

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

**en date du mercredi 25 juin 2025**

Le **25 juin 2025 à 14 h 30**, les associés de **Procivis Toulouse Pyrénées, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété**, 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 2025** 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 Yves CALMEJANE
- Monsieur Christian THOMASSON.

Monsieur Cyril GASPAROTTO 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 **92 632** 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 du commissaire aux comptes sur les comptes et leur annexe - Approbation des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2024 - Quitus aux administrateurs
- Charges et dépenses non déductibles
- Affectation du résultat de l'exercice 2024
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
- Affectation à la réserve de disponibilités
- Constatation du capital social
- Rapport sur la révision coopérative
- Mandats d'administrateurs : renouvellements et démission
- Indemnisation des administrateurs
- Pouvoirs pour les formalités.

**PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES**

181 route d'Albi  
31200 Toulouse

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

... / ...

## **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 2024 s'élevant à 414 826.68 €, comme suit :

-	Réserve légale	0,00 €
-	Réserve statutaire	207 413.34 €
-	Dividendes	0,00 €
-	Autres réserves impartageables	207 413.34 €
-	Réserve de prévoyance	0,00 €
-	Report à nouveau	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à zéro.

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
31/12/2023	99 496	0,00 €
31/12/2022	100 000	0,00 €
31/12/2021	86 659	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,*  
*Y. CALMEJANE*

*Un scrutateur,*  
*C. THOMASSON*

*Le secrétaire,*  
*C. GASPAROTTO*

Pour extrait certifié conforme  
Cyril GASPAROTTO  
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, resembling a stylized 'G' or 'C'.

# Bilan Actif

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

Procivis Toulouse Pyrénées

A TOULOUSE le 20/07/25

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
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				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>	<b>10 140</b>		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	14 113	6 249	7 864	9 061
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	2 551		2 551	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>16 664</b>	<b>6 249</b>	<b>10 415</b>	<b>9 061</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	22 044 406	19 302 525	2 741 881	2 714 431
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 329		125 329	125 237
Prêts	2 423 708	13 692	2 410 016	3 852 758
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>24 593 443</b>	<b>19 316 217</b>	<b>5 277 226</b>	<b>6 692 426</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>24 620 247</b>	<b>19 332 606</b>	<b>5 287 640</b>	<b>6 701 486</b>
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				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	7 989 649	3 000	7 986 649	6 482 607
Capital souscrit et appelé, non versé				15
<b>TOTAL créances :</b>	<b>7 989 649</b>	<b>3 000</b>	<b>7 986 649</b>	<b>6 482 622</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 767 775		1 767 775	1 719 199
Disponibilités	1 180 704		1 180 704	150 770
Charges constatées d'avance	629		629	475
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>2 949 108</b>		<b>2 949 108</b>	<b>1 870 444</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 938 757</b>	<b>3 000</b>	<b>10 935 757</b>	<b>8 353 066</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 559 004</b>	<b>19 335 606</b>	<b>16 223 397</b>	<b>15 054 553</b>

# Bilan Passif

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 1 492 440	1 492 440	1 492 440
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	234 968	198 479
Réserves statutaires ou contractuelles	735 584	632 200
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	735 584	632 199
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	414 827	243 258
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>15 051 281</b>	<b>14 636 454</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 051 281</b>	<b>14 918 985</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	78 562	7 625
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>78 562</b>	<b>7 625</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 528	111 285
Dettes fiscales et sociales	5 285	4 866
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	996 742	11 792
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>1 093 554</b>	<b>127 943</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>1 172 116</b>	<b>135 568</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 223 397</b>	<b>15 054 553</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

Devise d'édition

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A TOULOUSE le 20/09/25

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services <b>Chiffres d'affaires nets</b>				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			7 555 233	458
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>7 788</b>	<b>458</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b> 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			183 078	206 512
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>183 078</b>	<b>206 512</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			36 229	49 985
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> Salaires et traitements Charges sociales			21 855 12 485	21 218 11 667
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>34 339</b>	<b>32 885</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 197	1 306 10 555
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 197</b>	<b>11 862</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			19 672	5 256
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>274 515</b>	<b>306 500</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(266 727)</b>	<b>(306 041)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(266 727)</b>	<b>(306 041)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	265 820	469 306
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 671	3 222
Autres intérêts et produits assimilés	134 422	217 740
Reprises sur provisions et transferts de charges	29 432	5 714
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>432 345</b>	<b>695 982</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2 646	128 069
Intérêts et charges assimilés	26 631	9 599
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>29 277</b>	<b>137 668</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>403 068</b>	<b>558 314</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>136 340</b>	<b>252 273</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 531
Produits exceptionnels sur opérations en capital	282 579	49
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>282 579</b>	<b>1 580</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 044	10 546
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	49	49
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>4 093</b>	<b>10 595</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>278 486</b>	<b>(9 015)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>722 712</b>	<b>698 020</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>307 886</b>	<b>454 762</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>414 827</b>	<b>243 258</b>

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A TOULOUSE, le 01/07/2025

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

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 25 JUIN 2025**

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 2024, 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. RESEAU NATIONAL : PROCIVIS UES AP

Procivis Sud Massif Central et Procivis Toulouse Pyrénées sont deux des 45 SACICAP constitutives du réseau Procivis UES AP. En 2024, le réseau a montré sa capacité de transformation et d'adaptation.

En 2023, Procivis dans sa globalité affichait sur la promotion immobilière une surperformance de 15 points par rapport au marché ; en 2024, celle-ci est de 31. Quand la moyenne des concurrents accuse un retrait de 6% de leurs réservations, le réseau peut se prévaloir d'une progression de 25%.

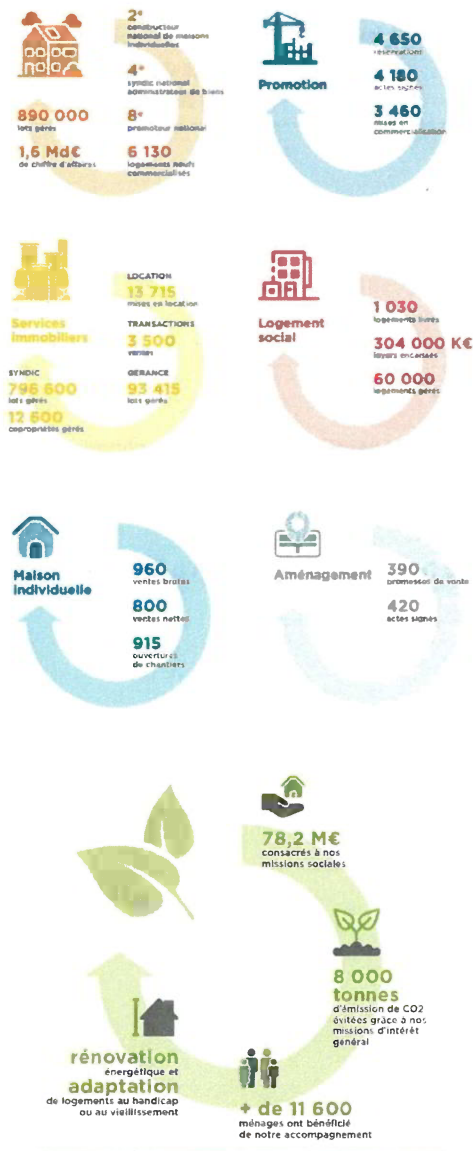
Les chiffres des métiers de gestion sont également encourageants : +6% de chiffre d'affaires sur la gérance, +8% sur le syndic.

Le locatif social génère 274 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022, il en génère 304 cette année.

Ces bons résultats dessinent les contours d'évolutions stratégiques qui font écho au projet du réseau « Grandir ensemble 2 » avec notamment :

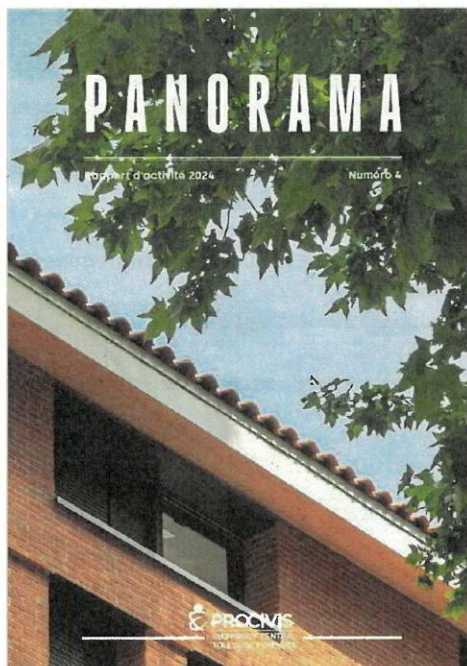
- Le renforcement de notre positionnement « accession sociale » (+10 points en un an, attribuables à la percée du BRS),
- L'élargissement des débouchés (la vente en bloc représentait 14% des ventes en 2022, 29% en 2023, elle représente désormais 45%),
- La consolidation des activités de stock (+60 000 lots en un an, +100 000 en deux ans),
- La valorisation du modèle coopératif de Procivis.

Les principales données 2024 de Procivis UES AP sont reprises ci-après pour les différents secteurs d'activité.



## 2. GROUPE PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES

Toutes les missions du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), réalisées sous l'égide des différents conseils d'administration des sociétés, sont développées dans son rapport d'activité 2024.



Les métiers du groupe sont présentés dans cet organigramme :



Au niveau de SMC TP, les principales données, filiales comprises, font état de ces données pour 2024 :

- o Activité déployée dans 8 départements,
- o 10 points d'accueil,
- o 132 collaborateurs,
- o 14 sociétés & 55 filiales Eclisse Promotion (opérations immo),
- o 63 M€ CA cumulé,
- o 56 M€ de capitaux propres consolidés.

Plus en détail, sont ci-après les résultats par filiales avant la présentation des comptes de Procivis SMC.

## 2.1 Eclisse Promotion : promotion immobilière

- **Activité**

Dans un contexte fortement marqué des difficiles années passées dont on compte au rang des conséquences l'effondrement des ventes de logements neufs de 37 % dans l'aire urbaine de Toulouse (\*), Eclisse Promotion présente des résultats notables grâce à :

- Des projets d'envergure structurants gage d'une croissance,
- Une politique de développement active et une planification à long terme : obtention de permis de construire et de permis d'aménager purgés pour 700 lots,
- Une diversification des activités : ventes en bloc, résidences gérées (seniors, étudiants, intergénérationnel, jeunes actifs), immobilier d'entreprise, rénovation,
- Une offre élargie : 355 mises en commercialisation,
- Une sécurisation commerciale : vente en bloc, Prêt social location accession (PSLA) et Bail réel solidaire (BRS),
- Un bon positionnement concurrentiel,
- Des livraisons exemplaires respectant délais et qualité.

