



regards sur

20  
23

# Édito



**Pierre BONNET,**  
Président



**Olivier LINGAT,**  
Directeur Général

**E**n 2023, le contexte économique a fortement pesé sur les activités immobilières, à la construction comme à l'administration de biens. Le marché immobilier s'est contracté en raison de plusieurs facteurs : la hausse des taux d'intérêt et le resserrement des conditions d'accès au crédit, la forte inflation pénalisant le budget des ménages et un climat anxiogène qui incite les ménages à repousser leur projet immobilier.

Le marché de la transaction immobilière a subi en premier lieu ce contexte difficile avec une forte baisse de la production des crédits immobiliers. La construction neuve (VEFA et maisons individuelles), tout comme l'activité de lotissement, ont également été durement touchées par ces difficultés, mais aussi par l'augmentation des coûts de construction.

Enfin, pour tous les métiers, les nouvelles normes, telles que la RE2020 et l'interdiction de louer les passoires thermiques, ont eu des incidences sur les activités de nos filiales.

Malgré ces difficultés, **SLCI** a mobilisé l'ensemble de ses collaborateurs et de ses ressources pour adapter son organisation et son offre à cette nouvelle donne. Les projets de digitalisation de nos outils métiers ont ainsi été accélérés, pour améliorer l'efficacité de nos prestations, en particulier dans l'administration de biens et pour mieux répondre aux attentes de nos clients. Le rachat, fin 2023, de la Régie Lescuyer et Associés, vise également à structurer notre offre pour devenir le premier acteur indépendant de l'administration de biens à Lyon.

Au niveau du pôle construction, l'offre de promotion immobilière a évolué avec la création de la société **SLCI Demeures**, spécialisée dans les opérations de petite taille, particulièrement adaptées aux secteurs péri-urbains ou aux centres bourgs en revitalisation. Le développement du partenariat avec **Batigère Rhône-Alpes** a également commencé en 2023, permettant d'envisager de futures collaborations fructueuses, de proposer une offre immobilière globale, mixte et adaptée aux différents territoires que nous couvrons.

