

## **Etap'HABITAT**

**Association régie par les articles  
de la loi 1908**

**2, rue Georges Ducrocq  
57070 METZ**

## **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES ANNUELS**

## **Etap'HABITAT**

**Association régie par les articles  
de la loi 1908**

**2, rue Georges Ducrocq  
57070 METZ**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

#### **OPINION**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale ordinaire, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de l'association Etap'HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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**

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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**

J'ai réalisé ma 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de mon rapport.

### **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite aux pages 7 et 8 de l'annexe des comptes annuels.

De ce fait, j'ai été conduit à examiner les dispositions envisagées à cet égard portant sur les comptes 2023 et 2024.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation » je porte à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon mon jugement professionnel ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- L'analyse des comptes clients, usagers et autres créances non payées à la clôture de l'exercice avec les informations disponibles en interne et celles sollicitées en externe ainsi que le montant et le calcul des provisions pour dépréciation financière.





- L'analyse de la procédure de collecte des données et leur exploitation jusqu'à la facturation des prestations et des services rendus.
- La pertinence du reporting des résultats et des indicateurs clefs permettant un pilotage sécuritaire de l'exploitation tout en ayant une vision d'ensemble nécessaire et conforme aux activités et missions accomplies.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant.

Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'association.

### **RESPONSABILITES 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.



## **RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Mon 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.823-10-1 du Code de commerce, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre association. Une description plus détaillée de mes responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe 1 du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Metz,  
Le 9 juin 2023

**Christian GULINO**  
Commissaire aux comptes



## Annexe 1

### Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.



## ETAP HABITAT

Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et développement				
	Donations temporaires d'usufruit				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires <sup>(1)</sup>	9 577	5 533	4 044	3 493
	Immobilisations incorporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	<b>TOTAL</b>	<b>9 577</b>	<b>5 533</b>	<b>4 044</b>	<b>3 493</b>
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
Actif circulant	Constructions	5 348 589	3 097 126	2 251 463	2 378 690
	Inst.techniques, mat.out.industriels	3 569 985	2 658 574	911 411	1 083 127
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes	28 500		28 500	2 862
	<b>TOTAL</b>	<b>8 947 074</b>	<b>5 755 700</b>	<b>3 191 374</b>	<b>3 464 680</b>
	Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
	Immobilisations financières <sup>(2)</sup>				
	Participations et créances rattachées	152		152	152
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	19 752		19 752	19 752
	Autres	50 529		50 529	49 787
	<b>TOTAL</b>	<b>70 434</b>		<b>70 434</b>	<b>69 692</b>
	<b>Total I</b>	<b>9 027 087</b>	<b>5 761 233</b>	<b>3 265 853</b>	<b>3 537 867</b>
Actif circulant	Stocks et en cours	57 440		57 440	40 383
	Créances <sup>(3)</sup>				
	Créances clients, usagers et comptes rattachés	730 383	230 242	500 141	623 598
	Créances reçues par legs ou donations				
	Autres	251 182		251 182	419 773
	<b>TOTAL</b>	<b>981 566</b>	<b>230 242</b>	<b>751 323</b>	<b>1 043 371</b>
	Divers				
	Valeurs mobilières de placement	10 750		10 750	10 250
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités	1 261 549		1 261 549	1 772 967
	Charges constatées d'avance <sup>(4)</sup>	6 813		6 813	15 939
	<b>Total II</b>	<b>2 318 120</b>	<b>230 242</b>	<b>2 087 877</b>	<b>2 882 912</b>
	Frais d'émission des emprunts III				
	Primes de remboursement des emprunts IV				
	Ecart de conversion Actif V				
	<b>TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V)</b>	<b>11 345 207</b>	<b>5 991 476</b>	<b>5 353 730</b>	<b>6 420 779</b>
Renvois	(1) Dont droit au bail (2) Part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) et (4) Dont à plus d'un an (brut)				19 752



