



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Un an d'actions en cohérence dans le fond & la forme

ÉDITOS



GUY COMBRET – Président SACICAP Sud Massif Central

« Nous devons convenir que nous vivons une période singulière. Cela a été évident en 2022. En janvier de cette année-là, nous avons le sentiment de sortir progressivement de la crise sanitaire, nous ne parlions pas de guerre en Ukraine, pas plus du prix de l'énergie que d'inflation. Les prix des matériaux de construction étaient stables, comme d'ailleurs les marchés financiers; et on empruntait à taux réduit sur 20 ans!

Quelques mois après et alors que peu de monde avait pressenti l'orage, on vit des mouvements accélérés et complexifiés à l'échelle du monde, de l'Europe et de la France. Ils ont ouvert un océan d'incertitudes. Ils appellent à l'humilité.

À son échelle d'acteur régional du logement et de l'habitat, le groupe Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées a naturellement vécu en 2022 au rythme des pulsations économiques et sociales d'un vaste territoire. Et l'on sait combien le logement et l'habitat en sont un marqueur; s'avèrent le réceptacle de multiples enjeux sociétaux et environnementaux qui se posent.

Comme « C'est la nuit qu'il est beau de croire à la lumière »*, un choix raisonné, lucide et volontariste a été fait: celui de faire de 2022 une année de consolidation pour chacune des composantes du groupe.

Promotion (Éclisse Promotion), gestion (Immo de France Sud Massif Central), logement social (Sud Massif Central Habitat) ont ainsi mis en œuvre des outils nouveaux (organisme de foncière solidaire, lancement d'une agence immobilière sur Toulouse, affirmation du lien avec Aveyron Habitat). Parmi d'autres, ces novations sont venues renforcer le groupe SMC TP et donneront progressivement leur plein effet. L'ensemble procède ainsi d'une stratégie avérée et annoncée d'ancrer toujours plus Procvivis SMC TP dans le terreau régional qui est le sien. Les administratrices et administrateurs, la direction générale et l'ensemble des collaborateurs ont partagé en 2022 l'esprit coopératif qui sous-tend le groupe et en fait un partenaire engagé dans l'aménagement territorial et le développement local. Tout sera entrepris pour que 2023 s'inscrive avec succès dans la même orientation. »

* Edmond Rostand



CLAUDE GRAND – Président SACICAP Toulouse Pyrénées

« Dans un environnement perturbé (inflation des matières premières, augmentation des taux d'intérêt, pénurie de l'offre immobilière...), l'activité de notre groupe et plus particulièrement le secteur de la promotion a été naturellement impactée au cours de l'année 2022. Toutefois, c'est dans les périodes compliquées que l'on mesure la résilience et la solidité des sociétés.

À cet égard, notre groupe Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées a réalisé au cours de l'année écoulée de bons résultats dans l'ensemble de ses composantes et métiers. Il a poursuivi son développement tout en maintenant à un rythme soutenu les missions sociales et environnementales favorisant l'accession à la propriété, la rénovation immobilière ou la lutte contre la précarité énergétique. Cette activité vertueuse nous différencie et nous y sommes particulièrement attachés. En résumé: dans un contexte difficile, voilà une année réussie et cela mérite d'être souligné.

Au-delà, les nombreux projets et réalisations finalisées sur l'exercice témoignent du dynamisme et de l'ambition du groupe. C'est le fruit d'une direction générale éclairée, de l'engagement des collaborateurs, d'une situation financière solide et d'un ancrage territorial fort.

Au titre de Président de Procvivis Toulouse Pyrénées, je veux mentionner la création au sein de notre groupe de l'OFS (organisme de foncière solidaire) STON, la création d'une structure Immo de France sur Toulouse et la volonté de déployer sur l'agglomération toulousaine des opérations de logements sociaux par la filiale SMC Habitat. Ces développements vont contribuer à optimiser les synergies entre les composantes du groupe, à saisir toutes les opportunités et à conforter la dimension régionale du groupe.

Dans cette phase de croissance, la consolidation et la coordination de notre organisation s'imposent et c'est avec enthousiasme et confiance que, collectivement, nous pouvons envisager le futur. »



CYRIL GASPAROTTO – Directeur général

Difficile de commencer cet édito sans rappeler le contexte très difficile dans lequel notre société évolue. Concernant la construction neuve, pour Eclisse Promotion comme pour SMC Habitat, l'inflation et la forte hausse des coûts subies sont sans doute les contraintes les plus fortes, bloquant la sortie de nombreuses opérations. Cela succède à une difficulté d'obtention de permis de construire avec notamment l'annulation du PLUi-H à Toulouse et la montée des recours qui nous ont fortement impactés. Depuis la fin d'année 2022, la hausse des taux d'intérêt mise en place pour juguler l'inflation a écarté un grand nombre de prétendants à l'accession à la propriété ou à l'investissement immobilier opérant un ralentissement naturel de nos réservations. Malgré ces contraintes fortes qui ont stoppées notre croissance constante depuis 10 ans, nous avons continué à œuvrer pour réaliser notre objet social: accompagner le parcours résidentiel de tous nos concitoyens, en accession libre, en accession sociale, en logement locatif social, sur tous nos territoires, ruraux, métropoles et villes moyennes grâce à nos filiales de promotion immobilière (ECLISSE PROMOTION), de services immobiliers (IMMO DE FRANCE) et de logement social (SMC Habitat).

Pour renforcer encore nos outils dans la démarche d'accession sociale, nous avons créé l'Organisme de Foncière Solidaire STON, agréé en fin d'année 2022. Il nous permettra de produire une offre de logements commercialisés dans le cadre du Bail Réel Solidaire, un outil qui s'avère très efficace pour parfaire notre offre en accession sociale à la propriété en zone de tension foncière.

Par ailleurs, nous avons bouclé notre convention de missions sociales et environnementales 2018-2022 pour la réhabilitation du parc privé ancien, fer de lance de notre démarche RSE, en dépassant très largement les objectifs qui nous étaient alloués: 23 millions d'euros engagés pour un objectif de 13 millions, avec des réalisations exceptionnelles comme la réhabilitation de la copropriété du 3 Bd des Minimes à Toulouse, avec plus de 8 millions d'euros de subventions avancées par le groupe. Notre nouvelle convention nous engage sur nos territoires désormais jusqu'en 2030 pour plus de 20 millions d'euros.

Notre forme coopérative, grâce à laquelle nous avons également obtenu le label ESUS pour Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, nous emmène naturellement dans un renforcement de notre démarche RSE avec la nomination d'une responsable RSE qui permet de structurer des actions ciblées, en lien avec nos territoires sur plusieurs thématiques: l'environnement bien sûr, l'innovation, le management responsable, la culture, le soutien au tissu associatif local et notamment sportif... Un budget en progression qui s'impose à nous tant notre histoire est longue: le groupe a 110 ans en 2023, 110 années durant lesquelles nous avons toujours accompagné les politiques publiques et les changements sociétaux. Aujourd'hui, la quête de sens généralisée dans le monde du travail pour opérer l'impérieuse nécessité de changement de pratique que notre planète et notre tissu social nous rappellent fréquemment, trouve refuge dans notre groupe coopératif. Il apporte sa pierre à l'édifice, et modestement s'emploie à ce que le monde bouge.

NOTRE ENVIRONNEMENT

Qui sommes-nous?	5	STON OFS: pierre angulaire	28
D'où venons-nous?	7	Immo de France à Toulouse	30
Un moment de partage en 2022	8	Et quoi d'autre... encore?	30

QU'AVONS-NOUS FAIT EN 2022 ?

Notre territoire & les chiffres clés de nos métiers	10
Éclisse Promotion en 2022	12
Immo de France SMC en 2022	19
SMC Habitat en 2022	23
Les résultats financiers	26

QUOI DE NEUF EN 2022 ?

STON OFS: pierre angulaire	28
Immo de France à Toulouse	30
Et quoi d'autre... encore?	30

RSE: DERRIÈRE L'ACRONYME...
→ À découvrir page 31

2022:
Une nouvelle année d'actions en cohérence sur le fonds et la forme venant parfaire notre activité plus que centenaire

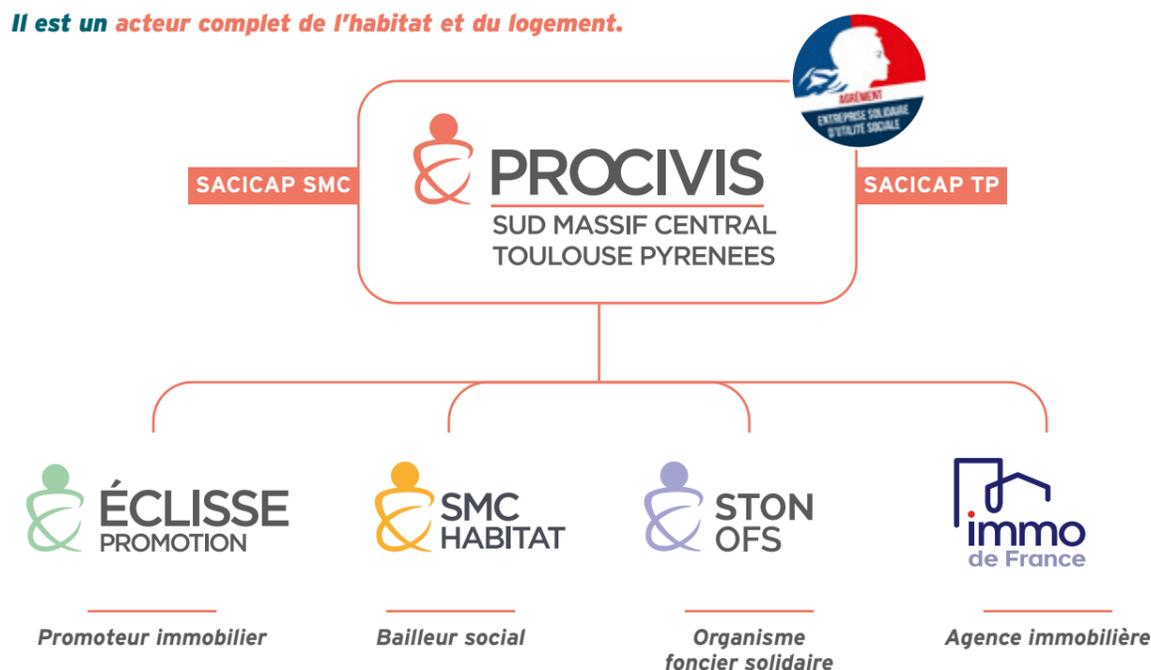
NOTRE ENVIRONNEMENT

QUI SOMMES-NOUS ?



