

Bordereau attestant l'exactitude des informations - TOULOUSE - 3102 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 18/07/2024 - B2024/025060 - 1957 B 00539 - 590 805 396 - PROCIVIS
TOULOUSE PYRENEES

Bilan Actif

Proclivis Toulouse Pyrénées

COMPTE RENDU SOCIAL REGULARISÉ

Période du 01/01/23 au 31/12/23

TOULOUSE 08/10/2024 Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	14 113	5 052	9 061	8 848
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	14 113	5 052	9 061	8 848
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	22 016 956	19 302 525	2 714 431	1 329 193
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 237		125 237	125 178
Prêts	3 893 235	40 477	3 852 758	2 511 245
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	26 035 429	19 343 003	6 692 426	3 965 616
ACTIF IMMOBILISÉ	26 059 681	19 358 195	6 701 486	3 974 464
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	6 493 162	10 555	6 482 607	1 850 430
Capital souscrit et appelé, non versé	15		15	
TOTAL créances :	6 493 177	10 555	6 482 622	1 850 430
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 719 199		1 719 199	5 672 038
Disponibilités	150 770		150 770	3 303 917
Charges constatées d'avance	475		475	476
TOTAL disponibilités et divers :	1 870 444		1 870 444	8 976 430
ACTIF CIRCULANT	8 363 621	10 555	8 353 066	10 826 861
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	34 423 302	19 368 750	15 054 553	14 801 325

Bilan Passif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Proclivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 1 492 425	1 492 440	1 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	198 479	166 230
Réserves statutaires ou contractuelles	632 200	540 826
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	632 199	540 825
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	243 258	214 998
TOTAL situation nette :	14 636 454	14 400 757
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	282 530	282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	14 918 985	14 683 287
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	7 625	2 883
TOTAL dettes financières :	7 625	2 883
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 285	108 470
Dettes fiscales et sociales	4 866	5 365
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	11 792	1 321
TOTAL dettes diverses :	127 943	115 155
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	135 568	118 038
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	15 054 553	14 801 325

Compte de Résultat (Première Partie)

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

COPE CENTRE DE COMPTABILITE

Toulouse 08/07/2024

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			458	457
PRODUITS D'EXPLOITATION			458	491
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			206 512	198 543
TOTAL charges externes :			206 512	198 543
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			49 985	35 770
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales			21 218 11 667	19 852 11 515
TOTAL charges de personnel :			32 885	31 367
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 306 10 555	1 490
TOTAL dotations d'exploitation :			11 862	1 490
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			5 256	13 667
CHARGES D'EXPLOITATION			306 500	280 837
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(306 041)	(280 346)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(306 041)	(280 346)
Bénéfice attribué ou perte transférée		317 974
Perte supportée ou bénéfice transféré		15 750
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	469 306	116 691
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 222	3 509
Autres intérêts et produits assimilés	217 740	176 935
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 714	15 258
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	695 982	312 393
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	128 069	123 268
Intérêts et charges assimilés	9 599	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	137 668	123 268
RÉSULTAT FINANCIER	558 314	189 125
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	252 273	211 003
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 531	7 098
Produits exceptionnels sur opérations en capital	49	147
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	1 580	7 245
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	10 546	3 103
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	49	147
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	10 595	3 250
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(9 015)	3 995
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	698 020	638 103
TOTAL DES CHARGES	454 762	423 105
BÉNÉFICE OU PERTE	243 258	214 998

PROCIVIS TOULOUSE PYRÉNÉES

*Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396
Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE*

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2023

A. Faits caractéristiques de l'exercice

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 34 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France

La distribution de réserves et la valorisation

Compte tenu de la distribution de réserves intervenue en 2023 pour un montant de 115 K€ la dépréciation des titres de CIFD a été ajustée dans les comptes de la Procivis Toulouse Pyrénées en tenant compte d'une part d'un estimé des dividendes à encaisser et d'autre part de la décroissance de valeur des titres depuis 2015. Cela se traduit par une dépréciation complémentaire de 115 K€, ramenant la valeur nette comptable des titres à 542 K€.

2 - OFS (organisme foncier solidaire)

Après l'obtention de l'avis conforme de Procivis-Ues-ap en septembre 2022 et l'avis favorable du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Occitanie le 11 octobre 2022, l'arrêté du Préfet de Région du 15 novembre 2022 portant agrément de l'OFS STON (Solidarité en Terre OccitaNe) est venu concrétiser la mise en activité de l'OFS de Procivis Sud Massif Central & Toulouse-Pyrénées, dont les trois membres fondateurs sont la SACICAP Sud Massif Central (34% soit 6 800 €), la SACICAP Toulouse Pyrénées (33% soit 6 600 €) et l'ESH Sud Massif Central Habitat (33% soit 6 600 €).

3 - Emprunt obligataire

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

4 - Contexte économique et guerre en Ukraine

La société évolue dans un contexte géopolitique et économique incertain. Les augmentations des coûts des matières premières et des taux d'intérêts constatés depuis 2022 se sont stabilisés fin 2023.

La société a procédé à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes.

B. Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-06 homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et le règlement n°2016-07 du 4 novembre 2016.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2023, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 6 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 353 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

2. Immobilisations corporelles

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

3. Immobilisations financières

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France

Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) – la participation de PROCIVIS TP a été concentrée sur le holding Crédit immobilier de France développement (CIFD) suite à l'apport à cette dernière en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF SUD OUEST.

La valeur nette comptable des titres du Crédit Immobilier de France Développement dans les comptes sociaux de PROCIVIS TP était de 657 K€ au 31 décembre 2022.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres a été ajustée dans les comptes de PROCIVIS TP, se traduisant ainsi par une dépréciation complémentaire de 115 K€. En parallèle, une distribution a été effectuée en mai 2023, permettant la perception de dividendes pour un montant de 115 K€.

Au 31/12/2023, la valeur brute des titres est de 19 845 K€, la dépréciation est de 19 303 K€, la valeur nette est de 542 K€.

4. Créances clients

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

5. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

6. Valorisation et dépréciation des VMP

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- **Produits financiers** : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- **Activité de promotion immobilière** : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

C. Notes sur le bilan

1. Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

Immobilisations corporelles : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

Immobilisations financières :

• PRETS MISSIONS SOCIALES

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 3 893 K€ provisionné pour un montant de 40 K€ soit moins de 1.03 % de l'encours et une valeur nette de 3 853 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par la SACICAP Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « Amortissements » de l'annexe des comptes

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres	QP capital social
SCCV Les 3 Violettes	100	11 763	90 072	49	49	49%
SNC Maurens	100	- 2 747	68 594	49	49	49%
SNC 48 Matabiau	100	- 5 065	11 902	49	49	49%
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 4 338	161 210	49	49	49%
SCCV ZAC St Martin	100	- 22 806	112 163	49	49	49%
SCCV Rte de Montaigut	100	213 321		10	10	10%
SCCV Chemin de Vignaux	100	677		10	10	10%
SCCV Chemin du Chapitre	100	30 176	24 864	10	10	10%
SCCV ZAC Monges	100	- 26 672	130 000	10	10	10%
SCCV Chemin de Gabardie	100	- 8 616	9 500	10	10	10%
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 5 278	443 797	50	50	50%
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 36 842	250 954	10	10	10%
SNC 112 Route de Revel	100	- 24 024	107 099	10	10	10%
SCCV Les Idylles	100	- 52 123	136 480	10	10	10%
SNC Carrée d'Art	100	645 933		10	10	10%
SNC 36 Rue Bêteille	100	- 2 664	21 500	10	10	10%
SARL Parhélie	100	117 523	85 005	8	8	8%
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	- 24 080	49 000	10	10	10%
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 680	39 100	10	10	10%
SCCV Rue de La Gare	100	- 7 276	10	10	10	10%
SCCV Faust & Marguerite	100	93 620	71 349	10	10	10%
SCCV L'Ecrin	100	- 12 457	48 039	10	10	10%
SCCV La Fabrique	100	- 87 541	15 110	10	10	10%
SCCV Coeur Sébazac	100	- 37 304	36 400	8	8	8%
SCCV Chemin de Salabru	100	- 23 814	60 714	10	10	10%
SNC Chairedon Teinturiers	400	138 704	161 518	10 846	10 846	10%
SNC 34 Bd de la Gare	100	67 722	42 982	10	10	10%
SNC Le Belvédère	100	100	3 000	10	10	10%
SCCV Impasse Carnus	100	- 6 263	10	10	10	10%
SCCV Val Quercy	100	100	10	10	10	10%
SNC Ilôt 3 Val d'Aran	100	100		1	1	1%
SCCV Le Moulinou	100	100	10	10	10	10%
SCCV Impasse Canac	100	100	10	10	10	10%
OFS STON	20 000	16 267		6 600	6 600	33%
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 852 795		1 499 805	1 499 805	10%

Nom des filiales	Chiffre d'affaires 2023	Résultat net 2023	Dividendes encaissés
SCCV Les 3 Violettes	4 167	6 663	188 072
SNC Maurens	-	7 847	
SNC 48 Matabiau	23 000	5 165	
SCCV 12 Rue Mathaly	-	3 113	
SCCV ZAC St Martin	551 223	32 906	50 423
SCCV Rte de Montaigut	823 475	213 221	11 679
SCCV Chemin de Vignaux	-	4 423	16 758
SCCV Chemin du Chapitre	160 035	25 076	39 864
SCCV ZAC Monges	1 709 311	38 130	
SCCV Chemin de Gabardie	12 058	8 493	
SNC 181 Rte d'Albi	50 000	20 128	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	21 103	20 998	
SNC 112 Route de Revel	-	1 821	
SCCV Les Idylles	109 140	12 842	
SNC Carrée d'Art	3 543 941	645 833	46 529
SNC 36 Rue Béteille	-	2 118	
SARL Parhémie	2 417 035	163 263	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	8 406	21 525	
SCCV 4 Avenue Mermoz	-	1 187	
SCCV Rue de La Gare	-	7 376	
SCCV Faust & Marguerite	1 905 359	106 956	
SCCV L'Ecrin	-	6 201	
SCCV La Fabrique	-	87 641	
SCCV Coeur Sébazac	-	37 404	
SCCV Chemin de Salabru	8 938	23 914	
SNC Chairedon Teinturiers	428 040	138 304	
SNC 34 Bd de la Gare	1 383 384	67 622	
SNC Le Belvédère	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Impasse Carnus	-	6 363	
SCCV Val Quercy	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SNC Ilôt 3 Val d'Aran	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Le Moulinou	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Impasse Canac	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
OFS STON	-	3 733	
Sud Massif Central Immobilier	-	1 359 785	

2. Capitaux propres

Le Capital social de la société est variable et est composé de 99 496 parts de 15 € soit 1 492 K€ au 31 décembre 2023.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « Etat des Dettes » de l'annexe des comptes).

4. Entreprises liées cf. tableau « entreprises liées » de l'annexe des comptes.

D. Notes sur le compte de résultat

1. Autres achats externes

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud Massif Central :

- La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 76 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 10 K€.
-

2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV filiales sont de 353 K€ soit :

- 50 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 17 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 40 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 47 K€ de la SNC Carré d'Art
- 188 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 12 K€ de la SCCV Rte de Montaigut

Les produits financiers ressortent à 695 K€ contre 312 K€ en 2022. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 469 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD pour 115 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 353 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€
- Les produits des placements pour 215 K€ (contre 138 K€ en 2022)
- Les bonis de liquidation de la SCCV Le Girou pour 3 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 6 K€

3. Charges financières

Les charges financières sont de 138 K€ contre 123 K€ en 2022. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD (115 K€), par une provision sur les prêts missions sociales (14 K€) et par les pertes des SCCV filiales (10 K€)

4. Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels s'élèvent à 2 K€ contre 7 K€ en 2022. Ils sont issus :

- D'un remboursement d'assurance pour la SCCV P1503
- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 1.4 K€

5. Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont 11 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

E. Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

	31/12/2023
Prêts missions sociales	2 465 K€
Caution garanties emprunts	0 K€

F. Evènement postérieur à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.

Immobilisations

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			1 519
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	12 594		1 519
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 517 149		1 499 856
Autres titres immobilisés	125 178		60
Prêts et autres immobilisations financières	2 543 936		4 109 383
TOTAL immobilisations financières :	23 186 263		5 609 299
TOTAL GÉNÉRAL	23 208 997		5 610 818

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
TOTAL immobilisations incorporelles :			10 140	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Inst. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			1 519	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			12 594	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			14 113	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		49	22 016 956	
Autres titres immobilisés			125 237	
Prêts et autres immo. financières		2 760 085	3 893 235	
TOTAL immobilisations financières :		2 760 134	26 035 429	
TOTAL GÉNÉRAL		2 760 134	26 059 681	

Amortissements

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140			10 140
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers		123		123
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	3 746	1 184		4 929
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	3 746	1 306		5 052
TOTAL GÉNÉRAL	13 886	1 306		15 192

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers		123	
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		1 184	
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 306		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	1 306		

Provisions Inscrites au Bilan

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procvivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges Prov. pour garant, données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 187 957 32 691	114 569 13 500	5 714	19 302 525 40 477
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	19 220 648	138 624	5 714	19 353 558
TOTAL GÉNÉRAL	19 220 648	138 624	5 714	19 353 558

État des Échéances des Créances et Dettes

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	3 893 235	3 567 342	325 893
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	3 893 235	3 567 342	325 893
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfiques			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	8 542	8 542	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	6 484 489	657 776	5 826 713
Débiteurs divers	131	131	
TOTAL de l'actif circulant :	6 493 162	666 449	5 826 713
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	475	475	
TOTAL GÉNÉRAL	10 386 872	4 234 266	6 152 606

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	111 285	111 285		
Personnel et comptes rattachés	2 374	2 374		
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 492	2 492		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	7 625	7 625		
Autres dettes	11 792	11 792		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GÉNÉRAL	135 568	135 568		

Charges à Payer

Proclivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 827
Dettes fiscales et sociales	1 666
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	10 436
TOTAL	21 930

Produits à Recevoir

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procvivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	131
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	269
TOTAL	400

Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	475	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	475	

Tableau de variation des capitaux propres

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 500 000		7 560	1 492 440
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	166 230	32 250		198 479
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	540 826	91 374		632 200
Réserves réglementées				
Autres réserves	540 825	91 374		632 199
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	214 998	28 260		243 258
Subventions d'investissement	282 530			282 530
Provisions réglementées				
TOTAL	14 683 287	243 258	7 560	14 918 985

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Participations	17 988	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 237
Autres immobilisations financières		
TOTAL des immobilisations	17 988	2 821 680
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 171 968	4 301 966
Capital souscrit et appelé, non versé		
TOTAL des créances	2 171 968	4 301 966
DISPONIBILITÉS		
TOTAL des disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	50	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		102 144
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL des dettes	50	102 144
CHIFFRE D'AFFAIRES		

Composition du Capital Social

Proclivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise a eation

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	100000	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1	15
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	505	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	99496	15

Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N)		Net (N-1)	
	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Ventes de marchandises - Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
PRODUCTION DE L'EXERCICE				
CHIFFRE D'AFFAIRES				
- Consommation en provenance des tiers	206 512		198 543	
VALEUR AJOUTÉE	(206 512)		(198 543)	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	49 985 32 885		35 770 31 367	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(289 382)		(265 679)	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	458 11 862 5 256		33 457 1 490 13 667	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(306 041)		(280 346)	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	695 982 137 668		317 974 312 393 15 750 123 268	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	252 273		211 003	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	1 580 10 595		7 245 3 250	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(9 015)		3 995	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	243 258		214 998	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	49 49		147 147	
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS				

Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	191 276	RODEZ

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A TOULOUSE

09/07/2024

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26 JUN 2024

Mesdames, Messieurs les Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, en application des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité, soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

1. CONTEXTE ECONOMIQUE EN FRANCE

Le contexte économique en France est marqué par :

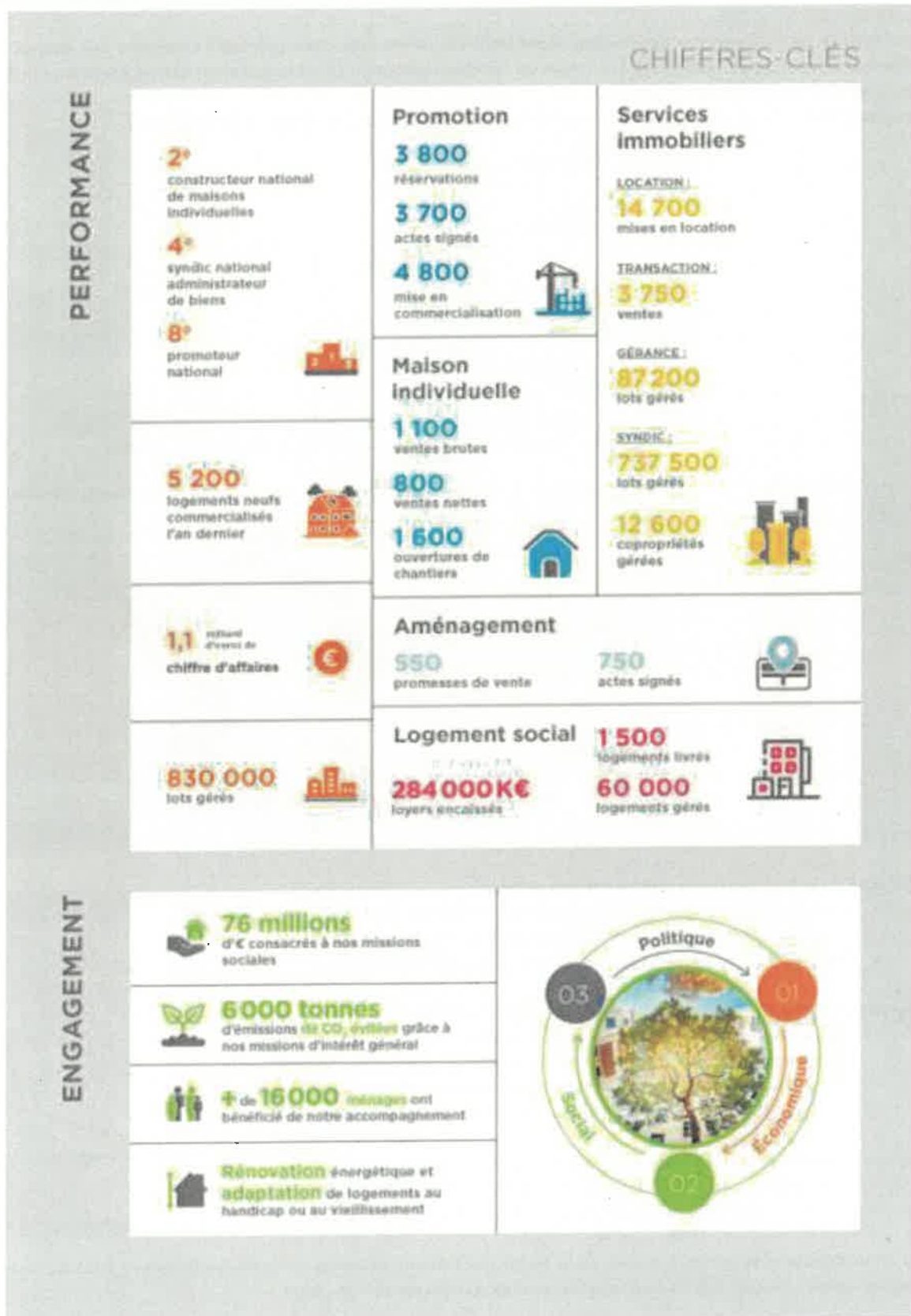
- Une stagnation du produit intérieur brut (PIB) avec 0.9% de croissance en 2023, marquant un net ralentissement par rapport aux 2,5 % enregistrés en 2022 et aux impressionnants 6,4 % de 2021 (source : Insee) ce qui amène Bercy à réviser à la baisse ses projections de croissance en 2024 les ramenant de 1.4% à 1% du PIB (nécessité de nouvelles économies de l'ordre de 10 milliards d'euros).
- Un léger ralentissement de l'inflation (4.9% en 2023 contre la nette accélération en 2022 : 5.2%) : selon les prévisions de la Banque de France de mars 2024, l'inflation devrait atteindre son pic au cours du premier semestre avant de se replier pour se stabiliser autour de 2 % à la fin de l'année 2024 et en 2025.
- Une hausse constante du déficit public (154 milliards d'euros, soit 5,5 % du PIB en 2023) et de la dette publique (110,6 % du PIB) en raison principalement du ralentissement de l'activité économique et donc des recettes fiscales.

Source : rapport environnement économique 2023 – Réseau Procivis

2. L'ACTIVITE DU RESEAU PROCIVIS EN 2023

2.1. Chiffres clés 2023

Les principales données du réseau national Procivis sont reprises dans le graphique ci-après :



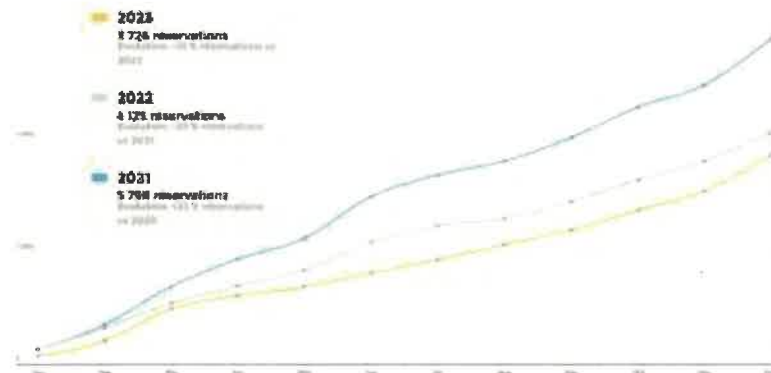
2.2. Promotion immobilière

Dans un environnement délabré, Procivis affiche des résultats bien meilleurs que le marché : quand celui-ci est en repli de 23% en ventes brutes (source FPI) sur l'année 2023, et de 26% réservations nettes compte tenu de la hausse des annulations, le réseau est en retrait de 10%. 16 points d'écart qui montrent que notre ancrage et notre positionnement sont des éléments de résilience dans la crise.

Pour autant, notre production est la plus faible depuis 2018 avec 3 726 réservations nets de désistements à fin 2023. Ce chiffre était de 4 125 à fin 2022.

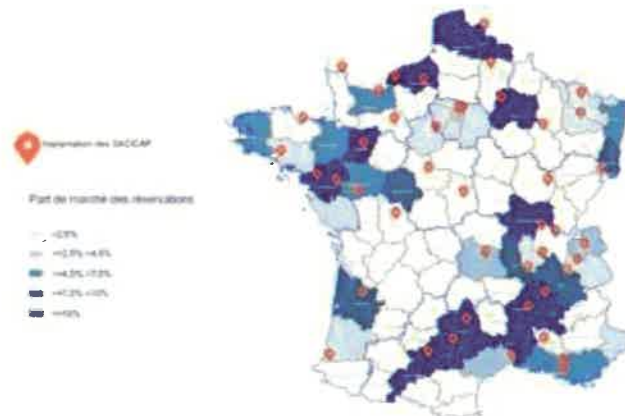
Sur l'année 2023, le nombre des désistements (921) est moins important que celui enregistré l'an dernier (1 082) et est même inférieur à celui de 2021 (969). Les mises en commercialisation (5 141 logements) sont également en retrait (-10%) entre fin 2022 et 2021 (5 728 logements).

La confirmation des actes signés est en hausse de 9% (5 049 à fin 2022 contre 4 611 à fin 2021).



Procivis : Part de marché des réservations Hors ventes en bloc en 2023

La part de marché (*) du réseau se positionne à 4,5% au niveau national. Vingt-sept départements dépassent ce seuil. (* Source : Adéquation)



Par catégorie, les logements réservés représentent :

- 29% de ventes en bloc (1 064 logements) contre 14% à fin 2022 (581 logements)
- 23% de ventes à des investisseurs particuliers, identique à 2022
- 11% des réservations en PSLA à fin 2023 contre 10% à fin 2022.

Sur l'année 2023, les réservations par pôle sont hétérogènes :

- 1 pôle a enregistré 1 051 réservations sur 2023
- 4 autres ont signé entre 200 et 414 réservations, totalisant 1 143 logements
- 8 autres ont produit entre 100 et 200 réservations sommant 1 042 réservations
- 10 pôles affichent moins de 40 réservations (contre 5 en 2022).

Le repli de l'activité sur ces 2 dernières années se fait ressentir sur :

- Les actes signés : -29% entre fin 2023 (3 622 actes) et fin 2022 (5 085 actes).
- Les livraisons : -15% entre fin 2023 (4 089) et fin 2022 (4 829).

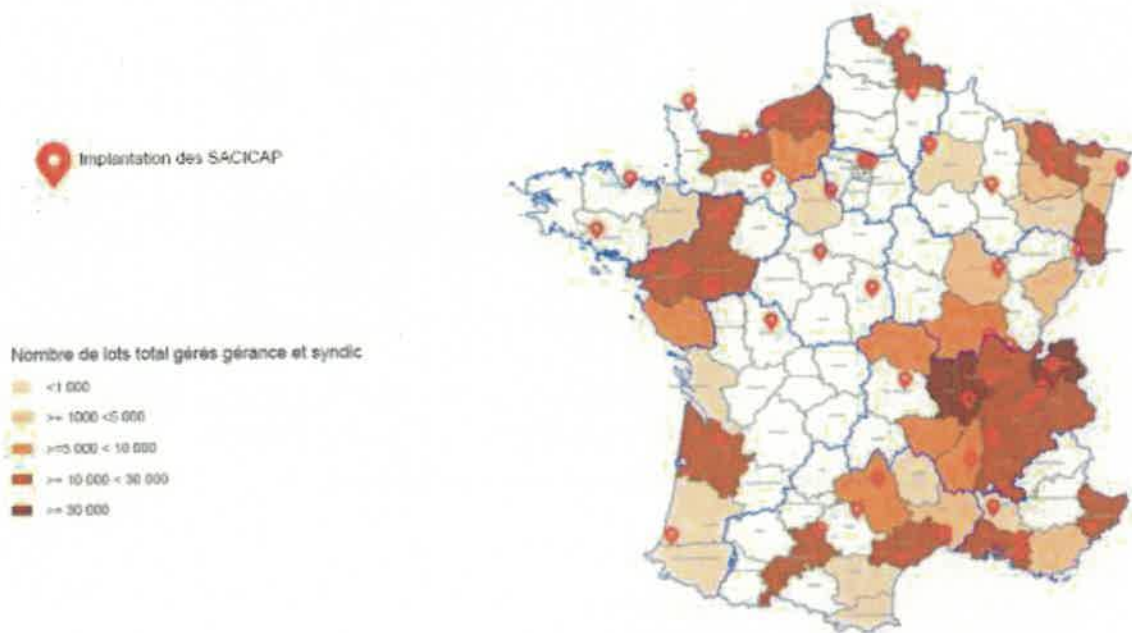
Le ralentissement de l'activité depuis 2 ans se fait dorénavant ressentir sur le chiffre d'affaires 2023 du réseau avec 785 787 K€ (actes signés) contre 1 048 542 K€ fin 2022, soit une baisse de 33% en un an.

2.3. Services immobiliers

Les principales données 2023 par secteur d'activité font état de :

- Location : une grande stabilité (-1% en volume ; +2% en CA) : 14 700 mises en locations
- Transaction : une baisse de 11 % : 3 750 transactions (contre 4 200 en 2022), le dernier trimestre de 2023 aura été le meilleur
- Gérance : 87 200 lots gérés en hausse par rapport à 2022 : cette évolution est notamment le fruit de croissances externes. Les impacts de la mise en place du DPE vont nécessiter une présence redoublée des équipes pour accompagner les propriétaires dans les travaux nécessaires pour faire progresser les indices de logements disposant d'une étiquette E, F et G.
- Syndic : 737 500 lots gérés avec une progression du nombre de copropriétés de 4% : 12 600 copropriétés gérées. L'activité syndic est particulièrement impactée par l'actualité législative avec en point d'orgue de la loi climat et résilience qui touche particulièrement l'activité, en instaurant notamment le plan pluriannuel de travaux et le déploiement du DPE.

Malgré ces difficultés, les activités de gérance et de syndic jouent clairement leur rôle contracyclique dans cette période de crise.



2.4. Procivis Logement Social (PLS)

Procivis Logement Social, groupe de bailleurs sociaux du réseau Procivis créé en 2020. Depuis la fin d'année 2022, le groupe Procivis Logement social compte 8 actionnaires et 9 filiales et gère près de 59 400 logements sociaux pour une production annuelle de 1.477 logements.



L'année 2023 a été complexe pour les bailleurs compte tenu des différents facteurs exogènes cités ci-dessus. Néanmoins, pour le groupe Procivis Logement Social, l'activité s'est maintenue à un bon niveau, soit en 2023 :

- 1 477 logements livrés (logement plus foyers en équivalents logement)
- 59 400 logements gérés
- 268 logements réhabilités
- 283 984 K€ loyers encaissés
- 124 779 K€ d'investissement en production neuve
- 27 081 K€ d'investissement en réhabilitation
- 24 417 K€ de dépenses d'entretien.

Les huit comités métiers (maîtrise d'ouvrage et développement, seniors, patrimoine, gestion locative, fonctions support, finances, dirigeants, communication) instaurés depuis la création du groupe et qui rassemblent les collaborateurs de chaque filiale poursuivent leurs travaux de mutualisation, de partage des bonnes pratiques et de conduite de projets communs au niveau du groupe dès lors que les filiales en portent l'intérêt. Les huit comités métiers se sont réunis plus de 30 fois en totalité sur l'exercice.

Sur 2024, PLS va lancer une étude ambitieuse pour définir sa politique de décarbonation du parc. De nombreux bailleurs en profiteront pour actualiser leur PSP. Pour cela PLS s'est entouré un bureau d'étude Aatiko/Pouget.

2.5. Foncière Procivis

Créée en 2019 pour 18 ans, la Foncière Procivis est un autre outil collectif des SACICAP. Elle est un OPPCI (Organisme professionnel de placement collectif immobilier). Ce fonds d'investissement a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles résidentiels, anciens ou neufs, situés en France en ciblant prioritairement les zones géographiques à forte demande de logements locatifs.