## ETAP HABITAT

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds propres	<b>Fonds propres sans droit de reprise</b>		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		
	<b>Fonds propres avec droit de reprise</b>		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		1 875
	Écarts de réévaluation	61 209	61 209
	<b>Réserves</b>		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves pour projet de l'entité	2 782 509	2 782 509
	Autres		
	Report à nouveau	225 040	417 904
	Résultat de l'exercice (Excédents ou Déficits)	-1 132 598	-192 863
	<b>Situation nette (sous-total)</b>	<b>1 936 160</b>	<b>3 070 634</b>
	Fonds propres consommables		
	Subventions d'investissement	583 515	632 774
	Provisions réglementées		
<b>Total I</b>		<b>2 519 675</b>	<b>3 703 408</b>
Autres fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total I bis</b>			
Fonds dédiés	Fonds reportés liés aux legs ou donations		
	Fonds dédiés		
<b>Total II</b>			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
<b>Total III</b>			
Dettes	Emprunts obligataires et assimilés		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	1 247 954	1 350 026
	Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>	129 887	93 601
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	438 674	314 558
	Dettes des legs ou donations		
	Dettes fiscales et sociales	700 472	516 827
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40 167	12 742
	Autres dettes	276 898	310 010
	Instruments de trésorerie		
	Produits constatés d'avance		119 604
<b>Total IV</b>		<b>2 834 054</b>	<b>2 717 371</b>
Écart de conversion Passif V			
<b>TOTAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV+V)</b>		<b>5 353 730</b>	<b>6 420 779</b>
Renvois	(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(2) Dont emprunts participatifs		

## ETAP HABITAT

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation	Cotisations	691	10 759
	Ventes de biens et services		
	Ventes de biens	90 391	35 548
	<i>dont ventes de dons en nature</i>		
	Ventes de prestations de service	3 383 868	3 957 834
	<i>dont parrainages</i>		
	Produits de tiers financeurs		
	Concours publics et subventions d'exploitation	539 105	591 324
	Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
	Ressources liées à la générosité du public		
	Dons manuels	70	
	Mécénats		
	Legs, donations et assurances-vie		
	Contributions financières		
	Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges	349 582	166 198
	Utilisations des fonds dédiés		
	Autres produits	9 038	32 893
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I		4 372 747	4 794 557
Charges d'exploitation	Achats de marchandises		
	Variation de stocks	-445	4 222
	Autres achats et charges externes (1)	1 889 034	1 811 803
	Aides financières		
	Impôts, taxes et versements assimilés	109 040	5 709
	Salaires et traitements	2 103 667	2 013 059
	Charges sociales	804 395	766 135
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations	389 241	418 840
	Dotations aux provisions	230 242	74 242
	Reports en fonds dédiés		
	Autres charges	24 873	80 663
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II		5 550 050	5 174 675
1. Résultat d'exploitation (I-II)		-1 177 302	-380 118

## ETAP HABITAT

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits financiers	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés	3 755	2 514
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS III		3 755	2 514
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	5 389	4 899
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES IV		5 389	4 899
2. Résultat financier (III-IV)		-1 633	-2 384
3. Résultat courant avant impôt (I-II+III-IV)		-1 178 936	-382 503
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion		2 808
	Sur opérations en capital	49 259	48 746
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		95 457
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS V	49 259	147 012
Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion	59	778
	Sur opérations en capital	2 862	11 888
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES VI	2 921	12 667
4. Résultat exceptionnel (V-VI)		46 337	134 345
Participation des salariés aux résultats VII			
Impôts sur les bénéfices VIII			-55 294
Total des produits (I + III + V)		4 425 762	4 944 084
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		5 558 360	5 136 948
EXCÉDENT OU DÉFICIT		-1 132 598	-192 863
Évaluation des contributions volontaires en nature			
Contributions volontaires en nature			
Dons en nature			
Prestations en nature			
Bénévolat		10 800	10 800
Total		10 800	10 800
Charges des contributions volontaires en nature			
Secours en nature			
Mises à disposition gratuite de biens			
Prestations en nature			
Personnel bénévole		10 800	10 800
Total		10 800	10 800





