

DEPUIS 1979

SM

SANGALLI
MARATUECH

AMÉNAGEUR & PROMOTEUR





UNE PHILOSOPHIE - 8

L'AVENTURE HUMAINE - 10

- *La passion du rugby*
Les co-équipiers
- *Naissance d'un groupe immobilier régional*
De « Maison Cévenole » à « SM Maison »
Une diversification dans le bâtiment réussie
Un rôle d'ensemblier immobilier
- *Confidences pour confidences : André Maratuech & François Sangalli*

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE AU SERVICE DU BIEN VIVRE - 20

- *La synergie au coeur de l'organisation*
Indépendance et proximité
Jouer en équipe pour atteindre l'excellence
Responsabilité sociétale
- *Vos partenaires de jeu :*
Julien Sangalli, Thomas Sangalli et Laurent Maratuech

SM CRÉATEUR DE BONHEUR - 28

- *L'intelligence urbaine*
Créer l'harmonie dans la cité de demain
- *Aménageur engagé*
Répondre à l'attractivité du territoire
Concevoir des projets urbains durables
- *Promoteur de valeurs*
La vie s'invite dans nos quartiers et nos résidences
Le digital à tous les étages

UNE VIE RICHE DE RENCONTRES - 34

- *Didier Codorniou*
- *Didier Mouly*
- *Michel Py*
- *Alain Biola*
- *Alain Got*

40 ANS DE PASSION & D'EXPERTISE

Le Groupe SM est un acteur incontournable de l'immobilier ancré sur son territoire, l'Occitanie et plus particulièrement en Languedoc Roussillon, depuis quarante années. De notre rencontre sur les terrains de rugby a jailli le goût du challenge et la passion de couvrir toute la palette des métiers de l'immobilier - maison individuelle, transaction, gestion, promotion et aménagement – jusqu'à créer une marque symbolisée par les initiales de nos patronymes. Au fil des ans, notre expertise et notre connaissance affûtée du tissu urbain nous permettent de jouer un rôle d'ensemblier en s'appuyant sur la complémentarité de nos activités d'aménageur et de promoteur.

Notre priorité : gagner la satisfaction des collectivités locales et de nos clients.

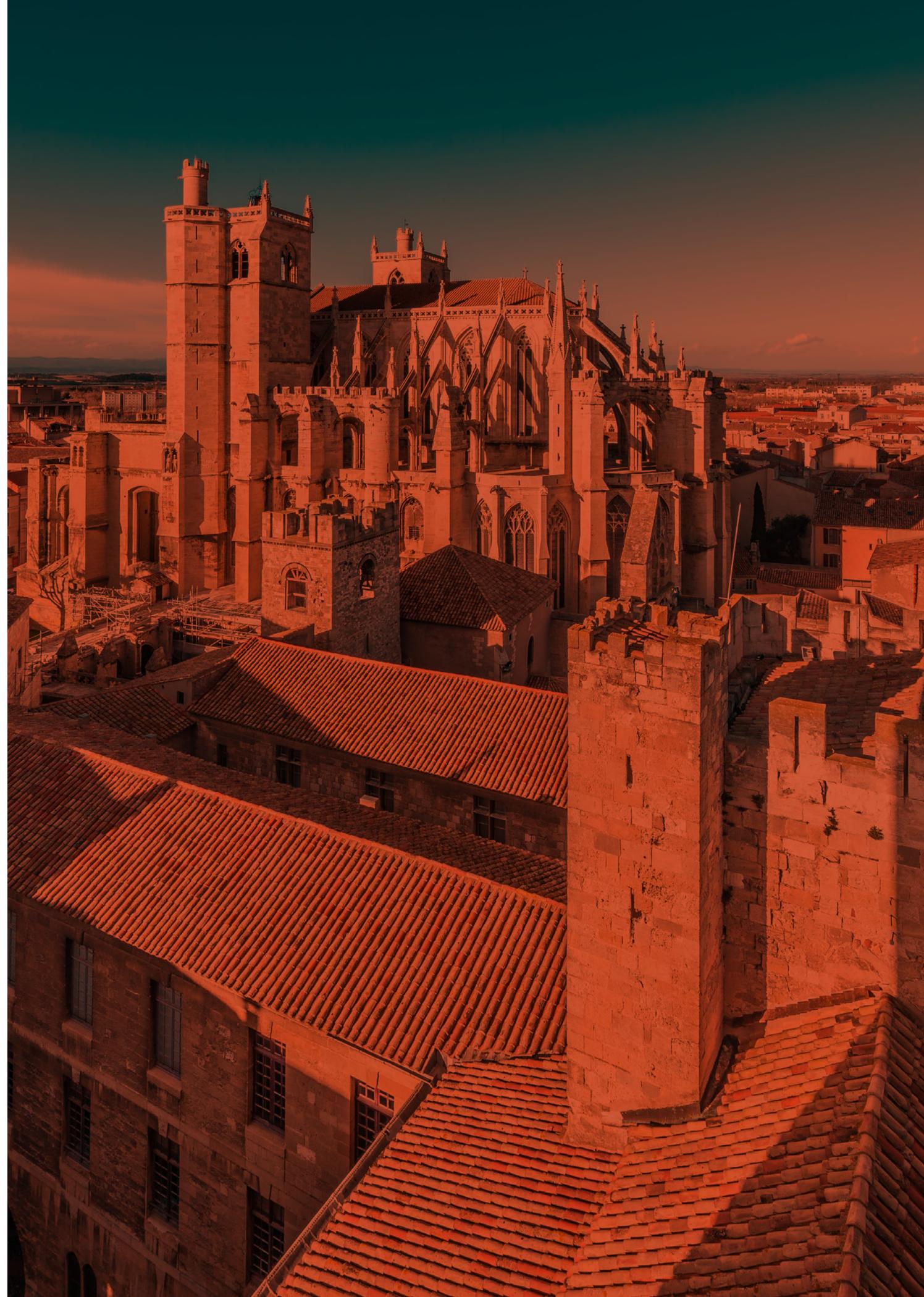
Nos valeurs : confiance, intégrité et travail.

Notre ambition : relever les exigences de nos métiers.

Depuis ses débuts, notre groupe est une entreprise à taille humaine ayant Narbonne à cœur et l'Occitanie pour horizon. Il est composé d'hommes et de femmes passionnés par leur métier et leur territoire.

Nos fils, Julien Sangalli, Thomas Sangalli et Laurent Maratuech suivent nos traces depuis quelques années déjà. Si nous leur avons transmis notre passion et nos valeurs, ils portent désormais l'avenir du groupe en poursuivant notre aventure entrepreneuriale au service de l'avenir des villes et du bien vivre ensemble.

François Sangalli et André Maratuech
Julien Sangalli, Thomas Sangalli et Laurent Maratuech





La philosophie du Groupe SM découle du rugby de compétition. Une victoire se construit et se gagne en équipe. Les enjeux immobiliers exigent d'avoir une vision claire du but à atteindre. Notre manière d'approcher le terrain se fonde sur l'idée que nous devons toujours nous donner les moyens d'évoluer dans nos métiers au meilleur niveau.

