

Bilan Actif

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement	37 107	37 107		
	Donations temporaires d'usufruit				
	Concessions brevets droits similaires				
	Autres immobilisations incorporelles (1)	1 079 033	30 707	1 048 326	1 048 326
	Immobilisations incorporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions	63 746 197	25 651 336	38 094 861	35 218 312
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	1 589 552	1 846 102	(256 549)	111 583
	Immobilisations corporelles en cours	5 416 281		5 416 281	4 604 990
	Avances et acomptes				
	BIENS RECUS PAR LEGS OU DONATIONS DESTINES A ETRE CEDES				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
ACTIF CIRCULANT	Participations évaluées selon mise en équival.	6 204		6 204	6 204
	Autres participations	406 252		406 252	405 977
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	255 435		255 435	216 017
	Autres immobilisations financières	7 421		7 421	4 511
	TOTAL (I)	72 543 483	27 565 252	44 978 231	41 615 920
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
COMPTES DE REGULARISATION	Avances et Acomptes versés sur commandes				3 700
	CREANCES (3)				
	Créances clients, usagers et comptes rattachés	5 797 352	258 246	5 539 106	6 141 252
	Créances reçues par legs ou donations				
	Autres créances	17 822 594	1 637 219	16 185 375	13 042 213
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	500 000		500 000	
	DISPONIBILITES	5 036 230		5 036 230	4 328 824
	Charges constatées d'avance	215 768		215 768	329 063
	TOTAL (II)	29 371 944	1 895 465	27 476 479	23 845 053
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)				
	Primes de remboursement des obligations (IV)				
	Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (I à V)		101 915 426	29 460 717	72 454 710	65 460 973
(1) dont droit au bail					
(2) dont à moins d'un an				262 856	220 528
(3) dont à plus d'un an					

Bilan Passif

		31/12/2023	31/12/2022
FONDS PROPRES	Fonds propres sans droit de reprise		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		
	Fonds propres avec droit de reprise		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves pour projet de l'entité		
	Autres		
	Report à nouveau	9 198 216	8 263 212
	Excédent ou déficit de l'exercice	1 116 287	935 005
	Total des fonds propres (situation nette)	10 314 503	9 198 216
	Fonds propres consommables		
	Subventions d'investissement	20 543 880	21 276 049
	Provisions réglementées		
	Total des autres fonds propres	20 543 880	21 276 049
	Total des fonds propres	30 858 383	30 474 265
Fonds reportés et dédiés	Fonds reportés liés aux legs ou donations		
	Fonds dédiés sur subventions d'exploitation		124 659
	Fonds dédiés sur contributions financières d'autres organismes		
	Fonds dédiés sur ressources liées à la générosité du public		
	Total des fonds reportés et dédiés		124 659
Provisions	Provisions pour risques	4 200 759	4 158 136
	Provisions pour charges	361 880	459 561
	Total des provisions	4 562 639	4 617 697
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	20 248 604	17 014 366
	Emprunts et dettes financières divers	702 888	807 139
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 199 953	1 760 523
	Dettes des legs ou donations		
	Dettes fiscales et sociales	1 662 462	1 902 739
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 272 841	5 793 486
	Produits constatés d'avance	2 946 939	2 966 099
	Total des dettes	37 033 687	30 244 352
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	72 454 710	65 460 973
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	1 116 286,82	935 004,62
	(1) Dont à moins d'un an	37 033 687	30 244 352
	(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	5 765 171	4 514 183

Compte de Résultat ^{1/2}

		31/12/2023	31/12/2022
		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Cotisations		
	Vente de biens et services		
	Ventes de biens	3 914 059	3 567 576
	dont ventes de dons en nature		
	Ventes de prestations de service	19 227 642	19 947 085
	dont parrainages		
	Produits de tiers financeurs		
	Concours publics et subventions d'exploitation	32 995	272 141
	Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
	Ressources liées à la générosité du public		
	Dons manuels		
	Mécénats		
	Legs, donations et assurances-vie		
	Contributions financières		
	Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges	2 364 108	1 494 746
	Utilisations des fonds dédiés	124 659	
	Autres produits	170 384	87
Total des produits d'exploitation		25 833 848	25 281 634
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises		
	Variation de stock		
	Achats de matières et autres approvisionnements		
	Variation de stock		
	Autres achats et charges externes	10 336 333	9 910 977
	Aides financières		
	Impôts, taxes et versements assimilés	972 766	884 454
	Salaires et traitements	5 862 434	5 331 205
	Charges sociales	2 160 166	1 887 050
	Dotation aux amortissements et dépréciations	3 353 841	3 013 643
	Dotation aux provisions	1 015 680	2 170 371
	Reports en fonds dédiés		124 659
	Autres charges	1 812 212	1 447 697
Total des charges d'exploitation		25 513 432	24 770 056
RESULTAT D'EXPLOITATION		320 416	511 578

