



**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 2025

**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 2025

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 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.

### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur les notes 1.4 et 2.1 de l'annexe aux comptes annuels exposant les incidences de la première application du règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### **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 des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 1.4 de l'annexe aux comptes annuels.

## **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 :

- L'appréciation des hypothèses retenues par la Direction pour établir les budgets prévisionnels et les plans de trésorerie.





- L'évaluation des financements attendus et des subventions à recevoir.
- L'appréciation du caractère approprié de l'établissement des comptes selon le principe de continuité d'exploitation.
- La poursuite des 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 de nouvelles conventions avec les contraintes d'une masse salariale réduite et optimisée dans sa répartition.
- Le renforcement des procédures de recouvrement des créances et l'ajustement de la provision pour dépréciation couvrant le risque total ou partiel de non-encaissement.
- La pertinence des reportings des résultats et des indicateurs clés permettant un pilotage sécuritaire de l'exploitation tout en ayant une vision d'ensemble nécessaire et conforme aux activités et missions accomplies.
- Les axes de développement et les pistes de travail permettant un retour à l'équilibre dans les meilleurs délais.

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 9 avril 2026 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 30 mai 2026

**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 31/12/2025 |                 |             | Au 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|
|                                                             |                                                                                                                             | Montant brut  | Amort. ou Prov. | Montant net | Montant net   |
| Frais d'établissement (I)                                   |                                                                                                                             |               |                 |             |               |
| Actif immobilisé                                            | Immobilisations incorporelles                                                                                               |               |                 |             |               |
|                                                             | Frais de développement                                                                                                      |               |                 |             |               |
|                                                             | Donations temporaires d'usufruit                                                                                            |               |                 |             |               |
|                                                             | Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires <sup>(1)</sup>     | 6 578         | 5 731           | 846         | 1 966         |
|                                                             | Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes                                                                 | 8 647         |                 | 8 647       | 3 599         |
|                                                             | TOTAL                                                                                                                       | 15 225        | 5 731           | 9 494       | 5 566         |
|                                                             | Immobilisations corporelles                                                                                                 |               |                 |             |               |
|                                                             | Terrains                                                                                                                    |               |                 |             |               |
|                                                             | Constructions                                                                                                               | 5 343 569     | 3 613 155       | 1 730 414   | 1 899 522     |
|                                                             | Installations techniques, matériel et outillage industriels                                                                 | 3 024 886     | 2 479 437       | 545 449     | 571 328       |
|                                                             | Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes                                                                   | 337 787       |                 | 337 787     | 337 787       |
|                                                             | TOTAL                                                                                                                       | 8 706 243     | 6 092 592       | 2 613 651   | 2 808 639     |
| Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés     |                                                                                                                             |               |                 |             |               |
| Actif immobilisé                                            | Immobilisations financières <sup>(2)</sup>                                                                                  |               |                 |             |               |
|                                                             | Participations                                                                                                              | 152           |                 | 152         | 152           |
|                                                             | Créances rattachées à des participations                                                                                    |               |                 |             |               |
|                                                             | Autres titres immobilisés                                                                                                   |               |                 |             |               |
|                                                             | Prêts                                                                                                                       | 37 467        |                 | 37 467      | 37 467        |
|                                                             | Autres immobilisations financières                                                                                          | 51 169        |                 | 51 169      | 53 001        |
|                                                             | TOTAL                                                                                                                       | 88 789        |                 | 88 789      | 90 621        |
| Total (II)                                                  |                                                                                                                             | 8 810 258     | 6 098 323       | 2 711 934   | 2 904 827     |
| Actif circulant                                             | Stocks et en cours                                                                                                          | 31 116        |                 | 31 116      | 44 644        |
|                                                             | Créances <sup>(3)</sup>                                                                                                     |               |                 |             |               |
|                                                             | Créances clients, usagers et comptes rattachés                                                                              | 570 591       | 235 054         | 335 536     | 420 961       |
|                                                             | Créances reçues par legs ou donations                                                                                       |               |                 |             |               |
|                                                             | Autres créances                                                                                                             | 124 884       |                 | 124 884     | 166 611       |
|                                                             | Charges constatées d'avance                                                                                                 | 8 985         |                 | 8 985       | 11 720        |
|                                                             | TOTAL                                                                                                                       | 704 461       | 235 054         | 469 407     | 599 294       |
|                                                             | Divers                                                                                                                      |               |                 |             |               |
|                                                             | Instruments financiers à terme et jetons détenus                                                                            | 190 750       |                 | 190 750     | 411 070       |
|                                                             | Disponibilités                                                                                                              | 109 995       |                 | 109 995     | 254 966       |
| Total (III)                                                 |                                                                                                                             | 1 036 323     | 235 054         | 801 269     | 1 309 975     |
| Frais d'émission des emprunts (IV)                          |                                                                                                                             |               |                 |             |               |
| Primes de remboursement des emprunts (V)                    |                                                                                                                             |               |                 |             |               |
| Écart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VI) |                                                                                                                             |               |                 |             |               |
| TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI)                 |                                                                                                                             | 9 846 582     | 6 333 378       | 3 513 204   | 4 214 803     |
| Renvois                                                     | (1) Dont droit au bail<br>(2) Part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières<br>(3) Dont à plus d'un an (brut) |               |                 |             |               |

