

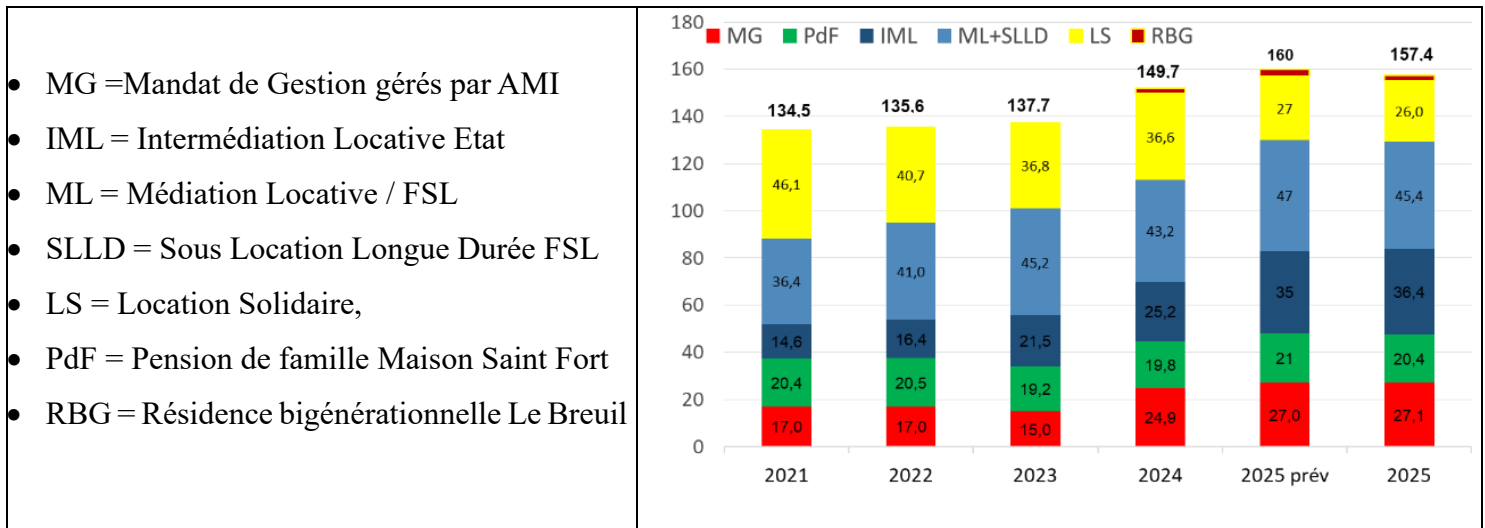
**Assemblée Générale Ordinaire
du 4 juin 2026**

**RAPPORT FINANCIER
Exercice 2025**

L'ACTIVITE

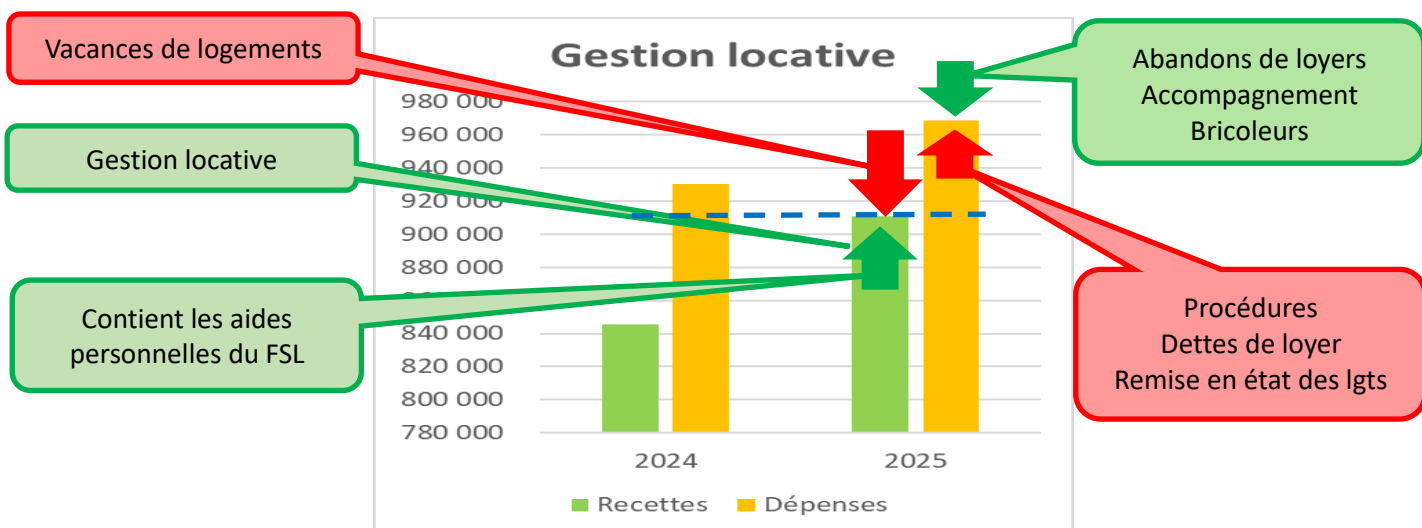
Le nombre total de logements effectivement loués a cru de plus de 5 % en 2025 passant de 149,7 en 2024 à 157,4 en 2025. Mais en ne comptant pas les logements en mandat de gestion gérés par l'agence AMI, l'activité locative effective de l'association a connu en 2025 une légère progression par rapport à l'année précédente 130,3 logements loués pour 124,8 en 2024, soit + 4,4 %. Cette hausse provient principalement de l'accroissement du nombre de mesures IML (+ 11,2), mais il faut noter aussi une forte diminution des locations solidaires (-10,6).