François Sangalli & André Maratuech.



GROUPE SM EN CHIFFRES

CA 2018 : **45** Millions d'euros
 Capitaux propres 2018 : **43** Millions d'euros
 Effectifs : **15** ans
 Ancienneté : **40**
 100 % de capitaux familiaux
1523 lots commercialisés sur les 3 dernières années
58 programmes en cours

LES DATES CLÉS

FÉVRIER 1979	Association de deux hommes François SANGALLI et André MARATUECH
JANVIER 1980	Création de la SARL Maratuech Sangalli exploitant la marque Maison Cévenole
JUIN 1984	Création de la marque Maisons SM
DÉCEMBRE 1988	Création de la marque SM déclinée dans les sociétés Maison SM, SM Entreprise, SM Promotion et SM Immobilier
JANVIER 1989	Création du Groupe SM regroupant toutes les filiales
FÉVRIER 1999	SM Promotion est nommé aménageur de sa première Zac « Les Collines de Réveillon » (30 ha, 883 logements) à Narbonne (11)
JUILLET 2001	Inauguration du siège social du Groupe SM
JUIN 2002	Le Groupe SM atteint 200 salariés
NOVEMBRE 2004	Cession de SM Entreprise à GTM (Vinci)
FÉVRIER 2008	SM Promotion est nommé aménageur de la Zac multi sites « Traisor du Fou » (18 ha, 354 logements) à Bassan (34)
FÉVRIER 2009	30 ans du Groupe SM
JUILLET 2010	Cession de la filiale SM Maison à Lionel Tarrus, ancien collaborateur
JANVIER 2011	André Maratuech quitte ses fonctions de Directeur Général de SM Entreprise pour se consacrer à la Direction du Groupe SM
SEPTEMBRE 2014	Inauguration du centre d'affaires Saint Crescent, immeuble tertiaire de 4 000 m2 basse consommation (plancher chauffant géothermie) à Narbonne (11)
JANVIER 2015	Création de SM Aménagement, nouvelle filiale du Groupe SM
NOVEMBRE 2017	SM Promotion est lauréat de la Zac « Les Berges de la Robine » et développe 300 nouveaux logements à Narbonne (11)
JUIN 2017	SM Promotion en association avec Vinci Immobilier est lauréat de deux macro-lots sur le site de la Caisse des congés payés du bâtiment à Montpellier (34) et développe une résidence de 65 logements collectifs et une résidence étudiante de 194 logements
JUIN 2018	Le siège du Groupe SM est rénové et reconfiguré pour répondre au développement de ses filiales
OCTOBRE 2018	Groupe SM (mandataire) est lauréat de la Zac « Ecoquartier de la Sagne » (31 ha, 800 logements) à Gruissan (11)
FÉVRIER 2019	Groupe SM fête ses 40 ans et modernise son image par un nouveau logo
SEPTEMBRE 2019	Lancement des travaux de la zone commerciale Rocadest (20 ha, 34 000 m ² de surface de plancher) à Carcassonne (11)

LA PASSION DU RUGBY

Passionnés de rugby François Sangalli et André Maratuech se sont connus d'abord sur les terrains puis ont évolué au sein du RCN, le club de Narbonne, qui a compté dans les années 70 jusqu'à 14 internationaux dont Walter Spanghero, Didier Codorniou, Jo Maso... Les deux hommes partagent le goût de la compétition et du défi. Ils ont contribué à mener l'équipe du RCN au sommet en remportant le championnat de France en 1979. Au-delà du sport, ils rêvaient plus que tout de créer leur entreprise pour exister socialement. « Nous nous sommes reconnus frères avant de devenir associés », déclare François Sangalli.



Un ballon entre les mains, François Sangalli et André Maratuech lors de l'inauguration des bureaux au siège du groupe dans la zone Bonne Source - 2001.



Au stade Cassayet de Narbonne, le match entre le RCN et le Racing club Lavelanetien. François Sangalli, l'audiois, et André Maratuech, l'ariégeois, s'affrontent sur le terrain - 1974.



Didier Codorniou, François Sangalli et Jo Maso - 1989.

LES CO-ÉQUIPIERS

JO MASO,

ex-joueur au RCN, ancien joueur international et manager de l'équipe de France

« J'ai joué aux côtés de François et d'André dans les années 70. J'ai le souvenir d'André très studieux tandis que François avait l'insouciance de ses 18 ans ! Alors qu'il se croyait fini suite à une blessure, je suis allé chercher François, confiant en ses talents de joueur et de stratégie de jeu. Je l'ai poussé et aidé à passer un test d'avant match avec l'entraîneur, Jean Carrère, pour jouer la finale contre Béziers. Je n'ai pas parlé de ses grimaces (de douleur NDLR) durant le test. J'ai bien fait ! Faisant preuve de courage et porté par sa passion, il a marqué un bel essai lors de ce match ! »

GILLES BELZONS,

ex-joueur au RCN

« Dans la famille des joueurs de rugby au RCNM, il y a mon père André qui fût l'idole de François. Quand mon père et François se sont retrouvés ensemble sur le terrain, c'est François qui est devenu mon idole. J'ai retrouvé François et André comme co-présidents du RCNM quand j'étais moi-même joueur au poste de 3e ligne. J'ai vécu les entretiens de sélection dans leurs salons respectifs ! À cette époque, ce n'était pas évident pour moi de les côtoyer tant ils imposaient le respect. »

DIDIER CODORNIU,

ex-joueur au RCN et ancien joueur international

« Avec François et Dédé (André), nous appartenons à une même famille, celle du rugby. Nous avons partagé une aventure humaine avec des sensations fortes. Ces souvenirs faits d'amitié, de combats et de victoires ont marqué notre jeunesse. Nous avons construit une belle relation humaine et fraternelle. Comme dans une famille, au sein du rugby, on ne transige pas avec les règles d'amitié et de fidélité. Nous restons toujours unis par ce lien indéfectible. Pour moi François a toujours incarné le rugby moderne. Par sa polyvalence André a été un vrai concurrent pour moi. »



« La création de l'entreprise SM débute par l'activité de construction de maisons individuelles »



1980 - Première « Maison Cévenole » livrée à Mr et Mme Ferrero à Narbonne (11), dans le quartier Rochegrise.

DE « MAISON CÉVENOLE » À SM MAISON

« Christian Trallero, qui avait lancé sa marque Maison Cévenole, nous a mis le pied à l'étrier en nous demandant de développer son concept de maisons individuelles dans l'Aude », témoigne François Sangalli. Les deux amis acceptent et se lancent en février 1979 et deviennent champions de France de rugby en mai de la même année. Ils créent l'entreprise de bâtiment, baptisée de leurs initiales S et M, pour construire des maisons individuelles commercialisées sous la marque « Maison Cévenole », par un contrat de licence. « Nous sommes vraiment partis de rien. Nous vendions des maisons, mais nous n'avions pas l'ombre d'une bétonnière ni d'une camionnette », ironisent François Sangalli et André Maratuech. L'entreprise fonctionne alors avec une secrétaire et un dessinateur. « C'était un peu folklorique. Mais, on a réussi très vite à vendre une trentaine de maison grâce à notre notoriété mais surtout notre bon sens, notre rigueur et notre sérieux. Cela ne nous a jamais quitté », explique François Sangalli. SM couvrait une zone allant de Perpignan à Nice, en passant par Montpellier grâce au développement de la concession de marque « SM Maison ».

