

**Assemblée Générale Ordinaire
du jeudi 30 mai 2024**

**RAPPORT FINANCIER
Exercice 2023**

L'ACTIVITE

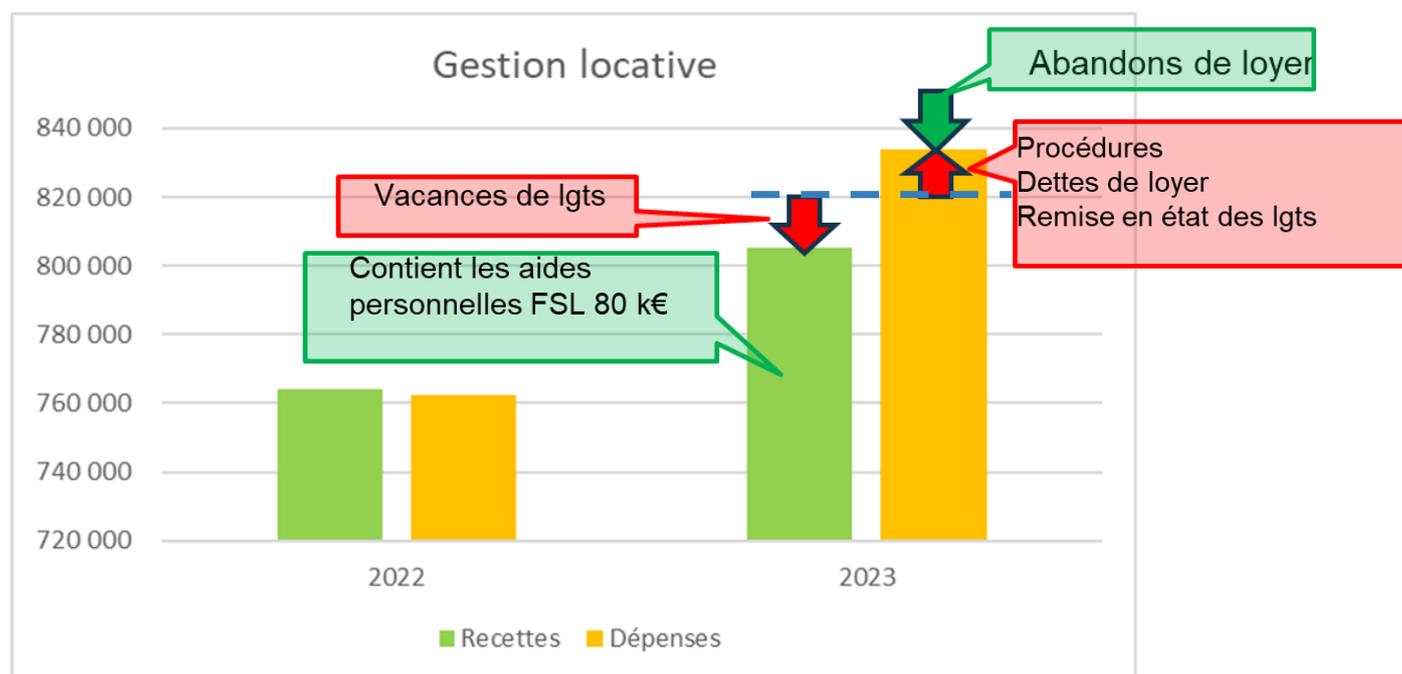
L'activité locative effective a connu en 2023 une légère progression par rapport à l'année précédente (122,7 logements loués pour 118,6 en 2022, soit environ + 3,5 %). La petite hausse de l'activité ML/IML s'est trouvée contrebalancée par une légère baisse de la location solidaire. La non-ouverture du Château du Breuil en 2023 explique que l'on soit resté inférieur à l'objectif prévu. Le nombre de logements en mandat de gestion (15) est resté stable.

Le graphique ci-contre montre l'évolution au cours des cinq dernières années de l'activité locative effective (nombre de nuitées sous-louées / 365 jours) ou nombre de logements loués temps plein. (MG =Mandat de gestion, ML = Médiation locative, IML = Intermédiation locative, MSF : pension de famille Maison Saint Fort)



Durant cet exercice, l'activité locative a été déficitaire en raison deux facteurs principaux :

- Le nombre de logements vacants est resté autour de 10 tout au long de l'exercice. Plusieurs raisons à cela : délais parfois importants pour l'obtention de candidatures de la part du SIAO, travaux de remise en état parfois longs, difficultés de trouver une bonne adéquation famille-logement. Ce manque de « chiffre d'affaires » n'a été que partiellement compensé en coûts par des abandons de loyer.
- Les dépenses de l'activité locative ont subi une forte hausse à cause des dettes de loyers, de travaux importants de remise en état de logement ainsi que du coût de procédures mise en œuvre à l'encontre de certains sous-locataires indélébiles.



