



Savoisienn
habitat



RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE 2017

Assemblée générale ordinaire du 24 mai 2018

Sommaire

3 INTRODUCTION

4 LES FAITS MARQUANTS DE 2017

5 I - ACTIVITÉ STATUTAIRE DE LA SOCIÉTÉ ET ORGANISATION

5 A) COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LISTE DES MANDATS

6 B) NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

7 C) LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ ET SON ACTIONNARIAT

8 D) FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SCP HLM

8 1/ FILIALES ET PARTICIPATIONS

8 2/ TITRE ET PARTICIPATIONS AU CAPITAL D'AUTRES SOCIÉTÉS

8 E) LES COMMISSIONS

8 1/ COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

9 2/ COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

10 F) ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSONNEL

10 1/ PERSONNEL

10 2/ ORGANISATION TEMPS DE TRAVAIL

11 3/ ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

12 II - RAPPORT D'ACTIVITÉ

13 A) PROMOTION IMMOBILIÈRE

14 B) ACTIVITÉ COMMERCIALE ET COMMUNICATION

16 C) GESTION IMMOBILIÈRE : SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

16 1/ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

17 2/ GESTION IMMOBILIÈRE LOCATIVE

18 D) CRÉATION D'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE

19 III - RAPPORT FINANCIER

24 LA CONVENTION DE GARANTIE

25 LA SOCIÉTÉ EN QUELQUES CHIFFRES

édito

Nous avons célébré en 2017 les 110 ans de Savoissienne Habitat qui grâce à son modèle économique et sa gouvernance, a su traverser les décennies – devrait-on dire, les siècles.

Aussi, nous pouvons nous prévaloir d'avoir répondu, et de répondre depuis notre création aux besoins des savoyards. Cet ancrage dans l'Histoire est la résultante d'un savoir-faire adapté à notre territoire fort de ses spécificités et de ses particularités, mais également d'une capacité d'innovation et de réactivité d'une structure comme la nôtre qui fait face aux besoins de ses clients.

De nombreux obstacles se sont néanmoins dressés dès l'automne mettant à mal le modèle français du logement social d'un part, la solvabilité des ménages en accession sociale ensuite.

Ponction des APL via la Réduction de Loyer Solidarité transférant la charge de l'Etat au bailleur social, doublement de la TVA pour la construction neuve de logements locatifs, taxation sur la vente HLM, autant de nouvelles mesures qui grèvent la capacité d'investir ou de réhabiliter le parc des organismes de logements sociaux.

Dans ce même registre comptable éloigné des besoins de la population, le gouvernement supprime l'APL accession et dès 2019 met fin au Prêt à Taux Zéro dans 93% des communes du territoire, outil principal de promotion du logement abordable dont le besoin est de plus en plus prégnant.

La loi « ELAN » refond par ailleurs le paysage des organismes HLM obligeant le regroupement pour beaucoup d'être eux alors que le maître mot du service aux populations est la proximité.

Savoissienne Habitat conservera néanmoins son indépendance et sa capacité d'action. Sa solidité financière et sa forte implantation permettront d'affronter ces vicissitudes comme elle l'a fait par le passé.

Il conviendra cependant de proposer de nouveaux produits en accession sociale qui solvabiliseront les ménages par le biais notamment des OFS, dispositif dissociant le foncier du bâti minorant de ce fait le prix du logement.

Il conviendra également de diversifier nos produits locatifs nous permettant d'atteindre l'équilibre sans aide à la pierre. Ce sera le cas pour nos logements locatifs intermédiaires proposés via notre nouvelle filiale qui verra le jour en 2018.

Nous continuerons parallèlement à accroître le service apporté à nos locataires. C'est dans cet esprit que Savoissienne Habitat s'est lancé à l'automne 2017 dans le processus de labellisation pour la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale, assurant suivi et accompagnement social pour les ménages les plus défavorisés.

Il faudra désormais en collaboration étroite avec les collectivités locales, ne compter que sur notre propre capacité d'investissement et d'innovation pour continuer encore et toujours à développer ce qui fait battre le cœur de notre société : proposer un logement à tous.

SAMUEL RABILLARD,
DIRECTEUR GÉNÉRAL

LES FAITS MARQUANTS DE 2017



Ci-dessus, **LA RÉSIDENCE LA DAVIE**, à Tignes.
Ci-contre, en haut, la soirée des 110 ans de Savoisienn Habitat.
En bas, **LA RÉSIDENCE DES ALPES**, à Aime.

AVRIL

- Table ronde de l'immobilier
- Pose de première pierre du foyer Papillons Blancs
- Salon de l'immobilier à Aix-les-Bains

MAI

- Livraison de la résidence des Alpes à Aime (commerces + 16 logements en accession)

JUIN

- 110 ans de Savoisienn Habitat
- Rédaction magazine retraçant l'Histoire de Savoisienn Habitat

JUILLET

- Signature convention Hameau des Granges à la Motte Servolex pour la construction de 72 logements
- Acquisition de 15 000 m² à Albertville rue Pasteur

SEPTEMBRE

- Livraison de la résidence senior l'Excelsior à Saint-Jeoire-Prieuré (logements en accession, locatif et salle d'activité communale). 24 logements
- Pose de première pierre de l'Epure à Challes-les-Eaux. 19 logements.

OCTOBRE

- Livraison de la résidence du Parc des Frênes (11 logements en accession) et pose de première pierre du Clos Rosset (19 logements en accession) à Saint-Jeoire-Prieuré

DÉCEMBRE

- Inauguration de la résidence la Davie à Tignes (41 logements)
- Acquisition du nouveau siège de Savoisienn Habitat

