



**CHRISTIAN GULINO**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Membre de la Compagnie régionale des  
Commissaires aux comptes de l'Est

**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 2023



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



**CHRISTIAN GULINO**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Membre de la Compagnie régionale des  
Commissaires aux comptes de l'Est

**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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de mon rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, 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.

- Les répercussions financières sur les comptes annuels des mesures d'économies mises en place et les gains attendus sur les exploitations futures.
- Le démarrage d'activités annexes et la signature des nouvelles conventions avec les contraintes d'une masse salariale réduite et optimisée dans sa répartition.
- La consolidation de la trésorerie à court et moyen terme accompagnée d'une politique de suivi ferme et prudente à la fois.
- 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 le rapport 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 le 25 mars 2024 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.821-55 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 6 mai 2024

**Christian GULINO**  
Commissaire aux comptes



## **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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 31/12/2023			Au 31/12/2022
		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>	12 847	8 351	4 496	4 044
	Immobilisations incorporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	<b>TOTAL</b>	<b>12 847</b>	<b>8 351</b>	<b>4 496</b>	<b>4 044</b>
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
Actif circulant	Constructions	5 343 569	3 268 076	2 075 493	2 251 463
	Inst. techniques, mat.out.industriels	3 128 126	2 383 372	744 753	911 411
	Immobilisations corporelles en cours	324 592		324 592	
	Avances et acomptes				
	<b>TOTAL</b>	<b>8 796 288</b>	<b>5 651 449</b>	<b>3 144 839</b>	<b>3 191 374</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	28 751		28 751	19 752
Actif circulant	Autres	51 829		51 829	50 529
	<b>TOTAL</b>	<b>80 733</b>		<b>80 733</b>	<b>70 434</b>
	<b>Total I</b>	<b>8 889 870</b>	<b>5 659 800</b>	<b>3 230 069</b>	<b>3 265 853</b>
	Stocks et en cours	50 164		50 164	57 440
	Créances <sup>(3)</sup>				
	Créances clients, usagers et comptes rattachés	566 625	95 821	470 803	500 141
	Créances reçues par legs ou donations				
	Autres	218 602		218 602	251 182
	<b>TOTAL</b>	<b>785 227</b>	<b>95 821</b>	<b>689 405</b>	<b>751 323</b>
	Divers				
Actif circulant	Valeurs mobilières de placement	280 250		280 250	10 750
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités	372 236		372 236	1 261 549
	Charges constatées d'avance <sup>(4)</sup>	9 326		9 326	6 813
	<b>Total II</b>	<b>1 497 204</b>	<b>95 821</b>	<b>1 401 382</b>	<b>2 087 877</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>10 387 075</b>	<b>5 755 622</b>	<b>4 631 452</b>	<b>5 353 730</b>
	<b>Renvois</b>				
	(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)				



## ETAP HABITAT

Passif		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
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		
	Écarts de réévaluation	61 209	61 209
	<b>Réserves</b>		
	Réserves statutaires ou contractuelles	2 782 509	2 782 509
	Réserves pour projet de l'entité		
	Autres		
	Report à nouveau	-907 558	225 040
	Résultat de l'exercice (Excédents ou Déficits)	-417 816	-1 132 598
	Situation nette (sous-total)	1 518 344	1 936 160
	Fonds propres consommables		
	Subventions d'investissement	535 061	583 515
	Provisions réglementées		
Total I		2 053 406	2 519 675
Autres fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total I bis			
Fonds dédiés	Fonds reportés liés aux legs ou donations		
	Fonds dédiés		
Total II			
Provisions	Provisions pour risques	27 365	
	Provisions pour charges		
Total III		27 365	
Dettes	Emprunts obligataires et assimilés		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	1 448 199	1 247 954
	Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>	131 196	129 887
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	268 443	438 674
	Dettes des legs ou donations		
	Dettes fiscales et sociales	497 352	700 472
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 783	40 167
	Autres dettes	188 705	276 898
	Instruments de trésorerie		
	Produits constatés d'avance		
Total IV		2 550 680	2 834 054
Écart de conversion Passif V			
TOTAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV+V)		4 631 452	5 353 730
Renvois	(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(2) Dont emprunts participatifs		