ETAP HABITAT

| Passif                   |                                                                       | Au 31/12/2025 | Au 31/12/2024 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 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                                |               |               |
|                          | Réserves pour projet de l'entité                                      | 2 782 509     | 2 782 509     |
|                          | Autres réserves                                                       |               |               |
|                          | Report à nouveau                                                      | -1 514 676    | -1 325 374    |
|                          | Excédent ou déficit de l'exercice                                     | -341 361      | -189 302      |
|                          | Situation nette (sous-total)                                          | 987 681       | 1 329 042     |
|                          | Fonds propres consommables                                            |               |               |
|                          | Subventions d'investissement                                          | 448 999       | 486 764       |
|                          | Provisions réglementées                                               |               |               |
|                          | Total (I)                                                             | 1 436 680     | 1 815 806     |
| Autres fonds propres     | Montant des émissions de titres participatifs                         |               |               |
|                          | Avances conditionnées                                                 |               |               |
|                          | Total (I bis)                                                         |               |               |
| Fonds reportés et dédiés | Fonds reportés liés aux legs ou donations                             |               |               |
|                          | Fonds dédiés                                                          |               |               |
|                          | Total (II)                                                            |               |               |
| Provisions               | Provisions pour risques                                               | 21 030        | 52 365        |
|                          | Provisions pour charges                                               |               |               |
|                          | Total (III)                                                           | 21 030        | 52 365        |
| Dettes                   | Emprunts obligataires et assimilés                                    |               |               |
|                          | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup> | 1 189 357     | 1 336 582     |
|                          | Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>                | 122 135       | 113 047       |
|                          | Instruments financiers à terme                                        |               |               |
|                          | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                              | 200 383       | 195 861       |
|                          | Dettes des legs ou donations                                          |               |               |
|                          | Dettes fiscales et sociales                                           | 404 263       | 499 381       |
|                          | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                       | 4 703         | 2 702         |
|                          | Autres dettes                                                         | 134 650       | 199 055       |
|                          | Produits constatés d'avance                                           |               |               |
|                          | Total (IV)                                                            | 2 055 493     | 2 346 631     |
|                          | Écart de conversion et différences d'évaluation - Passif (V)          |               |               |
|                          | TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV+V)                         | 3 513 204     | 4 214 803     |
| Renvois                  | (1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques  |               |               |
|                          | (2) Dont emprunts participatifs                                       |               |               |

