



Savoisienne
habitat

RAPPORT DE GESTION

Assemblée Générale
Ordinaire du 31 Mai 2024

SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE

2023

www.savoisienne.com

Sommaire

06 Vie de l'entreprise



- › Valeurs COOP'
- › La gouvernance du modèle coopératif
- › Une équipe solidaire et mobilisée
- › Au centre de multiples partenariats
- › Une culture d'innovation

16 Promotion immobilière

- › Solide face à l'adversité
- › **Zoom** : La loi ZAN
- › **Rencontre** : C. TAVEL
Mairesse de Novalaise



26 Maison individuelle



- › Nouveaux modèles

28 Gestion immobilière



- › Création commission pré-contentieuse
- › **Rencontre** : P. FLAMMIER
Président du Conseil Syndical de la résidence Saint-Anne
- › Gestion Locative
- › **Zoom** : Gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux
- › La Maison Solidaire
- › Commission d'attribution des logements
- › Livraisons neuves
- › Vente HLM
- › Gestion pour le compte de tiers et intermédiation locative

38 Activité commerciale



- › Des perspectives favorables
- › **Rencontre** : C. BRUSTIE
esthéticienne à Courchevel

41 Évènements



- › 1ère opération en Bail Réel Solidaire !
- › Pose première pierre à Courchevel
- › **Zoom** : Le Bail Réel Solidaire

48 ORSOL



- › ORSOL, l'outil pour réaliser un BRS

50 Et demain ?

- › Stratégie intercoopératives
- › Agence immobilière Apart & Sens
- › Évolution des plafonds de revenus et du zonage



53 Gouvernance de l'entreprise



- › Conseil d'Administration
- › Mandats d'administrateurs
- › Capital et actionariat de la société

57 Rapport sur l'exercice comptable



70 Rapport d'activité accession



74 Savoisienn Habitat en quelques données clés



Cyril LAILY, Président



Dans le prolongement des craintes que nous formulions il y a 1 an, Savoisième Habitat a connu en 2023 une période d'instabilités conjoncturelles imputables à l'élévation fulgurante des taux d'intérêt, des coûts du secteur du BTP, du foncier et de l'énergie liés à la crise financière et énergétique, et – plus inquiétant – à l'insuffisance d'intérêt de l'État porté à la question du logement social.

En soutien de la direction générale, jamais notre Conseil d'Administration n'aura eu autant à se prononcer sur les réponses et actions à engager face à pareils enjeux depuis ces 20 dernières années, sur les plans organisationnels, financiers et marketing notamment, mais permettant de confirmer tout le bien-fondé de notre stratégie pour faire face aux tensions rencontrées.

Avec force et conviction, la société a dû cette année agir sous double contrainte.

Celle d'abord de **résister au mieux à cet environnement économique incertain avec créativité, abnégation et agilité**. Je veux remercier vivement les administrateurs experts – dont la Fédération des Coopératives HLM – garants d'une grande valeur ajoutée dans nos échanges en Conseil d'Administration et nos prises de décision éclairées, mais aussi l'ensemble du personnel conscient et mobilisé.

Le pilotage fin des opérations à freiner ou à lancer au gré de l'état des marchés et notre capacité à travailler à toutes les hypothèses d'atterrissage budgétaire en cas de prolongation des crises affectant en bout de chaîne la société en sont des marqueurs.

Enfin, celle de la **relance de nos actions de développement et d'accélération de notre stratégie de diversification et de mutualisation**, gages de sécurité et d'avenir.

Les efforts de maillage territorial et de proximité relationnelle avec nos élus ont permis en confiance la naissance de nouveaux projets de nature à accroître plus encore notre production sur le long terme dont la dynamique est constante. Nous avons par exemple inauguré avec ORSOL la 1ère opération en BRS de Savoie à Saint-Jeoire-Prieuré !

2023 a aussi défini comme enjeu stratégique de première importance le renforcement du travail en alliance avec nos sociétés consœurs Rhône-Saône Habitat et Isère Habitat, afin de nous doter d'un outil de mutualisation puissant sur les axes prioritaires suivants :

- La **recherche et le développement** pour renforcer notre ingénierie sociale et environnementale,
 - L'**ingénierie financière**, visant à mieux financer nos opérations,
 - Les **fonctions supports** : système d'information et ressources humaines, dont les sociétés individuellement ne peuvent garantir l'excellence espérée des compétences.
- Perspectives dont la mise en œuvre pourrait se concrétiser courant 2024.

Dans un contexte général contraint et sous l'impulsion de son Conseil d'Administration, Savoisième Habitat qu'on imaginait à l'abri de toute perturbation compte-tenu de l'exemplarité de son modèle de solidarité, de gouvernance et d'économie, poursuit avec volontarisme

son évolution structurelle afin de **garantir un logement aux personnes sous toutes conditions de ressources, de s'adapter aux contraintes nouvelles des marchés et d'innover pour bâtir le monde de demain.**

Vie de l'entreprise

Valeurs COOP'

Le contexte économique et social de l'année 2023 a été complexe et délicat pour de nombreux foyers et entreprises. Les médias de tous types s'en sont largement fait écho. Nous souhaitons ici mettre en lumière comment Savoissienne Habitat a su tenir le cap, et les valeurs fondatrices qui ont nourri nos équipes pour maintenir qualité de service, proximité et accompagnement de nos coopérateurs.

Il s'agit de notre ADN, notre raison d'être : nous sommes une coopérative. Tournées vers l'humain, les coopératives sont guidées par des valeurs avant la recherche de profit. Nous nous employons à appliquer quotidiennement ces valeurs dans le cadre de nos activités et de nos relations avec nos coopérateurs et partenaires.

Solidarité
Solutions d'habitat socialement responsable.

Démocratie
Dirigeant.e.s élu.e.s démocratiquement par les membres de la coopérative.

Proximité
Développement régional et ancrage local.

Service
Services, conseils et produits adaptés.

Pérennité
Recherche et développement, innovation

Responsabilité
Coopérateur.trice ou associé.e, responsables du bon fonctionnement de la coopérative.

Transparence
Information et formation des coopérateurs

En recherche constante d'**innovation**, nous investissons au service des **générations présentes et futures** en proposant des solutions d'**habitat responsable socialement et énergétiquement**. Les bénéfices réalisés ne sont pas redistribués à des actionnaires extérieurs, mais intégralement **réinvestis de manière transparente dans la production de nouveaux logements**. Nous accompagnons et conseillons les ménages pour leur permettre de mener à bien leur **projet de logement** quelle que soit l'étape de leur **parcours résidentiel**. Acteur de l'économie sociale et solidaire, nous contribuons à l'enrichissement de « l'habiter » et à l'amélioration du cadre de vie.



La gouvernance du modèle coopératif

Prenant racine dans les premières formes de coopératives d'habitation de la fin du XIXe siècle, les coopératives d'Hlm ont su évoluer pendant plus d'un siècle pour se positionner comme de **véritables généralistes de l'habitat social**.

Aujourd'hui, elles sont au nombre de **165** et sont réparties sur tout le territoire français. Chacune est unique de par sa taille, les métiers qu'elle exerce et les réponses qu'elle apporte **aux besoins de son territoire**.

Acteurs historiques de l'accès social à la propriété, certaines d'entre elles, comme Savoisième Habitat, ont également **une solide expérience du secteur locatif social, et de la gestion de copropriété**.

Qu'est ce qu'une coopérative ?

Selon les mots de l'Alliance Coopérative Internationale, « Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. »

C'est un modèle d'entreprise fondé sur **une démarche collective**, basée sur **le partage** entre les différentes parties prenantes qui leur donne la possibilité d'appartenir et de concourir à **une dynamique commune**.

Sa gouvernance est **démocratique** et repose sur le principe d'un **sociétariat ouvert** : les salariés, partenaires et bénéficiaires de ses services souscrivent **une part sociale**, et deviennent ainsi **associés de la coopérative et participent au fonctionnement de l'entreprise**. Ils ont le pouvoir de voter les décisions en Assemblée Générale selon le principe **1 personne = 1 voix**.

Les associés sont répartis en **collèges de vote** en fonction de leur statut. Ce système vise à améliorer la **représentativité de la diversité du sociétariat**, c'est pourquoi le nombre de collèges et la répartition des droits de vote sont différents d'une coopérative à l'autre en fonction de sa structure (Société coopérative de production ou Société coopérative d'intérêt collectif) et de la composition de son sociétariat.

Extrait du livret d'accueil du coopérateur édité par la fédération des Coop HLM : https://www.hlm.coop/sites/default/files/vd-statique_-_livret_du_coopérateur.pdf

Scannez le QRCode
découvrez "La Gouvernance
des Coop HLM" en vidéo
illustrée !



Alain LINOSSIER, administrateur et coopérateur actif depuis 46 ans



Agir ensemble, pour un logement responsable et durable, faire entendre sa voix, c'est faire le choix de la vie coopérative. Choix réalisé par Alain LINOSSIER en 1978, en devenant administrateur puis Vice-Président au sein du Conseil d'Administration de Savoisième Habitat.

