

Savoisienne habitat

SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATIONS
A LOYER MODERE

__Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2016

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 MAI 2017



**Savoisienne
habitat**

239 rue de la Martinière
BASSENS - 73025 CHAMBERY CEDEX

Sommaire

3 INTRODUCTION

4 I - ACTIVITÉ STATUAIRE DE LA SOCIÉTÉ ET ORGANISATION

- 4 A) COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
- 5 B) RENOUVELLEMENT DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS
- 6 C) LES COMMISSIONS
- 10 D) LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ ET SON ACTIONNARIAT
- 11 E) FILIALES ET PARTICIPATION DE LA SCP HLM
- 12 F) LA RÉVISION COOPÉRATIVE
- 12 G) ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSONNEL

13 II - RAPPORT D'ACTIVITÉ

- 14 A) PROMOTION IMMOBILIÈRE
- 14 B) PRODUCTION
- 15 C) L'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- 17 D) GESTION IMMOBILIÈRE : SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
- 18 E) GESTION IMMOBILIÈRE LOCATIVE : NOTRE ACTIVITÉ DE BAILLEUR

20 III - RAPPORT FINANCIER

- 24 LA CONVENTION DE GARANTIE
- 25 LA SOCIÉTÉ EN QUELQUES CHIFFRES

Introduction

Si le modèle même du logement social est de plus en plus jaloué voire attaqué, que le nombre de partenariats avec les acteurs de la construction s'est multiplié ou que les initiatives du monde HLM sont souvent reprises ou copiées, c'est que nous avons su démontrer depuis des décennies son efficacité, son ingéniosité et la réponse qu'il apportait aux besoins de la population.

Au service de cet intérêt général, Savoisienn Habitat, s'est attachée sur cet exercice 2016 à diversifier plus encore ses produits en mettant en service ses premières résidences seniors, de nouvelles opérations en station et en initiant de nouveaux programmes permettant à tous de se loger : foyer pour personnes en situation de handicap, réhabilitations lourdes en centre ville d'Aix les Bains, de Challes Les Eaux, tout en multipliant le nombre de résidences à destination des familles sur l'intégralité du territoire savoyard.

Face à la raréfaction des aides à la pierre et la complexification des obligations réglementaires imaginées pourtant dans un but contraire, Savoisienn Habitat a travaillé cette année sur de nouveaux montages opérationnels permettant de solvabiliser plus encore les ménages en accession à la propriété ou d'offrir des logements locatifs aux ménages plus modestes y compris dans les territoires ruraux ou montagnards.

L'année 2017 sera marquée sous le sceau des 110 ans : Savoisienn Habitat, Société HLM la plus ancienne de Savoie s'efforce de démontrer depuis sa création qu'il est possible d'allier production, efficacité et immobilier à ses valeurs humanistes au service de l'intérêt général.

I - ACTIVITE STATUTAIRE DE LA SOCIÉTÉ ET ORGANISATION

A) COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Jean BOLLON
PRESIDENT



Alain LINOSSIER
1er Vice-Président



Bernard FAQUIN
2ème Vice-Président



Evelyne DAVIET
Administrateur



Andre INDIGO
Administrateur



Jean-Pierre MONFORT
Administrateur



Eric PASQUIER
Administrateur



Gaëlle RABOUILLE
Administrateur



Jackie SIRACOSKY
Administrateur



Denis TESNER
Administrateur



Benoit TRACOL
Administrateur



Frederic VIAUD
Administrateur

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

AU SENS DE L'ARTICLE L 225-102 3ème ALINEA DU CODE DE COMMERCE -
SAVOISIENNE HABITAT

NOM PRENOM	MANDAT D'ADMINISTRATEUR	MANDAT
BOLLON Jean	Administrateur : SAVOISIENNE HABITAT Administrateur : ISERE HABITAT Conseiller à la Fédération des Coopératives HLM	Président SAVOISIENNE HABITAT Union Régionale des Coopératives HLM Rhône Alpes
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 la S.D.H.C.	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
est composé de 12 membres.

Au cours de l'année 2016, le Conseil
d'Administration s'est réuni 6 fois :

Le 11 Février
Le 28 Avril
Le 30 mai
Le 8 septembre
Le 8 décembre
Le 12 Décembre



B) RENOUELEMENT DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

- Le mandat de Monsieur Alain LINOSSIER arrive à échéance. Membre du Conseil d'Administration depuis 1978 il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020.
- Le mandat de Monsieur Eric PASQUIER arrive à échéance. Membre du Conseil d'Administration depuis 2004 il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020.
- Le mandat de Monsieur Jackie SIRACOSKY arrive à échéance. Membre du Conseil d'Administration depuis 2008 il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020.
- Le mandat de Madame Evelyne DAVIET arrive à échéance. Membre du Conseil d'Administration depuis 2014 elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020.
- Le mandat de Gaëlle RABOUILLE arrive à échéance. Membre du Conseil d'Administration depuis 2014 elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020.

C) LES COMMISSIONS

Trois types de commissions, présidées par des Membres du Conseil d'Administration se sont tenues sur l'exercice 2016.

