



L'IMMOBILIER QUI A DU SENS





Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est un groupe au modèle totalement unique, inédit dans le domaine de l'habitat et de l'immobilier.

La synergie entre nos filiales nous permet de nous afficher comme un véritable ensemblier urbain capable d'intervenir dans tous les champs et tout au long du cycle de vie des logements.

À l'instar de nos homologues du réseau national Procivis, notre groupe présente la spécificité d'être organisé dans une gouvernance coopérative profondément ancrée dans son territoire. Ce système permet de réunir en son sein des décideurs de la sphère publique, parapublique et privée pour constituer ainsi un groupe d'associés, tous unis pour servir l'intérêt général. Depuis notre création en 1913, notre ancrage local n'a eu de cesse de s'intensifier. Nos décennies d'actions ont renforcé nos valeurs fondatrices et notre solidité financière.

L'ensemble des résultats financiers généré par ces filiales opérationnelles sert l'objet social : aménager, construire, rénover et gérer des logements dignes pour tous les Français. Il s'agit aussi pour nous d'intégrer les changements de mode de vie et les attentes de la société dans son ensemble, notamment le défi du changement climatique.

Le Crédit Immobilier de France a longtemps été le fleuron de notre groupe mais cette activité bancaire a cessé en 2012. Notre politique de développement a alors contribué à diversifier le champ de nos interventions dans le domaine de l'habitat et de l'immobilier avec des filiales dédiées et spécialisées :

C'est bien le dessein de nos missions sociales et environnementales, ces financements adossés aux politiques publiques d'amélioration de l'habitat, que nous mettons en œuvre aux côtés de l'État, des collectivités et des opérateurs sociaux. Sur la dernière période quinquennale, nous aurons financé et préfinancé plus de 20 millions d'euros aux profits de personnes modestes en vue de la sortie de la précarité énergétique et de l'insalubrité de leurs logements.

Éclisse Promotion : Promotion immobilière,
Immo de France SMC : Agence immobilière,
SMCH : Logement social.
STON : Organisme foncier solidaire

Tel est le cercle vertueux de notre société inscrite dans le monde plein d'avenir de l'économie sociale et solidaire.

CYRIL GASPAROTTO

Directeur général
Groupe Procivis Sud Massif Central
Toulouse Pyrénées



PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRÉNÉES

L'immobilier qui a du sens.

Un statut juridique coopératif unique dans le domaine de l'habitat et de l'immobilier qui induit un ancrage territorial fort

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées dispose d'un statut juridique unique qui lui permet de retrouver dans son organe décisionnel des acteurs de la sphère publique et privée. Une grande partie des collectivités locales du territoire ex-Midi-Pyrénées est représentée dans l'actionnariat et dans les conseils d'administration du groupe et de ses filiales. À ces collectivités, sont associés des banques proches du territoire et des acteurs du monde économique, tous animés par la volonté de servir l'intérêt général dans le domaine de la construction de logements. Grâce au système de gouvernance coopératif, chaque voix compte dans l'orientation stratégique.



Un siècle d'histoire

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées a pris naissance au début du 20^{ème} siècle en 1913. Si l'activité bancaire a largement prévalu durant plusieurs décennies, notamment avec la marque Crédit Immobilier de France, il est désormais totalement tourné vers l'habitat et l'immobilier : aménager, construire, rénover, vendre, louer et gérer des logements durables à travers quatre filiales opérationnelles. Au fil des décennies, le groupe s'est consolidé et renforcé, humainement et financièrement.

La RSE, nos missions sociales et environnementales

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées se structure sur un cercle vertueux. L'intégralité de ses résultats sert l'objet social et notamment l'investissement dans des missions sociales et environnementales. Sur les 5 dernières années, plus de 20 millions d'euros ont été investis sur l'ensemble du territoire ex-Midi-Pyrénées pour financer à taux zéro la sortie de la précarité énergétique de propriétaires modestes.

Économie circulaire

Plus globalement à l'échelle du groupe, l'économie circulaire est au cœur de la production. Le groupe s'investit également dans du mécénat culturel pour soutenir la scène artistique locale.



61 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022.



Plus de 100 collaborateurs dans le groupe.



Année de création du groupe en 1913.



Implantation géographique dans 8 départements.

1908



La loi Ribot crée le statut des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier (SACI). Son porteur, Alexandre Ribot, déclare ceci pour convaincre les parlementaires du bien fondé de ce projet :

« Si nous avons les moyens d'appeler à la propriété toutes ces couches nouvelles, tous ces bataillons d'hommes qui, quoiqu'ils n'aient rien, n'en sont pas moins de véritables Français... si nous pouvons leur donner ce minimum de dignité et de liberté en les mettant en possession d'un foyer, nous aurons accompli un devoir social de la plus haute portée ».

Alexandre Ribot disait des sociétés de crédit immobilier en les créant qu'elles devaient être gérées par des hommes de bien doublés d'hommes d'affaires.

1965



Création d'une **première filiale**, une société HLM qui doit permettre d'investir le terrain de la construction. Jusqu'ici, l'activité de la SACI était exclusivement bancaire par l'octroi de prêts aux travailleurs aveyronnais.

1976

Création de la Société civile immobilière "**L'Aveyronnaise**" pour assurer la totalité des constructions réalisées par la SACI de l'Aveyron. C'est l'ancêtre de notre filiale de promotion immobilière. Jusqu'à là les opérations immobilières étaient menées par des SCI dans lesquelles les accédants à la propriété étaient associés.

1974

Création de la société de Caution Mutuelle par les SACI : **Cautialis**. À cette date il n'existe pas d'organe central des SACI en tant qu'entité juridique. La constitution de cette société est à l'UESAP ce que la CECA fut à la construction européenne.

1959

L'objet social des SACI est progressivement étendu à un ensemble de compétences immobilières tourné vers **l'accession à la propriété** (lotissement, construction de maisons et d'appartements, services immobiliers).

1922

Naissance SACI Lozère.

1928

Naissance SACI Decazeville
Naissance SACI Saint-Affrique.

