



**Audit - Bureau de Paris**  
16 rue de Monceau

75008 Paris

T : +33 (0)1 47 27 70 43

[www.bakertilly.fr](http://www.bakertilly.fr)

### **SCI SIFHABITAT**

Société civile immobilière au capital de 29.752,48 €

Siège social : 10 rue Galvani

91300 MASSY

SIREN : 430 291 229

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

EXPERTISE - AUDIT - CONSEIL

SAS Baker Tilly STREGO exerçant sous le nom commercial de Baker Tilly est membre du réseau mondial Baker Tilly International Ltd., dont les membres sont des entités juridiques séparées et indépendantes.  
Siège social : 4 rue Papiou de la Verrie – BP 70948 – 49009 Angers Cedex 01 – R.C.S Angers 063 200 885. Société inscrite à l'ordre des Experts-Comptables de la Région Pays de Loire et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes Ouest Atlantique.



---

## **SCI SIFHABITAT**

Société civile immobilière au capital de 29 752,48 €

Siège social : 10, rue Galvani

91300 MASSY

SIREN : 430 291 229

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés de la **SCI SIFHABITAT**,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI SIFHABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris le 12 juin 2025

Le Commissaire aux Comptes  
Baker Tilly STREGO

Brice ROGIR

## Bilan SCI SIFHABITAT au 31/12/2024 (en euros)

ACTIF	Brut	Amort. et Provisions	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023	PASSIF	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Terrains	579 192		579 192	578 843	Capital social ou individuel	29 752	29 752
Constructions	7 137 975	1 150 809	5 987 166	6 039 620	Prime de fusion	1 661 489	1 661 489
Autres immobilisations corporelles	119 334	105 867	13 466	25 040	Autres réserves	17 090	17 090
					Report à nouveau	278 184	366 006
					Résultat de l'exercice	- 70 793	- 87 822
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 836 500</b>	<b>1 256 676</b>	<b>6 579 824</b>	<b>6 643 503</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 915 723</b>	<b>1 986 515</b>
Clients et comptes rattachés	61 950		61 950	116 254	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	83
Autres créances	21 685		21 685	11 871	Emprunts et dettes financières	4 760 266	5 216 004
Disponibilités	89 891		89 891	512 497	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	50 727	55 719
Charges constatées d'avance	1 028		1 028	968	Dettes fiscales et sociales	27 661	26 771
					Autres dettes		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>174 554</b>	<b>-</b>	<b>174 554</b>	<b>641 590</b>	<b>DETTES</b>	<b>4 838 655</b>	<b>5 298 577</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 011 054</b>	<b>1 256 676</b>	<b>6 754 377</b>	<b>7 285 092</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 754 377</b>	<b>7 285 092</b>

## Compte de résultat SCI SIFHABITAT pour l'année 2024 (En euros)

	2024	2023
Revenus des immeubles	418 157	277 864
Transfert de charge	3 208	-
Autres produits	2 052	0
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>	<b>423 417</b>	<b>277 864</b>
Autres achats et charges externes	144 701	36 188
Impôts, taxes et versements assimilés	128 490	115 714
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante	531	
Dotations aux amortissements et aux provisions	153 536	133 966
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>	<b>427 258</b>	<b>285 868</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>- 3 841</b>	<b>- 8 004</b>
Produits des valeurs mobilières et participations		
Autres produits financiers		
<b>Total des produits financiers (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts		
Autres charges financières	69 352	79 778
<b>Total des charges financières (IV)</b>	<b>69 352</b>	<b>79 778</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III-IV)</b>	<b>- 69 352</b>	<b>- 79 778</b>
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits exceptionnels	2 400	
<b>Total des produits exceptionnels(V)</b>	<b>2 400</b>	<b>-</b>
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		
Autres charges exceptionnelles		40
<b>Total des charges exceptionnelles (VI)</b>	<b>-</b>	<b>40</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)</b>	<b>2 400</b>	<b>- 40</b>
<b>Total des produits (I+II+V)</b>	<b>425 817</b>	<b>277 864</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI)</b>	<b>496 610</b>	<b>365 686</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>- 70 793</b>	<b>- 87 822</b>

## Généralités

Le bilan de la SCI SIFHABITAT de l'exercice clos au 31 décembre 2024, présente un total de 6 754 377 euros.

Le compte de résultat présenté sous forme de liste, fait ressortir une perte de 70 793 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

Les notes et tableaux suivants font partie intégrante des comptes annuels, lesquels ont été établis par la gérance.

### **1. Faits caractéristiques de l'exercice**

En septembre 2022, la SCI a acquis un immeuble situé au 13 rue de Romainville, Paris 19<sup>e</sup>, composé de 24 appartements.