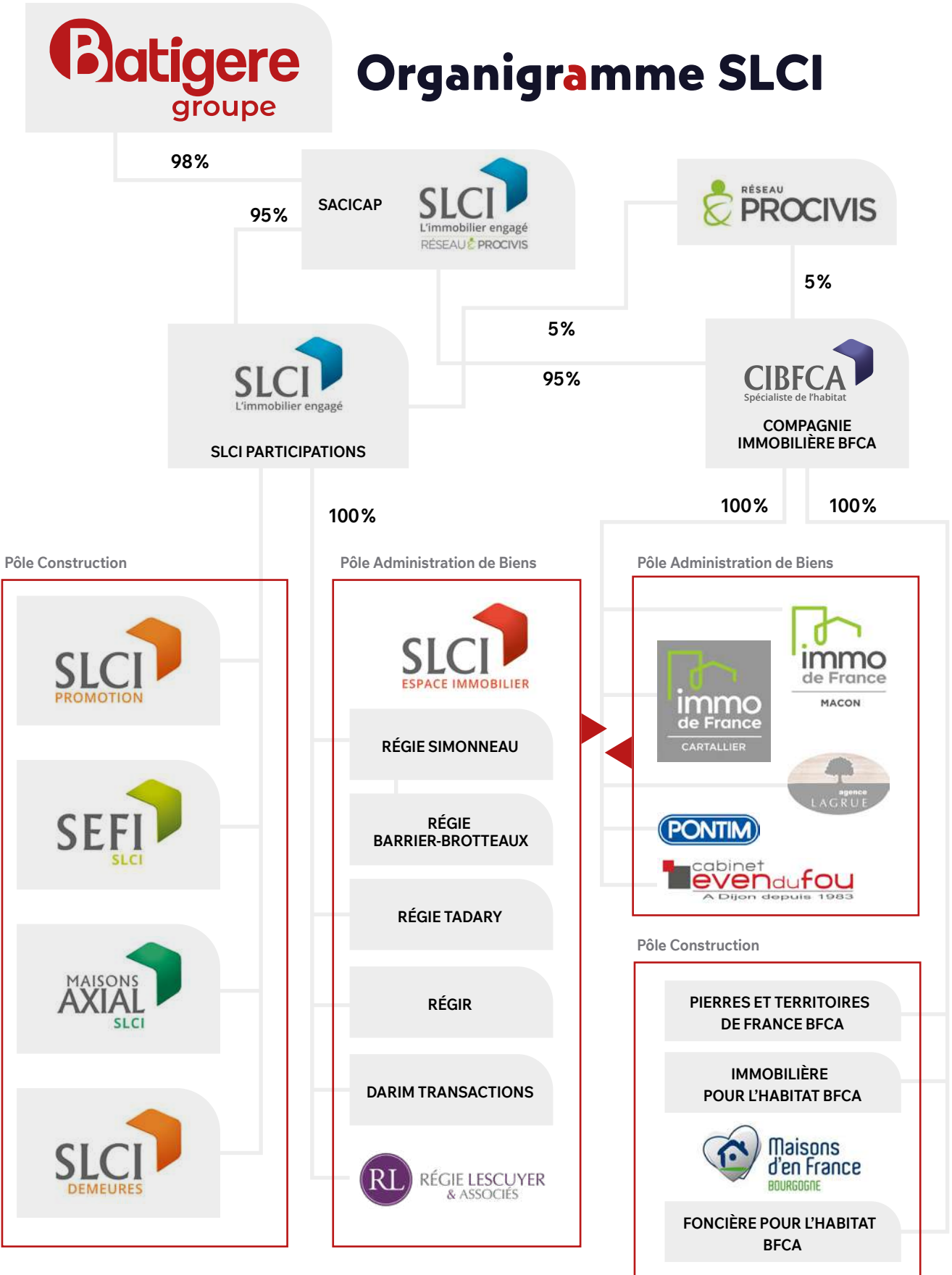
En parallèle de ses activités immobilières, **SLCI (ex-Procivis Rhône)** a poursuivi ses Missions Sociales en s'inscrivant dans la nouvelle convention signée avec l'Etat en janvier 2023 pour la période 2023-2030. Les objectifs fixés à la **SACICAP SLCI** ont été dépassés en 2023. Le changement de nom de la **SACICAP**, reprenant la marque **SLCI**, a pour objectif de mieux promouvoir les synergies entre les activités immobilières et les Missions Sociales.

En 2024, les difficultés constatées sur nos marchés immobiliers ne devraient pas disparaître complètement. Toutefois, certains signes sont encourageants, comme le frémissement observé sur le marché des crédits immobiliers. **SLCI** continuera de structurer son organisation et de développer son offre pour répondre du mieux possible aux enjeux de nos marchés immobiliers et proposer à nos clients des produits et des services les plus adaptés.



*Directoire de SLCI Participations :*

*Sophie DUPONT, Directrice Générale Adjointe - Virginie THOLLON-BAYEUL, Directrice Générale Déléguée, pôle construction - Jean-François PRÉVOT, Directeur Général - Benoît DE MONTGRAND, Directeur Général Délégué, pôle administration de biens*





# Un acteur national de l'habitat

Le **Groupe Batigère** est un leader économique au service des territoires et de ses parties prenantes.

Dans un contexte marqué par une crise immobilière inédite, le **Groupe Batigère** a su faire preuve d'agilité tout au long de l'année 2023.

Au printemps, **Batigère** à travers sa Société de Coordination, s'est transformée en entreprise à mission.

L'engagement sociétal et territorial de Bailleur citoyen a été renforcé par la déclinaison de sa raison d'être en objectifs sociaux et environnementaux pour l'ensemble de ses activités. Le groupe s'engage en faveur d'un logement plus sobre, plus écologique et plus inclusif.