« Nous sommes vraiment partis de rien. Nous vendions des maisons, mais nous n'avions pas l'ombre d'une bétonnière ni d'une camionnette »

UNE DIVERSIFICATION DANS LE BÂTIMENT RÉUSSIE

Avant même que les marchés des résidences secondaires et des maisons individuelles ne s'essouffent, les deux associés se diversifient et créent SM Entreprise, une filiale qui intervient comme entreprise générale de bâtiment. Le groupe a marqué Narbonne et ses alentours de son empreinte avec notamment des collectifs sur le littoral mais aussi divers bâtiments publics et privés : lycée, gendarmerie, caserne de pompiers, logements sociaux, hôpital, piscines, bâtiments industriels et commerciaux, tribunes de stade, des chantiers de génie civil comme la station d'épuration de Leucate. Elle dotera Narbonne d'un Théâtre, d'une médiathèque, d'un stade de l'Egassaiiral agrandi, ou encore d'une nouvelle zone commerciale à l'entrée

Est de la ville. Le groupe a développé un véritable savoir-faire et un leadership européen dans la réalisation de halls de stockage de matières classées à risque (pour les grands de la chimie comme Rhône-Poulenc devenu Rhodia, Sandoz et Ciba Geigy dont la fusion a donné naissance à Novartis, Du Pont...). La société s'est ouverte sur Midi-Pyrénées (40 % de l'activité), la région voisine à l'époque, avec l'implantation d'une antenne à Toulouse et interviendra aussi hors de l'hexagone (Belgique, Espagne, Hollande). Pour être force de proposition sur d'importants marchés publics face aux majors du secteur, les deux associés n'hésitent pas à lier SM Entreprise avec d'autres acteurs régionaux. Jouer en équipe, ils savent faire.

SM Entreprise séduit un major du BTP

Devant le développement de la filiale SM Entreprise, - elle réalisera jusqu'à 80 % du chiffre d'affaires du groupe -, les deux compères décident en 2004 de conforter cette branche d'activité en faisant rentrer au capital GTM Construction (Grands Travaux Marseillais), une des branches du groupe Vinci Construction, numéro un mondial du BTP. « SM Entreprise avait atteint son rythme de croisière, il n'était plus possible de rester seuls dans notre coin. Il en allait de la pérennité de cette activité que l'on avait créée pour répondre à des marchés jusque-là inaccessibles », explique André Maratuech, qui resta près de sept ans à la tête de cette filiale. En juillet 2005, le vaisseau amiral du groupe indépendant SM, devient filiale à 100 % du géant du BTP et du génie civil.



Judicieusement intégrée au paysage, la station d'épuration de Port-Leucate réalisée par SM Entreprise est inaugurée en 2011 par Nathalie Kosciusko-Morizet, alors ministre de l'écologie et du développement durable. (45 000 EH, 1000 m² de panneaux solaires, murs végétalisés).

UN RÔLE D'ENSEMBLIER URBAIN

Au fil des ans, le groupe a poursuivi sa mutation. Il prend le virage de la promotion immobilière en saisissant d'abord des opportunités. « D'opérations en opérations, lotissements, logements collectifs (libres, sociaux, résidences senior, étudiants), centres d'affaires et nouveaux quartiers, nous avons prouvé notre savoir-faire et amené notre vision de l'aménagement du territoire », expliquent les dirigeants du groupe qui est devenu « un ensemble » au service des collectivités. À travers ses projets, le groupe a su tisser une étroite collaboration avec les élus afin que l'aménagement urbain devienne un processus collaboratif.

ÊTRE ACTEUR DE LA VILLE

« Attentif aux aspirations des collectivités, notre entreprise s'est investie dans l'aménagement du paysage et la préservation du patrimoine naturel. L'évolution des modes de vie et des besoins des populations ont stimulé nos réflexions et les actions concertées pour permettre aux collectivités de contribuer à l'amélioration des espaces de vie », poursuivent les dirigeants. Le groupe s'attache ainsi à développer « une offre foncière respectueuse du bien-être de chacun et de notre environnement à tous. Cette vision globale de notre métier nous permet d'apporter aux collectivités et aux particuliers des solutions d'aménagement intelligentes et pérennes. »

« D'opérations en opérations,
nous avons prouvé notre savoir-faire
et amené notre vision de l'aménagement
du territoire »



Centre d'affaires Saint-Crescent à Narbonne (11) - 2014

CONFIDENCES ...



pour confidences

ANDRÉ MARATUECH

Quel est votre parcours ?

Que vous a apporté le rugby ?

AM - Je suis ingénieur en génie civil, diplômé de l'INSA Toulouse et j'ai un Master en Droit de l'IAE. Le ballon ovale, je suis né avec à Lavelanet et avec François nous l'avons gardé tout au long de notre vie professionnelle. Le rugby a participé à notre éducation au plan personnel comme dans les affaires. D'ailleurs, nous sommes très attachés à rendre à ce sport ce qu'il nous a donné. Le rugby m'a apporté le goût de l'effort, du travail en équipe, a forgé mon caractère sur le plan individuel comme collectif pour atteindre un objectif commun. Ces fondamentaux me suivent.

Quels sont vos défauts et vos qualités ?

AM - Je suis travailleur et j'ai essayé de rendre ce que ce territoire d'adoption m'a apporté. J'ai le sentiment d'être quelqu'un de juste et à l'écoute, peut-être ai-je une capacité naturelle à la psychologie. D'ailleurs, j'ai dirigé SM Entreprise qui a compté jusqu'à 300 salariés sans aucun syndicat. Je suis aussi cartésien, ce qui peut être un défaut si on est trop entêté.

Quelles sont vos passions aujourd'hui ?

AM - La pratique du vélo m'aide à m'échapper et réfléchir. Je lis aussi des romans ainsi que des livres sur l'histoire qui me fascine.

L'immobilier s'est-il imposé comme un choix professionnel ?

AM - Le secteur du bâtiment s'imposait à moi par ma formation et ma filiation paternelle. Après mon diplôme d'ingénieur, j'ai suivi une formation en gestion à l'IAE car j'avais la volonté de créer ma propre entreprise. Je suis le fruit d'un artisan et d'une commerçante, il ne pouvait pas en être autrement.

Quel regard portez-vous sur le secteur de l'immobilier ?

AM - La profession a souffert dans les années 1995-2000. Cela a fait des dégâts sur notre territoire nombre d'entreprises ont disparu. Le secteur s'est assaini. On ne peut plus s'improviser promoteur ou aménageur comme c'était souvent le cas avant. On peut penser que cette période difficile a engendré un développement raisonné. Les promoteurs comme les aménageurs ont fait beaucoup de progrès sur le fonds et la forme. Ils sont soumis aux exigences des élus qui s'impliquent de plus en plus dans ce domaine. La réglementation, les cahiers des charges et la maîtrise du foncier vont dans le bon sens pour le bien vivre ensemble.