Tableau de bilan de l'ETAP Habitat

## ETAP HABITAT

|                                                             |                                                                                               | Du 01/01/2025<br>Au 31/12/2025<br>12 mois | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits d'exploitation                                     | Cotisations                                                                                   | 391                                       | 449                                       |
|                                                             | <b>Ventes de biens et services</b>                                                            |                                           |                                           |
|                                                             | Ventes de biens                                                                               | 133 051                                   | 103 372                                   |
|                                                             | <i>dont ventes de dons en nature</i>                                                          |                                           |                                           |
|                                                             | Ventes de prestations de service                                                              | 3 440 470                                 | 3 339 055                                 |
|                                                             | <i>dont parrainages</i>                                                                       |                                           |                                           |
|                                                             | <b>Produits de tiers financeurs</b>                                                           |                                           |                                           |
|                                                             | Concours publics et subventions d'exploitation                                                | 534 274                                   | 577 978                                   |
|                                                             | Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable                         |                                           |                                           |
|                                                             | Ressources liées à la générosité du public                                                    | 145                                       | 207                                       |
|                                                             | <i>Dons manuels</i>                                                                           | 145                                       | 207                                       |
|                                                             | <i>Mécénats</i>                                                                               |                                           |                                           |
|                                                             | <i>Legs, donations et assurances-vie</i>                                                      |                                           |                                           |
|                                                             | Contributions financières                                                                     |                                           |                                           |
| Charges d'exploitation                                      | Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions                                      | 235 521                                   | 368 708                                   |
|                                                             | Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles                          |                                           |                                           |
|                                                             | Utilisations des fonds dédiés                                                                 |                                           |                                           |
|                                                             | Autres produits                                                                               | 80 427                                    | 26 574                                    |
|                                                             | <b>Total des produits d'exploitation (I)</b>                                                  | <b>4 424 281</b>                          | <b>4 416 346</b>                          |
|                                                             | Achats de marchandises                                                                        |                                           |                                           |
|                                                             | Variation de stocks                                                                           | 741                                       | 85                                        |
|                                                             | Autres achats et charges externes                                                             | 1 879 204                                 | 1 779 018                                 |
|                                                             | Aides financières                                                                             |                                           |                                           |
|                                                             | Impôts, taxes et versements assimilés                                                         | 88 936                                    | 78 271                                    |
|                                                             | Salaires                                                                                      | 1 562 997                                 | 1 576 953                                 |
|                                                             | Cotisations sociales                                                                          | 634 955                                   | 613 058                                   |
|                                                             | Dotations aux amortissements et aux dépréciations                                             | 320 188                                   | 339 601                                   |
|                                                             | Dotations aux provisions                                                                      | 235 054                                   | 229 185                                   |
|                                                             | Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées                    |                                           |                                           |
|                                                             | Reports en fonds dédiés                                                                       |                                           |                                           |
|                                                             | Autres charges                                                                                | 42 560                                    | 20 749                                    |
|                                                             | <b>Total des charges d'exploitation (II)</b>                                                  | <b>4 764 639</b>                          | <b>4 636 925</b>                          |
| <b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>                  |                                                                                               | <b>-340 358</b>                           | <b>-220 578</b>                           |
| Produits financiers                                         | De participations                                                                             |                                           |                                           |
|                                                             | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé                                    | 2 041                                     |                                           |
|                                                             | Autres intérêts et produits assimilés                                                         | 9 327                                     | 14 826                                    |
|                                                             | Reprises sur dépréciations et provisions                                                      |                                           |                                           |
|                                                             | Différences positives de change                                                               |                                           |                                           |
|                                                             | Produits des immobilisations financières cédées                                               |                                           |                                           |
|                                                             | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie  |                                           |                                           |
|                                                             | <b>Total des produits financiers (III)</b>                                                    | <b>11 368</b>                             | <b>14 826</b>                             |
| Charges financières                                         | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions                             |                                           |                                           |
|                                                             | Intérêts et charges assimilées                                                                | 12 371                                    | 14 136                                    |
|                                                             | Différences négatives de change                                                               |                                           |                                           |
|                                                             | Valeurs comptables des immobilisations financières cédées                                     |                                           |                                           |
|                                                             | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie |                                           |                                           |
|                                                             | <b>Total des charges financières (IV)</b>                                                     | <b>12 371</b>                             | <b>14 136</b>                             |
| <b>2. RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>                     |                                                                                               | <b>-1 002</b>                             | <b>689</b>                                |
| <b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)</b> |                                                                                               | <b>-341 361</b>                           | <b>-219 889</b>                           |