Par croissance externe, **Batigère** est devenu l'actionnaire majoritaire de **Procvivis Rhône** désormais **SLCI** afin d'accompagner le développement commun de ses structures sur le territoire rhône-alpin et les synergies avec **Batigère Rhône-Alpes**.

Un partenariat stratégique a été conclu avec **Patrimoine S.A. Languedocienne** afin de renforcer la présence du groupe en Occitanie.

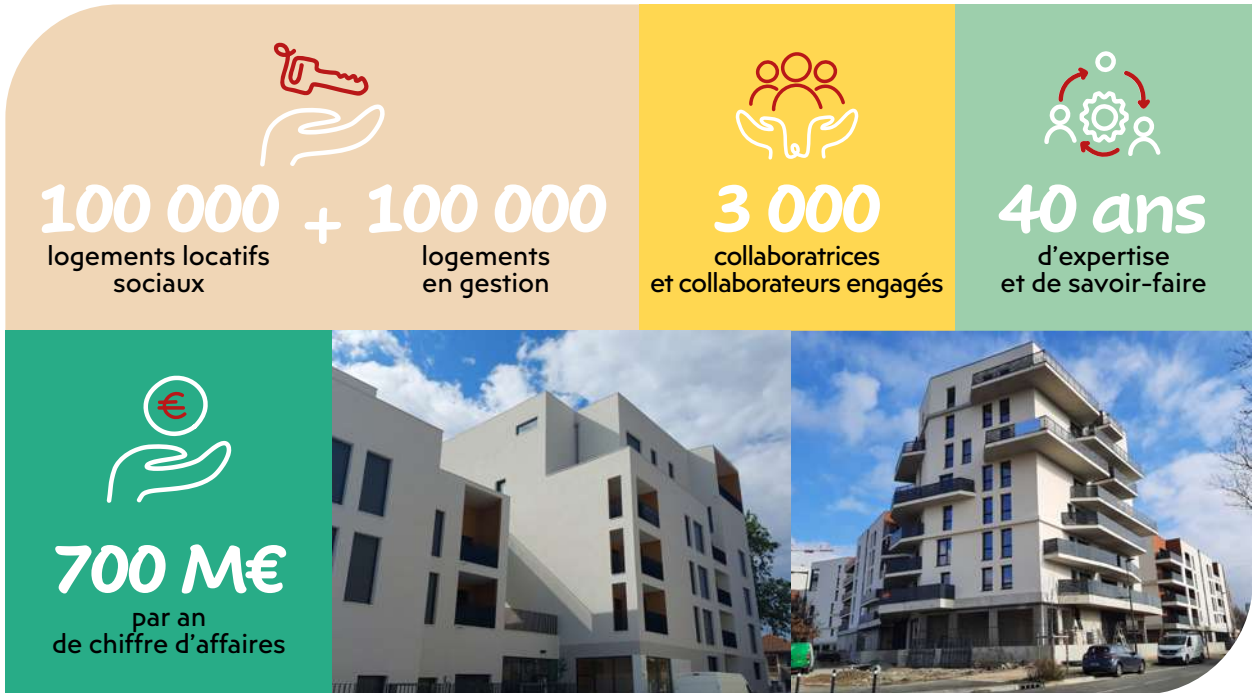
Pour faire face à un contexte de plus en plus contraint (inflation, augmentation des taux d'intérêts, hausse des coûts de production), le groupe a fusionné 3 ESH pour donner naissance à **Batigère Habitat**, capable ainsi de porter les enjeux du logement locatif social.

Fin 2023, le **Groupe Batigère** s'est réorganisé avec la constitution de 4 pôles d'activités structurés et complémentaires pour répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat :

- > Un pôle Logement Locatif Social incarné par l'ESH **Batigère Habitat**,
- > Un pôle Logement Intermédiaire incarné par **LIVIE**,
- > Un pôle Associatif et Logement Thématique, incarné par le **Collectif associatif Présence** et l'ESH **Batigère Habitats Solidaires**,
- > Un pôle de Services Immobiliers incarné par les sociétés **EVEL & SLCI**.