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative de la Foncière Procivis s'établit à 10,80 €, affichant ainsi une performance annuelle de -6,89%.

Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La dépréciation de la plus-value immobiliers pour -2 M€,
- L'appréciation de la plus-value latente du placement en OPC Monétaire pour +161 K€,
- Un résultat de l'exercice qui se solde par un bénéfice de +129 K€. Pour rappel, l'exercice 2022 s'était soldé par une perte de -148 K€. Cette progression s'explique essentiellement par la hausse des revenus locatifs avec la commercialisation des actifs de Montélimar et Rouen au cours du 3T 2023 et la plus-value réalisée sur cession partielle de titres d'OPC Monétaire.

Source : rapport d'activité 2023 – Réseau Procivis

2.6. CIFD

Après plusieurs années de stabilité, la valorisation du titre CIFD a subi en 2020 un fort décrochage sous le double effet de la crise sanitaire et du volume de remboursements anticipés. La recommandation de la valeur du titre CIFD s'établissait à 2.42 € au 31 décembre 2020.

Mi-novembre 2021, un courrier de l'UES-AP informait de la dégradation de la valorisation des titres de CIFD. Puis, le conseil d'administration de CIFD du 16 février 2022 a préconisé une nouvelle dépréciation due à la tendance très défavorable des remboursements anticipés, provoquée par des niveaux de taux d'intérêt très bas et par la dynamique du marché de l'immobilier.

En 2023, la remontée des taux d'intérêt générant une baisse des remboursements anticipés a eu un impact positif sur la valorisation des titres de CIFD. La maîtrise des coûts avec notamment la réduction des effectifs de CIFD a eu un autre effet positif sur la rentabilité de la société.

Les résultats 2023 de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées ne sont plus impactés par CIFD du fait de la provision prudente effectuée des titres.

2.7. Bilan de l'activité sociale et de la RSE

En 2023, les coopératives commencent à prendre le tournant de la RSE. 11 organisations sont déjà dotées d'une stratégie RSE et 8 ont réalisé ou sont en cours de réalisation de leur bilan carbone.

En cours de déploiement, le référentiel RSE de Procivis permet de conforter les points forts du réseau sur plusieurs grands axes de mobilisation des acteurs de l'immobilier.

Les points forts du réseau Procivis :

- L'ancrage territorial (relations avec les collectivités et les associations locales) : 66% avec 11 sociétés qui atteignent le score de 100%
- Actions pour l'écomobilité : 60% avec 6 sociétés qui atteignent 100%
- Sensibilisation des collaborateurs à l'environnement : 61% avec 9 sociétés qui atteignent 100%
- La diffusion des écogestes : 53% avec 9 sociétés qui atteignent le score de 100%
- Actions en faveur de la biodiversité : 47% avec 5 sociétés qui atteignent le score de 100%

3. GROUPE PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES, ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

En préambule à la présentation des comptes, une présentation des activités de filiales est présentée ci-après.

3.1. Promotion immobilière : Eclisse Promotion

Etapes	2023 (Nb lots)	2022 (Nb lots)	Variations (Nb lots)
ENGAGEMENT FONCIER	584	147	437
DEPÔT PC/PA	1 214	634	580
OBTENTION PC/PA	663	228	435
PC EN RECOURS	81	195	-114
PC/PA REFUSES	136	90	46
PARTICIPATIONS CONCOURS	449	330	119
ACHAT TERRAIN	177	222	-45
LANCEMENT COMMERCIAL	287	164	123
OUVERTURE DE CHANTIER	179	146	33
LIVRAISON D'OPERATION	98	324	-226
LOTS EN COURS DE CONSTRUCTION	228	237	-9
RESERVATIONS	148	127	21
VENTE ACTEE	90	159	-69

D'une vue d'ensemble, l'activité d'Eclisse Promotion en 2023 est marquée par différentes données, illustrant une politique volontariste :

- Une nette évolution de l'engagement foncier avec pour corollaire une notable progression du nombre total de lots en dépôt de permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA), concrétisée par un bon taux de conversion : 663 lots en PC obtenus, soit 435 lots en plus par rapport à 2022.
- Une hausse également des lots en lancement commercial : 289 lots (7 opérations) avec une bonne répartition entre les deux zones d'activité : agglomération ruthénoise et agglomération toulousaine. Dans ce dernier secteur, trois opérations lancées en 2023 ont été ciblées avec une commercialisation de logements éligibles au bail réel solidaire (BRS).
- Une progression du nombre de lots en ouverture de chantier, après une baisse continue en 2021 et 2022 dont le dernier trimestre annonçait l'amorce d'une reprise,
- Une stabilisation des programmes en construction,
- Une courbe descendante au niveau des livraisons : on retient cependant un positionnement renforcé dans le marché de la rénovation avec 47 sur 98 logements livrés dans des programmes de rénovation : un château en périphérie Toulousaine et un ancien couvent en cœur de ville en recyclage urbain.
- Des stocks plus importants à Toulouse qu'à Rodez
- Un ralentissement dans les ventes actées, la vente étant naturellement impactée par la hausse des taux d'emprunt, les coûts augmentés de la production et la baisse du pouvoir d'achat.

Dans un contexte toujours compliqué dans le secteur de la promotion qui a connu d'importantes fluctuations ces dernières années, la politique de développement de la société demeure dynamique avec :

- Plus de 600 lots en obtention de permis de construire, permis d'aménager,
- De bonnes réserves foncières dans de bons emplacements,
- De solides fonds propres,
- Le maintien d'un bon taux de rentabilité des opérations.

Au niveau de la structure, on note le changement de Président en avril 2023 : Christophe PALOUS succédant à Christian THOMASSON.

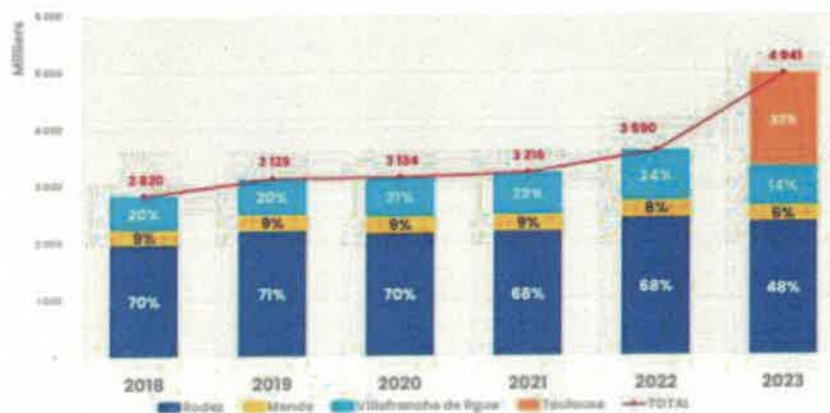
3.2. Services immobiliers : SA Immo de France Sud Massif Central & ses filiales : SARL Lozère Gestion – SARL Immo de France Tranier – SAS Immo de France Toulouse Balma

Etapas	2023 (nb lots)	2022 (nb lots)	Variations (lots)
GÉRANCE Nb lots CMC	4 653	3 522	+32%
SYNDIC Nb lots CMC	9 204	5 344	+72%
SYNDIC NB LOGEMENTS	429	250	+48%
TRANSACTION ARRIVÉES	171	210	-18%

La branche administration de biens du groupe Procvivis SMC TP continue sa croissance de manière organique sur ses territoires origines par le biais de la croissance externe et de l'acquisition en 2023 de la société de services immobiliers du groupe Acantys Immobilier à Toulouse qui a pris en janvier 2024 l'appellation : Immo de France Toulouse Balma. Cette acquisition constitue un outil complémentaire à l'activité de promotion dans l'agglomération toulousaine où Eclisse Promotion a une production de logements neufs en constante évolution depuis 2014.

Cette société, comptant plus de 3 500 lots de copropriétés en syndic, plus de 1 100 lots en gestion locative, un service transaction avec deux points d'accueil, est donc entrée dans le portefeuille d'Immo de France Sud Massif Central, expliquant les variations importantes au niveau du nombre de lots en gérance et syndic de copropriétés. La transaction accuse une baisse selon la tendance nationale, dans un contexte où interfèrent difficulté d'accès au crédit et crise économique.

- Evolution du CA agrégé (K€) - Périmètre : IDF SMC & filiales inclus IDF TLS BALMA



En 2023, il est constaté une baisse générale dans l'ensemble des sociétés historiques (IDF SMC, IDF TRANIER, LG). Ceci s'explique majoritairement par le recul du marché de la transaction immobilière.

L'entrée dans le groupe de l'entité Immo de France Toulouse Balma (IDF TB) permet d'inverser la tendance avec une croissance significative du chiffre d'affaires. Toutefois, cette situation à fin 2023 est à pondérer par l'évolution de l'activité constatée chez IDF TB. En effet, cette entité connaît également un recul du volume de transaction compte tenu du contexte économique et social toulousain.

L'exercice 2023 affiche toutefois un niveau d'activité de bonne tenue dans un contexte difficile et des contraintes réglementaires croissantes.

Au niveau de la structure, on note le changement de Président en mai 2023 : Yves CALMEJANE succédant à Christophe PALOUS.

3.3. OFS STON

Agréé en novembre 2022, l'OFS STON a pour associés fondateurs : Procivis Sud Massif Central, Procivis Toulouse Pyrénées et Sud Massif Central Habitat.

Il a pour but de conduire et développer une activité d'intérêt général consistant en l'acquisition et la gestion de terrains en vue de la réalisation de logements à usage d'habitation plus spécifiquement en zones tendues afin de faciliter l'accès à la propriété de preneurs de bail réel solidaire (BRS).

L'OFS STON a par son conseil d'administration du 27 juillet 2023 mis en place son règlement intérieur instaurant :

- Le comité d'engagement statuant sur les opportunités d'investissement avec notamment pour mission d'accepter ou de refuser les projets d'acquisition foncière ou immobilière,
- Le comité d'agrément des preneurs BRS.

L'OFS STON a fléché, plus d'un an après sa création sept opérations de promotion immobilière éligibles au Bail réel solidaire (BRS) Sur les marchés où le prix du foncier demeure élevé, la pertinence du BRS est avérée par l'appétence du public éligible et donc par le succès rencontré dans sa commercialisation.

Pour rappel, l'OFS STON porte le foncier qu'il loue à un acquéreur via un bail réel solidaire (BRS) qui devient propriétaire du bâti.

La première commercialisation en BRS a été lancée en avril 2023 : en février 2024, 50 réservations en BRS ont été comptabilisées février 2024.

Nom opération (total lots)	Nb lots BRS	Réservation	
		03/2023-10/12/2023	03/2023-31/03/2024
Les châtaigniers (20 lots)	20	14	14
Dizen (10 lots)	10	5	5
Sonora (34 lots)	6	2	4
Vista Verde (34 lots)	30	16	21
Pachamama (27 lots)	15	2	6
Ricochets (16 lots)	3	-	2
Botanist (100 lots)	17	-	1
7	101	39	53

3.4. PROCIVIS Sud Massif Central

En 2023, les 110 ans de la société ont été soulignés lors de l'assemblée générale annuelle, une occasion de rappeler les valeurs fortes du groupe :

- L'importance d'être en réseau,
- La force et la pertinence du modèle coopératif,
- L'ancrage territorial,
- L'esprit de collégialité prévalant au sein du réseau.

Cent-dix ans d'action au cours desquels, Procivis SMC a accompagné les politiques publiques et les changements sociétaux et s'est appliqué à poursuivre sa mission en se dotant de nouveaux outils et en confortant sa présence au plus près du terrain et des besoins.

Par ailleurs, la RSE est un concept ancré dans l'ADN du groupe SMC & TP depuis plus de 110 ans. Un rapport dédié aux actions menées est annexé au présent rapport. Il est également annexé le rapport dédié à l'activité des missions sociales et environnementales de Procivis SMC TP.

Enfin, la société a continué son activité autour de la structuration et le renforcement des fonctions supports de la holding au service des filiales opérationnelles œuvrant à plus de cohésion et de transparence.

3.5. PROCIVIS Toulouse Pyrénées

3.5.1. Faits de l'exercice

Depuis 2020, les sociétés Procivis SMC et TP ont une direction commune et mènent une action concertée tant dans le secteur de leurs missions sociales que dans l'activité de promotion immobilière où Procivis TP est associée à hauteur de dans les opérations de promotion immobilière d'Eclisse Promotion, filiale de Procivis SMC.

Depuis 2022, Procivis SMC détient plus de 50 % du capital social de Procivis TP afin de consolider les liens étroits entre ces deux entités agissant sur un même territoire et sans aucune modification au niveau de la gouvernance. Ce nouveau taux de détention offre la possibilité d'une communication financière (comptes consolidés) plus aisée au niveau de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées, ce qui correspond à la réalité de son activité.

Depuis sa sortie de Pierre Passion en 2021, Procivis TP n'était plus dans un pôle immobilier et n'était pas dans le périmètre de la holding immobilière du groupe : Sud Massif Central Immobilier.

Par décision de l'AG de la SAS SMCI en décembre 2023, Procivis TP est revenu dans un pôle immobilier par suite de souscription au capital de la holding immobilière SMCI à hauteur de 10% (pour un montant de 1 499 805 €, soit 99 987 actions d'une valeur unitaire de 15€).

Depuis décembre 2023, les deux sociétés ont une présidence commune : Claude GRAND succédant à Guy COMBRET à la présidence de Procivis SMC.

3.5.2. Structure

Le conseil d'administration est composé au 31 décembre 2023 de 16 membres.

Au cours de la présente assemblée générale, seront proposés les renouvellements des mandats d'administrateurs arrivant à échéance comme ci-après :

- PROCIVIS Sud Massif Central, représenté par Madame Nathalie PLAT SOLAZZI,
- Madame Sylvie LABESSAN,
- SA d'HLM ALTEAL, représentée par Monsieur Philippe TRANTOUL,
- SICOVAL, représenté par Monsieur Jacques SEGERIC,
- Communauté Urbaine de Toulouse Métropole, représentée par Monsieur Gérard ANDRE.

Sera également ratifiée par l'assemblée générale, la cooptation de Monsieur Yves CALMEJANE, administrateur à titre personnel, par suite de la démission de Monsieur Guy COMBRET, le 15 décembre 2023.

La vie sociale de l'entreprise s'est déroulée normalement avec une assemblée générale (27 juin) et 2 conseils d'administration (12 avril, et 15 décembre 2023).