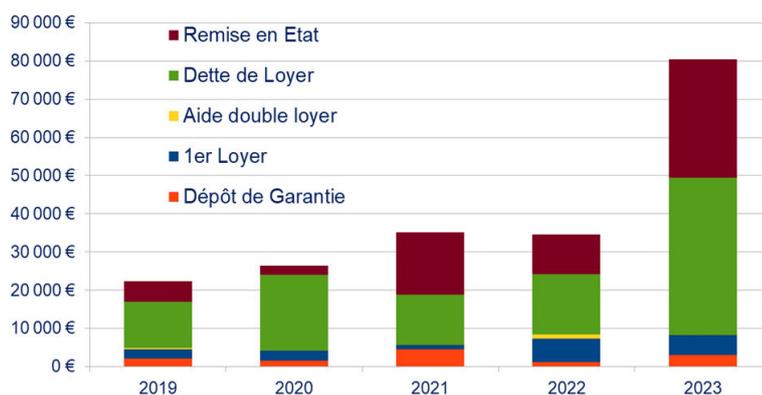
LES RESSOURCES

Les ressources sont restées quasiment stables en 2023 par rapport à 2022 comme le montre le tableau ci-dessous.

| | Réalisé 2022 | Budget 2023 | Réalisé 2023 | N/N-1 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| Produits | 1 578 820 | 1 537 897 | 1 556 511 | -1% |
| Produits de gestion locative | 763 987 | 827 000 | 805 320 | 5% |
| Subventions d'exploitation | 389 497 | 426 897 | 436 032 | 12% |
| Produits des sympathisants | 111 220 | 102 000 | 124 967 | 12% |
| Autres prestations et produits | 14 065 | 15 000 | 13 682 | -3% |
| Dons dédiés | 146 031 | 50 000 | 59 570 | -59% |
| Reprises sur provisions | 154 021 | 117 000 | 116 940 | -24% |

Produits de gestion locative (Les redevances d'occupation facturées aux sous locataires) ont connu une faible progression de 5 % pour les raisons indiquées ci-dessus.

Ces produits de gestion locative intègrent les aides FSL personnelles apportées aux sous-locataires pour le dépôt de garantie à l'entrée dans le logement, le premier loyer, les dettes de loyers ou la remise en état de leur logement. Ces aides ont doublé entre 2022 et 2023 pour atteindre 80.000 € en 2023.



Les subventions publiques d'exploitation ont connu une croissance de 12 %.

La décomposition de ces subventions figure dans le tableau ci-contre.

Comme prévu en début d'exercice, 25 mesures IML ont été financé à hauteur de 135.525 €. A cela, la DDETS a pris en charge des frais et dettes pour des familles en difficultés. Elle a en outre accepté la prise en charge de la remise en état d'un appartement de la rue Tustal pour pouvoir héberger une famille en dispositif IML.

| | |
|--|------------------|
| DDETS | 315 309 € |
| IML 25 mesures | 135 525 € |
| IML 5 mesures supplémentaires (1/12) | 2 522 € |
| Prise en charge trvx, frais et dettes | 9 201 € |
| Prise en charge trvx rue Tustal, frais et dettes | 5 000 € |
| sous-total IML | 152 248 € |
| MSF | 156 585 € |
| Complément MSF (traitement des punaises) | 6 476 € |
| sous-total MSF | 163 061 € |
| FSL | 112 890 € |
| Ville de Bordeaux | 3 000 € |
| Aides à l'emploi | 4 833 € |
| TOTAL | 436 032 € |

La subvention allouée à la MSF, est restée au même niveau qu'en 2022. Elle a été complétée par une prise en charge partielle des dépenses effectuées par l'association pour éradiquer les punaises de lit dans la pension de famille.

L'aide de la ville de Bordeaux a été maintenue à hauteur de 3.000 €.