Votre souvenir marquant dans la vie de l'entreprise ?

AM - L'année 1999 a été une année très compliquée. François a eu un grave accident de voiture et en prime notre secteur était en crise. J'ai dû tenir le cap. Résultat, le stress a fait basculer l'aiguille de la balance à 90 kg...

De quoi êtes-vous le plus fier ?

AM - Des chantiers emblématiques qui nous ont permis d'acquérir une notoriété dans la profession, notamment le Théâtre, la Médiathèque, l'agrandissement du Parc des sports et de l'amitié, les stations d'épuration de Narbonne et de Port Leucate. Ces opérations de référence, nous ont permis de justifier notre savoir-faire et ont facilité notre développement.

Une anecdote ?

AM - Ma vie professionnelle est en soit une anecdote. Je suis passé de jeune ingénieur à constructeur de maisons individuelles - sans bétonnière ni camionnette -, à dirigeant d'une entreprise de bâtiment revendue à Vinci ! Quel grand écart. L'envie de réussir et la passion m'ont aidé à passer ces étapes naturellement... enfin presque.

CONFIDENCES...

FRANÇOIS SANGALLI

Quel est votre parcours ?

Que vous a apporté le rugby ?

FS - L'école n'était pas faite pour moi, c'était juste un lieu où j'aimais retrouver mes camarades. J'attendais que la cloche sonne pour aller jouer au rugby sur le terrain qui jouxtait l'école. Ce sport m'a construit et a contribué surtout à mon insertion sociale. Employé de banque au Crédit Lyonnais, j'ai su très tôt que je n'y ferai pas carrière. En 1977, j'ai créé à Gruissan, avec Pierre Salettes, un bar que l'on avait baptisé le Pub XV. C'est sur le terrain de rugby, du stade Cassayet à Narbonne, que j'ai rencontré André Maratuech. Lors de déplacements, nous partageons la même chambre. André finissait ses études d'ingénieur. Nous sommes découverts des affinités, tant dans le jeu que dans la vie. Embarqués tous les deux dans l'aventure de l'équipe de 1979, nous nous associons en février de la même année pour le meilleur et pour le pire. Aujourd'hui, nous sommes encore là, heureux comme au premier jour.

Quels sont vos défauts et vos qualités ?

FS - Je suis un impatient avec quelques difficultés de concentration quand le sujet ne me passionne pas. Le récurrent du quotidien m'ennuie. J'ai su y remédier en déléguant. Je suis obstiné, je ne lâche rien, même si je reconnais, que parfois cela n'est pas nécessaire. Ne pas être

conditionné par une formation s'est révélé pour moi un avantage pour saisir toutes les opportunités, sans à priori, et oser aller vers d'autres métiers sans crainte. La conviction de Napoléon 1^{er} : « volonté peut tout » m'a fait oser, m'a bousculé et fait avancer. J'ai eu la chance d'avoir joui de toute ma liberté d'être.

L'immobilier s'est-il imposé comme un choix professionnel ?

FS - Ce secteur s'est présenté à moi comme l'opportunité de devenir chef d'entreprise. Durant mon parcours professionnel, j'ai cultivé mon intuition, mon audace, ce n'est pas seulement par goût du risque, mais pour avoir un espace de rêves et par désir d'aller de l'avant. La chance n'existe pas seule. Toutefois cela n'a pas empêché des mésaventures dès que nous nous sommes écartés de notre savoir-faire. Je suis heureux de faire ce métier et de vivre cette aventure humaine avec André, mon frère de coeur. Nos complémentarités, nos qualités de travailleurs, notre envie de se surpasser ont été les vecteurs de notre réussite.

Quelles sont vos passions aujourd'hui ?

FS - J'aime les voyages, découvrir d'autres lieux et cultures. J'éprouve toujours autant de plaisir à retrouver les copains du rugby ou autres autour d'un bon repas, sur les gradins d'un stade, pour partager encore et encore... et évoquer avec fougue les souvenirs. Le plaisir est toujours au rendez-vous.

De quoi êtes-vous le plus fier ?

FS - Enfant timide, issu de parents immigrés italiens, j'ai ressenti très tôt la difficulté de trouver ma place dans la société. Le sport, particulièrement le rugby, m'a aidé à m'épanouir et m'a offert un cadre formateur. Mon nom figure dans l'histoire du rugby français. C'était inespéré pour un garçon comme moi. Je suis fier et heureux mais toujours timoré, car cela me semble tellement irréel. Je suis fier aussi de fêter avec André, nos 40 ans d'association professionnelle. Nous avons tout vécu ensemble et avec nos équipes, des femmes et des hommes remarquables dont la fidélité a été notre force. Même si tout n'a pas été simple, nous sommes toujours restés solidaires dans une réelle fraternité. Mon accident, en 1999, dans une période de crise du bâtiment et de l'immobilier, m'a fait culpabiliser. Mais, cet épisode - comme celui de mes blessures quand j'étais joueur - m'a fait prendre conscience de la valeur de ma vie. L'effort donne de la saveur à la vie, il faut vaincre, dompter, créer, oser pour se sentir vivant. C'est ce que je m'emploie à faire encore aujourd'hui.

Comment voyez-vous la relève ?

FS - Nos enfants ont souhaité prendre le relais. Je les sens tout aussi mordus et passionnés que nous. Chacun a trouvé sa place dans la droite ligne de nos profils respectifs, commercial et technique, avec avant tout, l'envie de bien faire. Ils nous prouvent chaque jour que nous avons eu raison de leur faire confiance. À leur tour, d'oser et de poursuivre cette aventure humaine !

pour confidences



LA SYNERGIE AU CŒUR DE L'ORGANISATION

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE
AU SERVICE DU BIEN VIVRE

Résidence Grand Large à Port-la-Nouvelle (11). 120 logements - livraison : 2017

INDÉPENDANCE ET PROXIMITÉ

SM est une société à capitaux privés familiaux qui exerce ses activités en maintenant un haut niveau d'exigence et de maîtrise. « Nous avons la réactivité des artisans et la compétence des majors, du fait de notre structure "familiale" », souligne l'équipe dirigeante. Notre atout majeur, être un interlocuteur unique pour les élus et les citoyens. Notre structure nous permet de prendre des décisions à l'instant T. Nous disposons d'une grande souplesse et d'une réactivité exceptionnelle pour répondre de façon adaptée à toutes les problématiques que peut rencontrer le propriétaire d'un terrain, une collectivité, un gestionnaire investisseur ou un particulier. Notre organisation nous permet de toujours respecter la finalité de toute opération : livrer en temps et en heure les programmes sur lesquels nous sommes engagés.

