

# OFS STON

PRÉSENTATION

DREAL OCCITANIE - Mardi 11 octobre 2022



# SOMMAIRE

## **1. Procivis SMCTP**

Présentation du groupe

## **2. OFS STON**

Gouvernance & fonctionnement

## **3. OFS STON**

Programme des actions

## **4. OFS STON**

Mise en pratique sur une opération

# 1. Procivis SMC TP

Présentation du groupe



C'est une gouvernance composée de deux SACICAP...

**SACICAP  
Sud Massif Central**

**SACICAP  
Toulouse Pyrénées**

Président > **Guy Combret**

Président > **Claude Grand**

DG > **Cyril Gasparotto**

... et de filiales opérationnelles



Président > **Christian Thomasson**

DG > **Cyril Gasparotto**



Président > **Bernard Birot**

DG > **Sébastien Blanc**



Président > **Christophe Palous**

DG > **Frédéric Vernhes**

Un acteur complet de l'**habitat** et de l'**immobilier** en Occitanie depuis 1913

# Un statut coopératif au service de l'intérêt général

- 2 SACICAP : SACICAP Sud Massif Central (SMC) créée en 1913 & SACICAP Toulouse Pyrénées (TP) créée en 1923
- 2 sociétés au **statut coopératif** régies par les articles L 215-1 à L 215-10 du CCH (depuis janvier 2008)
- **Membres du réseau Procivis**, représentant les 48 SACICAP auprès des pouvoirs publics
- Une gouvernance selon des principes démocratiques pour définir sa stratégie, une personne = une voix.
- L'entreprise coopérative ne rémunère pas d'actionnaires, elle redistribue équitablement les profits entre ses sociétaires et la coopérative pour se développer et réinvestir sur ses territoires.
- Elle fait tout pour pousser à l'innovation dans ses domaines de compétence et relever les défis collectifs de ses contemporains et ce depuis plus de 100 ans.

# Métiers & compétences du groupe

105 collaborateurs actifs sur 6 sites



## PROMOTION IMMOBILIERE – AMENAGEMENT

- Plus de 50 ans d'expérience (1971)
- De 1971 à 2021 : 5 027 logements réalisés en Occitanie
- Production annuelle : 300 unités
- Leader en Occitanie de production de PSLA
- Forte ambition environnementale



## SERVICES IMMOBILIERS

- Plus de 50 ans d'expérience (1971- rachat en 1996)
- Plus de 5 000 lots en gestion, location, syndic
- Transaction : entre 150 - 200 / an
- Forte notoriété locale
- Installation à Toulouse (fin 2022)
- Rôle économique majeur



## LOGEMENT SOCIAL

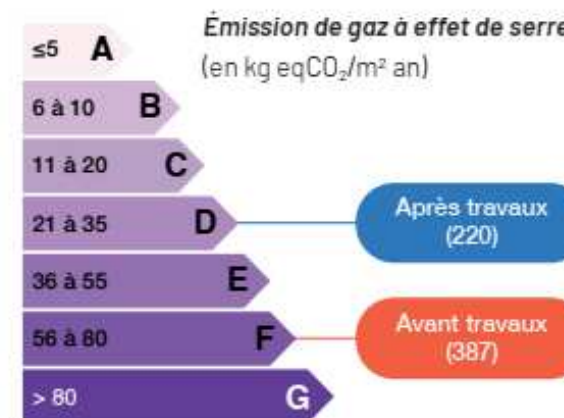
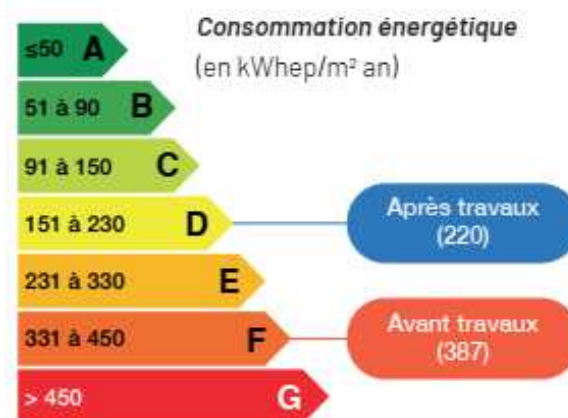
- Plus de 90 ans d'expérience (1929)
- Parc de + de 1 000 logements (Aveyron et Hte-Garonne)
- Pionnière de production de PSLA en Aveyron (2006)
- Membre de Procivis Logement Social (2020) réunissant 8 filiales HLM de SACICAP (parc : + de 52 000 unités, production annuelle : env. 1 300 logements)