Compte de Résultat ^{2/2}

		31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT D'EXPLOITATION		320 416	511 578
PRODUITS FINANCIERS	De participation		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés	25	116
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		25	116
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	391 068	258 868
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		391 068	258 868
RESULTAT FINANCIER		(391 043)	(258 753)
RESULTAT COURANT avant impôts		(70 627)	252 826
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	33 760	114 865
	Sur opérations en capital	1 566 430	919 888
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels	1 600 190	1 034 753
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	130 193	223 206
	Sur opérations en capital	282 375	43 219
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		80 900
	Total des charges exceptionnelles	412 568	347 324
RESULTAT EXCEPTIONNEL		1 187 621	687 429
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices		708	5 250
TOTAL DES PRODUITS		27 434 063	26 316 503
TOTAL DES CHARGES		26 317 776	25 381 499
EXCEDENT ou DEFICIT		1 116 287	935 005
CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE			
Dons en nature		21 392	19 921
Prestations en nature			
Bénévolat			
TOTAL		21 392	19 921
CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE			
Secours en nature		21 392	19 921
Mise à disposition gratuite de biens			
Prestations			
Personnel bénévole			
TOTAL		21 392	19 921

Etats financiers au 31/12/2023

Annexe

Annexe - Informations générales

ANNEXE AUX COMPTES

En application du plan comptable général, les personnes morales tenues d'établir des comptes annuels doivent présenter une annexe. En effet, les comptes annuels comprennent le bilan, le compte de résultat et l'annexe ; ils sont établis à la clôture de l'exercice et forment un tout indissociable.

L'annexe complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat. Elle comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et le compte de résultat.

L'annexe contient un certain nombre d'informations normées, fixées par l'ANC. Outre les informations expressément prescrites par les règles comptables, l'annexe mentionne toutes les informations significatives et nécessaires à l'obtention d'une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat à la clôture de l'exercice.

Annexe - Informations générales

SOMMAIRE DE L'ANNEXE

I. INFORMATIONS GENERALES

- 1) Description de l'Association
- 2) Faits marquants de l'exercice
- 3) Evénements postérieurs à la clôture

II. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- 1) Durée et dates de l'exercice comptable
- 2) Référentiel comptable
- 3) Principes et méthodes comptables
- 4) Permanence et/ou changements des méthodes
- 5) Informations à caractère fiscal

III. NOTES SUR LE BILAN

- 1) Immobilisations incorporelles et corporelles
- 2) Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles
- 3) Immobilisations en cours
- 4) Immobilisations financières
- 5) Emprunts
- 6) Créances et dettes
- 7) Disponibilités
- 8) Evaluation des Valeurs Mobilières de Placement
- 9) Fonds associatifs, report à nouveau et subventions d'investissements
- 10) Provisions pour risques et charges

IV. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

- 1) Effectif employé
- 2) Rémunération des dirigeants
- 3) Honoraires des commissaires aux comptes
- 4) Rattachement des charges et des produits à l'exercice
- 5) Charges et produits exceptionnels
- 6) Charges et produits exceptionnels sur exercices antérieurs
- 7) Transfert de charges

V. AUTRES INFORMATIONS

- 1) Contributions bénévoles
- 2) Engagement en matière de pensions et retraites
- 3) Dettes garantie par des suretés réelles
- 4) Engagements financiers donnés
- 5) Engagements financiers reçus
- 6) Engagements pris en matière de crédit-bail
- 7) Contributions volontaires en nature

Annexe - Informations générales

ANNEXE Exercice social 2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 72 454 710 euros et au compte de résultat de l'exercice dont les produits d'exploitation sont de 25 833 848 euros et dégageant un excédent de 1 116 287 euros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

I. INFORMATIONS GENERALES

1) DESCRIPTION DE L'ASSOCIATION

L'Association poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale. A ce titre, elle a notamment pour objet :

- D'œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat,
- D'améliorer les conditions de vie et d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables, notamment dans les territoires en difficulté, développement du lien social, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale,
- De concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale, territoriale et participative, à la transition énergétique, et à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'habitat et du développement des territoires.

L'Association participe au déploiement des cinq métiers :

- **L'accompagnement des personnes** accompagnant plus de 7 490 ménages à l'année pour un accès et un maintien durable dans leur logement La gestion locative sociale comprenant bien sûr l'activité de gestion locative classique (contrat, état des lieux, quittancement, etc.), mais également la gestion de copropriété, de sinistres, de travaux, de contentieux locatifs.
- **La gestion locative sociale** comprenant bien sûr l'activité de gestion locative classique (contrat, état des lieux, quittancement, etc.) et adaptée pour accompagner au mieux les ménages mais c'est aussi la gestion de copropriété, de sinistres, de travaux, de contentieux locatifs.
- **La production de logements sociaux** que ce soit en acquisition-réhabilitation, soit en bail à réhabilitation, en VEFA, en usufruit locatif social avec notre partenaire, la Banque des territoires, pour la part des prêts.