1945

Disparition SACI Decazeville

1967

Livraison de la première opération de **logements locatifs sociaux à Bozouls - 13 logements**. L'activité de construction a démarré avec la filiale HLM.

1963

Création d'un poste de **Directeur général**. Nomination de **Jacques Vernhes** à ce poste. Son arrivée, en cohérence avec les nouvelles dispositions réglementaires de 1959, va amorcer un étoffement considérable de l'activité de la SACI de l'Aveyron qui va véritablement devenir, au fil des décennies, un acteur global de l'Habitat.

1913

Sous l'impulsion de **Maurice Anglade, Président fondateur**, naissance de la société anonyme de crédit immobilier de l'Aveyron. Maurice Anglade est également à l'initiative de la **création de la RAGT en 1919**. Le lien entre la RAGT et la SACI de l'Aveyron perdure aujourd'hui. Au côté de Maurice Anglade, d'autres grands noms de l'Aveyron : Charles de Rodat, Pierre Fabre de Lezins, Emile Fournalis, Maurice Fenaille. Le tout premier prêt consenti était de 3000 francs sur 25 ans à 3,5% à Charles Angles.

1984

La loi bancaire confère aux SACI le statut **d'établissements de Crédit**. Elles obtiennent donc un double statut d'organisme bancaire et d'organisme HLM.

1985



Le 3 avril 1985 Création du **CIL SUD MASSIF CENTRAL** composé des SACI Rodez, Mende, Millau, Saint-Affrique, Office HLM Rodez, Aveyron, SA HLM de Rodez, Saint-Affrique et de Lozère et CCI de Mende et de Millau pour éviter la fuite des cotisations des entreprises lozériennes et de faire des économies d'échelle pour l'ensemble des intéressés. C'est la première fois que la terminologie **SUD MASSIF CENTRAL** est utilisée, elle est née de cette géographie, Aveyron Lozère.

1990

Fusion CILEF ex-CIL Aveyron et CIL Sud Massif Central qui met fin à 20 ans de concurrence contre-productive.

1990

L'ESH Aveyron Logement est constituée suite à la fusion de la S.A. d'HLM de l'Aveyron et de la S.A. d'HLM de Saint-Affrique.

1993

- La SACI, en rachetant les parts de Polygone dans la SACI du Lot, prend le contrôle de la SACI du Lot.
- Suite aux évolutions législatives et aux regroupements des SACI en filiale régionale Financière, **la Financière Régionale Sud Massif Central** voit le jour avec, à sa tête, la SACI de l'Aveyron.

1999

Fusion des SACI de l'Aveyron, du Cantal, du Lot et de la Lozère.

1991



La loi n° 91-457 du 15 mai 1991 crée **le réseau du Crédit Immobilier de France**, en regroupant les SACI sous l'autorité d'un organe central au sens de la loi bancaire : **la Chambre Syndicale**. Au-delà d'une nouvelle marque, les SACI se consolident dans un réseau plus intégré, 17 ans après la création de Cautialis. Pour permettre aux SACI de s'adapter aux évolutions de l'environnement, renforcer leur lien de solidarité financière nécessaire eu égard à la situation de certaines sociétés, la loi de 1991 les autorise spécifiquement à détenir des filiales financières de droit commun intervenant dans le champ concurrentiel. Mais c'est bien le début d'une centralisation de l'activité financière des SACI qui aboutira plus tard en 2001 à la création d'un groupe national, **le Groupe Crédit Immobilier de France** qui contrôlera l'activité financière des SACI sur leurs territoires.

1989

Fusion SACI d'Aveyron et Millau pour les mêmes raisons.

1988

Fusion SACI Aveyron et Saint-Affrique suite aux effets de la loi bancaire qui venait constater le manque de fonds propres de la SACI de Saint-Affrique.

1995

La création du **Prêt à Taux Zéro**, distribuable par tous les établissements de crédit, consacre la banalisation de la distribution des prêts aidés pour l'accession à la propriété. Comme au moment de la création des PAP en 1977, cette évolution réglementaire renforce davantage la nécessité pour les SACI de mieux développer et structurer les activités de construction et de services immobiliers. C'est la voie suivie par la **SACI de l'Aveyron**.

2000

La chambre syndicale crée deux pôles de développement : **la cellule bancaire et la cellule immobilière**. Par ailleurs les SACI perdent leur statut d'établissement de crédit et revoient leur objet social. Elles sont maintenues dans le code de la construction et de l'habitation. Elles seront investies de nouvelles missions : des missions sociales pour la reconstruction des quartiers, réhabilitation des copropriétés dégradées, accession progressive à la propriété. C'est le début des **missions sociales**.

2012

Création du GIE Sud Massif Central Logements pour renforcer les liens entre Lozère Habitations et Aveyron Logement devenue la même année **Sud Massif Central Habitat**.

2013

Mise en extinction du Crédit Immobilier de France consécutivement à une dégradation de sa notation par les agences et sur demande de l'État. C'est la fin de l'émission de prêt par le Crédit Immobilier de France qui a arrêté cette activité en août 2012.

2014



Ouverture d'une agence de promotion sur Toulouse. Elle prendra le nom **d'Éclisse Promotion**. Cette implantation rencontrera un vif succès et renforcera les liens avec la SACICAP Toulouse Pyrénées.

2020

Intégration de Sud Massif Central Habitat dans **Procvivis Logement Social**, le groupe créé par les SACICAP du réseau suite aux dispositions imposées par la **loi ELAN**.

2022

Création de STON, organisme foncier solidaire.

2022

Création d'une agence **Immo de France** à Toulouse.



2019

Rachat des titres détenus par Action Logement dans la SACICAP Toulouse Pyrénées permettant à la SACICAP Sud Massif Central de réorganiser sa gouvernance. C'est l'aboutissement de ce rapprochement initié 5 ans plus tôt avec la création d'Éclisse Promotion.

2017

Rachat de l'agence immobilière Tranier à Villefranche-de-Rouergue.



2008

Les SACI deviennent des SACICAP. Des sociétés coopératives avec des collèges de gouvernance décorrélés de l'actionariat. La chambre syndicale nationale devient l'UESAP. Une société nationale de participation est créée pour prendre 5% des sociétés d'activités immobilières des SACICAP. C'est à cette occasion que la marque **Procvivis** est lancée.