Le graphique ci-dessous 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.



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 : 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. Au final, le coût net de la vacance pour HH33 est de 42.039 € (après abandon de loyer), correspondant à environ 107 mois de loyer. En conséquence le taux de vacance s'élève à 4,62 % des produits locatifs, ce qui est relativement élevé (2,5 % normalement).
- Dans les dépenses de l'activité locative, nous enregistrons par rapport à 2024, une diminution des dettes de loyers impayés mais qui restent à un montant élevé (27.668 €), de travaux importants de remise en état de logement (28.666 €) ainsi que du coût de procédures mise en œuvre à l'encontre de certains sous-locataires indélicats (10.078 €).



LES RESSOURCES

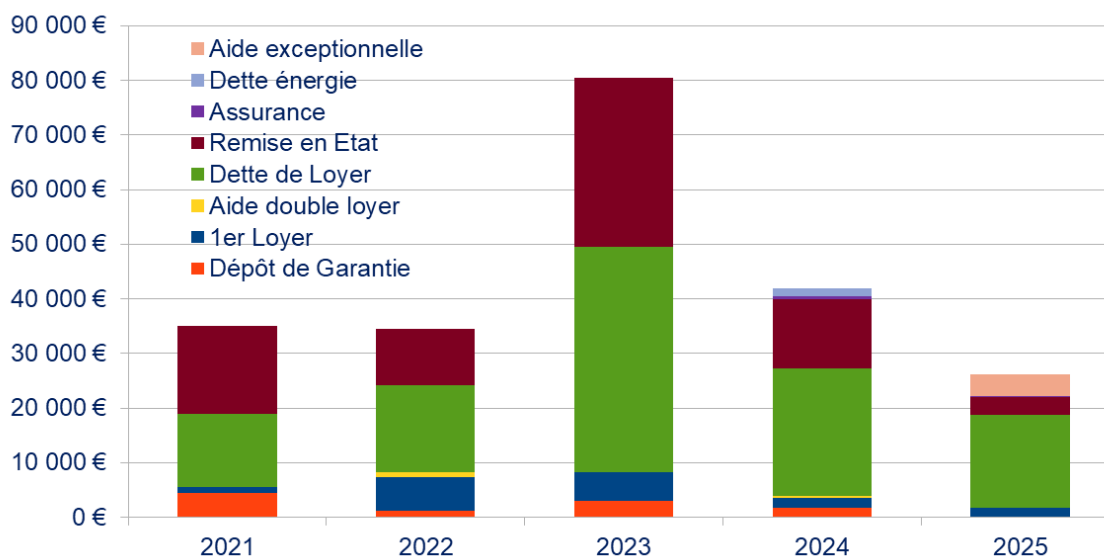
L'ensemble des ressources a progressé en 2025 de presque 5 % par rapport à 2024 comme le montre le tableau ci-dessous.

Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	N/N-1
--------------	-------------	--------------	-------

Produits	1 683 344	1 676 692	1 763 594	105%
Produits de gestion locative	845 655	916 800	910 580	108%
Subventions d'exploitation et AVP	509 161	489 898	537 332	106%
Produits des sympathisants	188 642	140 000	202 856	108%
Autres prestations et produits	25 901	14 000	16 832	65%
Dons dédiés	2 000	0	0	0%
Reprises sur provisions	111 985	115 994	95 994	86%

Les produits de gestion locative (les redevances d'occupation facturées aux sous locataires) ont connu une progression de presque 8 % pour les raisons indiquées ci-dessus.

Ces produits de gestion locative intègrent les aides FSL complémentaires apportées aux sous-locataires pour le dépôt de garantie à l'entrée dans le logement, le 1^{er} loyer, les dettes de loyers ou la remise en état de leur logement, mais aussi des remises exceptionnelles. Ces aides ont été réduites de 30 % entre 2024 et 2025 pour atteindre 26.263 € en 2025 (38.028 € en 2024). Les remises en état de logement sont, en particulier, passées de 12.687 € à 3.245 €.



Les subventions publiques d'exploitation ont connu une croissance de 6 %.

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

Cette augmentation des subventions publiques repose essentiellement sur 5 mesures IML supplémentaires et sur la prise en charge de travaux, et d'impayés en fin d'année dans le cadre de l'IML Etat.

DESIGNATION	REALISE 2024	PREVISIONNEL 2025	PREVISIONNEL 2026
DDETS			
IML 25 mesures	135 525,00 €		
IML 35 mesures (5.421 €/mesure)		189 735,00 €	189 735,00 €
IML 5 mesures supplémentaires (1/12 en 2023 et 11/12 en 2024)	27 742,92 €		
IML 5 mesures supplém. (5.225 €/mesure)	13 063,00 €	13 062,00 €	27 105,00 €
Prise en charge trvx, frais et dettes (fin déc.)	14 753,00 €	19 649,00 €	
sous-total IML	191 083,92 €	222 446,00 €	216 840,00 €
MSF (à partir de 2025 sur la base de 23 résidents)	156 585,00 €	163 702,00 €	163 702,00 €
Aides exceptionnelles	10 032,00 €		
sous-total MSF	166 617,00 €	163 702,00 €	163 702,00 €
SOUS-TOTAL DDETS	357 700,92 €	386 148,00 €	380 542,00 €
FSL			
ML 45 mesures 4ème schéma 2023/2029	113 460,00 €	113 460,00 €	113 460,00 €
ML 15+1 mesures supplém. Sud-Gironde		2 933,00 €	41 460,00 €
SOUS-TOTAL FSL	113 460,00 €	116 393,00 €	154 920,00 €
AVP CD33 - Château du Breuil (après retraitement)	35 000,00 €	31 791,10 €	48 000,00 €
Ville de Bordeaux	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
TOTAL	509 160,92 €	537 332,10 €	586 462,00 €
Aides à l'emploi (déjà déduit de la masse salariale)	10 000,00 €	14 249,00 €	5 000,00 €

L'Aide à la Vie Partagée versée par le Département concernant le château du Breuil est en diminution par rapport à 2024. Le trop-perçu au titre de 2024 d'un montant de 20.208 € a été remboursé en 2025. En 2026, nous serons amenés aussi à rembourser de l'ordre de 35.000 € sur le montant de 67.000 € versés en mai 2025 par le Département, montant provisionné dans les dettes de l'exercice.

La subvention allouée à la MSF, est en légère diminution par rapport à 2024, dans la mesure où il n'y a pas eu cette année une petite enveloppe supplémentaire fin 2025.

Les subventions FSL sont restées identiques à celles de 2024. Un complément a été perçu au titre de mesures supplémentaires concernant le Sud Gironde.

L'aide de la ville de Bordeaux de 3.000 € est identique depuis de nombreuses années.

L'association a embauché trois jeunes en alternance, ce qui lui permet d'obtenir une aide à l'emploi pour chacun d'eux. Le montant global de cette aide s'élève à 14.249 € pour 2025.

Les ressources globales provenant des sympathisants font apparaître une augmentation de 9 %.