Annexe - Informations générales

- **La réhabilitation accompagnée** favorisant un maintien à domicile des familles en les assistant dans leur projet de réhabilitation sur des travaux d'adaptation, d'économie d'énergie et de sécurisation.
- **Les projets de territoires** qui concernent la mise en place et l'animation de politiques publiques locales, généralement commanditées par des collectivités, dans une logique incitative (bureaux de l'habitat, opération programmée d'amélioration de l'habitat, programme d'intérêt général) ou coercitive (permis de louer, lutte contre l'habitat indigne, opération de restauration immobilière).

L'Association met en œuvre ses missions grâce à des équipes dédiées par pôle :

- **Administration générale** : directeur général, directeur général adjoint, directeur administratif et financier, responsable administratif et financier, contrôleurs de gestion, juriste, comptables, responsable des ressources humaines, responsable communication, responsable RGPD, assistante de direction, agent d'accueil,
- **Accompagnement des personnes** : directrice, coordinateur, travailleur social,
- **Gestion Locative Sociale** : directrice, gestionnaire locatif, gestionnaire sinistre, technicien, juriste, travailleur social,
- **Production d'Habitat d'Insertion** : directeur, architecte, chargé d'opérations
- **Territoire** : directeur, architecte, conseiller en habitat,
- **Innovation sociale** : directrice, coordinateur, TS, psychologue, infirmière, Conseillère en insertion professionnelle.

EFFECTIFS *PHYSIQUES* PAR SERVICE

AP	51
AG	17
MNA	24
CDIS	8
EAPE	18
GLS	28
TERRITOIRE	18
VIAGEVIE	2
PHI	7
TOTAL	173

Annexe - Informations générales

2) FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023

En terme d'activité :

On observe un maintien du volume d'activité à 23Md'€ comme en 2022, alors que :

- L'activité d'hébergement a baissé de plus de 2Md'€ (-69%) ;
- L'activité de l'EAPE a baissé de 0,4M d'€ (-7%).

A l'inverse :

- L'activité de la gestion locative a augmenté de 0,3Md'€ (+10%) ;
- L'activité des jeunes majeurs a bénéficié de l'effet année pleine et a ainsi progressé de 0,6Md'€ ;
- L'activité IML Ukraine aura bien progressé avec +0,4Md'€ sur 2023 par rapport à 2022.

En terme de développement de l'offre de logement :

L'année 2023 aura été marquée par le transfert de patrimoine de 80 logements entre mi-novembre et fin décembre provenant d'Erilia et de 3F.

En terme de ressources humaines :

L'année a été marquée par le départ, après plus de 20 ans, du Directeur Général.

3) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Postérieurement à la clôture des comptes et jusqu'à la date d'arrêté desdits comptes par le Conseil d'Administration, nous n'avons recensé aucun évènement pouvant remettre en cause la continuité d'exploitation de l'association.

II. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1) DUREE ET DATES DE L'EXERCICE COMPTABLE

L'exercice clos a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

2) REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Annexe - Informations générales

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2018-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

3) PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés dans le respect du principe de prudence et d'indépendance des exercices et en présumant de la continuité d'exploitation.

Les principes et méthodes comptables ne dérogent pas :

- Au principe de l'image fidèle,
- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels
- A la durée de l'exercice comptable.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

4) PERMANENCE ET/OU CHANGEMENTS DES METHODES

- Pour rappel, la méthode de calcul des provisions relatives aux risques et charges contractuels à terminaison a été modifiée à compter de l'exercice 2017 (cf. 3^{ème} partie de l'annexe, paragraphe 10).
- Pour rappel, la méthode de calcul de la provision IDR a été modifiée à compter de l'exercice 2022.

L'association constituait jusqu'en 2021 une provision pour indemnité de départ à la retraite prenant en compte les salariés âgés d'au moins 55 ans et titulaire d'un contrat à durée indéterminée.

Annexe - Informations générales

Depuis 2022, l'association est passée par son organisme de retraite qui a calculé l'Indemnité de fin de carrière à partir d'un âge de départ à la retraite de 62 ans avec un calcul actuariel plus pertinent.

Le départ est considéré à l'initiative du salarié.

Le montant cumulé de la provision est 226 080 euros et elle concerne 154 personnes contre 335 061 € en 2022.

- L'ensemble des autres méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

5) INFORMATIONS A CARACTERE FISCAL

L'association relève des impôts commerciaux pour une part de ses activités ayant un caractère lucratif.

Lesdites activités concernent la production d'études de faisabilité relatives à des missions d'amélioration de l'habitat qui ne sont pas spécifiquement attachées au profit de personnes en situation difficile sur le plan moral, physique et financier.

Le total des produits fiscalisés s'élève à : 514 448 euros.