# Annexe aux comptes annuels

## Date de clôture : 31/12/2022

ASSOCIATION ETAP HABITAT

## Table des matières

1	Objet social	3
2	Nature et périmètre des activités ou missions sociales réalisées	4
3	Description des moyens mis en œuvre	6
4	Faits caractéristiques d'importance significative, de l'exercice et postérieurs à la clôture	8
4.1	Faits caractéristiques de l'exercice	8
4.2	Faits caractéristiques postérieurs à la clôture	8
5	Principes et méthodes comptables	9
5.1	Principes généraux	9
5.2	Dérogations	9
6	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	10
6.1	Actif immobilisé et méthode d'amortissements	10
6.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	11
6.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	12
6.2	Actif circulant	13
6.2.1	Stocks	13
6.2.2	Actif circulant / dépréciations	13
6.2.3	Précisions sur d'autres créances significatives	13
6.2.4	Charges constatées d'avance et écarts de conversion actif	13
6.3	Fonds associatifs	14
6.3.1	Tableau de variation des fonds propres	14
6.4	Passifs et provisions	14
6.4.1	Provisions pour risques et charges	14
6.4.2	Provisions pour engagements de retraite et avantages	15
6.5	État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	16
7	Informations relatives au compte de résultat	18
7.1	Contributions volontaires en nature	18
8	Informations relatives à la fiscalité	19
8.1	Informations relatives au régime fiscal	19
9	Informations relatives à l'effectif	20

## 1 **Objet social**

L'objet social de notre entité est décrit ainsi dans les statuts :

« L'Association Foyer du Jeune Travailleur- Etap'HABITAT se donne comme finalité d'être un lieu privilégié de lutte contre toutes les formes d'exclusion et d'apprentissage de la citoyenneté dans un espace démocratique vivant.

L'Association ne relève d'aucune obédience politique, syndicale, professionnelle ou religieuse.

L'Association a pour mission d'élaborer, de mettre en place et d'apporter des réponses pertinentes au besoin de logements des jeunes ».

Les organes statutairement compétents de notre entité ont fixé différents objectifs pour réaliser l'objet social. Ces objectifs constituent le « projet de notre entité » pour lequel des réserves sont constituées le cas échéant dans nos fonds propres.



## 2 Nature et périmètre des activités ou missions sociales réalisées

Nos missions s'organisent autour de trois principaux axes :

- Contribuer activement à l'insertion socio-professionnelle des jeunes
- Être à l'écoute des populations et des territoires
- Accompagner les jeunes dans leurs projets

### a. Contribuer activement à l'insertion socio-professionnelle des jeunes

Les mutations sociales auxquelles la jeunesse fait face augmentent la précarisation des publics fragiles et obligent Etap'HABITAT à s'interroger sur les besoins de chaque population et à imaginer les réponses qu'elle peut leur proposer. En particulier, il s'agit d'accompagner les besoins de mobilité au sein même du territoire mosellan.

Pour les publics accueillis, Etap'HABITAT s'engage :

- à proposer un accès au logement temporaire à des prix accessibles. Cela nécessite de développer des projets de résidences à la fois pérennes et en adéquation avec la situation financière des résidents.
- à renforcer les formes d'accompagnement que l'association peut leur proposer pour faire de leur séjour en logement temporaire un tremplin pour leur insertion socio-professionnelle.

Les capacités d'accompagnement tiennent tant dans la proposition de services associés au logement qu'à la qualité des compétences individuelles et collectives des salariés.

### b. Être à l'écoute des populations et des territoires

Etap'HABITAT s'inscrit dans les dynamiques collectives organisées sur le territoire mosellan, autour des réseaux d'acteurs du logement et de l'insertion socio-professionnelle.

Etap'HABITAT :

- A la volonté de développer et de renforcer ses activités au service des territoires.
- Souhaite renforcer l'expérimentation, l'innovation sociale et de nouveaux modèles de services ou d'habitat afin d'appuyer l'action de proximité au service des populations.

### c. Accompagner les jeunes dans leurs projets

Accueillir, loger et accompagner tous les jeunes reste la mission principale d'Etap'HABITAT :

- Les jeunes actifs essentiellement caractérisés par leur projet d'insertion professionnelle et leur âge (18-25 ans), Etap'HABITAT s'engage :
  - poursuivre l'accueil des jeunes travailleurs sur le territoire mosellan
  - valoriser et développer des résidences pour jeunes actifs
  - développer son influence dans les réseaux d'acteurs afin de promouvoir l'utilité sociale du logement accompagné des jeunes.

- Les jeunes en rupture : Etap'HABITAT souhaite diversifier son offre de logements et ses actions d'accompagnement afin de proposer un parcours résidentiel adapté aux besoins de ces publics jeunes en rupture sociale
- Les apprenants (étudiants, apprentis et stagiaires): Etap'HABITAT veut s'engager dans le développement des résidences favorisant la réussite de leur parcours.