I. ACTIVITÉ STATUTAIRE DE LA SOCIÉTÉ ET ORGANISATION

A) COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LISTE DES MANDATS

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL		
AU SENS DE L'ARTICLE L 225-102 3 ^{ème} ALINEA DU CODE DE COMMERCE - SAVOISIENNE HABITAT		
NOM PRENOM	MANDAT D'ADMINISTRATEUR	MANDAT
BOLLON Jean	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : ISERE HABITAT	Président SAVOISIENNE HABITAT
DAVIET Evelyne	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT	
FAQUIN Bernard	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : ISERE HABITAT	Président ISERE HABITAT
INDIGO André	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : ISERE HABITAT	
LINOSSIER Alain	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur, représentant Savoisienn Habitat : ISERE HABITAT	
MONFORT Jean-Pierre représentant la SA HLM Le MONT BLANC	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT	Directeur Général SA HLM LE MONT BLANC
PASQUIER Eric	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Représentant permanent S.A.S. dans les sociétés : - VALTHOPARC - SOGEVAB - SOGESPRAL	
RABOUILLE Gaëlle	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT	
SIRACOSKY Jackie	Administrateur, représentant les locataires : SAVOISIENNE HABITAT	
TESNER Denis représentant COOP HABITAT DEVELOPPEMENT	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : ISERE HABITAT Censeur : I.D.E.S	
TRACOL Benoît représentant la COOP. HLM RHONE SAONE HABITAT	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION Administrateur : POSTE HABITAT RHONE ALPES	Directeur Général RHONE SAONE HABITAT
VIAUD Frédéric	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT	
RABILLARD Samuel	Administrateur, représentant Savoisienn Habitat : - RHONE SAONE HABITAT - SA HLM LE MONT BLANC Censeur représentant Savoisienn Habitat : - S.A.S (Société d'Aménagement de la Savoie)	Directeur Général SAVOISIENNE HABITAT

Le Conseil d'Administration organe collégial et bénévole, a vocation à définir la stratégie de la société et à veiller à sa mise en œuvre. Ses missions et ses pouvoirs sont définis par le code du commerce, le code de la construction et de l'habitation et les statuts de la société. Au cours de l'année 2017, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois : **les 16 février, 13 avril, 15 juin, 14 septembre et 14 décembre.**

RENOUVELLEMENT DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

- Le mandat de Coop HLM Développement arrive à expiration. Membre depuis 2002 cette société promoteur. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.
- Le mandat de Rhône Saône Habitat arrive à expiration. Membre depuis 2006, cette société coopérative HLM « sœur » souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.
- Le mandat de la SA Mont Blanc arrive à expiration. Membre depuis 2015, cette ESH souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.
- Le mandat de André Indigo arrive à expiration. Membre depuis 2006, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.

B) NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

La richesse du Conseil d'Administration vient de sa diversité, de l'implication de ses membres et de la connaissance du territoire qu'ils peuvent apporter.

Dans cet esprit, le Conseil d'Administration soutient la candidature de Monsieur Cyril Lailly coopérateur de Savoisiennne Habitat depuis 2011, personne participant activement au rayonnement du territoire du bassin Chambérien.

Il est proposé de lui allouer un mandat de 3 ans.

Le Conseil d'Administration soutient également la candidature de Monsieur Benoît Rastier, personne très impliquée dans le tissu économique et associatif savoyard.

Il est proposé de lui allouer un mandat de 3 ans.



SAVOISIENNE HABITAT EXCELSIOR
Saint Jeoire Prieure

C) CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ ET SON ACTIONNARIAT

	Capital au 31/12/2017	Nombre d'actionnaires	%	Capital au 30/04/2018	Nombre d'actionnaires	%
GROUPE A : coopérateurs bénéficiant des prestations de la société						
LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES	80 €	5	0,22%	80 €	5	0,21%
SALARIES	1 968 €	41	1,77%	1 920 €	44	1,69%
CMI	2 496 €	52	2,25%	2 592 €	54	2,28%
VEFA	20 256 €	431	18,63%	21 792 €	463	19,58%
REGIE	2 384 €	62	2,68%	2 272 €	60	2,54%
LOCATAIRES	18 768 €	589	25,46%	18 608 €	584	24,70%
	45 952 €	1180	51,00%	47 264 €	1210	51,00%
GROUPE B : investisseurs personnes morales contribuant au développement de la société						
RHONE SAONE HABITAT	4 000 €	1	5,39%	4 000 €	1	5,39%
SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	4 000 €	1	5,39%	4 000 €	1	5,39%
COOP HABITAT DEVELOPPEMENT	15 008 €	1	20,26%	15 008 €	1	20,26%
CAISSE D'EPARGNE	4 000 €	1	5,39%	4 000 €	1	5,39%
CREDIT COOPERATIF	4 000 €	1	5,39%	4 000 €	1	5,39%
SA HLM MONT BLANC	4 000 €	1	5,39%	4 000 €	1	5,39%
	35 008 €	6	47,21%	35 008 €	6	47,21%
GROUPE C : investisseurs personnes physiques contribuant au développement de la société						
ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES	1 328 €	29	1,79%	1 328 €	29	1,79%
	1 328 €	29	1,79%	1 328 €	29	1,79%
TOTAUX	82 288 €	1215	100%	83 600 €	1245	100%

D) FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SCP HLM

1 – FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Quote part du capital détenue	Résultat dernier exercice
ISERE HABITAT	685 110 €	72,98 %	1 074 384,84 €
SCCV LE GRAND CLOS	1 500 €	60,00%	- €
SCI LES GRANGES DE MONTCHARVET	1 500 €	30,00%	- €
SCCV FRANKLIN	1 000 €	1,00%	- 290,29 €

2 – TITRE ET PARTICIPATIONS AU CAPITAL D'AUTRES SOCIÉTÉS

Sociétés	Participations
Crédit Coopératif	1 098 775,08 €
Caisse d'Epargne	1 000,00 €
Crédit Agricole	45,73 €
Société Aménagement de la Savoie	1 524,49 €
SA HLM Le Mont Blanc	2 355,00 €
S.F.H.C.	700,00 €
S.D.H.C.	30 003,84 €
Rhône Saône Habitat	4 000,00 €
CAUTIALIS	762,00 €

E) LES COMMISSIONS

1/COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

Cette commission a pour objet l'attribution nominative de logements locatifs ayant bénéficiés de conventionnement de l'Etat.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique d'attribution en respectant les orientations suivantes :

- Répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires

- Favoriser les échanges de logements pour tenir compte du besoin des familles,
- Attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- Appliquer strictement les critères légaux d'attribution (article L 441, L 441-1 et R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Au cours de l'année 2017, la Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 37 fois pour attribuer 128 logements dont 20 sur les nouveaux programmes de l'Excelsior à Saint-Jeoire Prieuré et Le Vallon de Chauland à Grésy-sur-Aix.