Les principaux indicateurs 2024 par lignes de production sont ci-après reportés :

Etapes	2024 (Nb lots)	2023 (Nb lots)	24 vs 23 (Nb lots)
ENGAGEMENT FONCIER	267	584	↓ -317
DEPÔT PC/PA	505	1 214	↓ -709
OBTENTION PC/PA	700	663	↑ 37
PC EN RECOURS	106	81	↔ 25
PC/PA REFUSES	0	136	↓ -136
PARTICIPATIONS CONCOURS	600	449	↑ 151
ACHAT TERRAIN	241	177	↑ 64
LANCLEMENT COMMERCIAL	335	258	↑ 77
OUVERTURE DE CHANTIER	221	179	↑ 42
LIVRAISON D'OPERATION	121	98	↑ 23
LOTS EN COURS DE CONSTRUCTION	388	228	↑ 160
RÉSERVATIONS NETTES	353	147	↑ 206
VENTE ACTÉE	300	90	↑ 210

Sur les 27 pôles de promotion immobilière du réseau Procvivis et selon les données au 31 décembre 2024, Eclisse Promotion s'est classé aux :

- Second rang national en termes de mises en commercialisation,
- Troisième rang au niveau des réservations.

## 2.2 Immo de France Sud Massif Central : services immobiliers

- **Activité**

La branche administration de biens du groupe Procvivis SMC TP continue sa croissance de manière organique sur ses territoires originels par le biais de la croissance externe.

Après l'acquisition de la société Immo de France Toulouse Balma en juillet 2023, Immo de France SMC a racheté l'agence Calmon Bienvenu à Figeac au mois d'octobre 2024, portant depuis pour dénomination : Immo de France Figeac Decazeville.

Ces acquisitions renforcent certes le portefeuille et sont des leviers supplémentaires de synergie notamment à Toulouse où l'agence constitue un outil complémentaire à l'activité de promotion dans l'agglomération toulousaine où la production de logements neufs d'Eclisse Promotion est en constante évolution depuis 2014.

Ci-après sont présentées les données au niveau de l'ensemble du pôle services immobiliers au 31 décembre 2024 de Procvivis Sud Massif Central en nombres de lots et de copropriétés dans les activités syndic et gestion locative avant et après rachats des agences de Toulouse et Figeac.

SYNDIC	Avant rachat	Après rachat	Croissance
Nombre de lots	5873	10357	+ 76%
Nombre de copropriétés	307	544	+ 77%
CA (HT) en K€	877	1531	+ 75%

GESTION LOCATIVE	Avant rachat	Après rachat	Croissance
Nombre de lots	3564	5129	+ 44%
CA (HT) en K€	1485	2318	+ 58%

Sur les 21 pôles de services immobiliers du réseau Procvivis et selon les données au 31 décembre 2024, Immo de France SMC s'est classé aux :

- Cinquième rang en nombre de transactions (242 ventes),
- Septième rang national en termes de lots gérés (5 129 lots),
- Septième rang national en termes de mises en location (1 085 lots).

### 2.3 ESH Sud Massif Central Habitat : logement social

- **Activité**

Pour la première fois en Occitanie, le seuil des 200 000 demandeurs d'un logement social fut dépassé au second semestre 2024 avec de manière corollaire, un autre indicateur-clé est en chute : le nombre des attributions d'un logement social marque à fin 2024 une baisse de 7 % par rapport à 2023.

De son côté, la société, dans le cadre d'une nouvelle politique mise en place avec le changement de direction générale en septembre 2023, a poursuivi le déploiement de son plan stratégique tel que validé par son conseil d'administration de février 2024. Ce plan est ci-après rappelé ainsi dans ses différentes phases opérationnelles :

- o Etat des lieux (secteur et service)
- o Décisions à court terme :
  - o Abandon de certains projets,
  - o Priorisation des réserves foncières,
  - o Coopération avec Aveyron Habitat (office HLM du département intégré à Procivis Logement Social),
  - o Contrôle interne,
  - o Renforcement des synergies au sein de Procivis SMCTP,
  - o Plan de vente HLM et ventes en cours notamment via les services d'Immo de France SMC,
  - o Résorption de la vacance,
- o Décisions moyen & long terme :
  - o Réflexion de synergies à mener avec d'autres acteurs sur d'autres territoires.

Des axes forts d'action dégagés du plan stratégique ont été mis en œuvre au cours de l'exercice 2024 :

- o Réduction des coûts et maîtrise de l'endettement,
- o Diversification des sources de financement,
- o Evaluation de l'allongement de l'amortissement comptable,
- o Réalisation de diagnostics faisant ressortir près de 120 logements en étiquettes F ou G, soit près de 10% du parc, représentant un fort investissement à venir,
- o Accélération de la rénovation énergétique,
- o Développement de nouveaux produits et services (ERP et régie).

Au second trimestre 2024, dans une démarche proactive pour réduire son empreinte environnementale, un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) a été réalisé. Ce bilan permet d'identifier les principaux enjeux et leviers de décarbonation.

SMCH	Appellation HLM	2024	2023	24 vs 23
NB DE LOTS ACTÉS	[levée d'options]	2	3	-1
NB DE LOTS RESERVES	CPA ou CLA (au cumul)	2	0	+2
NB DE LOTS LIVRES	DAACT • Recept VEFA • Bail Imm Existant	30	25	+5
NB LOTS MIS EN CHANTIER (PSLA/VEFA)	OS	0	12	-12
PARC LOCATIF SOCIAL EQUIVALENT	DAACT • Recept VEFA • Bail Imm Existant	1 082	1 058	+24
PARC LOCATIF SOCIAL NOMBRE		1 124	1 100	+24
NB DE LOGEMENTS M. EN CHANTIER (PATRIMOINE SMCH)	OS	3	38	-35

La convention d'utilité sociale (CUS) a été adressée en Préfecture de l'Aveyron en novembre 2024.

Le plan stratégique du patrimoine (PSP) a été en phase d'actualisation en 2024. Il a été mené avec une équipe en lien avec l'étude sur la réhabilitation et la décarbonation de Procivis Logement Social (PLS) dont SMCH est membre depuis 2020.

SMCH participe aux différents comités métiers de PLS ce qui représente un plus constructif en termes de mutualisation, de partage des bonnes pratiques et la conduite de projets communs.

## 2.4 OFS STON

- **Activité**

Créé par suite d'agrément préfectoral délivré en novembre 2022, l'OFS STON structure et développe depuis son activité dans l'agglomération toulousaine.

Durant les années 2023 et 2024, les équipes ont travaillé à la finalisation des mécanismes financiers et juridiques.

Courant 2024, le catalogue d'offres de lots en BRS a été bien étoffé et cela devrait se poursuivre en 2025.

La première commercialisation en BRS a été lancée en avril 2023 ; au 30 mars 2025, on comptabilise 50 logements actés en BRS.

Au cours de l'exercice 2024 se sont tenus :

- Un comité d'engagement du 9 février 2024 pour une opération, rectifié par le comité d'engagement du 20 mai 2024
- 5 comités d'agrément de preneurs BRS agréant 68 candidats (hors désistements)

L'activité de septembre 2023 au 31 décembre 2024 recense un catalogue de 169 biens proposés en BRS dans 9 copropriétés de l'agglomération toulousains et dont l'état de commercialisation est ci-dessous présenté :

Opérations	Catalogue BRS	Réservations brutes	Désistements	Réservations Nettes	Ventes actées
VISTA VERDE	41	43	14	29	14
BOTANIST	17	7	1	6	-
DIZEN	10	12	6	6	4
LES CHATAIGNIERS	20	28	10	18	14
SONORA	6	5	2	3	2
PACHAMAMA	16	17	3	14	-
RICOCHETS	7	7	-	7	7
PASSERELLES	24	6	-	6	-
APOSTROPHE	28	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>125</b>	<b>36</b>	<b>89</b>	<b>41</b>

## **2.5 Procivis Sud Massif Central**

En 2024, Procivis SMC 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.

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.

Dans le cadre de cette politique RSE, Procivis SMC TP poursuit son investissement avec la constitution d'un fonds de dotation ayant pour fondateurs : Procivis Sud Massif Central et Procivis Toulouse Pyrénées. Il a vocation à soutenir des actions d'intérêt général en faveur du soutien à la création et aux initiatives locales dans les domaines culturel et social. Une première action sera menée avec la création d'une association en charge d'animer la Maison moirée (sise rue Bételle à Rodez).

## 2.6 Procivis Toulouse Pyrénées

- **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 peut être associée 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.

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 SMCI du groupe.

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%

Par ailleurs, la RSE est un concept ancré dans l'ADN du groupe SMC & TP depuis plus de 110 ans. Les actions RSE menées sont développées dans un rapport dédié et annexé au présent rapport tout comme l'activité des missions sociales et environnementales de Procivis SMC TP également présentées dans un autre rapport annexé.

Depuis décembre 2023, les deux sociétés ont une présidence commune : Claude GRAND.

Enfin, en fin d'année 2024 Procivis SMC TP finalise son travail sur l'appel à projets ORENO, porté par l'ADEME (Agence de la transition écologique), conjointement avec 3 SACICAP, du réseau et l'UESAP.

Celui-ci a pour objectif de révéler des opérateurs ensembliers 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.

- **Révision coopérative (exercices 2019 à 2023)**

Au cours de l'exercice échu, la révision coopérative a été effectuée par le cabinet ACTHEOS, réviseur nommé par l'assemblée générale de 2024 qui a délivré le 19 mars 2025 l'attestation de mission de révision coopérative pour la période quinquennale 2019 à 2023 (sur les exercices clos le 31 décembre de chaque année).

Ce rapport est présenté à la présente assemblée générale, avant transmission à Procivis UES-AP.