1/COMMISSION D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

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.

La Commission d'attribution de logements est composée de :

Avec voix délibératives

- 5 Membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un au moins à la qualité de représentant des locataires,
- Du Maire de la Commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer

Avec voix consultatives

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion en faveur du logement des personnes défavorisées
- Les Présidents des EPCI compétents en matière de PLH pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leurs compétences,
- Du représentant de l'Etat dans le département

Au cours de l'année 2016, la Commission d'Attribution des logements s'est réunie 46 fois pour attribuer 144 logements, dont 47 sur les nouveaux programmes de :

LA CHAVANNE – *Les Silènes*

MONTAGNOLE – *Le Hameau des Bois*

JACOB BELLECOMBETTE – *Les Vergers d'Amantine*

JACOB-BELLECOMBETTE - *Castanéa*

JACOB BELLECOMBETTE – *Les Roches Blanches*

2/COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

La Commission d'appels d'offres, composée de 5 Membres du Conseil d'Administration, a pour mission d'examiner les offres des entreprises ayant répondu à notre consultation et d'en choisir l'offre économique et technique la plus avantageuse ; c'est la règle du mieux disant.

En 2016 12 Commissions d'appels d'offres se sont tenues pour une attribution de 31 Millions d'Euros de travaux.



La résidence Les Roches Blanches,
à Jacob Bellecombette.

COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRES 2016			
OPERATIONS	Nombre de logements	Nature logements	MONTANT HT
AIX LES BAINS « <i>Le Zephyr</i> »	30	<ul style="list-style-type: none"> • 22 lgts en accession • 1 bât de 8 lgts vendu à EHI 	3645746,44 €
BARBERAZ « <i>Les Escapades</i> »	37	<ul style="list-style-type: none"> • 19 lgts en locatif social • 18 lgts en accession (14 collectifs + 4 maisons) 	4 218 814,21 €
CHAMBERY « <i>Le Deckart</i> »	18	<ul style="list-style-type: none"> • 18 lgts en accession 	1 982 954,44 €
COGNIN « <i>L'Alizea</i> »	40	<ul style="list-style-type: none"> • 19 lgts en accession • 21 lgts en locatif social 	4 003 360,37 €
COGNIN « <i>Le Marmara</i> »	13	<ul style="list-style-type: none"> • 13 lgts en accession 	1 376 622,08 €
LA CHAVANNE « <i>Les Terrasses d'Aurea II</i> »	10	<ul style="list-style-type: none"> • 10 lgts en accession 	943 666,95 €
LA MOTTE SERVOLEX « <i>L'Olympe</i> »	10	<ul style="list-style-type: none"> • 7 lgts en accession • 3 lgts en locatif social 	1 148 886,23 €
ST CASSIN « <i>Le Hameau de Cassiani</i> »	19	<ul style="list-style-type: none"> • 12 lgts en accession • 7 lgts en locatif social 	2 552 072,77 €
ST JEOIRE « <i>Le Clos de rosset</i> »	18	<ul style="list-style-type: none"> • 18 lgts en accession + 1 maison 	2 320 835,20 €
ST JEOIRE « <i>L'Excelsior</i> »	24	<ul style="list-style-type: none"> • 8 lgts en accession (dont un local kiné) • 16 lgts en locatif social • 1 salle vendue à la commune 	2 590 891,53 €
ST JEOIRE « <i>Le Parc des Frenes</i> »	11	<ul style="list-style-type: none"> • 11 lgts en accession 	1 249 404,64 €
TIGNES « <i>La Davie</i> »	40	<ul style="list-style-type: none"> • 21 lgts en accession sociale • 19 lgts en accession libre 	5 498 006,00 €
TOTAL			31 531 260,86 €

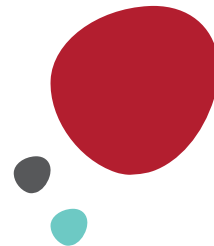
QU'EST CE QUE LE NUMÉRO UNIQUE ET QUELLES CONSÉQUENCES DANS L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

En conformité de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, les services de Savoisienne Habitat ont activement participé, en appui des EPCI, à la mise en place du dossier unique. Le dossier unique permet de :

- Améliorer la transparence des processus d'attribution et la protection des droits des demandeurs. Il a également pour objet d'inciter les partenaires, au niveau territorial, à gérer de façon plus collective les demandes.
- Constituer la colonne vertébrale du système d'information logement de l'Etat. Le SNE est en effet interfacé avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et les fichiers partagés départementaux mais aussi d'autres systèmes de l'Etat notamment Comdalo, SYPLO et RPLS. Les données du SNE irriguent ainsi l'ensemble de ces systèmes et participent à la qualité globale et la productivité de nombreux services publics concernés par le logement social.
- Jouer, via son infocentre un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social, sa localisation, ses caractéristiques et son niveau de satisfaction (les attributions), à une maille territoriale fine (la commune). Ces données alimentent la conception des politiques publiques du logement, que ce soit au niveau national ou au niveau territorial.
- Servir de base à de nombreuses améliorations initiées par le projet de loi ALUR : constitution du dossier unique (faculté pour les demandeurs de déposer une seule fois l'ensemble des pièces constitutives du dossier), amélioration de l'information du demandeur, etc.