3.5.3. Actionnariat au 31 décembre 2023

a - Répartition par catégories

Au 31 décembre 2023, les 43 associés de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES sont ainsi répartis par catégories :

Catégories		Nombre d'associés	Nombre de parts
Catégorie 1	Accédants à la propriété	4	4
Catégorie 2	Salariés	1	1
Catégorie 3	Collectivités territoriales et groupements	7	24 362
Catégorie 4	Organismes HLM	3	70
Catégorie 5	Partenaires économiques et sociaux privés	5	20 327
Catégorie 6	Autres SACICAP	3	54 623
Catégorie 7	Personnes physiques contribuant à l'activité par tout moyen	8	63
Catégorie 8	Bénévoles historiques	12	46
Total		43	99 496

b - Répartition par collèges

Au 31 décembre 2023, les collèges de la PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES sont ainsi constitués :

Collèges (Indiquer pour chaque collège l'intitulé retenu)	catégorie d'associés composant le collège	% de capital détenu par chaque collège	% des droits de vote de chaque collège
<i>Collège 1 : Autres SACICAP et leurs filiales</i>	6	54.90%	10%
<i>Collège 2 : Collectivités locales et Groupements</i>	3	24.49%	20%
<i>Collège 3 : Synergie logement social</i>	4	0,07%	10%
<i>Collège 4 : Développement – Partenaires impliqués dans l'accession sociale et les missions sociales</i>	7	0,06%	50%
<i>Collège 5 : Cohésion et développement</i>	1, 2, 5 et 8	20.48%	10%
TOTAL		100,00%	100%

c - Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est indiqué qu'au 31 décembre 2023, 1 salarié de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES détient 1 part sociale à 15 € (catégorie 2, collège 5 ayant 10 % des droits de vote en assemblée générale)

d - Associés ayant acquis ou perdu la qualité d'associé au cours de l'exercice

En application des dispositions de l'article 12-3 des statuts de la société, un état récapitulatif des entrées et sorties d'associés intervenues au sein de l'actionnariat au cours de l'exercice 2023 est donné ci-après :

Entrées d'associés : 1

- catégorie 1 : accédant à la propriété

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts	Capital
BAGNAROSA Marjolaine	15/12/2023	5	1	1	15 €

Sorties d'associés : 3

- catégorie 8 : bénévoles historiques
- catégorie 5 : partenaires économiques et sociaux privés

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts	Capital
CAUX Madeleine	29/06/2023	5	8	2	30 €
MICHEL THIERRY TISSUS	29/06/2023	5	5	500	7 500 €
PAGES Georges	29/06/2023	5	8	3	45 €

Transfert de convention de prêt de titres : 1

- catégorie 7 : personnes physiques et morales contribuant par tout moyen au projet

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts transférées	Capital transféré
CALMEJANE Yves	15/12/2023	4	7	10	150 €

Par suite de la cooptation de Monsieur Yves CALMEJANE en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Guy COMBRET, démissionnaire, PROCIVIS Sud Massif Central concède à Monsieur Yves CALMEJANE, un prêt de consommation portant sur dix actions de PROCIVIS Toulouse Pyrénées, jusqu'alors prêtées à Monsieur Guy COMBRET.

e - Capital social au 31 décembre 2023

Le montant du capital social de la société au 31 décembre 2023 s'élève à : 1 492 440 € (un million quatre cent quatre-vingt-douze quatre cent quarante euros) divisé en 99 496 parts de 15 € chacune.

f - Conditions d'admission des associés dans les catégories et collèges

Nous vous rappelons que le conseil d'administration de la société, conformément à l'article 11-2 des statuts a précisé les modalités d'admission des associés dans les catégories et collèges, dans le cadre d'un règlement intérieur que nous vous rappelons ci-dessous :

• Pour la catégorie 1 : accédants à la propriété

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des « bénéficiaires » ne peut être inférieur à un.

Les accédants à la propriété sont informés par tout moyen des particularités de la SACICAP dès leur première opération.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat dont bénéficie l'accédant à la propriété, sa durée, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration

• Pour la catégorie 2 : salariés

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des salariés ne peut être inférieur à un.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat de travail, l'ancienneté du salarié, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 3 : collectivités territoriales et leurs groupements

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « collectivités territoriales et leurs groupements » est au minimum d'un.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, les opérations d'habitat social réalisées par la société en liaison avec la collectivité territoriale concernée, l'intérêt que celle-ci aura manifesté en faveur de l'accession sociale à la propriété et son intention de développer ce type d'opérations dans les 2 ans de la demande d'admission.

• Pour la catégorie 4 : organismes HLM

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « organismes HLM » est au minimum d'un.

Sont notamment pris en compte comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie : l'importance du parc social détenu, la capacité de l'organisme à satisfaire à l'engagement de relogement des accédants à la propriété rencontrant des difficultés, les synergies existantes ou à mettre en œuvre avec la SACICAP, la qualité de l'actionnariat de référence... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 5 : partenaires économiques et sociaux privés

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'implication passée et future des partenaires dans la vie de la société, la synergie pouvant être trouvée entre les secteurs d'activité, l'absence d'incompatibilité avec le projet économique et social de la SACICAP... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 6 : autres SACICAP

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Les autres SACICAP adhérentes à l'UES-AP ou leurs filiales détenues majoritairement pourront être admises en qualité d'associé de cette catégorie en fonction de l'ancienneté de leur participation au capital de la société, des synergies trouvées dans la conduite de leurs projets respectifs, de la cohésion qui peut résulter de l'échange d'expériences, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• **Pour la catégorie 7 : personnes physiques et morales contribuant par tout moyen au projet**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur, l'action en faveur de l'intérêt social et du projet, l'apport en termes d'image, la qualification dans le domaine du logement présentent un réel intérêt pour l'action conduite par la SACICAP.

• **Pour la catégorie 8 : bénévoles historiques**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur.

3.5.4. Prises de participations ou cessions significatives

3.5.4.1. Prises de participations (dans SCCV, SNC, SARL) :

- SCCV IMPASSE CARNUS : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 % par suite de création de société immatriculée le 15/03/2023
- SCCV VAL QUERCY : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 20/09/2023
- SNC LE BELVEDERE : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 % par suite de création de société immatriculée le 12/07/2023
- SNC ILOT 3 VAL D'ARAN : 4 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 1 %, par suite de création de société immatriculée le 09/10/2023
- SCCV LE MOULINO : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 28/09/2023
- RUE DES EPINETTES (SNC, anciennement IMPASSE DE CANAC : dénomination sociale modifiée le 14/03/2024) : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 06/10/2023.

- Sud Massif Central Immobilier (SMCI) : 99 987 parts à 15 €, soit une participation à hauteur de 10% par suite d'augmentation du capital de SMCI sur décision de l'assemblée générale du 15 décembre 2023.

3.5.4.2. Cessions de participations (dans SCCV, SNC, SARL, ...)

- Néant

3.5.4.3. Dissolutions – liquidations

- SCCV LE GIROU : dissolution en date du 27 novembre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023

3.5.5. Les résultats financiers

3.5.5.1 Soldes Intermédiaires de gestion

La production de l'exercice 2023 est de 0 €.

Les consommations en provenance des tiers sont de 207 K€ (contre 199 K€ en 2022). Ces consommations reprennent les divers achats et services extérieurs dont :

- la refacturation de Procivis SMC pour 87 K€ (81 K€ en 2022)
- honoraires : 7 K€ (CAC, ...)
- assurances : 12 K€
- cotisations (UESAP, ADIL, USH...) : 75 K€
- loyer : 13 k€
- publicités : 4 k€ (Bâche les Minimes, Film missions sociales)
- frais bancaires : 2 k€...

La valeur ajoutée s'élève à -207 K€ contre -199 K€ en 2022.

Les impôts et taxes en 2023 (50 K€) sont supérieurs au montant en 2022 (36 K€). Cela provient d'une hausse de la TVA non récupérable.

Les charges de personnel sont de 33K€ (contre 31 K€ en 2022).

L'excédent brut d'exploitation est en baisse de - 289 K€ contre - 266 K€ en 2022. La baisse de l'EBE est due essentiellement à l'augmentation de la refacturation et de la hausse de la TVA non récupérable.

Les charges diverses d'exploitation sont de 17 K€. Elles se composent essentiellement des indemnités compensatrices versées aux administrateurs, des dotations aux amortissements sur immobilisations et de provisions sur dépréciations de comptes courants de la SNC Le Belvédère et de la SCCV La Fabrique.

Le résultat d'exploitation ressort à -306 K€ contre -280 K€ en 2023.

Les produits financiers ressortent à 695K€ contre 312 K€ en 2022. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 469 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD pour 115 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 353 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€,
- Les produits des placements pour 215 K€ (contre 138 K€ en 2022),
- Le Boni de liquidation de la SCCV Le Girou pour 3 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 6 K€

Les charges financières sont de 138 K€ contre 123 K€ en 2022. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD (115K€), par une provision sur les prêts missions sociales (14K€) et par les pertes des SCCV filiales (10K€)

Les produits exceptionnels s'élèvent à 2 K€ contre 7 K€ en 2022. Ils sont issus :

- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 1,4 K€,
- D'un remboursement d'assurance pour la SCCV P1503

Les charges exceptionnelles sont de 11 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

Le résultat exceptionnel est donc négatif sur l'exercice (-9 K€)

Le résultat net ressort donc à 243 K€, contre 215 K€ pour 2022.

3.5.5.2 Bilan

Le bilan, établi au 31 décembre 2023, constate un total de 15 055 K€, contre 14 801 K€ en 2022.

A l'actif

Les immobilisations corporelles nettes sont de 9 K€.

Les immobilisations financières nettes sont de 6 692 K€ (3 965 K€ en 2022), comprenant les participations pour 2 840 K€ nettes des dépréciations sur titres enregistrées et les prêts missions sociales pour 3 853 K€. Le montant de la dépréciation sur les titres CIFD s'élève à 19 302 K€ pour un total de 19 845 K€ enregistrés en titres de participation. En 2023, Procivis Toulouse Pyrénées a fait l'acquisition de 99 987 parts de Sud Massif Central Immobilier pour un montant de 1 500 K€.

En complément, l'encours des prêts missions sociales est de 3 853 K€ (2 511€ en 2022) provisionné pour 40 K€.

Les créances sont de 6 483 K€ contre 1 850 K€ en 2022. Ces créances correspondent principalement aux avances de trésorerie (6.484 K€) en compte courant faites principalement à PROCIVIS SMC dans le cadre de la gestion du groupe PROCIVIS SMC TP. Sur l'exercice 2023, une provision sur dépréciation sur le compte courant de la SNC Le Belvédère a été constatée à hauteur de 100% soit 3 K€ et à hauteur de 50% sur le compte courant de la SCCV La Fabrique soit 8 K€.

La situation de trésorerie s'établit à 1 870 K€ en 2023 contre 8 976 K€ en 2022 soit une baisse de 7 106 K€.

Au passif

Les capitaux propres sont de 14 919 K€ contre 14 683 K€ en 2022.

Les dettes passent de 115 K€ en 2022 à 128 K€ en 2023. Ces dettes correspondent principalement à la refacturation de Procivis SMC payée début 2024.

3.5.5.3 Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2023	2022	2021	2020	2019
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 492 440	1 500 000	1 299 885	1 299 900	1 302 270
Nombre de parts sociales	99 496	100 000	86 659	86 660	86 818
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	8 675	3 580
Résultat avant impôt, amortissements et provisions	377 474	324 498	931 506	567 534	1 078 625
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	243 258	214 998	- 4 488 331	- 2 858 970	280 112
Résultat distribué	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,79	3,24	10,75	6,55	12,42
Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,44	2,15	- 51,79	- 32,99	3,23
Dividende attribué	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	2
Masse salariale	21 218	19 852	20 548	101 001	129 574
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	11 622	11 517	11 736	54 595	71 190

c) Affectation du résultat

L'ensemble de ces comptes fera l'objet d'un examen à la prochaine assemblée générale, à l'approbation de laquelle ils seront soumis.

Le Président propose aux administrateurs d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 243 257.58 €, comme suit :

- Réserve légale	36 488.64 €
- Réserve statutaire	103 384.47 €
- Dividendes	0,00 €
- Autres réserves impartageables	103 384.47 €
- Réserve de prévoyance	0,00 €
- Report à nouveau	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à : 0.00 €.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

EXERCICE	Nombre de titres rémunérés	Dividende/Intérêt statutaire
31/12/2022	100 000	0,00 €
31/12/2021	86 659	0,00 €
31/12/2020	86 660	0,00 €

4. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Faits caractéristiques de l'exercice :

Les années précédentes ont été marquées :

- La crise sanitaire,
- La guerre en Ukraine
- Une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...,
- Des difficultés d'approvisionnement,
- L'impact de l'augmentation des taux d'intérêts et ses conséquences sur les financements immobiliers,

Ces tendances se poursuivent actuellement en 2024.

Dans ce contexte géopolitique et économique, la société a procédé depuis ces derniers exercices à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes. Les incidences liées au contexte général et celui des crises en cours pourraient continuer à amener des évolutions défavorables susceptibles d'impacter les conditions de réalisation des opérations en cours et donc avoir des incidences sur les résultats de la société et des filiales ou entités du groupe.

Toutefois, la société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux une conjoncture difficile.

5. LES PERSPECTIVES

5.1. Promotion immobilière | Eclisse Promotion

Comme dans les années passées, la société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux une conjoncture difficile. Une reprise s'avère peu envisageable avant 2026 au mieux, voire 2028. D'où toute l'importance d'adapter notre production aux données du marché.

Plus précisément, les perspectives sont telles par secteur :

- A Rodez : en consolidant les liens avec la collectivité et axant le développement sur des projets structurants tels que Cœur Sébazac (création d'un quartier et d'une vie de quartier), des projets dans l'agglomération ruthénoise dont une nouvelle opération de recyclage urbain en centre-ville et en poursuivant les projets de la Rue Bêteille,
- A Toulouse dans son agglomération : mêmes objectifs avec des projets novateurs comme ceux de Brouardel (dont un premier PC a été obtenu en 2024, La Vache, Malepère ou Ancely qui représentent un total de plus de 1 500 logements réalisés dans les quatre à cinq années à venir.
- En Ile-de-France avec un développement d'activité autour de projets bien engagés notamment dans le Val-de-Marne et en créant un lien avec la communauté des Aveyronnais de Paris (projet en cours).

Enfin, via l'Organisme de foncier solidaire OFS STON, la production d'une offre de logements commercialisés en Bail Réel Solidaire (BRS) s'avère un outil très efficace pour parfaire l'offre en accession à la propriété en zone de tension foncière.

La société continuera à œuvrer en faveur du changement dans la politique de production avec ouverture sur de nouveaux axes:

- Ventes de lot en bloc,
- Ventes de lots gérés,
- Ventes dans le tertiaire,
- Ventes en BRS.

Dans un contexte fait d'indicateurs instables, une attention particulière continuera à être portée à la mesure du risque tout en maintenant un niveau de production.

5.2. Services immobiliers | Immo de France SMC et ses filiales

Dans le contexte actuel, Immo de France Sud Massif Central est exposé dans une moindre mesure (gestion locative : risque d'impayés ou de vacance, impact léger dans la transaction, syndic non impacté) même si les contraintes réglementaires sont à la hausse.

Immo de France SMC a poursuivi sa croissance à Toulouse après la création d'Immo de France Toulouse en 2022 avec le rachat d'Acantys Immobilier en juillet 2023.

Consécutivement à ces dernières opérations de croissance externe, Immo de France SMC s'analyse maintenant comme une holding gérant l'ensemble de l'activité de services immobiliers du groupe Procivis SMC TP, piloté de Rodez en parfaite synergie.