- Plus de 100 ans d'existence (1913)
- Missions sociales et environnementales en faveur de la rénovation du parc privé et en soutien aux copropriétés dégradées en lien avec les politiques publiques dans un cadre conventionnel entre l'Etat et Procivis
- Acteur de la transition écologique
- Acteur de la dimension intergénérationnelle

# Les missions sociales et environnementales

- **+ de 23 millions € décaissés** sur les 5 dernières années pour l'amélioration de l'habitat
- **102 conventions** signées avec les collectivités locales, les opérateurs et les syndicats de copropriétés sur **8 départements d'intervention** (depuis le début des missions sociales)
- **930 ménages** aidés pour réaliser un projet d'accession à la propriété ou effectuer des travaux d'amélioration (depuis le début des missions sociales)
- **1 230 propriétaires occupants** bénéficiaires de prêts sans intérêt pour améliorer notamment la performance énergétique (depuis le début des missions sociales)
- **+ de 8 millions €** investis dans la réhabilitation de la copropriété du 3 boulevard des Minimes à Toulouse.



**IMPLANTATION:**

**Sud Massif Central :** Aveyron, Cantal, Lot, Lozère

**Toulouse Pyrénées:** Ariège, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées

**CA COMBINÉ : 53 758 k€**

**PROMOTION IMMOBILIERE:**

**415**

Lots en cours de construction

**269**

Ventes actées

**LOGEMENT SOCIAL: 1058** logements sociaux

**1 693**

Lots en engagement foncier

**SERVICES IMMOBILIERS:**

**286**

Copropriétés en syndic

**5 280**

Lots de syndic

**MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES: 3 501** Lots de gestion locative

**185**

Transactions dans l'ancien

**23 933 K€**

Engagés sur un objectif fixé de 13 134 K€

**182%**

D'atteinte de l'objectif à la fin de la



# Fonds propres combinés des associés et disponibilités 2021

<b>Société</b>	<b>Fonds propres €</b>
SACICAP SMC	34 495 351
SACICAP TP	14 268 174
SMCH	14 208 663

## **2. OFS STON**

Gouvernance & fonctionnement

# Gouvernance de l'OFS STON: statuts

- Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) sous forme de SAS à capital variable
- Société à activité d'intérêt général sans but lucratif
- Forme coopérative (1 homme, 1 voix) : fonctionnement démocratique et collégial
- Trois associés fondateurs : SACICAP SMC – SACICAP TP – SMCH (ESH)
- Dénomination : OFS STON (Solidarité en Terre OccitaNe)
- Siège social : 20 bd Laromiguière à Rodez (siège de SACICAP SMC)
- Compétence territoriale : Occitanie
- Capital social initial : 20 000 € (34 % SMC, 33 % TP & 33 % SMCH), part sociale à 20 €
- Commissaire aux comptes : Albouy Associés Audit