L'exercice 2024 a été marqué par la poursuite des procédures de reprise de logements, engagées en vue de la libération des appartements occupés sans droit ni titre. Ces démarches ont généré des frais de procédure significatifs, s'élevant à 14 196 euros.

Des travaux de rénovation complète et de mise aux normes ont été entrepris sur chaque appartement récupéré à compter du second trimestre 2023.

Au 31 décembre 2024 :

- 14 appartements sont mis en location via l'association Basiliade,
- 1 appartement est sous un bail antérieur non résilié,
- 2 appartements sont vacants,
- 2 sont occupés à titre gracieux,
- 5 appartements restent occupés illégalement.

Un autre fait marquant est le recours à une société de sécurité entre mai et octobre 2024, pour sécuriser l'immeuble, pour un coût total de 60 894 euros, à l'origine du déficit de l'exercice.

### **2. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, remettant en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif**

Deux autres appartements ont été mis en location sur le bien de Paris.

### **3. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif**

Les comptes au 31/12/2024 ont été établis en continuité d'activité, sans ajustements spécifiques ou provisions supplémentaires.

#### **4. Principes, règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes :

- La continuité de l'exploitation
- Le principe de prudence
- La permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- L'indépendance des exercices

Et 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.

Conformément à la réglementation en vigueur, les méthodes d'évaluation utilisées concernant les actifs et passifs feront l'objet d'un rappel le cas échéant, dans les notes annexes ci-après.

#### **5. Régime fiscal**

La SCI SIFHABITAT est soumise à l'impôt sur les revenus (transparence fiscale), dans la catégorie des revenus fonciers.

La SCI SIFHABITAT n'a pas opté pour l'assujettissement à la TVA.

## Notes sur le bilan pour l'exercice clos le 31/12/2024

### 1. Immobilisations

Les immobilisations correspondent aux biens détenus durablement par la SCI SIFHABITAT.

Elles sont inscrites à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, et leur amortissement est pratiqué selon le mode linéaire, sur la base de leur durée estimée d'utilisation.

En 2024, les immobilisations corporelles ont enregistré une hausse, principalement en raison des travaux de rénovation complète réalisés dans trois appartements de l'immeuble situé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

La variation des immobilisations par rapport à l'exercice précédent se détaille comme suit :

IMMOBILISATIONS	Valeur brute au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terrains	578 843	349		579 192
Constructions	5 611 536	3 620		5 615 155
Installations générales	1 400 590	85 889		1 486 479
Travaux de maçonnerie	35 034			35 034
Travaux de plomberie	1 306			1 306
Autres immobilisations corporelles	119 334			119 334
Immobilisations corporelles en cours	-			-
<b>Total II</b>	<b>7 746 643</b>	<b>89 857</b>	<b>-</b>	<b>7 836 500</b>
Immobilisations financières				
<b>Total III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des immobilisations</b>	<b>7 746 643</b>	<b>89 857</b>	<b>-</b>	<b>7 836 500</b>

Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 sont les suivants :

- Travaux de rénovation complète dans trois appartements de l'immeuble situé à Paris 19<sup>e</sup>, pour un montant total de 58 376 euros, enregistrés en tant que nouvelles immobilisations ;
- Travaux dans les parties communes du même immeuble, pour un montant de 2 361 euros ;
- Ajustement de la valeur d'acquisition de l'immeuble de Paris 19<sup>e</sup>, à hauteur de 4 361 euros, correspondant à la clôture du compte CARPA lié à l'opération d'achat ;
- Travaux réalisés à Saint-Denis :
  - Dans les parties communes : 7 000 euros ;
  - Dans l'appartement B : 5 646 euros ;
  - Dans l'appartement C : 12 113 euros.

## 2. Amortissements

La variation des amortissements depuis l'exercice précédent se décompose comme suit :

AMORTISSEMENTS	Montant au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Montant au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terrains	-	-	-	-
Constructions	349 660	53 305	-	402 965
Installations générales	633 661	86 322	-	719 983
Travaux de maçonnerie	24 219	2 336	-	26 554
Travaux de plomberie	1 306	-	-	1 306
Autres immobilisations corporelles	94 294	11 573	-	105 867
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
<b>Total II</b>	<b>1 103 140</b>	<b>153 536</b>	<b>-</b>	<b>1 256 676</b>
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>1 103 140</b>	<b>153 536</b>	<b>-</b>	<b>1 256 676</b>

La construction ainsi que les installations générales antérieures à l'année 2013 ont été intégralement amorties.