III. NOTES SUR LE BILAN

1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La valeur brute des éléments incorporels et corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et des frais engagés pour leur acquisition.

Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable (Art. 214-9 du PCG), un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.

Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs de ces éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu. »

Ainsi une immobilisation qui disposera d'éléments dissociables et ayant des rythmes d'utilisation différents pourront être séparés. Ces éléments auront des plans d'amortissement différents. Le composant doit avoir un caractère significatif. La durée de vie des composants doit être longue avec une forte valorisation.

Annexe - Informations générales

Tableau des mouvements des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)

Poste des immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Acquisition / Augmentation	Cessions / Mise au rebut / Diminution	Valeur brute en fin d'exercice
Frais de développement	37 107			37 107
Usufruit locatif social	1 079 033			1 079 033
Structure	21 548 083	4 214 064	497 424	25 264 723
Agencements/ Aménagements	38 402 067	341 457		38 743 524
Matériel de transport	73 822	30 725		104 547
Matériel de bureau et informatique	1 144 881	78 074		1 222 955
Total	62 284 993	4 664 320	497 924	66 451 889

2) AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Taux d'amortissement pratiqués

Immobilisation ou composant	Durée d'amortissement	Taux d'amortissement linéaire correspondant
Structures et ouvrages assimilés	40 ans	2.5 %
Agencements et aménagements	De 120 mois à 300 mois	4 à 10 %
Usufruit Locatif Social	195 mois	6.15%
Second œuvre provenant de la décomposition d'une immobilisation	10 ans	10 %
Mobilier	10 ans	10 %
Matériel de bureau	De 36 mois à 60 mois	20 à 33.33 %
Matériel de transport	36 mois	33.33 %
Frais de développement	36 mois	33.33 %

Annexe - Informations générales

**Tableau des mouvements des amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles
(en euros)**

Etat des amortissements par poste des immobilisations	Montant en début d'exercice	Dotation	Reprise	Montant en fin d'exercice
Frais de développement	37 107			37 107
Usufruit locatif social	30 707			30 707
Structure	7 196 827	1 873 525	208 769	8 861 583
Agencements/Aménagements	17 602 864		6 280	17 596 584
Matériel de transport	37 565			37 565
Matériel de bureau et informatique	1 001 705			1 001 705
Total	25 906 773	1 873 525	215 049	27 565 251

3) IMMOBILISATIONS EN COURS

Lorsque, à la date de clôture des comptes annuels, une immobilisation n'est pas achevée, elle est inscrite au compte « immobilisations en cours » (cf. la colonne « Augmentation » du tableau ci-après).

Lorsque, au cours de l'exercice arrêté, une immobilisation est achevée, elle est sortie du compte « immobilisations en cours » (cf. la colonne « Diminution » du tableau ci-après) et est transférée vers un compte d'immobilisation. Elle devient amortissable à compter de sa date de mise en service.

A la date de clôture des comptes, les immobilisations en cours concernent les opérations immobilières (MOI/MOE) toujours en cours d'achèvement.

Tableau des mouvements des immobilisations en cours (en euros)

Poste des immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Acquisition / Augmentation	Cessions / Mise au rebut / Diminution	Valeur brute en fin d'exercice
Travaux en cours	4 604 990	811 291		5 416 281

Annexe - Informations générales

4) IMMOBILISATIONS FINANCIERES

SOLIHA Provence possède 300 000 € des actions du capital social de la SA Coopérative Soliha Méditerranée – Bâtitisseur de Logements d'Insertion s'élevant à 440 000 € soit 68 %.

SOLIHA Provence possède 50 000 € des actions du capital social de la SAS Bâtitruck s'élevant à 51 000 € soit 98%.

SOLIHA Provence possède 25 000 € des actions du capital social de la SAS ViagéVie s'élevant à 100 000 € soit 25%.

Tableau des mouvements des immobilisations financières (en euros)

Poste des immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Acquisition / Augmentation	Cessions / Mise au rebut / Diminution	Valeur brute en fin d'exercice
Participations et créances rattachées	412 182	274		412 456
Prêts et cautions	220 528	42 328		262 856
Tota	632 710	42 602		675 312

5) EMPRUNTS

Etat des dettes (en euro)

	Montant	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Prêt au titre de préfinancement	12 423 860	2 327 727	1 576 915	8 519 218
Prêt CDC / financement logements	0	0		
Prêt Siège social / agences	2 059 573	120 198	495 545	1 443 830
	0	0		
Total	14 483 433	2 447 925	2 072 460	9 963 048

Annexe - Informations générales

6) AUTRES CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Constitution de provisions relatives aux dettes locataires et des créances irrécouvrables.

A la suite du Décret n° 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré, décret précisant l'article R. 423-1-5 du CCH :

« Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

Ces dispositions s'appliquant à compter de l'exercice 2014, il a été décidé volontairement d'appliquer cette règle après qu'elle nous soit apparue comme relevant d'une saine gestion, et ce, même si elle concerne les HLM et que l'association n'y est pas soumise.