2/COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

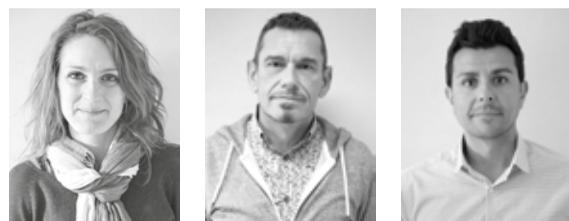
En 2017, 17 procédures d'Appel d'Offres ont été lancées pour un montant d'investissement de 34 106 839 €

COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRES 2016			
OPERATIONS	Nombre de logements	Nature logements	MONTANT HT
AIX LES BAINS «28TH»	14	• 14 logements en accession sociale	1 920 479,45 €
ALBERTVILLE LOTISSEMENT		• 4 macro-lots pour opération collective et 5 lots de MI	449 871,80 €
ALBERTVILLE "DOMAIN DES 100 SECRETS"	12	• 12 logements en accession sociale	1 680 410,25 €
ALBERTVILLE "LES CONFIDENCES"	11	• 11 logements en accession	1 455 310,91 €
BARBY SCCV GRAND CLOS	33	• 33 lgts en accession	3 329 110,15 €
BARBERAZ JARDINS DE MARIUS	29		3 300 586,68 €
BASSENS "KOMBO"	28	• 9 lgts en accession sociale • 19 lgts en locatif social • 2 locaux d'activités	3 136 144,91 €
CHALLES LES EAUX "L'EPURE"	17	• 17 lgts en accession • 1 local médical	2 196 641,64 €
CHALLES LES EAUX REHAB MAISON DU PARC	8	• 8 Logements	842 938,04 €
ENTRELACS "LES COTEAUX DE VALMIA"	9	• 9 lots de maisons individuelles	187 772,16 €
ENTRELCAS "LES COTEAUX D'ALBENS"	4	• 4 logements en locatif social	553 466,57 €
LA MOTTE SERVOLEX - PARC ST JEAN	16	VEFA	1 745 470,00 €
LA RAVOIRE SCI LE CONCORDE	29	VEFA	5 144 236,96 €
LA RAVOIRE "DOMAINE DE ROUTENS"	10	• 8 lots de maisons individuelles	211 660,48 €
MONTMELIAN "LE GALILEE"	16	• 10 lgts en accession + 2 locaux paramédicaux • 6 lgts en locatif social + 1 local médical	2 218 535,86 €
ST ALBAN LEYSSE - NOUVELLES SCENES	37	VEFA	4 942 153,00 €
SONNAZ LES VERGERS D'ANTOINE	6	• 6 logements en accession sociale	792 050,32 €
TOTAL	279	TOTAL	34 106 839,18 €

F) ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSONNEL

1/ PERSONNEL

Au 31 décembre 2017 Savoissienne Habitat comptait 43 salariés. La Société a embauché 3 nouveaux salariés afin de répondre au contexte et à son développement.



Christelle
GERVASONI
Assistante Chargé
de Copropriétés

Laurent
MERCIER
Assistant Adm.
Polyvalent

Thomas
ROLLAND
Développeur Foncier

2/ ORGANISATION TEMPS DE TRAVAIL

La société a procédé à une nouvelle rédaction d'accord RTT en collaboration étroite avec les déléguées du personnel. L'objectif affiché étant de permettre de coller plus encore aux besoins de l'entreprise avec un temps de présence hebdomadaire supérieur, tout en permettant aux salariés de se dégager des créneaux de repos plus longs. Cet accord gagnant/gagnant a permis de basculer aux 39 heures hebdomadaires, assorties de repos compensateurs.



Maryline
VOIRON
Déléguée du personnel

Fabienne
FOREST
Déléguée du personnel

3/ ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

Savoissienne Habitat se développe et propose tous les ans de nouveaux services à ses coopérateurs. Ces nouveaux outils doivent s'inscrire dans des Directions structurées, managées et efficaces.

Aussi, a-t-il été décidé par la Direction Générale de créer deux nouveaux postes de Direction

- Un poste de Direction Générale Adjoint et de Direction de la Maîtrise d'Ouvrage assumé par Maud Durand œuvrant dans la société depuis 18 ans
- Un poste de Direction de la Gestion Immobilière embrassant les métiers de syndic de copropriété et de bailleur. Florence Cusin officiant à Savoissienne Habitat depuis 11 années en assure la Direction.