« *La réactivité des artisans
et la compétence des majors* »

JOUER EN ÉQUIPE POUR ATTEINDRE L'EXCELLENCE

L'acte de construire est un métier exigeant. Fort d'une histoire qui remonte à 1979, le groupe SM est aujourd'hui le fruit de compétences qui ont consolidé une expertise éprouvée et portée par la passion d'entreprendre de ses fondateurs. Les dirigeants François Sangalli, André Maratuech, Julien Sangalli, Thomas Sangalli et Laurent Maratuech codirigent les entités du Groupe SM développées dans l'aménagement et la promotion. Ils conjuguent passion, enthousiasme, talent et savoir-faire. Le Groupe SM a su s'entourer d'hommes et de femmes à des postes clés afin d'être toujours dans la performance et l'excellence. « La pluridisciplinarité est au cœur de nos pratiques d'urbanisation des villes comme des communes rurales, expliquent les dirigeants. Nous nous sommes structurés en intégrant des compétences nouvelles afin de répondre aux évolutions administratives, juridiques et techniques de nos métiers. Et cela se poursuit. » Le groupe a aussi donné « une chance à de jeunes stagiaires en développant l'esprit d'entreprise nourri de nos valeurs. » La culture de l'entreprise s'appuie sur une organisation très horizontale avec des circuits courts de décision. « Le dialogue entre nous et nos collaborateurs est encouragé, pour que chacun se nourrisse et apprenne des succès mais aussi des échecs des autres », témoigne Thomas Sangalli.



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Conscient de sa responsabilité sociétale, le groupe incarne une gouvernance engagée dans les grands enjeux sociaux et environnementaux. Les dirigeants ont à cœur de « créer de la valeur et d'être utile pour la société à travers les activités du groupe ». Au quotidien, le Groupe SM s'attache à agir de manière responsable en considérant que tout projet immobilier doit être mené dans le cadre de pratiques transparentes, responsables et en phase avec les besoins des collectivités, à chaque étape de sa mise en œuvre.

JULIEN SANGALLI, 36 ANS, DIRECTEUR ASSOCIÉ

« L'Ingénierie Projet »

SON PARCOURS :

De formation commerciale au départ, j'ai ressenti le besoin de me spécialiser en Droit de l'urbanisme et de l'immobilier (Université de Perpignan, antenne de Narbonne) face aux exigences du métier. « J'avais un « Nom » et la chance d'avoir accès à l'emploi, il fallait donc me faire un prénom, me confronter rapidement au monde du travail », commente-t-il.

SES PASSIONS :

« Issu d'une famille de sportifs, j'ai toujours pratiqué depuis petit pour le plaisir et le partage que l'on retrouve dans le sport collectif. Maintenant, il est un peu plus individuel car ma vie est déjà bien remplie ! », précise-t-il. S'il est aujourd'hui très attaché à la famille, aux côtés de sa compagne Olivia et sa fille Míla, il voue depuis toujours une passion pour l'herpétologie (science des reptiles). « Cette passion ne m'a jamais quitté. Je la retrouve parfois

dans les projets que nous portons...

Je suis particulièrement attentif à la protection d'espèces comme le lézard ocellé, par exemple, que nous pouvons rencontrer dans les grandes opérations d'aménagement », souligne-t-il.

VIE ACTIVE :

« Je débute chez SM à 22 ans dans la maison individuelle sur les secteurs de Carcassonne et de Limoux. Ce métier m'a fait grandir. Savoir se remettre en question, écouter, rester pragmatique... autant de points qu'il m'a fallu travailler à cet âge-là. Être sur le « terrain », confronté aux problématiques du logement, m'a permis de développer une rapide autonomie dans l'aménagement par la suite. Le plus beau des projets ne voit le jour que s'il se vend. Avec les élus, j'ai noué des relations de confiance sur la base du sérieux du groupe et de nos réalisations réussies. Faire ce que l'on dit et dire ce que l'on fait : c'est

ma vérité, même si je reconnais qu'elle n'est pas toujours bonne à dire, elle reste mon ADN », explique-t-il.

SA VISION :

« La naissance d'un projet d'urbanisme est stimulant. Il est à la confluence de discussions, de partages de visions, de réponses à des besoins, de solutions et d'anticipations face aux enjeux du climat et de l'environnement. Notre métier ne se limite pas à la vision périmétrique d'une opération rattachée à un territoire. Bien au contraire, elle doit être le fruit d'un contexte, d'un patrimoine identitaire et culturel. L'aménagement et la promotion immobilière sont des métiers très exigeants, complémentaires et différents à la fois mais avec l'Humain comme centralité. Ma première récompense, c'est la confiance accordée ; la seconde, c'est le sentiment de l'avoir honorée », assure-t-il.



L'avenir :

« Avec mon frère et Laurent, nous transpirons les valeurs des fondateurs. Ils ont réussi à ouvrir ce livre, c'est à nous d'écrire les prochains chapitres. Nul n'étant prophète dans son pays, en ce qui me concerne, je m'attache simplement à conserver ce qui a fait la réussite de nos aînés pour nous maintenir au plus haut niveau », précise-t-il.



THOMAS SANGALLI, 33 ANS, DIRECTEUR ASSOCIÉ

« L' excellence immobilière »

SON PARCOURS :

Après avoir intégré le pôle Espoirs Rugby au lycée Jean Moulin à Béziers (34), il a poursuivi ses études par un BTS Négociation Relation Client à Narbonne (11). Souhaitant découvrir de nouveaux horizons, il a ensuite passé un an à Manchester, en Angleterre, à l'University of Salford. De retour en France, il intègre l'école de commerce Idrac à Montpellier, dans l'objectif de perfectionner ses connaissances en négociation, étude de marché et gestion d'entreprise. Il y rencontrera sa compagne, Cécilia, qui continue depuis à le soutenir dans ses projets et sa carrière. Il rejoint le groupe SM après l'obtention de son diplôme en 2011.

LE RUGBY :

Thomas a commencé son parcours sportif par le football, suivant les traces de son frère Julien, de Laurent et Arnaud Maratuech. Après huit ans de pratique et de nombreux copains plus tard, le rugby, véritable essence familiale, le rattrape. Le sport de compétition est dans son ADN. Il rejoindra comme son père le RCN à 14 ans, où il a remporté par deux fois le titre de champion de France cadets, dont une finale disputée à l'emblématique Stade de France à

Paris. Il intègre à 17 ans le centre de formation du club de Narbonne. Suite à de nombreuses blessures, il se résout à arrêter ce sport qui lui a inculqué ses valeurs : la solidarité, le travail, l'effort et l'esprit d'équipe.

VIE ACTIVE :

« L'immobilier est passionnant, je suis tombé dedans ! Ce qui m'anime au quotidien, c'est la quête de foncier et développer des projets. Je suis très appliqué dans la qualité de la gestion des relations avec les élus, les clients et les partenaires. Au fil des ans, j'ai développé une expérience et une expertise qui me permettent d'assurer la maîtrise des dossiers dans toutes leurs composantes ».