C'est avec gratitude et un profond respect que nous tenons à adresser à Alain LINOSSIER nos sincères remerciements pour son remarquable engagement en tant qu'administrateur. Son attachement à notre coopérative et son expertise ont été des piliers dans le succès de notre Conseil d'Administration.

Ses 46 ans de mandat d'administrateur témoignent de son attachement aux valeurs humaines et sociales que nous portons, mais aussi à notre modèle coopératif.

Nous tenons à lui exprimer notre reconnaissance pour sa contribution à notre entreprise et à lui souhaiter le meilleur.



Une équipe **solidaire** et **mobilisée**

2023 marque une année intense pour nos équipes, qui ont démontré par leur mobilisation, leur agilité et leur capacité à innover, le moteur qui est le leur : **poursuivre notre mission d'intérêt général.**

Cœuvrer à rendre le logement accessible, à demeurer un acteur de proximité, à accompagner nos coopérateurs et partenaires prend d'autant plus de sens dans ce contexte en tension qui nous concerne tous.

Nous sommes fiers de nos équipes, qui, comme le roseau dans la fable du « Chêne et du Roseau » de Jean de La Fontaine, « **plient mais ne rompent pas** ».

8 activités

complémentaires pour garantir le parcours résidentiel

58 salariés
56 CDI et 2 CDD

42 ans
d'âge moyen

13 hommes
et **45 femmes**

8 ans
d'ancienneté
moyenne

Ils ont rejoint l'équipe en 2023



Céline OUTIN
Assistante
chargé de copropriétés



Julie TEILLAIS
Assistante
chargé de copropriétés



Lucas BOINOT
Dessinateur-Projeteur
maison individuelle



Julien PEREZ
Comptable



Manon BAC DAVID
Chargée de copropriétés



Romain MODICA
Chargé de copropriétés



Julie DUBOIS
Chargée d'accueil



Mélody STEUX LIGNER
Assistante
responsable de programmes



Marielle MICHEL
Responsable de programmes

Savoisienne Habitat au centre de multiples partenariats

Si Savoisienne Habitat revendique son indépendance et décline dans son actionnariat l'essence même des coopératives maîtrisées par leurs seuls utilisateurs, elle n'en est pas moins très entourée et participe à un maillage étroit avec les acteurs du territoire, voire nationaux.



La société est partie composante du **réseau de la Fédération des Coopératives HLM** regroupant plus de 160 structures, outil précieux tant dans la **veille juridique et administrative**, que dans le **dialogue avec**

le **ministère du logement et autres instances décisionnaires sur les politiques du logement** telles que la DHUP (Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages). Notre Président du Conseil d'Administration et notre Directeur Général sont membres actifs du **Conseil Fédéral**, sorte de Conseil d'Administration de la Fédération permettant de porter **au niveau national** les problématiques que peut rencontrer Savoisienne Habitat.

Savoisienne habitat

En parallèle, Savoisienne Habitat est représentée dans **les instances structurantes du territoire** : Société d'Aménagement de la Savoie, ADIL, Habitat et Humanisme, ASDER, Agate, et est régulièrement conviée à participer à des travaux initiés par l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), Métropole Savoie, etc. Cette empreinte dans ces instances décisionnaires est un **marqueur de reconnaissance de notre savoir-faire et une manière supplémentaire de participer au développement de notre département**.

ADIL
ASDER

MÉTROPOLE SAVOIE

SAS

AGATE

HABITAT ET HUMANISME

EPFL



Depuis plus de 3 ans, les opérateurs sociaux détenant du patrimoine locatif et agissant sur le territoire savoyard se sont regroupés dans une association nommée **AURA 73** pour porter **d'une seule voix les besoins de nos clients et locataires auprès des pouvoirs**

publics et acteurs de la construction. Plusieurs dossiers majeurs sont travaillés collégalement tels que la politique de maîtrise foncière, l'habitat en montagne, la gestion en flux des attributions de logements sociaux afin d'améliorer notre offre de service et la visibilité des opérateurs sociaux. Une manifestation couronnée de succès et regroupant tous les acteurs du territoire traitant de la question de maîtrise foncière a été réalisée à l'été 2023, première pierre à la construction de ce chantier impératif pour l'aménagement du territoire savoyard de demain. Savoisienne Habitat est intégrée dans la gouvernance de l'association et en assure la fonction de trésorier.



Mailler le territoire dépasse les frontières de la seule Savoie. Par le truchement de croisement de nos conseils d'Administration, Savoisienne Habitat est représentée aux Conseils d'Administration de 2 coopératives en Isère (Isère Habitat) et dans le Rhône (Rhône-Saône Habitat) et d'un ESH en Haute Savoie (SA Mont-Blanc). Confronter nos projets, notre stratégie et notre savoir-faire à ceux de nos partenaires, est une richesse qui renforce notre coopérative. **Savoisienne Habitat indépendante mais loin d'être isolée !**



iserehabitat
promoteur de vos solutions COOP



Société Civile de Construction Vente

En outre, sur les sujets plus opérationnels, la coopérative sait **initier des projets en partenariat** permettant de proposer des **opérations d'envergure** à l'instar des 3 SCCV en cours avec Cristal Habitat, et des 9 autres SCCV créées avec la promotion privée.

Une culture d'innovation : les changements de demain se préparent aujourd'hui

Dans un monde en constante évolution, **l'innovation est la clé pour assurer la pérennité et la performance d'une entreprise.** Face aux défis complexes et aux réglementations changeantes, Savoisienn Habitat a adopté une **stratégie proactive axée sur l'anticipation** des changements à venir. Car, en effet, **les changements de demain se préparent aujourd'hui.**

En investissant dans la **recherche et le développement**, en encourageant **l'expérimentation** et en favorisant la **collaboration** tant en interne qu'avec des partenaires externes, Savoisienn Habitat a su créer un environnement propice à l'innovation pour repenser les modèles traditionnels du logement social et **répondre aux besoins changeants des ménages, tout en favorisant l'inclusion sociale et la durabilité.**

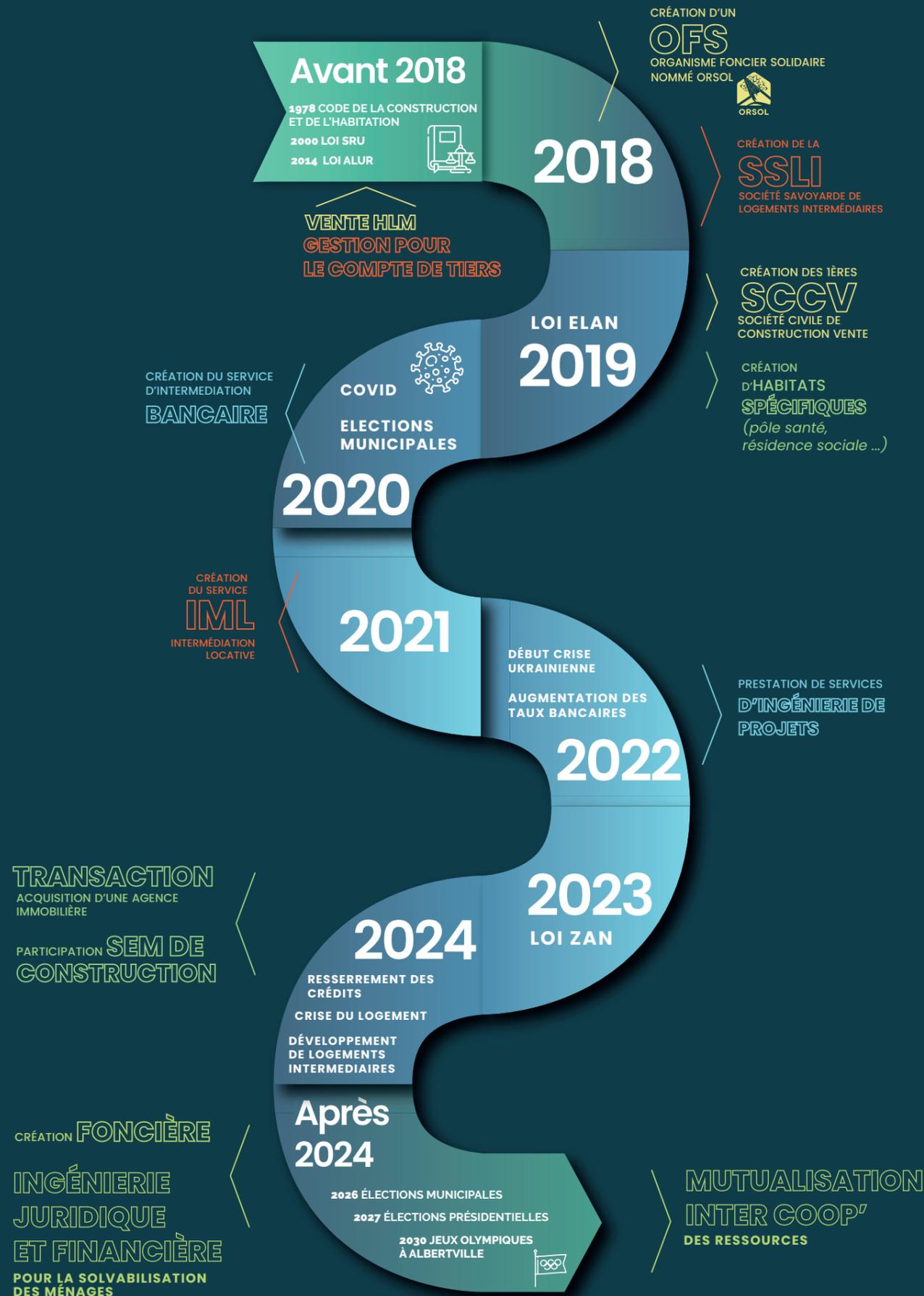
Rétrospectivement, nous sommes fiers de constater que **notre agilité** nous a permis d'avoir les ressources et la capacité à rebondir nécessaires pour traverser les crises avec **confiance et détermination.**

À travers la frise suivante, nous démontrons comment nous transformons en opportunités, pour nos coopérateurs, partenaires et clients, les événements de notre environnement qui s'imposent à tous.