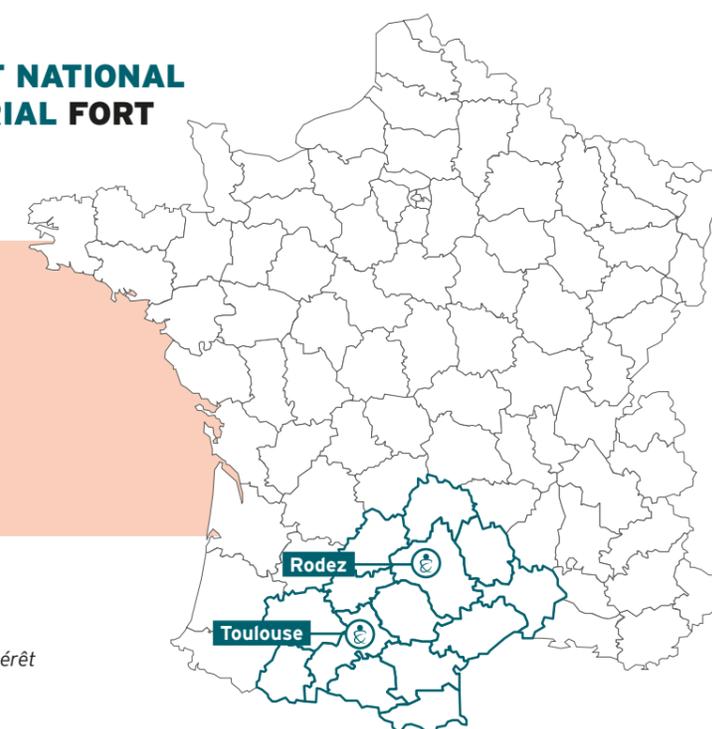
PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRÉNÉES (SMC TP) EST UN GROUPE COOPÉRATIF.

Il est un acteur complet de l'habitat et du logement.



• ENTRE RAYONNEMENT NATIONAL & ANCRAGE TERRITORIAL FORT

PROCIVIS SMC TP réunit 2 des 46 SACICAP (*) formant le réseau national coopératif PROCIVIS. PROCIVIS SMC TP a ses 2 sièges sociaux à RODEZ & TOULOUSE.



* SACICAP : société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

• **PROCIVIS SMC TP S'EST INSTALLÉ DANS DEUX NOUVELLES ADRESSES EN 2022**

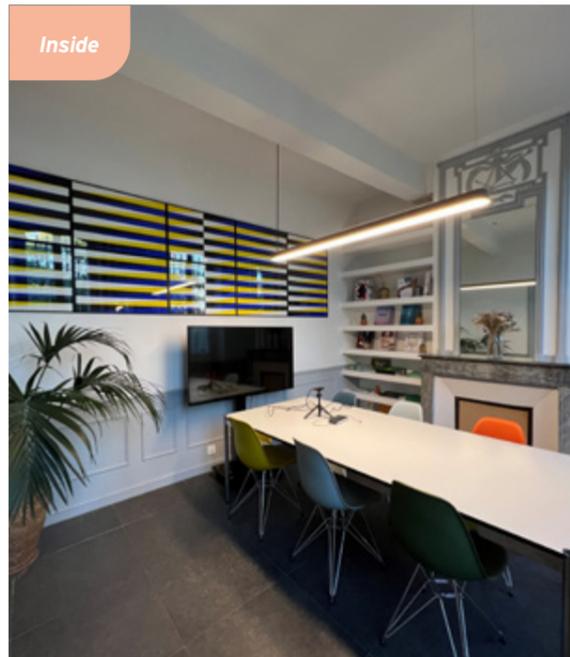
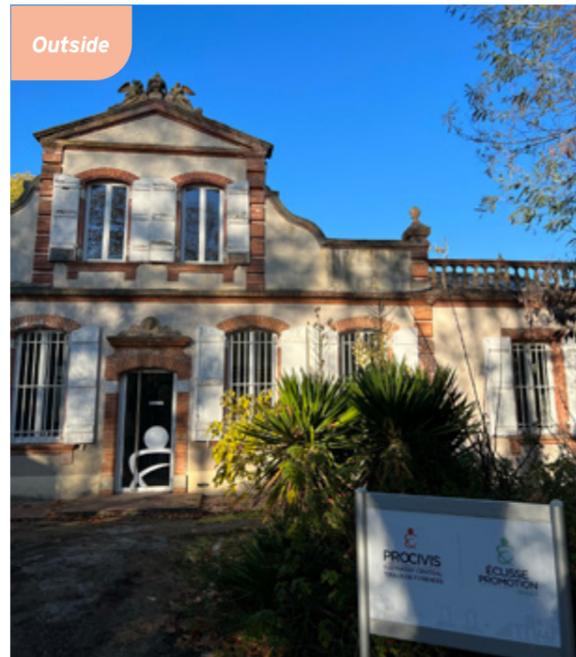
À Rodez

Au 20 boulevard Laramiguière, en pied d'un immeuble classé sur le tour de ville, en continuité immédiate de notre filiale Immo de France SMC, une adresse bien connue des Ruthénois.



À Toulouse

Au 181 route d'Albi, dans une « Toulousaine », maison traditionnelle de la région réaménagée en bureaux.



D'OÙ VENONS-NOUS ?

• **NOS MISSIONS & ENGAGEMENTS SÉCULAIRES**

- *Bientôt 110 ans au service de l'habitat sur un territoire élargi au fil des ans par une stratégie de développement, une politique de « pas à pas » maîtrisée.*
- *Bientôt 110 ans d'expérience dans lesquels nous avons su puiser des enseignements du passé, traverser des crises pour toujours mieux construire, proposer, gérer & accompagner.*
- *Bientôt 110 ans d'ancrage dans une philosophie et un système vertueux, un engagement au long cours dans les gènes du groupe.*

Ces valeurs sont aujourd'hui au centre des débats et du renouvellement de l'entreprenariat dans un environnement qui est en recherche de sens. Dans cette période de mutations climatiques, sociétales mais aussi environnementales, notre modèle se révèle être en concordance avec des exigences nouvelles.

Ses valeurs, Procivis SMC TP aime à les faire partager au travers d'échanges...



UN MOMENT DE PARTAGE EN 2022

SEPTEMBRE 2022 : CONFÉRENCE-DÉBAT, PROCIVIS SMC TP INVITE L'ÉCONOMISTE & UNIVERSITAIRE **PHILIPPE DESSERTINE**.

Le mot du Directeur général Cyril Gasparotto en cette circonstance

« Nous ne sommes pas un acteur immobilier classique. Nous nous sommes construits sur des temps longs, plus de 100 ans d'histoire, dans le cadre d'une véritable planification collective de l'habitat. Nous souhaitons à l'occasion de cette conférence réunir nos partenaires publics, les collectivités, et autres

acteurs privés, pour partager un moment de réflexion macro et nous projeter dans les décennies à venir. Cela nous permet d'adapter notre stratégie d'entreprise, d'apporter notre modeste contribution dans les défis de notre temps, et plus précisément pour nous, de mieux coconstruire la ville et ses logements ».

8



Une assemblée attentive regroupant 200 personnes est venue écouter les propos de Philippe Dessertine présentant avec pédagogie les défis prochains de l'humanité, les mutations en cours et la nécessité de la mise en place d'un nouveau modèle économique, le « Grand basculement » avec pour « matériaux : ingéniosité et enthousiasme ».



