evel

Engagement pour la Vie et le Logement

Regards

sur 2022

ÉDITO

Olivier LINGAT
Président EVEL

Audrey SARACCA
Directrice Générale EVEL

Jean-François PREVOT
Président Exécutif EVEL
PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES

Kamel AOUDIA
Directeur Général EVEL
PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES

COMMENT NAVIGUER EN TEMPS PERTURBÉ ?!

Depuis 2020, le contexte économique est agité et donne du fil à retordre à nos organisations. Bien qu'il ne s'agisse pas de la première crise du marché immobilier, ni de la première inflation, celles-ci infligent plusieurs perturbations successives qui ont pour conséquences de s'interroger, de se positionner et d'agir.

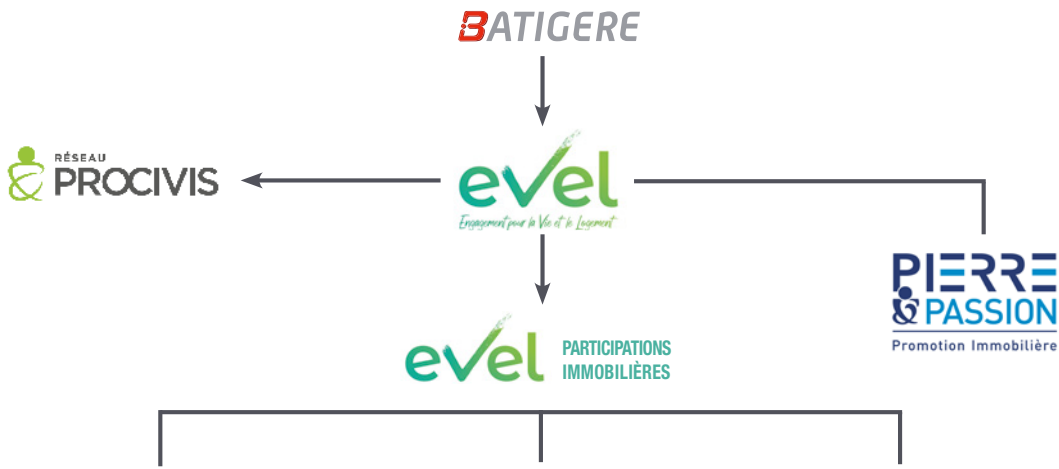
Puis, 2022 a amorcé de nouvelles contrariétés pour notre marché. Le post-covid (encore), la guerre en Ukraine, l'inflation, les conditions de financements auxquels il nous faut ajouter les contraintes énergétiques, ont donné le ton et ont déclenché un phénomène d'attentisme et de manque d'envie chez nos prospects et clients. À nous de jouer désormais pour leur démontrer que malgré un environnement d'apparence pessimiste, nous sommes à leurs côtés pour leur avenir immobilier.

Passé le stade du constat, il est primordial de fixer le cap à suivre, ajuster notre stratégie et motiver nos équipes en agissant avec agilité et bon sens. Notre positionnement est clair : nous sommes engagés pour la vie et le logement.

Malgré ce contexte, 2022 aura permis des succès au sein du pôle EVEL :

- EVEL a participé activement à la création de l'OFS du Sillon Lorrain en sa qualité de membre fondateur aux côtés de la SEBL,
- Nos activités de construction et de promotion immobilière ont subi une pénurie de matériaux et de main d'œuvre pénalisante pour l'avancement de nos chantiers. Malgré cela, chacune des activités a su réagir :
  - La construction de maison individuelle : Pierre et Création et Alliance Immobilier ont fusionné et ont accueilli une nouvelle Directrice Générale, dont les objectifs de restructuration ont été bénéfiques aux résultats 2022. Tandis que EGP Ma Maison a maintenu ses résultats par rapport à 2021.
  - La promotion immobilière : La renégociation des contrats avec les prospects nous a permis de minimiser les risques d'impact sur notre rentabilité. De plus, la requalification de certains programmes en PSLA nous a permis de proposer désormais une offre en accession abordable.
- L'administration de biens a conforté les activités de gestion (gérance et syndic), grâce notamment à la notoriété des structures et a su profiter des opportunités du 1er semestre sur la transaction immobilière,
- En parallèle, EVEL a poursuivi ses Missions Sociales. Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), elle a réalisé ses premières avances de crédit d'impôts. Les objectifs assignés par l'Etat à la SACICAP EVEL (convention 2018-2022) ont été atteints.