L'association accueille des jeunes en alternance, ce qui lui permet d'obtenir une aide à l'emploi pour chacun d'eux. Le montant global de cet aide s'élève à 4.833 € pour 2023.

Les ressources provenant des sympathisants font apparaître une hausse de 12 %.

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2023/2022 |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Produits des sympathisants | 137 837 | 257 251 | 184 537 | -28% |
| Cotisations | 2 340 | 2 670 | 3 170 | 19% |
| Dons manuels non affectés | 61 055 | 90 716 | 81 128 | -11% |
| Abandons de frais et dons en nature | 2 886 | 4 030 | 6 432 | 60% |
| Abandon de loyer | 8 701 | 7 724 | 9 765 | 26% |
| Rétrocession Epargne Solidaire | 8 410 | 6 080 | 24 471 | 302% |
| Dons manuels dédiés, affectés et mécénat | 54 445 | 146 031 | 59 570 | -59% |
| | | | | |
| Total hors dons dédiés | 83 392 | 111 220 | 124 967 | 12% |
| Nombre de donateurs | 206 | 224 | 241 | |
| Nouveaux donateurs | 12% | 15% | 17% | |
| Donateurs représentant 50% des dons | 12 | 9 | 18 | |

Le tableau ci-dessus fait apparaître en détail les variations des différentes composantes des dons réalisés par les sympathisants. La baisse des dons directs (- 11 %) est largement compensée par l'augmentation des cotisations, des abandons de frais et de loyers mais surtout de l'épargne solidaire grâce au niveau élevé des taux bancaires en vigueur pendant l'exercice.

La deuxième partie du tableau montre une évolution favorable du groupe des donateurs : leur nombre augmente, les nouveaux donateurs sont toujours plus nombreux et le nombre des « gros » donateurs représentant la moitié du montant des dons a doublé. Cela contribue à sécuriser cette ressource indispensable à l'association.

La collecte des dons dédiés décroît fortement, ce n'est pas une surprise : l'association n'a pas recherché de dons dédiés à de nouveaux projets durant cet exercice. On retrouve le même montant (59.570 €) provisionné dans les charges.

Les « autres prestations et produits » sont constitués essentiellement de la valorisation de l'aide spécifique allouée cette année encore par la Fédération en compensation de ses prestations informatiques qui sont également positionnées dans les charges pour un montant équivalent.

Le montant **des reprises sur provisions** est conforme à ce qui a été budgété. En effet, le nouveau calcul des reprises de provisions et des provisions établi en 2020 a été reconduit en 2023. On a estimé le montant des réserves dont l'association doit pouvoir disposer pour remettre en état ses logements et faire face aux créances douteuses.

La reprise effectuée correspond donc à l'annulation des réserves effectuées jusqu'à présent sur ce poste. Le montant des provisions passées est explicité ci-après dans la partie Emplois/Amortissements et Provisions.

LES DEPENSES

Les dépenses ont baissé de 3 % comme le montre le tableau ci-dessous que nous allons examiner en détail.

| | Réalisé 2022 | Budget 2023 | Réalisé 2023 | N/N-1 |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Charges | 1 603 506 | 1 543 400 | 1 557 004 | -3% |
| Production d'habitat d'insertion | 762 221 | 803 400 | 833 869 | 9% |
| Rémunérations et charges sociales | 410 836 | 415 000 | 404 192 | -2% |
| Fonctionnement et accompagnement | 158 280 | 164 000 | 161 194 | 2% |
| Provisions dons dédiés | 146 031 | 46 000 | 59 570 | -59% |
| Amortissements et provisions | 126 137 | 115 000 | 98 179 | -22% |

Le coût de production d'habitat d'insertion (*les loyers payés par HH 33 aux propriétaires des logements sous loués, ainsi que les dépenses annexes assurances, remise en état...*) a fortement augmenté (+ 9 %) alors que l'augmentation de l'activité locative a été de l'ordre de 3,5 %.

Comme l'indique le premier graphique de ce rapport, cette situation est due à trois facteurs importants en 2023 : des loyers non payés en 2022 reconnus en pertes pour 2023, des frais de procédures importants en direction de sous-locataires indécidés, mais également des coûts élevés de travaux de remise en état de logements. Il faut remercier ici les bénévoles bricoleurs qui ont contribué à réduire autant que faire se peut le coût de ces travaux.