Le travail de Procivis SMC TP dans Immo de France SMC a commencé avec le rachat d'Acantys Immobilier en juillet 2023 et l'aide des fonctions supports du groupe et il va se poursuivre via les points suivants :

- un schéma de consolidation dans l'ensemble de l'activité qui n'existe pas à ce jour tout en restant vigilant aux spécificités de chaque entité,
- une structuration avec la mise en place d'une trésorerie pilotée,
- une homogénéisation dans la tarification, dans les outils, le management.

Le travail de reporting va se poursuivre afin de mieux analyser les données et cibler les synergies à mettre en place entre tous les services.

5.3. Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

Les perspectives demeurent un exercice périlleux. Néanmoins, la solidité des fonds propres des sociétés du groupe demeure un bon indicateur pour rebondir en sortie de crise.

Dans l'actuel contexte de l'immobilier, Procivis SMC TP est soumis aux aléas conjoncturels et garde en perspectives notamment :

- Le déploiement de la nouvelle convention missions sociales au niveau du groupe, qui nous engage désormais sur nos territoires Sud Massif Central et Toulouse Pyrénées jusqu'en 2030 pour plus de 20 millions d'euros,
- Le déploiement et le renforcement de la démarche RSE (responsabilité sociétale des entreprises) autour des trois axes du développement durable : environnement (biodiversité, transition énergétique), économie (soutien au tissu associatif local : sportif, culturel, patrimoine) et social (bien-être en entreprise, accompagnement des ménages les plus modestes).

Enfin, Procivis SMC TP prépare, conjointement avec 3 SACICAP, du réseau et l'UESAP, une réponse à l'appel à projets ORENO, porté par l'ADEME (Agence de la transition écologique).

Celui-ci a pour objectif de révéler des opérateurs ensemble de la rénovation, à destination des copropriétés, afin de voir émerger des programmes complets de travaux, permettant la rénovation énergétique du bâti avec un reste à charge minimal.

PROCIVIS SMC TP, en tant qu'acteur complet de l'habitat, dispose de toutes les compétences de gestion, réalisation et financement, pour pouvoir mener à leur terme des opérations de rénovation énergétique sur les copropriétés de son parc immobilier.

Le projet de création d'un fonds de dotation s'inscrit pleinement dans le développement de la politique RSE de Procivis SMC TP avec des premières idées sur le volet culturel, soit avec des fonds soit avec des apports de main d'œuvre.

L'année 2024 verra également la mise en œuvre de la seconde révision coopérative portant sur les exercices 2019 à 2023, en réponse à l'obligation légale de révision coopérative quinquennale conformément à la loi de 1947.

6. LE MOT DU PRESIDENT : Claude GRAND

« Un constat en effet : celui d'un contexte économique dégradé, un marché de l'immobilier au plus mal avec des taux d'intérêt élevés, des transactions de logements en berne, des constructions neuves en repli, une inflation impactant le pouvoir d'achat... autant de sources d'inquiétudes et de points de vigilance.

Face à cela, les atouts de Procivis SMC TP : un groupe riche d'une longue histoire, solidement ancré dans son territoire avec une ambition forte de contribuer à son développement, un groupe porteur de valeurs humaines : ambition, audace, humilité, travail et respect des hommes, un groupe fort, dynamique, reconnu au niveau régional, solide financièrement et disposant d'une organisation structurée et efficace.

Tout cela permet de traverser la crise actuelle mieux que d'autres acteurs et d'envisager le futur avec sérénité et ce non sans rigueur et vigilance quant au maintien de notre identité notamment par nos missions sociales et notre engagement sociétal, dans une recherche constante de performance économique et de croissance en saisissant les opportunités et enfin, dans le respect de chacune des entités du groupe dans leurs spécificités tout en optimisant une organisation et un pilotage groupe, rendu indispensable par notre croissance ».

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

ANNEXES
AU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 27 JUIN 2024

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE 2023

1. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 1° du code de commerce, est dressée ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la société durant l'exercice :

Monsieur Claude GRAND

Né le 24/12/1954 à TONNEINS (47)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Président, administrateur

Vice-Président, administrateur

Membre du Conseil de Surveillance

Administrateur

Administrateur

Administrateur

Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

RAGT Rouergue Auvergne Gévaudan Tarnais

IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (représentant
Eclisse Promotion)

GIE LOGIMIP

ECLISSE PROMOTION

OFS STON (représentant PROCIVIS Toulouse
Pyrénées)

Monsieur Guy COMBRET

Né le 14/04/1952 à RODEZ (12)

Demeurant 34, rue Henry Jaudon 12000 RODEZ

Vice-Président, administrateur

Vice-Président, administrateur

Administrateur

SAS SMCI

Gérant associé

Président, administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (fin de mandat le
15/12/2023)

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (début de mandat le
14/12/2023)

ECLISSE PROMOTION

IMMO DE France SUD MASSIF CENTRAL (représentant
SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER)

SCI COMBRET IMMO

OFS STON (représentant PROCIVIS Sud Massif
Central)

Monsieur Cyril GASPAROTTO

Né le 21/12/1980 à TOULOUSE (31)

Demeurant 181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE

Directeur Général

Directeur Général

Directeur Général

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

ECLISSE PROMOTION

Directeur Général	IMMO DE FRANCE TOULOUSE BALMA (depuis le 23 novembre 2023)
Vice-Président, administrateur	ESH SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
Administrateur	CAUTIALIS (représentant PROCIVIS Sud Massif Central, Président du comité d'audit, Président du comité des risques)
Administrateur	ESH LOZERE HABITATIONS (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)
Administrateur	GIE SUD MASSIF CENTRAL LOGEMENTS (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)
Administrateur	HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE (HSO) (représentant PROCIVIS Toulouse Pyrénées)
Administrateur	COOPERATIVE UN TOIT POUR TOUS (représentant PROCIVIS Toulouse Pyrénées)
Administrateur	OFS STON
Administrateur	PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)
Administrateur	ESH AVEYRON HABITAT (représentant PROCIVIS Logement Social)
Administrateur	PROCIVIS UES AP (cooptation 9 mai 2023)
Administrateur	PROCIVIS IMMOBILIER (fin de mandat 1 ^{er} septembre 2023)

ALTEAL

Né le 16/07/1965 à TOULOUSE (31)

Demeurant 4, rue François Villon 31700 CORNEBARRIEU

Administrateur, représentant la société ALTEAL
 Administrateur
 Directeur Général
 Administrateur
 Directeur Général
 Administrateur

Représentée par Monsieur Philippe TRANTOUL

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 GIE Habitat en Région
 ALTEAL
 SOCIETE LOCALE D'EPARGNE HAUTE-GARONNE OUEST
 SAC Habitat en région Occitanie
 SA HLM Un Toit pour Tous

ASSOCIATION D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 65)

Née le 15/09/1958 à BAGNERES DE BIGORRE (65)

Demeurant 19, rue Lordat, 65190 TOURNAY

Administratrice
 Directrice
 Administratrice

Représentée par Madame Anne COLAT PARROS

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 ADIL 65
 OPH 65 (représentant ADIL 65)

Monsieur Bernard BIROT

Né le 04/08/1957 à ALBI (81)

Demeurant 5, Rue des Potiers 31000 TOULOUSE

Administrateur
 Administrateur
 Président, administrateur
 Administrateur
 Dirigeant

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
 SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
 OFS STON (représentant Sud Massif Central Habitat)
 BIROT Bernard (entrepreneur individuel – activités comptables et juridiques)

Monsieur Yves CALMEJANE

Né le 08/05/1962 à DECAZEVILLE (12)

Demeurant 154 rue du Quercy – 12000 RODEZ

Administrateur
 Président, Administrateur.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA) (début

Administrateur

Administrateur

mandat : 17/05/2023)

ECLISSE PROMOTION (représentant Sud Massif
Central Immobilier SAS) (début mandat 29/06/2023)

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN

Représentée par : Monsieur Alain SOTTIL

Né le 10/03/1952 à MURET (31)

Demeurant 36, rue de la Ferranne – 31600 EAUNES

Administrateur, représentant la Communauté
d'agglomération du Muretain

Maire

Vice-Président

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Mairie d'EAUNES

Société SIVOM SAGE

ADIL 31

ALTEAL

CIL

CRHH

OPH 31

SA les Chalets

COMMUNAUTE URBAINE TOULOUSE METROPOLE

Représentée par : Monsieur Gérard ANDRE

Né le 12/09/1960 à ALGER (ALGERIE)

Demeurant 26, chemin de Lespinasse 31140 AUCAMVILLE

Administrateur

Maire

Vice-Président

Conseiller syndical

Délégué titulaire

Président

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Administrateur

Administrateur

Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

VILLE D'AUCAMVILLE

TOULOUSE METROPOLE

TISSEO COLLECTIVITES

Conseil Métropolitain de Sécurité et de Prévention de
la Délinquance

Ecoles supérieure des arts du cirque Toulouse
Occitanie

Etablissement Public Foncier Local du Grand
Toulouse

Halle des mécaniques

Institut Supérieur des Arts de Toulouse

SEM d'Exploitation de Centre Culture Educatif et de
Loisirs

Syndicat Mixte d'Etude pour entreprendre et mettre
en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la
grande agglomération toulousaine

Etablissement Public du Capitole

Société Publique Locale Métronum

Tisséo Voyageurs

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

Représenté par : Madame Marie-France VILAPLANA

Née le 28/09/1950 à FOIX (09)

Demeurant 10 Route de Saint- Bauzeil 09100 BENAGUES

Administratrice

Présidente

Administratrice

Vice-Présidente

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Office HLM 09

CONSEIL DE SURVEILLANCE CHIVA

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

Présidente

Coopérative Un Toit pour tous

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS

Née le 7 janvier 1961 à AUBIET (32)

Demeurant 1, Bis Résidence Gabriel – 32200 GIMONT

Administratrice

Conseillère Départementale

Représenté par : Madame Hélène ROZIS LE BRETON

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Canton Gimone Arrats – Département du Gers

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Né le 12/12/1972 à STRASBOURG (67)

Demeurant 37, rue de CUGNAU – 31300 TOULOUSE

Administrateur

Conseiller départemental

Membre de la commission permanente

Président de la commission politique de la Ville

Délégué aux mobilités douces

Administrateur

Représentant permanent du Conseil Départemental de la Haute Garonne

Membre du Conseil d'administration

Administrateur

Salarié

Administrateur

Président

Administrateur, représentant permanent de la SA HLM des CHALETS

Administrateur

Administrateur

Président

Représenté par : Monsieur Julien KLOTZ

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Conseil Départemental Haute Garonne Canton de Toulouse I

SA HLM DES CHALETS

SCIC HLM DE LA HAUTE GARONNE

GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

THALES AVS France

SCIC HLM NOTRE MAISON

MJC ROGUET

Occitalys Foncier (SA)

SCIC ENERCOOP MIDI PYRENEES

SAC GARONNOVA

ADIL 31

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-PYRENEES

Né le 08/11/1952 à SAINT PE DE BIGORRE (65)

Demeurant 19, Route de Saint Vincent – 65380 LAMARQUE PONTACQ

Administrateur représentant le Conseil départemental des Hautes-Pyrénées

Maire

Vice-Président

Représenté par : Monsieur Marc BEGORRE

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Mairie de LAMARQUE-PONTACQ

Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées

Monsieur Robert DELRIEU

Né le 30/09/1948 à LAVAUR (81)

Demeurant 12, rue Bertrand Clauzel 31500 TOULOUSE

Administrateur

Président commission appel d'offres

Administrateur et Président de la commission appel d'offres

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROMOLOGIS

EDENIS

Madame Sylvie LABESSAN

Née le 18/08/1962 à VILLENEUVE SUR LOT (47)

Demeurant 22 Rue Clos Llanura – Appt C33 - 31130 TOULOUSE

Administratrice

Administratrice

Trésorière

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

Le Relai association

Monsieur Daniel RAYNAL

Né le 12/12/1950 à TOULOUSE (31)

Demeurant 13, chemin de Malet 09000 FOIX

Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (fin de mandat au 29/06/2023)

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL Représentée par Madame Nathalie PLAT-SOLAZZI

Née le 4 mai 1965 à RODEZ (12)

Demeurant Place des Maçons à 12000 RODEZ

Administratrice

Administratrice

Présidente

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)

OFS STON

IMMO DE FRANCE TOULOUSE

SICOVAL

Né le 18/02/1955 à FIGEAC (48)

Demeurant 1, Allée de la Guérinière – 31320 VIGOULET-AUZIL

Administrateur

Administrateur

Maire

14^e Vice-Président

Administrateur

Administrateur

Administrateur Vice-Président

Représenté par : Monsieur Jacques SEGERIC

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

OFS Occitalys Foncier

Mairie de Vigoulet-Auzil

SICOVAL

Association des Maires de France

SPL Enova Aménagement

SLE Caisse d'Epargne Midi Pyrénées

Monsieur Christian THOMASSON

Né le 16/04/1951 à LIBOURNE (33)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Administrateur

Administrateur

Président

Administrateur

Administrateur

Administrateur

Membre associé (mandature 2021-2026)

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

ECLISSE PROMOTION (fin de mandat le 11/04/2023)

ECLISSE PROMOTION

IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL

OFS STON (représentant Eclisse Promotion)

CCI AVEYRON

2. Commissaires aux comptes

Il est rappelé que les commissaires aux comptes sont :

Commissaire aux comptes titulaire : Albouy Associés Audit, 9 rue Camille Douls, Résidence Les Jacobins à Rodez (12000)

Commissaire aux comptes suppléant : GEC Conseil, 6, place Sainte-Catherine – Bât. B à Rodez (12000)

3. Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 2° du code de commerce, sont mentionnées ci-dessous les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la société et, d'autre part, une filiale dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

3.1 Conventions antérieurement autorisées et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice

Convention de gestion d'encours des prêts missions sociales

Signataires : PROCIVIS Toulouse Pyrénées / PROCIVIS Sud Massif Central

Objet : gestion des prêts missions sociales (offres, actes, suivi administratif, recouvrement, suivi de la gestion)

Date d'effet : 30 juin 2016

Convention de prestation de services

Signataires : PROCIVIS Sud Massif Central / PROCIVIS Toulouse Pyrénées (bénéficiaire)

Objet : mission d'assistance dans les domaines comptable, fiscal, juridique, social, informatique, administratif, missions sociales et gestion des actifs liés à leurs activités, assistance à la direction et au secrétariat général

Date d'effet : 1er janvier 2020 : prestations de services comptable, fiscal, social et informatique

Date d'effet : 15 juin 2020 : prestations de services missions sociales, assistance à la direction et au secrétariat général

Bail de location entre la SNC 181 route d'Albi et PROCIVIS Toulouse Pyrénées, associée de la SNC, pour une partie de ses locaux à usage de bureaux

Ce bail n'entrant pas dans l'objet social de ladite SNC est traité dans le cadre d'une convention réglementée.

Date d'effet : 1^{ER} janvier 2021

3.2 Convention(s) conclue(s) sur l'exercice échu

Néant

4. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

Néant

5. Modalités d'exercice de la Direction générale

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 4° du Code de commerce, conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, ce dernier assumant la direction générale de la société, sont dissociées.