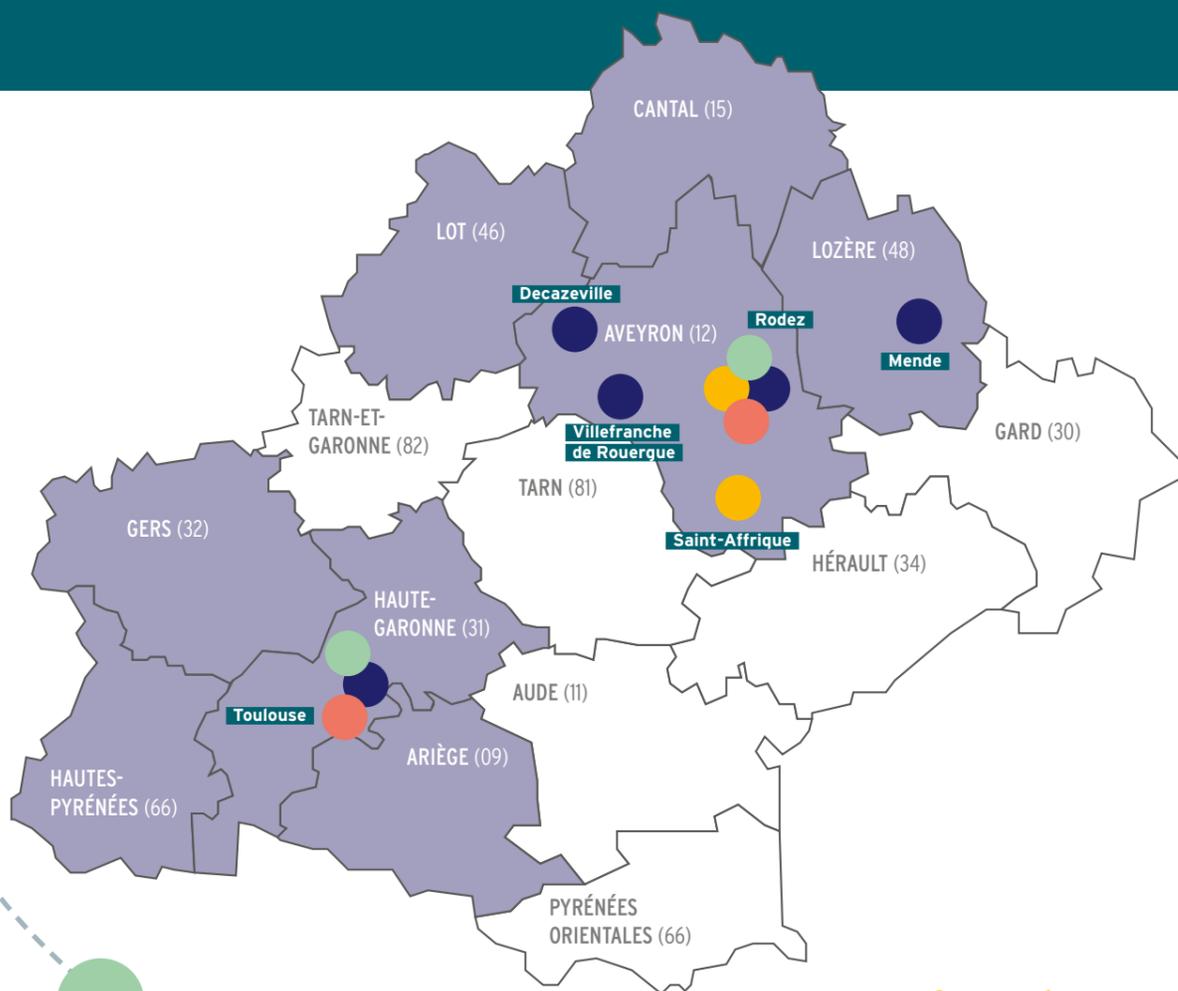
De gauche à droite:
Claude Grand
 Président Procivis TP,
Christophe Palous
 Président Immo de France SMC,
Guy Combret
 Président Procivis SMC,
Philippe Dessertine,
 Économiste, universitaire
Christian Thomasson
 Président Éclisse Promotion,
Cyril Gasparotto,
 Directeur général
 Procivis SMC TP

Crédit photo :
 Christian Bousquet

QU'AVONS-NOUS FAIT EN 2022 ?



NOTRE TERRITOIRE & LES CHIFFRES CLÉS DE NOS MÉTIERS



- Des activités complémentaires & connectées dans 8 départements à ce jour
- 7 points d'accueil (12: Rodez, Onet-le-Château, Saint-Affrique, Villefranche-de-Rouergue, Decazeville, 31: Toulouse & 48: Mende)
- 105 salariés
- 11 sociétés & 54 filiales d'Éclisse Promotion porteuses de programmes
- 61 M€ chiffre d'affaires cumulé

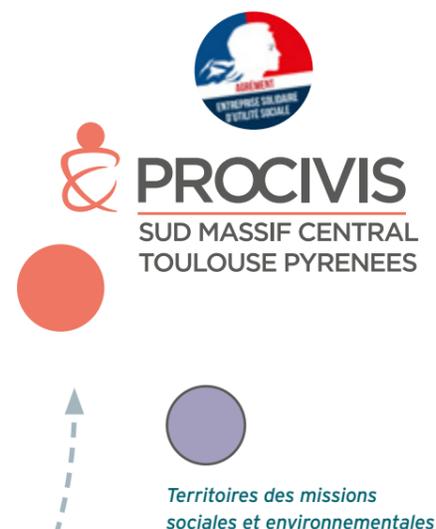
10



Services Immobiliers



Logement Social



Territoires des missions sociales et environnementales

DONNÉES CHIFFRÉES

PROMOTION IMMOBILIÈRE

- 634 lots en dépôt de permis de construire
- 324 livraisons
- 239 lots en cours de construction

SERVICES IMMOBILIERS

- 290 copropriétés en syndic
- 5344 lots de syndic
- 3522 lots de gestion locative
- 210 transactions dans l'ancien

LOGEMENT SOCIAL

- Un parc de 1082 logements sociaux
- 90 % des locataires satisfaits de SMC Habitat

MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Près de 6 000 000 € de travaux réalisés par des entreprises locales
- 170 bénéficiaires des missions sociales & environnementales
- 179 % d'atteinte de l'objectif sur la convention 2018 - 2022

11

ÉCLISSE PROMOTION EN 2022



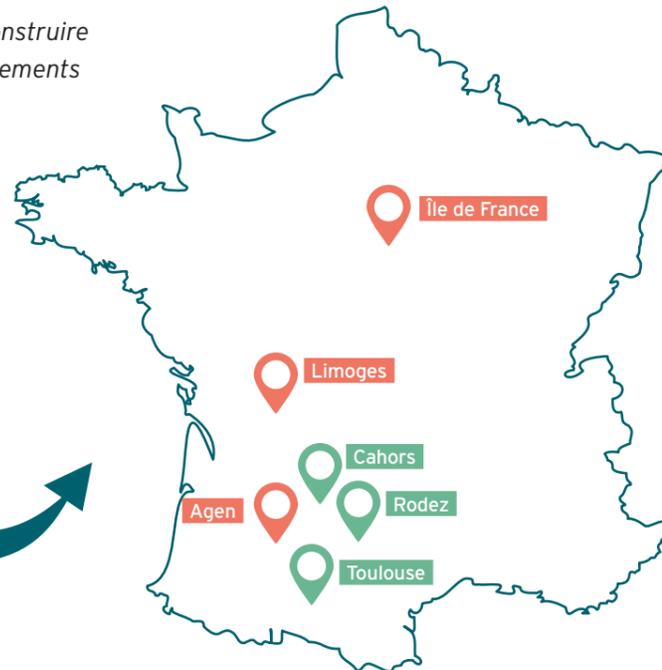
• PRAGMATISME DANS UNE CONJONCTURE MARQUÉE PAR

- L'inflation
- La hausse des taux d'intérêt et un resserrement de l'accès au crédit
- La tension sur le foncier
- Une baisse continue des mises en chantier
- Une crise concomitante de l'offre et de la demande de logements
- La hausse des coûts de construction et de l'énergie
- La réhausse des niveaux de performance énergétiques

• UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE

- Plus de 600 lots en dépôt de permis de construire
- Des réserves foncières en de bons emplacements
- De solides fonds propres
- Un changement d'échelle à noter dans le développement à Toulouse
- Un positionnement clairement identifié dans le montage de dossiers complexes
- Un interlocuteur reconnu par les collectivités locales
- La maîtrise d'une offre dans une gamme de production étendue (du logement social au logement de standing)
- Un développement externe d'activité hors Occitanie.

- Projets en construction
- Projets en développement



• ENJEUX CLIMATIQUES: NOTRE DÉMARCHE INNOVANTE & AFFIRMÉE



Dans le contexte de la loi « climat et résilience » obligeant les opérateurs à une transition en limitant la consommation horizontale (optimisation de l'assiette foncière), **Éclisse Promotion est engagée, depuis plusieurs années, dans la voie de cette évolution législative.**

Cyril Gasparotto, Directeur général



L'axe vertueux des surélévations et rénovations réside dans la réduction de l'impact environnemental à double titre:

- Réutilisation de ressources existantes,
- Optimisation foncière en augmentant le nombre de logements dans des zones urbaines déjà bien desservies par les transports en commun et proches des commodités.

RSE : Responsabilité sociétale des entreprises (Cf. Rapport RSE p. 31)

Engagement dans des projets novateurs: construire avec des matériaux « BIOSOURCÉS »

- Ouverture du chantier de **Pachamama** (61 logements) à Cornebarrieu dans la première couronne toulousaine avec une construction en blocs de terre crue de grande dimension.



RECYCLAGE URBAIN : rénovation et surélévation : conserver et mettre en valeur le patrimoine ordinaire et extraordinaire dans les centres urbains.



→ Le chantier en cours de **Carré d'art** en cœur de ville à Rodez : réhabilitation d'un ancien couvent transformé en 33 logements de cette opération éligible aux dispositifs de défiscalisation des lois Malraux et Denormandie.