# Gouvernance de l'OFS STON: associés, catégories & collèges

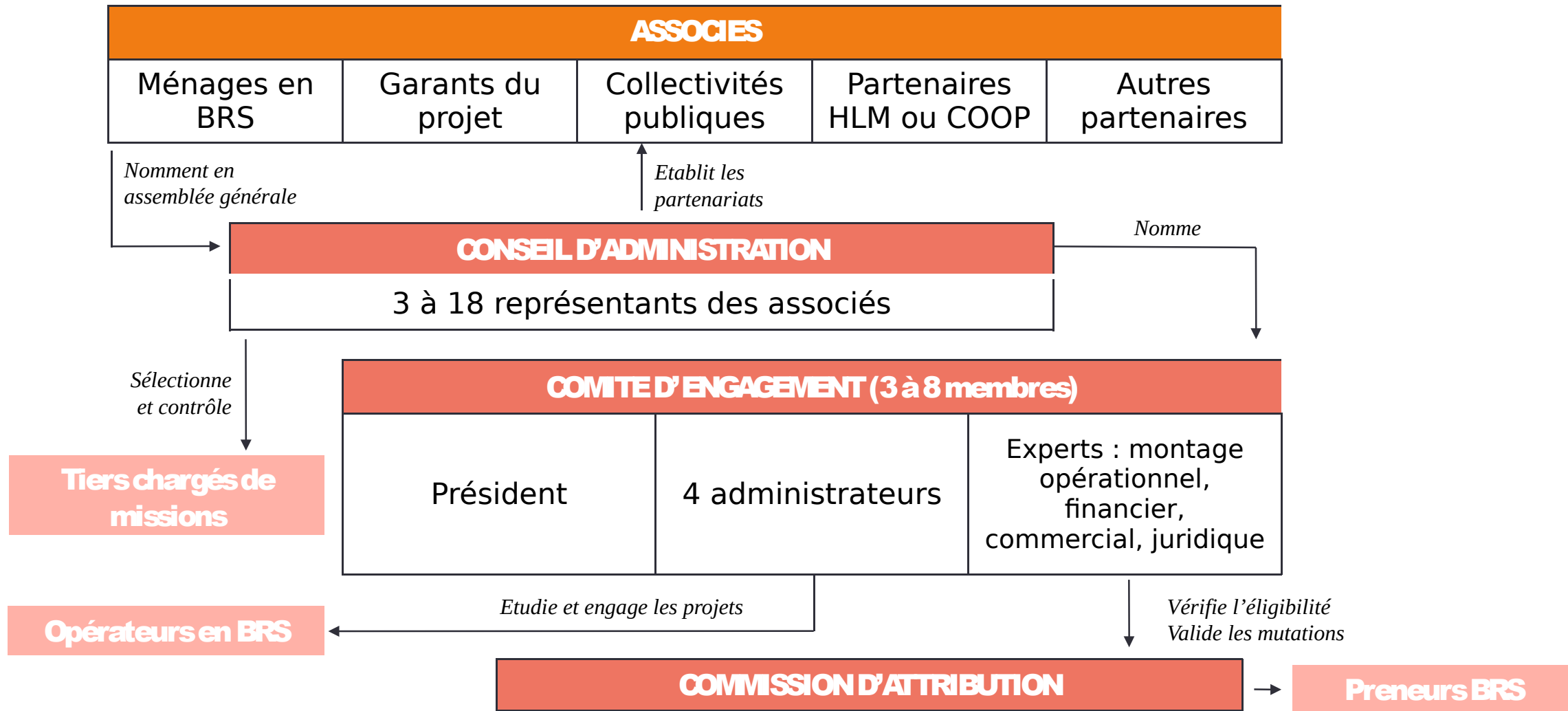
5 catégories d'associés regroupées dans 4 collèges

Nom du collège	Composition	Droits de vote
Fondateurs - garants du projet coopératif (*)	Les associés fondateurs (SACICAP SMC- SACICAP TP - SMCH)	50 %
Bénéficiaires	Pers physique ou morale bénéficiant des services de coop. - preneurs de BRS	10 %
Opérateurs	HLM ou non réalisant la construction de logements BRS, promoteur privé ou SACICAP (Eclisse Promotion)	20 %
Autres partenaires	Coll. territoriales, salariés de la coop. ou, à défaut, producteurs de biens ou services, acteurs publics ou privés	20 %

\* : le collège des garants a statutairement un droit de veto sur les décisions de nature à remettre en cause le respect de l'agrément de l'OFS.