- Président du Conseil d'administration : Claude GRAND
- Directeur général : Cyril GASPAROTTO

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
RCS TOULOUSE : B 590 805 396

RAPPORT SUR LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES
EXERCICE 2023

Conformément à l'article L 215-1-2 du CCH et l'article 40 de nos statuts, le présent rapport est annexé au rapport d'activité présenté à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Il rend compte de l'exécution de la Convention signée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

Depuis le 1er janvier 2008, notre société a affirmé son engagement à favoriser le financement des logements des ménages modestes dans le cadre des Politiques Locales de l'Habitat et des décisions prises par l'UES-AP.

Le présent rapport fait état des données consolidées de PROCIVIS Sud Massif Central et PROCIVIS Toulouse Pyrénées.

1. Le Groupe PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES EN 2023



Les partenariats missions sociales mis en place sur le territoire dans le cadre des politiques locales du logement

Le Groupe est signataire de 61 Programmes d'Intérêt Général, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou de partenariats sur les 8 départements. Elle anime ces partenariats via les collectivités, les services de l'Etat et les opérateurs.

Les conventions en cours durant l'année 2022 sont présentées ci-dessous.

Département de l'Ariège

1. PIG de la communauté de communes Arize-Lèze, 20/03/2021 au 19/03/2023
2. PIG du département de l'Ariège, 02/03/2021 au 31/12/2022
3. OPAH RU Lezat sur Lèze – Mas d'Azil - Fossat – Daumazan sur Arize signé le 31/03/2021 pour 2021 à mars 2026
4. PIG de l'Agglomération Pays de Foix Varilhes, 2021-2026
5. OPAH RU de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard 2021-2026
6. PIG Couserans Pyrénées 2022 à 2026 signature le 01/08/2022

7. OPAH RU de Pamiers, Saverdun et Mazères, 2016 à 2021, signé le 1er mars 2019, résiliée le 14 décembre 2020 et remplacée par :
 - Une Convention Action Cœur de Ville, Opération de Revitalisation des Territoires valant OPAH RU sur les centres anciens de Pamiers, Saverdun et Mazères signée le 14 décembre 2020,
 - Une Convention PIG sur le reste du territoire de la CC Portes d'Ariège Pyrénées 2021 -2025 signée le 14 décembre 2020,
8. PIG de la communauté de communes du Pays de Mirepoix, 2019 à 2022, signé le 01/10/2019.
9. OPAH RU de Saint Girons, 2022-2026 signé le 01/08/2022

Département de l'Aveyron

1. PIG Départemental
2. OPAH Millau Grands Causses
3. OPAH RCB Decazeville
4. OPAH RU Centre Ancien RODEZ
5. OPAH Aubrac Carladez Viadène
6. OPAH RU Villefranche-de-Rouergue
7. OPAH communauté de communes Terres d'Apcher-Aubrac-Margeride

Département du Cantal

1. PIG de Lutte Contre la Précarité Energétique
2. OPAH RU Aurillac
3. OPAH RU CABA
4. PIG et OPAH St Flour
5. OPAH Chataigneraie Cantalienne
6. OPAH RR Hautes Terres Communautés

Département du Gers

1. Avec la délégation locale de l'Anah du Gers : convention portant sur le financement des travaux des propriétaires occupants sous plafond Anah, un an reconductible, signée le 29/10/2018,
2. Avec le département du Gers : convention de partenariat pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants très modestes au titre de la politique départementale Habitat, reconduite pour 2021, signée le 30/11/2018,
3. OPAH de Revitalisation Rurale de la communauté de communes La Ténarèze, 2019 à 2023, signé le 04/03/2019,
4. OPAH d'amélioration de l'habitat Grand Auch Cœur de Gascogne, 2019 à 2022,
5. OPAH d'amélioration de l'habitat – Renouveau Urbain Grand Auch Cœur de Gascogne, 2020-2025,
6. OPAH de revitalisation rurale de la Lomagne Gersoise, 2022-2025, signé le 03/10/2022,
7. OPAH d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes Bastide de Lomagne, 2020 à 2024, signé le 17/12/2019,
8. PIG de la communauté de communes Bas Armagnac, 11/2021 à 11/2024, signé le 16/11/2021,
9. Convention de partenariat avec la Ville d'Auch signée le 11/08/2020 pour 3 ans
10. La convention de financement et de gestion des participations financières pour la réalisation des travaux prescrits par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de TIGF devenue TEREKA, 2018 à 2022, signé le 06/08/2018.
11. PIG Armagnac Adour, 03/2022 à 03/2025 signé le 13/04/2022
12. OPAH de la communauté de communes D'Artagnan en Fezensac, 2021-2024, signé le 06/04/2021
13. OPAH Astarac, 2019-2022 signé le 12/04/2019

Département de la Haute-Garonne

1. OPAH Multisites Copropriétés, Plan Initiative Copropriétés, 2020 à 2024 signé le 12/03/2020
2. PIG du département de la Haute-Garonne « Eco Renov' », 2021-2023, signé le 04/03/2021,
3. PIG de Toulouse Métropole :
 - Logements Performants, 15/03/2018 au 31/12/2023
 - Amélioration de l'Habitat Indigne, 06/10/2020 au 06/10/2023
4. PIG de la Communauté d'Agglomération du Muretain, 2020 à 2024 signé le 19/02/2020,
5. PIG amélioration de l'habitat du SICOVAL, 2019 à 2023, signé le 05/09/2019,
6. PIG du Pays de Comminges 2021-2023 signé le 04/03/2021
7. OPAH RU Revel Action Cœur de Ville, 2020 – 2025, signé le 30/07/2020.

Département des Hautes-Pyrénées

1. Avec le département des Hautes-Pyrénées : convention départementale de partenariat pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants très modestes au titre de la politique départementale Habitat, reconduite en 2022, signée le 15/12/2017,
2. OPAH Tarbes - Lourdes - Pyrénées, 2019 à 2024, signé le 24/07/2020,
3. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Tarbes avec volet copropriétés, 2018 à 2023, signé le 06/12/2018,
4. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Lourdes avec volet copropriétés, 2019 à 2024, signé le 20/01/2020,
5. OPAH Adour-Madiran, 2018 à 2020, avenant de renouvellement jusqu'au 31/12/2022 signé le 10/12/2020,
6. OPAH du Pays des Vallées des Gaves, 2020 à 2023, signé le 27/02/2020,
7. OPAH des Vallées d'Aure et du Louron, 2020 à 2022, signé le 19/12/2019
8. OPAH du Plateau de Lannemezan Neste Barousse, 2019 à 2024, signé le 09/04/2019,
9. OPAH de la Haute-Bigorre, 2019 à 2024, signé le 1er octobre 2019
10. OPAH du Pays des Coteaux, 01/04/2021 au 31/03/2026, signé le 22/03/2021

Département du Lot

1. OPAH RU multisites Grand Cahors
2. OPAH RU Cahors centre
3. PIG Grand Quercy
4. OPAH RU multisites Grand Figeac

Département de la Lozère

1. PIG Départemental
2. OPAH CB Marvejols
3. OPAH Gévaudan
4. OPAH CC des Terres d'Apcher-Margeride-Aubrac
5. OPAH DC COEUR DE LOZERE

Les dossiers missions sociales de l'année 2023 – Logements individuels

Financement des travaux



Logements individuels SMC TP

Année 2023



Consommation énergétique : -55%

Saut de 2 étiquettes (F à D)
Soit 4 de 80 000m² de panneaux photovoltaïques

Émissions gaz à effet de serre : -77%

Saut de 2 étiquettes (E à C)
Soit 30 trajets Lille Marseille en avion



Logements individuels SMC TP

Année 2023



	Sommes engagées*	Prêts	Avances		Sommes décaissées**	Prêts	Avances
2023	3 836 125 €	243 209 €	3 592 916 €		2 735 863 €	250 101 €	2 485 762 €
2022	2 953 198 €	207 700 €	2 745 498 €		2 013 784 €	309 868 €	2 703 916 €

* Engagé = 100% (100% versés 100% accordés)
 ** Décaissé = 100% (100% versés)

On note une augmentation significative de l'activité missions sociales et environnementales sur l'année 2023. En effet, le nombre total de dossiers accordés est passé de 193 en 2022 à 219 en 2023.

Concernant les montants engagés, on note une augmentation globale sur l'année 2023 :

- Montant du prêt moyen en 2023 : 5 525 €, contre 5 395 € en 2022,
- Montant de l'avance moyenne en 2023 : 16 023 € contre 15 009 € en 2022.

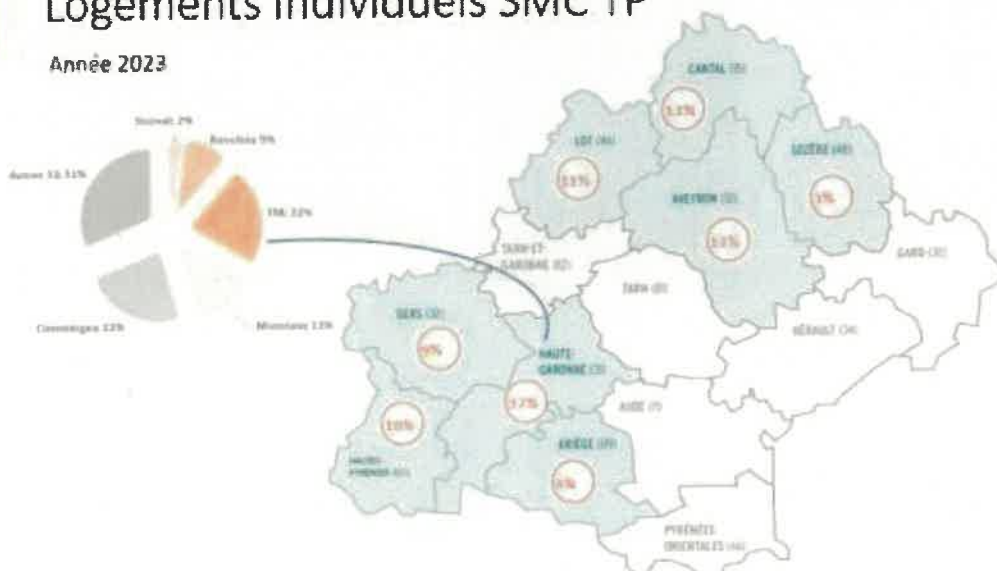
L'encours au 31 décembre 2023 s'élève à 6 358 415 €.

Répartition sur les territoires



Logements individuels SMC TP

Année 2023



Volet copropriétés

PLAN INITIATIVE COPROPRIETES (PIC)



PIC régional

Copropriété des Minimes Toulouse

Fin des travaux urgents en déc 2023 - retour subventions prévu 1^{er} sem 2024
Perspective d'un programme de travaux complet pour mi 2024

Copropriétés Quartier des Cèdres- Blagnac

Marguerite I - Marguerite II - Camélias
Enveloppe de subvention prévisionnelle de plus de 2 M€ pour les trois copropriétés - demande d'avance à PROCIVIS - Convention d'OPAH non signée par PROCIVIS SMC TP

Copropriété Belle Paule Côte Pavée

Enveloppe de subvention de 8 M€ - demande d'avance à PROCIVIS

PIC national

Soldées- en attente solde

Les Iris - avance remboursée au 1^{er} trim 2023
La Rocade - avance remboursée au 1^{er} semestre 2023

En cours de conventionnement

Fontaine Lestang - convention en cours d'élaboration
Papus II - convention en cours d'élaboration

Travaux en cours

Le Parc (txv urgents)

A venir

La Rocade (programme complet de txv)
Le Parc (programme complet de txv)
Les Bosquets
37 Vestrepain
Tellier Vestrepain
Mont Dore
Rouquette
Cher
Morvan



Volet copropriétés

DIFFUS



Aveyron

Copropriété 1 place de l'Olmet Rodez

Avance de 14 000 €
Début des travaux fin novembre 2023
Décaissement prévu en décembre 2023

Lot

Copropriété 81 Château du Roi Cahors

Avance de 200 000 €
Début des travaux fin novembre 2023
Décaissement prévu en décembre 2023



Haute-Garonne

Copropriété Lafayette- Auterive

En cours de conventionnement
Avance de 260 000 €
Début des travaux en octobre 2023
Décaissement prévu au printemps 2024

Copropriété Chemin Linières- Toulouse

Avance de 72 000 €
Début des travaux en sept 2023
Décaissement en janvier 2024



Volet copropriétés

PLAN INITIATIVE COPROPRIETES (PIC)



PIC régional

Copropriété des Minimes Toulouse

Fin des travaux urgents en déc 2023 - retour subventions prévu 1^{er} sem 2024
Perspective d'un programme de travaux complet pour mi 2024

Copropriétés Quartier des Cèdres- Blagnac

Marguerite I - Marguerite II - Camélias
Enveloppe de subvention prévisionnelle de plus de 2 M€ pour les trois copropriétés - demande d'avance à PROCIVIS - Convention d'OPAH non signée par PROCIVIS SMC TP

Copropriété Belle Paule Côte Pavée

Enveloppe de subvention de 8 M€ - demande d'avance à PROCIVIS

PIC national

Soldées- en attente solde

Les Iris - avance remboursée au 1^{er} trlm 2023
La Rocade - avance remboursée au 1^{er} semestre 2023

En cours de conventionnement

Fontaine Lestang - convention en cours d'élaboration
Papus II - convention en cours d'élaboration

Travaux en cours

Le Parc (txv urgents)

A venir

La Rocade (programme complet de txv)
Le Parc (programme complet de txv)
Les Bosquets
37 Vestrepain
Tellier vestrepain
Mont Dore
Rouquette
Cher
Morvan



Planning interventions copropriétés



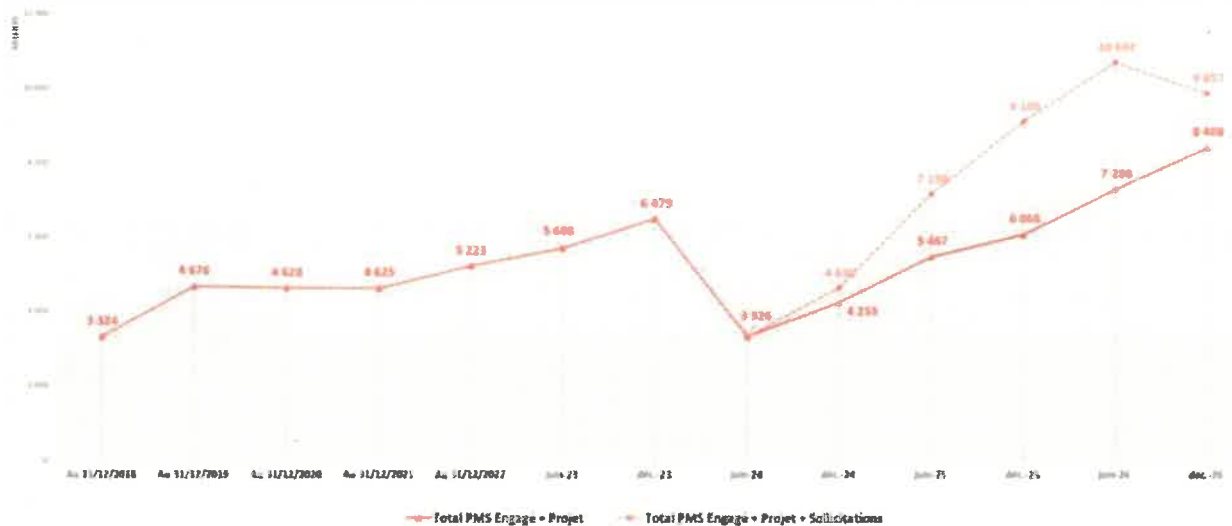
Prévisionnel démarrage travaux





PREVISIONNEL MSE 2024-2026 SMC TP

Engagements – Projections – Sollicitations



2. LES PERSPECTIVES POUR 2024

En 2024, des aides renforcées pour la rénovation de l'habitat privé ;

Les moyens accordés par l'État pour la rénovation du parc privé en 2024 sont inédits, avec un budget pour l'Anah de plus de 6 milliards d'euros. Pour être à la hauteur de ce tournant ambitieux et nécessaire, l'Anah fait évoluer ses dispositifs en 2024 pour renforcer l'accompagnement des ménages et mieux financer les rénovations.