2023 s'annonce d'ores et déjà comme une année chahutée. Pourtant, nous sommes prêts à démontrer notre motivation et notre envie de répondre chaque jour aux besoins de notre marché qui touche le premier poste de dépenses des ménages français.



La promotion immobilière

2
collaborateurs

1
agence en Lorraine
Metz (57)

La maison individuelle

Regroupant les marques
Maisons d'en France et Pierre et Création

13
collaborateurs

4
agences en Lorraine
Metz (57), Marange-Silvange (57), Sarreguemines (57), Verdun (55)

8
collaborateurs

1
agence en Lorraine
Epinal (88)

L'administration de biens

86
collaborateurs

7
agences en Lorraine
Metz (57), Le Ban Saint-Martin (57), Saint-Avold (57), Thionville (57), Longwy (54), Nancy (54), Epinal (88)

2
agences en Rhône-Alpes
Lyon (69)

22
collaborateurs

1
agence en Rhône-Alpes
Lyon (69)

12
collaborateurs

2
agences en Lorraine
Moulins-lès-Metz (57) et Thionville (57)

CRÉATION DE L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DU SILLON LORRAIN

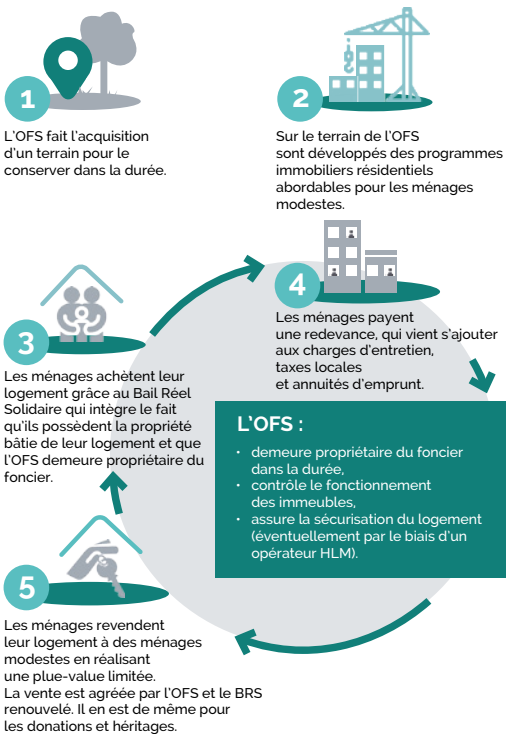
OFS du sillon lorrain

QU'EST-CE QU'UN O.F.S. ?

L'Organisme Foncier Solidaire (O.F.S.) est un organisme à but non lucratif, créé par la loi ALUR en 2014 et agréé et contrôlé par le Préfet.

Il est destiné à favoriser l'accession sociale des ménages répondant aux conditions de ressources du P.S.L.A.

SON FONCTIONNEMENT S'ARTICULE AINSI :



LE PROJET D'O.F.S. DU SILLON LORRAIN :

LE CONSTAT :

- Une dynamique démographique très forte autour des pôles urbains Metz-Thionville.
- Une demande vers l'accession sociale qui augmente.
- Une spéculation de plus en plus forte sur le foncier due notamment à la proximité avec le Luxembourg.
- Un besoin de créer de la vacance sur le parc social.

L' OBJECTIF :

- Une diversification de l'offre de logements qui proposerait une meilleure orientation pour tous vers l'accession sociale.

LA COMPOSITION DE L'O.F.S. DU SILLON LORRAIN :

Les membres fondateurs

eVel SACICAP PROCIVIS

SEBL Grand Est

Les partenaires

EUROMÉTROPOLE METZ

VAL DE FENSCH Communauté d'Agglomération

Portes de France THIONVILLE

RIVES DE MOSELLE

BATIGERE GRAND EST

Vivest Groupe ActionLogement

BATIGERE MAISON FAMILIALE

cdc habitat social

epfge Établissement Public Foncier de Grand Est

arelor HLM

LES CHIFFRES CLÉS (au 31/12/2022)

L'ADMINISTRATION DE BIENS

11,4 M€ de chiffre d'affaires

120 collaborateurs

202 ventes

1 272 locations

33 330 lots gérés

Quadral Immobilier

La Maison du Syndic

RL RÉGIE LESCUYER & ASSOCIÉS

LA PROMOTION

2,7 M€ de chiffre d'affaires

2 collaborateurs

5 actes signés

9 réceptions

157 logements en portefeuille

Aménagement de terrains :

39 lots en portefeuille

eVel PROMOTION

LA MAISON INDIVIDUELLE

20,1 M€ de chiffre d'affaires

21 collaborateurs

57 ventes nettes

119 réceptions

MAISONS Pierre et Création By eVel

Ma Maison

LES MISSIONS SOCIALES

Dans le cadre de la convention 2018-2022, la SACICAP EVEL a débloqué à fin 2022 :

2,7 M€ dans le cadre de la convention territoriale

3,6 M€ dans le cadre de la convention nationale

163 K€ dans le cadre du P.P.R.T.

Les Missions Sociales de eVel

Engagement pour la Vie et le Logement

PERSPECTIVES 2023

EVEL va poursuivre ses engagements Missions Sociales dans le cadre de la nouvelle convention 2023-2030 signée entre PROCIVIS et l'Etat.