# Gouvernance de l'OFS STON

Présidence CA : SACICAP Sud Massif Central, représentée par Guy COMBRET



# Gouvernance de l'OFS STON: fonctionnement des instances

Un **conseil d'administration** (3 à 18 membres représentants des associés)

- Orientation de l'activité et veille à la mise en œuvre : garant du projet coopératif
- Sélection & suivi des partenariats,
- Délégation opérationnelle au comité d'engagement

Un **comité d'engagement** => **opérateurs BRS**


- 3 à 8 membres : un Président et 4 administrateurs (experts par domaine : montage opérationnel, financier, commercial, juridique) :
- Examen, engagement et suivi des opérations,
- Développement du parc immobilier

Une **commission d'attribution** => **preneurs BRS**

- Vérification de l'éligibilité des preneurs BRS,
- Validation des mutations

# Gouvernance de l'OFS STON : fonctionnement opérationnel

- Pas de personnel dans l'OFS, appui des équipes de **SACICAP SMC, Edisse Promotion, SMCH**
- Suivi administratif et juridique, comptable et financier, communication institutionnelle : **SACICAP SMC**
- Maîtrise d'ouvrage (analyse financière et technique des opérations, ...), commercialisation : **Edisse Promotion**
- Suivi des BRS (gestion sociale, quittancement, recouvrement, cession, ...) : **SMCH**

Domaine	Description des missions stratégiques conservées par l'OFS	Description des missions opérationnelles confiées à Edisse Promotion & SMCH
 Acquisition foncière	Validation en comité d'engagement de l'opération et du portage financier	Prospection foncière
 Maîtrise d'ouvrage	Signature de BRS Opérateurs encadrant le programme, les prix de cession de droits réels...	Analyse technique et financière des opérations
 Commercialisation	Agrément des ménages selon les critères définis dans le bail et la loi	Maîtrise d'ouvrage et commercialisation par le biais du BRS Opérateur
 Gestion des baux	Définition du cadre du BRS lors de l'engagement de l'opération	Gestion sociale et quittancement des ménages
 Gestion des cessions	Agréments en cas de cession	Examen des dossiers de ménages pour préparation d'agrément
 Accompagnement des ménages	Pilotage des partenariats complémentaires spécifiques éventuels	Accompagnement à la vie en copropriété, conseil et économie sociale et familiale
 Gestion patrimoniale	Arbitrages patrimoniaux et gestion des rachats à l'issue du bail	Analyse technique et financière du patrimoine

# 3. OFS STON

Programme des actions



# Territoires d'intervention privilégiés

## Zones tendues:

- Occitanie – Haute Garonne : Toulouse Métropole, SICOVAL, MURETAIN, et toute communauté de communes de la zone d'influence.

## Zones non tendues:

- Occitanie – Aveyron : Rodez agglomération et toute communauté de communes de la zone d'influence.

Plus globalement : les communautés d'agglomérations et communautés de communes des départements de l'Aveyron, de la Haute Garonne et de tous les départements de l'ex-région Midi Pyrénées

# Ambitions de développement

**Type de production :** logements neufs et logements réhabilités.

**Objectif d'activité :**

	<b>Année 1 à 3</b>	<b>Année 4 à 6</b>	<b>Année 7 à 10</b>
Nombre d'opérations lancées par an	1	2	3
Nombre de logements par an	30	60	80

*Création d'un parc de 590 logements en BRS à 10 ans.*

**Opérations en BRS identifiées en Occitanie – Haute Garonne :**

- Castanet Tolosan (31) : projet de 20 logements
- Toulouse (31) : projet de 16 logements
- Portet sur Garonne (31) : projet de 37 logements

# Plan d'affaires consolidé

## Hypothèses retenues

	Toulouse	Rodez
<b>Surface moyenne habitable</b>	3 150 m <sup>2</sup>	2 415 m <sup>2</sup>
<b>Charge foncière</b>	700 €   m <sup>2</sup> surface plancher	150 €   m <sup>2</sup> surface plancher
<b>Charges fixes (adm, juri, financière, tech)</b>	10 % des redevances perçues/an	
<b>Financement achat foncier</b>	15 % FP + 85 % emprunt	
<b>Durée emprunt (type Gaïa)</b>	80 ans	60 ans
<b>Taux emprunt</b>	Indexé sur livret A à 1,80% et marge de 0,60% (10 ans) puis 2,40 % sur LT	
<b>Redevance opérateur</b>	2000 €   logement	500 €   logement
<b>Redevance acquéreur</b>	1,25 €   m <sup>2</sup> Sh   mois	1,05 €   m <sup>2</sup> Sh   mois
<b>Indexat° redevances</b>	Basée sur IRL ( hyp. : 1 % par an)	
<b>Taux d'impayé</b>	2 %	