Dans son analyse de conformité, le rapport relève des points positifs :

- Sociétariat : respect des dispositions légales et statutaires concernant les conditions d'admission et la souscription de capital,
- Conseils d'administration : tenue en conformité, quorums respectés et taux de présence élevés, suivi de mandats conforme aux statuts
- Assemblées générales : un taux de participation autour de 60%, formalisme des procès-verbaux bien tenu, règles de vote et d'organisation des AG conformes avec les dispositions législatives et statutaires,
- Engagements vis-à-vis de l'Etat : respect des objectifs d'engagements financiers (missions sociales)
- Filiales et participations : les règles de détention sont respectées
- Respect des dispositions légales et statutaires sur la dotation des réserves,
- Obligations vis-à-vis de l'UES AP : respect des agréments et autorisations et des reportings semestriels,
- Pérennité du projet coopératif : absence d'éléments pouvant remettre en cause ce point.

Le rapport relève des points d'attention :

- Le nombre d'associés est en baisse depuis 2019 notamment pour les catégories « sociétés d'HLM » et « Partenaires privés ». Le capital social augmente du fait de la souscription de PROCIVIS SMC en 2022.
- La moyenne d'âge des administrateurs est conforme aux statuts et toutefois élevée (67 ans) ; veiller à l'intégration d'administrateurs plus jeunes.

Le rapport indique des axes d'amélioration :

- o Mettre en place d'une formation pour sensibiliser les administrateurs aux principes coopératifs et aux obligations concernant la gouvernance d'une société coopérative ainsi qu'une formation de base pour les nouveaux administrateurs. Des formations supplémentaires pour ceux qui le souhaiteraient peuvent être mise en place.
- o Poursuivre la féminisation du conseil d'administration.

- **Structure**

Le conseil d'administration est composé au 31 décembre 2024 de 16 membres.

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

- Bernard BIROT,
- ADIL 65 – Anne COLAT PARROS,
- Robert DELRIEU,
- Conseil Départemental de l'Ariège – Marie-France VILAPLAN,
- Conseil Départemental du Gers – Hélène ROZIS LE BRETON,
- Yves CALMEJANE
- Communauté d'agglomération du Muretain – Alain Sottill
- Conseil Départemental des Hautes Pyrénées – Marc BEGORRE,
- Claude GRAND – Président.

Sera également actée par l'assemblée générale, la démission de Madame Sylvie LABESSAN, administratrice à titre personnel.

La vie sociale de l'entreprise s'est déroulée normalement avec une assemblée générale (27 juin) et 3 conseils d'administration (24 avril, 26 juin et 18 décembre 2024).

- **Actionnariat au 31 décembre 2024**

**a - Répartition par catégories**

Au 31 décembre 2024, 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
<b>Total</b>		<b>43</b>	<b>99 496</b>

**b - Répartition par collèges**

Au 31 décembre 2024, 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%
<b>TOTAL</b>		<b>100,00%</b>	<b>100%</b>

#### c - Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est indiqué qu'au 31 décembre 2024, 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

Néant

#### e - Capital social au 31 décembre 2024

Le montant du capital social de la société au 31 décembre 2024 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.

- **Prises de participations ou cessions significatives**

**Prises de participations (dans SCCV, SNC, SARL) :**

- OFS STON : acquisition de 1 374 parts sociales d'une valeur unitaire de 20 €, soit 27 480 €, représentant une participation totale de près de 32 % au capital (avec participation initiale) au 31 décembre 2024, souscription en date du 19 décembre 2024
- APOSTROPHE (SCCV) : 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 09/11/2024
- SNC IMPASSE CANAC : 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 12/12/2024

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

- SNC ILOT 3 VAL D'ARAN : cession de la totalité des parts sociales (4) au profit de Eclisse Promotion ; capital de 100 € : Eclisse Promotion 396 parts à 0,25 € (99 €), RH Factor 4 parts à 0.25 € (1 €) le 12 mars 2024.

**Dissolutions – liquidations**

- SCCV LES 3 VIOLETTES : dissolution en date du 23 octobre 2024/ liquidation en date du 30 décembre 2024

### **3. Les résultats financiers**

#### **3.1 Comptes**

La production de l'exercice 2024 est de 0 €.

Les consommations en provenance des tiers sont de 183 K€ (contre 207 K€ en 2023). Ces consommations reprennent les divers achats et services extérieurs dont :

- la refacturation de Procvivis SMC pour 74 K€ (87 K€ en 2023)
- honoraires : 8 K€ (CAC, ...)
- cotisations (UESAP, ADIL, USH...) : 83 K€
- loyer (voiture, locaux) : 14 K€
- publicités : 1 K€ (Bâche les Minimes, Film missions sociales)
- frais bancaires : 1 K€...

La valeur ajoutée s'élève à -183 K€ contre -207 K€ en 2023.

Les impôts et taxes en 2024 (36 K€) sont inférieurs au montant en 2023 (50 K€). Cela provient d'une baisse de la TVA non récupérable.

Les charges de personnel sont de 34 K€ (contre 33 K€ en 2023).

L'excédent brut d'exploitation est en hausse de - 253 K€ contre - 289 K€ en 2023. La hausse de l'EBE est due essentiellement à la diminution de la refacturation, de la baisse de la TVA non récupérable et des assurances.

Les charges diverses d'exploitation sont de 21 K€. Elles se composent essentiellement des indemnités compensatrices versées aux administrateurs, des dotations aux amortissements sur immobilisations et de pertes sur créances liées aux missions sociales.

Les produits divers d'exploitation sont de 8 K€ composés d'une reprise de provision sur dépréciations de comptes courants de la SCCV La Fabrique.

Le résultat d'exploitation ressort à -267 K€ contre -306 K€ en 2023.

Les produits financiers ressortent à 432 K€ contre 696 K€ en 2023. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 266 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 129 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 135 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€,
- Les produits des placements pour 114 K€ (contre 215 K€ en 2023),
- Le Boni de liquidation de la SCCV Les 3 Violettes pour 21 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 29 K€

Les charges financières sont de 29 K€ contre 138 K€ en 2023. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (3 K€) et par les pertes des SCCV filiales (27K€)

A la clôture de l'exercice 2024, PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES a procédé à la reprise au passif de son bilan de montants prescrits relatifs aux Fonds PEEC (Subventions 283 K€), soit un montant total de 283 K€ constaté corrélativement au compte de résultat en produit exceptionnel.

Il s'agit en effet de passifs dont la prescription est acquise et pour lesquels l'exigibilité est éteinte.

Les charges exceptionnelles sont de 4 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

Le résultat exceptionnel est donc positif sur l'exercice (278 K€)

Le résultat net ressort donc à 415 K€, contre 243 K€ pour 2023.

### 3.2 Bilan

Le bilan, établi au 31 décembre 2024, constate un total de 16 223 K€, contre 15 055 K€ en 2023.

#### *A l'actif*

Les immobilisations corporelles nettes sont de 10 K€.

Les immobilisations financières nettes sont de 5 277 K€ (6 692 K€ en 2023), comprenant les participations pour 2 867 K€ nettes des dépréciations sur titres enregistrées et les prêts missions sociales pour 2 410 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 complément, l'encours des prêts missions sociales est de 2 410 K€ (3 853€ en 2023) provisionné pour 14 K€.

Les créances sont de 7 987 K€ contre 6 483 K€ en 2023. Ces créances correspondent principalement aux avances de trésorerie (5.323 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 avait 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 provision sur dépréciation sur le compte courant de la SCCV La Fabrique a été reprise sur l'exercice 2024.

La situation de trésorerie s'établit à 2 949 K€ en 2024 contre 1 870 K€ en 2023 soit une hausse de 1 079 K€.

#### *Au passif*

Les capitaux propres sont de 15 051 K€ contre 14 919 K€ en 2023.

Les dettes passent de 128 K€ en 2023 à 1 094 K€ en 2024. Ces dettes correspondent principalement à la refacturation de Procivis SMC payée début 2025 et à l'avance de l'AREC pour une copropriété dans le cadre des missions sociales.

### 3.3 Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 492 440	1 492 440	1 500 000	1 299 885	1 299 900
Nombre de parts sociales	99 496	99 496	100 000	86 659	86 660
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	8 675
Résultat avant impôt, amortissements et provisions	381 683	377 474	324 498	931 506	567 534
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	414 827	243 258	214 998	4 488 331	2 858 970
Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,84	3,79	3,24	10,75	6,55
Résultat après impôt, amortissements et provisions	4,17	2,44	2,15	51,79	32,99
Dividende attribué	-	-	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	21 855	21 218	19 852	20 548	101 001
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	12 499	11 622	11 517	11 736	54 595

### 3.4 Autres points

#### a) Délais de paiement des fournisseurs et des clients

En application des dispositions de l'article D.441-6 du Code de commerce, il est précisé les délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2024.

	Article D.441-1-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-1-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	4	X				4	0	X				0
Montant total des factures concernées H.T	-	130,50	423,38	73 788,00	74 341,88							-
Pourcentage du montant total des achats H.T de l'exercice	0,00%	0,07%	0,23%	40,30%	40,61%	X						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T de l'exercice	X											
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclus	0						0					
<b>(C) Délais de paiement de références utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais légaux					

#### a) Charges et dépenses non déductibles

En application de l'article 223 quater du code général des impôts, on constate qu'il existe 0 euros de charges ou dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du code général des impôts).

#### b) Indemnités compensatrices au titre de l'exercice 2025

Depuis 2008, sur recommandation de la Chambre syndicale et délibération du conseil d'administration de la société en date du 5 mars 2008, le mandat d'administrateur est rémunéré par l'allocation de jetons de présence, dont le montant global est fixé par l'assemblée générale ordinaire et dont la répartition est faite au prorata des présences aux séances.

Par recommandation du conseil d'administration de l'UES-AP en date du 9 décembre 2014, la somme globale au titre des indemnités compensatrices est fixée dans la limite maximum du plafond fixé par l'article 210 sexies du CGI pour les sociétés employant moins de 5 personnes, soit à ce jour 457 € au titre d'un exercice par membre du conseil, et ce quel que soit le nombre de personnes employées par la SACICAP concernée.

En application de ces dispositions, il reviendra à la prochaine assemblée générale de fixer le montant global, soit un total maximal annuel pour 2025 de 7 312 € (457 € x 16 administrateurs) au titre de la rémunération des mandats d'administrateur par l'allocation d'indemnités compensatrices.

Le conseil d'administration pourra ensuite librement répartir ladite somme entre les administrateurs.

### 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 2024 s'élevant à 414 826.68 €, comme suit :

- Réserve légale	0,00 €
- Réserve statutaire	207 413.34 €
- Dividendes	0,00 €
- Autres réserves impartageables	207 413.34 €
- 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
31/12/2023	99 496	0,00 €
31/12/2022	100 000	0,00 €
31/12/2021	86 659	0,00 €

#### 4. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Dans le contexte géopolitique et économique de ces dernières années, la société a procédé sur les 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 et conformes aux attentes du marché.