LA CONCERTATION comme autre possible à la requalification urbaine

→ **La vache** (244 logements) au nord de Toulouse dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) : projet d'optimisation foncière s'inscrivant dans une transition et une diversification de l'offre de logements. Multiplication de capacité d'accueil des futurs habitants par 2.5 à l'échelle du terrain et réduction de la surface imperméabilisée (+de 11%). Part belle donnée au végétal & à la nature au sein d'un grand parc.



« De tels projets en raison de leur complexité sur le plan social demandent de prendre soin des gens. LA CONCERTATION permet d'établir un dialogue, souvent absent ou dégradé. Ce dialogue permet d'intégrer habitants et parties prenantes dans un projet commun, d'œuvrer de concert. Il permet également de gagner du temps sur le long terme. La collaboration avec Eclisse Promotion s'est opérée en toute confiance et fluidité sur le socle de convictions communes. »

Hafid El Mehdaoui, Président co-fondateur, Agence COMMIPOSSIBLE, Toulouse

Accompagner dans de NOUVEAUX MODES D'HABITER

→ En proposant une grande diversité des typologies dans les programmes (du T1 au T5), des modes d'accès au logement (libres, PSLA, accession à prix maîtrisés, locatif social, locatif intermédiaire, BRS), une conception adaptée avec des espaces communs dédiés à l'animation et l'activité pour tous les résidents. **Malepère** (ZAC Malepère), où l'externalisation de services de gestion et d'animation d'espaces intergénérationnels sera confiée à une société spécialisée.

• LIVRAISONS | UNE GRANDE ANNÉE

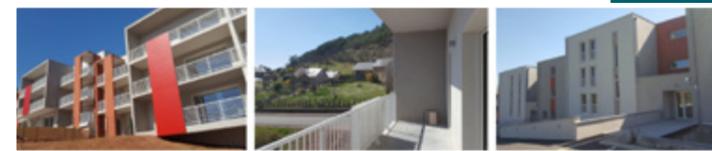
9 opérations | 324 logements dans les départements de l'Aveyron, du Cantal, Lot & Haute-Garonne



Infinity / Toulouse, quartier Le Palays (31)



Twinny / Aussonne (31)



Les Jardins de Cantagrelh / Onet-le-Château (12)



Chapitre XXII / Quartier Gironis, Toulouse (31)



Le Cambon / Sébazac-Concourès (12)



L'origami / L'Union (31)



La Mauvaise Herbe / Quartier Saint-Simon, Toulouse (31)



Hernani / Cahors (46)



Ytrac / Cantal (15)

Portfolio

Ensemble et détails d'architecture

• LANCEMENTS COMMERCIAUX | DIVERSITÉ

Faust & Marguerite (31)



→ La création d'une résidence **sobre et moderne** dans **Toulouse** intra-muros aux portes d'une zone commerciale dynamique, des logements traversants en grande partie avec de beaux espaces à vivre en dernier niveau.

Cœur Sébazac (12)



→ La création d'un quartier et d'une vie de quartier au cœur de **Sébazac** en proximité immédiate d'équipements commerciaux, de grandes enseignes et des équipements de l'agglomération ruthénoise (sept bâtiments à terme aux destinations différentes).



Sonora (31)

→ Dans le **quartier dynamique** de Barrière de Paris, **à deux pas du métro**, une résidence de 34 logements avec un cœur d'îlot un **jardin commun arboré**. Une architecture s'imbriquant parfaitement dans l'environnement.

• NOS ENGAGEMENTS RÉAFFIRMÉS EN 2022 : LA PRESSE EN PARLE

Satisfaire aux besoins en logement pour tous par des programmes adaptés aux environnements, aux besoins des acquéreurs et aux attentes des différents territoires.

+

Proposer une offre étoffée, diversifiée, responsable, qualitative & abordable et toujours plus verte : les réalisations d'Eclisse Promotion répondent à ces points, **la presse spécialisée nationale en a parlé en 2022.**



INFINITY

Le Palays, Toulouse - 101 logements

Conception: Taillandier Architectes Associés

Papier & web: ARCHISTORM | D'A MULUUZ | ARCHIDAILY | ARHELLO | ARCHILIST | ARQUINE | RE-THINKINGTHEFUTURE

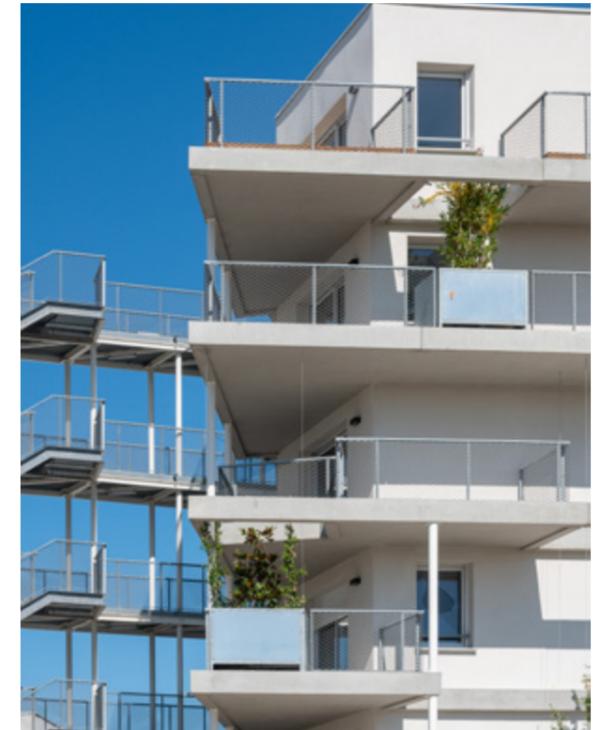


GREEN TOUCH

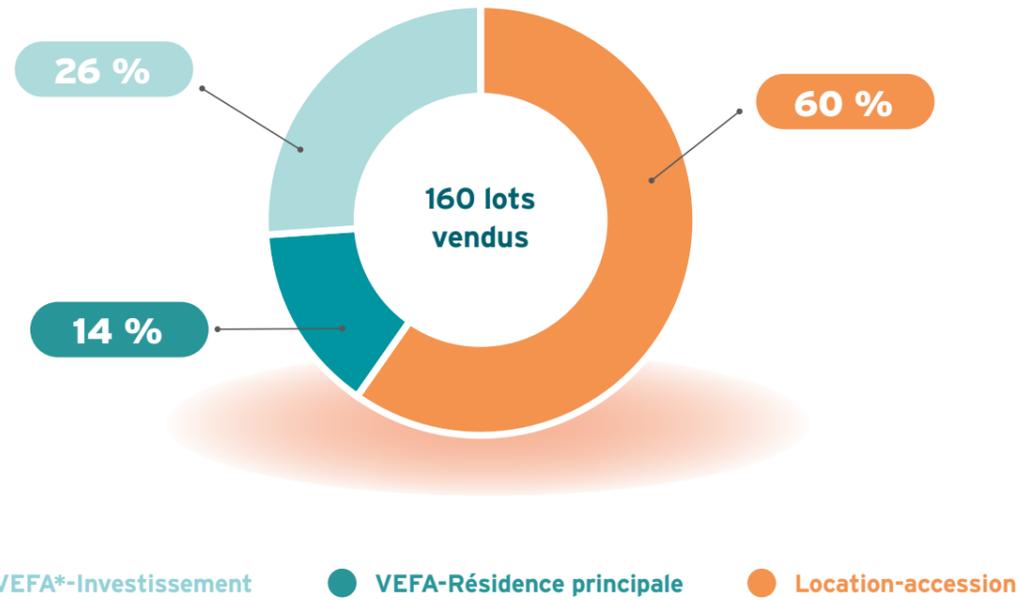
ZAC Saint-Martin - Toulouse - 63 logements

