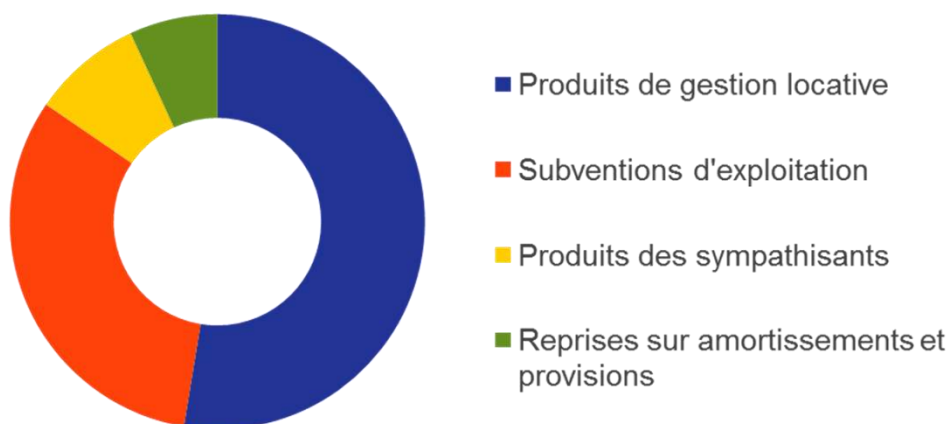


Rapport Financier

sur
l'exercice 2019



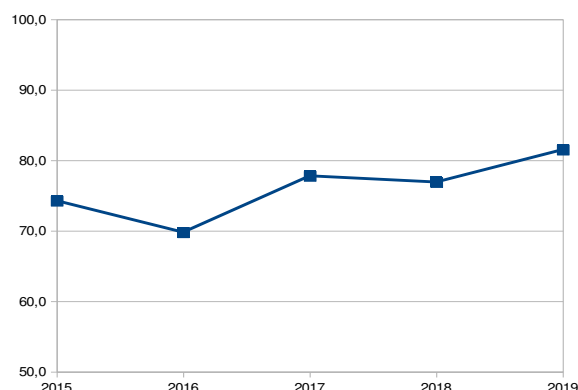
Les ressources progressent entre 2018 et 2019 de 75.424 € et passent de 834.406 € à 909.829 € (+ 9 %)

Produits de gestion locative : 474.826 € (+ 58.446 €, + 14%). (Les redevances d'occupation facturées aux sous locataires)

Après un léger tassement en 2018, les produits issus de notre activité locative ont augmenté de plus de 58.000 € en 2019. Cela est dû essentiellement au développement de la quatrième voie dont le « chiffre d'affaires » a plus que doublé, passant de 38.000 € à près de 77.000 € (après une augmentation de 58 % en 2018). Elle représente aujourd'hui plus de 16% de l'activité locative globale. Les activités ML/IML et MSF sont restées stable au cours de cet exercice.

(ML : Médiation locative, IML : Intermédiation locative, MSF : pension de famille Maison Saint Fort)

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. Ce nombre passe la barre des 80 (sans compter les 22 logements de la Foncière Habitat et Humanisme).



Subventions d'exploitation publiques : 276.027 € (+ 9.356 €, + 3,5 %)

Si la subvention du FSL (Fond de Solidarité pour le Logement) a subi un léger tassement à 105.750 € (2.350 €), le soutien à l'activité Intermédiation Locative (IML) a presque doublé passant de 20.000 € à 37.000 € en raison de l'engagement pris par l'association de monter de 5 à 15 mesures Intermédiation Locative (IML) au cours de l'exercice 2019.

La subvention allouée à la MSF, a été légèrement réduite en 2019, passant de 134.320 € en 2018 à 126.320 € en raison d'un budget excédentaire présenté lors de la demande de subvention au printemps

2019. Néanmoins, un complément a été donné par la DDCS à la MSF fin 2019 pour l'aide au financement d'activités sportives au profit des résidents (DDCS : Direction Départementale de la cohésion sociale).

L'aide de la ville de Bordeaux a été maintenue à hauteur de 3.000 € mais celle de Pôle Emploi a été ramenée à zéro car les conventions que nous avons précédemment pour deux salariées sont arrivées à expiration courant 2018.

En complément de ces subventions, le FSL a apporté des aides personnelles pour des ménages endettés à hauteur de 22.404 € pour 2019.