NOUVEL ORGANIGRAMME 2018

DIRECTION GENERALE



S. RABILLARD
Directeur Général

M. DURAND
Directrice Adjointe

C. CORTES
Assist. Direction Resp. R.H.

DIRECTION
3 personnes

44 salariés

DIRECTION COMMERCIAL COMMUNICATION



L. CENTOFANTE

A. FORT
Commerciale

F. TROSSET
Assistante Administrative

S. YUSOF
Assistante Comm.

E. ABBACUS
Assistante Commerciale

MAISONS INDIVIDUELLES

V. LACOSTE
Responsable MI Commerciale

C. GIRARD
Conducteur Travaux MI

F. CANTALUPI
Dessinateur Mètreur MI

DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE



P. VIBOUD

F. FOREST
Responsable Comptable

C. CHARDON
Assistante Financier et Financements

A. KRZYMSKI
Comptable

T. BARDOUT
Comptable

S.A.V. MOYENS GENERAUX

V. FORT
Responsable SAV Marchés Moyens Généraux

I. MICHAUD
Assistante SAV Marchés

S. TARDY
Technicien SAV

A. COMBAZ
Assistante SAV Marchés

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE



M. DURAND

L. BRIDOUX
Responsable Production

E. LAURENT
Responsable De Programmes

R. GAMBIER
Responsable De Programmes

S. COUVREUR
Chargée D'Opérations

L. PONS
Chargée D'Opérations

J. GAY
Assistante Promotion

V. LAVY
Assistante Promotion

V. FOUSSADIER
Assistante Promotion

S. LHUILLIER
Assistante Promotion

DEVELOPPEMENT FONCIER

C. DEMAISON
Assistante Suivi actes fonciers

T. ROLLAND
Développeur Foncier

DIRECTION GESTION IMMOBILIERE



F. CUSIN

S. BROTO DIESTE
Chargé D'Accueil

M. F. BOUVIER
Chargée de Patrimoine

M. LAURENT
Comptable

E. MAISONNAS
Chargée de Patrimoine

S. SPADA
Assistante Technique

L. MERCIER
Assistant Adm. Polyvalent

SYNDIC

C. LEFEBVRE
Responsable Syndic

P. TAMBURINI
Chargé de Copropriétés

J. DUCRUET
Chargée de Copropriétés

F. MENU
Comptable

M. VOIRON
Assistante Chargé de Copropriétés

C. GERVASONI
Assistante Chargé de Copropriétés

I. MICHAUD
Assistante Adm. Polyvalente

II - RAPPORT D'ACTIVITE

QUELQUES CHIFFRES



plus de **1 000** logements
en plan de charge garantissant
la production future



A) PROMOTION IMMOBILIERE

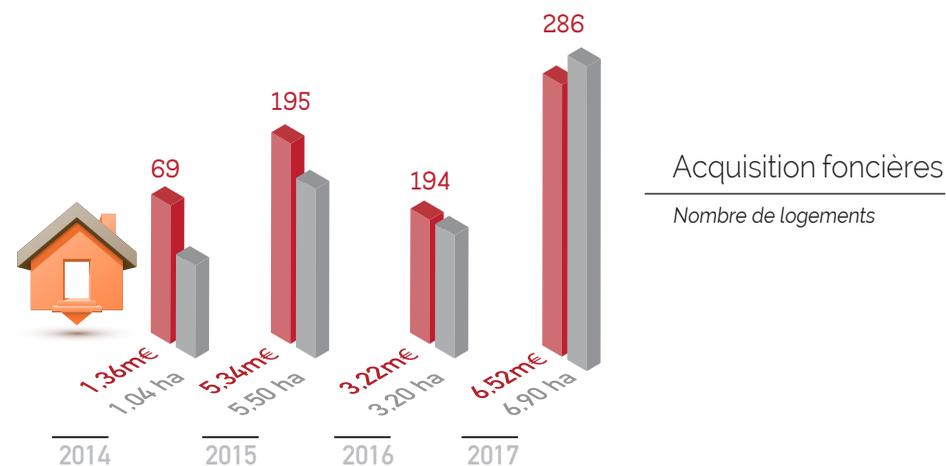
Il est à souligner que les bénéfices générés par Savoienne Habitat ne sont pas redistribués à ses associés mais intégralement réinjectés dans la production et notamment, dans le logement locatif social, à l'heure où les aides à la pierre disparaissent. Cette forte mobilisation des fonds propres de Savoienne Habitat permet le développement rapide de cette activité puisque les chantiers locatifs démarrés en 2017 laissent envisager la livraison de plus de 100 logements locatifs dès 2018. Ce rythme devrait se maintenir sur les 3 prochaines années.

Parallèlement, Savoienne Habitat en qualité d'aménageur, a initié la réalisation de 2 lotissements : 9 lots à Albens et 7 lots à la Ravoire. Le lotissement du Clos des Charmillons (Saint-Jeoire-Prieuré) a vu en 2017 la livraison de ses premières maisons.

Ce développement de l'activité de promotion immobilière ne serait pas possible sans une action forte menée par Savoienne Habitat dans la maîtrise foncière nécessaire à nos constructions futures. En 2017, Savoienne Habitat a acquis près de 7 hectares correspondant à un investissement de plus de 6 millions d'Euros.

Ajoutés aux logements en accession à la propriété, c'est donc une production de près de 300 logements que nous envisageons à partir de l'année 2018 avec, à l'instar de l'impulsion initiée en 2016, une spécialisation des produits tout en maintenant la mixité sociale dans nos opérations, gage de réussite d'intégration et illustration du vivre ensemble.

Cette masse est également la résultante de la nouvelle stratégie d'acquisition de réserves foncières afin de garantir la production future. Ainsi, notre coopérative a amorcé dès 2015 l'acquisition de parcelles aux Crauses à Saint Baldoph dans la perspective de réalisation d'une opération d'ensemble à l'horizon 2019.



LA RÉSIDENCE TWENTY EIGHT à Aix-les-Bains et LES JARDINS DE MARIUS à Barberaz.

B) ACTIVITE COMMERCIALE ET COMMUNICATION

1/ACTIVITE COMMERCIALE

Les excellentes conditions de financement des acquéreurs avec des taux d'emprunt faibles se sont maintenues en 2017. La loi de finance votée fin d'année 2017 fragilise cependant la solvabilisation des acquéreurs en supprimant l'APL accession et en annonçant à l'horizon 2019, la suppression du Prêt à Taux Zéro dans les zones B2 et C, soit la très grande majorité du territoire savoyard.

Cette perspective inquiétante nous oblige à redoubler d'efforts dans la recherche de solutions de solvabilisation de nos acquéreurs par le développement de nouveaux produits (OFS permettant la dissociation du foncier et du bâti) et par l'augmentation de notre production en PSLA.

Malgré ce contexte, Savoisiennne Habitat a confirmé ses bonnes performances de 2016 en réalisant tous produits confondus, 164 réservations, se déclinant comme suit :

- 120 VEFA ou PSLA
- 23 lots de terrains à bâtir
- 15 contrats de maison individuelle
- 6 ventes HLM

2/COMMUNICATION

L'évènement marquant de l'année 2017 fut la célébration de nos 110 ans. Savoisiennne Habitat a organisé une manifestation à La-Motte-Servolex le 29 juin 2017 placée sous le thème de l'Habitat de Demain. Plus de 350 personnes ont répondu au rendez-vous participant au préalable aux ateliers présentant les métiers et l'évolution de la construction, de l'architecture et de l'urbanisme depuis notre création en 1907.

Ce grand succès a confirmé la place de notre société dans le paysage de l'immobilier savoyard. Un magazine anniversaire a été édité pour l'occasion.



MAGAZINE ANNIVERSAIRE

Quelques instantanés de la soirée des 110 ans, et l'équipe de Savoisiennne Habitat au grand complet.



C) GESTION IMMOBILIERE

1/ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ.