ETAP HABITAT

|                                                    |       | Du 01/01/2025<br>Au 31/12/2025<br>12 mois | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits exceptionnels (V)                         | Total |                                           | 48 297                                    |
| Charges exceptionnelles (VI)                       | Total |                                           | 17 710                                    |
| 4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)                  |       |                                           | 30 587                                    |
| Participation des salariés aux résultats (VII)     |       |                                           |                                           |
| Impôts sur les bénéfices (VIII)                    |       |                                           |                                           |
| Total des produits (I + III + V)                   |       | 4 435 649                                 | 4 479 470                                 |
| Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)      |       | 4 777 010                                 | 4 668 772                                 |
| EXCÉDENT OU DÉFICIT                                |       | -341 361                                  | -189 302                                  |
| Évaluation des contributions volontaires en nature |       |                                           |                                           |
| Contributions volontaires en nature                |       |                                           |                                           |
| Dons en nature                                     |       |                                           |                                           |
| Prestations en nature                              |       |                                           |                                           |
| Bénévolat                                          |       | 22 855                                    | 23 800                                    |
| <b>TOTAL</b>                                       |       | 22 855                                    | 23 800                                    |
| Charges des contributions volontaires en nature    |       |                                           |                                           |
| Secours en nature                                  |       |                                           |                                           |
| Mises à disposition gratuite de biens              |       |                                           |                                           |
| Prestations en nature                              |       |                                           |                                           |
| Personnel bénévole                                 |       | 22 855                                    | 23 800                                    |
| <b>TOTAL</b>                                       |       | 22 855                                    | 23 800                                    |

ASSOCIATION ETAP HABITAT

# Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2025



## Table des matières

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Descriptions de l'entité</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Objet social                                                               | 3         |
| 1.2      | Nature et périmètre des activités ou missions sociales réalisées           | 3         |
| 1.2.1    | Contribuer activement à l'insertion socio-professionnelle des jeunes       | 3         |
| 1.2.2    | Être à l'écoute des populations et des territoires                         | 4         |
| 1.2.3    | Accompagner les jeunes dans leurs projets                                  | 4         |
| 1.3      | Moyens mis en œuvre                                                        | 5         |
| 1.4      | Faits caractéristiques d'importance significative                          | 7         |
| <b>2</b> | <b>Principes et méthodes comptables</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.1      | Principes généraux                                                         | 8         |
| <b>3</b> | <b>Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat</b> | <b>9</b>  |
| 3.1      | Informations relatives à l'actif                                           | 9         |
| 3.1.1    | Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations   | 9         |
| 3.1.2    | Dépréciations de l'actif circulant                                         | 11        |
| 3.1.3    | État des échéances des créances à la clôture de l'exercice                 | 11        |
| 3.1.4    | Précisions sur certains postes d'actif                                     | 11        |
| 3.2      | Informations relatives au passif                                           | 12        |
| 3.2.1    | Provisions et passifs éventuels                                            | 12        |
| 3.2.2    | État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice                   | 15        |
| 3.2.3    | Précisions sur certains postes de passif                                   | 15        |
| 3.2.4    | Variation des fonds propres                                                | 16        |
| 3.3      | Informations relatives au compte de résultat                               | 17        |
| 3.3.1    | Détail des produits d'exploitation                                         | 17        |
| 3.3.2    | Concours publics et subventions                                            | 17        |
| 3.3.3    | Précisions relatives à certains éléments                                   | 18        |
| 3.3.4    | Contributions volontaires en nature                                        | 19        |
| <b>4</b> | <b>Informations relatives à l'effectif</b>                                 | <b>20</b> |
| 4.1      | Informations relatives à l'effectif                                        | 20        |

# 1 Descriptions de l'entité

## 1.1 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.

## 1.2 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

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

Les mutations sociales auxquelles la jeunesse fait face augmente 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.

## 1.2.2 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.

## 1.2.3 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'emplois, étudiants) pouvant héberger près de 500 résidents : deux à Metz et une à Montigny les Metz
- 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).