La résidence Les Escapades, à Barberaz.





3/ COMMISSION DES FINANCES

Elle a pour objet de compléter l'analyse des comptes et la stratégie financière de la Société, développée lors des Conseil d'Administration. En 2016 elle s'est réunie une fois.

Elle est composée de 7 Membres du Conseil d'Administration.

D) LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ ET SON ACTIONNARIAT

Le capital variable de la coopérative évolue en fonction des entrées et des sorties des associés.

Au 31/12/2016 il s'élevait à 76 048 €

	Capital au 31/12/16	Nombre d'actionnaires	%	Capital au 15/05/2017	Nombre d'actionnaires	%
GROUPE A : coopérateurs bénéficiant des prestations de la société						
LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES	80 €	5	0,25 %	80 €	5	0,23 %
SALARIES	1 824 €	38	1,87 %	1 824 €	38	1,77 %
CMI	2 160 €	45	2,22 %	2 304 €	48	2,24 %
VEFA	15 888 €	340	16,74 %	17 520 €	374	17,47 %
REGIE	2 320 €	59	2,90 %	2 336 €	60	2,80 %
LOCATAIRES	17 488 €	549	27,03 %	18 064 €	567	26,48 %
	39 760 €	1036	51,00 %	42 128 €	1092	51,00 %
GROUPE B : investisseurs personnes morales contribuant au développement de la société						
RHONE SAONE HABITAT	4 000 €	1	5,40 %	4 000 €	1	5,40 %
SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	4 000 €	1	5,40 %	4 000 €	1	5,40 %
SOCIETE DEVELOPPEMENT HABITATION COOPERATIVE	15 008 €	1	20,27 %	4 000 €	1	20,27 %
CAISSE D'EPARGNE	4 000 €	1	5,40 %	4 000 €	1	5,40 %
CREDIT COOPERATIF	4 000 €	1	5,40 %	4 000 €	1	5,40 %
SA HLM MONT BLANC	4 000 €	1	5,40 %	4 000 €	1	5,40 %
	35 008 €	6	47,27 %	35 008 €	6	47,27 %
GROUPE C : investisseurs personnes physiques contribuant au développement de la société						
ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES	1 280 €	28	1,73 %	1 280 €	28	1,73 %
	1 280 €	28	1,73 %	1 280 €	28	1,73 %
TOTAUX	76 048 €	1070	100 %	78 416 €	1126	100 %

E) FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SCP HLM

1 – FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Quote part du capital détenue	Résultat dernier exercice
ISERE HABITAT	678 855 €	73,71 %	1 399 692,25 €
SCCV LE GRAND CLOS	1 500 €	60 %	- €
SCI Les Granges de Moncharvet	1 500 €	30 %	- 566,85 €
SCCV FRANKLIN	1 000 €	-	- 1 391,72 €

2 – TITRE ET PARTICIPATIONS AU CAPITAL D'AUTRES SOCIÉTÉS

Sociétés	Participations
Crédit Coopératif	285 218,08 €
Caisse d'Epargne	1 000,00 €
Crédit Agricole	45,73 €
Société Aménagement de la Savoie	1 524,49 €
SA HLM Le Mont Blanc	544,00 €
S.F.H.C.	700,00 €
S.D.H.C.	30 003,84 €
Rhône Saône Habitat	4 000,00 €
CAUTIALIS	762,00 €

F) LA RÉVISION COOPÉRATIVE

Cette année 2016, Savoissienne Habitat a également fait l'objet d'un contrôle de révision coopérative, conformément à la Loi du 31 décembre 2014 qui réaffirme son rôle comme obligation statutaire pour les coopératives HLM.

Le décret du 28 décembre 2016 précise les modalités pour les révisions coopératives et prévoit l'obligation de réaliser la révision tous les 5 ans.

Elle permet de donner une vision globale et synthétique aux Administrateurs et Coopérateurs de la Société.

Dans leur rapport définitif, les réviseurs concluent :

SYNTHÈSE STRATÉGIQUE ET MANAGEMENT

- Savoissienne Habitat est une coopérative indépendante dont le capital est fortement détenu par une multitude d'utilisateurs et quelques structures coopératives ou Hlm partenaires.
- Elle produit et gère des logements sur le département de la Savoie en accession sociale à la propriété et en locatif social. Elle gère également des copropriétés. Elle a tissé des partenariats multiples avec des opérateurs locaux et des collectivités qui lui permettent d'être identifiée comme un opérateur polyvalent sur son territoire. Elle présente une activité variée et performante dans le respect de sa mission sociale.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Avis sur la solidité de la structure financière

- Avec 31,6 M€ de fonds propres en 2014, mobilisables à 71 % dans le potentiel financier à terminaison qui atteint 22,3 M€, la coopérative a une situation financière solide. Les besoins locatifs à terminaison de 6,9 M€ mobilisent 21% des fonds propres. L'excédent de ressources de 9,4 M€ dégagé par les activités d'accession permet à la coopérative d'avoir un fonds de roulement net global (FRNG) après financement des activités d'accession de 32,6 M€. La trésorerie de 35,5 M€ représente 18 mois de dépenses.