Nous estimons qu'il est donc opportun d'appliquer, à l'identique, les règles de détermination des provisions des comptes locataires entre les lots Gestion Locative Directe et Gestion Locative Clé.

Ainsi, au titre des provisions les règles sont :

- 100 % sur les locataires partis dans l'année N,
- 50 % sur les locataires présents dont la dette est de plus de 6 mois quittancés à 12 mois,
- 100 % sur les locataires présents dont la dette a plus de 12 mois,
- 0 % sur les locataires à règlements irréguliers mais dont la dette est inférieure à 6 mois quittancés.

Les dettes locataires garanties par la CAF ne font l'objet d'aucune provision quelle que soit l'ancienneté de la dette, à condition que le locataire soit :

- Allocataire avec enfant(s) à charge auprès de la CAF,
- Présent.

Les dettes des locataires partis au 31 décembre de l'exercice N-1, provisionnées lors du précédent exercice selon la règle énumérée ci-avant, feront l'objet au 31 décembre N des comptabilisations suivantes :

- Reprise de l'intégralité de la provision,
- Inscription en créance irrécouvrable pour le montant de la somme restant à recouvrer au dernier jour de l'exercice.

Annexe - Informations générales

Sans condition d'ancienneté, des dettes locataires seront constatées irrécouvrables dans les comptes dès lors qu'elles seront frappées d'une impossibilité de recouvrement telle que l'effacement de la dette par la Banque de France.

Ces règles de calcul conduisent à reconnaître les dotations aux provisions pour dettes locatives ainsi que les créances irrécouvrables suivantes :

Au titre du présent exercice, les **provisions pour dettes locatives** s'élèvent à 1 226 568 euros. Ces dettes font l'objet, pour partie, d'une sécurisation liée aux conventions de nos missions auxquelles les locataires et les actions que nous menons auprès d'eux sont attachés.

La dotation auxdites provisions se décomposent comme suit en fonction du niveau de sécurisation :

- 192 303 euros sans sécurisation,
- 745 005 euros sécurisés partiellement dans la limite du budget alloué par la convention,
- 289 260 euros intégralement sécurisés.

La charge comptable inhérente à la comptabilisation desdites provisions est donc compensée dans les comptes annuels par le produit des conventions contractualisées.

Au titre du présent exercice, les **créances irrécouvrables**, issues des dettes locatives provisionnées lors des comptes annuels du précédent exercice social, s'élèvent à 427 773 euros.

Les dettes locatives correspondantes font l'objet, pour partie, d'une sécurisation liée aux conventions de nos missions auxquelles les locataires et les actions que nous menons auprès d'eux sont attachés.

La charge comptable inhérente à la comptabilisation des créances irrécouvrables est compensée dans les comptes annuels par le produit issu de la reprise sur la provision pour dettes locatives constituée lors du précédent exercice social.

Tableau des dotations des provisions et créances irrécouvrables (en euro)

	2023	2022	2021	2020
GLA Direct	234 477 euros	232 522 euros	198 594 euros	291 621 euros
GLA CLE	992 091 euros	889 216 euros	864 967 euros	618 516 euros
Créances irrécouvrables	427 773 euros	411 598 euros	876 536 euros	584 279 euros
Total	1 654 341 euros	1 533 336 euros	1 940 097 euros	1 494 416 euros

Annexe - Informations générales

Ventilation des autres créances et des dettes en fonction des échéances.

Les créances sont ventilées en 2 catégories (≤ 1 an et > 1 an) tandis que les dettes sont ventilées en 3 catégories (≤ 1 an ; > 1 an et ≤ 5 ans ; > 5 ans) en application du PCG (art. 833-9 pour l'état des échéances des créances et art. 833-13 pour les dettes).

Etat des créances (en euro)

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Travaux à encaisser (sous déduction des avances perçues)	4 467 251	4 467 25	
Organismes frais de dossiers	433 876	433 876	
Comptes clients	3 871 612	3 871 612	
Débiteurs divers	5 547 233	5 547 233	
Locataires	1 734 083	1 734 083	
Subventions à recevoir	1 944 498	1 944 498	
Etat, impôts et taxes	11 649	11 649	
Compte SAUES et AIS - Convention de trésorerie	643	643	
Clients factures à établir	101 645	101 645	
Avances et acomptes	0	0	
Produits à recevoir	5 824 187	5 824 187	
Autres créances	109 717	109 717	
Charges constatées d'avance	183 512	183 512	

- (1) Les subventions d'investissement ne prévoient pas de terme précis concernant les versements puisque ces derniers sont notamment conditionnés par la livraison du logement et par le délai d'instruction du dossier par le financeur.
- (2) La convention de trésorerie conclue le 10 mars 2017 entre SOLIHA Provence et la SA Coopérative SOLIHA Méditerranée – Bâtitteur de Logements d'Insertion ne prévoit pas de terme précis concernant les délais de remboursement de l'avance.