Siège social de Savoisienn Habitat

BASSEINS



Légende : ■ Innovations dispositifs d'accession ■ Innovations dispositifs locatifs ■ Innovations dispositifs de service

Promotion immobilière

Au 31/12/2023

1500 logements en portefeuille garantissant la production de demain

8 permis obtenus soit un équivalent de 234 logements

11 appels d'offres lancés pour un équivalent de 275 logements

10 programmes en cours de chantier soit 279 logements

10 nouvelles opérations à lancer en commercialisation

1^{ère} résidence en BRS de Savoie livrée

Savoisienne Habitat solide face à l'adversité

Longtemps tue malgré les alertes de l'Union Sociale de l'Habitat et des acteurs de la construction, la perspective de crise du logement touche les Français de plein fouet en cette année 2023.

Une chute de 40% des ventes au niveau national en est la stricte traduction. Alors même que **la demande est forte, les ménages n'arrivent plus à obtenir de financement** pour leurs projets immobiliers : la « machine » s'enraye. **Les locataires de nos parcs ne quittent plus leur logement pour un nouveau projet, les primo-accédants et les ménages de catégorie dite « moyenne » n'ont plus suffisamment de ressources pour devenir propriétaires.**

Les projets immobiliers pourtant nombreux sur le territoire savoyard, additionnés à une augmentation de près de 20% de leur coût de construction, ne démarrent pas. De facto, **les défaillances d'entreprises du bâtiment ont augmenté de 37% en Savoie en 2023** (source FFB).

Cette bombe sociale désormais avalisée par tous n'en est qu'à ses prémices. Elle est enfin considérée par le gouvernement dont l'intérêt pour le logement n'a jamais été au rendez-vous, comme un frein au plein-emploi. C'est peut-être par ce prisme que des mesures salvatrices pourront aider notre secteur.

Le paysage de l'immobilier a changé extrêmement rapidement. Cette crise globale est d'abord financière. Ce n'est pas tant la valeur des taux qui a dégradé la production que leur dynamique d'évolution : on peut dénombrer pas moins de **10 hausses des taux en 14 mois**. Ces hausses ont ainsi rapidement

dégradé les conditions de financement de l'ensemble des acteurs, particuliers comme entreprises, sans leur laisser le temps d'ajustement nécessaire.

De ce point de vue, il semble que le cycle de relèvement des taux touche à sa fin. **Une légère baisse est même constatée ce début d'année 2024**. Le facteur déterminant pour la dynamique de l'immobilier sera la compatibilité entre le prix du logement et le pouvoir d'achat des ménages.

C'est cet équilibre que notre société recherche pour ses coopérateurs. **Nos produits de solvabilisation des ménages complémentaires** à notre offre locative comme le PSLA, le BRS, et la vente HLM en sont l'illustration. Au forceps, nous avons réussi à lancer **8 opérations à des prix de 30 à 50% en dessous du prix du marché**. Bien d'autres ont été gelées faute d'équilibre économique mais devraient voir le jour en 2024 avec la perspective de baisse des coûts de construction et la prise de conscience de nos collectivités locales de l'impérieuse nécessité de nous aider dans notre tâche pour répondre au besoin premier de leurs administrés : **se loger**. Il nous semble ainsi que l'investissement public doit être dirigé prioritairement vers les segments que le marché ne traite pas naturellement, comme la primo-accession et le locatif social.

Foncier bonifié, aides à la pierre sont les premières mesures prises par plusieurs territoires aboutissant au succès de l'opération.



En 2023, il y a eu...



Échappée Belle
BASSENS

**11 appels
d'offres lancés**
pour un équivalent de
275 logements, avec
le glissement de 7
dossiers sur 2024 dans
l'attente d'une meilleure
conjoncture.



Le Silicium
CHAMBÉRY



Le Clos de la Taillanderie
SAINT-FÉLIX

**8 ordres
de services
délivrés** soit
un équivalent de
182 logements



Les Balcons de Samare
CHAINAZ-LES-FRASSES



Le Clos des Cèdres
BARBERAZ

**8
programmes
livrés**



L'Écolière
SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ



La Résidence Dupark
BASSENS

La Loi ZAN Zéro Artificialisation Nette

L'ambition est grande et intellectuellement évidente. Dès à présent, les constructeurs que nous sommes, devons faire preuve d'**exemplarité en sobriété foncière pour laisser aux générations futures terres arables et espaces naturels**. De cette contrainte réglementaire, nous devons en faire une force et une richesse.



La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est constituée de plusieurs textes

**Loi Climat et résilience
du 22 août 2021**

**Loi du 20 juillet 2023
d'accompagnement des
élus locaux dans la mise en
œuvre des objectifs ZAN**

**Plusieurs décrets
d'application pris en 2022
puis en 2023**

La loi « **Climat et résilience** » du 22 août 2021 est venue poser l'objectif de **zéro artificialisation nette d'ici l'année 2050**. A cette date, le nombre de surfaces renaturalisées devra être au moins égal au nombre de surfaces artificialisées. Pour ce faire, elle vise :

- › **la diminution de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain,**
- › **la conciliation de la densification urbaine et de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF),**
- › **la lutte contre l'artificialisation des sols.**

Par ailleurs, elle crée une distinction essentielle entre la « consommation d'espace » et « l'artificialisation » :

- › **Consommation d'espace : création ou extension effective d'espaces urbanisés,**
- › **Artificialisation : altération de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol par son occupation ou son usage.**

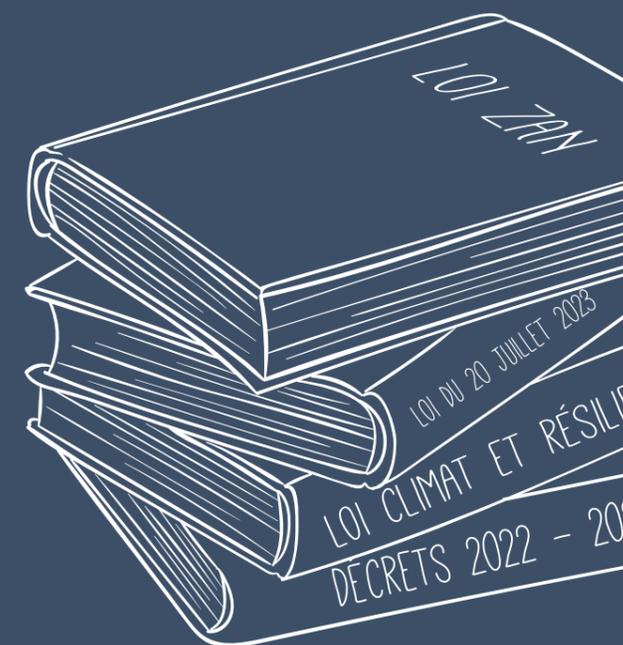
Cette distinction est fondamentale notamment vis-à-vis des objectifs de la loi et de son calendrier applicatif, qui prévoit sa mise en œuvre par phases :

- › La première phase, de **2021 à 2031**, vise la **réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et de l'extension de la tâche urbaine.**
- › La seconde phase, de **2031 à 2050**, vise quant à elle la **lutte contre l'artificialisation des sols y compris au sein de la tâche urbaine.**

C'est à partir de 2031 que les objectifs de désartificialisation seront mesurés. Un décret établit une **nomenclature des surfaces artificialisées** (sols imperméabilisés bâtis ou couverts d'un revêtement) **et non-artificialisées** (surfaces naturelles, nues ou couvertes d'eau, végétalisées, ou à usage de cultures) **et des seuils de référence** sont précisés.

Face aux difficultés rencontrées par les collectivités sur le terrain, une loi a été promulguée le 20 juillet 2023 pour **renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre des objectifs ZAN**. Plusieurs décrets d'application ont également été pris pour préciser ces dispositions législatives.

Les premiers objectifs de mise en œuvre de la loi ZAN s'imposent davantage aux collectivités et décideurs publics, avec notamment la traduction des éléments de la loi dans les documents d'urbanisme dans un certain délai (SRADET, SCOT, PLU). Les acteurs de l'aménagement et de la construction devront adapter leur stratégie à cette « cartographie » de la ZAN.



Zoom

Avant même que les traductions opérationnelles de la loi ZAN ne nous soient rendues concrètes, Savoisienn Habitat essaie à sa juste place d'être **économe en consommation foncière** et augmente significativement sa part de projet comptabilisant zéro artificialisation nette, ou s'inscrit dans des **reconversions de sites industriels ou autres**.