2002

Rachat de Lozère Gestion à Mende pour renforcer l'activité de services immobiliers.

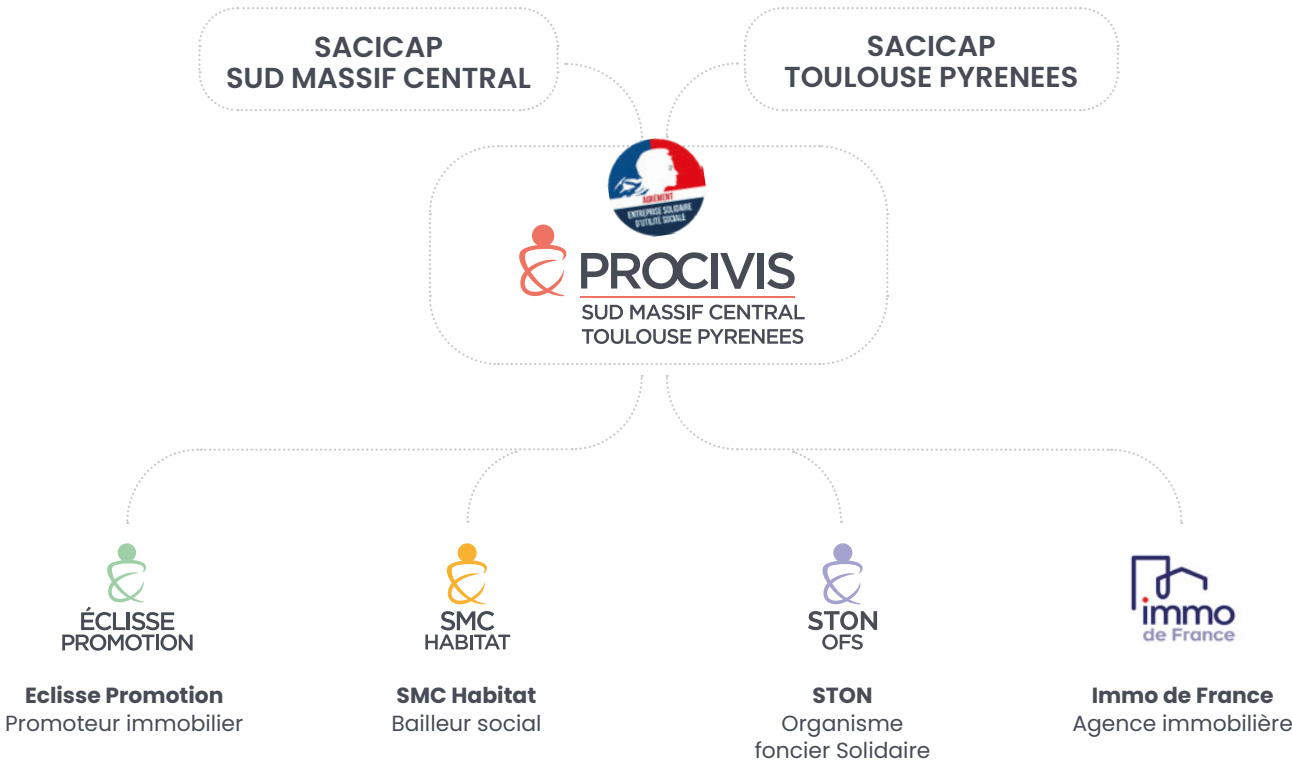
PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
TOULOUSE MIDI PYRÉNÉES

Plus d'un siècle d'histoire



NOTRE GROUPE & SES FILIALES

Le Groupe **Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées** est composé de deux sociétés holding (ayant la forme juridique de Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, se retrouvant dans l'acronyme : SACICAP) et de filiales opérationnelles.



Nos actionnaires

Par la composition de son actionariat et celle de son conseil d'administration, la société holding est fortement ancrée dans **l'économie locale et au sein des collectivités locales.**

Les profils des actionnaires :

- Les banques
- Les entreprises locales
- Les caisses d'allocations familiales
- Les CCI
- Les collectivités territoriales
- Les organismes HLM et autres partenaires historiques

Les filiales immobilières

De la promotion immobilière à l'administration de biens, en passant par la gestion d'un parc de logements sociaux, Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est un **acteur complet de l'habitat et de l'immobilier.**





 **ÉCLISSE
PROMOTION**
PROMOTEUR IMMOBILIER

Résidence Infinity à Toulouse

ÉCLISSE PROMOTION

Promoteur immobilier coopératif, responsable et citoyen

Éclisse Promotion, filiale du Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées, conjugue les activités de **promotion immobilière** (maisons individuelles, appartements, réhabilitations, bureaux, commerces, résidences de services), d'**aménagement** de quartiers et de lotissements, ou encore de maîtrise d'ouvrage déléguée pour des équipements publics.

Plus de 50 ans d'expériences qui permettent aujourd'hui de réaliser des opérations complexes en collaboration avec les collectivités. La société présente aujourd'hui un bilan fort avec la réalisation de plus de 6 000 logements et de 20 000 m² de locaux professionnels ou commerciaux sur l'ensemble du territoire d'ex-Midi-Pyrénées.

Éclisse Promotion intervient aussi bien sur des résidences intimistes que sur des ensembles beaucoup plus importants à l'échelle d'un quartier avec intégration de services publics. Nous construisons aussi bien en diffus que dans des **Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)** pour recréer des quartiers en collaboration étroite avec les collectivités.

Attentive aux besoins du territoire et d'une population attachée à son histoire, Éclisse Promotion s'implique également dans la **réhabilitation du patrimoine ancien**. Le centre historique de la ville conserve ainsi tout son caractère dans le **respect des nouvelles normes énergétiques**.