Désormais, le recours à un accompagnement devient obligatoire pour MaPrimeRénov' « parcours accompagné », MaPrimeAdapt' et Ma Prime Logement Décent. La réforme renforce aussi le rôle des diagnostics de performance énergétique (DPE) et des audits. Il s'agit d'apporter au ménage des réponses à toutes ses questions : dans quel état est mon logement, comment réaliser les travaux, où trouver les artisans, comment éviter les arnaques, quelles aides ? ... pour avancer étape par étape dans son projet, et inciter le ménage à aller plus loin, à penser son projet dans sa globalité pour mener une rénovation la plus performante et la plus adaptée possible.

MaPrimeRénov' évolue avec un nouveau « parcours accompagné » qui permet aux ménages qui souhaitent réaliser une rénovation d'ampleur (gain de deux classes énergétiques a minima) de bénéficier d'un meilleur financement et d'un accompagnement systématique grâce à Mon Accompagnateur Rénov'.

MaPrimeRénov' Copropriétés évolue également avec de meilleurs taux de financement, passant de 25 % à 30 % si le projet de travaux permet un gain énergétique d'au moins 35 % (plafond de travaux de 25 000 euros) et jusqu'à 45 % si le gain énergétique minimum est de 50 % (25 000 euros de plafond également).

MaPrimeAdapt', la nouvelle aide pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Ma Prime Logement Décent, l'aide à la réhabilitation des logements dégradés.

L'Anah a fusionné ses aides Habiter sain et Habiter serein en créant Ma Prime Logement Décent. Cette nouvelle aide finance les travaux de rénovation des logements indignes ou dégradés permettant de rendre le logement plus confortable et plus sécurisé. L'objectif est d'améliorer le financement de ces travaux lourds - rénovation du réseau électrique et de gaz, changement de la toiture ou encore renforcement des fondations du logement -, couplé à un objectif de performance énergétique correspondant à une étiquette E, a minima. Cette aide est destinée aux propriétaires occupants avec une prise

en charge comprise entre 60 % (ménages modestes) et 80 % (ménages très modestes) à laquelle s'ajoute une prime de sortie de passoire de 10 % pour un plafond de travaux de 70 000 euros.

Ces modifications de la réglementation de l'ANAH, contraignent le Groupe PROCIVIS SMC TP à mettre en place un système d'enveloppes par territoire. Ces crédits sont calculés en fonction de la démographie et des besoins réels des territoires.

Pour rappel, la nouvelle convention de partenariat, signée le 24 janvier 2023, pour une période de huit ans, fixe non seulement les nouveaux objectifs des SACICAP mais définit également les contours des contreparties accordées par l'Etat aux SACICAP sur cette nouvelle période.

L'engagement du Groupe PROCIVIS SMC TP reste élevé sur cette nouvelle période, puisqu'il s'est engagé à décaisser près de 2.5M€ par an.

L'année 2024 sera marquée par le retour de la subvention de la Copropriété des Minimes qui devrait être versée avant l'été 2024 pour un montant de 2.5M€. L'accompagnement des copropriétés se poursuit sur le territoire toulousain et se développe en Aveyron et dans le Lot.

RAPPORT SUR LA DEMARCHE RSE EXERCICE 2023

UNE DÉMARCHE RSE EN CONSTANT DÉVELOPPEMENT

VISER LA PERFORMANCE ÉCONOMIQUE POUR CONTRIBUER AU BIEN ÊTRE SOCIAL... c'est trouver un équilibre entre la rentabilité, la compétitivité et la responsabilité sociale.

Ce défi, nous nous engageons à le relever en mobilisant nos forces, nos talents et nos valeurs car nous sommes convaincus que la performance économique et la solidarité sociale sont indissociables. Nous participons à la construction d'un modèle économique qui se veut à la fois performant et solidaire afin :

- D'accompagner le parcours résidentiel de tous les ménages, en particulier des plus modestes
- De favoriser le développement de nos territoires en soutenant les initiatives locales
- De reconnaître et mettre en valeur les compétences et savoir-faire de chaque collaborateur afin de renforcer le bien-être au travail
- De participer à la préservation de l'environnement en réduisant notre impact.

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées s'engage depuis plus d'un siècle dans une démarche de responsabilité sociétale, c'est un principe fondamental qui guide ses actions et ses valeurs au quotidien.

Convaincu du rôle essentiel des entreprises dans la lutte contre le changement climatique et de l'importance de leur impact social, le groupe s'engage à réduire son empreinte écologique, à renforcer son implication dans le dynamisme territorial et à renforcer les circuits courts.

Près de 5.4 M€ investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale en 2023.

DOMAINE ENVIRONNEMENTAL

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées : acteur de la décarbonation et de la transition énergétique

ANTICIPER LES OBLIGATIONS LÉGALES : LE BILAN CARBONE

Une démarche volontariste

Désireux de calculer précisément leur impact environnemental afin d'établir une stratégie de réduction de leurs émissions de CO₂, Éclisse Promotion et les deux holdings du groupe ont réalisé leur bilan carbone en 2023 devançant ainsi les obligations légales. Un cabinet d'expertise scientifique a mesuré leurs émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes (SCOPES 1, 2 et 3).

Un plan d'actions concrètes est désormais en cours d'élaboration pour accélérer la décarbonation.

LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC IMMOBILIER PRIVE

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.



LA REDUCTION DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS

Réduire l'impact des constructions par l'innovation, l'utilisation de matériaux biosourcés, la surélévation et la réhabilitation.

DEVELOPPEMENT DE LA MOBILITE DOUCE

Donner les moyens aux collaborateurs de prendre part à la décarbonation de l'entreprise La mobilité douce est un enjeu majeur pour réduire l'impact environnemental du groupe et favoriser le bien-être des collaborateurs. Cette démarche a débuté avec la mise à disposition de vélo de fonction à assistance électrique que chaque collaborateur peut également utiliser le week-end.

DOMAINE SOCIAL

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées : acteur du bien-être social et du bien-vivre ensemble

LES PRÉFINANCEMENTS MISSIONS SOCIALES → PILIER DE NOTRE ENGAGEMENT RSE

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.

Ces 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.

LE MANAGEMENT RESPONSABLE

Bien-être en entreprise et développement de la marque employeur

• Un groupe séculaire aux valeurs fortes

Convaincu que la performance économique d'une entreprise passe par la considération des besoins de ses collaborateurs, Procivis SMC TP fait du bien-être au travail le véritable enjeu de sa politique de ressources humaines.

- ▶ Formations
- ▶ Télétravail
- ▶ Séminaires d'entreprises
- ▶ Cours de yoga
- ▶ Aide à la mobilité douce...

VALORISATION DE NOS TERRITOIRES

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées : acteur du développement territorial

Investir dans des projets qui valorisent le développement du lien social, la créativité, et l'excellence de nos territoires. Être partenaire d'associations culturelles, de clubs sportifs et d'événements locaux fait de Procivis SMC TP un acteur engagé qui contribue au dynamisme des villes, à la cohésion sociale et à l'attractivité de ses territoires d'activité.

UNE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE PROFONDÉMENT ANCRÉE DANS SON TERRITOIRE

Composée de décideurs de la sphère publique (départements, communes, communautés de communes, organismes HLM,...), de partenaires économiques privés (dont la RAGT, acteur fondateur du groupe SMC), de partenaires publics (CCI), de partenaires sociaux (CAF), de banques locales... la gouvernance de Procivis SMC TP est coopérative et ancrée dans son territoire.

SOUTIEN AUX ASSOCIATIONS LOCALES : LA CULTURE ET LE SPORT À L'HONNEUR

Procivis SMC TP soutient les associations implantées dans ses territoires d'activités.

NOS AMBITIONS POUR 2024

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées souhaite inscrire sa démarche RSE dans la continuité en perpétuant son implication sociétale et anticiper les obligations réglementaires par des engagements toujours plus forts sur toutes ses activités.

ENVIRONNEMENT

- ▶ Plan mobilité employeur
- ▶ Ateliers de sensibilisation à l'alimentation durable
- ▶ Formation aux enjeux climatiques

- ▶ Amélioration du tri des déchets sur chantiers
- ▶ Bilan carbone de Sud Massif Central Habitat
- ▶ Rénovation du parc immobilier social
- ▶ Rénovation des copropriétés Immo de France
- ▶ Partenariat avec association de défense de la biodiversité
- ▶ Respect voire dépassement RE2020
- ▶ Stratégie de développement sur sols déjà artificialisés
- ▶ Surélévations

SOCIAL

- ▶ Renforcement de la marque employeur
- ▶ Amélioration de la qualité de vie au travail : sport, formation aux risques de troubles musculosquelettiques (TMS)...
- ▶ Création d'une charte des achats responsables

VALORISATION DES TERRITOIRES

- ▶ Poursuite de l'accompagnement des territoires d'activité (culture et sports)
- ▶ Poursuite de l'accompagnement des politiques territoriales d'amélioration de l'habitat
- ▶ Maintien du soutien aux entreprises locales

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable

Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR

~~COPIE CERTIFIEE CONFORME~~

à Toulouse
le 27/06/2024.



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable
Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE B 590 805 396

-o0o-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

A l'assemblée générale de la société PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Carnille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.



Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « B. Principes, règles et méthodes comptables – 3. Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels concernant la distribution reçue de CIFD et la dépréciation complémentaire constatée sur les titres.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les titres de participation du Crédit Immobilier de France Développement (CIFD), dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 542 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note B.3 de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité, notamment à revoir l'actualisation des perspectives de rentabilité des activités concernées et de réalisation des objectifs, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis par chacune de ces activités sous le contrôle de la direction générale.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

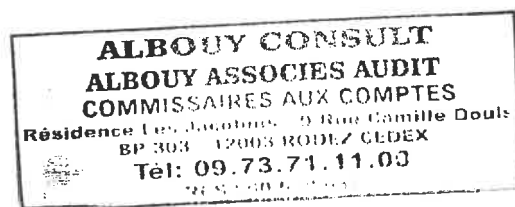
Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à RODEZ, le 14 juin 2024

Pierre FABRE

✓ Certified by  yousign

SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT
Pierre FABRE



**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



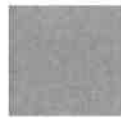
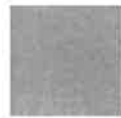
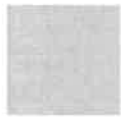
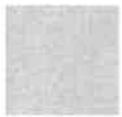
Procivis Toulouse Pyrénées

181 Route d'Albi

31200 TOULOUSE

0565675900

Copie certifiée
Conforme à
l'original
à Toulouse, le 27/06/2024



Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2023



Bilan Actif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procvivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	14 113	5 052	9 061	8 848
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	14 113	5 052	9 061	8 848
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	22 016 956	19 302 525	2 714 431	1 329 193
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 237		125 237	125 178
Prêts	3 893 235	40 477	3 852 758	2 511 245
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	26 035 429	19 343 003	6 692 426	3 965 616
ACTIF IMMOBILISÉ	26 059 681	19 358 195	6 701 486	3 974 464
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	6 493 162	10 555	6 482 607	1 850 430
Capital souscrit et appelé, non versé	15		15	
TOTAL créances :	6 493 177	10 555	6 482 622	1 850 430
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 719 199		1 719 199	5 672 038
Disponibilités	150 770		150 770	3 303 917
Charges constatées d'avance	475		475	476
TOTAL disponibilités et divers :	1 870 444		1 870 444	8 976 430
ACTIF CIRCULANT	8 363 621	10 555	8 353 066	10 826 861
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	34 423 302	19 368 750	15 054 553	14 801 325

Bilan Passif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES		Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE			
Capital social ou individuel	dont versé	1 492 425	1 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		198 479	166 230
Réserves statutaires ou contractuelles		632 200	540 826
Réserves réglementées		18 414	18 414
Autres réserves		632 199	540 825
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		243 258	214 998
	TOTAL situation nette :	14 636 454	14 400 757
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		282 530	282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	CAPITAUX PROPRES	14 918 985	14 683 287
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		7 625	2 883
	TOTAL dettes financières :	7 625	2 883
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS			
Dettes diverses			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		111 285	108 470
Dettes fiscales et sociales		4 866	5 365
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		11 792	1 321
	TOTAL dettes diverses :	127 943	115 155
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			
	DETTE	135 568	118 038
Ecarts de conversion passif			
Ecarts de conversion passif			
	TOTAL GÉNÉRAL	15 054 553	14 801 325

Compte de Résultat (Première Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			458	33 457
PRODUITS D'EXPLOITATION			458	491
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			206 512	198 543
TOTAL charges externes :			206 512	198 543
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			49 985	35 770
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements Charges sociales			21 218 11 667	19 852 11 515
TOTAL charges de personnel :			32 885	31 367
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 306 10 555	1 490
TOTAL dotations d'exploitation :			11 862	1 490
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			5 256	13 667
CHARGES D'EXPLOITATION			306 500	280 837
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(306 041)	(280 346)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

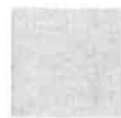
Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(306 041)	(280 346)
Bénéfice attribué ou perte transférée		317 974
Perte supportée ou bénéfice transféré		15 750
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	469 306	116 691
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 222	3 509
Autres intérêts et produits assimilés	217 740	176 935
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 714	15 258
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	695 982	312 393
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	128 069	123 268
Intérêts et charges assimilées	9 599	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	137 668	123 268
RÉSULTAT FINANCIER	558 314	189 125
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	252 273	211 003
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 531	7 098
Produits exceptionnels sur opérations en capital	49	147
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	1 580	7 245
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	10 546	3 103
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	49	147
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	10 595	3 250
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(9 015)	3 995
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	698 020	638 103
TOTAL DES CHARGES	454 762	423 105
BÉNÉFICE OU PERTE	243 258	214 998

Annexe



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

*Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396
Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE*

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2023

A. Faits caractéristiques de l'exercice

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 34 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France

La distribution de réserves et la valorisation

Compte tenu de la distribution de réserves intervenue en 2023 pour un montant de 115 K€ la dépréciation des titres de CIFD a été ajustée dans les comptes de la Procivis Toulouse Pyrénées en tenant compte d'une part d'un estimé des dividendes à encaisser et d'autre part de la décroissance de valeur des titres depuis 2015. Cela se traduit par une dépréciation complémentaire de 115 K€, ramenant la valeur nette comptable des titres à 542 K€.

