

Assemblée Générale du Jeudi 11 avril 2024



Rapport Financier - Jean Noël BOULC'H

- 1- Equilibre général et gestion locative
- 2- Autres activités de la vie associative – recettes et dépenses
- 3- Bilan financier 2023
- 4- Opérations d'ordre
- 5- Budget prévisionnel de l'année 2024

I – EQUILIBRE GENERAL ET GESTION LOCATIVE

Une activité principale centrée sur la location et sous-location :

L'examen de l'équilibre financier depuis l'origine montre que nous atteignons l'équilibre financier pour les activités proches de la location et la sous-location, mais des recettes complémentaires sont nécessaires pour équilibrer l'ensemble des activités

La location sous-location constitue une des pièces maîtresses de la stratégie d'HABITAT et HUMANISME en matière de mobilisation de logements. Elle s'articule autour d'un double axe juridique :

D'une part un bail code civil d'une durée minimale de 3 ans et idéalement de 6 ans, notamment pour ouvrir droit via le conventionnement ANAH au dispositif de défiscalisation entre le propriétaire et l'association locale HABITAT et HUMANISME, l'association prenant de facto le statut de locataire en titre.

D'autre part une Convention d'Occupation Temporaire (COT) signée entre l'association locale HABITAT et HUMANISME et l'occupant en titre, sélectionné par une commission d'attribution. Cette convention est d'une durée de 6 mois ou un an, renouvelable non tacitement mais expressément. Idéalement elle ne doit jamais dépasser 36 mois, au risque de requalification du bail initial en bail de droit commun.

L'évolution des comptes montre que l'activité de location et sous location varient autour de de 70 à 80 % des transactions financières, soit pour l'année 2023 74.69% en recettes et 74.47% en dépenses.

Equilibre Général et place de la gestion locative dans le budget global de l'association depuis 2019

	2019	2020	2021	2022	2023
Recettes activités locatives	81904.72	102838.74	106927.73	105804.00	112443.56
Autres recettes	15650.68	32161.68	24987.88	21497.50	38368.50
Total des recettes	97555.40	135000.42	131915.61	127301.50	150812.06
Dépenses activités locatives	80442.16	100014.46	106554.63	104539.06	114532.77
Autres dépenses	8510.44	15498.79	11269.24	20331.147	32028.33
Total dépenses	88952.60	115513.25	117823.87	124870.20	1456561.10
Excédent ou déficit	8602.80	19487.17	14091.74	2431.30	4250.96
Recettes activ locatives en %	83.96%	76.18%	81.06%	83.11%	74.56%
Dépenses activité locative en %	90.43%	86.58%	90.44%	83.72%	78.15%
Croissance rec.		38.38%	-2.29%	-3.50%	18.47%
Croissance dep.		29.86%	2.00%	5.98%	17.37%
Croissance rec. loc.		25.56%	3.98%	-1.05%	6.28%
Croissance dep loc		24.33%	6.54%	-1.89%	9.56%

Etat des lieux – année 2023

Le nombre de journées d'hébergement augmente, aussi bien en termes de journées offertes que de journées d'hébergement utilisées. Le nombre de journées sans occupation est au plus bas en 2023 ; les logements ont été occupés à 97.09 %.

Evolution de l'activité locative

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements	24	27	26	26	27
Journées payées aux propriétaires	7328	9264	9401	9477	9893
Journées occupées par des locataires	7003	8599	8656	8085	9605
Journées vacantes	325	665	745	1392	288
Taux d'occupation	95.56%	92.82%	92.08%	85.31%	97.09%

Aspects financiers de l'activité locative

	2019	2020	2021	2022	2023
Recettes appels des loyers	69335.29	77626.83	85034.49	85410.37	89082.19
Recettes appels des charges	11232.96	20430.34	16894.77	18848.83	22699.88
Reprise provisions	1336.47	4781.57	4502.45	1544.80	661.49
Dépenses loyers	63674.70	80819.43	83397.87	81732.47	83751.16
Dépenses charges loc	16767.46	19195.03	23156.76	22806.59	30781.61
Provisions pour risques	4859.05	3856.16	2139.47	1814.21	5321.44
Loyers : taux de couverture	1.09	0.96	1.02	1.04	1.06
Charges : taux de couverture	0.67	1.06	0.73	0.83	0.74
Taux couverture global	0.96	0.99	0.96	0.99	0.94

Les loyers de location couvrent les loyers de sous-location.

Les appels de charges ne couvrent pas les dépenses de charge.