	2021	2022	2023	2024	2025	N / N-1
Produits des sympathisants	137 837	257 251	184 537	186 142	202 856	9%
Cotisations	2 340	2 670	3 170	3 190	3 060	-4%
Dons manuels non affectés	61 055	90 716	81 128	125 940	112 907	-10%
Abandons de frais et dons en nature	2 886	4 030	6 432	4 806	4 553	-5%
Abandon de loyer	8 701	7 724	9 765	25 100	22 180	-12%
Rétrocession Epargne Solidaire	8 410	6 080	24 471	23 632	23 587	0%
Dons manuels dédiés, affectés et mécénat	54 445	146 031	59 570	2 000	36 569	1728%
Subvention exploitations privées				1 475		
Total hors dons dédiés	83 392	111 220	124 967	182 667	166 287	-9%
Nombre de donateurs	206	224	241	256	245	-4%
Nouveaux donateurs	12%	15%	17%	6%	6%	
Donateurs représentants 50% des dons	12	9	18	16	13	

Le tableau ci-dessus fait apparaître en détail les variations des différentes composantes des dons réalisés par les sympathisants. Nous enregistrons une légère diminution des dons manuels non affectés car l'année 2024 avait été une année exceptionnelle, l'association ayant perçu un don de 40.000 € par le fonds MIFRAN soit plus de 30 % des dons collectés de l'année.

Il convient aussi de noter que pour la première fois, au titre de 2025, la Fédération perçoit une rétrocession de 5 % des dons perçus par HH33.

Les loyers abandonnés par les propriétaires solidaires ont aussi légèrement diminué mais reste à un niveau élevé. Qu'ils en soient remerciés.

Les 36.569 € correspondent à du mécénat « coup de pouce » pour 6.215 €, à du mécénat pour 23.304 € dont 20.000 € affecté au projet Sicard, et enfin à des donations de titres de la Foncière pour un montant de 7.050 € par 3 donateurs, qu'il convient de remercier aussi.

La deuxième partie du tableau montre une légère diminution du groupe des donateurs, les nouveaux donateurs restent stables et le nombre des « donateurs importants » représentant la moitié du montant des dons a diminué aussi, mais à une valeur assez élevée.

Tous ces dons, quelle qu'en soit la nature, contribue à sécuriser cette ressource indispensable à l'association.

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 et par des primes perçues dans le cadre de « Bail Renov ».

Le montant des reprises sur provisions correspond aux dotations de l'exercice 2024 comptabilisées au titre des créances douteuses, et des provisions pour travaux de remise en état. Le calcul établi en 2020 a été reconduit depuis pour chaque exercice et il est ajusté en fonction du nombre de logements.

LES DEPENSES

Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	N/N-1
-----------------	----------------	-----------------	-------

Charges	1 687 648	1 685 600	1 776 073	105%
Production d'habitat d'insertion	930 320	944 000	968 542	104%
Rémunérations et charges sociales	460 515	489 300	500 759	109%
Fonctionnement et accompagnement	169 079	178 300	187 257	111%
Provisions dons dédiés	23 759	0	20 000	84%
Amortissements et provisions	103 976	74 000	99 516	96%

Les dépenses ont augmenté de 5 % comme le montre le tableau ci-dessous que nous allons examiner en détail.

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 augmenté (+ 4,10 %) alors que l'augmentation de l'activité locative a été de l'ordre de 7,67%.

Comme l'indique le premier graphique de ce rapport, cette situation est due à trois facteurs importants en 2025 : des loyers non payés en 2024 comptabilisés en pertes pour 2025, 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 augmenté en 2025 (+ 8,73 %). L'augmentation des salaires de 5 % accordée en novembre 2024 a donné son plein effet en 2025. Il convient de noter l'embauche de salariés en formation dans le cadre de contrats en alternance et la promotion de Delphine DUPUY en tant que directrice à compter du 1^{er} octobre ainsi qu'une augmentation significative de la provision pour congés payés dus au 31/12/2025.

Il y a eu 21.741 heures payées en 2025 contre 20.286 heures en 2024.

Les bénévoles ont déclaré 8.632 heures d'activités associatives, ce qui représente 5,36 ETP (équivalent temps plein). La valorisation recommandée par la Fédération pour ces heures de bénévolat, s'effectue sur la base du SMIC chargé à 57 % ; ce qui donne pour notre association, un montant de 161 K€, soit presque un tiers de notre masse salariale.

La hausse **des frais de fonctionnement et d'accompagnement** est de 10,75 % par rapport à 2024. Des hausses sur certains postes compensées par des baisses sur d'autres. A noter la hausse de la taxe sur les salaires, de la formation, et des dépenses liées aux animations (+52%) Le coût de l'énergie est en légère diminution.