BASSENS

Le 239



L'opération Le 239 s'inscrit à plein dans cette logique de zéro artificialisation nette. Ancien siège d'une société de construction, puis siège de notre coopérative de 1966 à 2019, le site a été entièrement reconfiguré, partiellement démoli et surélevé pour proposer 28 logements sans consommer un seul mètre carré d'espace non artificialisé. Livrée en 2024, cette opération sera un exemple de sobriété foncière et de reconversion de site.

28 logements et 3 locaux
Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2024

Le Kaolin

LA MOTTE-SERVOLEX

L'opération du Kaolin s'inscrit dans l'Éco-Hameau des Granges. Elle proposera à 71 ménages, tant locataires que propriétaires, de vivre sur un site exceptionnel à quelques centaines de mètres des centres-villes de La Motte-Servolex et du Bourget-Du-Lac. Ancienne carrière, la ZAC a transformé cette zone hier stérile en ramenant le vivant en son cœur. Véritable poumon vert, la nature y a repris ses droits et une biodiversité riche s'y est rapidement développée. Les bâtiments s'inscrivent dans ces espaces reconquis et respectent l'équilibre entre espaces verts et espaces bâtis. Une seconde opération est en cours de développement pour proposer 106 logements à toutes les catégories de population.

71 logements et 2 locaux
Livraison prévisionnelle : 2ème semestre 2027



Le Silicium

CHAMBÉRY

L'opération du Silicium est réalisée sur un tènement foncier détenu par la SPL de Vétrotex. D'initiative publique, cette reconversion de site industriel fait face à des défis majeurs en termes de démolition, de dépollution et de construction de la ville sur la ville. Très fière de participer à ce défi, Savoisienn Habitat a fait le pari de la densité sur cette parcelle de centralité urbaine pour proposer à terme 111 logements sans consommer un mètre carré de surface agricole ou naturelle. La reconquête de ces espaces industriels est l'enjeu de demain.

111 logements
Livraison prévisionnelle :
1er semestre 2027



BISSY

Les Jardins de Calvary

L'opération des Jardins de Calvary s'inscrit sur le site d'un ancien EPHAD (et de vieilles granges). Bâtiment obsolète implanté en cœur d'îlot, il a été démoli et remplacé par un bâti en périphérie structurant les axes. Le cœur d'îlot est désormais un espace vert à la disposition de tout le quartier de Bissy. Cette réalisation offrira à 83 ménages un logement proche de tous les services : c'est un des enjeux du non étalement urbain.

83 logements et 4 locaux commerciaux
Livraison prévisionnelle : 2ème semestre 2024



Rencontre avec Claudine TAVEL, Mairesse de Novalaise



Savoisienne Habitat accompagne et conseille la Commune de Novalaise sur son projet de territoire à multiples enjeux et facettes. Les projets, réalisés ou en cours, sont aussi diversifiés que les besoins et attentes des Novalaisiens :

- › Un **Pôle de santé intégrant des logements de fonction** (construit, livré et en exploitation),
- › Une **résidence** répondant aux besoins de la population **sénior** (en étude),
- › Des **logements locatifs sociaux** (lancement construction 2024),
- › Une **brigade de gendarmerie et la caserne et bâtiments techniques associés** (en étude).

1. Quels étaient les besoins de vos administrés ?

Les projets que nous menons en partenariat avec Savoisienne Habitat sont l'illustration des **besoins et attentes éclectiques des Novalaisiens** et leur traduction opérationnelle au sein d'un projet de territoire.

Nous avons souhaité apporter des réponses concrètes et qualitatives à l'ensemble de nos administrés, des « aînés » qui souhaitent conserver un **lien social** tout en bénéficiant de **logements adaptés à leur niveau d'autonomie**, aux « nouveaux » arrivants qui viennent chercher à Novalaise **qualité de vie et services de proximité**.

Ainsi, le **Pôle de santé** est né du besoin conjoint des professionnels de santé et de la population de faciliter l'accès aux soins. **Le parcours de santé est facilité** via un lieu unique et identifié, regroupant des activités médicales et paramédicales, totalement adapté et équipé. Ce projet structurant a permis de **perpétuer la présence de nos professionnels de santé** sur le territoire, et même **d'en attirer de nouveaux**.

Un autre besoin à pourvoir est la dotation de la Commune en **logements locatifs sociaux**. Chaque opération est étudiée afin d'en créer en les intégrant au projet global : par exemple concernant le Pôle de santé, des **logements de fonction** ont permis d'accueillir des familles de sapeurs-pompiers volontaires sur la Commune. C'est une réelle plus-value pour notre caserne.

Nous travaillons actuellement avec Savoisienne Habitat sur 2 projets de logements locatifs sociaux, une opération de **12 logements « classiques », et une opération de 31 logements adaptés aux usages des séniors**.

Nous constatons que de nombreuses personnes séniors habitent seules, dans une maison devenue trop grande pour eux, et s'isolent petit à petit. L'objectif est de permettre à cette population de continuer à habiter un logement qui leur est propre, mais situé dans une résidence avec des lieux de vie communs et animés, en centre-bourg, leur permettant de **maintenir sociabilisation et autonomie**. Pour la Commune, cela permet de **libérer du foncier et/ou d'accueillir des familles** souhaitant s'installer sur Novalaise.

Le dernier projet fort à l'étude avec Savoisienne Habitat, là aussi un projet structurant et stratégique pour le territoire, est la construction d'une **brigade de gendarmerie**, incluant des **logements de fonction**, la **caserne** et les **bâtiments techniques**.



Le savoir-faire de Savoisienne Habitat est sécurisant dans ce type de projet « multifformes », complexe et technique.



PÔLE SANTE DE NOVALAISE
livré en 2022

2. Quels défis avez-vous dû relever ?

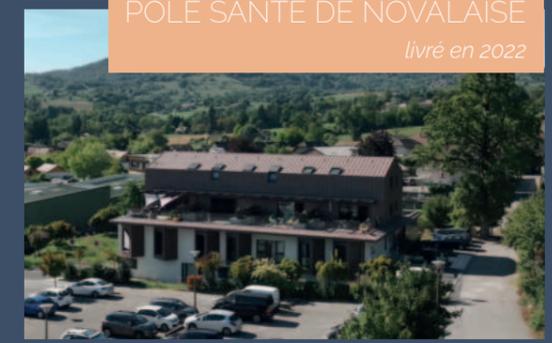
Le premier enjeu est l'**utilisation du foncier disponible**, denrée rare et chère, au **service de la population** et avec une valeur ajoutée pérenne et structurante.

Le second enjeu se situe dans la réponse apportée aux **besoins extrêmement diversifiés** d'une population toute aussi nuancée, au service d'un **projet de territoire à long terme**. Notre partenariat avec Savoisienne Habitat prend tout son sens dans ce contexte où les intérêts des uns et des autres peuvent être discordants, mais où c'est l'intérêt général et le service à la population qui doivent primer. Nous nous appuyons sur leur **expertise** et leur **accompagnement** afin de concrétiser notre projet de territoire avec des opérations répondant à ces objectifs.

3. Quelle a été la valeur ajoutée de Savoisienne Habitat pour vous accompagner sur de tels projets ?

Nous avons été extrêmement satisfaits de notre expérience avec Savoisienne Habitat concernant le Pôle de santé. Outre le fait que ce soit une très belle construction, loin de l'austérité de certains bâtiments de santé, le relationnel a été un facteur important pour la réussite du projet. Nous avons noué un **partenariat basé sur l'écoute, la persévérance, la patience et la pédagogie**. Savoisienne Habitat s'est démarquée par la **qualité de la relation** avec l'ensemble des parties prenantes, qui avaient un haut niveau d'exigence.

Par ailleurs, nous avons constaté que Savoisienne Habitat est **exigeante avec ses autres partenaires**, bureau d'études, architectes et entreprises. L'architecte choisi est venu à Novalaise s'imprégner des lieux, de la culture, de l'histoire, pour créer un projet qui nous corresponde vraiment.



Résidence intergénérationnelle
« Novaé » (projet en cours d'étude)

Maison Individuelle

Au 31/12/2023

8 maisons livrées en 2023

8 maisons en cours de chantier

12 terrains en commercialisation

2 nouveaux modèles

10 mois de durée moyenne de chantier, soit 3 mois de moins que le délai contractuel de 13 mois

KAYLA et KLYDE, deux nouveaux modèles

Ces nouveaux modèles sont nés du besoin de nos clients d'implanter des maisons sur des terrains en pente.

Leur conception a été soigneusement élaborée pour **s'intégrer harmonieusement à des terrains en pente**, avec la **création d'un sous-sol** de presque 50 m², offrant ainsi un espace supplémentaire totalement fonctionnel.

D'une surface habitable d'environ **114 m²**, les modèles **KAYLA** et **KLYDE** proposent **quatre chambres** dont une belle suite parentale au rez-de-chaussée. Leur architecture caractérisée par de grandes menuiseries (châssis fixes, baies coulissantes de 3,50m) a été pensée pour baigner les espaces de vies de **lumière naturelle**.