Conception: Aldric Beckmann Architectes

Papier & web: LE MONITEUR | AMC ARCHITECTURE | BOOKSTORMING - ARCHISTORM



• **LES VENTES PAR NATURE D'ACHAT (RÉSIDENCE PRINCIPALE/INVESTISSEMENT/SOCIAL)**



VEFA: Vente en l'état futur d'achèvement

Synergie groupe



• **NOTRE IMPACT DANS LE BTP DE NOS TERRITOIRES**



Montant total HT en ouverture de chantier en 2022

* Emploi équivalent temps plein

IMMO DE FRANCE SMC EN 2022

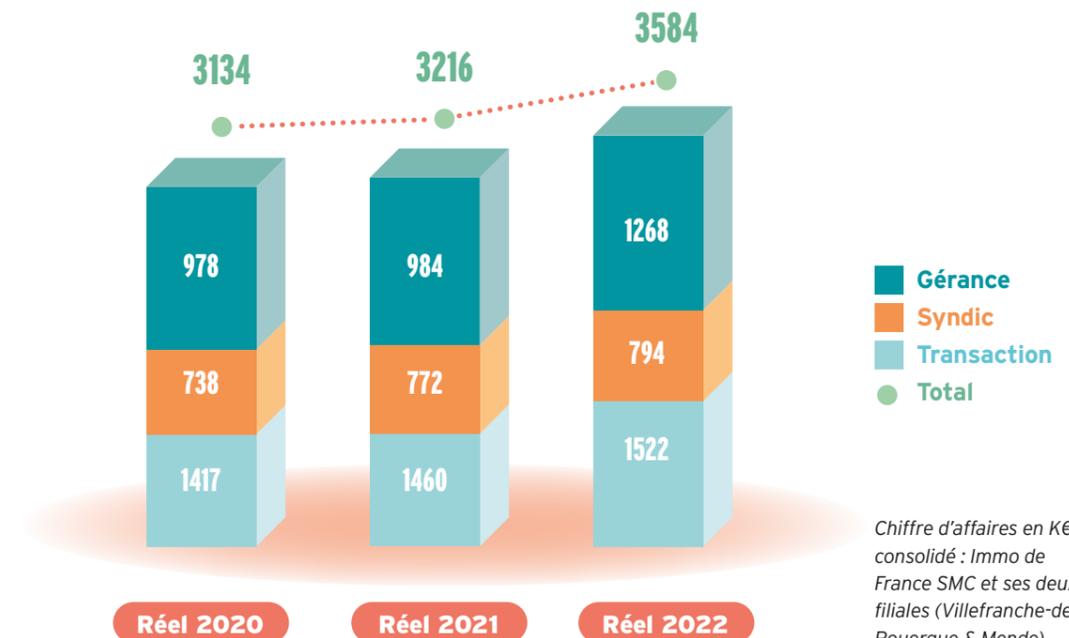


« Tous nos derniers exercices se ressemblent sur un point positif notable: une progression constante des résultats dans nos trois métiers. Au fil des ans, c'est là une réelle satisfaction et une performance compte tenu des difficultés conjoncturelles, des contraintes réglementaires et environnementales grandissantes. Ce résultat est aussi, je tiens à le souligner, celui d'une équipe motivée, compétente et très investie. »

Frédéric Vernhes
Directeur général



• **DES MOTS À LA RÉALITÉ DES CHIFFRES (K€)**



Chiffre d'affaires en K€ consolidé: Immo de France SMC et ses deux filiales (Villefranche-de-Rouergue & Mende)

• ZOOM SUR L'ACTIVITÉ DE SYNDIC

Le syndic représente une part importante de l'activité au sein de l'agence. L'année 2022 a été marquée par un contexte général difficile:

- L'augmentation très importante du coût de l'énergie et du gaz en particulier,
- Les contraintes réglementaires grandissantes nées des étiquettes énergétiques et les contraintes à venir (DPE collectif et individuel, PPT: plan pluriannuel de travaux) ...
- L'inflation du coût des chantiers et l'incidence sur le **financement des travaux** et la difficulté à les mener à bien (faiblesse de l'offre et retards cumulés),
- Les boucliers tarifaires.

Syndic: 602 K€ investis dans l'économie locale grâce aux différents travaux d'entretien dans les copropriétés de notre portefeuille

« Dans ce contexte économique difficile et de contraintes réglementaires, l'entretien des copropriétés est un enjeu primordial. Au quotidien, l'expertise de nos équipes est un atout important pour accompagner au mieux nos clients dans leurs prises de décisions sur le long terme. »

Nicolas Barrie, Directeur général adjoint

Rénovations de façades

Résidence - faubourg de Rodez | Montant des travaux: 108 K€ TTC



Résidence - cœur de ville à Rodez | Montant des travaux: 88 K€ TTC



• ET LA TRANSACTION EN 2022 ?

Secteur de Villefranche-de-Rouergue, Causse et Ségala: *transaction active en ruralité*

« 2022 constitue une belle année en termes de transaction sur notre secteur où notre catalogue, riche d'une grande diversité de biens et de prix, a permis à notre clientèle de concrétiser leurs projets d'acquisition. La demande est soutenue sur des maisons en campagne sans grands travaux, proches des commerces pour des citoyens souhaitant un changement radical de vie. »

Marie Alcouffe, négociatrice



Maisons de maître secteur de Villefranche-de-Rouergue à Saint Croix (12) & Labastide l'Évêque (12).

Secteur de Rodez *Un large panel de ventes et de biens*



Maison de maître à Gages



Villa au pied de Rodez



T3 rénové en tour de ville à Rodez

• NOUVELLE IDENTITÉ DU RÉSEAU IMMO DE FRANCE

Les solides fondations de l'identité du réseau

- Manifesto**
- Présence de toutes les expertises immobilières dans les agences
 - Accompagnement des clients dans leur parcours immobilier
 - La proximité au plus près des habitants
 - Une différence: l'appartenance à un réseau coopératif avec des engagements sociétaux & une implication dans l'habitat local

Autant d'idées forces dégagant **les trois piliers du nouveau positionnement de la marque**

- La proximité
- L'adaptabilité
- La solidarité



→ Avec une frise pour l'agence de Rodez



Terrain et maison Salabru à Rodez: **une vente IDF SMC à Éclisse Promotion** en vue de la réalisation d'une opération de 40 logements.

SMC HABITAT EN 2022



« L'année 2022 est marquée par une activité soutenue dans un contexte difficile où nous nous attachons à proposer une offre toujours plus diversifiée, inclusive et abordable dédiée à un public spécifique. Dans cette situation inflationniste marquée également par la hausse des coûts de l'énergie, un point de vigilance est porté à la gestion et à l'encadrement des charges locatives. Les bons résultats de l'enquête de satisfaction reflètent l'engagement et l'accompagnement au quotidien de nos équipes au plus près des résidents. »

Sébastien Blanc
Directeur général



• DEUX, TROIS MOTS DU CONTEXTE

- Impact de la réduction du loyer de solidarité (RLS)
- Augmentation du livret A, taux sur lequel sont indexés les emprunts de la société
- Politique d'entretien du patrimoine rendue plus difficile dans un contexte d'inflation des coûts de la construction et des nouveaux enjeux énergétiques
- Vente du patrimoine levier indispensable pour la reconstitution des fonds propres et donc la politique de développement

• UNE TRÈS BONNE RELATION CLIENT & UN SERVICE DE PROXIMITÉ EFFICACE: LES CHIFFRES ONT PARLÉ

Tous les trois ans, le mouvement HLM (Union sociale de l'habitat - USH) réalise une **enquête de satisfaction** visant à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.

- **2022**: 20 OLS (Organisme de Logement Social) représentant près de 120 000 logements ont participé à cette enquête, dont SMC Habitat.

5 024

Appels réalisés pour atteindre l'objectif



927

Contacts reçus



Satisfaction générale | bailleur SMCH

90%	<i>de satisfaits</i>
<i>USH Occitanie</i>	85%
<i>Référence présence</i>	81%

Recommandation du bailleur SMCH

86%	<i>de oui</i>
<i>USH Occitanie</i>	81%
<i>Benchmark présence</i>	81%

• NOTRE PATRIMOINE

- 1 082 logements dont 67 logements en foyer logement et 32 lits EHPAD
- 867 K€ consacrés à la maintenance et à l'amélioration du patrimoine locatif
- 15 commissions d'attribution du logement (122 libérations de logements et 152 entrées)
- Taux de vacance: 5 % du patrimoine (6% en 2021)

• UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

EHPAD « Le Relays » à Broquiès (12)
Chantier en cours

Réhabilitation de l'EHPAD de Broquiès (32 lits) et extension (10 lits). Un projet élaboré en **intégration intelligente** avec l'environnement du village, améliorant le confort de vie des résidents et les conditions de travail du personnel. Un cadre de vie agrémenté par l'aménagement de lieux de vie commune et d'espaces verts (dont la création d'un jardin thérapeutique).



Résidence pour les seniors à Rignac (12)
Chantier en cours

Construction d'une résidence de 18 logements (T2 et T3) adaptés, au cœur du village. Un véritable lieu de vie et d'échanges pour les résidents qui bénéficieront, afin de ne pas rompre le lien social, de **multiples activités proposées dans les espaces de vie commune**.



• SMC HABITAT & PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL (PLS): LA FORCE D'APPARTENIR À UN GROUPE COMPTANT PLUS DE 50 000 LOGEMENTS SANS DÉLOCALISATION DES CENTRES DE DÉCISION

Présence à la 1^{ère} convention PLS à Montpellier (juin 2022)

SMC Habitat était présent aux côtés des autres membres de PLS dont Aveyron Habitat (organisme HLM de l'Aveyron). Une occasion conviviale de rencontrer les équipes, d'échanger et de restituer l'ensemble des travaux menés dans les différents comités métiers.