L'association gère :

- 4 résidences pour jeunes (actifs, en recherche d'emplois, étudiants) pouvant héberger près de 500 résidents : deux à Metz, une à Montigny les Metz et une à Boulay.
- Près d'une trentaine de logements dans le parc diffus fin 2022
- Un restaurant
- Des locations de salles

En partenariat avec les départements, l'association assure des missions dans le cadre de l'aide sociale à l'Enfance intégrant notamment des Mineurs Non Accompagnés (MNA).

### 3 Description des moyens mis en œuvre

Pour réaliser son objet social, l'association :

- Assure la gestion de foyers, résidences et d'équipements pour les jeunes, notamment dans le cadre prévu par la circulaire n°96-753 du 17/12/1996 du ministère du travail et des affaires sociales, définissant les missions des FJT et à la circulaire n°2020-010 du 14 octobre 2020 relative aux résidences sociales.
- Met à disposition des jeunes, qui vivent hors de leur famille, un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration, ainsi que des moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.
- Favorise la socialisation des jeunes :
  - o Par l'habitat et par différentes formes d'incitations et d'actions dans les domaines où se forge leur qualification sociale : vie quotidienne, citoyenneté, mobilité, emploi, formation, loisirs, culture, sports ;
  - o Par le développement d'un service restauration, sur place et à emporter, pour permettre un brassage entre les générations et ainsi éviter que les résidents soient isolés dans un monde clos ;
  - o Par l'organisation d'animations, à l'interne ou à l'externe, destinées aux résidents, dont certaines peuvent être ouvertes au public ;
  - o Par la mise à disposition de locaux, salles de réunion, équipements et tous autres services à la personne.

Les principaux moyens d'action de l'Association sont :

- L'accueil, l'information, la communication, le conseil, l'accompagnement, la formation ;
- Les réalisations et manifestations visant au développement des solidarités et à l'animation de la vie sociale ;
- La création, la gestion et/ou la promotion de tout service, activité ou équipement, privé ou public, dans tous les domaines définis à l'article 3 ;
- L'expression de propositions et la représentation auprès des collectivités locales et des organismes publics, semi-publics ou privés ;
- L'exercice de l'action civile ;
- L'acquisition, la possession et la gestion de tous biens mobiliers et immobiliers.
- L'étude, la contribution à l'élaboration et le soutien de mesures et réformes en faveur des jeunes ;
- L'emploi de toute personne nécessaire à son action ou son fonctionnement dans le respect des dispositions de l'accord conventionnel Habitat et Logement Accompagné.

L'Association pourra développer toutes actions entrant dans le champ de son objet par tous moyens y compris par l'intermédiaire de toutes structures juridiques détenues ou contrôlées par elle, par la conclusion de tous partenariats ou la réalisation de rapprochements de quelque nature que ce soit.



Elle pourra prendre toutes participations dans une ou plusieurs structures juridiques, de quelque forme que ce soit, portant une activité similaire, connexe ou complémentaire à la sienne et compatible avec son objet et ses valeurs.

Les principaux moyens mis en œuvre par notre entité afin de réaliser les activités décrites au paragraphe précédent sont les suivants :

- Investissements réalisés sur 2022 pour un montant global de 91 K€ dont pour les principaux investissements :
  - Aménagements Pilâtre de Rozier pour un montant total de 64 K€.
  - Matériel et mobilier chambres pour 10 K€
  - Matériel de bureau pour 10 K€
  - Divers logiciels pour 3.5 K€ et autres 4 K€
  
- Autres moyens/dépenses engagées
  - Communication :  
Dépenses liées aux dépenses de publicité 2022 de 19 K€
  
  - Entretien général et maintenance, dépenses de fonctionnement :  
Dépenses liées à l'entretien et la réparation des biens mobiliers et immobiliers de 62 K€  
Dépenses de maintenance (cuisine et informatique) pour un montant de 85 K€
  
- Personnel
  - Une équipe pluridisciplinaire de 18 intervenants sociaux capable d'intervenir quel que soit le public et sur n'importe quel dispositif et 7 personnes en accueil jour et nuit
  
  - Des actions de formation du personnel : 49 K€
  
- Bâtiments
  - Un service de régie interne de 7 personnes afin de réaliser les travaux courants d'entretien et de remise en état des logements ainsi que des salles, du restaurant et des bureaux
  
  - Investissements, équipement, dépenses d'entretien et maintenance des bâtiments pour 258 K€

## **4 Faits caractéristiques d'importance significative, de l'exercice et postérieurs à la clôture**

### **4.1 Faits caractéristiques de l'exercice**

L'exercice a été caractérisé par les faits d'importance significatifs suivants :