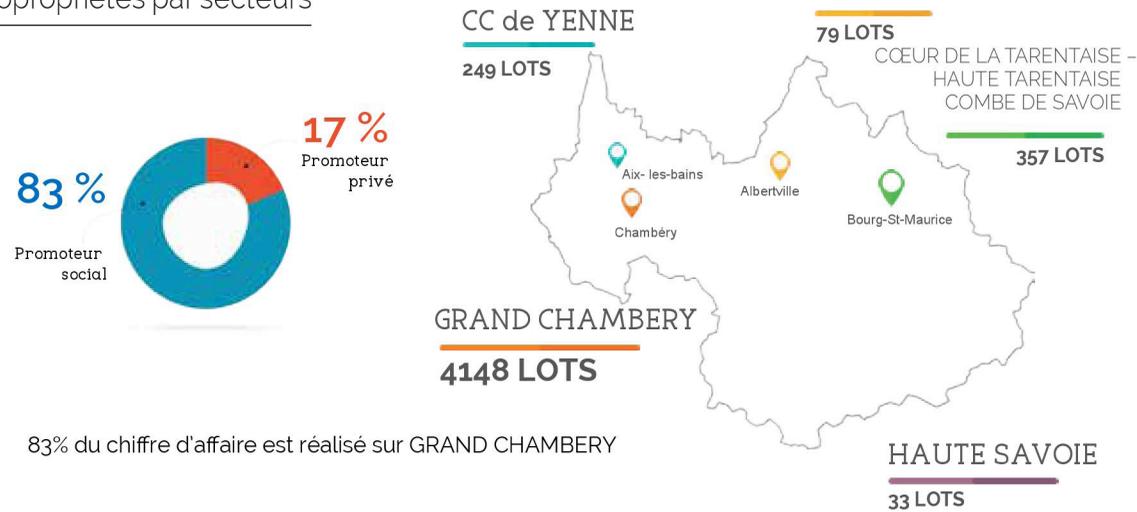
L'activité de syndic de copropriété continue sa forte progression en termes de chiffres d'affaires (11 % par an) et de nombre de copropriétés gérées (passant de 3879 lots en 2014 à 4723 en 2017).

En 2017, ce sont 16 nouvelles copropriétés que Savoisienn Habitat a remporté en gestion, soit 346 lots supplémentaires.

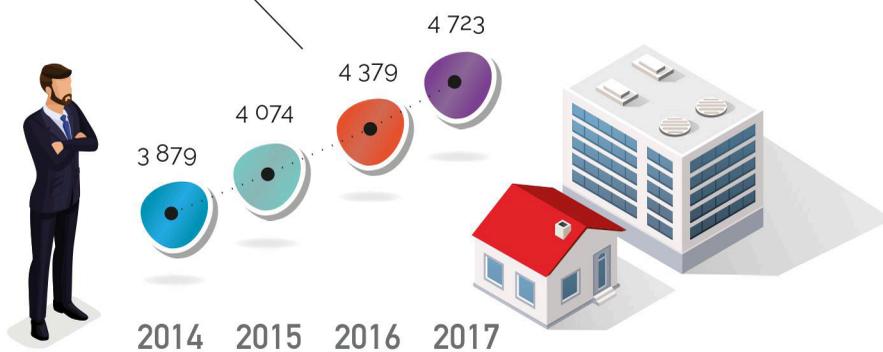
Cette reconnaissance des copropriétaires provient d'un service de qualité garanti par une forte proximité de nos équipes. Ainsi, plus de 85% des lots gérés sont situés sur l'agglomération de Chambéry.

En 2017, Savoisienn Habitat continuera sur sa lancée en livrant la résidence sénior « L'Excelsior » à St Jeoire Prieuré, comprenant 24 logements adaptés et une salle commune.

Copropriétés par secteurs



Nombres de lots



2/ GESTION IMMOBILIÈRE LOCATIVE

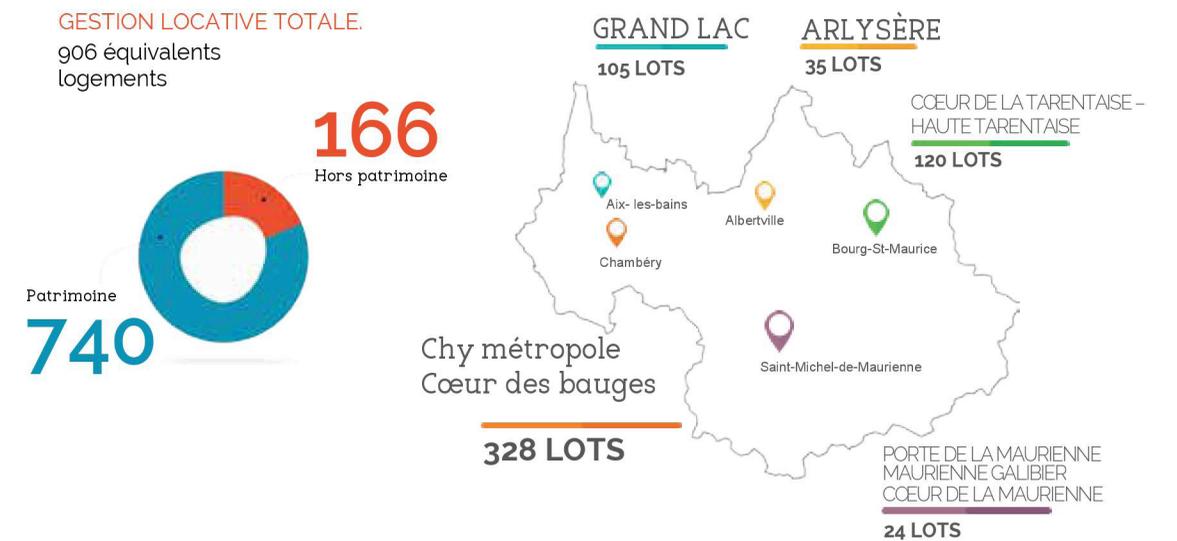
Au 31/12/2017, le patrimoine locatif de la Société s'élevait à 740 logements, la gestion pour le compte de tiers à 166 logements (gestion de patrimoine communal et d'association principalement), soit un total de 906 logements. Les livraisons prévues pour l'exercice 2018 nous permettront de dépasser les 1 000 logements en fin d'exercice.

Plus de 4,8 millions de produits locatifs ont été comptabilisés avec, à l'instar des précédentes années, une bonne maîtrise de la vacance à 0,90%, et des impayés de 1,85%. Ce sont près de 90 résidences que Savoisienn Habitat gère aujourd'hui habitées par 1 600 personnes environ.

Savoisienn Habitat a livré en 2017 la résidence l'Excelsior véritable laboratoire de notre savoir-faire conjuguant logements locatifs senior, logements accession, locaux de professionnels de santé, et salle commune dédiée aux résidents et aux associations de la commune de Saint-Jeoire-Prieuré.

Cette opération a été récompensée par le prix de la Fédération des Coopératives « Opération Remarquable ».

Patrimoine locatif



UN NOUVEAU SERVICE SAVOISIENNE HABITAT

CRÉATION D'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE (AIVS)

Si le droit au logement est aujourd'hui reconnu, son application reste insatisfaisante en raison du manque de logement de qualité, accessibles aux publics défavorisés. Le parc public ne peut à lui seul produire et gérer l'ensemble des logements nécessaires ; c'est pourquoi l'offre sociale dans le parc privé locatif doit être développée et valorisée.

