

Procivis : un réseau en ordre de marche

Dans un environnement extrêmement porteur pour l'immobilier, Procivis a su tirer son épingle du jeu, en 2016, comme en attestent les résultats présentés lors des assemblées générales de Procivis Immobilier et de l'UESAP (désormais dénommé Procivis UESAP) qui se sont tenues le 20 juin dernier, et reste confiant pour l'avenir.

Dopés par des taux d'intérêt jamais atteints dans un contexte d'inflation basse et des dispositifs de soutien de la demande efficaces et lisibles, les marchés immobiliers ont amplifié leur évolution à la hausse tant dans le neuf que dans l'ancien atteignant des niveaux de réservations et de transactions record depuis 2010. Dans ce contexte, «notre réseau se porte bien», reconnaît Yannick Borde, président de l'UESAP.

DE BONS RÉSULTATS

Les résultats, les meilleurs depuis 2011, sont encourageants tant en termes de chiffres d'affaires (1,035 milliard d'euros), que de nombre de logements commercialisés (7 150 logements) répartis quasiment à part égale entre la maison individuelle et la promotion, que de services immobiliers, avec 580 000 lots gérés sous la marque Immo de France, faisant de Procivis le quatrième administrateur de biens français. La part de marché du réseau en promotion immobilière atteint 2,3 % en 2016 et 62 % des promoteurs du réseau ont vu leurs réservations augmenter. Les progressions sur les quatre métiers du réseau (promotion immobilière, maisons individuelles, aménageurs lotisseurs, services immobiliers) sont «homogènes sur l'ensemble du territoire», souligne le Président du réseau. Lequel affirme que «la perspective de commercialiser 10 000 logements par an à l'horizon 2020 est réaliste».

DES PERSPECTIVES PROMETTEUSES

Des leviers de croissance sont notamment attendus sur le créneau de la maison individuelle avec la création de Maisons d'en



Les résultats des promoteurs du réseau Procivis atteignent leurs meilleures performances depuis 2010. Ici, Le Sirius à Strasbourg dans le quartier Neudorf-Etoile, réalisé par Pierres & Territoires de France-Alsace. Arch. La Como. © A. Häfner

France Bretagne, de Maisons d'en France Seine-Maritime et la croissance externe Villa Bella en Languedoc-Roussillon», comme l'a rappelé Jean-Luc Lips, président de Procivis Immobilier. Et ce, dès 2017, année où le marché devrait rester soutenu, même si les taux se tendent un peu. Par ailleurs, «des travaux importants ont été engagés, en 2016 et début 2017, pour doter les Sacicap d'outils communs d'investissement, pour développer leurs activités, favoriser leur diversification, mieux répondre aux attentes des collectivités locales, améliorer les méthodes de commercialisation, ou encore amplifier l'utilisation du numérique. La mission de ces outils de développement vise à accroître la couverture territoriale du réseau, à développer l'ensemble de la production et à flécher la perspective du retour de fonds propres du crédit

De gauche à droite, Philippe Petiot, Marianne Louis, Jean-Luc Lips, Yannick Borde, Jean-Louis Dumont et Frédéric Paul.

Immobilier de France qui se dessine pour 2018. Tout ceci doit nous permettre de renforcer notre volontarisme dans les quartiers ANRU, notre savoir-faire dans la production en PSLA et en prix maîtrisés et faire de notre réseau un acteur de référence du logement en général sous toutes ses composantes», explique Yannick Borde. Enfin, deux axes stratégiques de développement, conformes à l'ADN du réseau ont été mis en œuvre sur les copropriétés fragiles. En premier lieu, la constitution avec l'association Quali SR, aux côtés de l'ANAH et de l'UNIS, d'une certification de syndicat de redressement de copropriétés fragiles, sous dispositifs publics ou non. Le réseau Procivis s'engageant à accompagner le traitement de ces copropriétés. FDI à Montpellier, très engagé sur ce dossier, devrait être la première société certifiée. En second lieu, la construction d'une offre de services pour les bailleurs avec «Immo de France syndic, partenaire des bailleurs sociaux».