Ils s'inscrivent dans le respect des normes **RE2020**, régissant les standards environnementaux et énergétiques de la construction.

Le mot de Lucas Dessinateur

Lorsque je conçois un projet, j'imagine en premier lieu un intérieur où chaque espace est minutieusement optimisé. Tel un puzzle, les pièces se fondent harmonieusement les unes aux autres, façonnant ainsi des espaces uniques s'adaptant aux besoins de chacun. Mon challenge est de sublimer les intérieurs et de leur insuffler une essence singulière."



KAYLA

Imaginée avec une avancée de toit, cette création dévoile une terrasse couverte agréable aussi bien en été qu'à la mi-saison. Cette dernière avec sa ferme extérieure (poutres en bois) et ses débords de toit gardent leurs teintes naturelles.



KLYDE

Alliant toiture traditionnelle et toiture terrasse, ce modèle harmonise avec subtilité différents styles pour apporter une touche contemporaine. Une casquette béton traitée en bi-teinte permet d'équilibrer les volumes de la maison.

Avec son séjour cathédrale et de grandes baies vitrées, ce modèle de maison apporte une profondeur architecturale et un confort de vie inégalables.

Gestion immobilière

Au 31/12/2023

226
copropriétés
représentant
près de
7500 lots

9 nouvelles
copropriétés
représentant
652 lots

1153
appartements
en patrimoine
(gestion
locative)

392
appartements
en gestion
pour le compte
de tiers

Création d'une **commission pré contentieuse**

C'est l'une des conséquences de l'inflation et l'un des symptômes de la crise du logement actuelle : **les impayés de loyers ne cessent d'augmenter**.

La création d'une commission pour **détecter les difficultés de paiement** des ménages les plus fragiles et les **accompagner en proposant des solutions adaptées** tout en apportant une **écoute** était devenue primordiale pour les gestionnaires du parc locatif social de Savoisienn Habitat.

Une **représentation diversifiée** au sein de cette commission, (Comptable chargé du recouvrement, Gestionnaires du parc, Chargés des attributions et de la vie du bail, Chargée d'accueil des demandeurs, Directrice de la gestion immobilière) garantit une **compréhension complète des enjeux et des perspectives dans le processus décisionnel**. Cette mixité permet également une **identification plus large des signaux d'alerte**, comme des retards de paiement, des demandes d'aide financière, mais également des changements dans la relation clientèle, une demande de mutation jusqu'au suivi de l'entretien du logement.

Une fois les difficultés détectées, la commission travaille **en collaboration avec les différents acteurs** concernés pour développer **des solutions adaptées aux besoins spécifiques des ménages en difficulté**.

Activée dès le premier impayé, cette commission œuvre dans la prévention de la précarité et des expulsions.





Ils nous ont choisi !

La résidence Sainte-Anne est une copropriété qui s'étend sur une superficie de 5,43 Ha, construite durant les années 1972 à 1977, en plein centre de La Motte-Servolex.

Composée de **17 Bâtiments (27 montées)**, **représentants 402 lots**, d'habitations et commerces et environ autant de lots de garages.

Rencontre avec Philippe FLAMMIER, Président du Conseil Syndical de la Résidence Saint-Anne à La Motte Servolex



1. Quels étaient les besoins des propriétaires de Saint-Anne ?

Les copropriétaires avaient besoin d'un suivi et d'un accompagnement de proximité. Le conseil syndical avait besoin d'échanges réguliers et rigoureux. L'ensemble des copropriétaires souhaitait construire **une relation de partenariat sereine, basée sur la confiance, la transparence et l'écoute.**

2. Quels sont les enjeux de la copropriété de Saint-Anne ?

Les enjeux sont prioritairement **financiers** pour faire face aux dépenses énergétiques sans cesse plus élevées.

Notre copro a été construite dans les années 1970-1975. Nous avons besoin **d'accompagnement et de conseils pour analyser nos dépenses énergétiques**, proposer différents scénarii d'amélioration et d'optimisation, et en expliquer les tenants et aboutissants de façon pédagogique et claire, afin que chaque copropriétaire puisse réaliser un choix éclairé, aussi bien financièrement que techniquement.

Savoisienne Habitat, qui travaille en étroite **partenariat avec l'ASDER**, spécialisée

dans la sobriété et l'efficacité énergétiques ainsi que le développement des énergies renouvelables, sont des choix pertinents.

Les enjeux sont aussi **humains** car nous employons 4 salariés pour l'entretien des parties communes et des espaces verts. Ma principale inquiétude lors d'un changement de Syndic était de m'assurer que nos salariés perçoivent bien leur salaire durant cette période de transition. Savoisienne Habitat a assumé pleinement son **rôle d'accompagnateur**, au-delà même de ce qui lui était dévolu, en réalisant une avance de trésorerie au Syndicat, le temps de la transition comptable entre l'ancien et le nouveau Syndic.



Savoisienne Habitat a assumé pleinement son rôle d'accompagnateur, au-delà même de ce qui lui était dévolu...



3. Quelle a été la valeur ajoutée de Savoisienne Habitat pour vous accompagner ?

En premier lieu, Savoisienne Habitat, possède **une grande expérience sur diverses typologies de copropriétés**. La particularité de Saint-Anne est sa taille avec **17 bâtiments, 27 montées, 386 lots d'habitations, 23 commerces, 442 lots de garages et places de stationnement**. C'est un vrai petit village ! Il nous faut un syndic solide, réactif. Malgré l'ample volume de travail que représente la reprise d'une telle copropriété, il n'y a eu **aucun retard ou désagrément** concernant la réalisation et l'envoi des appels de fonds lors de la reprise comptable. Après cette année particulière de changement de syndic, Saint-Anne est bien pilotée grâce au Conseil Syndical et à Savoisienne Habitat, et peut **se projeter sereinement dans l'avenir.**

Le second point concerne l'**expertise de Savoisienne Habitat**, sa proximité en tant qu'acteur local, et sa capacité à nous accompagner et nous conseiller dans un contexte de hausses des coûts de l'énergie et des travaux de rénovation énergétiques imposés par la législation.

Saint-Anne a subi de plein fouet la hausse des coûts de l'énergie. L'audit énergétique réalisé en 2017 ne relevait aucune urgence à réaliser des travaux, ni aucun retour sur investissement favorable. Ce contexte de hausse des coûts de l'énergie vient sensiblement modifier les plans. Le Conseil syndical attend avec impatience d'ici fin 2024 les résultats des études qui ont été votées lors de la dernière assemblée générale. La copropriété espère obtenir des aides de l'État, du département, de la commune, afin de faciliter les décisions à venir qui seront certainement coûteuses mais durables. La copropriété compte sur les conseils et l'expérience de Savoisienne Habitat pour la conduire vers le meilleur horizon possible.



En conclusion, est-ce que je referais le même choix et travaillerai avec Savoisienne Habitat ? Oui, sans hésitation !

Gestion locative

Gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux

L'essentiel à retenir : La Loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité évoluent.

L'objectif : Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social et renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

L'échéance : Date butoir en novembre 2023 pour la mise en conformité des conventions de réservation.

Savoisienne Habitat se mobilise pour répondre au mieux à la demande de logement social. Une **charte départementale** a été signée, entre l'État représenté par François Ravier, Préfet de La Savoie, les bailleurs sociaux, le Département de la Savoie, les trois communautés d'agglomération (Grand Chambéry, Grand Lac - Communauté d'Agglomération, Communauté Agglomération Arlysère) et Action Logement Services.



Un engagement qui permettra :

- › d'attribuer des logements sociaux **plus rapidement**,
- › de proposer des logements **adaptés** à la taille des ménages,
- › de favoriser la **mixité sociale**,
- › de renforcer l'**équité et la transparence des attributions** pour les demandeurs.

La Maison Solidaire, Résidence sociale à La Motte Servolex : 1 an d'existence et un bilan très favorable

Après 1 an d'existence, la résidence a accueilli **18 locataires** et compte aujourd'hui **100% d'occupation**, avec des personnes majoritairement âgées **entre 30 et 40 ans**.

Les résidents vivent en pleine autonomie, et bénéficient d'un **accompagnement social**, que ce soit pour l'animation de temps forts collectifs afin de lutter contre la désocialisation, ou pour un accompagnement social individuel. Ce dernier concerne toutes les démarches à réaliser pouvant faciliter la vie des résidents (démarches administratives, prises de rendez-vous, etc.).

Début 2024, des cours de français ont été mis en place au sein de la résidence en **partenariat avec le Secours Catholique**.

Un **moment de partage** entre salariés et locataires a été organisé à l'occasion de la « Journée du Bonheur ».



Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements

- › 128 attributions prononcées en 2023
- › 19 refus (dont 9 sur résidences neuves)

	Nb attributions	%
STUDIO	8	6%
T1	1	1%
T1 Bis	4	3%
T2	56	44%
T3	45	35%
T4	13	10%
T5	1	1%
TOTAL	128	100%

	Nb attributions	%
Neuf	57	45%
Rotation	71	55%
TOTAL GÉNÉRAL	128	100%

Livraison de résidences neuves en 2023



Epsilon
JACOB BELLECOMBETTE

Nos équipes ont livré 4 résidences neuves représentant 51 logements locatifs et les parties communes associées :

- › Epsilon à Jacob-Bellecombette : 6 logements
- › Le Stella Les Gets : 14 logements
- › Résidence Dupark à Bassens : 28 logements
- › La Timonière à Le Bourget-Du-Lac : 3 logements



La Stella
LES GETS



Séverine et Emilie
Service locatif Savoisienn Habitat



La résidence Dupark
BASSENS



La Timonière
LE BOURGET DU LAC

La vente HLM

Nous sommes fiers d'annoncer la **1ère vente en Bail Réel et Solidaire** à CHAMBÉRY d'un appartement construit et géré par Savoisienn Habitat.

Le BRS, montage juridique dissociant le bâti du foncier, permet de **réduire le coût d'une acquisition immobilière jusqu'à 30 %**.

La vente concerne un appartement T3 de 72,5 m² en RDC avec cave et garage au prix de 158 000 € TTC avec une redevance mensuelle pour le foncier de 70 € TTC.

Savoisienn Habitat œuvre pour le logement accessible à tous et proposera plusieurs autres appartements de son patrimoine sur le même modèle de vente.

Au total, **7 ventes HLM ont été réalisées en 2023, dont 2 en vente HLM BRS.**



Les Jardins de l'Opéra
CHAMBÉRY



Les Sittelles-Aiguettes
LE BOURGET-DU-LAC

Appartement T4 Duplex avec jardin de 84,75m²
BRS de 82 ans
Prix : 165.000 €
Redevance : 77 € / mois

« La solution BRS a répondu à mes besoins du moment »



Rencontre
Isabelle CERVELLIN,
habitante des Sittelles-Aiguettes

Savoisienn Habitat commercialise en vente HLM via le Bail Réel Solidaire les logements de la résidence Sittelles-Aiguettes au Bourget-Du-Lac.

Mme Cervellin, locataire de son appartement est devenue propriétaire grâce à la vente HLM en BRS de ce dernier.

Depuis combien de temps étiez-vous locataire dans votre appartement ?

Je suis entrée dans mon appartement en juin 2012 en tant que locataire, ayant au préalable déposé un dossier auprès de Savoisienn Habitat.

Aviez-vous envisagé d'acheter un appartement avant de connaître la solution de vente HLM en BRS ?

Effectivement, je recherchais un appartement ou une petite maison à acheter, et ce, bien avant (environ 4 ans) la mise en place du dispositif BRS.

De quelle manière avez-vous été accompagnée pour mener à bien votre projet ?

Deux personnes, Mme CUSIN, Directrice de la Gestion Immobilière et Mme BOUVIER,

Chargée de patrimoine de Savoisienn Habitat ont été très présentes afin de mener à bien mon projet. Mme CUSIN m'a immédiatement appelée sachant que j'étais très intéressée par l'achat de mon logement. Elle s'est impliquée pour la mise en place de ce dispositif tout nouveau et m'a accompagnée de A à Z. Mme BOUVIER était présente plutôt sur la partie « technique » et les travaux à effectuer pour l'amélioration de l'habitat.

Aujourd'hui, la solution BRS a-t-elle répondu à votre besoin ?

En effet, la solution BRS a répondu à mes besoins du moment et non pas pour un avenir à long terme : ce genre d'achat n'est pas fait pour une transmission de patrimoine aux enfants, ni dans le but de faire une plus-value à la revente. Ce dispositif permet d'être propriétaire et comprend des mesures restrictives quant à une éventuelle succession ou revente.

Gestion pour le compte de tiers et intermédiation locative

Avec un portefeuille de **392 lots**, soit + **11,4 %** par rapport à 2022, le développement de cette prestation participe à la diversité de notre activité.

TOTAL RÉGIE		392 lots
Pomblière	20	
Habitat & Humanisme	130	
Régie locative pour sociétaires	242	

Nous gérons **14 mandats en propre (44 places occupées)** et **12 mandats pour le compte de Habitat et Humanisme**.

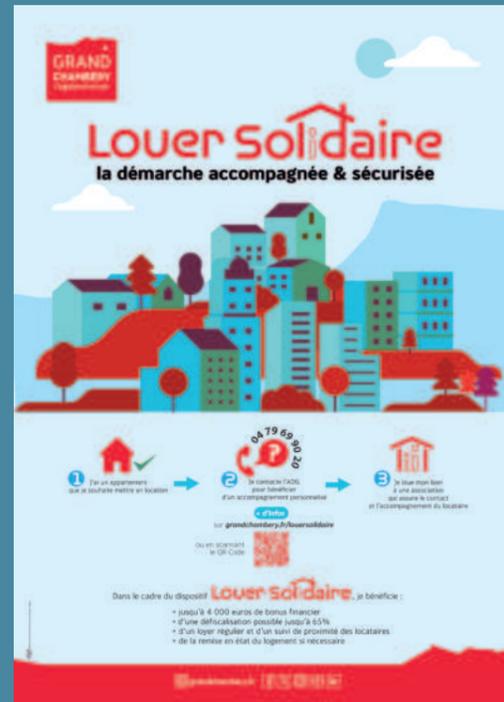
Savoisienne Habitat poursuit son développement.

À partir du 1er janvier 2024 est mise en place sur le territoire de Grand Chambéry **une plateforme de captation de logements du parc privé à des fins sociales**, en lien avec les organismes pratiquant l'intermédiation locative sur le périmètre de l'agglomération.

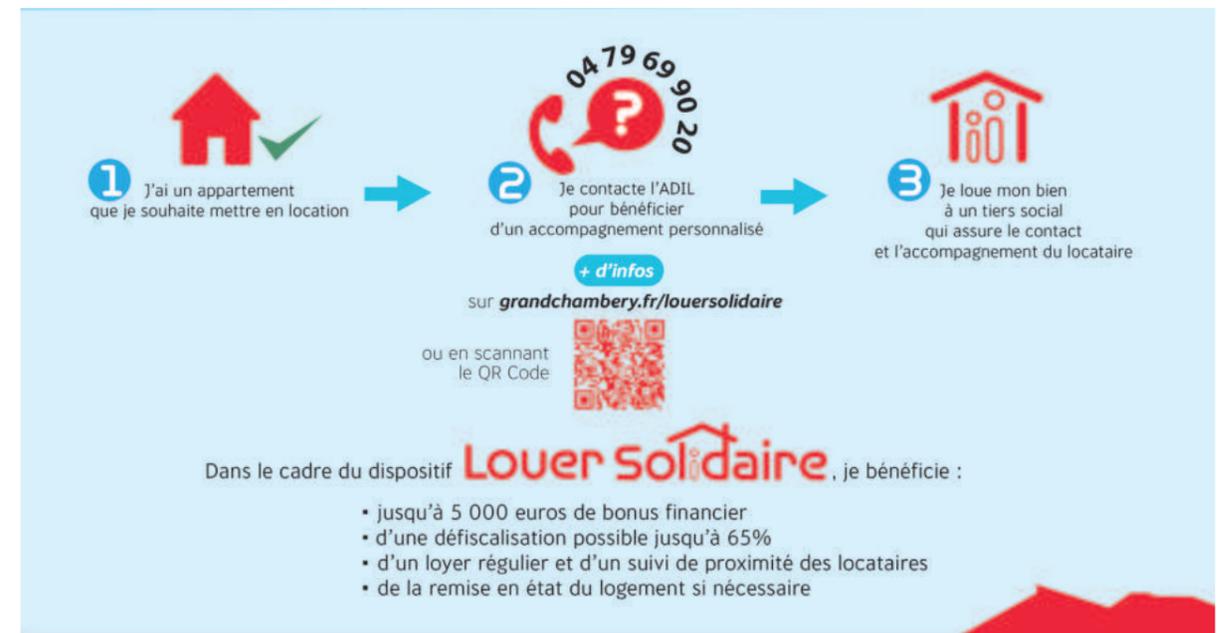
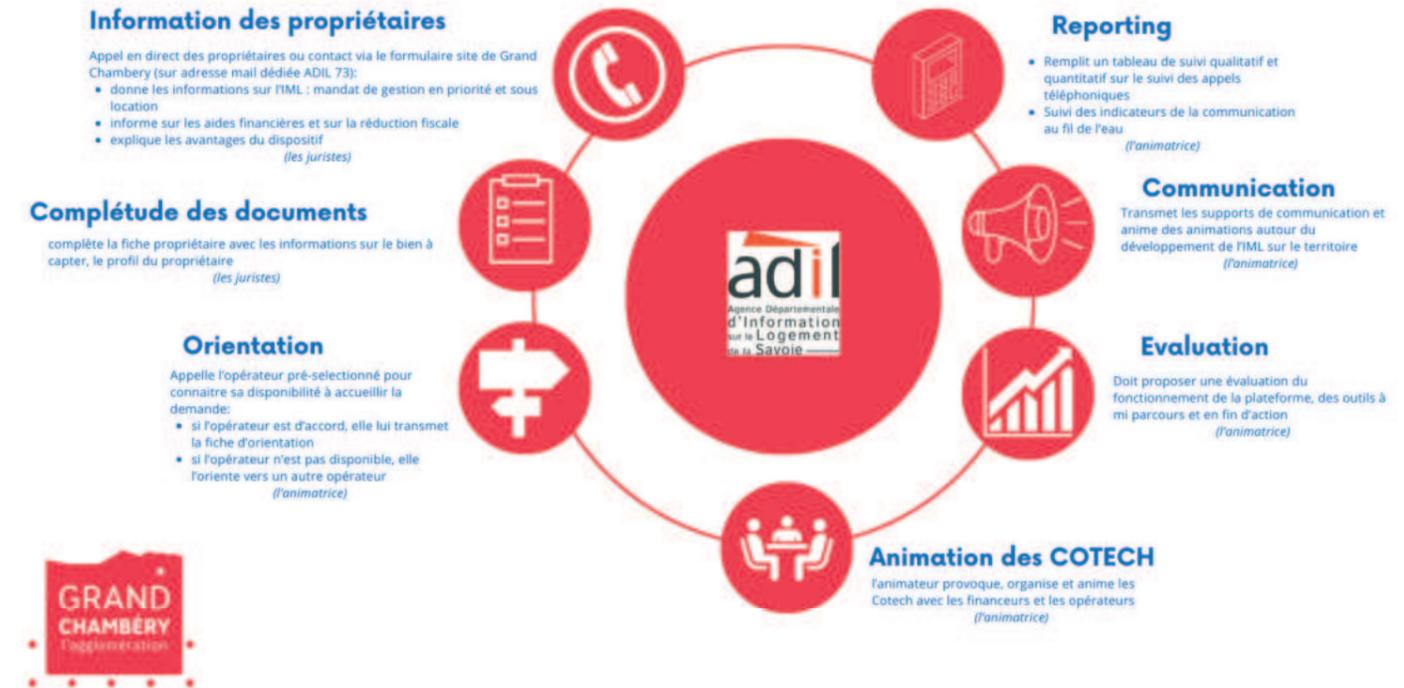
Dans le cadre de l'AMI Plan Logement d'Abord porté par Grand Chambéry et l'État, cette démarche a pour vocation d'**accroître le volume de logements du parc privé destinés à l'intermédiation locative**. Il s'agit de faciliter le développement de l'activité de captation et l'attractivité du dispositif, et de coordonner les acteurs autour d'une stratégie collective, permettant de remplir leurs objectifs.

