

## **Edifices Perspectives**

Association régie par les articles 21 à 79-III du Code civil local

2, rue Schlumberger, 68200 Mulhouse

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

Stéphane CUZIN  
EXPONENS  
20, Rue Brunel  
75017 Paris

# Edifices Perspectives

Association régie par les articles 21 à 79-III du Code civil local

Siège social : 2, rue Schlumberger, 68200 Mulhouse

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux membres de l'assemblée générale de l'association Edifices Perspectives,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de l'association Edifices Perspectives relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de mon rapport.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur la note « Règles générales » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de réglementation comptable résultant de l'application du règlement ANC N°2022-06.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.82-180 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

### **Vérifications spécifiques**

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'associations.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'association ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il 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.

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.

Fait à Toulouse, le 29 avril 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stéphane CUZIN'.

**Stéphane CUZIN**

Commissaire aux comptes inscrit sur  
la liste nationale des commissaires  
aux comptes rattaché à  
la CRCC de Paris



# EDIFICES PERSPECTIVES

Adresse postale : 36bis, rue de Borrégo - 75020 PARIS

Téléphone : 01.43.15.00.32 / 06 72 83 44 02

E-Mail président : [guillaume.hirschy@eglises-perspectives.org](mailto:guillaume.hirschy@eglises-perspectives.org)

## Comptes annuels au 31 décembre 2025

- Bilan
- Compte de résultat
- Annexe

## BILAN au 31 décembre 2025

ACTIF	2025		Net	Exercice 2024	Var
	Brut	Amort- Dépr.	Net		
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	2 509 042		2 509 042	2 495 414	+13 628
Constructions	6 851 968		6 851 968	6 672 427	+179 541
<b>Immobilisations financières</b>					
Prêts	301 791		301 791	233 735	68 056
<b>Total de l'actif Immobilisé</b>	<b>9 662 800</b>		<b>9 662 800</b>	<b>9 401 576</b>	<b>261 224</b>
<b>Créances</b>					
Créances diverses	5 592		5 592		5 592
Valeurs mobilières de placement	200 000		200 000	200 000	
Disponibilités	188 405		188 405	288 557	-100 153
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>393 997</b>		<b>393 997</b>	<b>488 557</b>	<b>-94 561</b>
<b>TOTAUX GÉNÉRAUX</b>	<b>10 056 797</b>		<b>10 056 797</b>	<b>9 890 133</b>	<b>166 664</b>

PASSIF	Net 2025	Net 2024	Var
<b>Fonds propres</b>			
Fonds propres complémentaires	1 560 308	1 293 710	+266 598
Fonds associatif avec droit de reprise			
Autres réserves	3 441 606	3 594 197	-152 591
Réserves pour projets	201 633	109 073	+92 560
Report à nouveau	2 901 342	2 894 116	+7 226
Résultat de l'exercice	150 911	160 127	-9 215
<b>Total des fonds propres</b>	<b>8 255 800</b>	<b>8 051 223</b>	<b>+204 576</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes / établissements de crédit	1 494 350	1 678 827	-184 477
Emprunts et dettes financières divers	302 043	155 680	+146 363
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 000	4 000	
Dettes fiscales et sociales	504	403	+101
Produits constatés d'avance	100	0	+100
<b>Total des dettes</b>	<b>1 800 997</b>	<b>1 838 910</b>	<b>-37 913</b>
<b>Total PASSIF</b>	<b>10 056 797</b>	<b>9 890 133</b>	<b>+166 663</b>