L'écosystème du **Groupe Batigère** s'appuie également sur l'expertise de GIE dédiés et sur une Société de Coordination.

Le **Groupe Batigère** incarne un projet d'entreprise novateur, en rassemblant au cœur des territoires des pôles d'activités complémentaires et des services mutualisés. Cette synergie, portée par les équipes permet de développer une gamme très large de services au bénéfice de l'ensemble de ses parties prenantes (locataires, résidents, clients, collectivités, financiers, associations, etc.). Le groupe est solide, organisé et performant autour d'une marque forte qui suscite la confiance des partenaires avec des femmes et des hommes pleinement engagés dans leurs missions.



*Nous portons un projet d'entreprise ambitieux résolument ancré au cœur des territoires et dont l'objectif est de faire du Groupe Batigère, le premier opérateur national indépendant dans l'ensemble de nos métiers et de répondre aux besoins des citoyens qui comptent sur nous.*



**Nicolas ZITOLI**  
Président de Batigère

## Présentation du Pôle Services Immobiliers

Ce pôle est constitué des filiales des **SACICAP EVEL** et **SLCI**, membres du réseau **Procvivis**. Il concentre ces activités autour d'une offre de services complète :

- Administration de biens ;
- Construction de maisons individuelles ;
- Promotion Immobilière ;
- Aménagement Foncier.

Il couvre les régions Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes et Bourgogne-Franche-Comté.

# Faits marquants



*Gravity, siège social SLCI*



## UNE NOUVELLE IDENTITÉ

Un changement significatif a été décidé en 2023 pour la **SACICAP Procivis Rhône** qui intègre la marque et l'identité visuelle de **SLCI**. La marque **SLCI** et la signature « *l'immobilier engagé* » symbolisent l'ADN du groupe et ses engagements vis-à-vis de ses clients, partenaires et collaborateurs. Ce recentrage sur la marque **SLCI** vise à mieux promouvoir les synergies entre les activités immobilières et les actions d'intérêt général que représentent les **Missions Sociales**. Parallèlement à ce changement, la holding **SLCI** portant les activités immobilières a été renommée **SLCI Participations**.



## UNE NOUVELLE RÉGIE AU SEIN DU GROUPE

Dans le cadre de notre stratégie de croissance, **SLCI** a finalisé l'acquisition d'une régie immobilière renommée, la **Régie Lescuyer & Associés** étoffée du fonds de commerce de Quadral Immobilier à Lyon, consolidant ainsi sa position en tant que leader indépendant du marché de l'administration de biens à Lyon. Cette acquisition stratégique étend notre portefeuille avec 17 600 lots supplémentaires et nous permet d'explorer de nouveaux marchés et de saisir des opportunités de développement.



## ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN PROMOTION IMMOBILIÈRE : **SLCI DEMEURES**

Le groupe a créé en 2023 une nouvelle société pour gérer les opérations de promotion immobilière de petite et moyenne taille, pouvant combiner logements et locaux d'activités. **SLCI Demeures** est une réponse adaptée aux besoins de plus en plus prégnants des communes pour la revitalisation de leurs centres-bourgs. La société développera des nouveaux types de produits immobiliers, pour des publics spécifiques : logements familiaux, pour les personnes âgées, les jeunes actifs ou les étudiants. Cette offre de logements sera accompagnée de services de proximité adaptés : crèches, locaux communs, pôles médicaux ou espaces partagés.