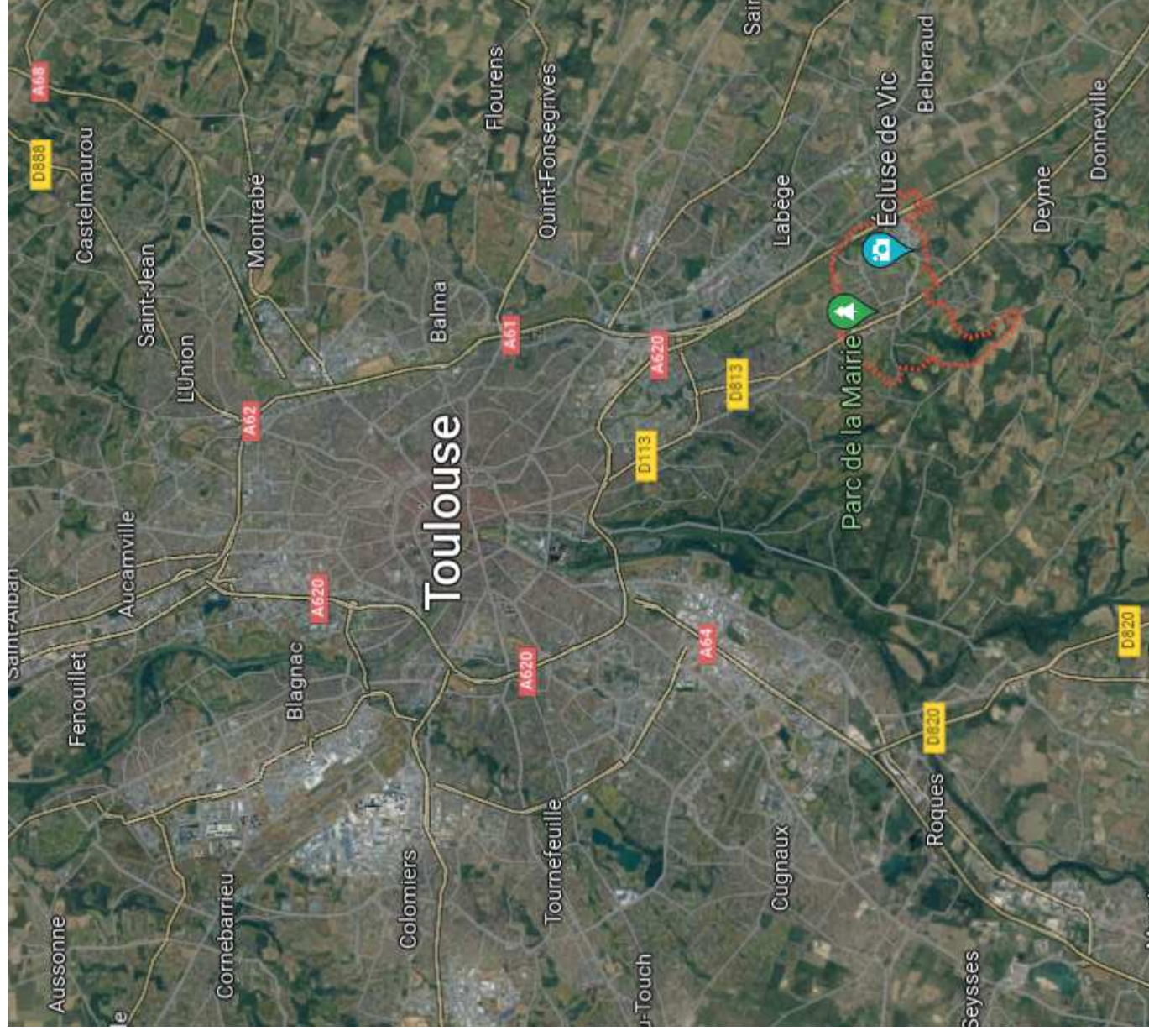
# Plan d'affaires consolidé

Année	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Redevances acquéreurs	0	0	91 476	186 255	280 781	376 253	472 680	570 070	668 435	767 783
Redevances opérateurs 1	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750
Redevances opérateurs 2	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750	58 750
<b>Total redevances perçues</b>	<b>117 500</b>	<b>117 500</b>	<b>208 976</b>	<b>303 755</b>	<b>398 281</b>	<b>493 753</b>	<b>590 180</b>	<b>687 570</b>	<b>785 935</b>	<b>885 283</b>
Intérêts d'emprunts	56 313	112 626	168 940	225 253	281 566	337 879	393 885	449 587	504 985	560 081
Impayés et vacances	0	0	1 830	3 725	5 616	7 525	9 454	11 401	13 369	15 356
Frais sous traitance quittancement (100€ par logt)	0	0	8 500	17 000	25 500	34 000	42 500	51 000	59 500	68 000
Frais signature bail (100 € par logt)	0	0	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500