## COMPTE DE RESULTAT au 31 décembre 2025

CPTÉ DE RESULTAT	2025	2024	Var
<b>Produits d'exploitation</b>			
Cotisations	4 200	4 075	+125
Production vendue : Services	14 237	20 146	-5 909
Dons manuels	219 888	206 849	+13 038
Contributions financières	1 600	2 500	-900
Produits des cessions d'actifs		55 071	-55 071
Autres produits	1 228	2 312	-1 084
<b>Autres achats et charges externes</b>			
Fournitures d'entretien et de petit équipement		-400	+400
Charges locatives et de copropriété	-400		-400
Entretien et réparations	-161		-161
Personnel extérieur à l'association		-2 000	+2 000
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires	-4 479	-3 859	-620
Déplacements, missions, réceptions	-928	-808	-120
Frais postaux et de télécommunications		-297	+297
Services bancaires et assimilés	-5 560	-1 793	-3 767
Divers	-200	-100	-100
Aides financières	-2 669		-2 669
Impôts, taxes et versements assimilés	-8 175	-2 055	-6 120
Valeurs comptables des actifs cédés		-41 260	+41 260
Autres charges	-19 819	-24 725	+4 906
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>198 762</b>	<b>213 656</b>	<b>-14 894</b>
<b>Produits financiers</b>			
Intérêts et produits assimilés	6 814	6 422	+391
<b>Charges financières</b>			
Intérêts et charges assimilées	-52 974	-57 436	+4 462
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-46 161</b>	<b>-51 014</b>	<b>4 853</b>
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-194		-194
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-194</b>		<b>-194</b>
Impôts sur les bénéfices	-1 496	-2 515	+1 019
<b>EXCEDENT DE L'EXERCICE</b>	<b>150 911</b>	<b>160 127</b>	<b>-9 215</b>

## **ANNEXE**

### **Objet, activités et les moyens de l'association**

L'association a pour but d'assurer l'exercice public du culte protestant évangélique et de pourvoir aux frais et besoins du culte. L'association peut acquérir, faire construire, posséder ou administrer des temples, chapelles ou autres locaux nécessaires à l'accomplissement de son objet ou destinés à l'administration de l'association ou d'un membre. Elle gère directement le patrimoine immobilier s'y rapportant ou elle délègue la gestion à une Église membre de l'association Perspectives. A titre gracieux, elle met ses locaux à la disposition d'une ou de plusieurs Églises, membre de Perspectives, ou d'autres associations culturelles poursuivant les mêmes buts.

### **Règles et méthodes comptables**

Désignation de l'association : Edifices Perspectives.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 10 056 797 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un excédent de 150 911 euros. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 14 avril 2026 par le conseil d'administration de l'association.

### **Règles générales**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC N°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, et aux dispositions particulières du règlement ANC n°2018-06 applicables aux personnes morales de droit privé à but non lucratif. Le nouveau règlement instaure de nouvelles informations, de nature juridique et financière, destinées à une plus grande transparence financière.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 l'association applique le règlement ANC n° 2022-06. Il s'agit d'un changement de méthodes nécessitant une information spécifique dans l'annexe de l'exercice de première application de ce règlement.

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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



### **Immobilisations corporelles et incorporelles**

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

### **Amortissements**

L'association ne pratique pas d'amortissements pour dépréciation. Conventionnellement les travaux de gros et de petit entretien de son patrimoine sont pris en charge par les associations membres qui ont l'usage des biens de culte.

L'association a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'absence d'indice montrant que ses actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

### **Produits et charges exceptionnels**

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments majeurs et inhabituels.

### **Actif immobilisé**

Tableau des immobilisations :

	31/12/2024	Acquisition / construction	Cession	31/12/2025
Terrains	2 495 414	20 234	6 606	2 509 042
Constructions	6 672 427	192 753	13 212	6 851 967
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>9 167 841</b>	<b>212 987</b>	<b>19 818</b>	<b>9 361 009</b>

Détail des mouvements de l'exercice :

<b>(en euros)</b>	<b>Entrées</b>	<b>Sorties</b>
Sortie terrain et contruction Lorient		19 818
Travaux Le blanc Mesnil	90 000	
Travaux Marseille St just	21 817	
Terrain Monlucon av republique	9 831	
Terrain Monlucon centre com gozet	10 403	
Construction Monlucon av republique	39 323	
Construction Monlucon centre com gozet	41 613	
<b>Total</b>	<b>212 987</b>	<b>19 818</b>