Annexe - Informations générales

Etat des dettes (en euro)

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs	2 151 998	2 151 998		
Fournisseurs factures non parvenues	41 841	41 841		
Dettes sur immobilisation (factures à payer)	695	695		
Avances sur marchés et factures	1 337 983	1 337 983		
Rémunérations et dettes sociales	1 091 340	1 091 340		
Etat, impôts et taxes	506 320	506 320		
Comptes travaux pour bénéficiaires	1 302 134	1 302 134		
Divers charges à payer	6 902 350	6 902 350		
Produits constatés d'avance	2 986 099	2 986 099		

(1) Dépôts de garantie versés par les locataires : la restitution est sans terme précis puisque les contrats de bail prévoient des dispositions de renouvellement.

(2) Les avances perçues ne feront jamais l'objet d'une restitution.

7) DISPONIBILITES

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

8) EVALUATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

Annexe - Informations générales

9) FONDS ASSOCIATIFS, REPORT A NOUVEAU ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS

Le résultat de l'exercice 2022 a été affecté en totalité en report à nouveau par décision de l'assemblée générale du 23 juin 2023.

Le total des reports à nouveau s'élève ainsi, au 31 décembre 2023, à 9 198 216 euros.

Les réserves n'ont fait l'objet d'aucune dotation.

Subventions d'investissement :

Les subventions d'investissement affectées à des biens non renouvelables par l'association sont inscrites au passif du bilan dans la rubrique correspondante et reprises en résultat au même rythme que l'amortissement du bien financé.

La quote-part de subvention virée au compte de résultat est comptablement traitée comme un produit d'exploitation et non un produit exceptionnel tel que le préconise le Plan Comptable Général.

Depuis le 01/01/2012, suite à une observation de la MILOS (devenue, à compter du 01/01/2015, l'ANCOLS suite à la fusion avec l'ANPEEC), les conventions de financement des opérations immobilières sont enregistrées à la date de notification.

Les subventions d'investissement non encaissées ne sont pas amorties et ce tant que le versement de la subvention n'a pas été effectué et le logement loué.

Variation des Fonds Propres :

Etat des mouvements des fonds associatifs, report à nouveau et subventions d'investissements (en euro)

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
Report à nouveau	8 263 212	935 004		9 198 216
Report à nouveau ADJ Tarascon	0			0
Résultat de l'exercice	935 005	181 282		1 116 287
Subvention d'investissements	21 276 049		732 169	20 543 880
Total	30 474 265	1 116 286	732 169	30 858 383

Annexe - Informations générales

10) FONDS DEDIES AUX SUBVENTIONS DE FONCTIONNEMENT

Tableau de suivi des subventions non consommées au 31 Décembre 2023 (en euro)

	01.01.2023	Consommé	31.12.2023
DDETS SEGUR ADJ TARASCON EJ 210	10 278,00	10 278,00	0
DDETS SEGUR EJ 2103889728 AILSI	1 247,35	1 247,35	0
DDETS SEGUR EJ 2103889744 MAGISTERE	9 012,45	9 012,45	0
DDETS SEGUR IML EJ2103900	74 739,00	74 739,00	0
DRFIPPACA SEGUR TIERS LIEU	13 603,80	13 603,80	0
DRFIP PACA SEGUR UCSD GCSMS	15 777,95	15 777,95	0
	124 658,55	124 658,55	0

11) PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Constitution de provisions relatives aux risques et charges contractuels à terminaison.

Au 31 décembre 2016, étaient engagées des conventions relatives à des dispositions de sécurisations des liens entre propriétaires et locataires (« Un chez Soi », « DAUF », « BAL 80 », et « IML 45 »).

A cette date, nous avons considéré qu'il était raisonnable d'enregistrer aux comptes de Bilan des provisions pour risques et charges aux fins de garanties financières couvrant tout ou partie les dépenses de gestion locative (règlement des propriétaires, remise en état) qui naîtront au terme des conventions.

Etat des provisions au 31 décembre 2016 (en euro)

	Montants	Durée couverte par la provision actuelle
Un chez soi	285 564 euros	12 mois de loyer dès maintenant
DAUF	129 344 euros	7 mois provisionnés et 12 mois dans 2 ans
BAL 80	309 057 euros	9 mois provisionnés et 12 mois dans 1 an
IML 45	171 757 euros	9 mois provisionnés et 12 mois dans 1 an
Total	896 722 euros	

Annexe - Informations générales

Au 31 décembre 2017, nous avons revu notre méthode de calcul afin d'établir le montant des risques au regard des coûts et non en fonction de la notion de loyer et d'impayé.