Avis sur l'équilibre de son exploitation

- La coopérative présente également des indicateurs de résultat et d'autofinancement bien orientés. Avec un taux d'autofinancement net Hlm moyen sur 3 ans de 11,3 % et de 7,7 % en 2014, elle satisfait la nouvelle obligation en matière de ratio prudentiel contenue à l'art R 423-70 du CCH. Le patrimoine récent de 587 logements à fin 2014, avec des mises en chantier qui représentent 18 % du parc, justifie que l'annuité locative représente 60 % des loyers, tout en dégagant un taux de marge (par rapport aux loyers) de 47 %.
- Les résultats comptables sur la période de 2011 à 2014 s'établissent en moyenne à 2,4 M€ et s'échelonnent entre 2,1 M€ en 2014 et 2,6 M€ en 2013. L'autofinancement courant s'établit à 2 M€ en 2014, soit 36 % des marges dégagées par les différentes activités. Les marges couvrent 1,5 fois les charges de structure ce qui constitue un indicateur bien orienté.

G) ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSONNEL

Dans la logique de développement de la société dépeinte en 2015, la Société a enregistré de nouvelles embauches en 2016 liées à des mouvements de personnel et des créations de postes :

- 4 CDI
- 1 alternance

Ces 5 embauches correspondent aux postes de :

- 1• Assistante Comptable - Tarikua
- 2• Responsable de programmes - Raphaël
- 3• Dessinateur métreur Maisons individuelles - Loïc
- 4• Assistante technique gestion locative - Séverine
- 5• Développeur foncier - contrat en alternance - Thomas

L'effectif est aujourd'hui de 44 salariés correspondant à un équivalent temps plein de 43,3.



II - RAPPORT D'ACTIVITÉ

- Promotion immobilière
- Développement
- Commercial
- Gestion locative
- Syndic de copropriétés

LA SOCIÉTÉ EN CHIFFRES 2016

23 
MILLIONS
de chiffres d'affaires

2,8 Millions
de résultat
réinjectés dans
la production 

 **168**
RÉSERVATIONS SIGNÉES

 **363**
logements en chantier

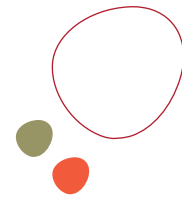
4 379 
lots de copropriétés
en gestion

198 logements
mis en vente 

0,92%
de vacance locative

881 
LOGEMENTS
EN GESTION
LOCATIVE

44 
SALARIÉS



A) PROMOTION IMMOBILIÈRE

En 2016, Savoisienn Habitat a délivré plus de 250 ordres de services, dépassant ainsi les 350 logements en chantier.

Les perspectives de livraison de plus de 300 logements à compter de 2018 se confirment donc.

Le développement de Savoisienn Habitat s'inscrit non seulement dans le volume mais également dans la diversification sur le territoire savoyard. C'est ainsi que la Société a mis en chantier 41 logements à Tignes et livré 16 logements à La Rosière. 30 logements ont également démarré dans le quartier de renouvellement

urbain du Sierroz à Aix les Bains et trois autres opérations sont maîtrisées sur la même Commune.

Outre sa stratégie de diversification territoriale, Savoisienn Habitat a également mis en œuvre en 2016 une stratégie de diversification de produits. La volonté de proposer un logement à tous se traduit désormais par la réalisation de résidences seniors comme à Jacob-Bellecombette « Les Vergers d'Amantine », la construction de foyers pour personnes en situation de handicap (APEI Les Papillons Blanc à Aix les Bains), en plus des logements en accession sociale dit traditionnels.

B) PRODUCTION

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ACCESSION	98	57	70	96	91	41	26	124	121	69	81
LOCATIF	31	25	91	50	41	65	19	0	66	92	51
VENTES HLM	0	0	1	0	2	3	1	2	0	6	6
SCI ISERE HABITAT	0	0	5	9	15	8	12	6	0	16	0
MAISONS INDIVIDUELLES	19	17	17	10	6	8	9	11	7	9	5
LOTISSEMENTS	10	9	9	6	8	7	8	11	4	11	16
TOTAL GENERAL	158	108	193	171	163	132	75	154	198	203	160

Il est à noter que Chambéry Métropole travaille sur son nouveau Plan Local Habitat, confirmant la volonté du territoire de proposer une mixité de l'habitat dans sa forme et sa destination.

C) L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

CONTEXTE ET PERFORMANCE

Malgré une hausse de 0,20 % moyen les deux derniers mois de l'exercice 2016, les conditions de prêt bancaire confirment une conjoncture historique depuis 2014 et extrêmement favorable à l'acquisition.