Pommiers (69)

© Douzet

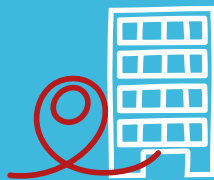


## COMPAGNIE IMMOBILIÈRE **BFCA**

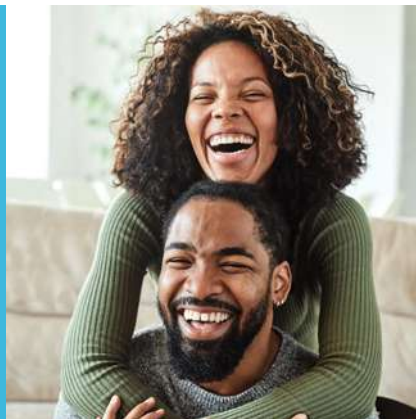
Dans la continuité du rapprochement entre **SLCI** et la **Compagnie Immobilière BFCA** dont les activités sont implantées en Bourgogne, Franche-Comté et Allier, **SLCI** a acquis les actions détenues par les associés minoritaires en 2023, lui permettant d'atteindre 95 % du capital de CIBFCA. Cette nouvelle étape permet d'envisager une intégration complète en 2024 pour consolider l'organisation du groupe sur ses différents territoires d'intervention.

# Chiffres clés

## Groupe



**67,2M€**  
de chiffre d'affaires



**238**  
collaborateurs



**401**  
lots vendus



**36 894**  
lots gérés

## Administration de biens



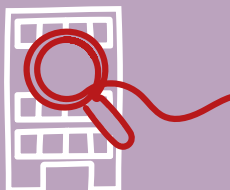
**12M€**  
de chiffre d'affaires



**257**  
ventes



**146**  
collaborateurs

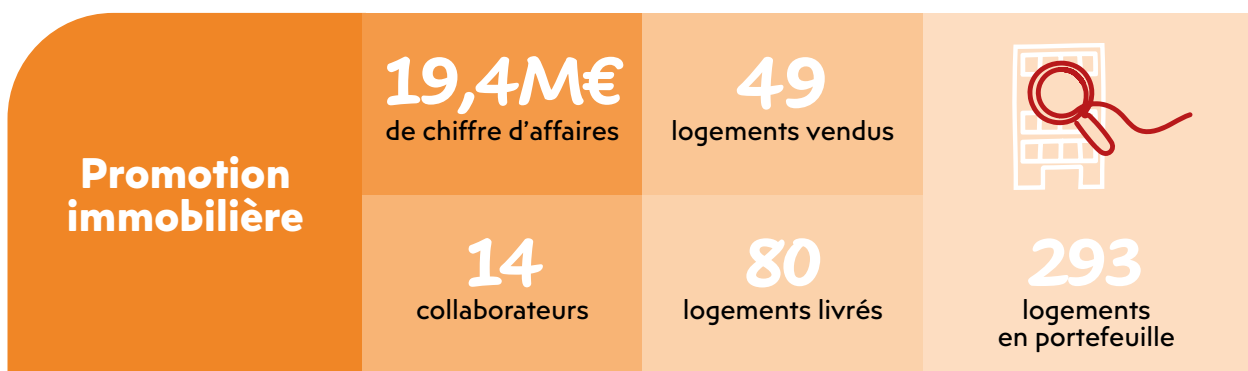


**1 130**  
locations



**36 894**  
lots gérés





# Aménagement - Lotissement



L'activité commerciale de **SEFI** a été perturbée par les difficultés du marché immobilier en 2023. La société a néanmoins poursuivi son développement en consolidant ses positions sur les secteurs du Rhône, de l'Ain et de l'Isère. L'acquisition du terrain de Morancé (69), au cœur des Pierres Dorées, témoigne des synergies à l'œuvre et de la complémentarité des métiers avec **Maisons Axial** et **SLCI Promotion**.

SEFI a inauguré l'opération « Le Domaine des 5 sens » à Saint-Marcel-en-Dombes (01), comprenant 31 maisons de ville. Ce programme a reçu le Label éco-quartier en décembre 2023 : ce projet novateur de 45 logements allie harmonieusement architecture contemporaine et éléments paysagers soigneusement intégrés pour créer un environnement de vie exceptionnel.