De l'intérêt de PLS



« PLS nous apporte une expertise et permet un échange sur des thèmes importants comme le BIM*, le nouveau DPE ou l'électrification des stationnements. L'expérience et l'expertise des sociétés mises en commun sont de véritables atouts pour mener à bien certains dossiers et des négociations (achat d'électricité par exemple). Ces nouveaux éclairages sont précieux dans le contexte actuel de défis comme celui de l'énergie et ses conséquences dans notre politique de réhabilitation. »

* BIM: building information modeling (gestion des bâtiments par maquette numérique en 3D)

Philippe Denoyel, chargé de gestion de proximité

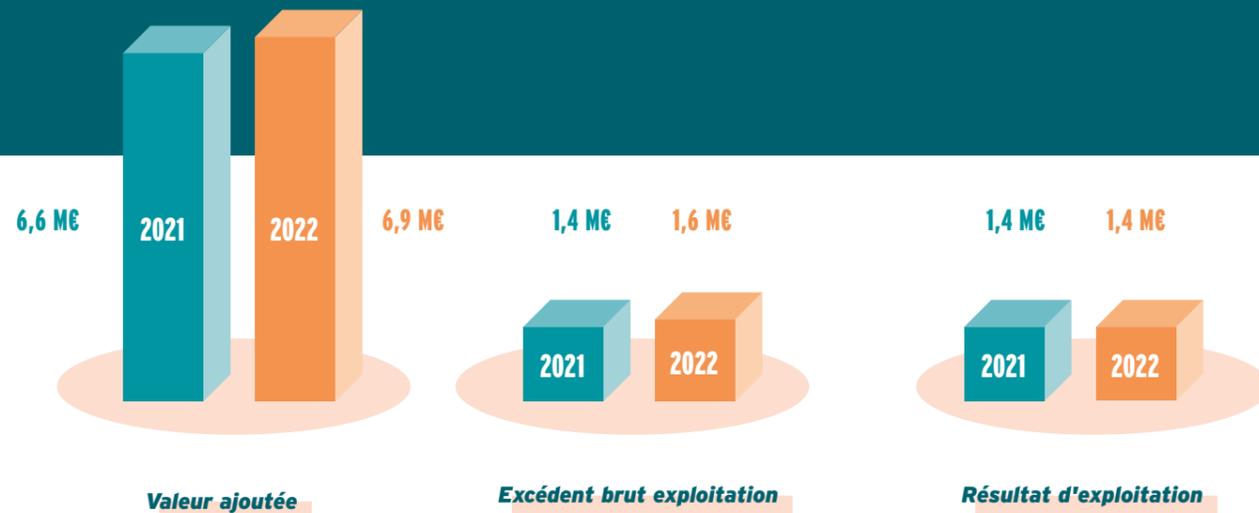
Synergie groupe



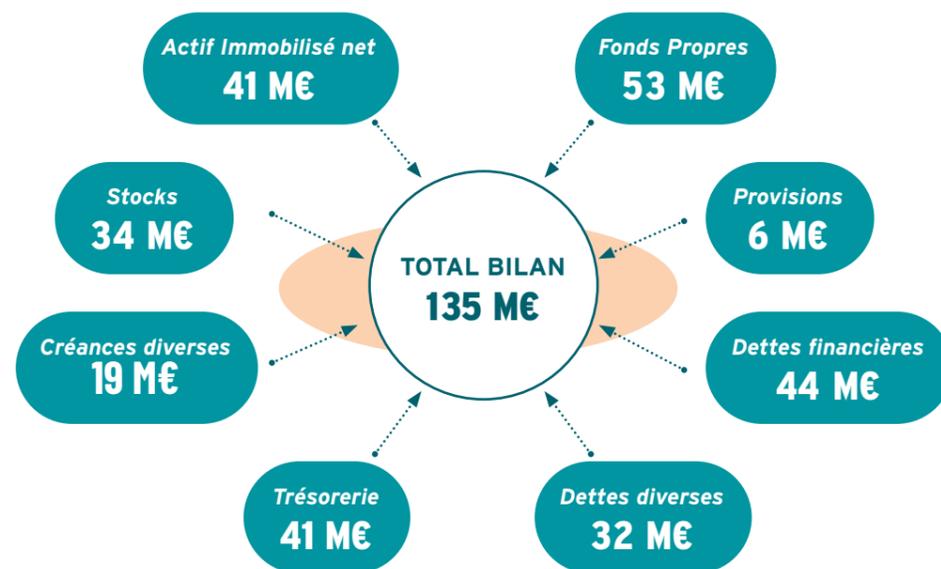
Achat en VEFA par SMC Habitat de 4 villas et 11 appartements dans une résidence Éclisse Promotion à Sébazac (12), Le Cambon. Après Toulouse en 2021, SMC Habitat a réceptionné et fait, dès la livraison, ses mises en location de logements neufs, situés à deux pas de Rodez, dans un secteur dynamique de l'agglomération ruthénoise.

LES RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ CHIFFRES CLÉS*



BILAN CONSOLIDÉ CHIFFRES CLÉS*



Données issues des comptes consolidés 2022. À date de publication : sous réserve d'approbation par la prochaine assemblée générale.

QUOI DE NEUF EN 2022 ?

STON OFS : PIERRE ANGULAIRE



INDISPENSABLE PRÉAMBULE

Que fait un OFS, Organisme Foncier Solidaire ?

Il se porte acquéreur d'un foncier dont il restera propriétaire, puis il désigne un opérateur pour la construction de biens qu'il met à disposition d'acquéreurs répondant à des conditions de revenus au moyen d'un outil juridique spécifique: le bail réel solidaire (BRS) dont il assure la gestion.

• LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, SES ATOUTS

- Faire baisser le prix du logement en ne payant que le bâtiment et pas le terrain
- Un moyen efficace pour devenir propriétaire dans des conditions sécurisées en économisant jusqu'à 30% par rapport à un achat classique

• COMMENT ÇA MARCHE ?

1. Un Organisme Foncier Solidaire (OFS) possède un terrain
2. Il signe un bail réel solidaire avec un promoteur
3. Le futur acquéreur signe un contrat en vue de son acquisition
4. Il devient propriétaire de son logement sans le terrain
5. Il habite son logement et paye une redevance mensuelle pour la location du terrain.

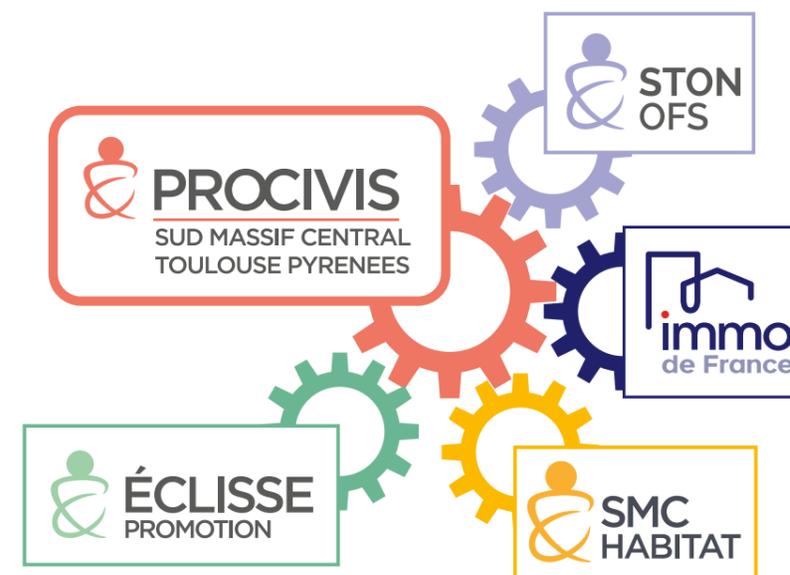
LES CONDITIONS

- ▶ Respecter un plafond de ressources
- ▶ Être agréé par l'OFS
- ▶ Occuper le logement en résidence principale

LES AVANTAGES

- ▶ Logement moins cher
- ▶ Constitution d'un patrimoine
- ▶ Avantage du neuf (confort, nouvelles normes, durabilité, garanties...)
- ▶ TVA 5.5 %
- ▶ Garantie de rachat et de relogement (selon dispositions légales)
- ▶ Moins de frais de notaire (par rapport à l'ancien)

Synergie



• POURQUOI UN OFS EN SMC TP ?

- Parce que tous les métiers de l'habitat sur toute la chaîne du logement sont dans le groupe Procivis SMC TP,
- Parce que le législateur a donné jour à un dispositif intelligent & pragmatique,
- Parce que le coût du foncier est une charge importante en zones urbaines,
- Parce que nous sommes à l'écoute des attentes et de la demande,
- Parce que proposer une offre adaptée à tous les accédants est dans notre ADN depuis plus de 100 ans,



Société coopérative d'intérêt collectif, STON OFS permet de compléter l'offre en accession à la propriété, du groupe et ses filiales, via un nouvel outil: le bail réel solidaire (BRS). En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de proposer des logements à un prix plus attractif à destination des ménages éligibles.

- Les premières opérations en BRS seront lancées prochainement sur la région toulousaine.

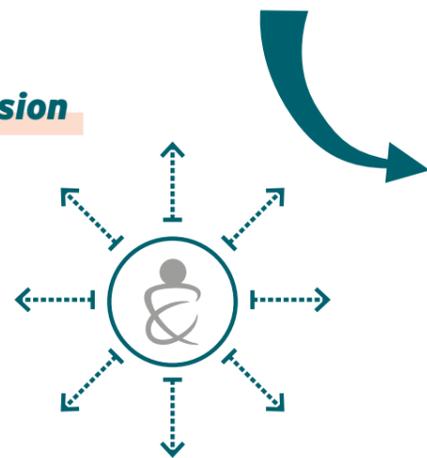
L'objectif de l'OFS STON à 10 ans est de 1000 logements en BRS sur nos territoires.

IMMO DE FRANCE À TOULOUSE



- Parce que la société Éclisse Promotion a une production de logements neufs en constante progression depuis son implantation à Toulouse en 2014 affichant aujourd'hui une moyenne annuelle de 300 logements,
- Parce que Immo de France de Rodez a l'expertise de tous les métiers de services immobiliers,
- Parce que la synergie entre tous nos métiers est un réel atout,
- Parce que Toulouse, 4^e ville de France, présente un marché toujours plus attractif (1^{re} ville étudiante de France, dynamique économique, 75 % d'actifs, ...),
- Parce que nous sommes à l'écoute des attentes et de la demande.

Expansion



Immo de France Toulouse a été créé fin 2022 avec une montée en activité progressive dès 2023.

ET QUOI D'AUTRE... ENCORE ?

