

## FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

### POINT SEMESTRIEL

#### INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

**258 500** Logements commencés<sup>1</sup> ↓  
**2143** Indice du coût de la construction (ICC) au T4 2024<sup>2</sup> ↓  
**26 900** Logements autorisés<sup>1</sup> ↓

#### INDICATEURS CLÉS DE LA DEMANDE<sup>3</sup>

**3.38 %** Taux des crédits immobiliers pour particuliers ↓  
**248 mois** Durée moyenne des prêts immobiliers ↓  
**-41.7 %** Activité marché des crédits (en trimestre glissant)<sup>3</sup> ↓

#### PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

**4** Partenaires  
**11** Opérations en cours  
**3 293 000 €** Fonds investis au 31/12/2023

#### STRATÉGIE DU VÉHICULE D'INVESTISSEMENT

Le fonds a vocation à acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers qu'il exploitera durant plusieurs années avant de les céder. Ayant pris la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et disposant d'un agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), la société finance uniquement des opérations comportant une importante dimension extra-financière.

#### CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Après deux années et demie très difficiles, le marché de l'immobilier devrait se stabiliser en 2025.

En effet, le volume des transactions de logements anciens, en chute libre depuis août 2021, semble avoir atteint son point le plus bas en 2024. Il s'élève à 778 000 en novembre sur une année glissante, retrouvant peu ou prou son niveau de 2015. De même, les prix ne devraient plus baisser au cours des prochains mois. Ce retour à l'équilibre s'explique principalement par la régression de l'inflation et le repli des taux d'emprunt, désormais inférieurs à 3,50 % sur 20 ans.

Dans le neuf, l'année 2024 a également été compliquée : les réservations, ventes et mises en chantier de nouveaux logements sont restées au plus bas. Les prix ont moins diminué que dans l'ancien mais les promoteurs ont dû faire face à une importante hausse du coût de revient des opérations depuis l'éclatement de la crise sanitaire. L'extinction du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 pourrait en outre altérer l'investissement locatif dans les prochains mois. Cela dit, le marché du neuf devrait suivre celui de l'ancien et commencer à amorcer un nouveau cycle en 2025. L'extension du prêt à taux zéro (PTZ) à tout le territoire ainsi que l'exonération temporaire des droits de mutation sur les donations en numéraire pour l'achat d'une résidence principale ont été accueillies favorablement par les acteurs du marché.

Cette nouvelle dynamique devrait relancer la commercialisation des programmes, permettant aux véhicules que nous gérons de procéder à des désinvestissements et de régénérer de la trésorerie. Nous projetons désormais de recentrer nos investissements sur le portage foncier et la location d'immeubles.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

La valeur liquidative du fonds au 31/12/2023 s'élève à 58,20 € ; celle au 31/12/2024 vous sera communiquée prochainement.

L'investissement dans la SAS Horizon Dibona constitue la première ligne du portefeuille de la société (1 467 000 €). La SAS détient un immeuble loué en coliving dans le 14e arrondissement de Paris (rue du général Leclerc). Elle est en pourparlers avec un potentiel investisseur pour une cession de l'actif dans les prochains mois.

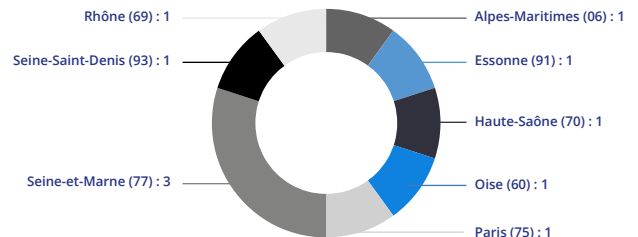
Vient ensuite l'investissement dans la SAS Horizon Medicis (709 000 €). Il a initialement permis de construire une maison médicale à Saint-Germain-lès-Corbeil (Essonne). Les travaux sont terminés et seuls deux lots n'ont pas été vendus (ils sont néanmoins loués). La SCCV qui a porté le projet va les céder à une SCI dont le fonds sera le principal associé, ce qui lui permettra de percevoir des revenus locatifs à long terme.

En 2024, le fonds a également procédé à deux nouveaux investissements dans les SAS La Maison du Démembrement (214 000 €) et LGH Développement (123 000 €). La première possède la nue-propriété d'une vingtaine de logements à Nice, l'usufruit étant détenu par un bailleur social. Initialement acquis en bloc, les lots sont revendus au fur et à mesure au détail. Quant à la SAS LGH Développement, elle réalise une opération de réhabilitation d'immeubles obsolètes à Villefranche-sur-Saône ; les 26 lots rénovés seront cédés en déficit foncier.