La masse salariale a légèrement baissé en 2023 (- 2 %). La principale raison est le non-renouvellement début 2023 d'un 2^{ème} poste de travailleur social uniquement affecté à la location solidaire. Néanmoins, cela a été partiellement compensé par une augmentation moyenne des salaires de 5 % rendue nécessaire par le niveau élevé de l'inflation durant cette période.

Les bénévoles ont déclaré 9.200 heures d'activités associatives, ce qui représente 5,70 ETP (équivalent temps plein). La valorisation recommandée pour ces heures de bénévolat s'effectue sur la base du SMIC chargé à 157 % ; ce qui donne pour notre association, un montant de 149.514 €, soit presque la moitié de notre masse salariale.

La hausse **des frais de fonctionnement et d'accompagnement** s'est limitée à 2 % en 2023.

Des hausses sur certains postes compensées par des baisses sur d'autres :

- La cotisation versée à la Fédération, proportionnelle au montant des charges de l'année précédente, a augmenté des 1.866 € pour atteindre à 23.035 €.
- En raison de la célébration des 30 ans de l'association, la communication a consommé 4.000 € de plus qu'une année normale.
- Suite aux nouvelles dispositions gouvernementales en matière d'imposition du patrimoine mobilier, l'association a dû verser, pour le siège, une taxe d'habitation de 3.206 €.
- La contribution à la prestation de l'infirmière coordinatrice du Diaconat à la Maison Saint Fort a diminué de 3.537 € en 2023, son intervention ayant été répartie sur un plus grand nombre d'établissement que l'année précédente.

- La masse salariale ayant diminué, par effet de seuil, il en été de même pour la taxe sur les salaires qui a chuté de 3.319 €.

Amortissements et Provisions : Concernant les créances douteuses, la situation s'est légèrement améliorée au cours de cet exercice et a conduit à ramener ce poste à 24.037 €. De même, un certain nombre de travaux ayant été réalisé en 2023 sur plusieurs logements, il a paru raisonnable de revoir à la baisse le nombre de logements dans le calcul des provisions pour remise en état. Celui s'élève donc à 63.300 € pour 2023 contre 87.500 € en 2022.

LE RESULTAT

| | Réalisé 2022 | Budget 2023 | Réalisé 2023 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Produits | 1 578 820 | 1 537 897 | 1 556 511 |
| Produits de gestion locative | 763 987 | 827 000 | 805 320 |
| Subventions d'exploitation | 389 497 | 426 897 | 436 032 |
| Produits des sympathisants | 111 220 | 102 000 | 124 967 |
| Autres prestations et produits | 14 065 | 15 000 | 13 682 |
| Dons dédiés | 146 031 | 50 000 | 59 570 |
| Reprises sur provisions | 154 021 | 117 000 | 116 940 |
| Résultat d'exploitation | -24 686 | -5 503 | -492 |
| Produits financiers | 589 | 3 000 | 5 822 |
| Produits exceptionnels | 165 | 100 | 85 180 |
| Résultat de l'exercice | -23 932 | -2 403 | 90 510 |

| | Réalisé 2022 | Budget 2023 | Réalisé 2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Charges | 1 603 506 | 1 543 400 | 1 557 004 |
| Production d'habitat d'insertion | 762 221 | 803 400 | 833 869 |
| Rémunérations et charges sociales | 410 836 | 415 000 | 404 192 |
| Fonctionnement et accompagnement | 158 280 | 164 000 | 161 194 |
| Provisions dons dédiés | 146 031 | 46 000 | 59 570 |
| Amortissements et provisions | 126 137 | 115 000 | 98 179 |

Compte-tenu des éléments cités plus haut, le résultat d'exploitation obtenu est proche de zéro (- 492 €).

Par contre deux éléments importants viennent impacter le résultat de l'exercice :

- Le retard sur le chantier de Thouars a conduit l'association à placer, sur des dépôts à terme, le mécénat collecté en 2022 pour cette opération. Compte tenu des taux élevés en vigueur, ces placements ont produit 5.822 € d'intérêts.
- Un oubli, pendant plusieurs années, de prise en compte des actions de la Foncière HH cédées par des donateurs, a conduit à passer au titre de 2023 un produit exceptionnel de 78.486 €. Quand Mr X fait don d'actions de la Foncière, il peut les donner à la Fédération HH mais aussi en faire don à l'association de son choix (HH33 par exemple). Dans ce cas, il y a alors transfert de propriété des actions de Mr X vers HH33. HH33 reçoit un justificatif de ce transfert de propriété et doit donc passer une écriture correspondante en comptabilité. Par méconnaissance, HH33 n'a pas passé ce type d'écriture depuis 2014 d'où la nécessité de passer au titre de 2023 un produit exceptionnel de 78.486 €. Au final au 31/12/2023, HH33 est propriétaire de 1.199 actions de la Foncière pour une valeur globale de 179.850 €.