Le déploiement de la plateforme est basé sur un **partenariat** entre les organismes pratiquant l'IML sur le territoire, leurs partenaires spécialisés sur les questions de l'habitat, les financeurs et les pouvoirs publics.

Elle a pour vocation de **centraliser et faire croître les contacts propriétaires grâce à une visibilité plus importante**.



MISSIONS DE LA PLATEFORME DE CAPTATION



Activité commerciale

Des perspectives favorables

Moins touchée que nos partenaires privés, notre coopérative a néanmoins dû faire face cette année 2023 à une diminution du nombre de réservations du fait de l'augmentation certes maîtrisée mais indiscutable de nos prix, et à la difficulté des ménages à avoir accès au crédit immobilier.

Nos services ont constaté malgré leurs efforts une **diminution de 20% de leur activité**. Nous sommes heureux néanmoins d'avoir réussi à contribuer à la **levée d'option de 55 logements en PSLA (Prêt social location-accession) à Barberaz, Barby, La Ravoire, Saint-Baldoph**. Notre activité d'**intermédiation bancaire** y a fortement contribué.

Le palier voire la légère diminution des taux bancaires du début de l'année 2024 laisse espérer de meilleures circonstances pour pouvoir accéder à la propriété. Ceci ajouté aux nombreux programmes en **BRS (Bail Réel Solidaire) et PSLA**, par définition solvabilisateurs, que nous nous apprêtons à mettre en commercialisation nous remplissent d'espoir. Ils sont plus de 200.

Quelques signaux favorables sont à identifier : ils sont intervenus fin d'année 2023.

Grâce à la persuasion de nos Fédérations professionnelles et des rares personnalités politiques conscientes de l'importance du logement, le **PTZ (Prêt à Taux Zéro) en zone dite détendue a été maintenu pour le PSLA et le BRS**. C'est un composant essentiel à la production de logements en accession sociale.

Par ailleurs, l'**évolution de zonage** dans 7 de nos communes savoyardes de C à B1, a mécaniquement **augmenté la quotité du PTZ** et par là même permis aux ménages concernés d'assoir le financement de leur logement.

L'**évolution substantielle des plafonds de revenus en accession sociale de 30 à 50%** au premier janvier 2024 est le dernier élément marquant pour cette activité. Elle nous permet désormais de proposer à la **quasi intégralité de la population française** un logement en accession sociale à la propriété et ouvre grandement le champs de nos prospects. Nous pouvons certes nous en réjouir mais il serait inconscient, voire en dehors de notre objet social – celui de proposer un logement à tous – de nous en satisfaire pleinement. Les primo-accédants, les ménages à revenus moyens ne doivent pas être écartés de nos produits. Nous nous devons de trouver de nouvelles solutions pour continuer à maîtriser le coût de nos logements par des **mécanismes toujours plus innovants**.

SAINT-FÉLIX

Le Clos de la Taillanderie

Livraison prévisionnelle :
2ème semestre 2025



AIX-LES-BAINS

Cottage Avenue

Livraison prévisionnelle :
2ème semestre 2025



CHALLES-LES-EAUX

Casa Giovanna

Livraison prévisionnelle :
2ème semestre 2025



Rencontre avec **Christange BRUSTIE,** esthéticienne à l'hôtel-spa **Le Lana à Courchevel**



Dans le cadre du lancement de la commercialisation du programme **KLYA à Courchevel**, nous avons rencontré Christange BRUSTIE, dont le dossier, répondant aux critères de plafonds de ressources de l'accession sociale, a été validé par la Commission d'attribution des logements de la Commune.



1. Quels étaient vos besoins ?

Comme dans de nombreuses stations de montagne, **se loger à prix abordable à Courchevel pour les habitants y résidant à l'année** relève d'une mission complexe. Savoisienn Habitat, en partenariat avec la Commune, a mené une opération comprenant des logements en accession sociale à la propriété.

2. Quelles difficultés avez-vous rencontrées dans la concrétisation de votre projet ?

J'ai hérité d'un bien immobilier d'un parent. Mon financement était conditionné à la revente dudit bien qui, afin de bénéficier de la fiscalité la plus avantageuse possible, imposait le respect d'un délai concernant le réinvestissement du prix de la vente. En d'autres termes, **si je ne réinvestissais pas la somme dans le délai imparti, le taux d'imposition s'en trouvait modifié**, déséquilibrant ainsi l'équilibre financier de mon projet d'achat au point de le rendre impossible.

J'étais très stressée et un peu perdue dans toutes ces démarches, la multitude d'interlocuteurs et leur jargon métier spécifique.

3. Quelle a été la valeur ajoutée de Savoisienn Habitat pour vous accompagner sur ce projet ?

La **disponibilité, l'écoute, le conseil et le professionnalisme** d'Edith ABBACUS, Chargée de clientèle et Conseillère en financement et Hélène GUIGUE, Chargée de clientèle. Tout problème avait sa solution, même si on ne la connaissait pas encore ! Sans leur pugnacité et leur expertise, nous n'aurions jamais tenu les délais imposés et mon projet n'aurait pas pu se concrétiser.

4. Que reprenez-vous de cette collaboration ?

Je retiens de cette collaboration **une belle rencontre humaine et un très fort soutien.**



Inauguration Saint-Jeoire-Prieuré : 1ère opération BRS livrée en Savoie

Scannez le QRCode
pour découvrir
l'inauguration en images !



La commune de Saint-Jeoire-Prieuré a confié à Savoisiennne Habitat un projet ambitieux de **requalification de deux sites occupés par deux bâtiments communaux afin de réaliser des logements sociaux** : l'ancienne école maternelle et l'ancienne mairie (également ancienne école primaire), composée de bureaux et logements de fonction.

Nous avons accompagné et conseillé la commune pour :

- › Sécuriser la destination sociale des logements avec le **Bail Réel Solidaire**.
- › **Valoriser le patrimoine historique remarquable** de la Commune.
- › **Reconstruire la ville sur la ville**.

Les opérations « L'Ecolière » et « Le Mont Ronjou » répondent aux objectifs prioritaires de la Commune de Saint-Jeoire-Prieuré :

- › **Pérenniser l'accès social à la propriété**.
- › **Réhabiliter le patrimoine communal historique**.



8 BRS
TVA 5,5 %



3 PSLA
TVA 5,5 %



3 VEFA
TVA 20 %

Prix de vente moyen :



100 %
Accession sociale



100 %
d'entreprises locales



Valoriser le patrimoine historique



ANNÉE DE
RÉALISATION : 2023



RÉHABILITATION



8 LOGEMENTS EN
ACCESSION BRS



1 BÂTIMENT



DU T2 AU T4
DE 53 m² À 98 m²



TERRASSE ET/OU
JARDIN

Le Mont RONJOU

L'ancienne école maternelle a été déconstruite pour faire place à une **nouvelle résidence à taille humaine** : Le Mont Ronjou. Le dispositif mis en œuvre pour cette opération est le **PSLA : Le Prêt Social Location-Accession**.