SA VISION :

« La force du groupe est de maîtriser parfaitement la totalité de la chaîne de la réalisation d'un projet. De l'idée de l'élus à la concrétisation, le temps est long – parfois trop – mais nécessaire pour répondre avec efficacité aux enjeux urbains, explique-t-il. Quand nous investissons un projet, nous partons de la genèse du projet qui débute avec le paysage, l'environnement existant et étudions les impacts éventuels d'une nouvelle

urbanisation,... Ces aspects se nourrissent mutuellement les uns avec les autres, je suis très attaché à l'insertion du projet dans son contexte naturel. Je privilégie toujours l'usage futur des résidents par la générosité des espaces, des réflexions sur la cellule de l'habitat, la lumière naturelle, les transparences paysagères, les vues... Dans ce cadre, le végétal a toute sa place, aussi les parkings sont-ils préférentiellement enterrés pour laisser place à des jardins et les bassins de rétention d'eau sont paysagés et accessibles tout en assurant leur fonction première ».

SES PASSIONS :

Le sport ne l'a jamais quitté, essentiel pour lui, afin de se dépenser et de maintenir sa forme physique. « Je pratique le paddle que j'ai découvert récemment et qui me permet de passer de bons moments avec des amis de toujours. J'ai aussi une véritable passion pour le milieu aquatique que j'explore lors de sorties sous-marines », dévoile-t-il. Protéger l'environnement marin est très important pour lui. Véritable épicurien, dès qu'il le peut, Thomas aime partager des instants conviviaux avec ses amis et voyager.

L'avenir :

« Contribuer à la pérennité de l'entreprise fondée par nos pères. Comme eux, nous sommes engagés pour porter haut les couleurs de la marque et mobilisés pour répondre aux aspirations urbaines des élus ».



Résidence Les Voiles Blanches (125 logements) - Port Leucate (11)

LAURENT MARATUECH, 35 ANS, DIRECTEUR ASSOCIÉ

« Conception, maîtrise et innovation »

SON PARCOURS :

Ingénieur génie civil INSA Toulouse (31) comme son père, mais aussi son frère jumeau (Arnaud) et sa soeur (Ambre). Laurent débute sa carrière professionnelle en 2007 par un poste d'ingénieur structure dans un bureau d'étude à Toulouse (JRobert Ingénierie) « J'étais très attiré par le métier d'ingénieur structure en bureau d'études lors de mes études. Il correspondait à mes aptitudes naturelles au calcul, la réflexion, la méthode. J'ai pu intégrer le bureau d'études où j'ai réalisé mon stage de fin d'études. Ce premier emploi a été très formateur et a conforté mon savoir-faire métier : prescripteur de solutions techniques, concepteur de bâtiment, ... J'ai évolué au sein de ce bureau d'études jusqu'à assurer la gestion technique du chantier de la clinique du Cancer à Toulouse sur l'ancien site de AZF. Un chantier hors norme ! À l'issue de cet important chantier formateur et enrichissant à tous les niveaux, j'ai ressenti le besoin d'un retour en pays Narbonnais pour ma famille et moi », explique-t-il. De retour à Narbonne (11), il intègre

SM Entreprise, entreprise de Gros OEuvre et alors filiale du groupe Vinci Construction, en 2011 comme chef de service études prix y évolue durant 7 ans et termine cette aventure en tant que directeur technique du chantier du musée régional de la Narbonne antique, Narbo Via. « Une aventure humaine enrichissante et une suite logique à mon développement professionnel. » Il rejoint ensuite (et enfin) le groupe SM à l'automne 2017. « Cela fait près de deux ans que je vis cette nouvelle aventure humaine et deux ans que j'ai le plaisir de côtoyer professionnellement mon père. Mon intégration au sein de SM s'est faite naturellement, j'ai retrouvé Julien et Thomas comme si l'on ne s'était jamais quitté !, souligne-t-il. Aux côtés des dirigeants, notamment mon père, j'apprécie de partager ses aptitudes d'analyse justes et pertinentes ».

LE FOOT :

Sportif comme son père, Laurent a pratiqué le football avec son frère au poste de gardien de but dans les clubs de Narbonne (jusqu'à ses 18 ans) puis Gruissan à un niveau régional.

SA FAMILLE :

« Avec Angélique, nous avons été parents jeune (20ans) et nous nous sommes construits en élevant notre fille. Ma fille Léa (15 ans) et ma compagne Angélique sont les fondations de ma vie. »

VIE ACTIVE :

Sa formation et ses compétences l'ont naturellement amené à animer l'activité de conception et de suivi technique des opérations de Promotion. « Notre savoir-faire et notre maîtrise technique est une de nos forces. Elle provient de l'histoire du groupe SM à travers ses nombreuses activités et reflètent un état d'esprit exigeant. Cependant le métier de Promoteur-Aménageur est extrêmement varié et avec Julien et Thomas, nous retrouvons la complémentarité qui a fait la force de nos pères. »

SA VISION :

L'acte de construire engage. Nos constructions sculptent l'environnement urbain de façon durable et doivent chercher à apporter qualité de vie et respect de l'environnement.

L'avenir :

Avoir la même exigence que nos pères pour faire perdurer ce groupe. Que nos réalisations présentes et futures soient à la hauteur de la confiance qu'ils nous ont témoignée. Qu'ils soient tout simplement fiers de notre travail, de nos valeurs et de l'image que nous renvoyons.



Programme mixte d'activités et logement (80 logements) dans la Zac des Berges de la Robine- Narbonne (11)