Une forte ambition environnementale

Tenue par les valeurs de son groupe, Éclisse Promotion envisage la conception de ses bâtiments et des quartiers qu'elle contribue à modeler comme un enjeu sociétal de notre siècle : participer à une **transition écologique** qui permettra de créer une ville durable écologiquement et socialement. Le vivre ensemble par l'intermédiaire de la nature, quelque soit la localisation de sa production, est au centre de ses préoccupations. C'est ainsi qu'elle s'est souvent distinguée par son anticipation des réglementations et dans les techniques de construction à base de matériaux biosourcés, et ce depuis les années 70.

Acteur de l'économie circulaire, Éclisse Promotion a pour but de construire des **logements respectueux de l'environnement**, pensés pour les générations d'aujourd'hui et de demain. L'objectif est de se servir intelligemment des ressources données par la Terre ou de réutiliser les matériaux existants. L'écologie dans la construction recentre le promoteur dans son action en faveur de l'intérêt général. L'éthique d'Éclisse Promotion est de ne pas construire seulement pour des usagers mais pour toute une communauté de citoyens.

La multiplication de toutes ces expériences doit permettre, à court terme, d'élaborer un standard de construction capable de couvrir les attentes environnementales mais aussi satisfaire les attentes économiques de ses clients et des collectivités.



L'aide à l'accession sociale à la propriété

La création du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est née de la volonté de faire de la France une France de propriétaires. Éclisse Promotion perpétue cette tradition en étant l'un des leaders de la production de logements en accession à prix maîtrisés (APM), en Prêt Social Location Accession (PSLA) et désormais en Bail Réel Solidaire (BRS) d'Occitanie. En réalisant des **programmes à prix maîtrisés**, Éclisse Promotion s'engage à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes, de façon progressive et raisonnée. Les logements accessibles via un PSLA ou en BRS sont soumis à une réglementation garantissant aux primo-accédants éligibles d'obtenir un bien à un prix attractif : taux de TVA réduit, exonération de taxe foncière, Prêt à Taux Zéro... Ainsi, devenir **propriétaire de sa résidence principale** devient enfin possible pour le plus grand nombre.

La rénovation du patrimoine au cœur de nombreux projets immobiliers

L'économie circulaire se dessine aussi dans le recyclage urbain de bâtiments historiques afin de valoriser le patrimoine et d'offrir de nouveaux cycles à ces immeubles, avec la remise à **neuf** de logements **anciens**.

Éclisse Promotion développe depuis 2016 des compétences en matière de rénovation immobilière. Elle a développé ce savoir-faire afin de proposer de nouveaux produits à ses clients, participer à la rénovation du patrimoine historique de nos villes. Cela répond à une attente des collectivités locales et de leurs administrés.

LES DOMAINES D'EXPERTISE

- 🏠 Promotion immobilière (construction et vente)
- 🏠 Investissement locatif
- 🏠 Habitat collectif et individuel
- 🏠 Construction neuve ou réhabilitation
- 🏠 Commerces et bureaux
- 🏠 Résidences de services
- 🏠 Aménagement foncier et lotissement
- 🏠 Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de collectivités





Lotissement Moulin des Cazes à Saint Affrique

 **SMC
HABITAT**
LOGEMENT SOCIAL

SMC HABITAT

Acteur historique du logement social

Créée en 1929, SMCH est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH). Elle exerce principalement sa compétence dans les départements de l'Aveyron, du Cantal, du Lot, de la Lozère et de la Haute-Garonne.

Une activité diversifiée et renforcée

Son rôle est de **produire, financer, entretenir et gérer un parc de logements sociaux** de plus de 1 000 logements, constitué d'immeubles et de villas, à destination de population à revenus modestes.

Elle commercialise aussi des **logements en location-accession** depuis 2006 ; elle fut précurseur en la matière en Aveyron. Elle est aujourd'hui reconnue en tant qu'acteur majeur de ce mode d'accèsion sociale sécurisé, véritable outil de développement au service des collectivités et des familles de condition moyenne.

La société compte également à son actif la **réalisation de villages seniors** en locatif ou en accession à la propriété. L'ensemble des opérations initiées par la société répond aux normes les plus strictes en matière d'**économie d'énergie** et de **développement durable**. SMCH est fortement engagée sur le plan environnemental. Sa mobilisation se traduit par une anticipation des nouvelles réglementations énergétiques et des plans de travaux pour réhabiliter les bâtiments énergivores.

90 ans d'histoire

SMCH trouve son origine dans la société anonyme des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Affrique, constituée en 1929 sur les fondements de la loi LOUCHEUR de 1928. Jusqu'au début de la Seconde Guerre mondiale, la société a réalisé, sur l'agglomération de Saint-Affrique, quelques opérations d'accèsion à la propriété autorisant l'accès à un logement décent à des dizaines de familles saintes-affricaines.



Membre de Procivis Logement Social

En 2020, l'ESH Sud Massif Central Habitat intègre Procivis Logement Social, le groupe créé par **7 SACICAP du réseau PROCIVIS** face aux exigences de regroupement des organismes posées par la loi ELAN.

Ce nouveau groupe, qui réunit **7 filiales HLM** (dont 6 ESH et 1 coop d'HLM), mobilise ainsi près de **500 collaborateurs**, gère un parc locatif de plus de **40 000 logements sociaux** répartis sur près de 800 communes et produit chaque année **1 300 nouveaux logements**.

Il a aussi vocation à accueillir des organismes partageant les mêmes valeurs et intéressés par une solution de regroupement, alternative aux grands groupes nationaux existants.

LES DOMAINES D'EXPERTISE

- La construction et la vente
- La gestion locative
- L'entretien du parc
- La commercialisation (location-accession ou revente de logements existants dans le parc)
- L'accompagnement des collectivités territoriales dans l'aménagement du territoire (logements sociaux - foyers - EPAHD)



1956

À partir de 1956, la société, prenant la dénomination nouvelle de S.A. d'HLM de Saint-Affrique, a entrepris la réalisation **d'opérations locatives à destination des ménages de condition modeste**.

1956 - 1989

De 1956 à 1989, date de leur fusion, les deux sociétés anonymes d'HLM de l'Aveyron et de Saint-Affrique ont construit, sur une trentaine de communes du département de l'Aveyron, **681 logements collectifs ou individuels locatifs**.