La dotation aux amortissements constatée au 31 décembre 2024 s'élève à 153 536 euros

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- Bâtiment 100 ans
- Travaux de maçonnerie 15 ans
- Installations générales 10 ans
- Travaux de plomberie 10 ans

### 3. Etat des échéances des créances et dettes

L'état des créances et dettes se décompose comme suit au 31/12/2024 :

	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	61 950	61 950		
Autres créances	21 685	21 685		
<b>Total</b>	<b>83 635</b>	<b>83 635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Dettes</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-		
Emprunts et dettes assimilées	4 760 266	422 708	800 000	3 537 558
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	50 727	50 727		
Dettes fiscales et sociales	27 661	27 661		
Autres dettes		-		
<b>Total</b>	<b>4 838 655</b>	<b>501 097</b>	<b>800 000</b>	<b>3 537 558</b>

Le poste "Clients" s'élève à 61 950 euros. Il correspond aux loyers du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 restés impayés par le SIF à la date de clôture. Ces règlements ont été effectués courant janvier 2025.

Les autres créances sont composées des éléments suivants :

- Un remboursement attendu de 18 455 euros au titre de la taxe sur les logements vacants, indûment versée pour l'immeuble de Paris ;
- Un remboursement d'assurance en attente de 3 208 euros, lié à un dégât des eaux dans le même immeuble ;
- Un solde de 22 euros inscrit sur le compte courant Dotasif.

Le poste « Emprunts et dettes assimilées » comprend :

- Le prêt accordé par le SIF pour l'acquisition de l'immeuble de Paris,
- Les intérêts courus sur ce prêt,
- Et le reste compte courant associé du SIF.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 50 727 euros, décomposées comme suit :

- 46 085 euros de factures non réglées à la clôture, principalement liées à des travaux, qui ont été soldées avant le 31 janvier 2025 ;
- 4 642 euros de factures non parvenues mais provisionnées, correspondant aux honoraires du commissaire aux comptes, aux consommations d'eau et d'électricité, ainsi qu'aux frais de circularisation bancaire.

Enfin, les dettes fiscales et sociales concernent :

- La taxe foncière 2024 de l'immeuble de Paris, non encore reçue au 31 décembre ;
- Le prorata de taxe foncière du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, également relatif à cet immeuble.

#### 4. Etat des charges à payer et produits à recevoir

L'état des charges à payer et produits à recevoir se présente comme suit au 31/12/2024 :

	Montant N	Montant N-1
<b>Charges à payer</b>		
Charges d'exploitation - <i>Impôts et taxes</i>	4 913	26 771
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>4 913</b>	<b>26 771</b>
	<b>Montant Net</b>	<b>Montant Net</b>
<b>Produits à recevoir</b>		
Produits d'exploitation - <i>Impôts et taxes</i> - <i>Remboursements d'assurance</i>	18 455 3 208	-
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>21 663</b>	<b>-</b>

#### 5. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2024 s'élèvent à 89 891 euros contre 512 414 euros au 31/12/2023 et sont réparties comme suit :

Trésorerie	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2024
Société Générale	192 992	89 891
Banque Postale (compte SCI SIFHABITAT)	- 83	-
BNP Paribas (compte SCI SIF INVEST)	319 505	-
<b>Total trésorerie</b>	<b>512 414</b>	<b>89 891</b>

La forte diminution de la trésorerie entre la clôture 2023 et la clôture 2024 est liée au fait que la SCI a continué les travaux de rénovation sur ses fonds propres mais a également pu rembourser 200 000 euros du prêt pour l'acquisition de l'immeuble et aussi 325 107 euros de compte courant SIF.

## 6. Tableau de variation des fonds propres de la SCI

Le capital de la SCI SIFHABITAT est composé de 19 574 actions valorisées à 1,52 euro l'unité. Il s'élève donc à 29 752 euros

CAPITAUX PROPRES	Solde au début de l'exercice	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Solde à la fin de l'exercice
	A		B	C	D = A+B-C
Capital	29 752				29 752
Prime de fusion	1 661 489				1 661 489
Réserve	17 090				17 090
Report à nouveau	366 006	- 87 822			278 184
Résultat comptable de l'exercice	- 87 822	87 822	- 70 793	-	70 793
<b>TOTAL</b>	<b>1 986 515</b>	<b>-</b>	<b>- 70 793</b>	<b>-</b>	<b>1 915 723</b>

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres de la SCI SIFHABITAT s'élèvent à 1 915 723 euros, contre 1 986 515 euros au 1er janvier 2024, soit une diminution de 70 792 euros, correspondant au déficit enregistré sur l'exercice.

### ❖ Report à nouveau

Le résultat déficitaire de l'exercice 2023, s'élevant à 87 822 euros, a été affecté en report à nouveau, conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 7 juin 2024. Cette affectation a porté le montant du report à nouveau à 278 184 euros.

### ❖ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 présente une perte de 70 793 euros. Cette perte marque une amélioration de 19 % par rapport à celle de l'exercice précédent, bien que le modèle économique ne soit pas encore pleinement optimisé. La SCI est en phase de montée en charge progressive de ses produits locatifs, ce qui laisse entrevoir une meilleure performance pour les exercices à venir.