L'INTELLIGENCE URBAINE

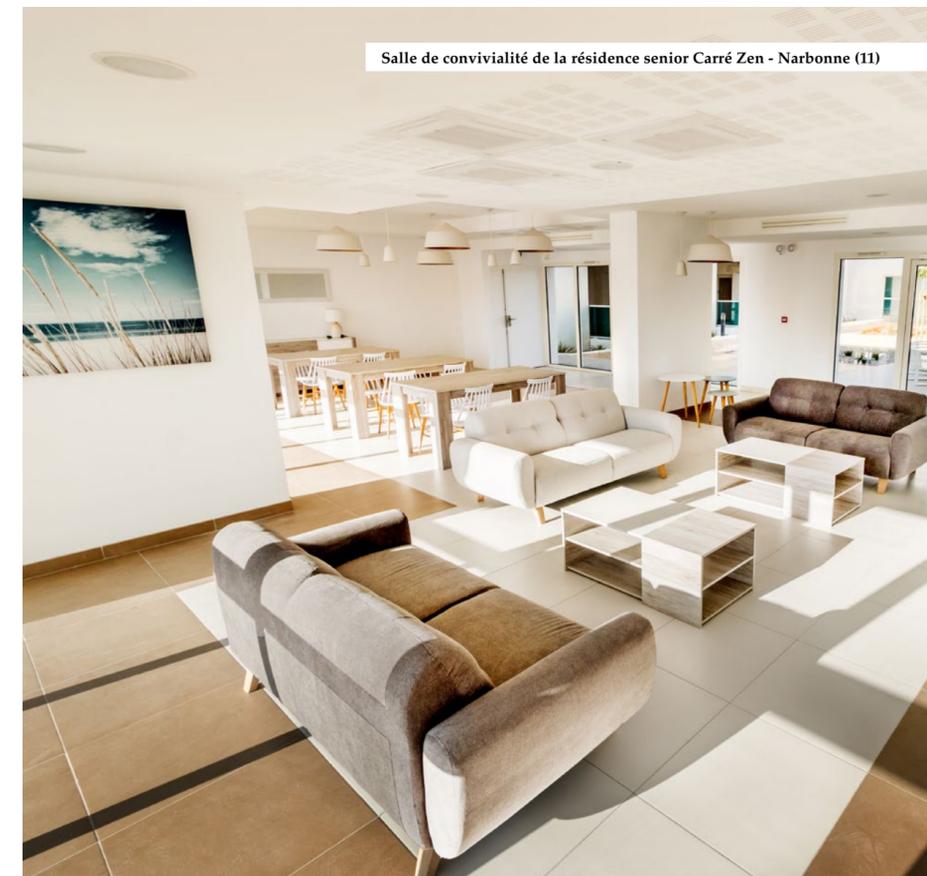


« Concevez toujours une chose en la considérant dans un contexte plus large - une chaise dans une pièce, une pièce dans une maison, une maison dans un quartier, un quartier dans une ville »,

disait **Eliel Saarinen**, architecte finlandais célèbre pour ses constructions de style Art nouveau au début du XX^e siècle. Cette citation résume la démarche pragmatique du Groupe SM.



Résidence Ellis Park (114 logements) érigée à Narbonne (11) sur l'ancienne propriété de Bernard Pech de Laclause, qui fût notaire et président du RCN.



Salle de convivialité de la résidence senior Carré Zen - Narbonne (11)

CRÉER DE L'HARMONIE DANS LA CITÉ DE DEMAIN

« Le logement n'est plus seulement un bien d'équipement mais un vecteur d'harmonie sociale qui contribue aussi à la mise en oeuvre d'une politique de développement économique. C'est le socle de l'attractivité d'une ville et d'un territoire », explique l'équipe dirigeante. Les travaux du think tank (laboratoire d'idées NDLR) la Fabrique Spinoza portent un regard similaire où le Bonheur Citoyen apparaît à la fois comme un levier d'attractivité d'un territoire et comme moteur de sa croissance. Cette conviction de ne pas uniquement contribuer à urbaniser les villes, mais à bâtir du bonheur pour ceux qui y habitent et y travaillent, engage le Groupe SM aux côtés des élus d'Occitanie qui veulent fixer les populations sur leur territoire. « Nous sommes à l'écoute des besoins des élus. Nous avons pour ambition de les accompagner et de les conseiller de la façon la plus juste, étape par étape en mobilisant toute l'ingénierie nécessaire : ingénierie de projet, administrative, environnementale, financière et juridique », explique l'équipe.

AMÉNAGEUR ENGAGÉ

UNE URBANISATION RAISONNÉE

« Avec plus d'un million d'habitants nouveaux attendus d'ici 2040, l'attractivité de l'Occitanie ne doit pas faire oublier que la terre est un bien précieux et fragile. L'aménager impose d'être conscient de cette vulnérabilité. Aussi, nous concevons et réalisons de nouveaux espaces de vie, pensés avec rigueur, en respectant le patrimoine naturel. En imaginant des solutions moins consommatrices d'espaces, pour une urbanisation raisonnée par les éléments naturels qu'il faut préserver et valoriser afin de maintenir le cadre de vie des habitants. En portant l'expression de la dynamique des villes, le groupe SM revendique une démarche éco-responsable face aux enjeux climatiques.



Voies douces de la Zac «Parc des Foulquines» - Narbonne Plage (11)



Vue d'ensemble de la Zac «Les Berges de la Robine» qui bénéficie d'une exceptionnelle intégration paysagère - Narbonne (11)

CONCEVOIR DES PROJETS URBAINS DURABLES

Si la ville fixe les objectifs, le Groupe SM apporte avec ses équipes pluridisciplinaires, l'expertise, les conseils et l'accompagnement en faveur d'un aménagement durable sur la frange Méditerranéenne. « Pour le Groupe SM, une urbanité nouvelle réussie, c'est une urbanité qui s'installe naturellement dans son environnement, comme si elle avait toujours existé. Cette couture urbaine doit aussi révéler l'existant », explique Julien Sangalli en charge de la réalisation du 1er éco-quartier de l'Aude à Gruissan. « Je suis convaincu que les éco-quartiers seront la normalité urbaine de demain », assure-t-il. Le groupe œuvre pour faire de ses bâtiments des exemples précurseurs en matière d'éco-conception : orientation des bâtiments par rapport au soleil et au vent, la préservation des paysages et de la nature... « Nous avons conscience que les développements urbains et les aménagements d'aujourd'hui et plus encore demain devront faire

face aux problématiques du climat, de l'hydrologie, la désimperméabilisation du foncier, la protection du littoral... Face à ces enjeux, des réflexions doivent être menées sur les usages et les formes d'habitat comme l'habitat flottant - déjà à l'étude sur la commune littorale de Gruissan comme une solution alternative, commente Julien Sangalli. Aujourd'hui, notre approche environnementale se poursuit avec la volonté de laisser une empreinte positive et de promouvoir un écosystème urbain qui soit à la fois « Green & Smart », pour une ville verte et intelligente ».

« *Le groupe SM développe à Gruissan, le 1^{er} éco-quartier de l'Aude* »



LE DIGITAL À TOUS LES ÉTAGES

« Nous nous adaptons au numérique qui bouscule l'immobilier à tous les étages », ironise Thomas Sangalli. Afin de gagner en compétitivité et satisfaire au cahier des charges des donneurs d'ordre, le Groupe SM met progressivement en place la digitalisation de ses métiers comme la généralisation de l'usage du BIM. « Avec la maquette numérique, tout se voit. Cela évite les erreurs, fait gagner du temps et optimise l'exploitation future des

bâtiments », souligne Laurent Maratuech. Le Groupe SM s'est aussi saisi des outils digitaux pour promouvoir ses offres commerciales (site internet, réseaux sociaux, présentation et visites des programmes 3D incluant les caractéristiques du logement et la réalité augmentée) mais aussi pour enrichir ses offres de services en immobilier collectif (logement connecté, maîtrise de la consommation énergétique, lien social, services de conciergerie,...).

PROMOTEUR DE VALEURS

LA VIE S'INVITE DANS NOS QUARTIERS ET NOS RÉSIDENCES

Le Groupe SM a développé plus de 1500 lots (logements et terrains) sur les trois dernières années. « Nous sommes attentifs à la mutation du modèle urbain. L'important est de concevoir des lieux de vie dans lesquels les familles s'épanouissent, déclare Laurent Maratuech. Le logement se transforme au gré des usages pour suivre la cellule familiale, favoriser le maintien à domicile des seniors et permettre le travail à domicile ». Fort de ce constat, le Groupe SM a développé une offre multi-produits : résidences principales et secondaires, logements sociaux, maisons médicales, locaux commerciaux (commerces, retail park) et immobilier d'entreprise (bureaux, centres

« *Nous sommes attentifs à la mutation du modèle urbain* »

d'affaires). Dans un souci permanent de satisfaction de ses clients, le promoteur-aménageur apporte un soin particulier à la conception avec l'appui d'architectes de renommée locale comme internationale, afin de créer des cadres de vie privilégiés. Atypique dans le secteur, la philosophie du groupe consiste à préférer la qualité à la quantité. « Notre ambition est de rendre la ville plus intelligente, plus solidaire, plus efficace et plus écoresponsable pour répondre aux enjeux de l'urbanité de demain », souligne l'équipe dirigeante.