1990

En 1990, est constituée l'ESH Aveyron Logement, suite à la fusion de la S.A. d'HLM de l'Aveyron (créée en 1965) et de la S.A. d'HLM de Saint-Affrique.

Depuis, la société n'a cessé de développer son parc locatif ou de proposer des **solutions d'accèsion à la propriété**, en habitat individuel et collectif, en partenariat avec les collectivités locales.

2011

En 2011, l'ESH Aveyron Logement, devient **SMCH**.

2020

Pour la première fois, SMCH sort du département de l'Aveyron pour **gérer du patrimoine en Haute-Garonne** sur la métropole toulousaine.



 **STON
OFS**
ORGANISME
FONCIER SOLIDAIRE

Résidence Les Châtaigniers à Castanet-Tolosan

OFS STON

Organisme foncier solidaire

L'OFS STON est le nouvel organisme foncier solidaire du Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées.

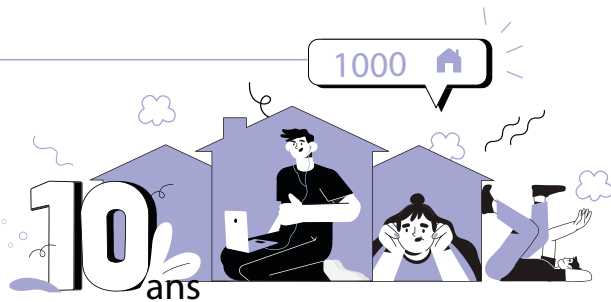
Cette société coopérative a pour vocation d'accompagner l'accession à la propriété des ménages via l'outil du bail réel solidaire (BRS) permettant une dissociation du foncier et du bâti ayant pour avantage de proposer des logements à un prix plus attractif en zone de tension foncière.

STON, une société du Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

L'OFS STON a été créée à l'initiative du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées et de sa filiale Sud Massif Central Habitat, dans le prolongement de leurs activités et de leurs missions.

L'objectif de l'OFS STON

à **10 ans** est de **1 000 logements** en BRS sur nos territoires.



Investir dans un logement en Bail Réel Solidaire

C'est la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) promulguée en Mars 2014 qui a consacré la création du statut des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), en vue de développer un nouveau segment dans le monde de l'accession sociale à la propriété, le Bail Réel Solidaire (BRS).

Le mécanisme consiste en la dissociation du « foncier » et du « bâti ». Le foncier demeurant dans le patrimoine de l'OFS, occupé par l'accédant au titre de son BRS moyennant une redevance locative mensuelle oscillant entre 1€ et 2€ par mètre carré en moyenne. La part bâtie (le logement et ses éventuelles annexes), étant acquise et financée directement par l'accédant, constitue un véritable patrimoine immobilier pour lui.

Le poids du terrain dans un projet immobilier représente, suivant la localisation, entre 20% et 40% du coût final du logement. Le mécanisme de dissociation du foncier et du

Depuis 1913, le groupe s'attache à trouver des réponses adaptées pour permettre aux ménages les plus modestes de devenir propriétaire selon leur souhait et leurs besoins.

Le rôle principal de l'OFS STON est d'acquérir des terrains ou des immeubles afin de les mettre à disposition d'acquéreurs au moyen d'un bail de longue durée : le Bail Réel Solidaire.

bâti offert par les OFS permet de ne faire peser dans le financement des accédants que la partie bâtie du bien, tout en respectant un plafond de prix de vente maximum. Il garantit à la fois d'acheter un bien en dessous des prix du marché, mais aussi de maintenir ce prix inférieur au marché de manière pérenne, les contrats de BRS prévoyant des clauses à portée anti-spéculative dans leur rédaction.

La durée du bail consentie par l'OFS à un accédant peut varier entre 18 et 99 ans et cette durée est rechargeable dès lors qu'une transmission du bail est opérée

(succession, vente, etc.). Cette durée longue du bail est un véritable gage de sécurité pour l'acquéreur souhaitant investir et capitaliser sur l'acquisition de sa résidence principale et ainsi sortir du marché locatif. Le prix de revente du logement est bien entendu encadré dans le bail, tout en laissant la possibilité de valoriser les

améliorations effectuées par le titulaire du BRS en matière de travaux. La portée anti-spéculative du contrat de BRS permet en outre de sécuriser l'investissement du preneur au moment de la revente, ce dernier ayant un bien positionné en dessous des prix du marché.

Devenir propriétaire d'un logement au prix d'un loyer

Exemple concret d'un investissement via le dispositif du bail réel solidaire sur l'opération DIZEN, résidence de 10 maisons sise 228 chemin de Gabardie à Toulouse :

Scénario d'achat d'une maison T3 de 67m² de surface habitable avec une place de stationnement voiture :

		Acquisition en BRS	Acquisition en libre
Prix d'achat		194 000 €	290 000 €
Charge mensuelle	Mensualité d'emprunt*	828 €	1 238 €
	Redevance locative	100,50 €	
Charge mensuelle totale		928,50 €	1 238 €

*Mensualité estimée sur la base d'un financement avec 10% d'apport et un taux fixe de 3% sur 25 ans.

Le prix moyen d'une villa T3 duplex à la location, d'une surface équivalente dans ce secteur s'évalue en moyenne entre 900 et 950€ hors charges.

L'acquisition de son logement à travers le dispositif du bail réel solidaire permet d'une part de sortir du parc locatif et de permettre à l'accédant de s'insérer dans le parcours résidentiel d'accession à la propriété. Mais il

permet aussi de capitaliser à travers son investissement dans sa résidence principale en se constituant un patrimoine immobilier ayant une valeur marchande compétitive à la revente.

Le BRS, levier pour une offre en accession abordable et durable sur les territoires

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines collectivités de disposer dans leur parc de 25% de logements sociaux.

Pour atteindre les objectifs auxquels les collectivités sont tenues, ces dernières peuvent s'appuyer sur différents dispositifs dans la production de logements sociaux sur leur territoire. D'une part les logements locatifs financés par des prêts conventionnés (PLUS, PLAI, PLS). D'autre part certains logements en accession à la propriété peuvent être comptabilisés. C'est le cas des logements produits

par le biais du BRS. La nouveauté qu'apporte le BRS dans cette comptabilité demeure son caractère pérenne contrairement au PSLA.