#### 5. LES PERSPECTIVES

##### 5.1 Promotion Immobilière | Eclisse Promotion

La société poursuit une politique de développement dynamique avec des beaux dossiers structurants dans l'agglomération toulousaine dont l'opération Brouardel (plus de 1 000 logements) et l'attribution début 2025 du projet de la Cité administrative, opération menée en co-promotion avec Bouygues Immobilier et GA Smart Building (près de 500 logements et plus de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces).

L'attention demeure portée aux réserves foncières, aux fonds propres et au maintien d'un bon taux de rentabilité des opérations tout en demeurant attentif à la bonne adaptation de la production aux attentes et données du marché.

##### 5.2 Services Immobiliers | Immo de France SMC et ses filiales

Immo de France SMC, associé unique dans ses agences de Villefranche-de-Rouergue, Mende et dorénavant Toulouse et Figeac et Decazeville, change de dimension en termes de chiffre d'affaires et de périmètre.

Cette filiale se positionne désormais comme un groupe de services immobiliers devant développer une politique commune en vue d'une optimisation des moyens et des modes de fonctionnement tout en analysant les risques et dans le respect des particularités des territoires.

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 Procvivis 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, Procvivis 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).

L'année 2025 est la concrétisation du succès de l'Appel à projets ORENO pour lequel Procvivis SMC TP a été nommé lauréat avec le consortium UP GRADE composé de 4 SACICAP, de Procvivis UES AP et de partenaires banques, start up, assureurs...

Le projet s'est distingué par sa qualité et a été reconnu comme étant le plus pertinent par le cabinet du Premier Ministre. Cette réussite va permettre au groupe d'élargir sa palette de compétences afin de poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier avec une offre attractive et innovante.

**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 25 JUIN 2025**

**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 2024**

**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	<b>PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES</b>
Président, administrateur	<b>PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL</b>
Membre du Conseil de Surveillance	<b>RAGT Rouergue Auvergne Gévaudan Tarnais</b>
Administrateur	<b>IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (représentant Eclisse Promotion)</b>
Administrateur	<b>GIE LOGIMIP</b>
Administrateur	<b>ECLISSE PROMOTION</b>
Président, administrateur	<b>OFS STON (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)</b>
Administrateur	<b>SUD MASSIF CENTRAL HABITAT</b>

**Monsieur Cyril GASPAROTTO**

**Né le 21/12/1980 à TOULOUSE (31)**

**Demeurant 181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE**

Directeur Général	<b>PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES</b>
Directeur Général	<b>PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL</b>
Directeur Général	<b>ECLISSE PROMOTION</b>
Directeur Général	<b>IMMO DE FRANCE TOULOUSE BALMA</b>
Directeur Général, administrateur	<b>OFS STON</b>
Vice-Président, administrateur	<b>SUD MASSIF CENTRAL HABITAT</b>
Administrateur	<b>CAUTIALIS (président du comité d'audit et du comité des risques)</b>
Administrateur	<b>LOZERE HABITATIONS (fin de mandat le 27/06/2024)</b>
Administrateur	<b>SUD MASSIF CENTRAL LOGEMENTS</b>
Administrateur	<b>Aveyron Habitat</b>
Administrateur	<b>Habitat Social en Occitanie</b>
Administrateur	<b>GIE LOGIMIP</b>
Administrateur	<b>Coopérative Un Toit Pour Tous (fin de mandat le</b>

Administrateur  
Administrateur  
Administrateur  
Directeur général délégué représentant SNC  
Brouardel Béarnais  
Président

24/04/2024)  
PROCIVIS UESAP  
PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL  
FERRONNERIE DU MIDI (depuis le 28/09/2024)  
HOLDING FM (depuis le 11/09/2024)  
HOLDER FINANCES

**ALTEAL**

Né le 16/07/1965 à TOULOUSE (31)

Demeurant 4, rue François Villon 31700 CORNEBARRIEU

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

Représentée par Monsieur Philippe TRANTOUL

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES  
ALTEAL  
SOCIETE LOCALE D'EPARGNE HAUTE-GARONNE OUEST  
SAC Habitat en région Occitanie  
SA HLM Un Toit pour Tous  
SA HLM ALOGEA  
SCIC Solenterra  
SGA HLM Société Garantie Accession

**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  
Administrateur  
Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES  
IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA)  
ECLISSE PROMOTION (représentant Sud Massif  
Central Immobilier SAS)  
PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN**

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

Représentée par : Monsieur Alain SOTTIL

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES  
Mairie d'EAUNES

Vice-Président	Société SIVOM SAGE
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	ADIL 31
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	ALTEAL
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	CIL
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	CRHH
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	OPH 31
Représentant permanent Communauté d'Agglomération du Muretain	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	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Maire	VILLE D'AUCAMVILLE
Vice-Président	TOULOUSE METROPOLE
Conseiller syndical	TISSEO COLLECTIVITES
Délégué titulaire	Conseil Métropolitain de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
Président	Ecoles supérieure des arts du cirque Toulouse Occitanie
Délégué titulaire	Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse
Délégué titulaire	Halle des mécaniques
Délégué titulaire	Institut Supérieur des Arts de Toulouse
Délégué titulaire	SEM d'Exploitation de Centre Culture Educatif et de Loisirs
Délégué titulaire	Syndicat Mixte d'Etude pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine
Administrateur	Etablissement Public du Capitole
Administrateur	Société Publique Locale Métronum
Administrateur	Tisséo Voyageurs

**CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE**

Née le 28/09/1950 à FOIX (09)

Demeurant 10 Route de Saint- Bauzeil 09100 BENAGUES

**Représenté par : Madame Marie-France VILAPLANA**

Administratrice	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Présidente	Office HLM 09
Administratrice	CONSEIL DE SURVEILLANCE CHIVA
Vice-Présidente	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

**Représenté par : Madame Hélène ROZIS LE BRETON**

Administratrice	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Conseillère Départementale	Canton Gimone Arrats – Département du Gers

**CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE**

Né le 12/12/1972 à STRASBOURG (67)

**Représenté par : Monsieur Julien KLOTZ**

Demeurant 37, rue de CUGNAUX – 31300 TOULOUSE

Administrateur	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Conseiller départemental	
Membre de la commission permanente	
Président de la commission politique de la Ville	Conseil Départemental Haute Garonne Canton de Toulouse I
Délégué aux mobilités douces	
Administrateur	SA HLM DES CHALETS
Représentant permanent du Conseil Départemental de la Haute Garonne	
Membre du Conseil d'administration	SCIC HLM DE LA HAUTE GARONNE
Administrateur	GIE GARONNE DEVELOPPEMENT
Salarié	THALES AVS France
Administrateur	SCIC HLM NOTRE MAISON
Président	MJC ROQUET
Administrateur, représentant permanent de la SA HLM des CHALETS	Occitalys Foncier (SA)
Administrateur	SCIC ENERCOOP MIDI PYRENEES
Administrateur	SAC GARONNOVA
Président	ADIL 31
	Institut national polytechnique de Toulouse (ENSEEIH)
Membre du Conseil d'école	Institut national polytechnique de Toulouse (ENSIACET)
	Etablissement Public Foncier Occitanie
Membre du Conseil d'école	
Administrateur suppléant	SMEA – Réseau 31
Membre du Conseil Syndical	Régie de quartier Desbals Services
Administrateur	Syndicat mixte de remise en navigabilité du Tarn
Membre du Conseil Syndical	CAUE 31
Administrateur, trésorier	

**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 (fin de mandat le 27/06/2024)

Trésorière

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

Le Relai association

**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 VIGOLET-AUZIL

Administrateur

Administrateur

Maire

14° 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**

Née le 16/04/1951 à LIBOURNE (33)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Administrateur

Administrateur

Président

Administrateur

Administrateur

Membre associé (mandature 2021-2026)

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

ECLISSE PROMOTION (fin de mandat le 25/04/2024)

ECLISSE PROMOTION

IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL

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<sup>ER</sup> janvier 2021

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

##### Convention avance en compte courant entre OFS STON et les associés fondateurs

- Signataires : OFS STON / Procivis Sud Massif Central / Procivis Toulouse Pyrénées / Sud Massif Central Habitat / Eclisse Promotion

- Objet : versement d'avance en compte courant de chaque associé pour répondre aux besoins de trésorerie

- Date d'effet : 1er janvier 2024

#### 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 SUD MASSIF CENTRAL**  
**Société anonyme coopérative d'intérêt collectif**  
**Pour l'accèsion à la propriété**  
**Société à capital variable**  
**20 boulevard Laromiguière 12000 Rodez**  
**RCS RODEZ : 425 880 085**

**RAPPORT SUR LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES**  
**EXERCICE 2024**

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 2024. 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.

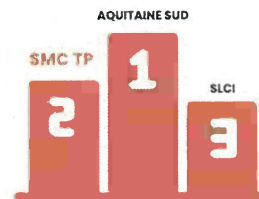
**1. DONNES CHIFFREES EN 2024**

**Classement national**



Sommes décaissées en 2024

1. Procivis Aquitaine Sud .....	11,3 M€
2. Procivis SMC TP (cumulé) .....	5,8 M€
3. SLCI .....	4,4 M€
4. Procivis Nouvelle Aquitaine.....	3,17 M€
5. Procivis Vallée du Rhône.....	2,9 M€
6. Procivis Alpes Dauphine.....	2,5 M€
7. Procivis Alsace.....	2,3 M€
8. CIB.....	2 M€
9. Procivis Bretagne.....	1,6 M€
10. Procivis Calvados.....	1,4 M€

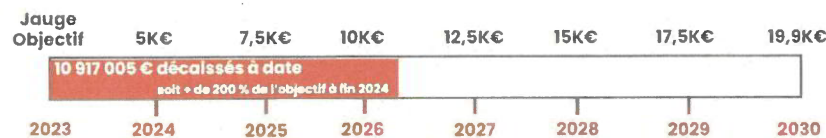


SOURCE : REPORTING TOUGH TO GO

**Suivi de l'objectif global**



Convention 2023-2030 : 19 879 384 € soit environ 2,5M€/an



## 2. LES PARTENARIATS EN 2024

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

Le Groupe est signataire de 72 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 2024 sont présentées ci-dessous.

