SIFHABITAT

(Anciennement dénommée SIF MASSY)

Société civile immobilière au capital de 29752,48 euros
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229
Siège Social : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

RAPPORT DE GESTION

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 13 JUIN 2025

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

SIFHABITAT

(Anciennement dénommée SIF MASSY)
Société civile immobilière au capital de 29752,48 euros
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229
Siège Social : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

Aux Associés,
• Association Secours Islamique France (ci-après dénommé le SIF), propriétaire de 17 743 des 19 574 parts.
• Fonds de dotation du Secours Islamique France « Dotasif » (ci-après dénommé DOTASIF), propriétaire de 1 831 des 19 574 parts.

Chers Associés,

Je vous ai réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle, afin de vous rendre compte de l'activité de notre société pour l'exercice écoulé et clos au 31/12/2024.

Les comptes de la société seront soumis à votre approbation et vous devrez vous prononcer sur l'affectation du résultat réalisé au titre de ce dernier exercice.

Les comptes que vous devez approuver aujourd'hui ont été établis par un cabinet d'expertise comptable, suivant les mêmes règles de présentation et méthode d'évaluation que celles retenues pour l'exercice précédent.

La SCI SIFHABITAT, dont les comptes sont présentés dans le présent document, est la nouvelle dénomination sociale de la SCI SIFMASSY qui a absorbé, au 1er janvier 2023, les SCI SIFINVEST et SIFHABITAT.

1. Activité de la société au cours de l'exercice écoulé, et résultat à affecter

L'activité de notre société au cours du dernier exercice écoulé se décompose comme suit :

- Le total des produits d'exploitation s'élève à 423 417 €, comprenant essentiellement :
  - Loyers de l'année 2024 versés par le SIF pour le local de Massy 168 000 €
  - Loyers de l'année 2024 versés par le SIF pour le local de St Denis 60 000 €
  - Loyers de l'année 2024 versés par l'association La Basiliade pour l'immeuble de Paris 183 840 €
  - Loyers de l'année 2024 versés par la SAS SOLECOINSERT à la SCI SIFMASSY 4 800 €

- Les charges d'exploitation de l'exercice écoulé s'élèvent à 427 258 €, comprenant essentiellement :
  - Autres achats et charges externes 144 701 €
  - Taxe foncière et Taxe sur les bureaux 128 490 €
  - Dotation aux amortissements 153 536 €

Le **résultat d'exploitation** ressort pour l'exercice écoulé à **- 3 841 €**.

- Le total des charges financières s'élève à 69 352€ et correspond aux intérêts liés à un prêt accordé par le SIF pour l'acquisition de l'immeuble de Paris.

Le **résultat financier** est donc déficitaire pour un montant de 69 352 €.

Le **résultat exceptionnel** de la société est de 2400 euros, et correspond à une indemnité liée à l'occupation illégale d'un logement.

Les comptes de l'exercice, avec ces trois résultats, se soldent donc par un **déficit de 70 793 €**.

Le déficit constaté en 2024 est principalement lié à l'augmentation des charges liées à l'immeuble de Paris, notamment les frais de sécurité et les frais d'actes, dont l'impact ne devrait plus se faire sentir en 2025. Bien que l'immeuble ait commencé à générer des revenus locatifs significatifs, une partie seulement des logements est actuellement louée. La poursuite progressive de la mise en location, combinée à la diminution attendue des charges, permet d'envisager un résultat positif pour l'exercice 2025.

Notre société tient compte dans sa gestion du fait qu'elle loue à **3 entités qui gèrent des projets sociaux**.

En effet, outre les locaux administratifs du SIF et 30 places de stationnement, les loyers versés par le SIF lui permettent de gérer certains dispositifs sociaux importants à Massy et Saint-Denis :

- Un Centre d'Accueil de Jour (CAJ).
- Un Centre de Mise à l'Abri (MAB).
- Un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU)
- Une épicerie solidaire.