Extension du portefeuille syndic à Villefranche-de-Rouergue avec le rachat du portefeuille de la branche « syndic » de l'agence des Bastiers renforçant par la même notre position de syndic.

Immo de France Sud Massif Central



PROCIVIS
SUD MASSIF CENTRAL
TOULOUSE PYRENEES

Agrément entreprise solidaire d'utilité sociale

RSE 2022

LA SOLIDITÉ D'UN GROUPE IMMOBILIER COOPÉRATIF



Véritable « couteau suisse » de l'immobilier, le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées sait : aménager, construire, rénover, vendre, louer et gérer des logements durables au travers de ses 4 filiales opérationnelles.

ANCRAGE TERRITORIAL

Le soutien des artisans locaux

Nos missions sociales et environnementales ont généré plus de **6 000 000 €** de travaux réalisés par des entreprises locales, ce qui représente l'équivalent de **100 ETP** (équivalent temps plein).



Les partenariats avec les acteurs territoriaux de l'habitat



AGRÉMENT ESUS

La SACICAP Sud Massif Central et la SACICAP Toulouse Pyrénées ont obtenu l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). Véritable reconnaissance de la démarche RSE de notre groupe, cet agrément nous permet de rejoindre officiellement les entreprises reconnues par l'État pour leur **utilité sociale** !



Les entreprises de l'ESS (Économie Solidaire et Sociale) se distinguent par leur fonctionnement démocratique, participatif, solidaire et d'utilité sociale.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

→ *Incontournable aujourd'hui dans la stratégie globale des entreprises*

Selon la Commission européenne, la responsabilité sociétale des entreprises est l'« *intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales, environnementales et économiques à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.* »

Vecteur de rentabilité, de fidélisation des salariés, d'accès à de nouveaux marchés, de stimulation de l'innovation, de valorisation de l'image de l'entreprise... les intérêts à développer sa démarche RSE sont multiples.



→ *Dans l'ADN de notre groupe depuis près de 110 ans*

Bien avant toutes ces considérations, les valeurs prônées dans le concept de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » faisaient déjà partie des préceptes fortement ancrés dans l'ADN du groupe il y a près de 110 ans. Tout d'abord avec l'accession sociale à la propriété pour permettre aux plus modestes de devenir propriétaires puis, plus récemment avec les missions sociales et environnementales par la rénovation thermique du parc privé de logement, la rénovation des copropriétés, l'ancrage territorial de nos activités...

→ *Au cœur des préoccupations de notre réseau coopératif depuis toujours...*

... et reconnu pour cela en 2022!

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est un acteur dynamique du réseau Procivis qui a été élu "Marque engagée de l'année 2022".

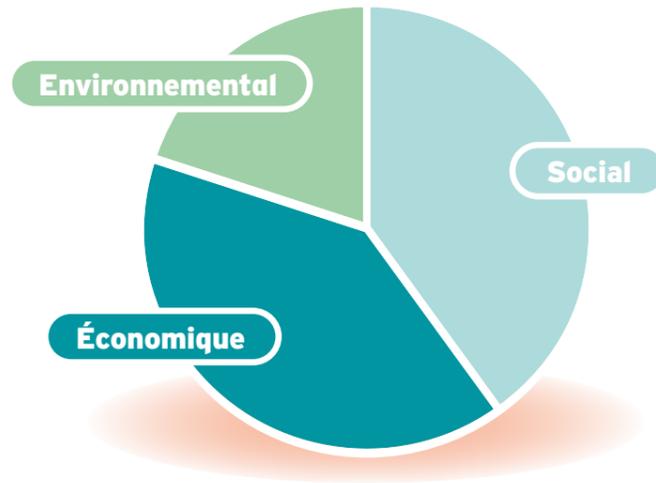


« Nous sommes très fiers de la distinction qui nous est remise. Elle est une belle reconnaissance pour nos collaborateurs, leur travail, leur engagement, et à travers eux, ce prix vient aussi distinguer un modèle économique vertueux : celui de l'économie sociale et solidaire dont Procivis est le principal acteur dans le secteur du logement » a déclaré Yannick Borde, le Président de Procivis lors de la remise de ce prix lors de la 15^e édition du Salon Pro durable le 13 septembre 2022.

LA RSE EN 2022

Près de 5,8 M€

investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale



Économique

- Participation à l'attractivité du territoire, partenariats locaux...

Environnemental

- Soutien des projets en faveur de la protection de la biodiversité
- Diminution de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (rénovation des logements)

Social

- Soutien des associations locales, bien-être en entreprise...



UNE DÉMARCHE RSE GROUPE... EN CONSTANT DÉVELOPPEMENT

Conscient du rôle prépondérant des entreprises dans la lutte contre le changement climatique, de leur responsabilité dans la protection de la biodiversité et de l'importance de leur impact social, le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées travaille jour après jour à renforcer son engagement sociétal et à limiter son impact environnemental.

SOUTIEN DU SPORT LOCAL AMATEUR ET PROFESSIONNEL

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées soutient les projets des associations de ses territoires d'activités.



MÉCÈNE CULTUREL

La culture et l'éducation revêtent une grande importance pour le groupe, c'est pourquoi il s'engage aux côtés des associations artistiques et des établissements scolaires afin de participer à leur développement.



→ Soutien aux talents d'artistes



→ Spectacle son et lumière « L'incroyable histoire de Notre-Dame de Rodez »



SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Canal du Midi

Éclisse Promotion est membre du Club des mécènes du Canal du Midi et vient en soutien financier, contribuant ainsi à sa préservation.



Crédit photo: © Vianney Goma

Un mal incurable nommé "maladie du chancre coloré" ronge ses platanes de l'intérieur. L'association Voies navigables de France a donc mis en place un projet de restauration du Canal du Midi en abattant les platanes malades et en reconstituant sa voûte arborée par la plantation de nouvelles essences.

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Résidence Infinity

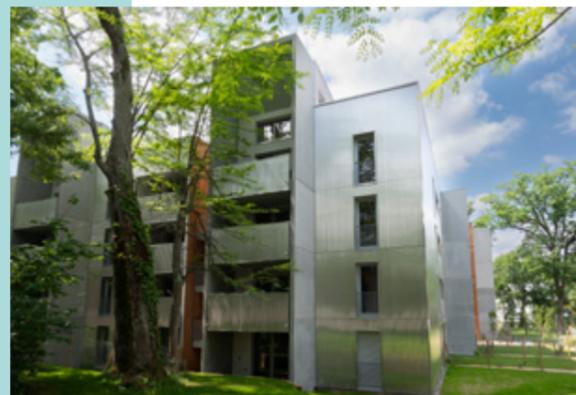


Éclisse Promotion est lauréat dans la catégorie Biodiversité du Défi Entreprises « Toulouse +Verte » avec la résidence Infinity !

Dans le cadre du « Plan 100 000 Arbres » pour l'adaptation de la ville au changement climatique, la Mairie de Toulouse souhaite mettre en lumière toutes les actions de renaturation portées par les entreprises.

Construite au cœur d'un Espace Boisé Classé (EBC), cette résidence est respectueuse de la biodiversité, des sols et de la végétation présents sur site et offre à ses résidents un cadre de vie très calme et paysager.

- L'accompagnement de l'Office National des Forêts tout au long du projet
- Une paysagiste dédiée pour protéger et valoriser l'Espace Boisé Classé



« Avec INFINITY, nous avons souhaité offrir un confort d'usage maximal à tous nos acquéreurs. Les logements sont des cocons conçus au plus proche de l'Espace Boisé Classé qui est le cœur de l'espace vécu de la résidence. »

Damien Marc,
Directeur technique Éclisse Promotion

ACTEUR DE LA DÉCARBONATION ET DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

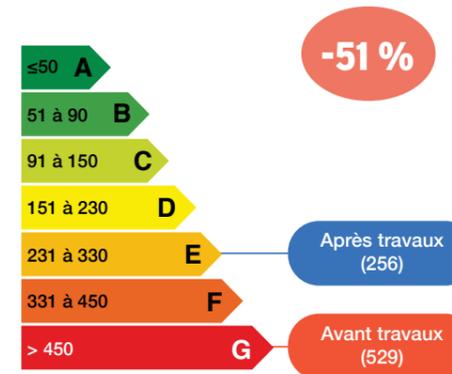
Par le biais des missions sociales et environnementales, le groupe accompagne les ménages les plus modestes dans la rénovation énergétique de leur logement et contribue à la baisse de leur consommation énergétique et de leur émission de gaz à effet de serre.

-1 500 000 kWh/an

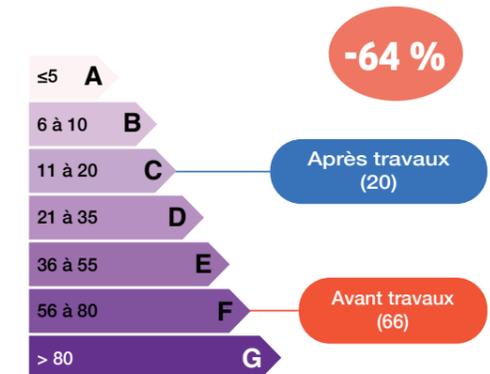
-250 000 Kg éq CO₂/an

Sur une surface habitable totale de 6424 m²

Consommation énergétique



Émissions des gaz à effet de serre



Bilan carbone en partenariat avec Bpifrance et l'ADEME



Mesure précise du bilan carbone de nos activités et construction d'un plan de transition ambitieux et adapté.