Ressources provenant des sympathisants : 79.500 € (- 23.344 €, - 22 %) dont 3.570 € de cotisations

Les ressources collectées auprès du public représentent environ 10 % du total des ressources. Si elles sont en forte baisse en 2019 par rapport à l'année précédente, cela est dû au montant exceptionnel collecté en 2018. Plusieurs personnes avaient effectué des dons importants qui n'ont pas été reconduits en 2019. Néanmoins, le niveau des dons reste à une valeur très convenable et dans la moyenne des cinq derniers exercices.

Il faut ici remercier salariés et bénévoles, car ce bon résultat est le fruit de leur engagement au sein du mouvement.

A l'intérieur de ces dons, le montant des rétrocessions d'intérêts provenant de l'épargne solidaire se situe à hauteur de 9.500 €, ce qui est très proche du montant rétrocédé en 2018 car la rémunération des placements bancaires, notamment des comptes sur livrets, s'est maintenue à un niveau très faible.

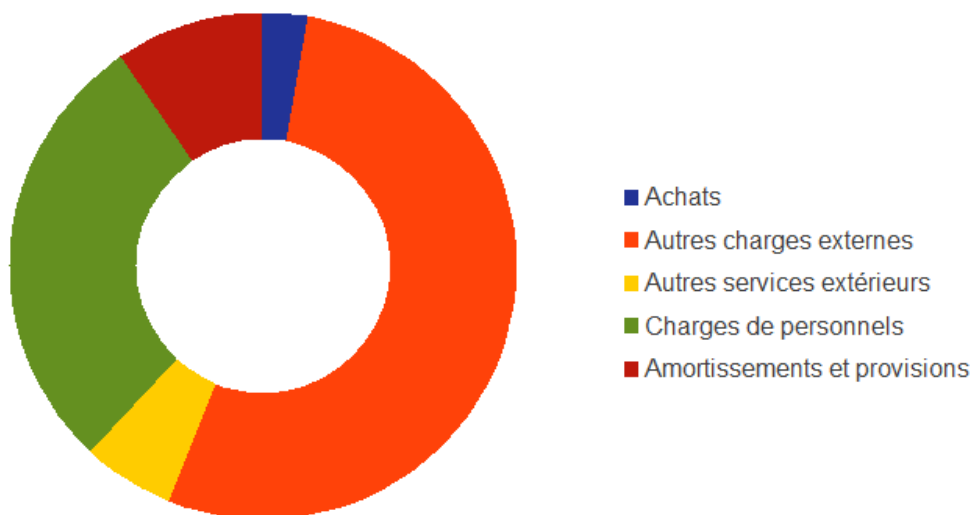
Autres prestations et produits : 10.694 € (- 818 €, - 7,1 %)

Il s'agit 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.

Reprises sur provisions : 68.783 € (+ 25.000 €, + 67 %) dont 25.000 € pour créances douteuses et 37.000 € pour remise en état de logements.

Un nouveau calcul des reprises de provisions et des provisions a été établi en estimant 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-dessous.

EMPLOIS



TOTAL EMPLOIS : 897.847 € (+ 117.698 €, + 15 %)

Coût de production d'habitat d'insertion : 463.387 € (+ 53.491 €, + 13,0 %)

(les loyers payés par HH 33 aux propriétaires des logements sous loués, ainsi que les dépenses annexes assurances, remise en état...) :

Ce poste évolue dans le même sens que celui des produits locatifs (voir ci-dessus) en raison de l'augmentation de l'activité locative.

Il faut remarquer cependant qu'il a moins augmenté que celui des produits correspondants, contribuant ainsi l'amélioration du ratio produits / charges de l'activité qui passe ainsi de 102 à 103 % de 2018 à 2019.

Pour conserver une valeur satisfaisante à ce ratio, l'association reste attentive à l'évolution de la dette de loyers des sous-locataires, aux vacances de loyers entre deux locataires ainsi qu'à la tenue des logements pour réduire les coûts de remise en état lors des changements de sous-locataires.

Le montant des frais d'actes pour les actions contentieuses est resté stable à un niveau élevé (5.052 €).

Il faut remercier ici les propriétaires solidaires qui font don de plusieurs mois de loyer lors d'un changement de locataire ou d'une vacance pour travaux. Le montant de ces abandons de loyer s'est élevé à 6.800 € pour 2019.