#### Département de l'Ariège

1. PIG CC Arize Lèze
2. OPAH RU Lezat sur Lèze – Mas d'Azil – Fossat – Daumazan sur Arize
4. PIG de l'Agglomération Pays de Foix Varilhes
5. OPAH RU de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard
6. PIG Couserans Pyrénées
7. OPAH RU Pamiers, Saverdun et Mazères,
8. PIG CC Portes d'Ariège Pyrénées
9. PIG CC Pays de Mirepoix,
10. OPAH RU de Saint Girons,
11. OPAH Haute Ariège

#### 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
8. OPAH RU avec volet copropriétés en difficulté Commune de Saint Affrique

#### 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
7. OPAH RR Cère et Goule en Carladèz

#### Département du Gers

1. Anah Gers
2. Conseil Départemental 32
3. OPAH RR CC Ténarèze
4. OPAH Grand Auch Cœur de Gascogne
5. OPAH RU Grand Auch Cœur de Gascogne
6. OPAH RR Lomagne Gersoise
7. OPAH CC Bastide de Lomagne
8. PIG CC Bas Armagnac
9. OPAH CC Bastides et Vallons du Gers
10. PIG Armagnac Adour
11. OPAH CC D'Artagnan en Fezensac
12. OPAH Astarac

#### Département de la Haute-Garonne

1. OPAH Multisites Copropriétés, Plan Initiative Copropriétés,
2. PIG du département de la Haute-Garonne « Eco Renov' »

3. PIG de Toulouse Métropole :
  - Logements Performants,
  - Amélioration de l'Habitat Indigne,
4. PIG de la Communauté d'Agglomération du Muretain,
5. PIG amélioration de l'habitat du SICOVAL,
6. PIG du Pays de Comminges
7. OPAH RU Revel Action Cœur de Ville
8. OPAH RU Saint Gaudens
9. Convention ORT Montréjeau
10. OPAH RU Villemur sur Tarn
11. OPAH CC Tarn Agout

#### **Département des Hautes-Pyrénées**

1. Conseil Départemental 65
2. OPAH Tarbes - Lourdes - Pyrénées,
3. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Tarbes avec volet copropriétés,
4. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Lourdes avec volet copropriétés,
5. OPAH Adour-Madiran,
6. OPAH du Pays des Vallées des Gaves,
7. OPAH RU Vallées d'Aure et du Luron,
8. OPAH du Plateau de Lannemezan Neste Barousse,
9. OPAH de la Haute-Bigorre,
10. OPAH du Pays des Coteaux,

#### **Département du Lot**

1. OPAH RU multisites Grand Cahors
2. OPAH RU Cahors centre
3. PIG Grand Quercy
4. OPAH RU multisites Grand Figeac
5. PIG Figeac
6. OPAH multi sites CC Causses et Vallée de la Dordogne (Cauvaldor)
7. PIG Cauvaldor

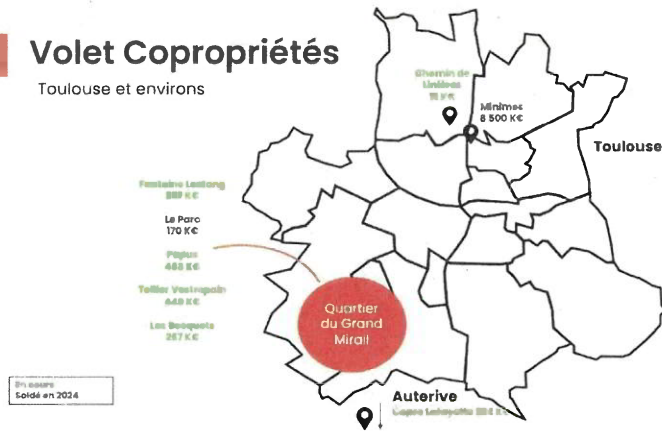
#### **Département de la Lozère**

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



## Volet Copropriétés

Toulouse et environs



51 dossiers  
Soldés en 2024

PROCIVIS  
SUD MASSIF CENTRAL  
TOULOUSE PYRÉNÉES

## Volet Copropriétés

Toulouse et environs



PROCIVIS  
SUD MASSIF CENTRAL  
TOULOUSE PYRÉNÉES

## Aveyron et Lot

## Volet Copropriétés

Aveyron & Lot



PROCIVIS  
SUD MASSIF CENTRAL  
TOULOUSE PYRÉNÉES

## 6. LES PERSPECTIVES POUR 2025

La réglementation de l'ANAH pour l'année 2025 est stable.

Seule modification notable, le montant de l'acompte attribué par l'ANAH aux propriétaires de logements individuels est abaissé à 30% (contre 70 % jusqu'en 2024), avec un taux élevé de subventionnement maintenu (jusqu'à près de 70 000 € pour 3 sauts d'étiquettes). Cela risque de faire augmenter les besoins en préfinancements.

Procivis SMC TP maintien cependant son engagement de 2.5 millions d'euros en 2025 dont 1 million d'euros affecté aux territoires de Sud Massif Central et 1.5 millions d'euros pour Toulouse Pyrénées.

Concernant le volet copropriétés, la communication effectuée par Rodez Agglomération porte ses fruits et les sollicitations en termes d'avances en copropriété ont fortement augmenté (5 dossiers probables en 2025).

Pour la région toulousaine, l'année 2025 sera plus calme, avec une seule copropriété accompagnée (Les Bosquets) pour ses travaux urgents et son programme global, avant une reprise en 2026.

## RAPPORT SUR LA DEMARCHE RSE EXERCICE 2024

### 1. UNE DEMARCHE DYNAMIQUE ET RECONNUE

Près de 21 K€ investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale en 2024 (hors missions sociales et environnementales).

Procivis SMC TP souhaite inscrire sa démarche RSE dans la continuité en intensifiant son impact sociétal, en limitant son impact environnemental et en avançant les obligations réglementaires avec des engagements toujours plus ambitieux dans toutes ses activités.

Nous sommes convaincus que performance économique et solidarité sociétale sont indissociables. Alors avec détermination et enthousiasme, nous mobilisons chaque jour nos forces, nos talents et nos valeurs afin de participer à la construction d'un modèle économique vertueux et en offrant un logement digne et durable pour tous.

En 2024, le groupe a reçu plusieurs distinctions décernées par des organismes indépendants et reconnus qui confirment le sérieux et la crédibilité de ses engagements.



Les 2 holdings du groupe Procivis SMC TP ont été agréées ESUS en 2023 et 2024. Ces agréments leur ont permis de rejoindre officiellement les entreprises reconnues par l'État pour leur utilité sociale.



Cette volonté d'agir et de s'engager positivement sur ses territoires ont valu à Eclisse Promotion et aux fonctions supports du groupe d'obtenir le prestigieux label Engagé RSE de l'AFNOR, niveau "progression". Ce label souligne la concrétisation d'une démarche RSE volontaire et en constante évolution.

### 2. DOMAINE ENVIRONNEMENTAL acteur de la décarbonation et de la transition énergétique

#### Financer la rénovation du parc privé

En 2024, Procivis SMC TP s'est hissé à la troisième place du classement établi par le réseau Procivis avec près de 6 millions d'euros de décaissements en faveur des ménages modestes en logement individuel ou copropriétés. Procivis SMC TP est un acteur clé de l'amélioration des conditions de vie et de la transition écologique. Les missions sociales, ce sont des prêts à taux zéro pour le financement des restes à charge et des avances de subventions destinées :

- Au soutien aux copropriétés fragiles.
- À la rénovation énergétique des logements.
- À l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou handicapées.
- À l'amélioration des logements insalubres.

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

#### Développer la mobilité douce

Procivis SMC TP s'engage pour une mobilité plus durable. Il encourage ses collaborateurs à privilégier des alternatives à la voiture pour leurs déplacements professionnels. Des mesures concrètes ont été mises en place pour les accompagner dans cette démarche, ce qui a valu au groupe le prix « Coup de Pouce » de Tisséo Collectivités lors de la cérémonie des Trophées Ecomobilité 2024.

#### Sensibiliser les équipes

Journée de formation Urgence climatique : comprendre et agir en entreprise.

Conscient que le secteur du bâtiment génère à lui seul près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, Procivis SMC TP a le pouvoir et la responsabilité de façonner les paysages urbains et ruraux en s'efforçant à changer les pratiques : en construisant, en rénovant et en gérant différemment. Tous les collaborateurs aveyronnais du groupe ont bénéficié d'une journée de formation dédiée à l'urgence climatique.

Cette initiative a permis aux équipes d'avoir le même niveau d'information sur les enjeux du changement climatique et a mis à profit l'intelligence collective dans le but de développer un des axes stratégiques majeurs de développement de Procivis SMC TP qui est de participer activement à la transition écologique. Elle sera étendue aux collaborateurs de Toulouse en 2025.

### **3. DOMAINE SOCIAL : acteur du bien-être social et du bien-vivre ensemble.**

#### **Le management responsable**

Procivis SMC TP, groupe porteur de valeurs fortes, développe sa "marque employeur" et agit pour le bien-être de ses collaborateurs.

- Cours de sport mensuel offert aux collaborateurs.
- Ateliers de sensibilisation à l'alimentation durable.
- Atelier CCI risque routier professionnel.
- Prévention des risques de Troubles Musculosquelettiques liés au travail sur écran.
- Séminaire de cohésion de groupe.

#### **Le soutien aux forces vives de nos territoires**

Procivis SMC TP s'engage activement dans le développement et la valorisation de ses territoires d'activité en parrainant des événements et en s'impliquant dans la vie culturelle et sportive contribuant ainsi au dynamisme territorial.

*TFC, Stade Toulousain, Danse ton'Monjoire, JS Lévézou, LSA Rugby, RAF, Rodez Rugby, ROC Handball, Coureurs Villenevois, Méridienne d'Olt Football Club...Musées Soulages, Start Me Up, F'Estivada, Biennale du livre d'artiste de Rodez, Nuit de l'ICAM, association RACK...*

### **4. NOS AMBITIONS POUR 2025**

Procivis SMC TP 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**

- Mise en place d'un plan d'actions par suite du bilan carbone de SMCH
- Projet ORENO
- Poursuite de la rénovation des copropriétés IDF Rodez et Toulouse
- Poursuite de la stratégie de surélévation et de développement sur sols déjà artificialisés
- Intégration d'une stratégie de construction hors site
- Amélioration du tri des déchets de chantier en promotion immobilière
- Développement du plan mobilité employeur
- Déclinaison des ateliers de sensibilisation à l'alimentation durable
- Formation aux enjeux climatiques des équipes toulousaines

#### **SOCIAL**

- Travail sur un projet d'habitat inclusif à destination des personnes atteintes de trouble autistique
- Travail sur la parité (formations) et l'inclusion (partenariat avec l'association FACE Aveyron et 31)
- Création d'une charte d'achat responsable
- Renforcement de la marque employeur (charte des engagements RSE...)
- Renforcement de la qualité de vie au travail (sport en entreprise, sensibilisation aux risques TMS, séminaires de cohésion...)