## 1.3 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 2025 pour un montant global de 124 K€ dont pour les principaux investissements :
  - Agencement, aménagement de la cuisine Pilâtre de Rozier pour 65 K€
  - Installation, réaménagement de bureaux pour 25 k€
  - Matériel de cuisine pour un montant total de 13 K€
  - Matériel incendie outillage entretien pour un montant total de 9 K€
  - Immobilisations des saules de 7 K€
- Concernant les immobilisations en cours :
  - Pour rappel, l'association a fait l'acquisition en 2023 sur la ville de Faulquemont d'un bâtiment pour 305 K€ et de mobilier pour 15 K€. A ces en cours se rajoutent sur 2024 13 K€ d'étude de faisabilité, permis de construire et différents diagnostics.
  - Des améliorations liées au module en ligne Ceri sont également en cours d'investissements au 31/12/2024 pour 3,5 K€, ainsi qu'au 31/12/2025 pour 5 K€ supplémentaires.
- Autres moyens/dépenses engagées
  - Communication : Dépenses liées aux dépenses de publicité 2025 de 0,5 K€
  - Entretien général et maintenance, dépenses de fonctionnement :
    - Dépenses liées à l'entretien et la réparation des biens mobiliers et immobiliers de 75 K€ (hors véhicules)
    - Dépenses de maintenance (cuisine et informatique) pour un montant de 77 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.

## 1.4 Faits caractéristiques d'importance significative

Les faits caractéristiques d'importance significative à signaler au titre de l'exercice clos 2025 sont décrits ci-dessous :

- ✓ Première application du règlement 2022-06 qui modifie le règlement ANC 2014-03 (PCG) et qui constitue un changement de réglementation comptable dont l'annexe doit faire mention (dont détail au sein des principes généraux ci-dessous).
- ✓ Renouvellement des agréments ingénierie financière et intermédiation locative en date du 11 juin 2025 pour une durée de 5 ans.
- ✓ Contrôle de la CAF sur l'année 2023, contrôle qui n'a pas appelé d'observations particulières.
- ✓ Réduction de l'accueil de IML Ukraine depuis fin 2024 à la demande de la DDETS. Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, 27 personnes occupaient encore des logements dans le cadre de ce dispositif.
- ✓ Discussion et rencontre avec EMH concernant les problèmes de détérioration du bâtiment Espace Pilâtre de Rozier et saisine d'un avocat.
- ✓ Poursuite du développement du périscolaire avec le démarrage des livraisons sur deux nouveaux sites après les vacances d'avril 2025 (Courcelles Chaussy et Laquenexy).
- ✓ Décision d'abandon du projet de résidence à Faulquemont et mise en vente du bâtiment.
- ✓ Poursuite des études concernant le projet de FJT à Sarreguemines.
- ✓ Le résultat de l'association pour l'exercice 2025 est, notamment du fait de certains des événements mentionnés ci-dessus, déficitaire et dégradé et ceci depuis plusieurs exercices. Des mesures ont été prises au sein de l'association afin d'améliorer les résultats de la structure dans les plus brefs délais.

Les faits caractéristiques d'importance significative à signaler postérieurement à la clôture de l'exercice sont mentionnés ci-dessous :

- ✓ En attente de signature du compromis de vente du bâtiment de l'hôtel de Faulquemont fixée au 27/04/2026.
- ✓ Optimisation des charges de fonctionnement et stratégie globale d'économie et de sécurisation
- ✓ Subvention AMI accordée pour un montant total de 33 K€
- ✓ Signature d'un contrat de pré-valorisation, partenariat avec Next Tower (antennes Télécoms)
- ✓ Développement des activités de restauration dont deux nouveaux marchés en tests
- ✓ Convention de restauration avec les Pep Lor'Est en cours de révision

## 2 Principes et méthodes comptables

### 2.1 Principes généraux

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

De plus, l'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement ANC n° 2022-06 du 5 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et Règlement ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023.

Ces nouvelles dispositions sont applicables pour la première fois au comptes sociaux de l'exercice couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Ce changement de réglementation se traduit par des reclassements au sein des produits d'exploitation (reprise sur subventions d'exploitation, etc..) et des charges d'exploitation (indemnités salariales, etc..).

Les principales incidences financières et de présentation sont exposées ci-dessous :

- Le poste "charges constatées d'avance" est désormais présenté au sein du poste "créances" à l'actif du bilan
- Le nouveau règlement vise à exclure du résultat exceptionnel les opérations dont la réalisation concerne l'activité normale et courante de l'entité, sont notamment reclassés en exploitation :
- Les postes de produits de cession d'éléments d'actif cédés et valeur nette comptables
- Les quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence :

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

Principales méthodes comptables retenues :

- 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.