L'ÉcoQuartier du Domaine des 5 sens à Saint-Marcel-en-Dombes récompensé



Saint-Marcel-en-Dombes (inauguration) / éco-quartier

Au cours de l'année, les équipes **SEFI** ont participé aux salons des Maires de l'Ain et du Rhône pour valoriser leur savoir-faire auprès des élus.



Enfin, **SEFI** a entamé une nouvelle démarche qualité et d'accompagnement des clients, avec pour objectif d'améliorer la satisfaction tout au long du processus.



# Promotion immobilière



Comme pour l'ensemble des acteurs du secteur, le contexte économique a pesé sur l'activité commerciale de **SLCI Promotion** en 2023, avec une raréfaction de la demande rendue difficilement solvable en raison de prix élevés et de difficultés croissantes pour le financement des acquéreurs. Le renchérissement des coûts de construction a nécessité d'arbitrer sur la poursuite de certains programmes en développement ou de trouver des solutions pour en assurer la réalisation.



© Arccom

La Bastide, Craponne (69)

**SLCI Promotion** a livré 80 logements en 2023, à Villeurbanne, Craponne (69) et Villieu-Loyes-Mollon (01).

Les équipes de **SLCI Promotion** ont concentré leurs efforts sur l'amélioration de leurs réponses aux appels d'offres et aux concours, avec l'objectif de diversifier le développement de l'activité. En ce qui concerne les territoires couverts, **SLCI Promotion** étudie de nouvelles opportunités en dehors de la zone d'attraction de Lyon, proche de la Suisse ou en Bourgogne-Franche-Comté.

Enfin, la première collaboration entre **SLCI Promotion** et **Batigère Rhône-Alpes** a été préparée en 2023, pour un programme situé dans le Pays de Gex (01).

## HABITAT GROUPÉ



**SLCI Demeures**, structure polyvalente, répond aux attentes spécifiques des collectivités locales. L'objectif est de les accompagner dans leur politique de redynamisation territoriale, à concevoir, créer et rénover des opérations à taille humaine offrant une mixité de produits et de fonctionnalités (habitat, locaux professionnels, crèches, pôle médical, services).



© Frédéric Chillet

Dommartin (69)



© Frédéric Chillet

**SLCI Demeures** intervient en région Auvergne Rhône-Alpes et propose des projets à haute valeur ajoutée alliant performance environnementale, maîtrise des coûts, expertise d'usage dans une démarche collaborative et respectueuse des engagements tenus.

# Construction de maisons individuelles



L'activité de maisons individuelles est opérée par **Maisons Axial** et ses 5 agences dans les départements de l'Ain, de l'Isère, du Rhône et de la Savoie. **Maisons d'en France Bourgogne** est implantée en Côte d'Or et couvre le territoire de Dijon.



Inauguration d'une crèche à Pont-de-Beauvoisin (38)

Le secteur de la maison individuelle est en pleine transformation depuis plusieurs années, avec notamment un segment de la primo-accession en forte baisse et la prise en compte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Nos constructeurs s'adaptent à cette nouvelle donne avec une montée en gamme progressive et l'élaboration de projets concertés avec les communes, en synergie avec notre aménageur SEFI, pour proposer une densification douce des centres-bourgs.

Dans un marché de la maison individuelle en forte baisse en 2023, **Maisons Axial** a réalisé une année record en termes de livraisons, avec 188 maisons, et **Maisons d'en France Bourgogne** a conservé ses positions



© Frédéric Chillet

Du côté des événements, **Maisons Axial** a célébré ses 35 ans d'existence : près de 4 000 maisons construites depuis 1988 et autant de belles histoires à raconter !

