



Exercice clos le 31 décembre **2024**

---

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

Habitats Solidaires en Centre Val de Loire, Fonds de dotation  
241 rue Edouard Vaillant  
37000 Tours

# Habitats Solidaires en Centre Val de Loire, Fonds de dotation

Exercice clos le 31 décembre 2024

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Au Conseil d'administration du fonds de dotation Habitats Solidaires en Centre Val de Loire,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de dotation Habitats Solidaires en Centre Val de Loire 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 du fonds de dotation 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.

---

#### GROUPE Y TOURS

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes.

Inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de la région Centre-Val de Loire - Membre de la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

Membre indépendant du réseau Moore Global - Membre du groupement ATH

SAS au capital de 150 000 €

Siège social : Parc Equatop - 59 rue du mûrier - 37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE - Tél.: 02 47 71 50 00  
RCS Tours 484 822 770 - APE 6920 Z - TVA: FR 76 484 822 770



Membre indépendant du réseau  
international Moore Global.

## **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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Nous avons vérifié le caractère approprié des principes comptables appliqués et le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que la présentation d'ensemble des comptes.

Les notes « 1 – *Objet social, nature de l'activité et moyens mis en œuvre* » et « 5 - *Actif immobilisé et amortissements* » de l'annexe exposent les modalités de comptabilisation, d'évaluation et d'amortissement de l'immeuble reçu en donation et inscrit à l'actif du bilan.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre fonds de dotation, décrites dans les notes précitées de l'annexe, sur la base des informations disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces méthodes ainsi que le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, les informations fournies dans les notes concernées de l'annexe et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

## **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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du Conseil d'administration.

## **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 du fonds de dotation à poursuivre son exploitation, de présenter dans ses 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 le fonds de dotation ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **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 fonds de dotation.

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 du fonds de dotation 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.

Saint-Cyr-sur-Loire, le 20 juin 2025,

Le Commissaire aux Comptes  
Groupe Y Tours



Philippe Dos Santos

# COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RESULTAT (en liste)

	2 024	2 023	
	Exercice N	Exercice (N-1)	Variation
<b>Produits d'exploitation</b> (hors taxes) :			
Ventes de biens et services			
Ventes de biens			
Ventes de prestations de service	3 000	3 000	-
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges	0	0	-
Autres produits	800	200	600
<b>Total I</b>	<b>3 800</b>	<b>3 200</b>	<b>600</b>
<b>Charges d'exploitation</b> (hors taxes) :			
Achats de marchandises (c)			
Variation des stocks (d)			
Autres achats et charges externes*	1589	4 860	- 3 271
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés	777	777	-
Salaires et traitements			-
Charges sociales			-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	1770	1770	-
Dotations aux provisions			
Autres charges	800	0	800
<b>Total II</b>	<b>4 936</b>	<b>7 407</b>	<b>- 2 471</b>
<b>1.RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 207</b>	<b>3 071</b>
<b>Produits financiers (1)</b>			
De participation			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			-
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées	0	0	-
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Total IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>2.RESULTAT FINANCIER (III-IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 207</b>	<b>3 071</b>
<b>Produits exceptionnels (1)</b>			
Sur opérations de gestion	0	0	-
Sur opérations en capital			
Reprises sur provisions, dépréciations et transfert de charges			-
<b>Total V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations de gestion	0	0	-
Sur opérations en capital			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	24	- 24
<b>Total VI</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>- 24</b>
<b>4.RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>24</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (VII)</b>			
<b>Impôts sur les bénéfices (VIII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total des produits</b>	<b>3 800</b>	<b>3 200</b>	<b>600</b>
<b>Total des charges</b>	<b>4 936</b>	<b>7 431</b>	<b>- 2 495</b>
<b>6.EXCEDENT OU DEFICIT</b>			
<b>BENEFICE ou PERTE (I-II+III-IV+V-VI-VII) (2)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 231</b>	<b>3 095</b>