Face à ce constat, Savoisienn Habitat s'est engagée dans la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

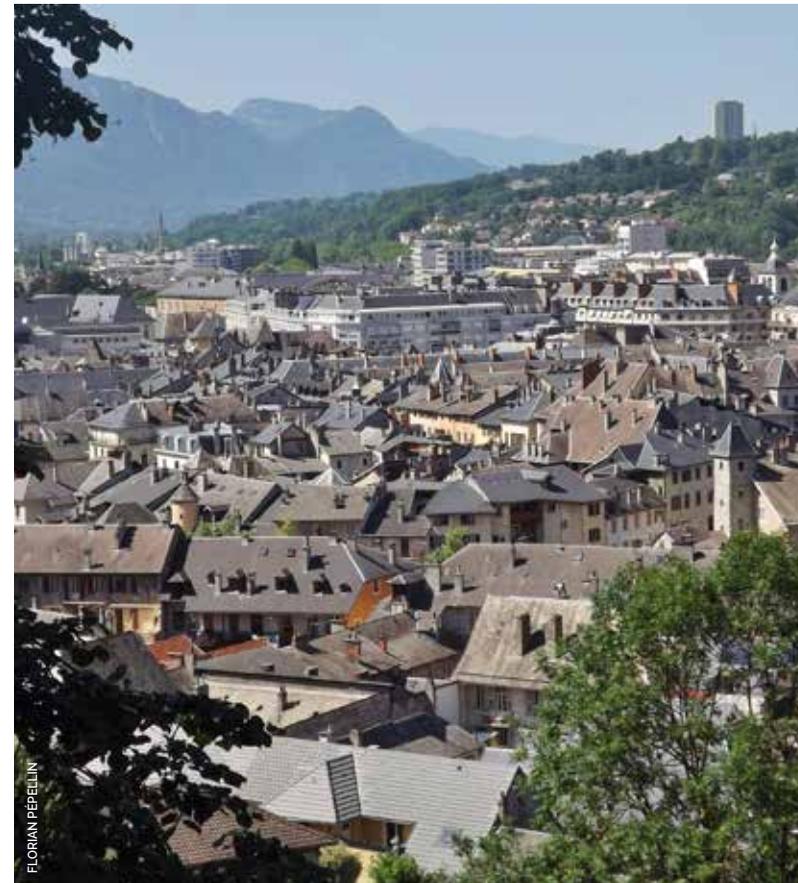
L'Agence Immobilière à Vocation Sociale est un outil de mobilisation et de gestion de logements du parc privé pour leur location à des personnes défavorisées. Ces structures répondent aux obligations professionnelles de la loi Hoguet, régissant la profession immobilière, afin d'être en mesure de proposer aux locataires des statuts de droit commun et un logement pérenne, véritable passeport pour l'insertion durable.

Proposer à la location des logements à des publics en difficulté représente un risque pour les propriétaires privés. Pour relever ce défi, les AIVS ont développé des compétences dont la Gestion Locative Adaptée constitue le cœur.

La Gestion Locative Adaptée élargit les compétences de gérance d'un administrateur de biens en s'adaptant au public particulier de ses locataires. Au-delà d'une activité de gestionnaire, l'AIVS met en place une prévention des risques locatifs, un suivi technique du logement et un conseil au propriétaire pour la valorisation de son bien. Notre coopérative conjugue réactivité, proximité, solidarité : autant de valeurs qui forgent notre identité et mettent l'Humain au cœur de nos métiers. Notre antériorité et notre savoir-faire dans tous les métiers de la gestion immobilière nous conduisent naturellement à proposer ce nouveau service.

La création d'une AIVS en Savoie est une réponse complémentaire aux ménages demandeurs de logements n'ayant pas de proposition adaptée à leur difficulté. L'accompagnement social qui en découle participe à la réussite de leur intégration.

Intervenir sur le parc privé afin d'élargir l'offre d'habitat social sera notre mission- Notre objectif est de favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire.



FLORIAN PEPELLIN

III - RAPPORT FINANCIER 2017

LE COMPTE DE RÉSULTAT
TRADUIT L'ACTIVITÉ
ci-dessus et les comptes
de bilan sont bien l'image
fidèle de notre société au
31/12/17.

Les éléments comptables tels qu'ils ressortent des soldes intermédiaires de gestion appellent aux précisions suivantes :

COMPTE DE RESULTAT

MARGES ACCESSION

Les produits générés par l'activité accession à hauteur de 29,307 K€ sont en progression de 5,220 K€ (21%). Ils regroupent les livraisons de 98 VEFA et levées d'option PSLA, 12 maisons individuelles et 17 lots de terrain, 1,645 K€ de prestations internes (conduite d'opération, montage et commercialisation) et 224 K€ de prestations SCI, ainsi que 5,624 K€ de transferts de stocks vers les immobilisations locatives (8 opérations : St Jeoire, Cognin, Montagnole, St Cassin, Montmélian, Barberaz [2], La Motte Servolex). La marge accession ressort à 3,795 K€, déduction faite de 78 K€ de frais financiers de portage.

MARGE LOCATIVE

Les produits locatifs à hauteur de 4,805 K€ progressent de 51 K€ (1,07%). 24 nouveaux lots ont été livrés sur 2017 (1 à Montagnole, 19 à St Jeoire Prieuré, 4 à Grésy sur Aix) et 5 vendus à des locataires dans le cadre des ventes HLM.

La marge locative ressort à 1,712 K€ après déduction de 1,821 K€ d'amortissements et 617 K€ de charges financières, ainsi qu'une reprise de subventions au compte de résultat pour 331 K€.

PRODUCTIONS DIVERSES

Ressortant à 803 K€, elles intègrent pour l'essentiel les activités d'administration de biens et de syndic. Cette dernière affiche une croissance de 11% avec un parc de 147 copropriétés, 3,912 lots principaux et 811 lots secondaires pour un chiffre d'affaires HT de 676 K€.

AUTRES CHARGES EXTERNES NON RÉCUPÉRABLES

En progression de 11,55%, elles s'élèvent à 1,635 K€. La maintenance du parc locatif à 272 K€ (entretien courant et gros entretien) reste stable par rapport à 2016.

CHRISTIAN FREGMAN

CHARGES DE PERSONNEL NON RÉCUPÉRABLES

D'un montant de 2.943 K€, elles progressent de 8,75%. L'augmentation est liée à la conclusion d'un accord sur le temps de travail avec passage de 35 à 39 heures hebdomadaires sur la base du volontariat, ainsi qu'au recrutement de 3 nouveaux salariés. L'effectif au 31/12/17 est de 43 salariés tous en CDI.

REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ET AUTRES PRODUITS ET TRANSFERT DE CHARGES

Les mouvements issus des reprises et dotations aux provisions pour risques et dépréciations liés à l'activité d'accession sociale dégagent un solde positif de 278 K€. L'ajustement du plan patrimoine pluriannuel de l'activité locative génère un produit de 10 K€ (différentiel dotations / reprises provisions gros entretien). La régularisation d'anciennes factures immobilières non parvenues laisse in fine un solde positif de 237 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

A 229 K€, le résultat financier de la société - hors intérêts de la dette locative - est en baisse de 3%, expliqué par la chute des taux de placement et de l'encours placé, une partie de celui-ci ayant servi à consolider les fonds propres mobilisés pour les opérations locatives.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Issu principalement de cessions d'actifs, le résultat exceptionnel s'élève à 362 K€. La société a vendu sur 2017 à ses locataires 5 logements dans le cadre des ventes HLM (1 sur Albertville, 2 sur l'agglomération chambérienne et 2 en Maurienne).

LE RÉSULTAT GLOBAL RESSORT

À **2.656.419 €**

BILAN PASSIF**CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres de la société atteignent 51.536 K€ fin 2017, intégrant le résultat de l'exercice, les réserves, le report à nouveau et les primes de fusion pour 39.548 K€, ainsi que les subventions locatives pour 11.987 K€. Ces subventions sont affectées aux constructions au prorata des composants et rapportées au compte de résultat au même rythme que les amortissements pratiqués.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières à 70.397 K€ intègrent :

- 52.348 K€ d'emprunts locatifs (dont 46.463 K€ d'emprunts CDC et 2.447 K€ d'organismes collecteurs)
- 10.296 K€ de portage d'opérations d'accession sociale
- 4.260 K€ de préfinancement locatif social
- 2.464 K€ de portage PSLA
- 560 K€ de concours bancaires courants et intérêts à payer
- 469 K€ de dépôts de garantie des locataires

VENTES DE LOTS EN COURS

Les produits des ventes de lots en cours à 13.947 K€ justifient de la forte activité en matière de vente sur 2017 et des prévisions de livraison des exercices 2018 et 2019.

BILAN ACTIF**IMMOBILISATIONS**

La forte augmentation des immobilisations en valeur nette est générée par :

- La livraison de 24 nouveaux logements sociaux (Montagnole, St Jeoire Prieuré et Grésy sur Aix)
- Le fort encours de production locative : 125 logements dans les agglomérations chambérienne et aixoise
- La souscription à hauteur de 822 K€ de parts sociales du Crédit Coopératif affectées en garanties d'emprunts locatifs

STOCKS ET ENCOURS CLIENTS

Les stocks et encours à 24.460 K€ progressent de 6,8%, conséquence de la production soutenue en accession sociale. La même dynamique se retrouve au niveau de l'encours acquéreurs qui progresse de 13,51% à 9.914 K€.

CRÉANCES DIVERSES

Les créances diverses à 2.202 K€ sont fortement impactées par les encours de SCL régularisés sur les premiers mois de l'exercice 2018 (1.511 K€), ainsi que par les multiples compromis d'acquisition foncière en cours (690 K€).

TRÉSORERIE

Les disponibilités à 29.865 K€ progressent de 7,23%.



INFORMATION SUR LES DELAIS DE REGLEMENT DES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce issus du décret du 30 décembre 2008, notre société doit publier dans le présent rapport des informations sur les délais de paiement de ses fournisseurs et de ses clients. A ce titre, doit être notamment indiquée la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

COMPTES FOURNISSEURS 2017

	Montants au bilan 31/12/2017	REGLEMENT AU 03/01/2018	REGLEMENT AU 15/01/2018	REGLEMENT AU 01/02/2018	REGLEMENT AU 15/02/2018	REGLEMENT AU 01/03/2018	REGLEMENT A PARTIR DE 15/03/2018
Fournisseurs exploitation	170 168,56 €	33 176,71 €	26 382,14 €	25 128,23 €	6 703,48 €	- €	78 778,00 €
Fournisseurs travaux	3 460 658,41 €	1 154 509,20 €	851 436,99 €	1 214 113,42 €	186 393,48 €	- €	54 205,32 €
Fournisseurs immobilisations	455 637,91 €	225 996,96 €	1 176,00 €	226 969,25 €	- €	- €	1 495,70 €
TOTAUX	4 086 464,88 €	1 413 682,87 €	878 995,13 €	1 466 210,90 €	193 096,96 €	- €	134 479,02 €

COMPTES RETENUES DE GARANTIES 2017

	Montants au bilan 31/12/2017	REGLEMENT AU 31/01/2018	REGLEMENT AU 28/02/2018	REGLEMENT AU 31/03/2018	REGLEMENT AU ENTRE 31/3-31/12/2018
Fournisseurs travaux	594 343,43 €	- €	1 431,88 €	12 464,92 €	580 446,63 €
Fournisseurs immobilisations	32 404,79 €	- €	- €	19 195,64 €	13 209,15 €
TOTAUX	626 748,22 €	- €	1 431,88 €	31 660,56 €	593 655,78 €

COMPTES CLIENTS 2017

	Montants au bilan 31/12/2017	ENCAISSEMENTS AU 03/01/2018	ENCAISSEMENTS AU 15/01/2018	ENCAISSEMENTS AU 01/02/2018	ENCAISSEMENTS AU 15/02/2018	ENCAISSEMENTS AU 01/03/2018	ENCAISSEMENTS POSTÉRIEURS
Locataires + organismes APL	344226,56 €	8907,94 €	318628,39 €	- €	- €	- €	16690,23 €
Locataires accédants	17 391,46 €	- €	17 391,46 €	- €	- €	- €	- €
Acquéreurs fraction exigible	1397079,79 €	313 259,09 €	440 120,00 €	641 614,97 €	- €	- €	2 085,73 €
Clients honoraires copropriétés	249 833,49 €	- €	20 224,74 €	2 395,35 €	210 690,46 €	16 522,94 €	- €
Clients divers promotion	29 583,52 €	- €	180,00 €	- €	- €	- €	29 403,52 €
Clients divers régie locative	46 056,11 €	- €	33 813,00 €	- €	7 235,11 €	- €	5 008,00 €
TOTAUX	2 084 170,93 €	322 167,03 €	830 357,59 €	644 010,32 €	217 925,57 €	16 522,94 €	53 187,48 €