## ETAP HABITAT

		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022
		12 mois	12 mois
Produits d'exploitation	Cotisations	541	691
	Ventes de biens et services		
	Ventes de biens	112 479	90 391
	<i>dont ventes de dons en nature</i>		
	Ventes de prestations de service	3 205 527	3 383 868
	<i>dont parrainages</i>		
	Produits de tiers financeurs		
	Concours publics et subventions d'exploitation	701 404	539 105
	Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
	Ressources liées à la générosité du public		
	Dons manuels	2 112	70
	Mécénats		
	Legs, donations et assurances-vie		
	Contributions financières		
	Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges	527 917	349 582
	Utilisations des fonds dédiés		
	Autres produits	24 767	9 038
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I		4 574 750	4 372 747
Charges d'exploitation	Achats de marchandises		
	Variation de stocks	944	-445
	Autres achats et charges externes (1)	1 772 426	1 889 034
	Aides financières		
	Impôts, taxes et versements assimilés	88 270	109 040
	Salaires et traitements	1 923 361	2 103 667
	Charges sociales	753 152	804 395
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations	356 444	389 241
	Dotations aux provisions	123 187	230 242
	Reports en fonds dédiés		
	Autres charges	21 718	24 873
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II		5 039 505	5 550 050
1. Résultat d'exploitation (I-II)		-464 755	-1 177 302

Fichier communiqué de presse 2023-12-13



## ETAP HABITAT

		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits financiers	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés	6 861	3 755
	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		6 861	3 755
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	8 028	5 389
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES IV		8 028	5 389
2. Résultat financier (III-IV)		-1 167	-1 633
3. Résultat courant avant impôt (I-II+III-IV)		-465 923	-1 178 936
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion	400	
	Sur opérations en capital	48 453	49 259
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS V	48 853	49 259
Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion	746	59
	Sur opérations en capital		2 862
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES VI	746	2 921
4. Résultat exceptionnel (V-VI)		48 107	46 337
Participation des salariés aux résultats VII			
Impôts sur les bénéfices VIII			
Total des produits (I + III + V)		4 630 464	4 425 762
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		5 048 280	5 558 360
EXCÉDENT OU DÉFICIT		-417 816	-1 132 598
Évaluation des contributions volontaires en nature			
Contributions volontaires en nature			
Dons en nature			
Prestations en nature			
Bénévolat		19 500	10 800
Total		19 500	10 800
Charges des contributions volontaires en nature			
Secours en nature			
Mises à disposition gratuite de biens			
Prestations en nature			
Personnel bénévole		19 500	10 800
Total		19 500	10 800



# Annexe aux comptes annuels

## Date de clôture : 31/12/2023

ASSOCIATION ETAP HABITAT



## Table des matières

1	Objet social	2
2	Nature et périmètre des activités ou missions sociales réalisées	3
3	Description des moyens mis en œuvre	5
4	Faits caractéristiques d'importance significative, de l'exercice et postérieurs à la clôture	7
4.1	Faits caractéristiques de l'exercice	7
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	19
8	Informations relatives à la fiscalité	20
8.1	Informations relatives au régime fiscal	20
9	Informations relatives à l'effectif	21





## 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 à :
  - 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 :

- 3 résidences pour jeunes (actifs, en recherche d'emploi, étudiants) pouvant héberger près de 500 résidents : deux à Metz et une à Montigny les Metz.  
A noter que la résidence située à Boulay a été fermée pour donner suite au terme de la DSP fin juin 2023.
- Près d'une cinquantaine de logements dans le parc diffus
- Un restaurant
- Des locations de salles et de bureaux.