2 - OFS (organisme foncier solidaire)

Après l'obtention de l'avis conforme de Procivis-Ues-ap en septembre 2022 et l'avis favorable du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Occitanie le 11 octobre 2022, l'arrêté du Préfet de Région du 15 novembre 2022 portant agrément de l'OFS STON (Solidarité en Terre OccitaNe) est venu concrétiser la mise en activité de l'OFS de Procivis Sud Massif Central & Toulouse-Pyrénées, dont les trois membres fondateurs sont la SACICAP Sud Massif Central (34% soit 6 800 €), la SACICAP Toulouse Pyrénées (33% soit 6 600 €) et l'ESH Sud Massif Central Habitat (33% soit 6 600 €).

3 - Emprunt obligataire

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

4 - Contexte économique et guerre en Ukraine

La société évolue dans un contexte géopolitique et économique incertain. Les augmentations des coûts des matières premières et des taux d'intérêts constatés depuis 2022 se sont stabilisés fin 2023.

La société a procédé à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes.

B. Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-06 homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et le règlement n°2016-07 du 4 novembre 2016.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2023, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 6 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 353 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

2. Immobilisations corporelles

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

3. Immobilisations financières

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France

Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) – la participation de PROCIVIS TP a été concentrée sur le holding Crédit immobilier de France développement (CIFD) suite à l'apport à cette dernière en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF SUD OUEST.

La valeur nette comptable des titres du Crédit Immobilier de France Développement dans les comptes sociaux de PROCIVIS TP était de 657 K€ au 31 décembre 2022.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres a été ajustée dans les comptes de PROCIVIS TP, se traduisant ainsi par une dépréciation complémentaire de 115 K€. En parallèle, une distribution a été effectuée en mai 2023, permettant la perception de dividendes pour un montant de 115 K€.

Au 31/12/2023, la valeur brute des titres est de 19 845 K€, la dépréciation est de 19 303 K€, la valeur nette est de 542 K€.

4. Créances clients

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

5. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

6. Valorisation et dépréciation des VMP

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- Produits financiers : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- Activité de promotion immobilière : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

C. Notes sur le bilan

1. Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

Immobilisations corporelles : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

Immobilisations financières :

• PRETS MISSIONS SOCIALES

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 3 893 K€ provisionné pour un montant de 40 K€ soit moins de 1.03 % de l'encours et une valeur nette de 3 853 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par la SACICAP Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « Amortissements » de l'annexe des comptes

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres	QP capital social
SCCV Les 3 Violettes	100	11 763	90 072	49	49	49%
SNC Maurens	100	- 2 747	68 594	49	49	49%
SNC 48 Matabiau	100	- 5 065	11 902	49	49	49%
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 4 338	161 210	49	49	49%
SCCV ZAC St Martin	100	- 22 806	112 163	49	49	49%
SCCV Rte de Montaigut	100	213 321		10	10	10%
SCCV Chemin de Vignaux	100	677		10	10	10%
SCCV Chemin du Chapitre	100	30 176	24 864	10	10	10%
SCCV ZAC Monges	100	- 26 672	130 000	10	10	10%
SCCV Chemin de Gabardie	100	- 8 616	9 500	10	10	10%
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 5 278	443 797	50	50	50%
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 36 842	250 954	10	10	10%
SNC 112 Route de Revel	100	- 24 024	107 099	10	10	10%
SCCV Les Idylles	100	- 52 123	136 480	10	10	10%
SNC Carrée d'Art	100	645 933		10	10	10%
SNC 36 Rue Bêteille	100	- 2 664	21 500	10	10	10%
SARL Parhémie	100	117 523	85 005	8	8	8%
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	- 24 080	49 000	10	10	10%
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 680	39 100	10	10	10%
SCCV Rue de La Gare	100	- 7 276	- 10	10	10	10%
SCCV Faust & Marguerite	100	93 620	71 349	10	10	10%
SCCV L'Ecrin	100	- 12 457	48 039	10	10	10%
SCCV La Fabrique	100	- 87 541	15 110	10	10	10%
SCCV Coeur Sébazac	100	- 37 304	36 400	8	8	8%
SCCV Chemin de Salabru	100	- 23 814	60 714	10	10	10%
SNC Chairedon Teinturiers	400	138 704	161 518	10 846	10 846	10%
SNC 34 Bd de la Gare	100	67 722	42 982	10	10	10%
SNC Le Belvédère	100	100	3 000	10	10	10%
SCCV Impasse Carnus	100	- 6 263	- 10	10	10	10%
SCCV Val Quercy	100	100	- 10	10	10	10%
SNC Ilôt 3 Val d'Aran	100	100		1	1	1%
SCCV Le Moulinou	100	100	- 10	10	10	10%
SCCV Impasse Canac	100	100	- 10	10	10	10%
OFS STON	20 000	16 267		6 600	6 600	33%
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 852 795		1 499 805	1 499 805	10%

Nom des filiales	Chiffre d'affaires 2023	Résultat net 2023	Dividendes encaissés
SCCV Les 3 Violettes	4 167	6 663	188 072
SNC Maurens	-	- 7 847	
SNC 48 Matabiau	23 000	- 5 165	
SCCV 12 Rue Mathaly	-	- 3 113	
SCCV ZAC St Martin	551 223	- 32 906	50 423
SCCV Rte de Montaigut	823 475	213 221	11 679
SCCV Chemin de Vignaux	-	- 4 423	16 758
SCCV Chemin du Chapitre	160 035	25 076	39 864
SCCV ZAC Monges	1 709 311	38 130	
SCCV Chemin de Gabardie	12 058	- 8 493	
SNC 181 Rte d'Albi	50 000	20 128	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	21 103	- 20 998	
SNC 112 Route de Revel	-	- 1 821	
SCCV Les Idylles	109 140	- 12 842	
SNC Carrée d'Art	3 543 941	645 833	46 529
SNC 36 Rue Béteille	-	- 2 118	
SARL Parhémie	2 417 035	163 263	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	8 406	- 21 525	
SCCV 4 Avenue Mermoz	-	- 1 187	
SCCV Rue de La Gare	-	- 7 376	
SCCV Faust & Marguerite	1 905 359	106 956	
SCCV L'Ecrin	-	- 6 201	
SCCV La Fabrique	-	- 87 641	
SCCV Coeur Sébazac	-	- 37 404	
SCCV Chemin de Salabru	8 938	- 23 914	
SNC Chairedon Teinturiers	428 040	138 304	
SNC 34 Bd de la Gare	1 383 384	67 622	
SNC Le Belvédère	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Impasse Carnus	-	- 6 363	
SCCV Val Quercy	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SNC Ilôt 3 Val d'Aran	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Le Moulinou	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
SCCV Impasse Canac	Pas de clôture 2023	Pas de clôture 2023	
OFS STON	-	- 3 733	
Sud Massif Central Immobilier	-	1 359 785	

2. Capitaux propres

Le **Capital social** de la société est variable et est composé de 99 496 parts de 15 € soit 1 492 K€ au 31 décembre 2023.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « **Etat des Dettes** » de l'annexe des comptes).

4. Entreprises liées cf. tableau « **entreprises liées** » de l'annexe des comptes.

D. Notes sur le compte de résultat

1. Autres achats externes

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud Massif Central :

- La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 76 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 10 K€.
-

2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV filiales sont de 353 K€ soit :

- 50 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 17 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 40 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 47 K€ de la SNC Carré d'Art
- 188 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 12 K€ de la SCCV Rte de Montaigut

Les produits financiers ressortent à 695 K€ contre 312 K€ en 2022. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 469 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD
- pour 115 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 353 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€
- Les produits des placements pour 215 K€ (contre 138 K€ en 2022)
- Les bonis de liquidation de la SCCV Le Girou pour 3 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 6 K€

3. Charges financières

Les charges financières sont de 138 K€ contre 123 K€ en 2022. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD (115 K€), par une provision sur les prêts missions sociales (14 K€) et par les pertes des SCCV filiales (10 K€)

4. Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels s'élèvent à 2 K€ contre 7 K€ en 2022. Ils sont issus :

- D'un remboursement d'assurance pour la SCCV P1503
- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 1.4 K€

5. Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont 11 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

E. Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

	31/12/2023
Prêts missions sociales	2 465 K€
Caution garanties emprunts	0 K€

F. Evènement postérieur à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.

Immobilisations

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			1 519
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	12 594		1 519
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 517 149		1 499 856
Autres titres immobilisés	125 178		60
Prêts et autres immobilisations financières	2 543 936		4 109 383
TOTAL immobilisations financières :	23 186 263		5 609 299
TOTAL GÉNÉRAL	23 208 997		5 610 818

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
TOTAL immobilisations incorporelles :			10 140	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			1 519	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			12 594	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			14 113	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		49	22 016 956	
Autres titres immobilisés			125 237	
Prêts et autres immo. financières		2 760 085	3 893 235	
TOTAL immobilisations financières :		2 760 134	26 035 429	
TOTAL GÉNÉRAL		2 760 134	26 059 681	

Amortissements

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140			10 140
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers		123		123
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	3 746	1 184		4 929
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	3 746	1 306		5 052
TOTAL GÉNÉRAL	13 886	1 306		15 192

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers		123	
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		1 184	
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 306		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	1 306		

Provisions Inscrites au Bilan

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 187 957 32 691	114 569 13 500 10 555	5 714	19 302 525 40 477 10 555
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	19 220 648	138 624	5 714	19 353 558

TOTAL GÉNÉRAL	19 220 648	138 624	5 714	19 353 558
----------------------	-------------------	----------------	--------------	-------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	3 893 235	3 567 342	325 893
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	3 893 235	3 567 342	325 893
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	8 542	8 542	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	6 484 489	657 776	5 826 713
Débiteurs divers	131	131	
TOTAL de l'actif circulant :	6 493 162	666 449	5 826 713
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	475	475	

TOTAL GÉNÉRAL	10 386 872	4 234 266	6 152 606
----------------------	-------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	111 285	111 285		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 374	2 374		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 492	2 492		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	7 625	7 625		
Autres dettes	11 792	11 792		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	135 568	135 568		
----------------------	----------------	----------------	--	--

Charges à Payer

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 827
Dettes fiscales et sociales	1 666
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	10 436
TOTAL	21 930

Produits à Recevoir

Procvivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	131
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	269
TOTAL	400

Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	475	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	475	

Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 500 000		7 560	1 492 440
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	166 230	32 250		198 479
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	540 826	91 374		632 200
Réserves réglementées				
Autres réserves	540 825	91 374		632 199
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	214 998	28 260		243 258
Subventions d'investissement	282 530			282 530
Provisions réglementées				
TOTAL	14 683 287	243 258	7 560	14 918 985

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Participations	17 988	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 237
Autres immobilisations financières		
TOTAL des immobilisations	17 988	2 821 680
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 171 968	4 301 966
Capital souscrit et appelé, non versé		
TOTAL des créances	2 171 968	4 301 966
DISPONIBILITÉS		
TOTAL des disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	50	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		102 144
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL des dettes	50	102 144
CHIFFRE D'AFFAIRES		

Composition du Capital Social

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'émission

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	100000	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1	15
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	505	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	99496	15

Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Procivis Toulouse Pyrénées

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	%	Net (N-1) 31/12/2022	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
PRODUCTION DE L'EXERCICE				
CHIFFRE D'AFFAIRES				
- Consommation en provenance des tiers	206 512		198 543	
VALEUR AJOUTÉE	(206 512)		(198 543)	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	49 985 32 885		35 770 31 367	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(289 382)		(265 679)	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	458 11 862 5 256		33 457 1 490 13 667	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(306 041)		(280 346)	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	695 982 137 668		317 974 312 393 15 750 123 268	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	252 273		211 003	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	1 580 10 595		7 245 3 250	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(9 015)		3 995	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	243 258		214 998	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	49 49		147 147	
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS				

Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	191 276	RODEZ

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS L'ASSEMBLEE
GENERALE DE LA SOCIETE

en date du mercredi 26 juin 2024

Le mercredi 26 juin 2024 à 15 h 15, les associés de la Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) PROCIVIS Toulouse Pyrénées à capital variable, inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 590 805 396 se sont réunis en assemblée générale ordinaire au siège social de la société, sur convocation individuelle adressée le 10 juin 2024 par Monsieur Claude GRAND, Président du conseil d'administration, conformément à l'article 33 des statuts.

CONSTITUTION DU BUREAU

Monsieur Claude GRAND préside la séance en sa qualité de Président du conseil d'administration conformément à l'article 34 des statuts.

Le président constitue le bureau.

Sont nommés scrutateurs :

- Monsieur Robert DELRIEU
- Monsieur Christian THOMASSON

Monsieur Cyril GASPARTO remplit les fonctions de secrétaire.

CONSTATATION DU QUORUM

Il est dressé une feuille de présence que signent les associés présents, les mandataires des associés représentés et que certifient conforme le président, les scrutateurs et le secrétaire. Cette feuille permet de constater que 28 associés totalisant 92 629 parts sociales sont présents ou représentés.

Le bureau reconnaissant que les conditions de quorum requises par la loi au titre de l'assemblée générale ordinaire sont atteintes, le Président ouvre la séance, en présence des commissaires aux comptes.

... / ...

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle que les associés se sont réunis en assemblée générale avec à l'ordre du jour les points suivants :

• De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport sur l'exécution de la convention passée avec l'Etat le 24 janvier 2023
- Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes et leur annexe - Approbation des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2023 - Quitus aux administrateurs,
- Charges et dépenses non déductibles,
- Affectation du résultat de l'exercice 2023,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
- Affectation à la réserve de disponibilités,
- Constatation du capital social,
- Mandat d'administrateur : renouvellements, cooptation,

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

181 route d'Albi
31200 Toulouse

T. 05 61 12 20 00
contact@procivis-smc.fr
www.procivis-smc.fr

- Nomination d'un réviseur coopératif titulaire et de son suppléant,
- Indemnisation des administrateurs,
- Pouvoirs pour les formalités.

... / ...

VOTE DES RESOLUTIONS

... / ...

• **Vote :**

Ensuite, le Président soumet les résolutions au vote.

1 – AU TITRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

... / ...

TROISIEME RESOLUTION – AFFECTATION DU RESULTAT

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 243 257.58 €, comme suit :

	Réserve légale (15 %)	
	Réserve statutaire (42.5%)	
	Dividendes	
	Autres réserves impartageables (42.5 %)	
	Réserve de prévoyance	
	Report à nouveau	

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à : 0.00 €.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

EXERCICE	Nombre de titres ré	Dividende/Intérêt statu
31/12/20	100 000	0,00 €
31/12/20	86 659	0,00 €
31/12/20	86 660	0,00 €

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

... / ...

QUINZIEME RESOLUTION – POUVOIRS POUR LES FORMALITES

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra, afférentes aux résolutions adoptées.

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, les jours, mois et an susdits qui a été signé par le président et le secrétaire ainsi que par les scrutateurs.

Le président,
C. GRAND

Un scrutateur,
R.DELRIEU

Un scrutateur,
C.THOMASSON

Le secrétaire,
C.GASPAROTTO

Certifié conforme à l'original
Toulouse, le 27 juin 2024
Cyril GASPAROTTO
Directeur Général