Dans ce contexte, Savoissienne Habitat a concrétisé ses bonnes performances par la signature de 168 réservations, en forte hausse par rapport à 2015 (103), se déclinant comme suit :

- **125** VEFA
- **24** Lots de terrains à bâtir
- **14** Contrats de construction de maisons individuelles
- **5** ventes HLM

Cette bonne performance s'inscrit dans un contexte de plus en plus concurrentiel qui voit depuis 2015 une arrivée forte des promoteurs nationaux pour proposer en Savoie des ensemble immobiliers conséquents. En 2016 plus de 600 logements ont été mis à la vente sur le bassin chambérien pour une capacité d'absorption de 400.

Le PSLA, produit phare de l'accession sociale, est par ailleurs critiqué par la promotion privée qualifiant ce dispositif de concurrence déloyale eu égard à son taux de TVA réduit. Il reste néanmoins le meilleur outil de solvabilisation des ménages et la coopérative entend poursuivre cet effort dans la sécurisation des foyers qu'elle assure et l'accompagnement social inhérent à sa mission.

En 2016, 86 % des logements ont été vendus sous plafonds de ressources en respect de la réglementation fixée à un minimum de 75 %

VENTES RÉALISÉES EN 2016 : 86% < PLAFONDS PLI + 11%

plus	pls	plu	anru	psla	hors plafond	invest	autre	total
28	16	5	31	11	2	7	19	119

RAPPEL OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE 75% DES VENTES

< PLAFONDS PLI + 11%





MOYENS ET ÉVÈNEMENTS

En 2016, le service commercial a représenté la Société sur 3 Salons

Immobiliers

Mars : Salon à Aix Les Bains

Avril : Salon Habitat et Jardin à Chambéry

Octobre : Salon de l'Immobilier des 2 Savoie à Chambéry

La direction commerciale s'est de surcroit mobilisée, en liaison avec le service promotion immobilière, pour proposer à nos clients des poses de 1^{ère} pierre de leur résidence, ou leur inauguration :

Avril : Inauguration à Bassens et St Pierre de Soucy

Mai : Pose 1^{ères} pierres à Chambéry, Aix les Bains et Tignes

Juin : Inauguration à Jacob Bellecombette

Septembre : Inauguration à La Chavanne

Décembre : Inauguration à Montvalezan-La Rosière

Savoisienne Habitat s'est par ailleurs attachée à être représentée sur les réseaux sociaux en créant son « Facebook » et son compte twitter



D) GESTION IMMOBILIÈRE : SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

L'activité soutenue du service syndic constatée en 2015 s'est confirmée en 2016 avec une augmentation du nombre de lots gérés de plus de 7 %.

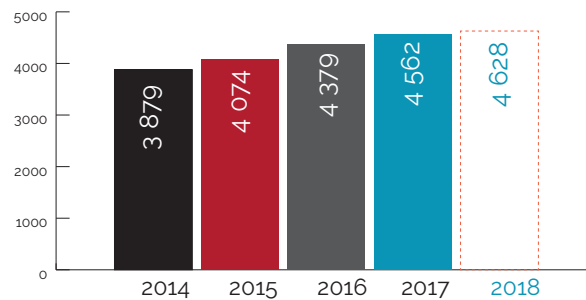
Savoisienne Habitat gère désormais 4 379 lots sur 131 copropriétés.

En 2016, 115 assemblées générales ont été tenues par les Chargés de copropriétés.

Cette évolution du portefeuille est liée à l'activité propre de Savoisienne Habitat mais également au gain de copropriétés issues de la promotion privée, fruit de partenariats renforcés et rendus possible par la Loi ALUR.

Désormais 15 % des lots de syndic de copropriétés sont issus de la promotion privée.

ÉVOLUTION NOMBRE LOTS COPROPRIÉTÉS



Le chiffre d'affaires développé en 2016 a dépassé les 600 K€ en forte hausse lui aussi par rapport à 2015 (528 000 k€ soit plus 12 %).

Il est enfin à noter que l'intégralité des copropriétés de plus de 15 lots ont basculé en compte séparé, en respect de la réglementation.

L'équipe s'est étoffée à l'automne d'un aide-comptable afin d'absorber cette hausse d'activité. Désormais 7 personnes composent le service. Afin de proposer le meilleur service à nos copropriétaires, l'ensemble de l'équipe a suivi 56 heures de formation.



E) GESTION IMMOBILIÈRE LOCATIVE : NOTRE ACTIVITÉ DE BAILLEUR

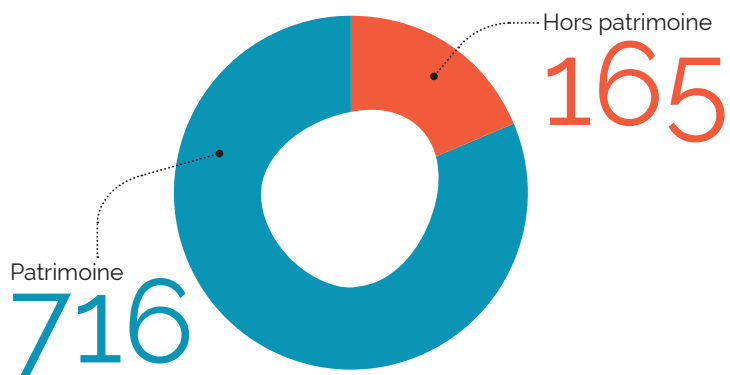
Au 31/12/2016, le patrimoine locatif de la Société s'élevait à 716 logements, la gestion pour le compte de tiers à 165 logements dont 20 à la Commune de Pomblière St Marcel, 78 à Habitat et Humanisme et 67 à divers propriétaires sociétaires coopérateurs, soit un total de 881 logements.