Compte tenu de son caractère social, le BRS est réservé aux ménages respectant des plafonds de ressources fixés chaque année.

En 2023, les montants des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier du BRS sont :

Nombre de personnes du foyer	Plafond de ressources en zone A	Plafond de ressources en zone B ou C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et plus	73 732 €	50 489 €



Maison de maître à Gages


immo de France
SERVICES IMMOBILIERS

IMMO DE FRANCE

Une agence immobilière historique

Aux propriétaires ou locataires, copropriétaires ou investisseurs, acquéreurs ou vendeurs, Immo de France, filiale du Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées, propose les services d'une équipe impliquée et dynamique avec, pour objectif, de simplifier la vie de ses clients tout en leur apportant des conseils avisés et personnalisés.

Une notoriété locale reconnue

Immo de France bénéficie d'une notoriété locale développée depuis **plus de 50 ans à Rodez**. Créé initialement par Fernand RATIER, le cabinet a été acheté en 1996 pour entrer dans le giron de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées. La société est également implantée en Haute-Garonne avec sa filiale à Toulouse, en Lozère avec sa filiale Lozère Gestion et à Villefranche-de-Rouergue en Aveyron avec sa filiale Immode France Tranier

Ses compétences reconnues concernent :

La gestion locative, avec un portefeuille constitué de plus de **2 000** propriétaires bailleurs pour plus de **3 500** lots gérés.

Le syndic de copropriétés, avec près de **288** copropriétés avoisinant les **5 302** lots pour presque autant de copropriétaires.

La transaction immobilière, avec une implantation interdépartementale pour ceux qui désirent vendre ou acheter une habitation principale ou une résidence secondaire ou investir dans la pierre.

Un rôle économique majeur

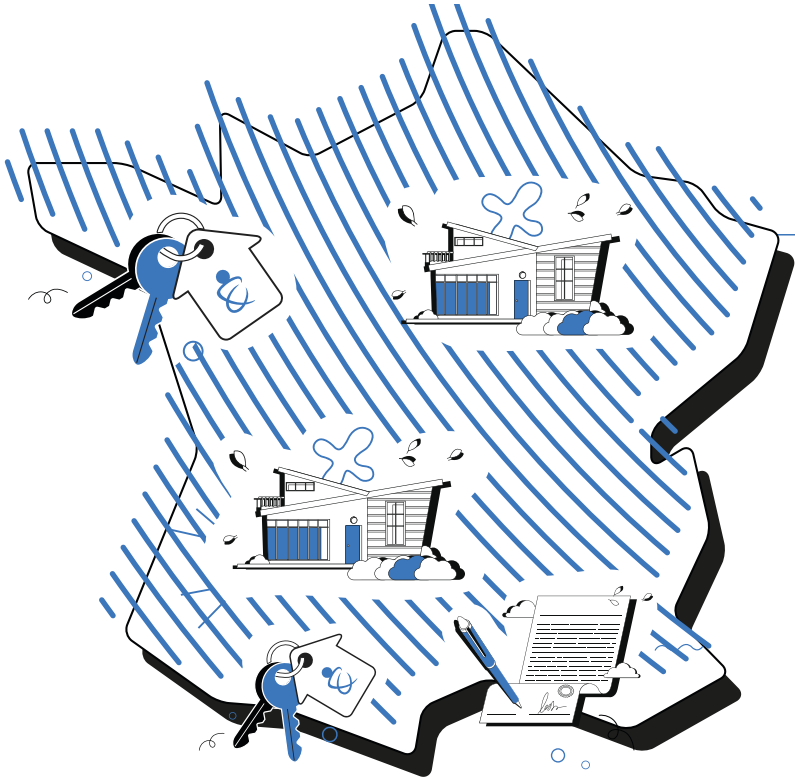
Immo de France, outre les services et garanties proposés à ses clients, se situe sur le plan économique local comme un acteur dynamisant.

Dans le cadre de son métier de gestion locative, Immo de France génère des flux substantiels qui participent pleinement au développement économique local, avec notamment un budget annuel se comptant en centaines de milliers d'euros attribués à ses différents fournisseurs ou à l'ensemble des artisans participant à la rénovation régulière du parc de logements.

L'activité syndic de copropriétés joue un rôle équivalent dans l'activité économique régionale, avec là aussi beaucoup de moyens investis dans la gestion quotidienne du parc des copropriétés dont près d'un million d'euros est dédié chaque année en moyenne au financement de gros travaux d'entretien et/ou d'amélioration.

Immo de France, un réseau national

Les agences Immo de France se retrouvent au sein du réseau national Procivis Immobilier qui compte près de **140 agences** offrant une compétence dans tous les métiers de l'immobilier sur l'ensemble du territoire. Ce réseau gère un portefeuille étoffé de clients fidélisés depuis de longues années.



LES DOMAINES D'EXPERTISE

Immo de France accompagne les particuliers et les entreprises à travers **4 expertises** :

- Gestion locative
- Gestion de copropriété
- Transaction immobilière
- Conseil en investissement

Nos quatre agences

- Rodez
- Villefranche-de-Rouergue
- Mende
- Toulouse



RSE

NOTRE DÉMARCHE

NOTRE DÉMARCHE RSE

L'intégralité des résultats du groupe et de ses filiales est entièrement réinvestie dans l'objet social du groupe. La démarche RSE est au cœur de cet objet social ce qui fait de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées un acteur unique dans les domaines de l'habitat et de l'immobilier.



Les missions sociales et environnementales

Le 19 juin 2018, les SACICAP se sont collectivement engagées par une seconde convention signée avec l'Etat, pour une durée de 5 ans, à poursuivre leurs missions sociales et environnementales, permettant de **favoriser le financement des travaux des logements des ménages les plus modestes.**

Notre SACICAP repose sur un modèle unique : les fonds utilisés sont exclusivement **issus de la redistribution des résultats de ses filiales** financières et immobilières.