LA STRATÉGIE DE L'UESAP

Pour l'UESAP, l'année 2016 a encore été marquée par la poursuite de la résolution ordonnée du Crédit immobilier de France (dont les Sacicap sont uniques actionnaires) organisant sa gestion extinctive à l'horizon 2035. La feuille de route se déroule sans encombre. Les résultats (forte hausse du ratio de solvabilité et excellente maîtrise des risques) permettent de confirmer la revalorisation du CIF telle qu'estimée l'année dernière à l'issue d'un diagnostic approfondi et la capacité du Groupe à honorer



Un nouveau siège social. Dans le cadre du plan de résolution ordonné du Crédit immobilier de France qui prévoyait la cession d'actifs immobiliers (à savoir le siège du CIF de la rue de Madrid et les locaux de l'UESAP, rue du Maréchal Foy), le réseau Procivis a rejoint, depuis le 1^{er} juillet, le nouveau quartier d'affaire parisien «Paris Rive Gauche» et a intégré l'ensemble immobilier de bureaux le «Sequana», 87 quai Panhard et Levassor. Pour le président de Procivis Immobilier, Jean-Luc Lips, «Il ne s'agit pas seulement d'un changement de locaux, mais bien d'une nouvelle étape dans le développement du réseau immobilier, dont l'objectif à l'horizon 2020 est de construire 10 000 logements par an».

l'ensemble de ses engagements vis-à-vis de ses parties prenantes.

Le troisième plan de sauvegarde de l'emploi a démarré en décembre dernier. Dans ce contexte, les 53 Sacicap, actionnaires du CIF, ont reconduit lors de l'assemblée générale du CIF, en mai dernier, pour une durée de six ans, le président du CIF, Yannick Borde, ainsi que son directeur général, Jérôme Lacaille.

L'assemblée générale de Procivis UESAP a permis de préciser la stratégie définie en 2016, que Yannick Borde résume en quatre points: «accroître l'ambition et l'activité du Réseau, renouveler la convention stratégique avec l'Etat, déployer le processus de révision coopérative des Sacicap et renforcer notre positionnement revendiqué au sein du Mouvement Hlm». En effet, poursuit, le président de l'UESAP, «2017 est la dernière année d'application de la convention signée avec l'Etat en 2007. Les perspectives de retour de fonds propres du CIF vont nous permettre d'être acteur et force de proposition dans ce domaine. Nos interlocuteurs, notamment à la DHUP, reconnaissent le travail prospectif qui a été mené ces deux dernières années, sur les outils innovants de la rénovation énergétique, validant ainsi notre stratégie pour promouvoir l'accession sociale et les missions sociales bénéficiant aux propriétaires occupants modestes, principalement dans la lutte contre la précarité énergétique. Les conventions conclues avec

l'ANRU et l'ANAH sont venues renforcer ce positionnement».

Aux termes de la première convention, signée en juin 2016, le réseau s'est engagé à construire 3 500 logements en accession dans les dix prochaines années en zone ANRU et dans la bande des 300 mètres, dans les dix ans. Dans la seconde, les Sacicap se sont engagées à accompagner la montée en puissance du programme «Habiter mieux», notamment sur les copropriétés fragiles et en difficultés.

Depuis 2008, globalement, 303,7 millions d'euros ont été décaissés au titre des missions sociales et 24 655 ménages ont été aidés. Et en 2016, 2 082 ménages ont bénéficié de financements missions sociales dans le cadre de la lutte contre les logements indécents, de la lutte contre la précarité énergétique et de l'adaptation au vieillissement. Et 313 dossiers ont été financés en accession sociale à la propriété dont 85 dans le cadre de la vente Hlm.

Ont également été évoquées les incidences de la réforme d'Action Logement et notamment les modalités de transferts des participations des CIL actionnaires des Sacicap au profit d'Action Logement.

UNE NOUVELLE CONVENTION EN GESTATION

Pour l'heure, la phase active de renégociation de la convention signée avec l'Etat est engagée. «Beaucoup de dossiers sont sur la table pour dessiner les contours de la nou-

velle convention et les contreparties que l'on peut nous demander», admet Yannick Borde. Des réflexions sont notamment engagées avec l'Anah sur les outils de financement innovant de la rénovation énergétique: distribution de l'EcoPTZ Habiter mieux, distribution du prêt avance mutation, extension des caisses d'avance à l'échelon des départements et des régions, participation des Sacicap aux sociétés de tiers financement régionales. Ou encore leur implication dans les plans de prévention des risques technologiques.

Enfin, dernier point sur lequel a insisté Yannick Borde: le positionnement revendiqué de Procivis-UESAP au sein du Mouvement Hlm. «Une orientation résolument mise en œuvre depuis plusieurs mois et qui trouve des répercussions concrètes au profit de l'USH et de notre réseau, dont les histoires sont intimement liées. Et de citer «Cap Hlm», fabrique collective qui a permis de faire ressortir un certain nombre de propositions avec pour objectif d'adapter le projet des Hlm aux attentes de la société française; la campagne «Oui au logement social»; le travail sur la labellisation QualiSR (cité plus haut); l'entrée de Marianne Louis, secrétaire générale de l'USH, au conseil d'administration de l'UESAP; la place renforcée que pourrait tenir la Vefa sociale, notamment via la co-promotion avec les bailleurs sociaux. Une idée que le président Dumont fait sienne. F.X.