<b>Total charges variables</b>	<b>56 313</b>	<b>112 626</b>	<b>187 769</b>	<b>254 478</b>	<b>321 182</b>	<b>387 904</b>	<b>454 339</b>	<b>520 488</b>	<b>586 353</b>	<b>651 937</b>
Frais sur missions administratifs, juridiques, fiscales ...	11 750	11 750	20 898	30 375	39 828	43 811	48 192	53 011	58 312	64 144
<b>Résultat avant IS</b>	<b>49 437</b>	<b>-6 876</b>	<b>309</b>	<b>18 901</b>	<b>37 272</b>	<b>62 038</b>	<b>87 648</b>	<b>114 071</b>	<b>141 269</b>	<b>169 203</b>
	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Impôt sur les sociétés	12 359	0	77	4 725	9 318	15 509	21 912	28 518	35 317	42 301
Affectation réserves impartageables		37 078	0	309	18 901	37 223	55 834	79 695	105 477	132 321
Imputation sur IS de l'exercice		0	-77	-4 725	-9 269	-9 306	-13 959	-19 924	-26 369	-33 080
Réserve impartageable non encore déduite		37 078	36 768	18 176	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat après IS</b>	<b>37 078</b>	<b>-6 876</b>	<b>309</b>	<b>18 901</b>	<b>37 223</b>	<b>55 834</b>	<b>79 695</b>	<b>105 477</b>	<b>132 321</b>	<b>159 982</b>