Résidence Blanc Vendôme - Narbonne (11)



Passerelle piétonne réalisée par SM Entreprise en 2007 - Gruissan

L'intelligence collective pour relever les défis de l'immobilier

« Je suis fier de leur réussite. Ils ont mené leur entreprise avec beaucoup d'humilité, de travail, de rigueur et une stratégie qui a porté ses fruits. Ils sont partis de rien mais ont eu l'intelligence de s'entourer d'hommes et de femmes de grande qualité. Le charisme acquis par la notoriété du rugby ne suffit pas. Ils ont cette aisance naturelle à mener une équipe vers un objectif commun. Sur ma commune littorale de Gruissan, ils portent le projet de la Zac La Sagne, un écoquartier qui affichera une mixité de logements pour répondre aux besoins des habitants. Un projet compliqué et regardé par l'ensemble de la population. Pour satisfaire à nos exigences, ils ont su faire appel à l'intelligence collective pour lui assurer un plein succès. »

Didier Codorniou,
 maire de Gruissan (11),
 1^{er} vice-président de la Région Occitanie

Un groupe porté par l'excellence

« Pour l'élu que je suis, SM est un groupe dynamique porté par un développement solide - qui dépasse les frontières de l'Aude - depuis la maison individuelle, l'entreprise de bâtiment et aujourd'hui l'aménagement et la promotion. Le groupe a su surmonter les crises. Il est toujours là pour accompagner les projets urbains de la ville de Narbonne. La qualité de leurs réalisations n'a jamais été démentie. Leurs programmes d'aujourd'hui, notamment ceux en cours sur la Zac les Berges de la Robine, atteignent un niveau d'excellence répondant aux attentes sociétales et aux ambitions d'urbanité de la ville. Les dirigeants sont par ailleurs très investis dans la vie sociale, sportive et culturelle de Narbonne, j'aimerais que plus d'entreprises en fassent autant ! Mon regard sur le groupe est aussi porté par une amitié qui date des bancs de l'école. J'ai vu les deux familles évoluer et grandir ensemble. Les trois garçons, Julien, Thomas et Laurent qui incarnent la relève, ont chacun leur style et sont complémentaires, comme leurs pères à qui ils portent un profond respect et affection. Les bases sont là, leur avenir est à construire ! »

Didier Mouly,
 maire de Narbonne (11)



Résidence Chrysalis - 96 logements - Narbonne



Résidence l'Anse du Paradis, reconversion de la cave coopérative de Leucate.

Des professionnels à l'écoute et conscients des enjeux

« Le Groupe SM est très incarné par ses dirigeants. On ne voit qu'eux. Ils ont su développer une relation directe et de proximité avec l' élu que je suis et mes services, notamment notre architecte conseil. En vrais locaux, ils ont une vision du territoire et sont en capacité de comprendre et répondre à nos exigences. Ils font preuve d'une grande

capacité d'écoute et de souplesse. Mais plus que tout, ce sont de grands professionnels qui maîtrisent l'ensemble des procédures - ce n'est pas rien - et savent s'adapter aux aléas des projets. La première collaboration de la ville avec le Groupe SM, c'était pour la construction de la maison de l'huître au centre ostréicole. Ce projet bénéficiant d'une aide financière de l'Europe devait être réalisé dans des délais très courts. Le Groupe SM a su relever ce défi. Enfin, SM Aménagement a réalisé le nouveau quartier « Les Fournaques » comprenant une soixantaine de parcelles. Ce lotissement est une réussite. Il s'intègre dans la topographie du terrain et son environnement paysagé a été préservé. J'ai apprécié le souci du détail de cet aménageur qui a été jusqu'à intégrer des clôtures en pierres locales extraites du site. »

Michel Py,
maire de Leucate (11)



Lotissement Les Fournaques (5 ha) Leucate (11) - Travaux en cours

Facilitateur de projets urbains

« Le Groupe SM intervient sur la commune de Bassan suite à un appel d'offres lancé pour développer la Zac «Traisor » dédiée au logement. Un projet complexe car cette Zac occupe deux fonciers distincts sur une vingtaine d'hectares au total. Ils ont su présenter un projet cohérent tant pour la commune que pour les propriétaires fonciers. Majoritairement composé de parcelles à bâtir, cette opération urbaine a notamment permis aux jeunes attachés à leur commune de revenir s'y installer avec leur famille. Ce programme compte par ailleurs, une vingtaine de lots qui seront dédiés à des maisons de villes sociales afin d'élargir les possibilités d'accueil de la commune. L'approche du projet, l'écoute et le contact direct avec les dirigeants du Groupe SM ont été facilitateurs de la conduite d'une telle extension urbaine pour une commune d'à peine 2 000 habitants. Le savoir-faire du groupe est complété par un architecte coordinateur qui assure la continuité architecturale préservant ainsi l'image du village. »

Alain Biola,
maire de Bassan (34)



Lotissement Les Laurentines - Saint-Laurent-de-la-Salanque (66)

Une solide ingénierie d'aménagement

« Le Groupe SM a satisfait l'appel d'offres lancé par la municipalité pour aménager le quartier « Les Laurentines », proposant une soixantaine de lots à bâtir. Leur capacité d'écoute, de discussion et leur aptitude à revoir leur copie et trouver des solutions efficaces a été un réel confort et une sécurité pour l' élu que je suis. En cas de problème, c'est d'abord le maire que les habitants viennent trouver et pas l'aménageur ! Notre projet reste modeste à l'échelle d'autres villes, Julien Sangalli s'est investi dans la conduite de ce projet comme si c'était un projet plus ambitieux de Zac. Bassins paysagés, organisation et cohérence du quartier, implantation des maisons, éclairage, clôtures sur rues, passages piétons, ... rien n'a été laissé au hasard. Le Groupe SM propose une vraie ingénierie de projet. Nous avons un beau quartier qui a permis de fixer la population en préservant la vie de village. »

Alain Got,
maire de Saint-Laurent-de-la-Salanque (66)



Zone sud de la Zac multi-sites (18 ha) - Bassan (34)



DEPUIS 1979



SANGALLI
MARATUECH

AMÉNAGEUR & PROMOTEUR

*Imaginez, dessinez et concrétisez
votre ville de demain
avec **LE GROUPE SM***



GROUPE SANGALLI • MARATUECH

26 Rue Aristide Boucicaut • 11100 Narbonne • Tél. 04 68 65 85 85

www.groupe-sm.com  