Plus de 4,2 Millions de loyers ont été quittancés avec une bonne maîtrise des impayés à 2,14 % et de la vacance locative à 0,92 %, signe de la qualité de notre parc.

Le maintien du taux bas du livret A sur lequel est adossé la majorité de notre dette a favorisé également nos équilibres locatifs.

Plus de 100 agréments locatifs ont été obtenus sur la programmation 2016 et près de 90 agréments PSLA nous ont également été accordés, gage d'augmentation prochaine de notre parc qui devrait atteindre les 1 000 d'ici fin 2017.

GESTION LOCATIVE TOTALE. 881 équivalents logements



Il est à noter que Savoisienn Habitat a livré sa première résidence sénior aux « Vergers d'Amantine » à Jacob-Bellecombette, conçue avec l'assistance d'une ergothérapeute, bénéficiant d'équipements spécifiques (cheminement lumineux, cuisine adaptée, etc..) et d'espaces de rencontres, salle d'activité commune, solarium, etc..

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.

**Les Vergers
d'Amantine,**
à Jacob Bellecombette.



PATRIMOINE LOCATIF EN NOMBRE DE LOGEMENTS - 30/11/2016

Total patrimoine Savoisienn Habitat			
Logements familiaux	Agglomération de Chambéry	307	654
	Tarentaise	120	
	Grand Lac	101	
	Maurienne	25	
	Arlysère	37	
	Montmelian - La Rochette	48	
	Haute Savoie	9	
	Isère	1	
	Communaute de communes de Yenne	6	
	Locaux commerciaux		
Saisonniers		58	
			716

Total régie locative			
	Pomblière	20	165
	Habitat & Humanisme	78	
	Régie locative pour sociétaires	67	

Total gestion locative 881

Opérations futures	2017	26
	2018	128
	Nouveau cumul fin 2018	1035

III - RAPPORT FINANCIER

Le compte de résultat traduit l'activité ci-dessus et les comptes de bilan sont bien l'image fidèle de notre société au 31/12/16.

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

COMPTE DE RÉSULTAT

MARGES ACCESSION

Les produits générés par l'activité accession à hauteur de 24.087 K€ sont en progression de 2.003 K€ (9%). Ils regroupent les livraisons de 64 VEFA et levées d'option PSLA, 5 maisons individuelles et 12 lots de terrain, 1,584 K€ de prestations internes (conduite d'opération, montage et commercialisation) et 280 K€ de prestations SCI, ainsi que 6.173 K€ de transferts de stocks vers les immobilisations locatives (8 opérations : St Jeoire, Cognin, Aime, Jacob Bellecombette et Montagnole). La marge accession ressort à 3.225 K€, déduction faite de 116 K€ de frais financiers de portage.

MARGE LOCATIVE

Les produits locatifs à hauteur de 4.754 K€ progressent de 645 K€ (15,78%), conséquence des 94 logements livrés sur 2015, abondés des 54 nouveaux logements livrés sur 2016. La marge locative ressort à 1.843 K€ après déduction de 1.695 K€ d'amortissements et 620 K€ de charges financières, ainsi qu'une reprise de subventions au compte de résultat pour 316 K€.

PRODUCTIONS DIVERSES

Ressortant à 696 K€, elles intègrent pour l'essentiel les activités d'administration de bien et de syndic. Cette dernière affiche une croissance de 16,17% avec un parc de 131 copropriétés, 3.601 lots principaux et 811 lots secondaires pour un chiffre d'affaires HT de 609 K€.

AUTRES CHARGES EXTERNES NON RÉCUPÉRABLES

En progression de 9%, elles s'élèvent à 1.463 K€. La maintenance du parc à 272 K€ (entretien courant et gros entretien) reste stable par rapport à 2015. Les taxes foncières à 139 K€ ne progressent que de façon minime.

CHARGES DE PERSONNEL NON RÉCUPÉRABLES

D'un montant de 2.706 K€, elles progressent de 3,91%. L'effectif au 31/12/16 est de 44 salariés incluant 43 CDI et un contrat en alternance.

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

Les mouvements issus des reprises et dotations aux provisions pour risques liés à l'activité de promotion dégagent un solde positif de 83 K€ après une dotation pour dépréciation de stock pour 55 K€. L'activité locative constate une forte augmentation de la provision pour gros entretien (+99%) à 305 K€ contre 153 K€ en 2015, conséquence du plan patrimoine pluriannuel qui tient compte du vieillissement du parc avec une attention particulière au programme situé en zone montagne. La charge nette dotations/reprises gros entretien est de 108 K€. La régularisation d'anciennes factures immobilières non parvenues laisse in fine un solde positif de 877 K€ qui constitue à lui seul 31% du résultat global de la société.