Les 6.694 € de produit exceptionnel complémentaire sont constitués essentiellement d'un remboursement par HH Urgence d'une dette locative (5.365 €) dans le cadre d'un partenariat avec l'association Ovale Citoyen.

Compte tenu de tous ses éléments, le résultat final de l'exercice s'établit à 90.510 €

Contributions volontaires en nature : En complément de ce compte de résultat, il faut ajouter, en charges comme en produits, les contributions volontaires en nature qui s'élèvent à 122.048 € (contre 134.762 € en 2022). Celle-ci sont constituées essentiellement d'un mécénat de compétence (Axa - 102.588 €) sur un poste

de coordinateur. Ce mécénat s'est achevé en novembre 2023. Le reste de ces contributions est constitué de remise sur des locations de véhicules par la société City Rent (1.140 €) et de dons de matelas par l'entreprise Grand Litier (18.320 €). Nous remercions très sincèrement ces entreprises qui apportent un soutien très substantiel aux missions de notre association.

BILAN

Le total du Bilan s'établit à 859.359 € contre 717.697 € en 2022.

Son augmentation est essentiellement due au produit exceptionnel lié à la prise en compte des donations d'actions au cours des exercices précédents explicité ci-dessus.

Actif

- L'actif immobilisé s'élève à 216.998 € contre 131.845 € en 2022. Il est constitué de biens corporels (50.082 €) et de participations financières dans la Foncière d'Habitat et Humanisme (162.712 €).
- L'actif circulant s'élève à 642.361 € contre 585.851 € en 2022. Il comprend notamment diverses créances (207.287 €) et des liquidités (430.933 €)

| ACTIF (K€) | 2023 | 2022 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| ACTIF IMMOBILISÉ | 217,0 | 131,8 |
| ACTIF CIRCULANT | 642,4 | 585,9 |
| Dont diverses créances | 207,3 | 154,0 |
| Liquidités | 430,9 | 428,0 |
| Charges constatées d'avances | 4,1 | 3,9 |
| TOTAL ACTIF | 859,4 | 717,7 |

| PASSIF (K€) | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| CAPITAUX PROPRES | 701,2 | 575,3 |
| Dont divers fonds propres et réserves | 184,5 | 184,5 |
| Report à nouveau | 133,9 | 157,8 |
| Résultat exercice | 90,5 | -23,9 |
| Fonds dédiés | 229,0 | 169,4 |
| Provisions pour risques | 63,3 | 87,5 |
| DETTES | 130,4 | 142,4 |
| Dont emprunts | 31,3 | 32,8 |
| autres dettes et provisions | 99,2 | 109,6 |
| Produits constatés d'avance | 27,7 | 0,0 |
| TOTAL PASSIF | 859,4 | 717,7 |

- La trésorerie immédiate en fin d'exercice s'élève à 153.508 €. Cet excédent de trésorerie, relativement bas par rapport aux exercices antérieurs, est complété par des dépôts à court terme. Cela permet de profiter des taux bancaires élevés actuellement et nous permet de nous prémunir des variations significatives de trésorerie résultant notamment des décalages intervenants entre nos besoins et la perception des subventions. Pour ne pas laisser éroder la valeur de cette trésorerie par l'inflation, 150.000 € sont placés en Dépôts à Terme (3 mois).

Passif

- Les fonds associatifs s'élèvent à 408.906 € en tenant compte du résultat de l'exercice 2023.
- Le niveau des dettes à moins d'un an (99.156 €) a baissé de plus de 10.000 € (10.466 €) entre les deux exercices.

La structure du bilan de l'association et les équilibres financiers qui en résultent ont été confortés au cours de l'exercice 2023. Cela devrait nous permettre de maintenir une structure financière convenable en cas de réalisation des programmes d'investissements prévus et qui vont inévitablement accroître nos besoins en fonds de roulement et peser sur notre trésorerie.