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 :
  - 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 ;
  - 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 ;
  - Par l'organisation d'animations, à l'interne ou à l'externe, destinées aux résidents, dont certaines peuvent être ouvertes au public ;
  - 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 2023 pour un montant global de 14 K€ dont pour les principaux investissements :
  - Logiciels et brevets pour un montant total de 3.3 K€
  - Matériel de cuisine pour un montant total de 9 K€.
  - Immobilisations pour les Saules pour 1.2 K€

Acquisitions sur la ville de Faulquemont : un bâtiment pour 305 K€ et du mobilier pour 15 K€

- Autres moyens/dépenses engagées
  - Communication :  
Dépenses liées aux dépenses de publicité 2023 de 3 K€
  - Entretien général et maintenance, dépenses de fonctionnement :  
Dépenses liées à l'entretien et la réparation des biens mobiliers et immobiliers de 25 K€ (hors véhicules)  
Dépenses de maintenance (cuisine et informatique) pour un montant de 85 K€
- Personnel
  - Une équipe pluridisciplinaire de 11 intervenants sociaux capable d'intervenir quel que soit le public et sur n'importe quel dispositif et 5 personnes en accueil jour et nuit
- Bâtiments
  - Un service de régie interne de 5 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



## **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 2023, comme 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. Changement de direction, pour donner suite au départ de Véronique Bour Verrier au 30/04/23, Bernard Paniel a été nommé Directeur Général.
3. Fin de la Délégation de Service Public (DSP) RJA Boulay au 30/06/2023 (33 lits)
4. Un plan économique de licenciement a été réalisé sur l'exercice 2023 ceci suite aux pertes dégagées en 2022, ainsi qu'à la fin de la DSP RJA Boulay, 6 salariés ont fait l'objet d'un plan de licenciement économique.
5. Poursuite de la diminution du nombre de résidants pris en charge par les conseils départementaux ayant un impact direct au niveau des produits d'exploitation repas, hébergement et prestations socio-éducatives.
6. L'association a contracté deux nouveaux emprunts sur l'exercice 2023 dont un emprunt de 150 K€ auprès de la Caisse Epargne avec remboursement des échéances à compter d'octobre 2024 sur 84 mois et un emprunt de 150 K€ auprès de France Active avec remboursement d'échéances à compter d'un an sur 84 mois.
7. Acquisition de l'hôtel le Châtelain à Faulquemont pour 305 K€ et 15 K€ de mobilier. Obtention de l'avis du comité régional de validation des pensions de famille, résidences accueil et résidences sociales concernant le projet de création d'une résidence sociale jeunes actifs (RSJA) de 31 places à Faulquemont (57).
8. Un contrôle URSSAF a eu lieu sur l'exercice 2023 portant sur la période 2020 à 2022 se soldant pas un redressement de 12 K€.
9. Un contrôle de la CAF a été réalisé en 2023 concernant l'exercice 2021, ce contrôle s'est révélé satisfaisant.
10. Renouvellement de l'agrément ESUS et obtention de l'agrément Jeunesse Education Populaire
11. Mise en place d'une convention avec l'Association PEP LOR'EST à compter du 1er mai 2023 concernant le suivi de leur parc immobilier par notre responsable maîtrise d'ouvrage.



12. Aide énergie 2022 : un décret de 07/2023 a permis aux FJT de bénéficier d'une aide suite à la hausse des coûts de l'énergie à raison de 192 € / logt. Cette aide représente pour ETAP HABITAT 62 K€.

## 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. Nouvelle convention avec l'association PEP'LOREST à effet du 1er janvier 2024 pour l'assistance de suivi du patrimoine
2. Convention avec Est Accompagnement à compter du 28/02/24 d'une durée d'un an renouvelable tacitement pour la location de 10 chambres à EPDR
3. Démarrage du périscolaire le 11 mars 2024 avec une cinquantaine de repas livrés 4 jours par semaine à Noiseville - Repas seniors avec le CCAS – Accueil des sportifs se préparant pour les JO – Embauche d'un commercial pour le développement de l'offre restauration – salles.
4. Poursuite du dossier Faulquemont avec pour prochaine étape obtention garant pour prêt, demande de prêt, recherche subventions complémentaires et démarrage des travaux avant la fin de l'exercice
5. Poursuites des études sur la rénovation du Tardillon et des Saules – Discussion avec EMH concernant l'inclusion d'EPDR dans leur plan de patrimoine
6. Poursuite du développement de l'IML
7. Départ en retraite de Monsieur Bernard Paniel début 2025.