**BILAN**

2 024

2 023

ACTIF	Exercice N		Exercice N-1	
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE (a)</b>				
<b>Immobilisations incorporelles:</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donnations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles:</b>				
Terrains	16 800		16 800	16 800
Constructions	70 800	11 677	59 123	60 893
Installations techniques, matériels, et outillage industriels				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<b>Immobilisations financières (2):</b>				
Participations (b)				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
<b>Total I</b>	<b>87 600</b>	<b>11 677</b>	<b>75 923</b>	<b>77 693</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours (a):</b>				
<b>Créances d'exploitation (3):</b>				
Créances clients et comptes rattachés (a) (d)	0	0	0	0
Autres	800		800	0
<b>Valeurs mobilières de placement (e):</b>				
<b>Instruments de trésorerie</b>				
<b>Disponibilités</b>	7 627		7 627	6 981
<b>Charges constatées d'avance (3)</b>	284		284	252
<b>Total II</b>	<b>8 711</b>	<b>0</b>	<b>8 711</b>	<b>7 234</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0	0	0	0
Frais d'émission des emprunts (III)	0	0	0	0
Primes de remboursement des emprunts (IV)	0		0	0
Ecart de conversion Actif (V)	0		0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>96 311</b>	<b>11 677</b>	<b>84 635</b>	<b>84 927</b>



**BILAN**

2 024

2 023

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	99 000	99 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (b)		
Réserves:		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres		
Report à nouveau (d)	-14 847	-10 617
<b>Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 231</b>
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées		
<b>Total I</b>	<b>83 017</b>	<b>84 153</b>
<b>FONDS DEDIES</b>		
Fonds dédiés <b>Total II</b>	<b>800</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Total III</b>		
<b>DETTES (1) (g)</b>		
Dettes financières:		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (3)	0	0
Dettes d'exploitation:		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	818	774
Dettes fiscales et sociales	0	0
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	0	0
<b>Total IV</b>	<b>818</b>	<b>774</b>
Ecart de conversion Passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>84 635</b>	<b>84 927</b>
(1) Dont à plus d'un an		
Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

**ANNEXE****NOTE 1 – OBJET SOCIAL, NATURE DE L'ACTIVITE ET MOYENS MIS EN ŒUVRE**

Le Fonds de dotation « Habitats Solidaires en Centre Val de Loire » (FDHS) a été constitué par l'association SOLIHA CENTRE VAL DE LOIRE en date du 15 décembre 2017. Il a pour objet d'œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables. Il a été doté d'un capital initial de 15 000€ versé par SOLIHA CVL.

Le 28 mai 2018, le FDHS a fait l'objet d'une donation d'un ensemble immobilier situé à Joué les Tours d'une valeur estimée à 84 000€ ayant fait l'objet d'un acte notarié. Conformément à l'article 8 des statuts, ce montant a été porté au capital du fonds de dotation.

Ce logement était mis à disposition de l'association EMMAUS 100 POUR UN jusqu'au 31 décembre 2021 dans le cadre d'un contrat de prêt à usage signé le 28 mai 2018.

Le logement fait l'objet désormais d'un contrat de location conclu le 22 novembre 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**NOTE 2 - BASE D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

L'exercice comptable comporte 12 mois et couvre la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les comptes sont arrêtés selon le principe de continuité de l'exploitation.

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables françaises en vigueur, et notamment aux prescriptions des règlements 2014-03 et 2018-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatifs au Plan Comptable Général et aux dispositions comptables applicables aux personnes morales de droit privé à but non lucratif.

Le fonds de dotation applique depuis l'exercice comptable 2020 le règlement ANC 2018-06.

Le fonds de dotation s'est également conformé aux prescriptions du règlement 2009-01 du CRC du 3 décembre 2009 portant réglementation spécifique des fondations et fonds de dotation pour l'établissement de ses comptes.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- 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.

Les chiffres de cette annexe sont exprimés en euros, sauf mention contraire.