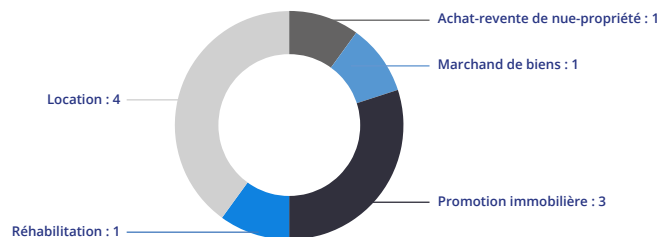
Par ailleurs, le fonds poursuit sa stratégie d'investissement dans des micro-crèches (murs et fonds de commerce). En effet, il accompagne d'une part le développement de la SAS Horizon Petite Enfance (233 000 €), qui a vocation à exploiter des micro-crèches, et finance d'autre part, via plusieurs SCI, la construction de locaux qui seront ensuite loués à Horizon Petite Enfance. Un premier foncier a été acquis à La Grande Paroisse (Seine-et-Marne) en février 2025.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Nombre de projets par département



### RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION



### CHIFFRES CLÉS\*

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Date de valorisation     | 31/12/2023  |
| Actif net réévalué       | 3 382 000 € |
| Nombre de parts sociales | 58 103      |
| Valeur liquidative       | 58,20 €     |

La valeur unitaire au 31/12/2024 vous sera communiquée prochainement.

### CARACTÉRISTIQUES DU CLUB DEAL

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Forme juridique                    | Société par actions      |
| Durée de placement recommandée     | Au moins 7 ans           |
| Société de gestion de portefeuille | Horizon Asset Management |
| Dépositaire                        | ODDO BHF                 |
| Commissaire aux comptes            | KPMG                     |
| Code ISIN                          | FR0013179785             |
| Valorisation                       | Annuelle                 |

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. <sup>1</sup> sources : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/696>, résultats à fin novembre 2024 <sup>2</sup> source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derriere-publication-trimestrielle>, chiffres au T3 2024 <sup>3</sup> source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derriere-publication-trimestrielle> <sup>4</sup> Montant de Production

**FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE**

| PORTEFEUILLE                  |                                    |                           |                      |                                |                                 |                |                    |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|
| FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE   | NATURE DU FINANCEMENT              | PROJET                    | DÉPARTEMENT          | TYPE D'OPÉRATION               | DESTINATION                     | NOMBRE DE LOTS | VALEUR             |
| SARL ADVISOR                  | Prêt participatif                  | Plusieurs projets         | NA                   | NA                             | NA                              | NA             | 12 000 €           |
| SAS HORIZON DIBONA            | Obligations                        | PARIS 14 COLIVING         | Paris (75)           | Marchand de biens              | Maisons                         | 1              | 1 467 000 €        |
| SAS HORIZON MEDICIS           | Obligations                        | SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL | Essonne (91)         | Promotion immobilière          | Cabinets médicaux               | 11             | 709 000 €          |
| SAS HORIZON PETITE ENFANCE    | Prêt participatif                  | Plusieurs projets         | NA                   | NA                             | NA                              | NA             | 233 000 €          |
| SAS LA MAISON DU DÉMEMBREMENT | Obligations                        | NICE ANGLETERRE           | Alpes-Maritimes (06) | Achat-revente de nue-propriété | Logements                       | 56             | 214 000 €          |
| SAS LGH DÉVELOPPEMENT         | Obligations                        | VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE    | Rhône (69)           | Réhabilitation                 | Commerces / logements / maisons | 20             | 123 000 €          |
| SCI MC LA FERTE SOUS JOUARRE  | Capital / compte courant d'associé | LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE     | Seine-et-Marne (77)  | Location                       | Micro-crèche                    | 1              | 6 000 €            |
| SCI LA GRANDE PAROISSE        | Capital / compte courant d'associé | LA GRANDE-PAROISSE        | Seine-et-Marne (77)  | Location                       | Micro-crèche                    | 1              | 56 000 €           |
| SCI MC SAINT JUST EN CHAUSSÉE | Capital / compte courant d'associé | SAINST-JUST-EN-CHAUSSÉE   | Oise (60)            | Location                       | Micro-crèche                    | 1              | 6 000 €            |
| SCI MC SAINT JUST EN CHAUSSÉE | Capital / compte courant d'associé | SOIGNOLLES-EN-BRIE        | Seine-et-Marne (77)  | Location                       | Micro-crèche                    | 1              | 7 000 €            |
| SCI GRAY FRÈRES LUMIÈRES      | Capital / compte courant d'associé | GRAY FRÈRES LUMIÈRE       | Haute-Saône (70)     | Location                       | Commerces                       | 3              | 460 000 €          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>          |                                    |                           |                      |                                |                                 | <b>95</b>      | <b>3 293 000 €</b> |

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société rappelle que l'investissement n'est pas à capital garanti, qu'il comporte des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'il prévoit une durée de blocage longue. Les informations relatives aux projets immobiliers n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant la Société sont disponibles au siège ou sur simple demande.