RÉSULTAT FINANCIER

A 236 K€, le résultat financier de la société - hors intérêts de la dette locative - est en baisse de 43%, 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 de cessions d'actifs, le résultat exceptionnel s'élève à 185 K€. La société a cédé sur 2016 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 2.806.085 € (EN PROGRESSION DE 12%
PAR RAPPORT À 2015).**

BILAN PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres de la société atteignent 48.769 K€ fin 2016, intégrant le résultat de l'exercice, les réserves, le report à nouveau et les primes de fusion pour 34.003 K€, ainsi que les subventions locatives pour 11.882 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 65.596 K€ intègrent notamment 45.080 K€ d'emprunts CDC et 2.369 K€ d'organismes collecteurs.

La dette locative s'élève à 49.779 K€ à rapprocher de l'actif immobilisé (immobilisations corporelles et encours) en valeur nette comptable de 68.982 K€.

Les autres dettes financières concernent des concours bancaires court terme et emprunts moyen terme (5 ans) pour pourvoir au préfinancement ou portage d'opérations d'accession sociale, locatives et PSLA.

VENTES DE LOTS EN COURS

Les produits des ventes de lots en cours à 12.260 K€ justifient de la forte activité en matière de vente sur 2016 et des prévisions de livraison des exercices 2017 et 2018.

BILAN ACTIF

STOCKS ET ENCOURS CLIENTS

A l'actif, les stocks et encours à 22.905 K€ progressent de 18%, conséquence d'une augmentation significative de la production. De même, l'encours acquéreurs progresse fortement (+ 155%).

CRÉANCES DIVERSES

Les créances diverses sont en forte augmentation (1 591 K€) impactées par des encours de SCL régularisés sur les premiers mois de l'exercice 2017.

TRÉSORERIE

La trésorerie en baisse de 3.630 K€ résulte pour partie de l'effort de financement des opérations locatives et des SCL sur fonds propres.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENTS

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 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 €

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 FOURNISSEURS 2015

	Montants au bilan 31/12/2016	REGLEMENT AU 03/01/2016	REGLEMENT AU 15/01/2016	REGLEMENT AU 01/02/2016	REGLEMENT AU 15/02/2016	REGLEMENT AU 01/03/2016	REGLEMENT AU 15/03/2016
Fournisseurs exploitation	172 198,16 €	43 096,55 €	17 551,07 €	35 565,43 €	474,06 €	11 054,27 €	- €
Fournisseurs travaux	2 205 424,83 €	1 104 178,12 €	1 455 055,51 €	861 504,18 €	17 058,49 €	62 178,53 €	15 000,00 €
Fournisseurs immobilisations	160 457,08 €	52 763,88 €	11 740,79 €	35 809,18 €	52 506,43 €	7 636,80 €	- €
TOTAUX	2 538 080,07 €	1 227 394,92 €	1 85 309,22 €	954 167,36 €	70 331,62 €	85 876,95 €	15 000,00 €

POUR RAPPEL : COMPTES RETENUES DE GARANTIES 2015

	Montants au bilan 31/12/2015	REGLEMENT AU 31/01/2016	REGLEMENT AU 28/02/2016	REGLEMENT AU 31/03/2016	REGLEMENT AU ENTRE 31/3-31/12/2016
Fournisseurs travaux	622 681,55 €	93 402,23 €	124 536,31 €	68 494,97 €	336 248,04 €
Fournisseurs immobilisations	213 155,80 €	23 447,14 €	46 894,28 €	23 447,14 €	119 367,25 €
TOTAUX	835 837,43 €	116 849,37 €	171 430,59 €	91 942,11 €	455 615,29 €



Savoisienn habitat

LA CONVENTION DE GARANTIE

Notre organisme a sollicité le 14 janvier 2016 une demande d'actualisation de la convention de garantie avec un encours prévisionnel de 21.558.000 €, pour des fonds propres affectés de 5.390.000 €.

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 2016 a été signé le 16 février 2016, 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 31/03/2016 :	5.070.752 €
Encours réel déclaré au 30/06/2016 :	4.456.151 €
Encours réel déclaré au 30/09/2016 :	7.537.946 €
Encours réel déclaré au 31/12/2016 :	5.982.984 €

En outre, la société de garantie a délivré des attestations en date des 9 février, 5 juillet et 25 novembre 2016 indiquant que notre société satisfaisait à ses obligations.