**NOTE 3 – FONDS PROPRES**

Les fonds propres s'élèvent à 83 017 € et se décomposent comme suit :

- 15 000 € de fonds propres sans droit de reprise, apporté par SOLIHA CVL,
- 84 000 € d'apport par donation sans droit de reprise,
- -14 847 € de report à nouveau
- -1 136 € de résultat annuel

Tableau de variation des fonds propres

Variation des fonds propres	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture de l'exercice
Fonds associatifs sans droit de reprise	99 000				99 000
Fonds associatifs avec droit de reprise					-
Ecart de réévaluation					-
Report à nouveau	- 10 617	- 4 231			- 14 847
RESULTAT DE L'EXERCICE	- 4 231	4 231	- 1 136		- 1 136
Situation nette					-
Fonds propres consommables					-
Subvention d'investissement					-
Provisions réglementées					-
<b>TOTAL</b>	<b>84 153</b>	<b>-</b>	<b>- 1 136</b>	<b>-</b>	<b>83 017</b>

Tableau de suivi des dotations

Dotations	A l'ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	A la clôture de l'exercice
Immeuble (appartement) 18 rue Rabelais – Joué-lès-Tours	84 000			84 000
<b>Total</b>	<b>84 000</b>			<b>84 000</b>

**NOTE 4 – FONDS DEDIES**

En 2024, le fonds de dotation a reçu un don pour AGEVIE afin de financer des actions d'accompagnement à l'accueil de jour de Courteline.

Variation des fonds dédiés	Montant à l'ouverture de l'exercice	Reports	Utilisations	A la clôture de l'exercice
Fonds dédiés - AGEVIE - Courteline		800		800
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>800</b>

**NOTE 5 - ACTIF IMMOBILISE ET AMORTISSEMENTS**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Quand il s'agit d'une donation, le montant pris en compte est celui mentionné dans l'acte notarié, majoré des frais d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'usage prévue. Les constructions sont amorties sans décomposition sur la base d'une durée de 40 ans ; la quote-part relative au terrain est estimée à 20% du prix d'acquisition.

**Mouvements des immobilisations de l'exercice**

Etat des immobilisations	Montant début d'exercice	Acquisitions	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	-			-
<b>TOTAL 1</b>	-	-	-	-
Terrains	16 800			16 800
Constructions	70 800			70 800
Matériel de transport	-			-
Matériel informatique	-			-
Mobilier	-			-
Matériel & outillages	-			-
Immobilisations corporelles en cours	-			-
<b>TOTAL 2</b>	87 600	-	-	87 600
Prêts & autres immobilisations financières	-			-
<b>TOTAL 3</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 600</b>

*Commentaires :*

Les immobilisations corporelles comportent la donation d'un logement situé 18 rue Rabelais à Joué les Tours, ayant fait l'objet d'une donation constatée par acte notarié en date du 28 mai 2018.

**Mouvements des amortissements de l'exercice**

Etat des amortissements	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				-
Constructions	9 907	1 770		11 677
Matériel de transport				-
Matériel informatique				-
Mobilier				-
Matériel & outillages				-
<b>TOTAL</b>	<b>9 907</b>	<b>1 770</b>	<b>-</b>	<b>11 677</b>

*Commentaires :*

Les amortissements pour dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles sont calculés suivant le mode et les durées cités précédemment.

**NOTE 6 – TRESORERIE**

Au 31 décembre 2024, le solde du compte bancaire s'élève à 7 627 €.

**NOTE 7 – DOTATION STATUTAIRE NON CONSOMPTIBLE**

Il est ici rappelé que la dotation statutaire d'un montant de 15 K€, a été apportée par le membre fondateur, l'association SOLIHA Centre Val de Loire.  
Il n'y a pas eu de dotations complémentaires.

**NOTE 8 – CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires est constitué du loyer et des charges locatives appelés auprès de l'association EMMAUS CENT POUR UN pour le logement sis à Joué les Tours, selon le bail de location signé le 22 novembre 2022.

**NOTE 9 – SUBVENTIONS ET CONCOURS PUBLICS**

Le fonds de dotation ne perçoit pas de subventions ni de concours publics.

**NOTE 10 - REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Le Président ainsi que les autres membres du Conseil d'Administration ne perçoivent pas de rémunération.  
Le fonds de dotation n'emploie pas de salariés.

**NOTE 11 – CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE**

Les contributions volontaires en nature dont bénéficie le fonds de dotation se limitent à sa gestion administrative et à l'établissement de ses comptes annuels par l'association SOLIHA Centre Val de Loire.  
Ces contributions ne sont pas valorisées et sont considérées comme non significatives compte tenu de leur nature.



## **TOURS**

Parc EQUATOP  
59 rue du Mûrier  
37540 Saint-Cyr-sur-Loire

Tel : 02.47.71.50.00