Les loyers versés par la SAS SOLECOINSERT, société d'économie sociale et solidaire créée par le SIF, permettent à cette dernière de développer son activité « friperie », grâce à un espace dépôt et un espace de tri des vêtements usagés.

L'Association Basiliade, locataire des appartements de l'immeuble dans Paris, est une association d'insertion pour personnes en grandes difficultés du fait d'une maladie chronique.

2. Bilan de la société

L'actif net immobilisé de la société ressort à 6 579 824 €, contre 6 643 503 € au 31/12/2023. Il se compose de la valeur :

- Du local du 10 rue Galvani – 91300 Massy, augmentée des travaux réalisés,
- D'un bâtiment situé au 13 rue de Romainville à Paris 19ème, acquis en septembre 2022
- Du local situé 52-60 boulevard Ornano – 93200 Saint-Denis anciennement détenu par SCI SIFINVEST qui a été absorbée par SCI SIFHABITAT.

L'actif circulant de la société ressort à 174 554 € correspondant essentiellement aux postes :

- Disponibilités pour 89 891€, contre 512 497 € au 31/12/2023.
- « Client et comptes rattachés » et « autres créances » à 61 950 €, contre 116 254 € au 31/12/2023.

Au passif, les capitaux propres ont diminué, et ressortent à 1 915 723€ au 31/12/2024 contre 1 986 515 € au 31/12/2023. Ils se décomposent comme suit :

• Capital social	29 752 €	identique à l'exercice précédent.
• Prime de fusion	1 661 489 €	identique à l'exercice précédent.
• Autres réserves	17 090 €	identique à l'exercice précédent.
• Report à nouveau	278 184 €	contre 366 006 € au 31/12/2023.
• Résultat de l'exercice	- 70 793 €	contre - 87 822 € au 31/12/2023.

Par ailleurs, les dettes sont de 4 838 655 € au 31/12/2024 contre 5 298 577 € au 31/12/2023, et correspondent essentiellement aux postes :

- Comptes courant associés 4 760 266 € correspondant principalement au solde de l'avance en compte courant accordée par le SIF
- Factures de travaux pour 50 727 euros, réglées en début d'année 2025.
- Provision fiscale de 27 661 € correspondant à la taxe foncière du Bâtiment de Paris.

A la clôture de l'exercice, le total du bilan de la société s'élevait à 6 754 377 € contre un total de bilan de 7 285 092 € pour l'exercice précédent.

3. Dépenses somptuaires soumises à des réintégrations : Article 223 quater du Code Général des Impôts

Aucune dépense visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été réintégrée dans le résultat fiscal.

4. Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

En septembre 2022, la SCI a acquis un immeuble situé au 13 rue de Romainville, Paris 19e, 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.

5. Évènements importants intervenus entre la clôture de l'exercice et la rédaction du rapport de gestion

Deux autres appartements ont été mis en location sur le bien de Paris susmentionné au point 4.

6. Distributions de dividendes déjà intervenues au titre des 3 exercices précédents

Pour 2021, 2022 et 2023, aucunes distributions de dividendes n'ont été décidées (la dernière distribution date de 2018, où l'Assemblée Générale du 8 juin 2018 avait approuvé la distribution du report à nouveau aux associés à hauteur de 230 000 €).

7. Évolution de l'activité de la société

L'activité de la SCI SIFHABITAT devrait varier sur l'exercice 2025. En effet, avec la fin des travaux dans les derniers appartements inoccupés et suivant la mise en location des appartements du bâtiment de Paris ; le résultat 2025 devrait encore augmenter par rapport au résultat de l'exercice clos le 31/12/2024.

8. Proposition d'affectation du résultat

Il vous est proposé d'affecter en report à nouveau le déficit de l'exercice s'élevant à 70 793 €. En conséquence, le report à nouveau sera créditeur à hauteur de 207 391 €.