## Fonds propres

Tableau des fonds propres :

	Notes	01/01/2025	Apports / transferts /Autres	Affectation de resultat 2024	Résultat 2025	31/12/2025
Apports au fonds associatifs sans droit de reprise	1	1 293 710	266 598			1 560 308
Autres réserves	2	3 594 197	-159 915	7 323		3 441 605
Réserves pour projets associatifs	3	109 073	92 560			201 633
Report à nouveau	4	2 894 116	-145 578	152 804		2 901 342
Résultat de l'exercice	5	160 127		-160 127	150 912	150 912
		<b>8 051 223</b>	<b>53 665</b>	<b>0</b>	<b>150 912</b>	<b>8 255 800</b>

### Note 1 : Apports au fonds associatif sans droit de reprise

Les apports sans droit de reprise constituent la contribution initiale, correspondant à la part d'autofinancement d'une église locale à un projet d'acquisition ou de construction d'un lieu de culte qui sera géré par Edifices Perspectives via la création d'une section comptable locale dédiée à l'église partenaire.

Les apports sont versés, par l'association partenaire, soit directement à l'association Edifices Perspectives soit au notaire en charge de l'achat. Avant 2014, les apports étaient versés, le plus souvent, directement aux notaires. Ils étaient enregistrés dans les autres réserves.

### Note 2 : Autres réserves

Il s'agit de la somme des résultats des sections locales de l'association dégagés au cours des années antérieures et des apports des sections locales. Jusqu'au 31 décembre 2014 ces réserves intitulées fonds de réserves faisaient l'objet d'un suivi individuel par section locale. Chaque année les Autres réserves étaient alimentées directement par la part en capital des remboursements d'emprunts de l'année.

### Note 3 : Réserves pour projet associatif

Il s'agit des prix de vente des bâtiments vendus par des sections locales qui les ont mis en vente et qui n'ont pas été réemployés à la date de la clôture. Ces montants sont disponibles pour la section locale concernée pour un réinvestissement futur.

### Note 4 : Report à nouveau

Jusqu'au 31/12/2014, il s'agit de la somme des résultats antérieurs de la section comptable intitulée « siège » de l'association Edifices Perspectives.

Note 5 : Depuis l'exercice 2014, le résultat comprend à la fois le résultat de la section « siège » et celui de toutes les sections locales.

## Emprunts

### Tableaux des emprunts bancaires :

	31/12/2024	nouveau	remboursement en 2025	31/12/2025	Échéance		
					< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	<b>1 522 803</b>	90 000	258 480	<b>1 354 323</b>	109 766	416 656	827 901

### Tableaux des emprunts divers :

	31/12/2024	Nouveau	Remboursement en 2025	31/12/2025	Échéance < 1 an	Échéance 1 à 5 ans	Échéance > 5 ans
Personnes physiques	269 501	50000	36356	283 145	36 516	76 988	169 641
Personnes morales	42 200	140000	23 277	158 923	23 277	69 146	66 500
Total Autres emprunts	<b>311 701</b>	<b>190 000</b>	<b>59 633</b>	<b>442 068</b>	<b>59 793</b>	<b>146 134</b>	<b>236 141</b>

## Compte de résultat

### ***Eléments importants***

Les produits d'exploitation de l'association sont des dons / contributions volontaires des églises membres de l'union d'églises Perspectives.

Pour chaque nouveau projet d'acquisition d'un lieu de culte il est créé une section comptable locale autonome. En termes de trésorerie, il est exigé, a minima, que l'équilibre économique de la section locale soit assuré.

## Financement hors-bilan

### ***Garantie bancaire Taverny***

La mairie de Taverny a accordé en 2019 un bail emphytéotique administratif sur 70 ans sur un terrain de 2 039 m<sup>2</sup>. Le bail emphytéotique est assuré par une garantie bancaire sur un crédit sur 20 ans de 450 000 € et une inscription hypothécaire de 6 300 Euros.

## Financement étranger

RAS