

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 07 JUIN 2024**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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 31/12/2023.

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 277 864 €, comprenant essentiellement :

▪ Loyers de l'année 2023 versés par le SIF à la SCI SIFMASSY pour le local de Massy	168 000 €
▪ Loyers de l'année 2023 versés par le SIF à la SCI SIFMASSY pour le local de St Denis	60 000 €
▪ Loyers de l'année 2023 versés par l'association La Basiliade pour l'immeuble de Paris	45 064 €
▪ Loyers de l'année 2023 versés par la SAS SOLECOINSERT à la SCI SIFMASSY	4 800 €
- Les charges d'exploitation de l'exercice écoulé s'élèvent à 285 868 €, comprenant essentiellement :

▪ Taxe foncière et Taxe sur les bureaux	115 714 €
▪ Dotation aux amortissements	133 966 €

Le **résultat d'exploitation** ressort pour l'exercice écoulé à **-8 004 €**.

- Le total des charges financières s'élève à 79 778 € 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 79 778 €.

Le **résultat exceptionnel** de la société est déficitaire de 40 euros.

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

Les comptes de l'exercice, avec ces trois résultats, se soldent donc par un **déficit de 87 822 €**.

Ce déficit est notamment lié à l'augmentation des charges issues de l'acquisition de l'immeuble de Paris (nouvelles taxes, travaux à amortir) sans l'intégralité des revenus prévus car l'immeuble ne pouvait pas être mis en location avant la fin des travaux. L'immeuble de Paris a commencé à générer des revenus locatifs à partir du 4^{ème} trimestre 2023.

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 sur 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 6 643 503 €, contre 4 766 621 € au 31/12/2022. 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 19^{ème}, 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 641 590 € correspondant essentiellement aux postes :

- Disponibilités pour 512 497 €, contre 602 377 € au 31/12/2022.
- « Client et comptes rattachés » et « autres créances » à 116 254 €, contre 43 200 € au 31/12/2022.

Au passif, les capitaux propres ont augmenté, et ressortent à 1 986 515 € au 31/12/2023 contre 405 896 € au 31/12/2022. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social 29 752 € contre 22 800 € au 31/12/2022.
- Prime de fusion 1 661 489 € contre 0 € au 31/12/2022
- Autres réserves 17 090 € identique à l'exercice précédent.
- Report à nouveau 366 006 € contre 333 099 € au 31/12/2022.
- Résultat de l'exercice - 87 822€ contre 32 908 € au 31/12/2022.

Par ailleurs, les dettes sont de 5 298 577 € au 31/12/2023 contre 5 015 317 € au 31/12/2022, et correspondent essentiellement aux postes :

- Comptes courant associés 5 216 004 € correspondant principalement au prêt accordé par le SIF
- Factures de travaux pour 55 719 euros, réglées en début d'année 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

- Provision fiscale de 26 771 € 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 7 285 092 € contre un total de bilan de 5 421 213 € 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

Le fait le plus important de l'exercice est une opération de fusion absorption opérée le 24 juin 2023 avec un effet rétroactif au 01 janvier 2023. La SCI SIFMASSY a absorbé les SCI SIFINVEST et SIFHABITAT. Chaque SCI avait les mêmes associés et un objet social identique.

Suite à cette opération de fusion, la SCI SIFMASSY a changé de dénomination sociale pour devenir la SCI SIFHABITAT.

Cette restructuration interne permet de réunir, au sein d'une seule personne morale, trois entités juridiques dont l'existence distincte ne se justifiait plus.

De plus, cette opération permet de rationaliser l'organisation du groupe SIF en simplifiant le mode de détention des actifs et en optimisant les coûts de gestion.

L'opération de fusion absorption a eu trois grandes conséquences dans les comptes de la SCI SIFHABITAT :

- Augmentation du capital social pour respecter la parité d'échange des titres de chaque SCI.
- Constatation d'une prime de fusion du fait d'une valorisation réelle de la SCI SIFINVEST supérieure au montant de ses actifs détenus en comptabilité.
- Entrée en immobilisation du bien immobilier situé 52-60 boulevard Ornano à Saint Denis (93200) dont le SIF occupe les locaux. Ce bien été détenu historiquement par la SCI SIFINVEST.

En septembre 2022, la SCI SIF MASSY a acquis un immeuble à Paris composé de 24 appartements d'habitation, situé au 13 rue de Romainville à Paris 19EME.

En 2023, des procédures d'expulsion ont été mises en place pour libérer les appartements occupés de manière illégitime. Les frais de procédure ont représenté un montant de 6 586 euros en 2023.

Par ailleurs, des travaux de rénovation ont été lancés dans chaque appartement récupéré à partir du second trimestre 2023.

A la clôture de l'exercice, dix appartements ont pu être remis en location via l'association « Basiliade », une association créée en 1993 ayant pour vocation d'accueillir et d'accompagner des personnes en situation de précarité atteintes de maladies chroniques.

Un onzième appartement fait l'objet d'un bail antérieur non résilié.

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

Trois autres appartements ont été mis en location au cours du 1er trimestre 2024 sur le bien de Paris susmentionné au point 4.

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

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

Pour 2020, 2021 et 2022, aucune 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 2024. 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 2024 devrait encore augmenter par rapport au résultat de l'exercice clos le 31/12/2023.

8. Proposition d'affectation du résultat

Il vous est proposé d'affecter en report à nouveau le déficit de l'exercice s'élevant à 87 822 €. En conséquence, le report à nouveau sera créditeur à hauteur de 278 184 €.

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

a. SIFHABITAT / 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 1^{er} Janvier 2019.
- Centre de Mise à l'Abri du SIF (MAB) : 5 250 €/trimestre depuis le 1^{er} 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 stationnement¹ : 13 125 €/trim. depuis le 1^{er} 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 construction².

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 2023, 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.

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

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

Suivant acte sous seing privé en date du 14 octobre 2022, la SCI SIFMASSY s'est vue octroyer une avance en compte courant d'associé par son associé gérant, le SIF.

L'avance de 4 668 205,82 € est consentie pour une durée illimitée à compter de la signature de la convention, et est destinée au financement de l'acquisition d'un bien immobilier sis 13 rue de Romainville à Paris 19^{ème}.

Il a été convenu que le remboursement ne peut intervenir avant que le bien immobilier ne génère des revenus pour la SCI SIFMASSY ou au plus tard à partir du 01/01/2024.

La somme versée sera productive d'un intérêt annuel au taux fixe de 1,5%.

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 2023, 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