2023 sera aussi l'année d'obtention de l'agrément de l'O.F.S. du Sillon Lorrain, et donc l'étude des premières opérations en B.R.S. (Bail Réel Solidaire). Ce dispositif permet de baisser le prix des logements grâce à la dissociation de l'achat du foncier et du bâti : le terrain est porté par l'O.F.S. qui le met à disposition des acquéreurs par le biais d'un B.R.S.

L'ADMINISTRATION DE BIENS

L'année 2023 sera sans conteste une année difficile pour certains métiers de l'administration de biens et notamment la transaction. En effet, des éléments concrets tels que la remontée des taux d'emprunt et le calcul du taux d'usure pèsent sur la capacité des ménages à devenir propriétaires. Il nous faudra donc redoubler de vigilance et d'efforts sur ces métiers afin de limiter l'impact que nous connaitrons nécessairement. En revanche, les métiers de syndic et de gestion devraient voir une année 2023 pleine de potentialité. En effet, les différentes lois de sobriété énergétique poussent nos clients à faire appel à nous pour gérer cette transition délicate et technique. Forts de tous ces points, nous continuons à fixer des objectifs ambitieux mais réalistes pour l'ensemble des filiales de ce pôle.

OBJECTIFS 2023

11,8 M€ de C.A.

34 300 lots gérés

LA PROMOTION

Avec 169 logements en portefeuille à fin 2022, répartis en phases réalisation et montage, et 38 lots en aménagement foncier, actuellement en phase études, EVEL PROMOTION poursuit le développement de son activité.

A l'instar de l'ensemble des métiers de la construction, il semble très probable qu'EVEL PROMOTION soit encore impacté en 2023 par la rareté et la hausse des matériaux.

Enfin 2023, EVEL PROMOTION lancera son premier programme en PSLA.

OBJECTIFS 2023

4 000 K€ de C.A.

Promotion : **45** ventes

Aménagement : **19** ventes

LA MAISON INDIVIDUELLE

La Maison Individuelle poursuit ses actions afin de retrouver un niveau de rentabilité conforme à ses ambitions. Les résultats 2023 devraient être améliorés par la fusion des 2 entités opérée en 2022 (ALLIANCE IMMOBILIER et PIERRE ET CREATION), ainsi que par la performance d'EGP MA MAISON au niveau de sa production de ventes 2022 (générant des ouvertures de chantiers en 2023).

Afin d'atteindre ses objectifs, plusieurs actions seront engagées dès le premier semestre (relance des parrainages, formation, annonces en ligne, manifestations commerciales….).

2023 devrait voir émerger une diversification du métier de constructeurs de maisons individuelles avec une évolution vers l'extension et la rénovation.

OBJECTIFS 2023

17 177 K€ de C.A.

85 ventes nettes

121 réceptions

evel PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES

Olivier Lingat,
Président

Jean-François Prévot,
Président Exécutif

Kamel Aoudia,
Directeur Général

Valérie Suchocki,
Directrice Générale de
Pierre et Création SAS

Alexis Chamak,
Directeur Général de
EGP Ma Maison

Pierre-Jean Lingat,
Directeur des Activités
de Evel Promotion

Benoit De Montgrand,
Directeur Général de
Quadral Immobilier
et Régie Lescuyer&Associés

Valérie Hoffmann,
Directrice Générale Adjointe
de Quadral Immobilier

Christel Cesarec-Mayer,
Directrice de
La Maison du Syndic

Martin Primard,
Secrétaire Général

Sébastien Colin,
Directeur
des Ressources Humaines

L'ADMINISTRATION DE BIENS

L'année 2022 a été pour l'ensemble des structures d'administration de biens une année marquée par la croissance du chiffre d'affaires d'une part et de nos différents portefeuilles d'autre part. En effet, notre pôle d'administration de biens termine l'année avec un chiffre d'affaires cumulé de 11 460 K€ en progression de plus de 400 K€ par rapport à 2021. Notre redémarrage rapide post crise sanitaire nous a permis une accélération sur les activités commerciales et de gestion, générant une hausse du chiffre d'affaires et une évolution importante de nos résultats.