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

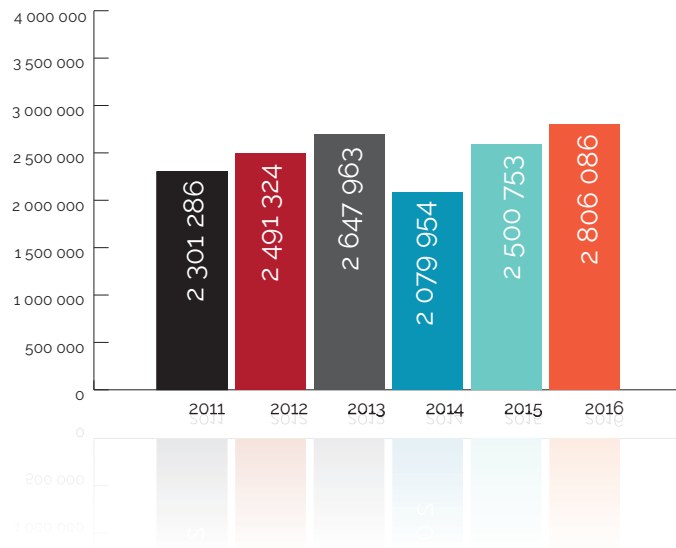
Notre demande d'actualisation a été acceptée par le conseil d'administration de la SGAHLM et un avenant d'actualisation a été signé en date du 21 février 2017.

LA SOCIÉTÉ EN QUELQUES CHIFFRES

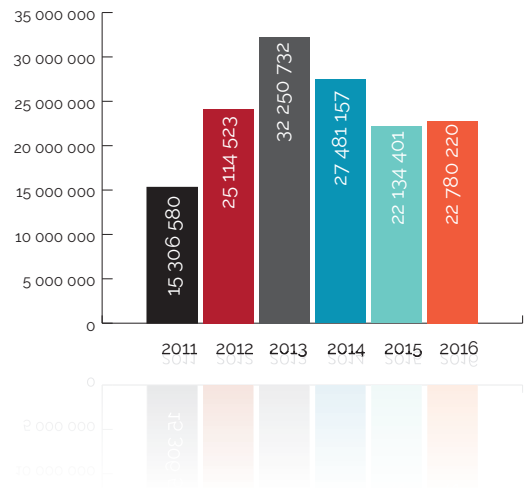
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires net	15 306 580 €	25 114 523 €	32 250 732 €	27 481 157 €	22 134 401 €	22 780 220 €
Résultat dont	2 301 286 €	2 491 324 €	2 647 963 €	2 079 954 €	2 500 753 €	2 806 086 €
Résultat Exploitation	1 981 830 €	2 432 242 €	2 614 550 €	2 047 645 €	2 362 290 €	2 879 802 €
Résultat Financier	-196 410 €	-293 094 €	-283 452 €	-251 165 €	-393 793 €	-500 332 €
Résultat Exceptionnel	515 866 €	352 176 €	316 865 €	283 474 €	532 256 €	426 616 €
Salariés	32	36	36	38	40	44
Salariés équivalent temps plein	31.6	35.2	35.4	37.7	39.8	43.3
Ventes Appartements Maisons Terrains avec SCI Isère Habitat	135	162	123	84	109	168
Ventes Appartements Maisons Terrains sans SCI Isère Habitat	116	137	98	78	109	168
Patrimoine Locatif	510	527	527	592	680	716
Lots Copropriété dont	3477	3485	3576	3372	4082	4379
Lots Principaux	2652	2674	2765	2961	3271	3568
Régie Locative	115	124	123	128	153	165
Livraisons Appartements Maisons Terrains avec SCI	154	124	123	198	212	135
sans SCI	121	62	146	198	191	135

LA SOCIÉTÉ EN QUELQUES CHIFFRES

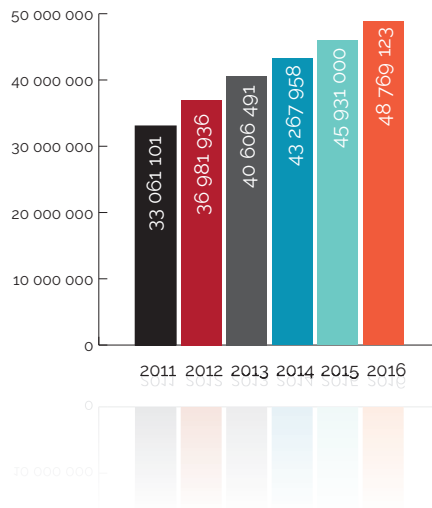
RÉSULTAT

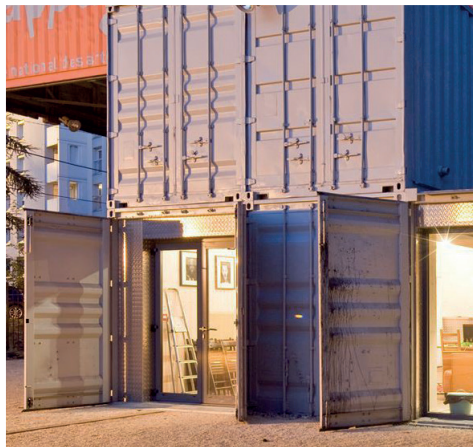


CHIFFRE D'AFFAIRES



FONDS PROPRES







Savoisienne habitat

Savoisienne Habitat.

239 Rue de la Martinière

73000 Bassens

Tel: 04 79 33 37 45



SUIVEZ-NOUS

www.savoisienne.com