1. L'exercice 2022 est marqué par une hausse de l'inflation liée à des causes conjoncturelles et structurelles (au niveau national et international) engendrant notamment une hausse du coût des fluides ainsi que des coûts alimentaires ...
2. Poursuite de l'incidence du Covid retardant la reprise de l'activité location de salles et restauration (jauges et passe sanitaire en début d'année, changement d'habitudes et de mode de travail...)
3. Poursuite de la diminution du nombre de résidents pris en charge par les conseils départementaux ayant un impact direct au niveau des produits d'exploitation repas, hébergement et prestations socio-éducatives.
4. Signature d'une convention d'assistance avec la Fondation Œuvres Sociales Protestante de Metz permettant la mutualisation de compétences notamment au niveau de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.
5. Le prêt de 748k€ sans intérêt qui devait initialement être remboursé en 10 annuités a été prolongé sur 20 ans. L'annuité de 75 K€ (10 ans) passe à 37 K€ / an (20 ans).
6. Le résultat de l'association pour l'exercice 2022 est, notamment du fait des événements mentionnés ci-dessus, fortement dégradé. Des mesures ont été prises au sein de l'association afin d'améliorer les futurs résultats de la structure dans les plus brefs délais.

## 4.2 Faits caractéristiques postérieurs à la clôture

Les faits caractéristiques d'importances significatives à signaler postérieurement à la clôture de l'exercice sont identifiés ci-dessous :

1. Changement de direction en Mai 2023
2. Un contrôle URSSAF est en cours sur 2023 sur la période 2020 à 2022, les résultats du contrôle ne sont pas connus à ce jour.
3. Un contrôle de la CAF a été réalisé en 2023 concernant l'exercice 2021, ce contrôle s'est révélé satisfaisant.
4. Acquisition de l'hôtel « Le Chatelain » sur Faulquemont à hauteur de 325 K€ afin d'en faire une résidence jeunes actifs de 27 logements dans le cadre d'un partenariat avec la Commune de Faulquemont et le District urbain de Faulquemont.
5. Fin de la Délégation de Service Public RJA Boulay au 30/06/2023 (33 lits)
6. Etablissement d'un budget rectificatif 2023 pour atteindre l'équilibre en 2024.



## **5 Principes et méthodes comptables**

### **5.1 Principes généraux**

Le règlement ANC 2018-06 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020.

Les comptes annuels de notre entité pour cet exercice clos ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce, aux dispositions spécifiques applicables du règlement ANC 2018-06 et, à défaut d'autres dispositions spécifiques, à celles du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### **Informations sur certaines activités**

La communauté de communes de la Houve et du Pays Boulangeois a confié à notre association, sous forme d'affermage, la gestion et l'exploitation de l'hébergement résidence jeunes à Boulay, pour une durée de 5 ans, à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2018. La redevance d'occupation est de 0€ pour l'ensemble de la durée de la délégation.

Logements partagés : OPHMM et Vivest (ex Logiest) ont donné à bail à notre association des logements à Metz, à destination des jeunes actifs majeurs, dans le cadre d'une sous-location en colocation.

### **5.2 Dérogations**

Notre entité n'a pratiqué aucune dérogation aux règles comptables applicables.

## 6 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

### 6.1 Actif immobilisé et méthode d'amortissements

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition.

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

#### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Concession logiciels brevets droits : 3 ans
- Constructions : 5 à 50 ans
- Installations techniques : 5 à 10 ans
- Matériel et outillage industriels : 2 à 10 ans
- Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 à 50 ans
- Matériel de transport : 2 à 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 2 à 10 ans
- Mobilier : 1 à 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

#### Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### 6.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	6 078	3 500	-	9 578
Corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	5 015 393	63 808	-	5 079 201
	Construction sur sol d'autrui	269 388	-	-	269 388
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 658 714	13 898	-	2 672 612
	Installations générales, agencements, aménagements divers	874 861	-	-	874 861
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	12 871	9 641	-	22 512
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	2 862	28 500	2 862	28 500
TOTAL III		8 834 089	115 847	2 862	8 947 075
	Autres participations	153	-	-	153
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	69 540	3 074	2 333	70 282
TOTAL IV		69 693	3 074	2 333	70 435
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		8 909 860	122 421	5 195	9 027 087



### 6.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		2 584	2 950	-	5 534
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	2 828 242	177 667	-	3 005 909
	Sur sol d'autrui	77 849	13 368	-	91 217
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		1 860 336	156 940	-	2 017 129
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	601 657	35 574	-	637 231
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 326	2 887	-	4 214
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		5 369 409	386 291	-	5 755 700
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		5 371 993	389 241	-	5 761 234



## 6.2 Actif circulant

### 6.2.1 Stocks

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les stocks sont évalués suivant la méthode FIFO.