Quadral Immobilier

S'agissant de Quadral Immobilier, les activités liées à la transaction affichent des résultats plus que satisfaisants dans un marché immobilier tendu mais dynamique, où l'activité du premier semestre a été portée par les taux d'intérêts très bas. Il est à noter qu'en matière de transactions, notre taux de transformation sur le parc de gestion est de 34 %. Les métiers de fond, que sont le syndic de copropriété et la gérance, ont une fois de plus affiché toute leur performance en atteignant le chiffre d'affaires prévu.

La Maison du Syndic

La Maison du Syndic a connu une année chahutée avec un turn-over particulièrement important et des difficultés réelles de recrutement. La désorganisation qui s'en est suivie explique en partie la perte de lots observée (-105). Toutefois, cette structure continue d'afficher un chiffre d'affaires en ligne avec les objectifs assignés. L'accent a donc été mis sur, d'une part le recrutement de personnels seniors et, sur la rationalisation des tâches d'autre part. Enfin le tournant digital nécessaire pour retrouver des gains de productivité s'est considérablement accéléré sur le second trimestre 2022.

RL RÉGIE LESCUYER & ASSOCIÉS

Enfin en ce qui concerne la société Régie Lescuyer et Associés, l'activité a été principalement portée par les activités de syndic. L'important développement du portefeuille au cours de l'année précédente, qui a généré une facturation complète sur 2022, a conduit à une augmentation de notre chiffre d'affaires.

En outre, nos actions de réorganisation ainsi que l'apport d'outils, ont permis aux activités de gérance et de location d'atteindre l'objectif souhaité. En revanche, la transaction n'a pas su profiter en 2022 d'un marché encore soutenu sur la région lyonnaise. Ce point devra faire l'objet de toute notre attention en 2023.

EVEL PROMOTION

Dans la continuité de l'an passé, EVEL PROMOTION poursuit en 2022 le développement de son activité par son positionnement sur différents appels à projets et le démarrage des travaux d'encours déjà engagés.

2022 aura été marqué par plusieurs facteurs impactant l'activité de promotion, et notamment :

- Une hausse importante des coûts de construction affectant directement nos marges et qui nous contraint à revoir nos grilles de prix et parfois même, renégocier avec nos clients acquéreurs
- Des conditions de financement par les organismes bancaires réduisant considérablement le nombre des prospects finançables et ralentissant fortement les commercialisations en cours

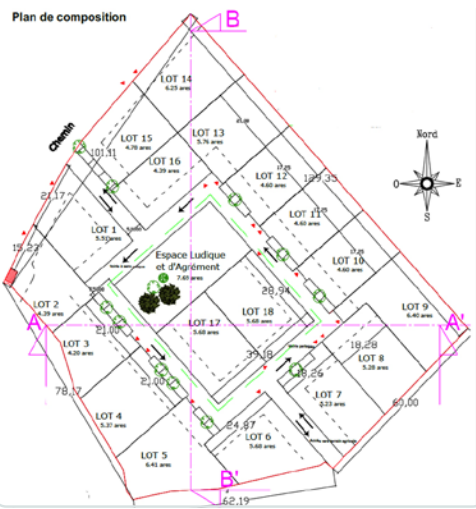
Aussi, nous avons dû parfois replanifier nos encours et abandonner la vente libre au profit du P.S.L.A. (programme Les Serres à AMNEVILLE). Ce choix nous permet de répondre à notre stratégie : disposer d'une offre en accession abordable.

VOICI QUELQUES EXEMPLES DE NOS OPÉRATIONS EN COURS :

AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

MERCY LE HAUT (54)

Aménagement de 18 parcelles à bâtir



PROMOTION

METZ (57)

SAINTE BLANDINE

Réhabilitation de l'ancien hôpital en 44 appartements

PROMOTION

AMNÉVILLE (57) - LES SERRES

Immeuble de 8 appartements en PSLA

AMNÉVILLE (57)

RUE DU CHÂTEAU DE MERTEN

Programme de 10 maisons individuelles et un immeuble de 5 appartements

LA MAISON INDIVIDUELLE

FUSION DE PIERRE ET CRÉATION ET ALLIANCE IMMOBILIER

En 2022 a été actée la fusion-absorption de la marque PIERRE ET CRÉATION par ALLIANCE IMMOBILIER. Les 2 sociétés sont détenues à 100 % par EVEL PARTICIPATIONS IMMOBILIERES. La dénomination ALLIANCE IMMOBILIER s'est éteinte au profit de PIERRE ET CRÉATION S.A.S. regroupant les 2 marques commerciales : Maisons d'en France et Maisons Pierre et Création.