Désireux d'atténuer son impact environnemental, le groupe va réaliser son bilan carbone.

Accompagné par un cabinet d'expertise scientifique, il s'agira dans un premier temps de mesurer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) directes ou indirectes (SCOPES 1, 2 et 3).

Avec ce bilan, un plan d'actions concrètes sera défini pour réduire efficacement ses émissions de CO₂.

Pachamama - La construction en matériaux biosourcés



« Ce projet démonstrateur repose sur plusieurs piliers comme le soutien des filières industrielles locales, la performance environnementale en réduisant l'impact Carbone de la construction et l'accompagnement « sur-mesure » de nos acquéreurs dans leur projet d'accession d'un bien immobilier innovant. »

Ghislain Garcia, responsable de programmes

LE BIEN-ÊTRE EN ENTREPRISE

Développement de la Marque Employeur

Un groupe avec des valeurs fortes qui développe sa Marque Employeur.

Le bien-être au travail est le véritable enjeu de la politique de ressources humaines du groupe.



Séminaires d'entreprises, télétravail, formations, sensibilisation aux enjeux climatiques...

Challenge "sobriété énergétique" ENERGIC

Les 100 collaborateurs du groupe ont participé à un défi numérique sur le thème de la sobriété numérique. Au programme, des missions individuelles et collectives, des contenus thématiques, des écogestes et le partage de nos bonnes pratiques pour :

- Sensibiliser un maximum de collaborateurs sur l'ensemble des enjeux environnementaux.
- Réduire concrètement notre **#bilancarbone**.
- Valoriser les actions de celles et ceux qui agissent pour la planète dans notre entreprise et créer du lien autour de ces sujets.

ACCUEIL ET FORMATION DE LA JEUNESSE



Très attaché à transmettre la **passion de ses métiers**, le groupe a, cette année encore, accueilli avec grande joie des **alternants** et des **stagiaires** au sein de ses équipes. C'est une évidence et un plaisir **d'accompagner ces jeunes** dans leurs cursus scolaires et universitaires à la **découverte du secteur de l'immobilier**.

LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Pilier de notre engagement RSE, les missions sociales et environnementales viennent en soutien aux politiques publiques dans le domaine du logement.

CERCLE VERTUEUX

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées repose sur un modèle unique: **la majeure partie de ses bénéfices est réinvestie dans les missions sociales et environnementales au profit des populations les plus modestes**. Nos préfinancements sans frais viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes:

- Soutien aux copropriétés fragiles
- Rénovation énergétique
- Adaptation âge / handicap
- Sortie d'insalubrité...

COMMENT ÇA MARCHE ?

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées apporte les préfinancements nécessaires par :

- L'octroi de prêts, **sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire après déductions des différentes aides
- L'avance **sans frais** des subventions dans l'attente de leur déblocage.

2022 - LES RÉSULTATS



Près de 6 M€

de travaux réalisés par des entreprises locales



170 ménages

très modestes accompagnés



170 opérations

d'amélioration de l'habitat dont 150 rénovations énergétiques, 15 adaptations du logement au handicap et/ou à l'âge et 5 sorties d'insalubrité



Plus de 50%

d'économie d'énergie (saut de 2 étiquettes)

et plus de 60%

de réduction de gaz à effet de serre (saut de 3 étiquettes)

COPROPRIÉTÉ CITÉ MODERNE À AUTERIVE (31)

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées a accompagné financièrement, sans aucun frais, une copropriété dite « dégradée » à Auterive dans ses travaux de rénovation.



Construite en 1964, la Cité Moderne a été confrontée à une nécessité de rénovation globale du bâti. Cela conduit en 2016 au lancement d'une **Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) portée par la Communauté de Communes du Bassin Auterivain (CCBA).

Ce partenariat entre l'**Anah**, le **Conseil départemental de la Haute-Garonne**, la **Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**, l'opérateur Urbanis, le syndicat des copropriétaires Cité Moderne et **Procivis** a permis de réaliser des travaux de **rénovation énergétique**, de mise en sécurité et de mise en valeur de cette copropriété.

Après ces 5 années d'opération, l'inauguration de la Cité Moderne rénovée a eu lieu le 1^{er} juillet 2022 en présence de tous les acteurs et partenaires !

Avant



Après

COPROPRIÉTÉ DU 3 BOULEVARD DES MINIMES À TOULOUSE

Cette opération de réhabilitation est la plus importante menée dans le cadre des missions sociales du réseau Procivis (hors Île-de France).

« L'intervention de fond de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées permet d'accompagner les syndicats de copropriétaires comme les artisans qui réalisent les travaux et qui ne toucheraient leurs subsides qu'en fin de travaux. Cette dimension de proximité de Procivis est importante, car il est présent tout au long de la chaîne du projet. C'est pour nous un partenaire important ».

Thierry Chaumier, Directeur de l'Habitat et des opérations foncières à Toulouse Métropole



Près de 10 M€
de travaux

Plus de 8,5 M€
de subventions avancées par le groupe

CONVENTION PROCIVIS/ÉTAT 2018-2022 > LE BILAN

La convention 2018-2022 se termine avec succès pour Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

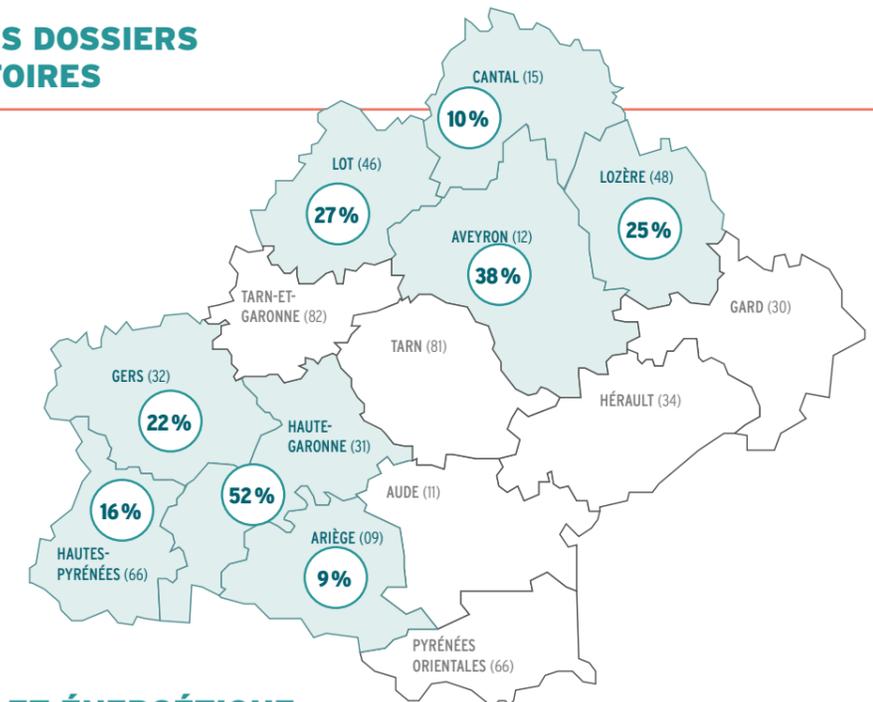
13 M€

Objectif Procivis SMC TP

23 M€

Total engagé entre 2018 et 2022

RÉPARTITION DES DOSSIERS SUR NOS TERRITOIRES



BILAN CARBONE ET ÉNERGÉTIQUE

Consommation énergétique

-45%

2 sauts d'étiquettes

Emissions des gaz à effet de serre

-56%

3 sauts d'étiquettes

LES PERSPECTIVES

NOUVELLE CONVENTION 2023-2030

Fidèle à son **histoire** et à sa **vocation coopérative**, notre réseau a renforcé son engagement RSE en signant une nouvelle convention de partenariat avec l'État le 24 janvier 2023 (la 3^e depuis 2007).



8 ans

Durée de la convention



4 000

Logements produits en accession sociale



500 M€

Montant total des aides accordées aux ménages modestes et très modestes et syndics de copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique



**GROUPE PROCIVIS
SUD MASSIF CENTRAL
TOULOUSE PYRÉNÉES**

- 20, boulevard Laromiguière
12 000 RODEZ
05 65 67 59 00
 - 181, route d'Albi
31200 TOULOUSE
05 61 12 20 00
- contact@procivis-smc.fr
www.procivis-smc.fr

ÉCLISSE PROMOTION

- Agence de Rodez
20, boulevard Laromiguière
12 000 Rodez
05 65 67 59 00
 - Agence de Toulouse
181, route d'Albi
31200 Toulouse
05 61 12 20 00
- contact@eclisse-promotion.fr
www.eclisse-promotion.fr

SMCH

- Agence de Saint-Affrique
55, boulevard de Verdun
12 400 Saint-Affrique
05 65 49 20 00
 - Agence de Rodez
15, place des Artistes
12 850 Onet-le-Château
05 32 14 53 10
- contact@smchabitat.fr
www.smchabitat.fr

IMMO DE FRANCE SMC

- Agence de Rodez
22, boulevard Laromiguière
12 000 Rodez
05 65 73 71 00
 - Agence de Villefranche-de-Rouergue
1bis, boulevard Charles de Gaulle
12 200 Villefranche-de-Rouergue
05 65 45 04 35
 - Agence de Mende
1a, boulevard Théophile Roussel
48 000 Mende
04 66 65 21 22
- immodefrance-smc@
immodefrance-smc.fr
www.immo-de-france-smc.fr