#### **VALORISATION DES TERRITOIRES**

- Poursuite de l'accompagnement des initiatives locales de développement durable des territoires
- Poursuite de l'accompagnement des territoires sur la culture et le sport
- Poursuite de l'accompagnement des politiques territoriales d'amélioration de l'habitat
- Maintien du soutien aux entreprises locales

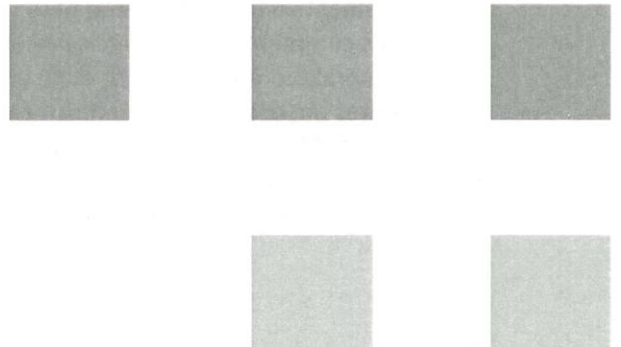
#### **ACTIONS TRANSVERSES**

- Audit de suivi de la certification Engagé RSE AFNOR
- Création d'un fonds de dotation à vocation culturelle
- Travail d'anticipation sur la réglementation CSRD

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A. ~~TEULIQUES~~, b. 01107125

# 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 2024**

**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**

Au cours de l'exercice 2024, aucune distribution n'a été réalisée par CIFD, ainsi aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur les titres de CIFD.

La valeur nette comptable des titres s'élève à 542 K€.

**2 - OFS (organisme foncier solidaire)**

Le 20 décembre 2024, la société a souscrit pour 27 480 € à l'augmentation de capital de la société OFS STON. Le capital de l'OFS s'élève ainsi à 106 900 €.

**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.

**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 2024, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 8 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 135 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 Toulouse Pyrénées a été concentrée sur la 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 542 K€ au 31 décembre 2023.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres n'a pas donné lieu à un ajustement dans les comptes de PROCIVIS TP.

Au 31/12/2024, 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. Informations complémentaires pour donner une image fidèle – Subventions - Emprunts et dettes financières :

A la clôture de l'exercice 2024, PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES a procédé à la reprise au passif de son bilan de montants prescrits relatifs aux Fonds PEEC (Subventions 283 K€), soit un montant total de 283 K€ constaté corrélativement au compte de résultat en produit exceptionnel.

Il s'agit en effet de passifs dont la prescription est acquise et pour lesquels l'exigibilité est éteinte.

## 5. 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.

## 6. Disponibilités

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

## 7. 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.

## 8. 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.

## 9. 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 ».

## 10. 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 2 424 K€ provisionné pour un montant de 14 K€ soit moins de 0.56 % de l'encours et une valeur nette de 2 410 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par Procivis 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	Montant des cautions et avals donnés	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres
SNC Maurens	100	2 298	64 749		49	49
SNC 48 Matabiau	100	- 1 180	4 500		49	49
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 4 370	165 865		49	49
SCCV ZAC St Martin	100	14 483	- 58 800		49	49
SCCV Rte de Montaigut	100	10 889			10	10
SCCV Chemin de Vignaux	100	19 665	- 2 942		10	10
SCCV Chemin du Chapitre	100	71 895	- 7 800		10	10
SCCV ZAC Monges	100	- 57 620	130 000		10	10
SCCV Chemin de Gabardie	100	69 283	11 576		10	10
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 14 762	832 000	1 550 000	50	50
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 51 059	85 030		10	10
SNC 112 Route de Revel	100	- 23 492	119 849		10	10
SCCV Les Idylles	100	- 53 868	44 850		10	10
SNC Carrée d'Art	100	14 058	- 9 000		10	10
SNC 36 Rue Béteille	100	- 14 574	92 500		10	10
SARL Parhélie	100	16 699	42 063		8	8
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	83 839	41 312		10	10
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 746	38 981		10	10
SCCV Rue de La Gare	100	- 33 766	41 522		10	10
SCCV Faust & Marguerite	100	65 700	71 480		10	10
SCCV L'Ecrin	100	- 19 501	51 369		10	10
SCCV Rue des Epinettes	100	- 583	18 349		10	10
SCCV La Fabrique	100	- 19 391	11 710		10	10
SCCV Coeur Sébazac	100	- 8 472	96 210		8	8
SCCV Chemin de Salabru	100	57 417	60 714		10	10
SNC Chairedon Teinturiers	400	189 400	179 385		10 846	10 846
SNC 34 Bd de la Gare	100	112 620	42 982		10	10
SNC Le Belvédère	100	- 7 997	3 000		10	10
SCCV Impasse Carnus	100	- 8 168	46 605		10	10
SCCV Val Quercy	100	- 5 644	12 439		10	10
SCCV Le Moulinou	100	- 697	18 835		10	10
SNC Impasse de Canac	100	100	- 10		10	10
SCCV Apostrophe	100	100	- 10		10	10
OFS STON	23 200	136 058	251 302		34 080	34 080
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 942 930			1 499 805	1 499 805

Nom des filiales	QP capital social	Chiffre d'affaires 2024	Résultat net 2024	Dividendes encaissés
SNC Maurens	49%	-	- 2 802	
SNC 48 Matabiau	49%	-	- 1 280	
SCCV 12 Rue Mathaly	49%	-	- 32	
SCCV ZAC St Martin	49%	435 923	14 383	
SCCV Rte de Montaigut	10%	-	10 789	21 322
SCCV Chemin de Vignaux	10%	-	14 565	
SCCV Chemin du Chapitre	10%	367 858	66 795	2 508
SCCV ZAC Monges	10%	4 452 543	- 30 948	
SCCV Chemin de Gabardie	10%	909 286	69 405	
SNC 181 Rte d'Albi	50%	67 186	- 9 484	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	10%	600 599	- 14 217	
SNC 112 Route de Revel	10%	-	533	
SCCV Les Idylles	10%	372 498	- 1 745	
SNC Carrée d'Art	10%	12 050	13 958	64 583
SNC 36 Rue Bêteille	10%	-	- 11 910	
SARL Parhémie	8%	2 407 848	62 439	13 061
SCCV 11 Rue Louis Delherm	10%	1 472 410	107 919	
SCCV 4 Avenue Mermoz	10%	-	- 1 253	
SCCV Rue de La Gare	10%	-	- 26 490	
SCCV Faust & Marguerite	10%	3 107 159	65 600	9 352
SCCV L'Ecrin	10%	-	- 13 246	
SCCV Rue des Epinettes	10%	-	- 683	
SCCV La Fabrique	10%	-	- 1 849	
SCCV Coeur Sébazac	8%	1 122 787	28 832	
SCCV Chemin de Salabru	10%	945 259	81 230	
SNC Chairedon Teinturiers	10%	427 960	189 000	13 830
SNC 34 Bd de la Gare	10%	2 340 815	112 520	6 762
SNC Le Belvédère	10%	-	- 8 097	
SCCV Impasse Carnus	10%	-	- 1 905	
SCCV Val Quercy	10%	-	- 5 744	
SCCV Le Moulinou	10%	-	- 797	
SNC Impasse de Canac	10%	Pas de clôture 2024	Pas de clôture 2024	
SCCV Apostrophe	10%	Pas de clôture 2024	Pas de clôture 2024	
OFS STON	32%	4 806 053	38 035	
Sud Massif Central Immobilier	10%	-	1 381 931	129 180

## 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 2024.

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 65 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 9 K€.
- 

### 2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV/SNC filiales sont de 135 K€ soit :

- 65 K€ de la SNC Carré d'Art
- 9 K€ de la SCCV Faust & Marguerite
- 21 K€ de la SCCV Rte de Montaigut
- 3 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 3 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 14 K€ de la SNC Chairedon Teinturiers
- 13 K€ de la SARL Parhémie
- 7 K€ de la SNC 34 BD de la Gare

Les produits financiers ressortent à 432 K€ contre 696 K€ en 2023. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 266 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 129 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 135 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€,
- Les produits des placements pour 114 K€ (contre 215 K€ en 2023),
- Les bonis de liquidation de la SCCV Les 3 Violettes pour 21 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 29 K€

### 3. Charges financières

Les charges financières sont de 29 K€ contre 138 K€ en 2023. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (3 K€) et par les pertes des SCCV filiales (26 K€)

### 4. Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels sont de 283 K€.

### 5. Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont de 4 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

**E. Engagements Hors Bilan**

**Engagements donnés :**

	<b>31/12/2024</b>
Prêts missions sociales	1 869 K€
Caution garanties emprunts	1 550 K€

**F. Evènement postérieur à la clôture**

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

# Immobilisations

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
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			2 551
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>14 113</b>		<b>2 551</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	22 016 956		27 500
Autres titres immobilisés	125 237		92
Prêts et autres immobilisations financières	3 893 235		5 399 091
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>26 035 429</b>		<b>5 426 683</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 059 681</b>		<b>5 429 234</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>10 140</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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			2 551	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			<b>16 664</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		50	22 044 406	
Autres titres immobilisés			125 329	
Prêts et autres immo. financières		6 868 618	2 423 708	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>6 868 668</b>	<b>24 593 443</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 868 668</b>	<b>24 620 247</b>	

# Amortissements

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>			<b>10 140</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	123	152		275
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	4 929	1 045		5 974
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>5 052</b>	<b>1 197</b>		<b>6 249</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 192</b>	<b>1 197</b>		<b>16 389</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers		152	
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		1 045	
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 197</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 197</b>		

# Provisions Inscrites au Bilan

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
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				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				

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				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				

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	19 302 525 40 477 10 555	2 646	29 432 7 555	19 302 525 13 692 3 000
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>19 353 558</b>	<b>2 646</b>	<b>36 987</b>	<b>19 319 217</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 353 558</b>	<b>2 646</b>	<b>36 987</b>	<b>19 319 217</b>
----------------------	-------------------	--------------	---------------	-------------------