## **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**

Logements partagés : les bailleurs EMH et Vivest (ex Logiest) principalement 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	9 578	3 360	90	12 848
Corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	5 079 201	-	-	5 079 201
	Construction sur sol d'autrui	269 388	-	5 020	264 369
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 672 612	10 909	367 560	2 315 961
	Installations générales, agencements, aménagements divers	874 861	-	85 208	789 653
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	22 512	-	-	22 512
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	324 593	-	324 593
	Avances et acomptes	28 500	-	28 500	-
	<b>TOTAL III</b>	<b>8 947 075</b>	<b>335 502</b>	<b>486 288</b>	<b>8 796 289</b>
	Autres participations	153	-	-	153
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	70 282	10 299	-	80 581
<b>TOTAL IV</b>		<b>70 435</b>	<b>10 299</b>	<b>-</b>	<b>80 734</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>		<b>9 027 087</b>	<b>349 161</b>	<b>486 378</b>	<b>8 889 870</b>





### 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		5 534	2 908	90	8 351
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	3 005 909	162 944	-	3 168 853
	Sur sol d'autrui	91 217	13 026	5 020	99 224
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		2 017 129	136 344	367 560	1 785 913
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	637 231	35 435	85 208	587 458
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 214	5 788	-	10 001
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		5 755 700	353 537	457 788	5 651 449
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		5 761 234	356 445	457 878	5 659 801



## 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	230 243	95 822	230 243	95 822
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>230 243</b>	<b>95 822</b>	<b>230 243</b>	<b>95 822</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 9 326 € en 2023.



## 6.3 Fonds associatifs

### 6.3.1 Tableau de variation des fonds propres

Libellés	N-1	+	-	N
Ecart de réévaluation	61 209	-	-	61 209
Réserves pour projet de l'entité	2 782 509	-	-	2 782 509
Report à nouveau	225 040	-	-	-907 558
Excédent ou déficit de l'exercice	-1 132 599	714 782	1 132 599	-417 816
Situation nette	1 936 160	- 1 550 415	1 132 599	1 518 344
Subventions d'investissement	583 515	-	48 453	535 062
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 519 676</b>	<b>714 782</b>	<b>1 181 052</b>	<b>2 053 406</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 48.453 euros sur 2023.

## 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	-	27 366	-	27 366
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>27 366</b>	<b>-</b>	<b>27 366</b>

La provision pour risques et charges au 31/12/2023 d'un montant total de 27 k€ concerne d'une part et ceci à hauteur de 8 K€ une provision pour litige prud'homal, suite

à un licenciement pour faute grave un salarié s'est pourvu aux Prud'hommes, et d'autre part, 19 k€ de provision pour risque de versement de congés payés concernant des salariés en longue maladie faisant suite à l'arrêt du 13/09/2023.

#### 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 de deux compagnies d'assurances – ARIAL CNP ASSURANCES et AXA

Le total des versements effectués représente un montant actualisé de 137 315 euros (ARIAL CBP) et 27 821 euros (AXA) pour un engagement de retraite évalué à 204 928 euros au 31/12/2023.

Engagements retraite	Provisionné	Non provisionné	Total
Indemnités de départ en retraite		204 928	204 928
Engagements de pension à d'anciens dirigeants			
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salaires partis en retraite			
<b>TOTAL</b>		<b>204 928</b>	<b>204 928</b>

La provision pour indemnité de départ en retraite a été évaluée selon la méthode prospective (méthode des unités de crédit projetées) :

Le montant des engagements pris en matière de pensions, complément de retraite et indemnités assimilées au 31/12/2023 est de 204 928 €.