II- AUTRES ACTIVITES

Alors que les recettes et les dépenses immédiates de l'activité locative tendent à s'autofinancer, la vie interne de l'association est tributaire des recettes extérieures

En recettes :

	2019	2020	2021	2022	2023
Subventions	2200.00		1000.00	500.00	7409.89
Dons	10480.60	28957.00	20300.00	16617.63	24393.43
Epargne solidaire	2100.00	2396.04	2672.69	2464.70	4232.42
Cotisations	847.00	750.00	1380.00	1295.00	1585.00
Revenus livret	23.08	58.64	131.21	366.90	746.66
Total	15650.68	32161.68	25979.92	21497.50	38368.50

Subventions : dispositif THRASOS et APAGAN

En 2023 nous avons bénéficié des dispositifs THRASOS et APAGAN proposés par la fédération.

Dispositif THRASOS

Le dispositif THRASOS est un programme d'accompagnement vers l'insertion professionnelle de bénéficiaires de la protection internationale. Il a concerné 2 personnes. Montant de la subvention : 4431.93€

Dispositif APAGAN

L'opération Apagan est une **opération d'évacuation de ressortissants** organisée par les forces armées françaises à l'été 2021 à la suite de la prise de Kaboul par les Talibans. Cette opération a concerné près de **3 000 personnes** : une centaine de civils français (diplomates, coopérants...), 40 ressortissants étrangers et 2600 Afghans.

Depuis février 2022, nous accueillons et accompagnons vers l'insertion sociale et professionnelle une famille afghane dans le cadre de ce dispositif. Montant de la subvention : 2437.96€

Cotisations : 1585.00€

38 cotisations en 2023. Nous sommes en progression par rapport à 2022 (32 adhérents en 2022) .

Dons

Le volume des dons remonte en 2023, sans atteindre celui de l'année 2020 (année Covid).

A noter les chiffres ci-dessous:

- Un don de Leroy-Merlin : 500.00
- Un don du Crédit Agricole : 4960.00
- Dispositif Square Habitat : 1175.00

Les dons de la Fondation de France de l'année 2022, mais versés en 2023 : 4755.00

Epargne solidaire

L'épargne solidaire provient de l'abandon à notre profit de tout ou partie des intérêts des produits de l'épargne solidaire souscrit auprès des banques par des particuliers sensibles à notre cause. Elle passe de 2464.70€ à 4632.42€ . Une progression remarquable : +88%.

En dépenses

Evolution de quelques postes de dépenses concernant la vie de l'association

	2019	2020	2021	2022	2023
Loyer du siège	1222.37	1249.03	1267.12	3746.52	3896.49
Frais de personnel	0	0	0	4890.00	13861.20
Vie administrative	3206.93	4204.86	2815.85	4549.17	7097.44
Missions déplacements formation	1072.78	947.24	1496.28	2222.56	3427.79
Divers	2204.74	7137.93	6508.65	8135.02	6052.40
Total	9420.82	15608.06	14619.90	26191.97	37194.32

Loyer du siège : dès 2019 nous avons un bureau supplémentaire mais le loyer n'a été pris en compte qu'en 2022 avec un rappel lissé sur 3 ans, d'où la forte hausse constatée dès 2022.

Frais de personnel : depuis l'année 2022 nous employons 2 personnes à temps partiel en gestion partagée avec le partenaire GEA 22 pour des activités de secrétariat et de communication. La décision prise lors de l'AG 2022 a été mise en place à l'été 2022 avec une première embauche fin juin puis une seconde en septembre ; pour 2023 elle est opérationnelle en année pleine, ce qui explique la forte croissance.

Vie administrative : cette ligne rassemble des dépenses telles que les fournitures et diverses prestations administratives.

Missions et déplacements : il s'agit des sommes remboursées aux bénévoles principalement pour les missions de formation.

III – BILAN de l'exercice 2023

Trésorerie

	2019	2020	2021	2022	2023
Comptes courants	21443.00	7545.67	6254.55	13038.88	18060.45
Compte sur livret	3100.58	23159.22	27290.43	27657.33	25403.99
Total	24543.58	30704.89	33544.98	40696.21	43464.44

Créances et dettes

Dettes

	2019	2020	2021	2022	2023
Propriétaires	7320.96	814.59	821.46	898.17	643.11
Fournisseurs		903.14			1011.60
Provisions pour dépréciations	5427.86	4502.45	2139.47	2408.88	7068.83
Total	12748.82	6220.18	2960.93	3307.05	9609.95

Créances

	2019	2020	2021	2022	2023
Locataires	1973.30	-903.14	2923.33	1041.24	3529.88
Créances litigieuses	6307.57	4502.45	2139.47	2408.88	7068.83
Compte courant Fédération	5388.70	6214.10	6890.87	3794.50	5204.60
AIS Bretagne					813.00
APAGAN					437.96
THRASOS				892.04	
Epargne solidaire	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00
Divers	708.72	3649.66	866.47		
TOTAL créances	16478.29	15563.07	14920.14	10236.66	19154.27

Fonds de roulement = ce que nous avons en caisse + ce que l'on nous doit – ce que nous devons

	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds de roulement	28273.05	40047.78	45504.19	47625.82	53008.76
En nombre de journées de fonctionnement	116.01	126.54	140.96	139.21	132.01

IV - OPERATIONS D'ORDRE

Contrairement aux opérations réelles qui se traduisent par des encaissements ou des décaissements effectifs, les opérations d'ordre budgétaires correspondent à des jeux d'écritures sans flux financiers réels et doivent par conséquent toujours être équilibrées en dépenses et en recettes.