## 7. Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capital (6)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Prêts et avances consentis à la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals reçus par la société
				Brutte	Nette				
<b>Filiales et participations</b>									
1. Filiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Participations	29 752	295 274	100%	3 281 838	3 281 838	22	0	4 760 266	0
SIF 390 215 135	26 970	267 666	90,65%	2 956 958	2 956 958			4 760 266	
DOTASIF 752 452 540	2 783	27 608	9,35%	324 880	324 880	22			

## Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2024.

### 1. Revenus des immeubles

Les revenus locatifs de l'exercice 2024 s'élèvent à 418 157 euros, contre 277 864 euros en 2023, soit une hausse de 50 %.

Cette progression est principalement due à la mise en location progressive de l'immeuble situé à Paris 19<sup>e</sup>, dont les premiers appartements ont été commercialisés à partir du dernier trimestre 2023.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCI SIFHABITAT se compose comme suit :

- **Locaux du SIF à Massy :**
  - Locaux administratifs : **52 500 €/an**
  - Centre d'hébergement d'urgence : **63 000 €/an**
  - Centre d'accueil de jour : **31 500 €/an**
  - Centre de mise à l'abri : **21 000 €/an**
  
- **Locaux du SIF à Saint-Denis :**
  - Dépôt : **15 000 €/an**
  - Épicerie solidaire : **15 000 €/an**
  - Bureau : **30 000 €/an**
  
- **Immeuble de rapport – Paris 19<sup>e</sup> (24 appartements) :**
  - 15 appartements loués, représentant un revenu locatif annuel de 183 840 euros
  - 2 appartements vacants
  - 7 appartements occupés illégalement, en cours de procédure de reprise de logement
  - 1 local technique

### 2. Transfert de charges

Le poste « Transfert de charges », pour un montant de 3 208 euros, correspond à un remboursement d'assurance en cours, relatif à un dégât des eaux survenu dans l'immeuble de Paris 19<sup>e</sup>.

### 3. Autres achats et charges externes

Ce poste regroupe les frais de gestion courante et les charges externes liées à l'exploitation des immeubles. Il s'élève à 144 701 euros en 2024, contre 36 188 euros en 2023.

Cette forte augmentation s'explique principalement par l'exploitation opérationnelle de l'immeuble de Paris 19<sup>e</sup> tout au long de l'année.

Les principales composantes sont :

- Honoraires de gestion locative :
  - Passent de 4 440 euros en 2023 à 16 115 euros en 2024, en lien avec le nombre accru d'appartements loués et leur gestion sur une année complète.
- Frais de sécurité :
  - Une dépense exceptionnelle de 60 894 euros a été engagée pour la sécurisation de l'immeuble entre mai et octobre 2024.
- Frais d'actes et contentieux :
  - En forte hausse, à 14 196 euros, en raison des procédures judiciaires de reprise de logement des occupants illégitimes.
- Entretien et réparations :
  - En 2024, ce poste atteint 19 161 euros (contre 2 802 euros en 2023), principalement pour des frais de ménage, maintenance de l'ascenseur et interventions techniques dans l'immeuble de Paris.

#### 4. Autres impôts taxes et versements assimilés

Le poste impôts et taxes se décompose comme suit :

Impôts et taxes	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
CFE	793	784
Taxe foncière	105 924	93 024
Taxe sur les bureaux	21 773	21 262
Taxe sur les logements vacants	-	644
<b>Total impôts et taxes</b>	<b>128 490</b>	<b>115 714</b>

La taxe foncière de Massy a connu une hausse significative de 24 % entre 2023 et 2024, constituant le principal facteur d'augmentation de cette charge.

Par ailleurs, un avenant au bail, signé le 22 février 2020, formalise la décision de la SCI de ne pas refacturer la taxe sur les bureaux, avec un effet rétroactif au 1er janvier 2017.

#### 5. Dotation aux amortissements et provisions

La dotation aux amortissements pour l'exercice 2024 s'élève à 153 536 euros, contre 133 966 euros en 2023.

Elle concerne principalement :

- Les travaux de remise en état des appartements de l'immeuble acquis en 2022 à Paris 19<sup>e</sup> ;
- Le bâtiment situé à Saint-Denis.

## **6. Charges financières**

Les charges financières s'établissent à 69 352 euros en 2024, contre 79 778 euros en 2023. Elles correspondent aux intérêts sur le prêt octroyé par le SIF pour l'acquisition de l'immeuble de Paris, conformément à la convention du 14 octobre 2022, qui fixe un taux d'intérêt de 1,50 %.

## **7. Produits exceptionnels**

Ce poste comprend une indemnité d'occupation versée par un occupant illégal d'un appartement situé à Paris, à titre de dédommagement.