Les principales hypothèses actuarielles sont les suivantes à la date de clôture :

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies : 3,60 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres : 45,00 %
- Taux de charges patronales moyen pour les non-cadres : 45,00 %
- Taux d'évolution salariales minimum : 0,00 %
- Taux d'évolution salariales maximum : 0,50 %
- Taux d'évolution salariale moyen : 0,44 %





## 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		28 752
	Autres immobilisations financières		51 830
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		31 101
	Autres créances clients		535 524
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-
	Personnel et comptes rattachés		207
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		6 920
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	55 294
		Taxe sur la valeur ajoutée	16 307
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-
		Divers	109 516
	Groupe et associés		-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		29 566
Charges constatées d'avance		9 326	
TOTAL			874 342



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	1 448 199
Emprunts et dettes financières divers		131 197
Fournisseurs et comptes rattachés		268 443
Personnel et comptes rattachés		175 350
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		296 921
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	5 528
	Obligations cautionnées	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	18 761
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		16 783
Groupe et associés		-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		44 136
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-
Produits constatés d'avance		-
TOTAL		2 405 318

Emprunts souscrits en cours d'exercice	300 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	99 665
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 31/12/2023 présents à l'actif du bilan concernent :

418100 - Clients Factures à établir	14.552 €
438700 - Produits à recevoir divers	6.920 €
468700 - Produits à recevoir (dont aides apprentis et autres)	19.903 €
448700 - Etat – Produits à recevoir	0 €
409800 - Fournisseurs Avoirs à recevoir	7.395 €
508800 - Intérêts courus sur obligations	250 €
518700 - Intérêts courus sur CAT	3.132 €

### 6.6.2 Charges à payer

Les charges à payer au 31/12/2023 concernent :

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

– Intérêts courus à payer	931 €
---------------------------	-------

Poste « dettes fournisseurs et comptes rattachés » :

– Factures non parvenues	89.426 €
--------------------------	----------

Poste « dettes fiscales et sociales » :

– Congés payés	172.185 €
– Autres charges de personnel	1.528 €
– Charges sociales sur CP	67.420 €
– Autres charges sociales à payer	28.984 €
– Etat - charges à payer	1.529 €

### 6.6.3 Ventilation sommaire des produits d'exploitation

ETAP HABITAT				
En €	31/12/2023	31/12/2022	Var en €	Var° (%)
Cotisations	541	691	-150	-21,7%
Ventes de biens	112 479	90 391	22 088	24,4%
Ventes de prestations de services	3 205 527	3 383 868	-178 341	-5,3%
Concours publics et subventions d'exploitation	701 404	539 105	162 299	30,1%
Dons manuels	2 112	70	2 042	2917,1%
Reprises amort., dépréciations et provisions	527 917	349 582	178 335	51,0%
Autres produits	24 767	9 038	15 729	174,0%
Total produits d'exploitation	4 574 747	4 372 745	202 002	4,6%



#### 6.6.4 Charges et produits exceptionnels

Les produits exceptionnels de 48.853 euros concernent notamment :

- Quote-part de subvention virée au compte de résultat 48.453 €

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 746 euros

Le résultat exceptionnel s'établit à 48.107 € au 31/12/2023.

#### 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 loyers, 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 35 €/heure et sur la base de 557 heures de bénévolat.

Nature de la contribution / modalités ayant permis de quantifier	Méthode de valorisation	Montant
Bénévolat	Taux horaire chargé de 35 €/heure	19 500 €





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

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

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

Au 31/12/2023, le montant de l'impôt sur les sociétés est nul

## 8 Informations relatives à l'effectif

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

	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	4
Agents de maîtrise et Techniciens	21
Employés	23
Apprentis	6
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

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



**CHRISTIAN GULINO**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Membre de la Compagnie régionale des  
Commissaires aux comptes de l'Est

**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 2023

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre association Etap'HABITAT, 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 6 mai 2024

**Christian GULINO**  
Commissaire aux comptes