9. Conventions règlementées entrant dans le champ d'application de l'article L.612-5 du Code de Commerce

a. SIFHABTAT / SIF : bail concernant le local du 10 rue Galvani – 91300 MASSY

Suivant acte sous seing privé en date du 6 mai 2011, la SCI SIFMASSY a consenti un bail commercial au SIF, qui est par ailleurs l'associé principal de ladite SCI. Des modifications successives ont été apportées par avenants, résultant du souhait de procéder à une régularisation des loyers de manière progressive et limitée, en tenant compte notamment du statut d'association à but non lucratif du SIF.

Concernant le dernier bail en date du 01/01/2016, un avenant a été signé le 15/05/2019, suite à la décision de l'Assemblée Générale du 8 juin 2018 d'augmenter les loyers comme suit :

- Centre d'Accueil de Jour du SIF (CAJ) : 7 875 €/trimestre depuis le 1er Janvier 2019.
- Centre de Mise à l'Abri du SIF (MAB) : 5 250 €/trimestre depuis le 1er Janvier 2019.
- Centre d'Hébergement d'Urgence du SIF (CHU) : 15 750€/trimestre depuis le 01 Janvier 2019.
- Locaux administratifs SIF et 30 places de stationnement[1] : 13 125 €/trim. depuis le 1er Juillet 2018.

Et en conséquence, **depuis le 1er janvier 2019**, le SIF a à réglé au bailleur SCI SIFMASSY la somme de loyers trimestriels de **42 000 € TTC**, augmentés de la révision annuelle à date anniversaire, fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction[2].

b. SIFHABITAT / SIF : bail concernant le local du 52-58 boulevard Ornano – 93200 SAINT DENIS

Suivant acte sous seing privé en date du **15 juin 2000**, la SCI SIF INVEST a consenti un bail commercial à l'Association Secours Islamique France (SIF), qui est par ailleurs l'associé principal de ladite SCI. Ce bail concerne le local du 52-58 boulevard Ornano à SAINT DENIS (93285). Un avenant a été signé en 2020.

En conséquence, pour 2024, le SIF a au total eu à régler au bailleur SCI SIFHABITAT la somme de loyers annuels de **60 000 €** TTC.

[1] *Dont 2 pour PMR « Personne à Mobilité Réduite ».*
[2] *Publié par l'INSEE au 4e trimestre de chaque année.*

c. SIFHABITAT / SOLECOINSERT : bail concernant le local du 10 rue Galvani – 91300 MASSY

Suivant acte sous seing privé en date **du 1er janvier 2019**, la SCI SIFMASSY a consenti un bail commercial à la SAS SOLECOINSERT, présidée par l'Association SIF qui est par ailleurs l'associé principal de ladite SCI.

Le Bail est consenti et accepté concerne un local dépôt et un espace tri d'une superficie de cent quarante mètres carrés, moyennant un loyer hors taxes et hors charges fixé à la somme annuelle de **4 800 €**, augmenté chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

d. SIFHABITAT / SIF : **Avance compte courant associé**

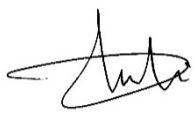
Le SIF a procédé à une avance en compte courant d'associé en faveur de la SCI SIFHABITAT (Société Civile Immobilière immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 845 195 585).
Au 31 décembre 2024, la contribution du SIF en compte courant d'associé en faveur de la SCI, inscrite au poste « Emprunts et dettes assimilées », s'élève à 4 760 266 €. Ce montant correspond à l'avance en compte courant destinée principalement à l'achat de l'immeuble de Paris, ainsi qu'aux intérêts courus sur cette avance.

10. Autres informations portées à la connaissance de l'Assemblée Générale

Le mandat de gérant étant réalisé bénévolement, sans aucune rémunération allouée au gérant pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, que ce soit en rémunération financière brute ou en accessoires et avantages en nature.

11. Texte des résolutions

Vous trouverez en annexe du présent rapport les résolutions qui vous sont proposées. La gérance espère que vous approuverez les comptes qui vous sont proposés et que vous lui donnerez entier quitus de sa gestion pour l'exercice écoulé.



Mahieddine KHELLADI, Représentant du Gérant