### **3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat**

#### **3.1 Informations relatives à l'actif**

##### **3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations**

À leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée le cas échéant dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.
- Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur coût de production.
- Les actifs acquis à titre gratuit sont comptabilisés à leur valeur vénale.
- Les actifs acquis par voie d'échange sont comptabilisés à leur valeur vénale.

Les subventions obtenues le cas échéant pour l'acquisition ou la production d'un bien (actif non financier) sont sans incidence sur le calcul du coût des biens financés.

Les immobilisations sont amorties selon les méthodes suivantes :

- Brevets : 5 ans en linéaire ;
- Licences : 5 ans en linéaire ;
- Bâtiments commerciaux : 20 à 50 ans en linéaire ;
- Matériels : 5 à 10 ans en linéaire ;
- Agencements de bureaux : 10 ans en linéaire ;
- Peintures, papiers-peints : 3 à 5 ans en linéaire ;
- Revêtements de sols : 5 ans en linéaire ;
- Mobiliers : 5 à 10 ans en linéaire ;
- Gros travaux dans les locaux : 5 à 10 ans en linéaire ;
- Matériels de bureau : 5 à 10 ans en linéaire ;
- Matériels informatiques : 3 à 5 ans en linéaire



### 3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre général

|                               | Montant brut<br>à l'ouverture<br>de l'exercice | Augmentations  | Diminutions    | Montant brut<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | 10 177                                         | 5 048          | -              | 15 225                                        |
| Immobilisations corporelles   | 8 764 602                                      | 124 080        | 182 438        | 8 706 243                                     |
| Immobilisations financières   | 90 621                                         | -              | 1 832          | 88 789                                        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>8 865 402</b>                               | <b>129 128</b> | <b>184 271</b> | <b>8 810 258</b>                              |

### 3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre général

|                               | Amortissements<br>cumulés<br>à l'ouverture<br>de l'exercice | Augmentations :<br>dotations<br>de l'exercice | Diminutions    | Amortissements<br>cumulés à la clôture<br>de l'exercice |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | 4 611                                                       | 1 119                                         | -              | 5 731                                                   |
| Immobilisations corporelles   | 5 955 963                                                   | 319 068                                       | 182 438        | 6 092 592                                               |
| Immobilisations financières   | -                                                           | -                                             | -              | -                                                       |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>5 960 574</b>                                            | <b>320 188</b>                                | <b>182 438</b> | <b>6 098 323</b>                                        |

### 3.1.1.3 Tableau des dépréciations

|                               | Dépréciations<br>à l'ouverture<br>de l'exercice | Augmentations :<br>Dotations<br>de l'exercice | Diminutions :<br>Reprises<br>de l'exercice | Dépréciations<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | -                                               | -                                             | -                                          | -                                              |
| Immobilisations corporelles   | -                                               | -                                             | -                                          | -                                              |
| Immobilisations financières   | -                                               | -                                             | -                                          | -                                              |
| Stocks et en-cours            | -                                               | -                                             | -                                          | -                                              |
| Créances                      | 204 185                                         | 235 054                                       | 204 185                                    | 235 054                                        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>204 185</b>                                  | <b>235 054</b>                                | <b>204 185</b>                             | <b>235 054</b>                                 |

### 3.1.2 Dépréciations de l'actif circulant

| Postes                                | Au 31-12-2025  | Au 31-12-2024  |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 235 054        | 204 185        |
| Autres créances                       | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>235 054</b> | <b>204 185</b> |

### 3.1.3 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

| Créances <sup>(a)</sup>        | Montant brut   | Échéance à un an au plus | Échéance à plus d'un an |
|--------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| Créances de l'actif immobilisé | 88 636         | -                        | 88 636                  |
| Créances de l'actif circulant  | 695 475        | 575 989                  | 119 486                 |
| Charges constatées d'avance    | 8 985          | 8 985                    | -                       |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>793 097</b> | <b>584 975</b>           | <b>208 122</b>          |