POUR RAPPEL : COMPTES FOURNISSEURS 2016

	Montants au bilan 31/12/2016	REGLEMENT AU 03/01/2017	REGLEMENT AU 15/01/2017	REGLEMENT AU 01/02/2017	REGLEMENT AU 15/02/2017	REGLEMENT AU 01/03/2017	REGLEMENT AU 15/03/2017
Fournisseurs exploitation	107 741,37 €	52 591,50 €	30 827,18 €	18 946,69 €	5 376,00 €	- €	- €
Fournisseurs travaux	3 445 779,56 €	1 559 968,66 €	669 615,58 €	1 052 181,21 €	95 680,87 €	- €	68 333,24 €
Fournisseurs immobilisations	156 231,59 €	85 862,14 €	36 686,19 €	5 947,25 €	27 736,01 €	- €	- €
TOTAUX	3 709 752,52 €	1 698 422,30 €	737 128,95 €	1 077 075,15 €	128 792,88 €	- €	68 333,24 €

POUR RAPPEL : COMPTES RETENUES DE GARANTIES 2016

	Montants au bilan 31/12/2016	REGLEMENT AU 31/01/2017	REGLEMENT AU 28/02/2017	REGLEMENT AU 31/03/2017	REGLEMENT AU ENTRE 31/3-31/12/2017
Fournisseurs travaux	524 687,12 €	- €	5 748,40 €	1 314,49 €	517 624,23 €
Fournisseurs immobilisations	68 625,91 €	- €	- €	21 030,12 €	47 595,79 €
TOTAUX	593 313,03 €	- €	5 748,40 €	22 344,61 €	565 220,02 €

POUR RAPPEL : COMPTES CLIENTS 2016

	Montants au bilan 31/12/2016	ENCAISSEMENTS AU 03/01/2017	ENCAISSEMENTS AU 15/01/2017	ENCAISSEMENTS AU 01/02/2017	ENCAISSEMENTS AU 15/02/2017	ENCAISSEMENTS AU 01/03/2017	ENCAISSEMENTS POSTÉRIEURS
Locataires + organismes APL	315 419,61 €	7 378,11 €	291 599,06 €	- €	- €	- €	16 442,44 €
Locataires accédants	12 449,26 €	- €	12 449,26 €	- €	- €	- €	- €
Acquéreurs fraction exigible	1 293 938,63 €	159 643,65 €	749 766,59 €	382 442,66 €	- €	- €	2 085,73 €
Clients honoraires copropriétés	222 442,03 €	- €	37 063,65 €	4 601,99 €	173 880,42 €	6 895,97 €	- €
Clients divers promotion	930 583,22 €	- €	5 937,86 €	- €	730 119,30 €	148 326,06 €	46 200,00 €
Clients divers régie locative	51 322,71 €	- €	33 150,00 €	4 989,00 €	- €	8 243,71 €	4 940,00 €
TOTAUX	2 826 155,46 €	167 021,76 €	1 129 966,42 €	392 033,65 €	903 999,72 €	163 465,74 €	69 668,17 €



LA CONVENTION DE GARANTIE

Notre organisme a sollicité le 12 janvier 2017 une demande d'actualisation de la convention de garantie avec un encours prévisionnel de 22.289.000 €, pour des fonds propres affectés de 6.380.000 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral a attesté que la demande remplissait les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie à été acceptée par le conseil d'administration de la SGAHLM, et un avenant d'actualisation pour l'année 2017 a été signé le 21 février 2017, conformément aux articles 6 et 7 de la convention de garantie signée le 18 juillet 2003.

Notre organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31/03/2017 :	3.862.534 €
Encours réel déclaré au 30/06/2017 :	6.260.962 €
Encours réel déclaré au 30/09/2017 :	11.214.201 €
Encours réel déclaré au 31/12/2017 :	10.428.538 €

En outre, la société de garantie a délivré des attestations en date des 21 février, 26 juin et 15 novembre 2017 indiquant que notre société satisfaisait à ses obligations

Notre organisme a sollicité le 16 janvier 2018 l'actualisation de la convention de garantie avec un encours garanti de 16.128.000 €, pour des fonds propres affectés de 4.112.000 €. Après analyse de la demande d'actualisation de garantie d'activité, le Dispositif d'Autocontrôle fédéral a attesté que la demande d'actualisation remplissait les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande d'actualisation a été acceptée par le conseil d'administration de la SGAHLM et un avenant d'actualisation a été signé en date du 13 février 2018

LA SOCIÉTÉ EN QUELQUES CHIFFRES AU 31.12.17

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Chiffre d'affaires net	28 886 423 €	22 780 220 €	22 134 401 €	26 631 112 €	25 117 447 €	25 114 523 €
Résultat dont	2 656 419 €	2 806 086 €	2 553 640 €	2 079 954 €	2 647 963 €	2 491 324 €
Résultat Exploitation	2 557 099 €	2 879 802 €	2 362 290 €	2 047 645 €	2 614 550 €	2 432 242 €
Résultat Financier	-466 070 €	-500 332 €	-393 793 €	-251 165 €	-283 452 €	-293 094 €
Résultat Exceptionnel	565 390 €	426 616 €	585 143 €	283 474 €	316 865 €	352 176 €
Salariés	44	44	40	38	36	36
Salariés équivalent temps plein	43,6	43,3	39,8	37,7	35,4	35,2
Ventes Appartements Maisons Terrains avec SCI Isère Habitat	164	168	109	84	123	162
Ventes Appartements Maisons Terrains sans SCI Isère Habitat	164	168	109	78	98	137
Patrimoine Locatif	740	716	680	592	527	527
Lots Copropriété dont	4723	4379	4082	3372	3576	3485
Lots Principaux	3912	3568	3271	2961	2765	2674
Régie Locative	166	165	153	128	123	124
Livraisons Appartements Maisons Terrains avec SCI	132	135	212	198	176	124
sans SCI	132	135	191	198	146	62

LA SOCIÉTÉ
EN QUELQUES CHIFFRES



Savoisienne
maisons



VOTRE PROJET EST
UNIQUE
LE CONCEVOIR
EST NOTRE MÉTIER

www.savoisienne.com





Savoisienne habitat

Savoisienne Habitat.

239 Rue de la Martinière

73000 Bassens

Tel: 04 79 33 37 45



SUIVEZ-NOUS

www.savoisienne.com