## 4. OFS STON

Mise en pratique sur une opération

*Les Châtaigniers – Castanet Tolosan (31)*

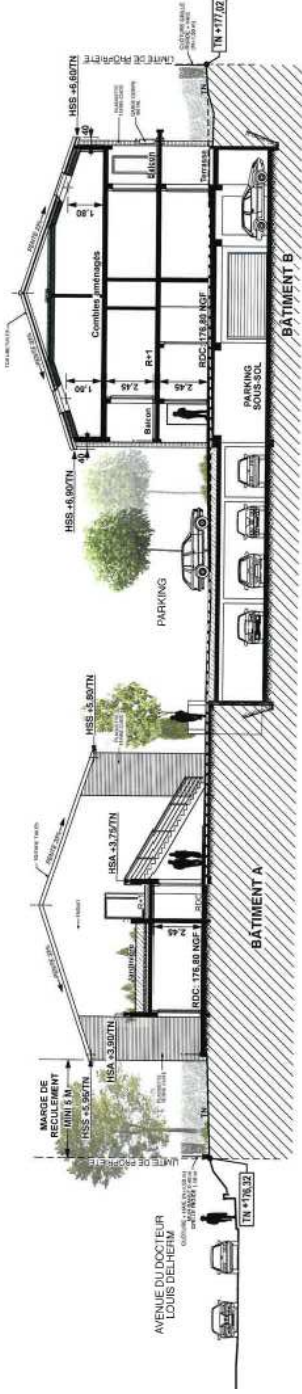
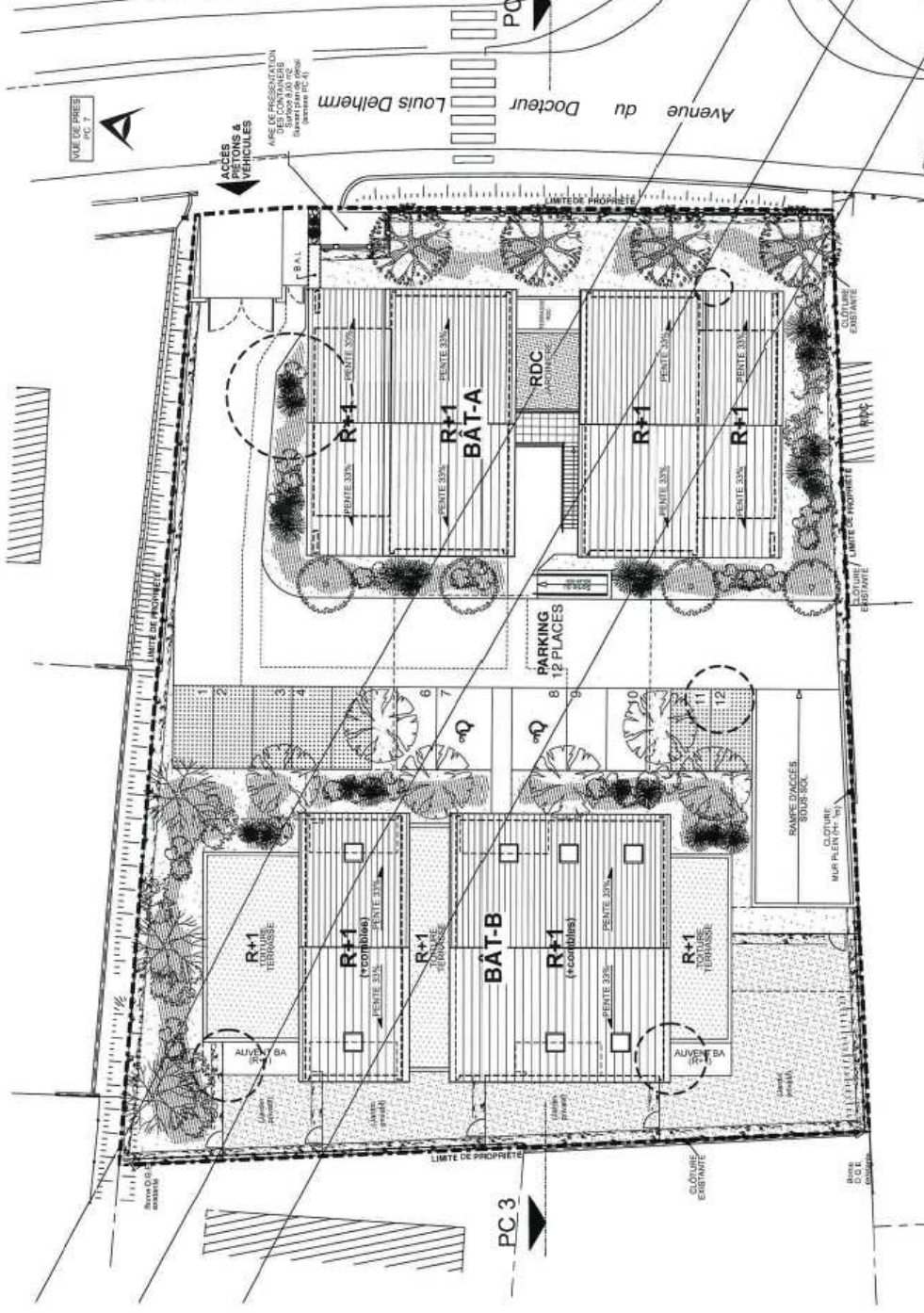