### 3.1.4 Précisions sur certains postes d'actif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise en résultat de certains éléments.

| Éléments                             | Nature       | Rythme de reprise en résultat |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Charges constatées d'avance          | Exploitation | 100%                          |
| Frais d'émission des emprunts        | -            | -                             |
| Primes de remboursement des emprunts | -            | -                             |

## 3.2 Informations relatives au passif

### 3.2.1 Provisions et passifs éventuels

#### 3.2.1.1 Provisions

| Rubriques                                                                                         | Montant à l'ouverture<br>de l'exercice | Augmentations :<br>dotations de l'exercice |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Provisions pour risques</b>                                                                    | <b>52 365</b>                          | <b>-</b>                                   |
| <i>dont provisions pour litiges</i>                                                               | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>                                         | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>                                                  | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour pertes de change</i>                                                      | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>                                                   | -                                      | -                                          |
| <i>Dont autres provisions pour risques</i>                                                        | 52 365                                 | -                                          |
| <b>Provisions pour charges</b>                                                                    | -                                      | -                                          |
| <i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>                                       | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour restructurations</i>                                                      | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour impôts</i>                                                                | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations -<br/>entreprises concessionnaires</i> | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>                                   | -                                      | -                                          |
| <i>dont provisions pour remise en état</i>                                                        | -                                      | -                                          |
| <i>Dont autres provisions pour charges</i>                                                        | -                                      | -                                          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                      | <b>52 365</b>                          | <b>-</b>                                   |

| Rubriques                                                                                     | Diminutions : reprises de l'exercice |               | Montant à la clôture de l'exercice |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                                               | Utilisées                            | Non-utilisées |                                    |
| <b>Provisions pour risques</b>                                                                | <b>20 000</b>                        | <b>11 335</b> | <b>21 030</b>                      |
| <i>dont provisions pour litiges</i>                                                           | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>                                     | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>                                              | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour pertes de change</i>                                                  | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>                                               | -                                    | -             | -                                  |
| <i>Dont autres provisions pour risques</i>                                                    | 20 000                               | 11 335        | 21 030                             |
| <b>Provisions pour charges</b>                                                                | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>                                   | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour restructurations</i>                                                  | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour impôts</i>                                                            | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i> | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>                               | -                                    | -             | -                                  |
| <i>dont provisions pour remise en état</i>                                                    | -                                    | -             | -                                  |
| <i>Dont autres provisions pour charges</i>                                                    | -                                    | -             | -                                  |
| <b>TOTAL</b>                                                                                  | <b>20 000</b>                        | <b>11 335</b> | <b>21 030</b>                      |

### 3.2.1.2 Passifs éventuels

La provision pour risques et charges au 31/12/2025 d'un montant total de 21 k€ concerne d'une part et ceci à hauteur de 8 K€ une provision pour litige prud'homal, et d'autre part, 13 k€ de provision pour risques de versement de congés payés concernant des salariés en longue maladie faisant suite à l'arrêt du 13/09/2023.

## 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 64 961,25 euros (ARIAL CNP Assurances) pour un engagement de retraite évalué à 178 265 euros au 31/12/2025.

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 31/12/2025 est de 178 256 €.

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

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| • Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies : | 3,55 %  |
| • 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 :                         | 2,00 %  |
| • Taux d'évolution salariales maximum :                         | 2,00 %  |
| • Taux d'évolution salariale moyen :                            | 2,00 %  |

### 3.2.2 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

| Dettes <sup>(a)</sup>             | Montant brut     | Échéance à un an au plus | Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus | Échéance à plus de cinq ans |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| Emprunts et dettes assimilées     | 1 311 492        | 271 503                  | 606 404                                     | 433 585                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 205 087          | 205 087                  | -                                           | -                           |
| Autres dettes                     | 418 002          | 418 002                  | -                                           | -                           |
| Produits constatés d'avance       | -                | -                        | -                                           | -                           |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>1 934 582</b> | <b>894 593</b>           | <b>606 404</b>                              | <b>433 585</b>              |

### 3.2.3 Précisions sur certains postes de passif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise de certains éléments.

| Éléments                    | Nature       | Rythme de reprise |
|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Produits constatés d'avance | EXPLOITATION | -                 |