Rémunérations et charges : 253.686 € (+ 12.920 €, + 5,4 %)

Ce poste a vu une augmentation correspondant environ à un emploi à mi-temps de tuilage entre plusieurs salariés.

Marie Albert, a été en congé de maternité puis en congé parental avant son départ définitif fin août.

Pour remplacer Marie Albert, Emilie Fraignaud avait été embauchée en CDD en décembre 2018 pendant trois mois, puis a quitté l'association pour un poste pérenne dans une autre structure. Mélanie Bruniéra lui a succédé en mars.

Puis ce fut le départ de Béatrice Selier fin septembre pour des raisons personnelles. Vincent Rotureau a été embauché quelques jours avant, de manière à assurer la continuité dans le suivi des dossiers.

En outre, une augmentation généralisée ainsi que la prime « Macron » ont été octroyées à l'ensemble des personnels en début d'exercice.

Les bénévoles ont déclaré 7.369 heures d'activités associatives. Après majoration de 20 %, compte tenu de la minoration habituelle pour être plus proche de la réalité, et sachant que la durée légale du travail pour un temps complet est de 1.607 heures par, ces heures de bénévoles représentent **5,50 ETP** (équivalent temps plein).

Sur la base d'un Smic brut chargé de 2.390 € brut/mois, ces ETP bénévoles peuvent être valorisés pour un montant de 171.000 €.

Frais de fonctionnement : 96.584 € (+ 14.495 €, + 17,7 %)

Trois raisons principales expliquent cette forte augmentation des frais de fonctionnement en 2019 par rapport à 2018.

Le loyer du siège est passé de 500 € à 1.000 € par mois même si cette hausse n'a porté que sur 7 mois au cours de cet exercice.

Le déménagement a entraîné un certain nombre de frais de l'ordre 10.000 € (déménagement, nettoyage, équipement de bureau, informatique, téléphone, fournitures diverses). Outre l'augmentation du loyer, il devrait générer une augmentation non négligeable des abonnements (électricité, télécommunications, nettoyage, stationnement)

Enfin, un nouveau calcul, par la Fédération, de la cotisation de chaque association, se traduit par une augmentation importante de celle-ci. Alors qu'elle était de 6.199 € en 2018, elle est de 10.485 € en 2019 avant de passer à 15.000 € en 2020.

Ce poste « fonctionnement » intègre le coût des prestations informatiques (10.694 €) assurées par la Fédération et dont le montant est compensé au niveau des ressources tel qu'évoqué précédemment.

Amortissements et Provisions : 84.190 € (+ 36.792 €, + 77 %) dont 20.000 € pour créances douteuses et 62.000 € pour remise en état de logements.

Comme indiqué précédemment, un nouveau calcul a été établi pour que l'association dispose d'un fond suffisant pour faire face aux dépenses nécessaires de remise en état de logements et à celles pour créances douteuses.