## Situation :

- Département de la Haute Garonne
- Communauté d'agglomération du SICOVAL (80 327 habitants - 2022)
- Commune de Castanet Tolosan (12 833 habitants - 2015)

## Plan de masse :

- Surface terrain : **2 394m<sup>2</sup>**
- **2 bâtiments** de logements collectifs (R+1+combles)
- Stationnement en sous-sol et aérien
- Surface habitable : **1 198m<sup>2</sup>**
- Surface de plancher : **1 292m<sup>2</sup>**
- **20 logements** dont :
  - 7 T2
  - 10 T3 simplex
  - 1 T3 duplex
  - 2 T4 duplex



# Insertion dans l'environnement





# Programme

## 20 logements collectifs en BRS

Typologie	Nombre de logements	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix TTC/m <sup>2</sup> SHAB	Prix moyen / logement (bâti)	Redevance foncière mensuelle / logement
T2	7	42,48	2 825€	120 000€	56.02€
T3 simplex	10	63,35	2 873€	182 000€	83.54€
T3 duplex	1	77,90	2 760€	215 000€	102,73€
T4 duplex	2	94,80	2 637€	250 000€	125.02€
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>1 198</b>	<b>-</b>	<b>3 375 000€</b>	<b>-</b>
<b>Moyenne</b>	<b>-</b>	<b>59,90</b>	<b>2 817€</b>	<b>168 750€</b>	<b>79,02€</b>

# Etude comparative pour l'acquéreur

## SCENARIO 1 : achat d'un T2

### Financement :

Apport (10% du total en BRS) : 12 000 €

Emprunt bancaire pour le solde : taux fixe 2,8% sur 25 ans

### Opportunité pour l'acquéreur :

	<b>BRS</b>	<b>LIBRE</b>	<b>PSLA</b>
Prix d'achat TTC du logement (hors frais)	120 000 €	225 000 €	150 000€
Charge mensuelle (mensualité d'emprunt, redevance BRS et/ou loyer)	519,54€ + 56.02€ = <b>575.56€</b>	<b>970,66€</b>	<b>695,81€</b>

Prix moyen d'un T2 à la location : 550€ hors charges

# Etude comparative pour l'acquéreur

## SCENARIO 2: achat d'un T3

### Financement :

Apport (10% du total en BRS) : 18 200€

Emprunt bancaire pour le solde : taux fixe 2,8% sur 25 ans

### Opportunité pour l'acquéreur :

	<b>BRS</b>	<b>LIBRE</b>	<b>PSLA</b>
Prix d'achat TTC du logement (hors frais)	182 000€	280 000€	220 000€
Charge mensuelle (mensualité d'emprunt, redevance BRS et/ou loyer)	785,15€ + 83.54€ = <b>868,69€</b>	<b>1 207,93€</b>	<b>1020,52€</b>

Prix moyen d'un T3 à la location : 750€ hors charges

# Etude comparative pour l'acquéreur

## SCENARIO 3: achat d'un T4

### Financement :

Apport (10% du total en BRS) : 25 000€

Emprunt bancaire pour le solde : taux fixe 2,8% sur 25 ans

### Opportunité pour l'acquéreur :

	<b>BRS</b>	<b>LIBRE</b>	<b>PSLA</b>
Prix d'achat TTC du logement (hors frais)	250 000 €	350 000 €	308 000€
Charge mensuelle (mensualité d'emprunt, redevance BRS et/ou loyer)	1 078,51€ + 125.02€ = <b>1 203,53€</b>	<b>1 509,91€</b>	<b>1 328,72€</b>

Prix moyen d'un T4 à la location : 1 000€ hors charges

Permis de construire  
**déjà obtenu et purgé de  
tous recours**

Démarrage des travaux  
**1<sup>er</sup> semestre 2023**

Lancement commercial  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2022**

Livraison des logements  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2024**

# Calendrier prévisionnel

# OFS STON

PRÉSENTATION

DREAL OCCITANIE - Mardi 11 octobre 2022

