Dont remboursements		Montant global	Dont fonds dédiés correspondant à des projets sans dépense au cours des deux derniers exercices
Subventions d'exploitation	0					0	
Contributions financières d'autres organismes	0					0	
Ressources liées à la générosité du public	0					0	
TOTAL	0					0	

Aucuns fonds dédiés à l'ouverture et à la clôture de l'exercice.

3 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES	MONTANT BRUT	À 1AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS	À PLUS DE 5 ANS
Dettes sur réservation de logements (*)				
<i>Encours sur subventions</i>				
Droits de réservation	11 605 250	5 802 625	5 802 625	0
Prêts de réservation	2 070 000	500 000	1 570 000	0
<i>Encours sur fonds propres</i>				
Droits de réservation	0			
Dettes diverses				
Fournisseurs et comptes rattachés	609 733	609 733	0	0
Personnels et comptes rattachés	32 785	32 785	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	66 475	66 475	0	0
État, autres taxes	139 913	139 913	0	0
	655 000	655 000	0	0
Autres dettes	42 537	42 537	0	0
Prestations accordées et non payées	1 765 100	1 765 100	0	0
Droits uniques	923 500	923 500	0	0
Dettes sur aide à la propriété en cours (**)	6 030 536	2 830 359	3 200 177	0
TOTAL	23 940 829	13 368 028	10 572 802	0

(*) Les dates de paiement des dettes sur réservation de logements dépendant des réalisations ou des mises à disposition ne sont pas connues avec précision.

(**) Les dates de paiement des versements annuels d'aides à la propriété dépendant du type d'opération immobilière et de la date de déblocage des prêts bancaires ne sont pas connues avec précision.

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

A - RÉSULTAT D'EXPLOITATION

1 - Produits d'exploitation

1-1. Frais de dossier relatifs aux prêts à court terme

Les frais de dossier sont rattachés aux prêts accordés au cours de l'exercice.

Le montant des frais de dossier se répartit de la façon suivante :

Type de prêts	Montant
Amélioration de l'habitat	37 374
Immobilier moyen terme	65 676
Adaptation du logement	872
Logement d'un enfant étudiant	729
Prêts équipement logement	9 232
Prêts Sinistre	193
TOTAL	114 076

1-2. Quote-part de subvention d'investissement virée au résultat

Les droits de réservation, le logiciel comptable CEGID, le logiciel de gestion des aides et prêts et le logiciel de réservation et attribution des logements sont des immobilisations incorporelles amortissables subventionnées pour leur valeur brute. En contrepartie, la subvention est reprise à hauteur des amortissements pratiqués dans l'année et cette fraction de subvention est rapportée au résultat.

La QP de subvention 2023 s'élève à 8 138 531 € et se ventile comme suit :

Amortissements droits de réservation	8 031 661
Amortissement immobilisations siège	18 336
Amortissement logiciels Odyssée et TIPI	88 535

2 - Charges d'exploitation

2-1. Dotation aux amortissements sur fonds propres

Les droits de réservation sur fonds propres, livrés depuis 2010, n'étant pas couverts par de la subvention, sont amortis selon les règles comptables de droit commun.

Une dotation aux amortissements de 111 859 € a donc été constituée sans contrepartie en compte de produits.

2-2. Aides financières

2-2.1. Aides à la première installation

Au titre de l'année 2023, les aides à la première installation versées en Zone 1 se sont élevées à un montant global de 2 909 436 € se décomposant ainsi :

Aides première année	1 812 038
Aides deuxième année	761 836
Aides troisième année	335 562

Les aides à la première installation relatives à la Zone 2 payées en 2023 représentent 2 939 145 €.

2-2.2. Aide à la propriété

Le montant des aides à la propriété accordées en 2023 pour financer une partie des intérêts d'un prêt bancaire immobilier souscrit pour l'acquisition, la construction ou l'extension de la résidence principale se monte à 2 314 301 €.

2-2.3. Aide au logement étudiant

Le montant des aides au logement étudiant versées en 2023 pour financer une partie des frais d'installation d'un enfant étudiant se monte à 282 300 €.

2-2.4. Charges d'inoccupation

Ces charges concernent les logements que l'ALPAF a réservés et dont elle prend en charge les loyers en cas d'inoccupation, conformément aux conventions de réservation.

Les dépenses comptabilisées à ce titre s'élèvent à 1 012 988 € en 2023 contre 1 147 727 € en 2022.

2-2.5 Frais de personnel

L'ALPAF a un effectif de 18 salariés de droit privé en contrat à durée indéterminée et procède à quelques recrutements en contrat à durée déterminée pour faire face au surcroît d'activité durant la période estivale.

Les dépenses de personnel, salaires et charges sociales s'élèvent à 896 493 €¹.

¹ Les rémunérations des fonctionnaires remboursées via des titres de perception sont inscrites dans les charges externes. En 2023, l'ALPAF a remboursé 1 317 970 € pour les rémunérations des fonctionnaires au titre de 2022.

B - RÉSULTAT FINANCIER

Produits financiers

a - Produits sur comptes à terme

En 2022, il n'y avait presque pas eu de produits financiers des comptes à terme suite au déblocage anticipé de placements effectués au cours des années antérieures, qui avait été pénalisant. Cette année, les produits financiers de comptes à terme s'élèvent à 1 036 485 €.

b - Revenus de livrets

L'ALPAF détient des livrets d'épargne auprès du Crédit Mutuel et de la Caisse d'Épargne, qui ont généré des intérêts d'un montant de 102 778 €.

C – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

La perte exceptionnelle de 210 575 € s'explique par les sorties d'immobilisation correspondant à des droits de réservation (généralement des sorties partielles).

D - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Les intérêts des livrets sont taxables au taux de 24 % tandis que les comptes à terme le sont à 10 % ou 24 % selon les produits.

En conséquence, l'ALPAF est redevable de 128 315 € au titre de l'impôt sur les sociétés.

VI - AUTRES INFORMATIONS

A - CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE

Moyens mis à la disposition de l'ALPAF par l'État en 2023

LIBELLÉ	MONTANT
LOGISTIQUE (1)	0
LOCAUX, MATÉRIELS ET MOBILIERS (2)	0
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE SUPPORT INFORMATIQUES ET TÉLÉPHONIQUES (1)	6 200
GESTION DU PERSONNEL, ACTION SOCIALE, HYGIÈNE ET SÉCURITÉ (1)	50 922
CONCOURS DES DÉLÉGATIONS DÉPARTEMENTALES (3)	P M
TOTAL	57 122

(1) - Calculs effectués sur la base des coûts constatés pour les services centraux des ministères économiques et financiers en fonction du nombre de m² de bureaux occupés ou des effectifs selon les rubriques

(2) - Évaluation à partir des données de l'inventaire

(3) - Le concours des délégations de l'action sociale agissant comme mandataires de l'ALPAF n'est pas valorisé à ce jour

B - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Aucune rémunération ou avantage en nature n'a été versé aux trois plus hauts cadres dirigeants bénévoles ou salariés (tels que définis par l'article 20 de la loi n° 2006-586 du 23 mai 2006 relative au volontariat associatif et à l'engagement éducatif) au titre de l'exercice 2023.

C - HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES

Le montant versé au titre des honoraires du Commissaire aux comptes chargé de l'examen et de la certification des comptes est de 20 115 € en 2023.