### 6.2.2 Actif circulant / dépréciations

#### 6.2.2.1 Tableau des dépréciations de l'actif

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les variations de l'exercice sont constatées à la fois en dotation, et en reprise de provision sur la base des mouvements de créances enregistrés dans l'exercice.

Rubriques (a)	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice (c)
Stocks	-	-	-	-
Créances	162 551	230 243	162 551	230 243
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>162 551</b>	<b>230 243</b>	<b>162 551</b>	<b>230 243</b>

### 6.2.3 Précisions sur d'autres créances significatives

### 6.2.4 Charges constatées d'avance et écarts de conversion actif

#### 6.2.4.1 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 6 813 € en 2022.

## 6.3 Fonds associatifs

### 6.3.1 Tableau de variation des fonds propres

Libellés	N-1	+	-	N
Fonds propres sans droits de reprise	-	-	-	-
Fonds propres avec droits de reprise	1 875		1 875	-
Ecart de réévaluation	61 209	-	-	61 209
Réserves pour projet de l'entité	2 782 509	-		2 782 509
Report à nouveau	417 904	-192 864		225 040
Excédent ou déficit de l'exercice	-192 864	- 1 132 598	-192 864	-1 132 598
Situation nette	3 070 634	- 1 325 462	-190 989	1 936 160
Subventions d'investissement	632 774	-	-49 259	583 515
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 703 408</b>	<b>-1 325 462</b>	<b>141 730</b>	<b>2 519 675</b>

Par suite de l'application du nouveau règlement comptable ANC n°2018-06 du 05 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif, les fonds propres mentionné « sans droits de reprise » ont fait l'objet d'une réaffectation sur 2021 en « réserves pour projet de l'entité » pour un montant total de 2 782 509 € ceci pour régularisation de leur affectation suivant affectation prise en assemblée générale.

Les subventions d'investissement font l'objet d'une reprise dans la même proportion que l'amortissement pratiqué sur le bien financé de ladite subvention. Le montant de la quote-part d'investissement virée au compte de résultat s'est élevé à 49.259 euros sur 2022.

## 6.4 Passifs et provisions

### 6.4.1 Provisions pour risques et charges

	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
Rubriques (a)	Provisions au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice (C)
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6.4.2 Provisions pour engagements de retraite et avantages

### Engagements de retraite

Les indemnités de départ à la retraite pour le personnel encore inscrit à l'effectif à la clôture de l'exercice font l'objet d'une couverture auprès d'une compagnie d'assurances – ARIAL CNP ASSURANCES.

Le total des versements effectués représente un montant actualisé de 210 614 euros pour un engagement de retraite évalué à 207 309 euros au 31/12/2022.

Engagements retraite	Provisionné	Non provisionné	Total
Indemnités de départ en retraite		210 614	210 614
Engagements de pension à d'anciens dirigeants			
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salaires partis en retraite			
<b>TOTAL</b>		<b>210 614</b>	<b>210 614</b>

## 6.5 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-
	Prêts		19 753
	Autres immobilisations financières		50 530
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		28 021
	Autres créances clients		702 363
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-
	Personnel et comptes rattachés		4 601
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		1 338
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	55 294
		Taxe sur la valeur ajoutée	52 549
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-
		Divers	91 652
	Groupe et associés		-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		45 748
	Charges constatées d'avance		6 814
TOTAL			1 058 664



ÉTAT DES DETTES		Montant brut
Emprunts obligataires convertibles		-
Autres emprunts obligataires		-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	
	à plus d'1 an à l'origine	1 247 954
Emprunts et dettes financières divers		129 887
Fournisseurs et comptes rattachés		438 675
Personnel et comptes rattachés		297 537
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		379 735
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	135
	Obligations cautionnées	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	23 065
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		40 168
Groupe et associés		-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		163 862
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-
Produits constatés d'avance		-
<b>TOTAL</b>		<b>2 721 019</b>