# État des Échéances des Créances et Dettes

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 423 708	352 747	2 070 961
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>2 423 708</b>	<b>352 747</b>	<b>2 070 961</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
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	7 964	7 964	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	7 981 554	7 981 554	
Débiteurs divers	131	131	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>7 989 649</b>	<b>7 989 649</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	629	629	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 413 986</b>	<b>8 343 025</b>	<b>2 070 961</b>
----------------------	-------------------	------------------	------------------

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	91 528	91 528		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 863	2 863		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 422	2 422		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	78 562	78 562		
Autres dettes	996 742	267 327	729 415	
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 172 116</b>	<b>442 701</b>	<b>729 415</b>	
----------------------	------------------	----------------	----------------	--

# Charges à Payer

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
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	5 161
Dettes fiscales et sociales	1 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	10 436
<b>TOTAL</b>	<b>17 137</b>

# Produits à Recevoir

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

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

# Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	629	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>629</b>	

# Tableau de variation des capitaux propres

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 492 440			1 492 440
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	198 479	36 489		234 968
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	632 200	103 384		735 584
Réserves réglementées				
Autres réserves	632 199	103 384		735 584
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	243 258	171 569		414 827
Subventions d'investissement	282 530		282 530	
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>14 918 985</b>	<b>414 827</b>	<b>282 530</b>	<b>15 051 281</b>

(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
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Participations	45 438	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 329
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL des immobilisations</b>	<b>45 438</b>	<b>2 821 772</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		
<b>CRÉANCES</b>		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 576 177	5 402 377
Capital souscrit et appelé, non versé		
<b>TOTAL des créances</b>	<b>2 576 177</b>	<b>5 402 377</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>		
<b>TOTAL des disponibilités</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	78 562	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		86 808
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL des dettes</b>	<b>78 562</b>	<b>86 808</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		

# Composition du Capital Social

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

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

# Soldes Intermédiaires de Gestion

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	%	Net (N-1) 31/12/2023	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
<b>MARGE COMMERCIALE</b>				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>				
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
- Consommation en provenance des tiers	183 078		206 512	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>(183 078)</b>		<b>(206 512)</b>	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	36 229 34 339		49 985 32 885	
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(253 646)</b>		<b>(289 382)</b>	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	7 555 233 1 197 19 672		458 11 862 5 256	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(266 727)</b>		<b>(306 041)</b>	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	432 345 29 277		695 982 137 668	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>136 340</b>		<b>252 273</b>	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	282 579 4 093		1 580 10 595	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>278 486</b>		<b>(9 015)</b>	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>414 827</b>		<b>243 258</b>	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	49 49		49 49	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>				

# Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	190 886	RODEZ

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A.....Toulouse, le 10/07/25  


**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 2024*

**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 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 2024*

-----

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**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](http://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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **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.

La note « *B. Principes, règles et méthodes comptables* » de l'annexe, et notamment le paragraphe « *3. Immobilisations financières* » concernant la « *Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France* » expose le contexte, précise la dépréciation ainsi que la présentation des titres de participation.

La note « *B. Principes, règles et méthodes comptables* » de l'annexe, et notamment le paragraphe « *4. Informations complémentaires pour donner une image fidèle* » donne les informations et décrit le traitement comptable retenu concernant la reprise des passifs prescrits sur les postes « *Subventions Emprunts et Dettes financières* ».

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables et de la présentation d'ensemble des comptes annuels retenus par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### **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](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)

### **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.

### **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.

### **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](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)

### **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 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 24 juin 2025

*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

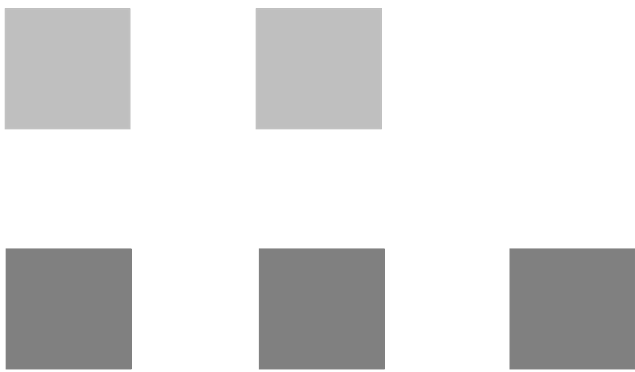
Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

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

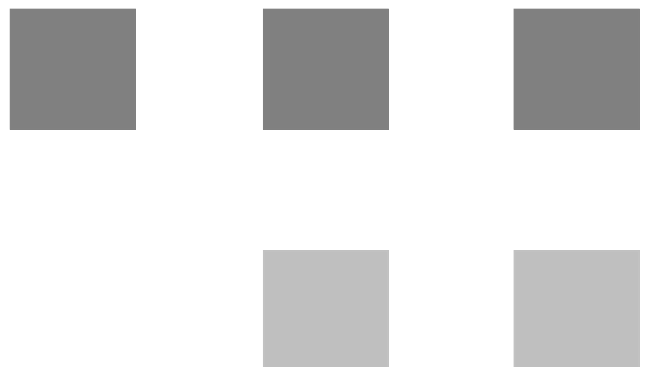
[WWW.ALBOUY-CONSULT.FR](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)





# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2024



Téléphone :

# Bilan Actif

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
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				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>	<b>10 140</b>		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	14 113	6 249	7 864	9 061
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	2 551		2 551	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>16 664</b>	<b>6 249</b>	<b>10 415</b>	<b>9 061</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	22 044 406	19 302 525	2 741 881	2 714 431
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 329		125 329	125 237
Prêts	2 423 708	13 692	2 410 016	3 852 758
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>24 593 443</b>	<b>19 316 217</b>	<b>5 277 226</b>	<b>6 692 426</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>24 620 247</b>	<b>19 332 606</b>	<b>5 287 640</b>	<b>6 701 486</b>

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				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	7 989 649	3 000	7 986 649	6 482 607
Capital souscrit et appelé, non versé				15
<b>TOTAL créances :</b>	<b>7 989 649</b>	<b>3 000</b>	<b>7 986 649</b>	<b>6 482 622</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 767 775		1 767 775	1 719 199
Disponibilités	1 180 704		1 180 704	150 770
Charges constatées d'avance	629		629	475
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>2 949 108</b>		<b>2 949 108</b>	<b>1 870 444</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 938 757</b>	<b>3 000</b>	<b>10 935 757</b>	<b>8 353 066</b>

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 559 004</b>	<b>19 335 606</b>	<b>16 223 397</b>	<b>15 054 553</b>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

# Bilan Passif

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 1 492 440	1 492 440	1 492 440
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	234 968	198 479
Réserves statutaires ou contractuelles	735 584	632 200
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	735 584	632 199
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	414 827	243 258
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>15 051 281</b>	<b>14 636 454</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 051 281</b>	<b>14 918 985</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	78 562	7 625
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>78 562</b>	<b>7 625</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 528	111 285
Dettes fiscales et sociales	5 285	4 866
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	996 742	11 792
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>1 093 554</b>	<b>127 943</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>1 172 116</b>	<b>135 568</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 223 397</b>	<b>15 054 553</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services <b>Chiffres d'affaires nets</b>				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			7 555 233	458
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>7 788</b>	<b>458</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b> 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			183 078	206 512
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>183 078</b>	<b>206 512</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			36 229	49 985
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> Salaires et traitements Charges sociales			21 855 12 485	21 218 11 667
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>34 339</b>	<b>32 885</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 197	1 306 10 555
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 197</b>	<b>11 862</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			19 672	5 256
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>274 515</b>	<b>306 500</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(266 727)</b>	<b>(306 041)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

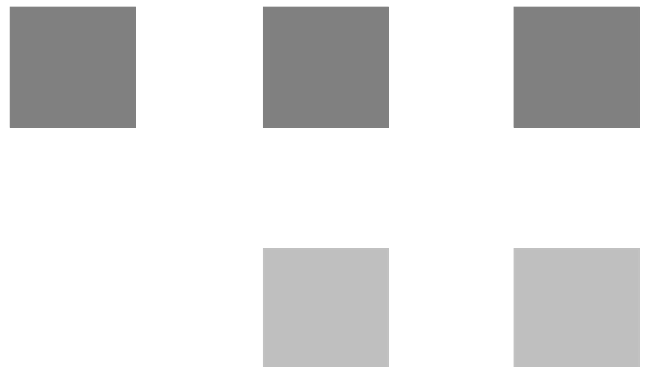
Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(266 727)</b>	<b>(306 041)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	265 820	469 306
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 671	3 222
Autres intérêts et produits assimilés	134 422	217 740
Reprises sur provisions et transferts de charges	29 432	5 714
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>432 345</b>	<b>695 982</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2 646	128 069
Intérêts et charges assimilées	26 631	9 599
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>29 277</b>	<b>137 668</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>403 068</b>	<b>558 314</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>136 340</b>	<b>252 273</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 531
Produits exceptionnels sur opérations en capital	282 579	49
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>282 579</b>	<b>1 580</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 044	10 546
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	49	49
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>4 093</b>	<b>10 595</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>278 486</b>	<b>(9 015)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>722 712</b>	<b>698 020</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>307 886</b>	<b>454 762</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>414 827</b>	<b>243 258</b>

# 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 2024**

#### **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**

Au cours de l'exercice 2024, aucune distribution n'a été réalisée par CIFD, ainsi aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur les titres de CIFD.

La valeur nette comptable des titres s'élève à 542 K€.

#### **2 - OFS (organisme foncier solidaire)**

Le 20 décembre 2024, la société a souscrit pour 27 480 € à l'augmentation de capital de la société OFS STON. Le capital de l'OFS s'élève ainsi à 106 900 €.

#### **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.

#### **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 2024, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 8 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 135 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 Toulouse Pyrénées a été concentrée sur la 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 542 K€ au 31 décembre 2023.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres n'a pas donné lieu à un ajustement dans les comptes de PROCIVIS TP.

Au 31/12/2024, 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. Informations complémentaires pour donner une image fidèle – Subventions - Emprunts et dettes financières :

A la clôture de l'exercice 2024, PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES a procédé à la reprise au passif de son bilan de montants prescrits relatifs aux Fonds PEEC (Subventions 283 K€), soit un montant total de 283 K€ constaté corrélativement au compte de résultat en produit exceptionnel.

Il s'agit en effet de passifs dont la prescription est acquise et pour lesquels l'exigibilité est éteinte.