Nos aides viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- La sortie d'insalubrité
- L'amélioration et la mise aux normes de l'habitat (rénovation énergétique)
- L'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées ou handicapées
- Le soutien aux copropriétés fragiles

Ces missions sociales et environnementales viennent en aide aux propriétaires ou copropriétaires occupants, bénéficiaires d'une subvention Anah et accompagnés d'un opérateur agréé.

La **SACICAP engage alors un accompagnement financier**, son montant, sa durée et ses modalités de remboursement, au regard des éléments transmis par l'opérateur agréé.

Le cercle vertueux

Nos missions sociales et environnementales **donnent du sens à nos actions au quotidien.** Elles sont l'illustration de notre état d'esprit, le reflet de notre philosophie. Acteur de **l'économie sociale et solidaire**, nous consacrons une part considérable de nos ressources au financement de ces missions.

Comment ça marche ?

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées apporte les financements nécessaires par :

- L'octroi de prêts à taux zéro permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du propriétaire après déduction des différentes subventions
- L'avance de subventions sans frais

Les fonds sont versés directement aux artisans.

Nos partenaires

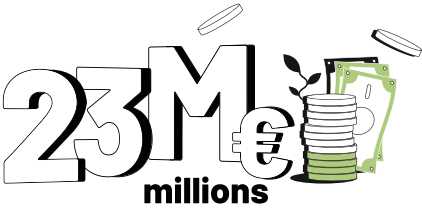
Pour accomplir ses missions, Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées travaille en collaboration avec différents partenaires tels que :

- L'ANAH
- Les collectivités territoriales (départements, communautés de communes, communautés d'agglomérations, communes...)
- Les opérateurs agréés

Cette collaboration se formalise par la signature de conventions.

Les chiffres

LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES :



23 millions d'euros engagés en faveur de ménages modestes sur les 5 dernières années.



102 conventions signées avec les collectivités locales, les opérateurs et les syndicats de copropriétaires sur 8 départements.

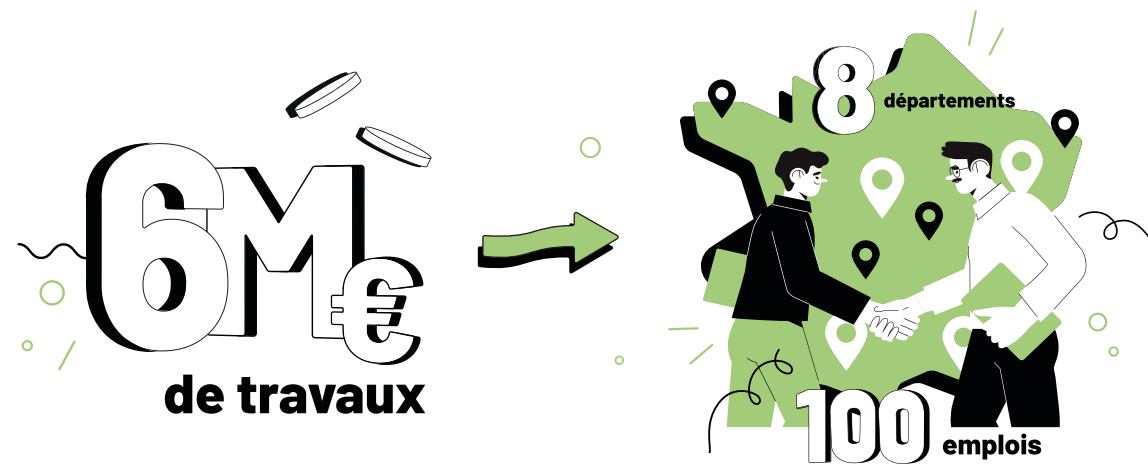
propriétaires



800 propriétaires occupants bénéficiaires de prêts sans intérêt et/ou d'avance de subventions pour améliorer la performance énergétique de leur logement (individuel ou collectif), faire des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap des occupants, ou encore remédier à une situation d'insalubrité.

Ancrage territorial

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est ancré sur 8 départements, où il soutient les artisans locaux et crée des partenariats avec les acteurs territoriaux de l'habitat dans le cadre des missions sociales et environnementales. Elles ont généré plus de **6 000 000 €** de travaux réalisés par des entreprises locales, ce qui représente l'équivalent de **100 emplois créés ou conservés en 2022**.



Nouvelle convention 2023-2030

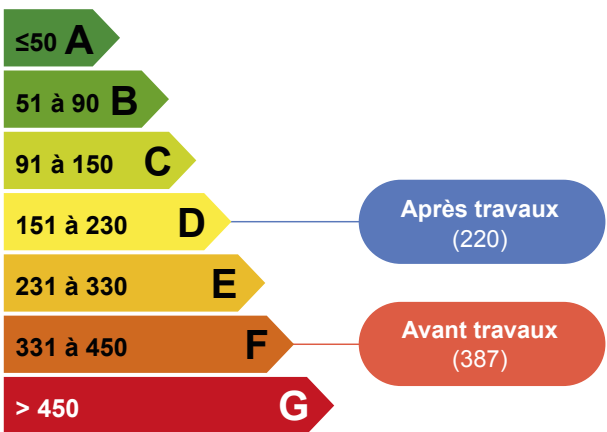
Fidèle à son histoire et à sa vocation coopérative, notre réseau a renforcé son engagement RSE en signant une nouvelle convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023 (**la 3ème depuis 2007**).