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

## 6.6 Autres informations sur le contenu du bilan et du compte de résultat

### 6.6.1 Produits à recevoir

Les produits à recevoir au 31/12/2022 présents à l'actif du bilan concernent :

418100 - Clients Factures à établir	226 €
438700 - Produits à recevoir divers	1.337 €
468700 - Produits à recevoir (dont aides apprentis 16 687 €) et autres	34.585 €
448700 - Etat – Produits à recevoir	2.452 €
409800 - Fournisseurs Avoirs à recevoir	1.007 €
508800 – Intérêts courus sur obligations	750 €

### 6.6.2 Charges à payer

Les charges à payer au 31/12/2022 concernent :

Poste « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » et autres :

– Intérêts courus à payer	444 €
---------------------------	-------

Poste « dettes fournisseurs et comptes rattachés » :

– Factures non parvenues	205.366 €
--------------------------	-----------

Poste « dettes fiscales et sociales » :

– Congés payés	221.747 €
– Autres charges de personnel	63.671 €
– Charges sociales sur CP	85.668 €
– Autres charges sociales à payer	22.204 €
– Etat - charges à payer	155 €
– Formation professionnelle / autres impôts	11.408 €

### 6.6.3 Ventilation sommaire des produits d'exploitation

ETAP HABITAT			
En €	31/12/2022	31/12/2021	Var en €
Cotisations	691	10 759	-10 068
Ventes de biens	90 391	35 548	54 843
Ventes de prestations de services	3 383 868	3 957 834	-573 966
Concours publics et subventions d'exploitation	539 105	591 324	-52 219
Dons manuels	70	0	70
Reprises amort., dépréciations et provisions	349 582	166 198	183 384
Autres produits	9 038	32 893	-23 855
Total produits d'exploitation	4 372 745	4 794 556	-421 811

#### 6.6.4 Charges et produits exceptionnels

Les produits exceptionnels de 49.259 euros concernent :

- Quote-part de subvention virée au compte de résultat 49.259 €

Les charges exceptionnelles de 2.921 euros concernent :

- VNC 2.862 €
- Autres charges exceptionnelles 59 €

Le résultat exceptionnel s'établit à 46.338 € au 31/12/2022

#### 6.7 Contributions volontaires en nature

Une contribution volontaire en nature est l'acte par lequel une personne physique ou morale apporte à une entité un travail, des biens ou des services à titre gratuit. Ceci correspond à :

- Des contributions en travail : bénévolat, mises à disposition de personnes
- Des contributions en biens : dons en nature redistribués ou consommés en l'état
- Des contributions en services : mises à disposition de locaux ou de matériel, prêt à usage, fourniture gratuite de services

La valorisation des apports de biens ou autres services se fait par référence au coût réel comme par exemple la valeur locative des mises à disposition de locaux.

Notre entité a décidé de comptabiliser les contributions volontaires en nature suivantes

- Le bénévolat : la valorisation a été réalisée sur la base du taux du SMIC horaire chargé
- La mise à disposition gratuite de locaux, à la valeur réelle de location.

Notre entité a décidé de comptabiliser les contributions volontaires en nature suivantes

- Le bénévolat : la valorisation a été réalisée sur la base d'un taux horaire chargé de 15€/heure et sur la base de 720 heures de bénévolat.

Nature de la contribution / modalités ayant permis de quantifier	Méthode de valorisation	Montant
Bénévolat	Taux horaire chargé de 15 € /heure	10 800 €

## **7 Informations relatives à la fiscalité**

### **7.1 Informations relatives au régime fiscal**

L'association est fiscalisée sur l'ensemble de son activité.

Au 31/12/2022, le montant de l'impôt sur les sociétés est nul

Pour rappel, le montant 2021 de -55.294 € correspondait au montant de la créance de carry-back à la précédente date de clôture de l'exercice.



## 8 Informations relatives à l'effectif

L'effectif moyen salarié de l'entité se décompose ainsi, par catégorie.

	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	5
Agents de maîtrise et Techniciens	27
Employés	32
Apprentis	5
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**



## **Etap'HABITAT**

**Association régie par les articles  
de la loi 1908**

**2, rue Georges Ducrocq  
57070 METZ**

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre association, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.



J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'organe délibérant**

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.612-5 du Code de commerce.

Fait à Metz,  
Le 9 juin 2023

**Christian GULINO**  
Commissaire aux comptes