Le mécénat de compétence ou en nature

Le mécénat est un soutien apporté par une personne physique ou morale, sans contrepartie directe ou indirecte de la part du bénéficiaire, à une œuvre ou à une personne pour l'exercice d'activités présentant un intérêt général. Le mécène bénéficie d'un avantage fiscal. Nous avons bénéficié de 2 mécénats de compétence, l'un de la BNP, l'autre de la MAIF.

Les contributions volontaires en nature des bénévoles. Un bénévole peut renoncer à être remboursé des frais qu'il engage personnellement dans le cadre de son activité associative. Dans ce cas, il bénéficie d'une réduction d'impôt (75% jusqu'à 1000€ puis 66%).

Le temps de bénévolat est également comptabilisé (18.08€ de l'heure)

La saisie du temps de bénévolat présente un intérêt global ou statistique.

Trois utilisations au niveau du mouvement :

- La consolidation des comptes qui intègrent une valorisation du bénévolat
- Le rapport d'activité annuel du mouvement qui met en valeur le travail des bénévoles
- Le rapport sur l'impact social du Mouvement.

Et d'autre part les associations et la Fédération sont souvent sollicitées par la "Tutelle" ou les "Financeurs" pour leur fournir des données chiffrées de notre activité pour l'ensemble ou pour un secteur donné : par exemple les Pensions de Famille.

	2019	2020	2021	2022	2023
Mécénat de compétence		24996.00	102497.17	93283.00	80086.14
Abandons de frais	8546.26	5904.84	9512.12	13551.29	14686.39
Bénévolat			123161.15	159374.60	137408.00
Heures de bénévolat			7487	9170	7600

V. Budget prévisionnel de l'année 2024

DEPENSES				RECETTES			
libellé	Dépenses 2023	Budget 2024	Ecart 23-24	libellé	Recettes 2023	Budget 2024	Ecart 23-24
ACTIVITES LOCATIVES							
Locations	83751.16	88000.00	4248.84	Sous-locations	89082.19	100000.0 0	10917.81
Charges loc. assurances	19797.90	21000.00	1202.10	Charges et assurances	22699.88	25000.00	2300.12
Honoraires gestion	-	6500.00	6500.00				
Entretien locatif	6055.40	6000.00	-55.40				
Provisions pour risque	5321.44	2000.00	-3321.44	Reprise sur provision	661.49		-661.49
Sous-total activité loc.	114925.90	123400.00	8574.10	Sous-total activité loc.	112443.56	125000.0	12556.44
FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION							
Salaires et charges	13861.20	35800.00	21938.80	APAGAN THRASOS	6769.89	4000.00	-2769.89
Fournitures diverses	2070.23	2000.00	-70.23	dons	28625.85	17900.00	-10725.85
Prestations diverses	15703.77	16000.00	296.23	cotisations	1585.00	1600.00	15
				subventions	640.00	28800.00	28160.00
				divers	747.76		-747.76
Sous-total fonctionnemnt	31635.20	53800.00	22164.80	Sous-total fonctionnmn	38907.40	52300.00	13931.50
OPERATIONS D'ORDRE							
Prest informat. Fédération	4533.86	4550.00	16.14	Prst informat Fédération	4533.86	4550.00	16.14
déplacements abandonnés	14686.39	14700.00	13.61	déplacements abandonnés	14686.39	14700.00	13.61
Total opér. ordre	19220.25	19250.00	29.75	Tot. Opér d'ordre	19223.25	19250.00	29.75
TOTAL GENERAL							
excédent	4250.96		-4250.96	déficit	/		
TOTAL	170032.31	196550.00	26517.69	TOTAL	170032.31	196650.0	26517.69
POUR MEMOIRE							
Bénévolat	137408.00	140000.00	2592.00	Bénévolat	137408.00	140000.0	2592.00
Mécénat	80096.14			Mécénat	80096.14		

Les hypothèses retenues au budget de l'année 2024 sont :

- Une progression de l'activité avec 4 logements supplémentaires non comptés les 3 du don CLM
- Un partenariat IML pour 6 logements permettant l'octroi d'une subvention
- La fin du partenariat APAGAN en mai, le maintien du partenariat Thrasos sur l'année
- Le recrutement d'un salarié en mai
- Le transfert de la gestion des locations à l' AIS Bretagne au 1er janvier.