Cette fusion devrait permettre de faire fructifier les activités sur 2023 avec notamment une mutualisation des ressources et une homogénéité des process. Des recrutements ont été menés sur 2022 pour conforter la structure.

LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Le contexte économique actuel demeure toujours difficile pour une reprise effective du marché de la Maison Individuelle. Le durcissement des conditions de financement pour les accédants à la propriété, avec notamment un taux d'usure pénalisant et une hausse importante des taux d'intérêt, freine l'accession à la propriété pour bon nombre de demandeurs. La poursuite de l'inflation qui vient réduire le budget des ménages, la hausse du coût des matériaux de construction et de l'énergie, la pénurie constatée sur certains produits générant un allongement des délais, autant de facteurs qui fragilisent et amenuisent la demande. Notons que le marché de la Maison Individuelle a reculé de – 33.1 % dans le Grand Est. Tous ces facteurs engendrent également une baisse significative du nombre de contacts de l'ordre de – 47 % par rapport à 2021. 96 contrats (hors annulations) ont été signés sur 2022.

Valérie SUCHOCKI
Directrice Générale
de PIERRE ET CRÉATION

Nomination de Valérie SUCHOCKI au poste de Directrice Générale de PIERRE ET CRÉATION le 24 mai 2022.

Après des études de commerce et un parcours professionnel commencé en 1987, Valérie SUCHOCKI débute sa carrière dans une société de construction de maisons individuelles à taille humaine où elle occupe un poste multifonctions : vente, étude de projet, gestion de chantiers et d'entreprises, et ce pendant 11 ans. En 1998, elle intègre une autre société de maisons individuelles plus importante en tant que responsable d'exploitation, puis en 2012, elle est nommée Directrice Générale de la maison mère.

Elle rejoint le groupe EVEL en mai 2022 en tant que Directrice Générale de la partie maisons individuelles. Fédérer les équipes, accroitre les performances des différents ratios économiques et donner une nouvelle synergie à la Maison Individuelle, telles sont les ambitions de Valérie SUCHOCKI pour les années à venir. Nous lui souhaitons la bienvenue !

LES MISSIONS SOCIALES D'EVEL

La convention signée en 2018 entre l'Etat et le réseau PROCIVIS - représenté par EVEL en Moselle et dans les Vosges- a pris fin au 31/12/2022 pour faire place en 2023 à une nouvelle convention de partenariat État – PROCIVIS d'une durée de 8 ans (2023-2030).

En 2022, les 2 premiers volets de la convention (volet national et volet territorial) ont poursuivi leur activité de préfinancement des aides (notamment de l'ANAH) et ont assuré leurs Missions Sociales en réponse aux demandes des collectivités locales.

FOCUS SUR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (P.P.R.T.)

En 2022, la SACICAP EVEL a été sollicitée par la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences et le CALM SOLIHA pour préfinancer les travaux effectués dans le cadre du PPRT de la société INEOS POLYMERS SARRALBE SAS (site classé SEVESO) notamment pour son stockage de produits inflammables.

262 maisons devront donc bénéficier des travaux visant à prévenir les effets thermiques et de surpression. Il s'agit par exemple de changer les fenêtres simple vitrage, remplacer les huisseries ou les portes d'entrée, consolider les balcons…

Les subventions sont octroyées après diagnostics technique et financier selon la répartition suivante :

- Partenaires industriels à concurrence de 30 % du coût de l'opération,
- Collectivités et communes à concurrence de 30 % du coût de l'opération,
- Avance du crédit d'impôts préfinancée par EVEL, à concurrence de 40 % du coût de l'opération et dans la limite maximale de 8 000 €.

En 2022, EVEL a engagé un montant de 220 K€ (soit 41 dossiers) dont 163 K€ ont déjà été débloqués (soit 30 dossiers). 5 avances devraient être restituées à fin septembre 2023 pour un montant de 21 622 €, les 25 autres sur 2024.

evel Engagement pour la Vie et le Logement

PROCIVIS

Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT MOSELLE

eVel
Engagement pour la Vie et le Logement

12 rue François de Curel
57000 Metz
Tél. : 03 87 21 15 32

LABEL DIVERSITÉ
LABEL ÉGALITÉ

PROCIVIS