Ont été ainsi retenus les coûts auxquels SOLIHA Provence serait amenée à faire face dans le cas de l'arrêt des conventions « BAL 80 », « IML 57 », « Réfugiés CR DDCS », « 1 Chez Soi », « Conseil Départemental » :

- Fin des contrats de travail concernant les personnes employées à 100% sur les dispositifs : Indemnité de préavis (3 mois), de licenciement et charges sociales afférentes,
- Remise en état : Dans le cadre des logements en Inter médiation Locative, nous avons constaté que :
 - o 89% des logements nécessitaient en moyenne des coûts de remise en état s'élevant à 1 500 euros,
 - o 11% des logements nécessitaient en moyenne des coûts de remise en état s'élevant à 3 175 euros,

Fort de ce constat, nous avons retenu le calcul « 1 500 euros x 89% + 3 175 euros x 11% » par logement afin d'établir la part de la provision relative aux remises en état,

- Relogement : 1 000 euros par logement.

Concernant la convention « DAUF », suite à la mise en place du « CHRS » prévoyant encore 2 reconductions du dispositif pour une période de 5 ans, le dispositif ne fait plus l'objet d'une provision.

Etat des provisions au 31 décembre (en euro)

Conventions	Nombre de logements	Coût de remise en état	Coût du relogement	Coût de fin des contrats de travail	Total
MOUS	0	0	0	20 289	20 289
Un Chez Soi	126	78 031	46 330	4 573	128 934
IML Etat	291	490 117	291 000	197 242	978 359
IML MPM	15	25 264	15 000	10 970	51 234
Conseil Départ.	304	512 012	304 000	11 156	827 168
UKRAINE	78	131 372	78 000	27 965	237 337
Total	814	1 236 796	734 330	272 195	2 243 321

Les provisions concernant le « Un chez soi » et la « Mous Relogement Marseille » font l'objet d'une dotation proratisée en fonction de la durée de la convention :

- Un chez Soi : 15 ans,
- Mous Relogement Marseille : 4 ans.

Annexe - Informations générales

Constitution de provisions relatives aux risques et charges contractuels liés aux arrêtés de tarification.

Au 31 décembre 2023, SOLIHA PROVENCE est en pleine phase de « dialogue de gestion » avec le Conseil Départemental des Bouches du Rhône (CD 13) à propos des coûts des différents dispositifs M N A (Mineurs Non Accompagnés ; Foyer, Diffus, Familles) qui ont été à l'origine des arrêtés de tarification des années 2021 et 2022.

Le CD 13 a, en effet, contractuellement toute latitude pour modifier les tarifs journaliers liés à l'accueil des jeunes mineurs au sein des dispositifs MNA, au regard des coûts constatés sur les années précédentes.

Et c'est justement l'analyse des différentiels de coût entre ce qui avait été initialement chiffré pour les exercices 2021 et 2022, et qui avait conduit aux arrêtés de tarification retenus par le CD 13, et les coûts bien inférieurs, qui ont réellement été constatés, qui conduit aujourd'hui à constituer une provision de 263 000 € pour risque de reversement pour trop perçu de subvention.

Constitution de provisions relatives aux risques et charges contractuels liés aux nuitées au GCSMS.

Au 31 décembre 2023, SOLIHA PROVENCE est sollicité par le GCSMS (Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale) UN CHEZ SOI D'ABORD pour payer les frais de nuitées d'hôtel liés au retard de captation, qui contraignent le GCSMS à laisser dans ce mode d'hébergement des ménages au-delà de délais raisonnables.

Ainsi le GCSMS estime le coût lié à ces nuitées à 70 000 € au titre de l'exercice 2023, pour lesquels SOLIHA PROVENCE constitue donc une provision dans l'attente de la réception de ladite facture.

Constitution de provisions pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien sont constatées sous forme de provisions à la condition qu'elles :

- S'inscrivent dans un programme pluriannuel en application de lois, règlements ou de pratiques constantes,
- Ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision inscrite au bilan à la date du 31/12/2023 s'élève à 135 800 euros.

Annexe - Informations générales

Etat des provisions (en euro)

	Valeur en début d'exercice	Dotation	Reprise	Valeur en fin d'exercice
Litiges	121 451	90 000	93 146	118 305
Provision indemnité fin de carrière	335 061	226 080	335 061	226 080
Risques et charges contractuelles à terminaison	2 303 117	125 860	185 654	2 243 323
Autres provisions pour risques	1 733 568	773 000	667 437	1 839 131
Gros entretien	124 500	135 800	124 500	135 800
Total	4 617 697	1 350 740	1 405 798	4 562 639

IV. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) EFFECTIF EMPLOYE

Au cours de l'exercice :

- Au 1^{er} jour l'effectif comptait 173 personnes soit 166.20 personnes en Equivalent Temps Plein,
- Au dernier jour, l'effectif comptait 173 personnes soit 159.56 personnes en Equivalent Temps Plein.

2) REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le montant des rémunérations brutes des trois plus hauts cadres dirigeants bénévoles et salariés ainsi que leurs avantages en nature est de 323 561 euros pour 2023.

3) HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Contrôle légal des comptes (facturé TTC en 2023) : 13 200,00 euros
- Conseil et prestations de services : Néant.

4) RATTACHEMENT DES CHARGES ET DES PRODUITS A L'EXERCICE

A la clôture des comptes, nous avons procédé à la comptabilisation des :

- Produits et charges imputables à un autre exercice : produits constatés d'avance (passif) et charges constatées d'avance (actif),
- Charges à payer et produits à recevoir rattachés aux postes de dettes et de créances.

Annexe - Informations générales

En application du principe de spécialisation des exercices comptables, les produits en cours ont été évalués en fonction de l'avancement des conventions.

Produits à recevoir : 5 824 187 euros

Portant essentiellement sur les conventions avec la Ville de Marseille, le Conseil Départemental, Conseil Régional et l'Etat.

Charges à payer : 500 759 euros

Portant essentiellement sur la sous-traitance auprès des partenaires associatifs intervenant en Région PACA.

Charges constatées d'avance : 183 512 euros

Portant essentiellement des appels de fonds de syndic de copropriété, de maintenance informatique et de tickets restaurants.

Produits constatés d'avance : 2 986 099 euros

Portant sur les baux à réhabilitation conclus entre SOLIHA Provence et la Coopérative

5) CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles : 47 433 euros

Principalement le coût (38 679 euros) du versement de la provision d'indemnité de départ retraite de l'ancien Directeur Général de SOLIHA Provence à SOLIHA Bretagne, son nouveau lieu d'activité au sein du Mouvement SOLIHA, tel que validé par les Conseils d'Administration et appui de la Fédération.

Produits exceptionnels : 7 529 euros

Principalement la constatation d'amortissement comptabilisés à tord

Charges exceptionnelles sur cession d'élément d'actif : 282 375 euros

Il s'agit de la VNC concernant la cession du bien sis n° 255 avenue du Prado à Marseille.

Produits exceptionnels sur cession d'élément d'actif : 818 000 euros

Il s'agit de la cession du bien sis n° 255 avenue du Prado à Marseille. du bien sis n° 255 avenue du Prado à Marseille.

Annexe - Informations générales

6) CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Charges exceptionnelles sur exercice antérieur : 76 596 euros

Principalement sur les régularisations d'assurances et d'organismes de retraites.

Produits exceptionnels sur exercice antérieur : 26 231 euros

Principalement sur les régularisations du loyer à Bâtitruck.

7) TRANSFERT DE CHARGES

Un **transfert de charges équilibre une charge d'exploitation, une charge financière ou une charge exceptionnelle** : celle-ci figure donc toujours parmi les charges de l'entreprise mais elle est neutralisée sur le plan du résultat.

Le total des transferts de charges s'élève à 272 545 euros et comprend les prises en charge des assurances suite aux sinistres intervenus dans les logements sociaux qui sont gérés ou qui sont la propriété de SOLIHA Provence ainsi que les remboursements de formation.

V. AUTRES INFORMATIONS

1) CONTRIBUTIONS BENEVOLES

L'association est administrée par des membres dans le cadre de la gestion des grandes orientations de l'organisme.

Ne percevant aucune rémunération, ces derniers délivrent une contribution bénévole au travers de leurs participations aux bureaux, conseils d'administration, assemblées générales et commissions d'appels d'offres.

Afin d'en établir la valorisation, nous avons retenu qu'une heure de temps correspondrait à la rémunération minimum d'un salarié ayant le statut de cadre, au regard de la convention collective de l'association, soit 16.25 euros attaché à un taux de charge de 45% que nous retenons également pour les valorisations de provisions de nature sociales.

Annexe - Informations générales

Le temps consacré par l'ensemble des membres pour l'année 2023, incluant le temps de présence, de préparation et de déplacement, s'élève à 908 heures soit une contribution bénévole totale évaluée à 21 392 euros :

- Présidence : 6 329 euros,
- Administrateurs – Bureau : 1 301 euros,
- Administrateurs – Conseil d'administration : 5 254 euros,
- Administrateurs – Assemblée générale : 1 780 euros,
- Administrateurs – Commissions marchés : 3 758 euros,
- Administrateurs – ADJ Tarascon : 2 970 euros.

2) ENGAGEMENTS

Les engagements pris en matière de dette concernent les emprunts suivants :

EMPRUNTS CIL/UNICIL	465 645
EMPRUNTS CE	536 430
EMPRUNTS BFCC	735 575
EMPRUNTS CDC	7 121 782
EMPRUNTS SG	0
EMPRUNTS CA	1 598 978
EMPRUNT CA – JEAN CASSE	1 958 000
EMPRUNTS BANQUE POSTALE	2 059 573
Total	14 475 983