# Administration de biens

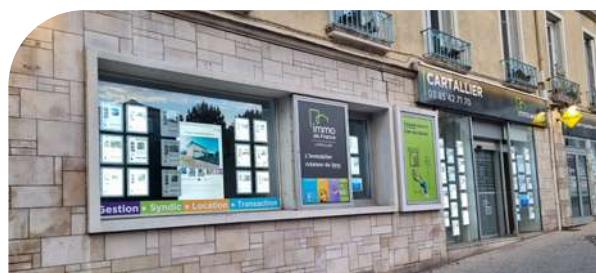


L'activité d'administration de biens est opérée par 5 cabinets à Lyon (**Régie Simonneau, Barrier-Brotteaux, Régir, Tadary et Darim Transactions**) et par 5 agences en Bourgogne-Franche-Comté et Allier (**Immo de France Mâcon, Cabinet Cartallier, Lagrue, Pontim et Even du Fou**).

L'administration de biens a fait preuve d'une bonne résilience en 2023. Les différentes entités ont consolidé leur organisation pour conserver leurs positions dans les activités de gestion et de syndic. En revanche, les marchés de la transaction et de la location ont été fortement agités, en raison du contexte économique et de la réglementation énergétique.

À Lyon, une bonne dynamique a été mise en place et de nouveaux immeubles ont été rentrés en portefeuille.

À Châlon et à Mâcon, deux nouvelles directrices ont initié un bel élan pour accélérer le développement des cabinets. À cette occasion, les vitrines des agences ont été totalement relookées.



Agences Immo de France Mâcon et Cartallier : nouvelles vitrines

À Vichy, le cabinet poursuit son développement avec une hausse significative des lots gérés. À Dijon, le portefeuille de lots progresse également en 2023. Enfin, à Pontarlier, Pontim se réorganise pour développer de nouveaux segments de marché et consolider ses positions.

Des efforts ont été déployés pour digitaliser les outils métiers. En fin d'année 2023, la **Régie Lescuyer et Associés** a été reprise par **SLCI Participations**, permettant au groupe lyonnais de se positionner comme un acteur majeur de l'administration de biens à Lyon en doublant son nombre de lots, atteignant 55 600 lots, dont 34 000 dans l'agglomération lyonnaise, tout en conservant une vraie dimension de proximité.

# Missions Sociales



## DE NOUVELLES SYNERGIES AVEC LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

Le repositionnement de la marque commerciale de la **SACICAP Procivis Rhône** pour s'intégrer à la marque et l'identité visuelle de **SLCI** vise à promouvoir les synergies entre les activités immobilières et les Missions Sociales de la **SACICAP**.

## UNE NOUVELLE CONVENTION AVEC L'ÉTAT

L'Etat et le réseau **Procivis** ont renouvelé leur partenariat pour la période 2023-2030, en signant une nouvelle convention le 24 janvier 2023, qui conforte le positionnement unique des **SACICAP** dans le paysage du logement. Ce nouvel accord reconnaît également le rôle spécifique que jouent nos sociétés pour apporter des solutions concrètes aux territoires couverts, dans les secteurs urbains, périphériques et ruraux.

## RELANCE DU PRÊT ACCESSION

Pour soutenir l'accèsion à la propriété, la **SACICAP** a mis en place début 2023 un nouveau prêt accession, pouvant aller jusqu'à 25 000 €, pour les primo-accédants, sous plafond de ressources, d'un logement mis en vente par **SLCI Promotion** ou construit par **Maisons Axial**. Les premiers dossiers ont été accordés et décaissés en 2023.

## PPRT DE LA VALLÉE DE LA CHIMIE

L'investissement important de **SLCI** pour accompagner le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la Vallée de la Chimie a été maintenu en 2023, aux côtés de l'Etat, de la Métropole de Lyon et des industriels. La mise en sécurité des habitants est une priorité des partenaires et le prêt pour avance de crédit d'impôt **SLCI** est un financement indispensable pour les propriétaires concernés. Ce prêt représente 40% du montant des travaux et complète les subventions publiques et les contributions des industriels, pour un financement à 100% des dossiers concernés.