Amortissements et provisions : La situation des créances devenues douteuses s'est légèrement améliorée au cours de cet exercice. La provision pour créances douteuses a été évaluée à 15.395 € (26.735 € en 2024). De même, la hausse du nombre de logements a conduit à augmenter les provisions pour remise en état de 65.500 € en 2024 à 68.800 € en 2025.

Une provision pour fonds dédiés a été comptabilisée pour 20.000 € par suite de la perception d'un mécénat pour le financement du projet SICARD.

La dotation aux amortissements a augmenté passant de 15.320 € contre 11.741 €. Cette augmentation résulte principalement des investissements réalisés en 2024 et 2025.

LE RESULTAT

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
--	-----------------	----------------	-----------------

Produits	1 683 344	1 676 692	1 763 594
Produits de gestion locative	845 655	916 800	910 580
Subventions d'exploitation et AVP	509 161	489 898	537 332
Produits des sympathisants	188 642	140 000	202 856
Autres prestations et produits	25 901	14 000	16 832
Dons dédiés	2 000	0	0
Reprises sur provisions	111 985	115 994	95 994

Résultat d'exploitation	-4 305	-8 908	-12 479
--------------------------------	---------------	---------------	----------------

Charges exceptionnelles	1 788	0	0
Produits financiers	8 145	9 000	4 028
Produits exceptionnels	1 164	1 000	0

Résultat de l'exercice	3 217	1 092	-8 451
-------------------------------	--------------	--------------	---------------

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
--	-----------------	----------------	-----------------

Charges	1 687 648	1 685 600	1 776 073
Production d'habitat d'insertion	930 320	944 000	968 542
Rémunérations et charges sociales	460 515	489 300	500 759
Fonctionnement et accompagnement	169 079	178 300	187 257
Provisions dons dédiés	23 759	0	20 000
Amortissements et provisions	103 976	74 000	99 516

Compte-tenu des éléments cités plus haut, le résultat d'exploitation obtenu est légèrement négatif à – 12.479 € (soit 0,70 % du montant total des produits).

Le retard sur le chantier de Thouars a conduit l'association à placer, sur des livrets et dépôts à terme, le mécénat collecté en 2022 et 2024 pour cette opération. Les taux de placements ayant diminué, ces dépôts ont produit 4.028 € d'intérêts cette année.

Compte tenu de tous ses éléments, le résultat final de l'exercice se termine par un déficit de – 8.451,31 € soit 0,48 % du total des produits de l'exercice. Bien que déficitaire, la Capacité d'Autofinancement (CAF) reste positive. Elle s'élève à 6.869 €. La CAF permet de financer les dépenses futures comme des investissements.

LE BILAN



L'actif immobilisé est constitué des immobilisations corporelles constituées de matériel et mobilier de bureau, d'aménagements. Il y a eu de nouveaux investissements réalisés au cours de l'exercice (matériel de surveillance et de climatisation pour une valeur brute globale de 6927 €

Mais surtout d'immobilisations financières constituées des titres de la Foncière : 172 K€ dont 7 K€ de nouvelles actions provenant de 3 donateurs.

Créances : dont Créances Locataires 51 K€ Legendre 20 K€ Taxe Salaires : 15K€, Compte courant de FHH : 59 K€

Trésorerie : pour un montant de 527,5 K€ dont des Fonds placés pour 271 K€ (Crédit Coopératif et Crédit Agricole) dont une partie sera reversée au titre du projet de Talence Thouars.

Au Passif,

Les fonds propres sont constitués des réserves constituées au fil des années

Provisions pour entretiens futurs : 68,8 K€. Provision déterminée avec les mêmes règles que par le passé en fonction du nombre de logements.

Les fonds dédiés pour 247,7 K€ sont constitués pour le projet Talence Thouars et pour le nouveau projet SICARD.

Dettes pour un montant de 192,9 K€, c'est-à-dire les dettes courantes, (fournisseurs, cotisations sociales), les dépôts de garantie perçus des locataires, 22 K€) mais aussi 35 K€ Subvention AVP Breuil à restituer

Les comptes annuels comprennent une troisième partie constituée de l'annexe. C'est la partie « un peu littéraire » des comptes annuels.

Les règles et méthodes comptables y sont rappelées et notamment, que les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Comparabilité et continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

L'intégralité des comptes annuels est à disposition au siège de l'association.