### 3.2.4 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                  | -1 325 374       | -189 302        |                | -1 514 676       |
| Excédent ou déficit de l'exercice | -189 302         | -341 361        | 189 302        | -341 361         |
| <b>Situation nette</b>            | <b>1 329 042</b> | <b>-530 663</b> | <b>189 302</b> | <b>987 681</b>   |
| Subventions d'investissement      | 486 764          | -               | 37 765         | 448 999          |
| Provisions réglementées           | -                | -               | -              | -                |
| Autres                            | -                | -               | -              | -                |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>1 815 806</b> | <b>-530 663</b> | <b>227 067</b> | <b>1 436 680</b> |

### 3.3 Informations relatives au compte de résultat

#### 3.3.1 Détail des produits d'exploitation

| ETAP HABITAT                                   |                  |                  |              |             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|-------------|
| En €                                           | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Var en €     | Var° (%)    |
| Cotisations                                    | 392              | 450              | -58          | -13,0%      |
| Ventes de biens                                | 133 052          | 103 373          | 29 679       | 28,7%       |
| Ventes de prestations de services              | 3 440 470        | 3 339 055        | 101 415      | 3,0%        |
| Concours publics et subventions d'exploitation | 534 275          | 577 978          | -43 703      | -7,6%       |
| Dons manuels                                   | 145              | 207              | -62          | -30,0%      |
| Reprises amort., dépréciations et provisions   | 235 521          | 368 709          | -133 188     | -36,1%      |
| Autres produits                                | 80 427           | 26 575           | 53 853       | 202,6%      |
| <b>Total produits d'exploitation</b>           | <b>4 424 281</b> | <b>4 416 346</b> | <b>7 935</b> | <b>0,2%</b> |

#### 3.3.2 Concours publics et subventions

| Nature                      | Libellé                            | Montant        | Catégorie d'autorité administrative |
|-----------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Subvention d'exploitation   | SUBVENTION CNAF                    | 147 431        | -                                   |
| Subvention d'exploitation   | SUBVENTION ETAT IML LOGTS PARTAGES | 272 057        | -                                   |
| Subvention d'exploitation   | SUBVENTION LUTTE PAUVRETE          | 67 440         | -                                   |
| Subvention d'investissement | QP SUBVENTION VIREE AU RESULTAT    | 47 346         | -                                   |
| <b>TOTAL</b>                |                                    | <b>534 274</b> |                                     |



### 3.3.3 Précisions relatives à certains éléments

#### 3.3.3.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

| Produits à recevoir              | Montants      |
|----------------------------------|---------------|
| Clients Factures à établir       | 1 440         |
| Autres produits à recevoir       | 10 023        |
| Fournisseurs - Avoirs à recevoir | 16            |
| Intérêts courus sur obligations  | 750           |
| -                                | -             |
| -                                | -             |
| -                                | -             |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>12 230</b> |

| Charges à payer                 | Montants       |
|---------------------------------|----------------|
| Intérêts courus à payer         | 794            |
| Factures non parvenues          | 119 565        |
| Provision Congés payés          | 145 733        |
| Charges sociales sur salaires   | 4 599          |
| Charges sociales sur CP         | 57 235         |
| Autres charges sociales à payer | 12 540         |
| Etat - charges à payer          | 16 339         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>370 636</b> |

### 3.3.4 Contributions volontaires en nature

|                                                        | Montant       |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Contributions volontaires en nature</b>             |               |
| Dons en nature                                         | -             |
| Prestations en nature                                  | -             |
| Bénévolat                                              | 22 855        |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>22 855</b> |
| <b>Charges sur contributions volontaires en nature</b> |               |
| Secours en nature                                      | -             |
| Mises à disposition gratuite de biens                  | -             |
| Prestations en nature                                  | -             |
| Personnel bénévole                                     | 22 855        |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>22 855</b> |
| <b>SOLDE</b>                                           | -             |

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 653 heures de bénévolat.

## **4 Informations relatives à l'effectif**

### **4.1 Informations relatives à l'effectif**

L'effectif moyen des salariés employés au cours de l'exercice 2025 est de 49,48.