

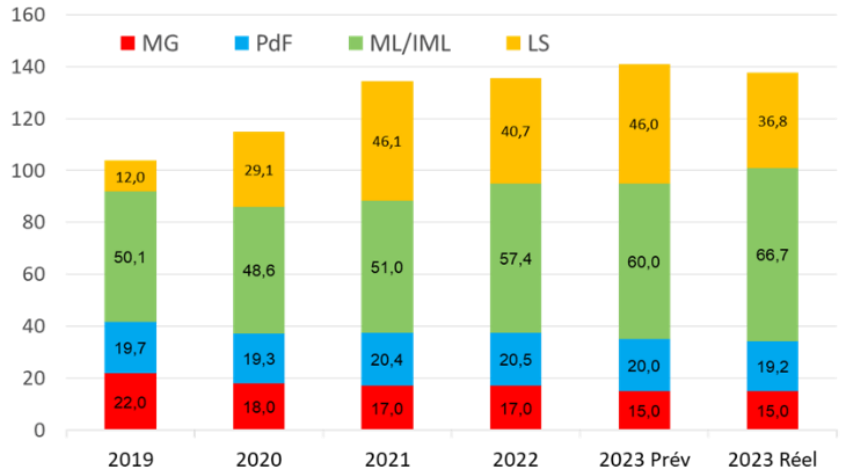
**Assemblée Générale Ordinaire
du jeudi 30 mai 2024**

**RAPPORT FINANCIER
Exercice 2023**

L'ACTIVITE

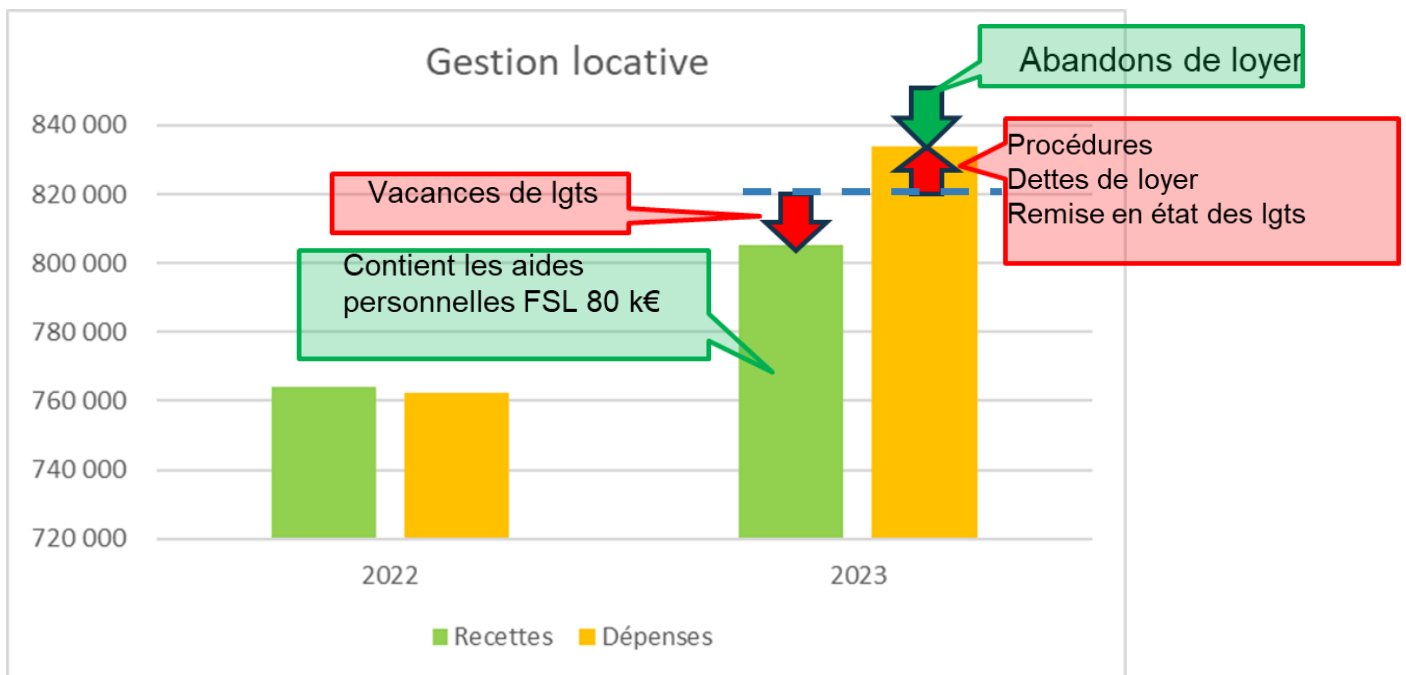
L'activité locative effective a connu en 2023 une légère progression par rapport à l'année précédente (122,7 logements loués pour 118,6 en 2022, soit environ + 3,5 %). La petite hausse de l'activité ML/IML s'est trouvée contrebalancée par une légère baisse de la location solidaire. La non-ouverture du 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.



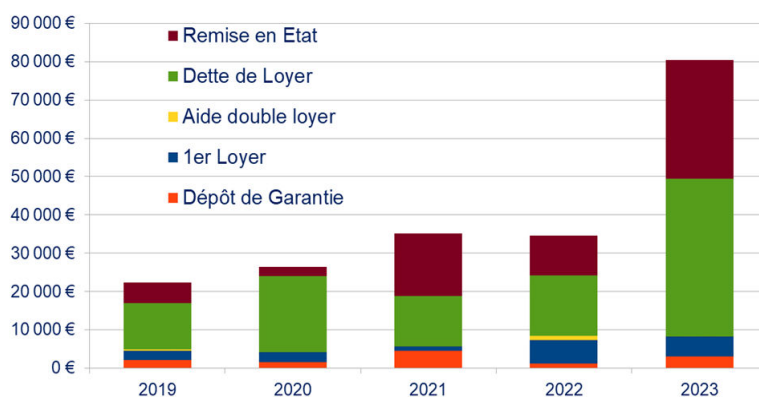
LES RESSOURCES

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.