- 🌱 Durée de la convention : **8 ans**
- 🌱 Logements produits en accession sociale : **4000**
- 🌱 Montant total des aides accordées aux ménages modestes et très modestes et syndics de copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique : **500M€**

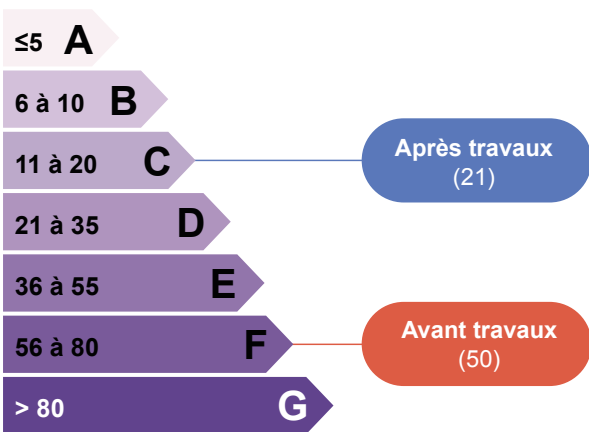
Acteur de la décarbonation et de la transition énergétique

En accompagnant les ménages dans la rénovation énergétique de leur logement, Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées contribue à faire **baissier leur consommation énergétique et leur émission de gaz à effet de serre.**

Consommation énergétique (en kWhép/m² an)



Émission de gaz à effet de serre (en kg eqCO2/m² an)



Bilan Carbone



En partenariat avec Bpifrance et l'ADEME, Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées s'engage dans la mesure précise du bilan carbone de ses activités et la construction d'un plan de transition ambitieux et adapté.

Désireux d'atténuer son impact environnemental, le groupe va don 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 concret sera défini pour réduire efficacement ses émissions de CO2.

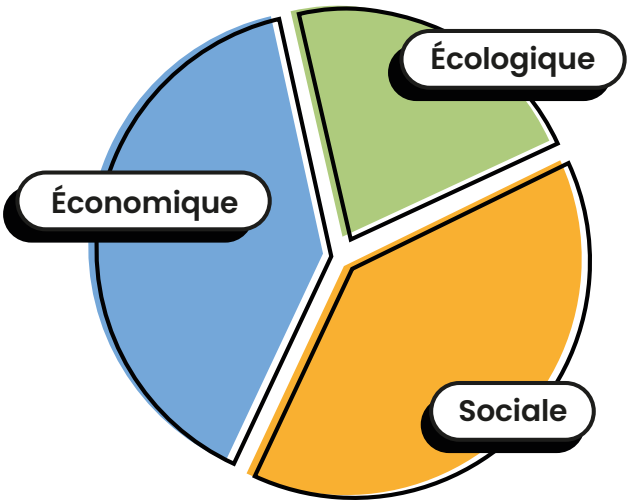
Agrément ESUS

Les deux SACICAP qui composent le groupe, la SACICAP Sud Massif Central et la SACICAP Toulouse Pyrénées, ont obtenu l'agrément ESUS. 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 démarche RSE du groupe



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.

Près de **5,8 millions d'euros** ont été investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale.

Soutien aux associations locales

Le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées **soutien les projets des associations de ses territoires d'activités** : sportives, amateur ou professionnel, artistiques, etc.

L'art comme support de conception et de transition

À travers ses filiales, le groupe s'investit dans la vie culturelle et soutient les talents incroyables de notre génération. Attachés à la culture tant en ce qui concerne la musique, la peinture que les autres arts, nous souhaitons voir **se conjuguer l'art et l'architecture dans une démarche créative globale**.

Nous sommes convaincus que l'introduction de l'art dans un projet peut fédérer au travers de réactions émotionnelles, de discussions, de rencontres, voire de contributions.

EXEMPLE :
Éclisse Promotion et le collectif d'artistes **Deux-Mille** peuvent en témoigner suite au très large plébiscite reçu lors de l'évènement pictural « Razzle Dazzle » avenue Crampel à Toulouse en novembre 2018, de la manifestation « Pattern Garden » en septembre 2019, de l'exposition temporaire « Moiré » dans le cadre du siècle Soulages à Rodez ou encore le vernissage de l'oeuvre Polychrome, boulevard de la gare à Toulouse en 2021.

Éclisse Promotion donne libre champ d'expression à un collectif d'artistes pour utiliser l'existant comme support à des œuvres éphémères. **Dans un premier temps détruites, elles renaîtront ensuite partiellement au cœur des parties communes livrées aux futurs résidents.**





Cultiver la dimension intergénérationnelle

À travers les réalisations de nos filiales, nous souhaitons insuffler et construire **une réelle mixité générationnelle** afin de créer un projet à « haute qualité humaine ».

Cette mixité se construit grâce à des typologies de logements variées et adaptées ainsi qu'à la création d'équipements communs qui enrichissent les liens entre les générations, tels qu'une salle commune à usage dynamique ou un cœur d'îlot paysager. Ces espaces ont vocation d'appropriation par chacun des résidents dans le but d'insuffler un élan et de créer une émulation autour d'activités fédératrices.

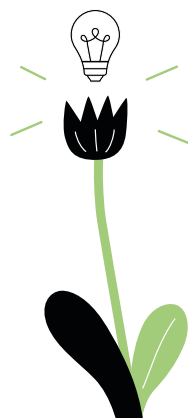
Developpement de la marque employeur

Un groupe avec des valeurs fortes qui développe sa Marque Employeur : séminaires d'entreprises, télétravail, formations, sensibilisation aux enjeux climatiques...

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

Accueil et formation de la jeunesse

Très attaché à transmettre la passion de ses métiers, le groupe accueille **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 des secteurs de l'immobilier et de l'habitat.





GROUPE PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRÉNÉES

20 boulevard Laromiguière, 12000 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



SMCH

Agence de Saint-Affrique

55 boulevard de Verdun, 12400 Saint-Affrique

05 65 49 20 00

Agence de Rodez

15 place des Artistes, 12850 Onet-le-Château

05 32 14 53 10

contact@smchabitat.fr

www.smchabitat.fr



Agence de Rodez :

20 boulevard Laromiguière, 12000 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



IMMO DE FRANCE

Agence de Rodez

22, boulevard Laromiguière, 12000 Rodez

05 65 73 71 00

Agence de Villefranche-de-Rouergue

1 bis boulevard Charles de Gaulle, 12200 Villefranche-de-Rouergue

05 65 45 04 35

Agence de Mende

1a, boulevard Théophile Roussel, 48000 Mende

04 66 65 21 22

Agence de Toulouse

181 route d'Albi, 31200 Toulouse

05 61 12 20 00

immodefrance-smc@immodefrance-smc.fr

www.immo-de-france-smc.fr



Siège social :

20 boulevard Laromiguière, 12000 Rodez

05 65 67 59 00