Résultat d'exploitation : 11.983 € contre 54.257 € en 2018

Résultat financier : 3 €

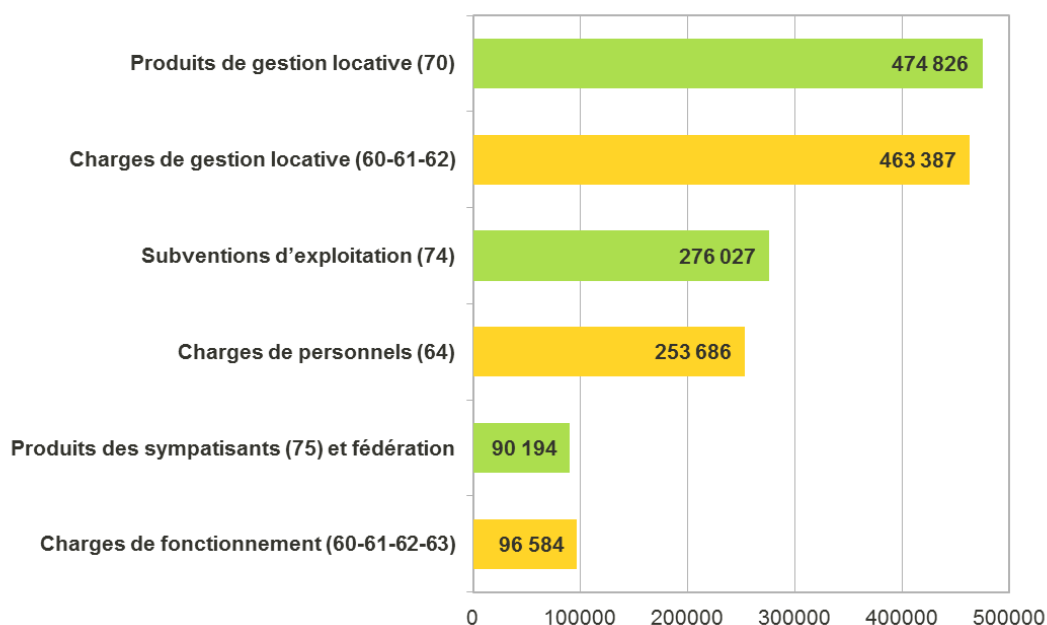
Résultat exceptionnel : 389 €

Résultat de l'exercice: 12.375 € contre 54.823 € pour 2018

Analyse complémentaire

Le graphique ci-contre (produits en vert, charges en orange) montre le modèle économique de l'association :

- L'activité locative doit rester équilibrée, voire légèrement excédentaire pour prendre en compte le risque locatif de la quatrième voie.
- Les subventions d'exploitation et le soutien de nos sympathisants, dans un rapport (75 % / 25 %) financent notre masse salariale essentiellement destinée à l'accompagnement des familles et le fonctionnement de l'association.



BILAN

Bilan simplifié (K€)

ACTIF	2019	2018
ACTIF IMMOBILISÉ	145,1	67,5
ACTIF CIRCULANT	390,4	402,4
Dont diverses créances	135,5	93,7
liquidités	254,9	308,7
TOTAL ACTIF	535,5	469,9

PASSIF	2019	2018
CAPITAUX PROPRES	393,4	356,0
Dont divers fonds propres et réserves	184,5	144,5
report à nouveau	134,5	119,7
résultat exercice	12,4	54,8
provisions pour risques	62,0	37,0
DETTES	142,1	113,9
Dont emprunts	35,6	22,9
autres dettes et provisions	106,5	91,0
TOTAL PASSIF	535,5	469,9

Le total du Bilan s'établit à 535.456 € contre 469.960 € en 2018

Actif

- L'actif immobilisé s'élève à 145.117 € contre 67.490 € en 2018
Il est constitué de biens corporels (3.351 €) et de participations financières (137.113 €)
Ces dernières ont augmenté de 76.265 € par l'achat de parts sociales du Crédit Coopératif.
- L'actif circulant s'élève à 390.338 € contre 402.470 € en 2018
Il comprend notamment diverses créances (135.463 €) et des liquidités (254.876 €)

Passif

- Les fonds associatifs s'élèvent à 331.390 € en tenant compte du résultat de l'exercice 2018, ce qui ajouté aux 62.000 € de provisions pour risques portent les capitaux propres à hauteur de 393.390 €.

- Les ressources stables de l'association s'élèvent à 466.141 € et permettent de dégager un Fonds de roulement de 283.859 €. Malgré sa légère baisse de 27.579 €, il maintient le haut de bilan de l'association à un niveau satisfaisant.
- En 2019, dans le but d'être sociétaire de sa banque, mais aussi de mettre une partie de ses réserves dans un placement rémunérateur et disponible, l'association a souscrit des parts sociales au capital du Crédit Coopératif pour un montant de 76 265 €. Cela explique la baisse du montant de trésorerie immédiate en fin d'exercice à 252.644 €.
- Cet excédent de trésorerie couvre environ 70 % de nos flux financiers annuels (Charges salariales + fonctionnement), ce qui nous permet de nous prémunir des variations significatives de trésorerie résultant notamment des décalages intervenants entre nos besoins et la perception des subventions.
- Le niveau des dettes à moins d'un an (106.480 €) n'a que très légèrement augmenté (15.448 €) 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 2019. Cela devrait nous permettre de maintenir une structure financière convenable en cas de réalisation des importants programmes d'investissements prévus et qui vont inévitablement accroître nos besoins en fonds de roulement et peser sur notre trésorerie.

Le Conseil d'Administration du 14 novembre 2019 s'est prononcé favorablement sur la mobilisation des réserves de l'association, à hauteur de 150.000 € maximum, pour l'acquisition proposée 200 avenue de Thouars à Talence, en vue de la création d'une pension de famille.