## 5. 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.

## 6. Disponibilités

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

## 7. 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.

## 8. 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.

## 9. 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 ».

## 10. 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 2 424 K€ provisionné pour un montant de 14 K€ soit moins de 0.56 % de l'encours et une valeur nette de 2 410 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par Procivis 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	Montant des cautions et avals donnés	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres
SNC Maurens	100	2 298	64 749		49	49
SNC 48 Matabiau	100	- 1 180	4 500		49	49
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 4 370	165 865		49	49
SCCV ZAC St Martin	100	14 483	- 58 800		49	49
SCCV Rte de Montaigut	100	10 889			10	10
SCCV Chemin de Vignaux	100	19 665	- 2 942		10	10
SCCV Chemin du Chapitre	100	71 895	- 7 800		10	10
SCCV ZAC Monges	100	- 57 620	130 000		10	10
SCCV Chemin de Gabardie	100	69 283	11 576		10	10
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 14 762	832 000	1 550 000	50	50
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 51 059	85 030		10	10
SNC 112 Route de Revel	100	- 23 492	119 849		10	10
SCCV Les Idylles	100	- 53 868	44 850		10	10
SNC Carrée d'Art	100	14 058	- 9 000		10	10
SNC 36 Rue Béteille	100	- 14 574	92 500		10	10
SARL Parhélie	100	16 699	42 063		8	8
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	83 839	41 312		10	10
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 746	38 981		10	10
SCCV Rue de La Gare	100	- 33 766	41 522		10	10
SCCV Faust & Marguerite	100	65 700	71 480		10	10
SCCV L'Ecrin	100	- 19 501	51 369		10	10
SCCV Rue des Epinettes	100	- 583	18 349		10	10
SCCV La Fabrique	100	- 19 391	11 710		10	10
SCCV Coeur Sébazac	100	- 8 472	96 210		8	8
SCCV Chemin de Salabru	100	57 417	60 714		10	10
SNC Chairedon Teinturiers	400	189 400	179 385		10 846	10 846
SNC 34 Bd de la Gare	100	112 620	42 982		10	10
SNC Le Belvédère	100	- 7 997	3 000		10	10
SCCV Impasse Carnus	100	- 8 168	46 605		10	10
SCCV Val Quercy	100	- 5 644	12 439		10	10
SCCV Le Moulinou	100	- 697	18 835		10	10
SNC Impasse de Canac	100	100	- 10		10	10
SCCV Apostrophe	100	100	- 10		10	10
OFS STON	23 200	136 058	251 302		34 080	34 080
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 942 930			1 499 805	1 499 805

Nom des filiales	QP capital social	Chiffre d'affaires 2024	Résultat net 2024	Dividendes encaissés
SNC Maurens	49%	-	- 2 802	
SNC 48 Matabiau	49%	-	- 1 280	
SCCV 12 Rue Mathaly	49%	-	- 32	
SCCV ZAC St Martin	49%	435 923	14 383	
SCCV Rte de Montaigut	10%	-	10 789	21 322
SCCV Chemin de Vignaux	10%	-	14 565	
SCCV Chemin du Chapitre	10%	367 858	66 795	2 508
SCCV ZAC Monges	10%	4 452 543	- 30 948	
SCCV Chemin de Gabardie	10%	909 286	69 405	
SNC 181 Rte d'Albi	50%	67 186	- 9 484	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	10%	600 599	- 14 217	
SNC 112 Route de Revel	10%	-	533	
SCCV Les Idylles	10%	372 498	- 1 745	
SNC Carrée d'Art	10%	12 050	13 958	64 583
SNC 36 Rue Béteille	10%	-	- 11 910	
SARL Parhémie	8%	2 407 848	62 439	13 061
SCCV 11 Rue Louis Delherm	10%	1 472 410	107 919	
SCCV 4 Avenue Mermoz	10%	-	- 1 253	
SCCV Rue de La Gare	10%	-	- 26 490	
SCCV Faust & Marguerite	10%	3 107 159	65 600	9 352
SCCV L'Ecrin	10%	-	- 13 246	
SCCV Rue des Epinettes	10%	-	- 683	
SCCV La Fabrique	10%	-	- 1 849	
SCCV Coeur Sébazac	8%	1 122 787	28 832	
SCCV Chemin de Salabru	10%	945 259	81 230	
SNC Chairedon Teinturiers	10%	427 960	189 000	13 830
SNC 34 Bd de la Gare	10%	2 340 815	112 520	6 762
SNC Le Belvédère	10%	-	- 8 097	
SCCV Impasse Carnus	10%	-	- 1 905	
SCCV Val Quercy	10%	-	- 5 744	
SCCV Le Moulinou	10%	-	- 797	
SNC Impasse de Canac	10%	Pas de clôture 2024	Pas de clôture 2024	
SCCV Apostrophe	10%	Pas de clôture 2024	Pas de clôture 2024	
OFS STON	32%	4 806 053	38 035	
Sud Massif Central Immobilier	10%	-	1 381 931	129 180

## 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 2024.

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 65 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 9 K€.
- 

### 2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV/SNC filiales sont de 135 K€ soit :

- 65 K€ de la SNC Carré d'Art
- 9 K€ de la SCCV Faust & Marguerite
- 21 K€ de la SCCV Rte de Montaigut
- 3 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 3 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 14 K€ de la SNC Chairedon Teinturiers
- 13 K€ de la SARL Parhélie
- 7 K€ de la SNC 34 BD de la Gare

Les produits financiers ressortent à 432 K€ contre 696 K€ en 2023. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 266 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 129 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 135 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€,
- Les produits des placements pour 114 K€ (contre 215 K€ en 2023),
- Les bonis de liquidation de la SCCV Les 3 Violettes pour 21 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 29 K€

### 3. Charges financières

Les charges financières sont de 29 K€ contre 138 K€ en 2023. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (3 K€) et par les pertes des SCCV filiales (26 K€)

### 4. Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels sont de 283 K€.

### 5. Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont de 4 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

**E. Engagements Hors Bilan**

**Engagements donnés :**

	<b>31/12/2024</b>
Prêts missions sociales	1 869 K€
Caution garanties emprunts	1 550 K€

**F. Evènement postérieur à la clôture**

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

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	1 519		
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			2 551
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>14 113</b>		<b>2 551</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	22 016 956		27 500
Autres titres immobilisés	125 237		92
Prêts et autres immobilisations financières	3 893 235		5 399 091
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>26 035 429</b>		<b>5 426 683</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 059 681</b>		<b>5 429 234</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>10 140</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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			2 551	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			<b>16 664</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		50	22 044 406	
Autres titres immobilisés			125 329	
Prêts et autres immo. financières		6 868 618	2 423 708	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>6 868 668</b>	<b>24 593 443</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 868 668</b>	<b>24 620 247</b>	

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>			<b>10 140</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	123	152		275
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	4 929	1 045		5 974
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>5 052</b>	<b>1 197</b>		<b>6 249</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 192</b>	<b>1 197</b>		<b>16 389</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers		152	
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		1 045	
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 197</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 197</b>		

# Provisions Inscrites au Bilan

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

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				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				

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				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				

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	19 302 525 40 477 10 555	2 646	29 432 7 555	19 302 525 13 692 3 000
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>19 353 558</b>	<b>2 646</b>	<b>36 987</b>	<b>19 319 217</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 353 558</b>	<b>2 646</b>	<b>36 987</b>	<b>19 319 217</b>
----------------------	-------------------	--------------	---------------	-------------------

# État des Échéances des Créances et Dettes

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 423 708	352 747	2 070 961
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>2 423 708</b>	<b>352 747</b>	<b>2 070 961</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
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	7 964	7 964	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	7 981 554	7 981 554	
Débiteurs divers	131	131	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>7 989 649</b>	<b>7 989 649</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	629	629	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 413 986</b>	<b>8 343 025</b>	<b>2 070 961</b>
----------------------	-------------------	------------------	------------------

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	91 528	91 528		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 863	2 863		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 422	2 422		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	78 562	78 562		
Autres dettes	996 742	267 327	729 415	
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 172 116</b>	<b>442 701</b>	<b>729 415</b>	
----------------------	------------------	----------------	----------------	--

# Charges à Payer

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
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	5 161
Dettes fiscales et sociales	1 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	10 436
<b>TOTAL</b>	<b>17 137</b>

# Produits à Recevoir

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

<b>MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN</b>	<b>Montant</b>
<p><b>Immobilisations financières</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances rattachées à des participations</li><li>Autres immobilisations financières</li></ul> <p><b>Créances</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances clients et comptes rattachés</li><li>Personnel</li><li>Organismes sociaux</li><li>État</li><li>Divers, produits à recevoir</li><li>Autres créances</li></ul> <p><b>Valeurs Mobilières de Placement</b></p> <p><b>Disponibilités</b></p>	<b>131</b>
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>

# Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 24/06/25

Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	629	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>629</b>	

# Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

Procivis Toulouse Pyrénées

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 492 440			1 492 440
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	198 479	36 489		234 968
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	632 200	103 384		735 584
Réserves réglementées				
Autres réserves	632 199	103 384		735 584
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	243 258	171 569		414 827
Subventions d'investissement	282 530		282 530	
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>14 918 985</b>	<b>414 827</b>	<b>282 530</b>	<b>15 051 281</b>

(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	45 438	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 329
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL des immobilisations</b>	<b>45 438</b>	<b>2 821 772</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 576 177	5 402 377
Capital souscrit et appelé, non versé		
<b>TOTAL des créances</b>	<b>2 576 177</b>	<b>5 402 377</b>
DISPONIBILITÉS		
<b>TOTAL des disponibilités</b>		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	78 562	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		86 808
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL des dettes</b>	<b>78 562</b>	<b>86 808</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES		

# Composition du Capital Social

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

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

# Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

Procivis Toulouse Pyrénées

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	%	Net (N-1) 31/12/2023	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
<b>MARGE COMMERCIALE</b>				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>				
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
- Consommation en provenance des tiers	183 078		206 512	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>(183 078)</b>		<b>(206 512)</b>	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	36 229 34 339		49 985 32 885	
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(253 646)</b>		<b>(289 382)</b>	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	7 555 233 1 197 19 672		458 11 862 5 256	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(266 727)</b>		<b>(306 041)</b>	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	432 345 29 277		695 982 137 668	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>136 340</b>		<b>252 273</b>	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	282 579 4 093		1 580 10 595	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>278 486</b>		<b>(9 015)</b>	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>414 827</b>		<b>243 258</b>	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	49 49		49 49	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>				

# Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/24 au 31/12/24  
Edition du 24/06/25  
Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	190 886	RODEZ