**SLCI** a financé 27 % des 2 000 logements rénovés dans le cadre du PPRT de la Vallée de la Chimie.

## COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

**SLCI** a poursuivi son soutien aux dispositifs de redressement des copropriétés en difficulté de la Métropole de Lyon, mais également dans l'Agglomération de Villefranche-sur-Saône, en mobilisant le préfinancement des subventions. Compte tenu du nombre important de copropriétés concernées sur notre territoire, un travail a été mené avec les collectivités pour établir des priorités dans les interventions de la **SACICAP**.



*Copropriété Bellevue Tour - réhabilitée*

# Perspectives



## Missions Sociales

SLCI poursuivra ses engagements en 2024 en partenariat avec les collectivités locales, sur les volets de l'accès à la propriété, la rénovation et l'adaptation du parc privé, le redressement des copropriétés en difficulté et le Plan de Prévention des Risques Technologiques. SLCI restera à l'écoute des communes pour étudier et expérimenter de nouvelles interventions Missions Sociales en les mettant en lien avec les activités immobilières du groupe, permettant d'apporter une réponse globale à nos partenaires et clients.

L'année à venir promet d'être une période de transformation et de croissance. **Voici un aperçu de nos perspectives et objectifs clés.**

### ADMINISTRATION DE BIENS

Les cinq cabinets d'administration de biens SLCI seront réunis sous une seule et même entité, la **Régie Simonneau**. Cette nouvelle organisation vise à mieux répondre aux attentes des clients en proposant un service plus performant, harmonisé et plus lisible. Le recentrage sur la marque Simonneau, plus ancienne régie de Lyon, fondée en 1806, permettra également de valoriser une expertise reconnue dans la gestion immobilière. La satisfaction du client et des collaborateurs restera au cœur du projet SLCI. En 2024, SLCI accélérera sa transformation numérique dans le domaine de l'administration de biens en utilisant des outils technologiques avancés et en digitalisant les processus. Ces évolutions ont pour objectif d'améliorer l'efficacité des services, réduire les délais et offrir une expérience client plus fluide et transparente. L'accent sera mis sur des actions ciblées visant à améliorer la relation avec les clients, en leur offrant davantage de services adaptés.

SLCI soutiendra également le développement de la **Régie Lescuyer et Associés**, bien implantée à Lyon, en fédérant les équipes et en explorant de nouvelles opportunités pour stimuler leur croissance. La réunion des équipes transaction et location de la **Régie Lescuyer** sur le site de l'agence historique SLCI au cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon est la première pierre de cette ambition.

En 2024, les Missions Sociales seront l'une des composantes de la démarche RSE que SLCI entend mener sur l'ensemble de ses activités.

## Construction

SLCI poursuivra son développement sur ses territoires historiques tout en recherchant des opportunités de croissance dans de nouvelles régions, par exemple à Dijon et dans le sud de la France.

Ce développement territorial s'accompagnera d'une exploration de nouveaux segments de marchés, complémentaires de l'offre traditionnelle en immobilier résidentiel, tels que les résidences seniors, les pôles médicaux ou les friches industrielles. Cette diversification vise à mieux répondre aux besoins des communes, en particulier dans les centres-bourgs.

SLCI a pour objectif de relancer un cycle de développement dynamique, axé sur l'innovation et la créativité. En investissant dans la recherche et le développement, SLCI stimulera la conception de

projets novateurs et durables qui répondent aux besoins émergents du marché. Les équipes SLCI sont convaincues que cette approche proactive permettra de maintenir les positions du groupe en matière de construction.

Une attention particulière sera portée au secteur de la maison individuelle avec l'ambition que SLCI demeure le partenaire de confiance pour les Français qui cherchent à réaliser leur rêve de propriété individuelle. En plus de garantir la qualité et la fiabilité de nos constructions, en respectant les dernières normes en vigueur, SLCI développera une offre de services en rénovation-extension pour répondre à la demande croissante de réaménagement des espaces existants. Les équipes seront notamment formées pour l'obtention du label RGE.



1 rue Croix Barret  
69007 Lyon  
Tél. : 04 72 80 70 60  
slci-groupe.com



Découvrez la version digitale du rapport :  
**batigere.fr**