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accès à la propriété, permettant à des ménages aux revenus modestes (sous plafonds de ressources PSLA) d'acquies leur résidence principale en **deux phases** :

- › Une **phase locative** durant laquelle le locataire-accédant verse au propriétaire bailleur (HLM) une redevance mensuelle constituée d'une indemnité d'occupation assimilable à un loyer, et d'une épargne qui viendra ensuite se déduire du prix de vente du logement. Le locataire-accédant est également redevable des charges de copropriété.
- › Une **phase d'accès** qui permet la levée d'option et le transfert de propriété. Le locataire-accédant devient alors propriétaire de son logement.

Il ne paie plus de loyer mais les mensualités de remboursement de son prêt.

Une construction neuve



ANNÉE DE
RÉALISATION : 2023



RECONSTRUCTION
SUR L'EXISTANT



6 LOGEMENTS EN
ACCESSION SOCIALE : 3
PSLA + 3 VEFA



1 BÂTIMENT



DU T3 AU T4
DE 62 M² À 91 M²



TERRASSE ET/OU
JARDIN



Pose de la 1ère pierre Courchevel : Résidence Klya

Dans de nombreuses communes touristiques, la pression immobilière, amplifiée par la crise sanitaire et la demande corrélée de résidences secondaires « au vert » d'une partie de la population urbaine, freine l'accès au logement des habitants permanents et des travailleurs saisonniers. Les collectivités font face à un **risque d'exode et de changement structurel de la population**. Elles cherchent des solutions pour **faire face à la pénurie de logements abordables** et permettre la construction de nouveaux projets.

Savoisienne Habitat démontre qu'il est possible d'**allier production, efficacité et immobilier à ses valeurs humanistes au service de l'intérêt général**. Du partenariat avec la Commune de Courchevel et Neoxia, acteur reconnu pour ses logements de standing, une nouvelle forme d'accession mixte est née dans un marché immobilier d'exception.



Savoisienne Habitat et Neoxia ont lancé la construction en 2023 d'un programme immobilier mixte de **36 logements en résidence principale, dont 26 logements en accession à la propriété encadrée et 10 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)**, permettant aux acteurs locaux de se loger au plus près de leur activité.



26 logements en accession à la propriété encadrée



10 logements en Bail Réel Solidaire



Surface totale de terrain de 3 088 m²



Surface développée 2 626 m²



Typologie des logements

BRS :
2 T2 • 6 T3 • 2 T4
Accession :
5 T2 • 14 T3 • 5 T4 • 2 T5



Spécificité

Chaufferie bois et réseau de chaleur

Coût de construction TTC

(VRD compris) :

11 500 000 €

Livraison prévisionnelle :

1er semestre 2025

Le Bail Réel Solidaire

Le mécanisme

Le dispositif BRS **facilite l'acquisition d'un logement pour les ménages à revenus modestes en séparant le foncier du bâti.**

Les droits à construire issus du terrain sont la propriété d'un **Organisme Foncier Solidaire (OFS)**, habilité à décliner opérationnellement le dispositif BRS. L'acquéreur, sous conditions de ressources, acquiert les droits réels de son logement. Le ménage **paie uniquement le prix du bâti** au constructeur. Pour la charge issue du foncier, il verse une **redevance réduite** à l'Organisme Foncier Solidaire.

S'il le souhaite, il peut plus tard céder son logement à un **ménage de même profil** avec une plus-value encadrée. Le bail est alors **rechargeable** pour une même durée.



Un dispositif d'intérêt général

Pour les collectivités :

- ✓ Sécuriser de façon pérenne la destination sociale des logements
- ✓ Lutter contre la spéculation immobilière
- ✓ Répondre aux obligations de la loi SRU

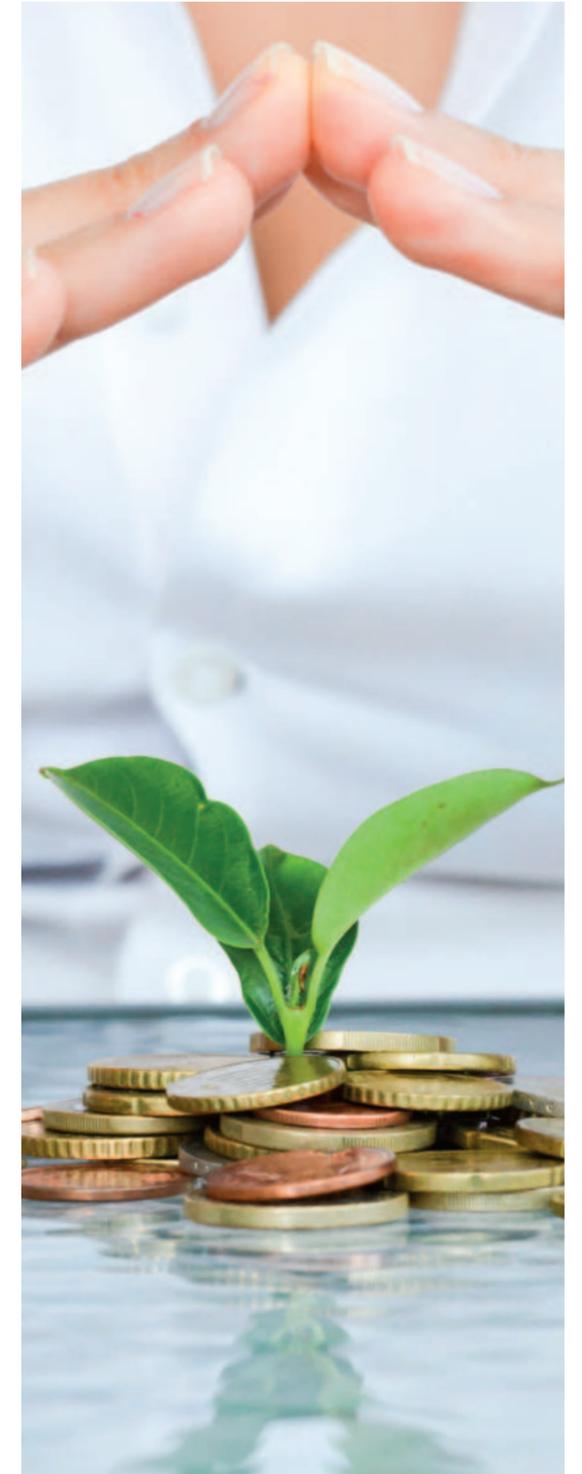
Pour les acquéreurs :

- ✓ Devenir propriétaire 30 % en dessous des prix du marché
- ✓ Frais de notaire réduits
- ✓ Taux de TVA réduit à 5,5 % pour la partie acquisitive
- ✓ Possibilité de bénéficier du prêt à taux zéro
- ✓ Le + Savoisienn Habitat : bénéficier des sécurisations Savoisienn Habitat en cas d'accident de la vie (rachat/relogement)

La garantie anti-spéculative

Le dispositif BRS est conçu comme un système anti-spéculatif avec des clauses spécifiques :

- › L'occupation du logement par le propriétaire en tant que **résidence principale**. Sous certaines conditions, le logement peut également être loué : le loyer sera décidé en accord avec l'OFS et en fonction de l'IRL (Indice de Référence des Loyers).
- › En cas de revente, le **prix de vente, strictement encadré**, ne pourra dépasser le prix d'achat initial indexé de l'évolution de l'indice du Coût de la construction. Par ailleurs, l'acheteur sera soumis aux conditions de ressources prévues au dispositif.





ORSOL

Organisme Régional SOlidaire

ORSOL, l'outil de Savoisienne Habitat pour **réaliser du BRS**

ORSOL est le premier Office de Foncier Solidaire créé en 2018 sous la forme d'une SCIC à l'initiative de 3 Coopératives HLM indépendantes : Savoisienne Habitat, Rhône-Saône Habitat et Isère Habitat, rejoints en 2021 par l'OPAC de la Savoie et, en 2023 par Ain Habitat.

Premier OFS agréé en région AURA, il dispose d'une compétence régionale et a pour mission de promouvoir le BRS « Bail Réel Solidaire » sur ce territoire.

Sur le même modèle que les coopératives qui la composent, ORSOL est un organisme à **but non-lucratif** : les bénéfices éventuels seront systématiquement réinjectés dans des programmes immobiliers et dans l'achat de foncier.

ORSOL est rompu aux deux champs d'expertise assurant le succès des opérations : l'immobilier d'une part, et le conseil et l'accompagnement des clients d'autre part.

ORSOL bénéficie d'une solide expérience dans le suivi du patrimoine foncier et les investissements ; et **conçoit des opérations de promotion immobilière à vocation sociale en assurant une commercialisation adaptée et sécurisée.**

Au 31/12/2023, ORSOL compte presque 700 logements en BRS en Rhône-Alpes :

- › 440 logements livrés ou en production,
- › 250 logements en projets validés en comité d'engagement.

L'actionariat d'ORSOL s'est élargi en 2022 avec l'entrée au capital d'Ain Habitat et de l'OPAC, qui pour l'heure n'ont pas encore de production en cours au sein d'ORSOL.

Le **Bail Réel et Solidaire** est le dispositif juridique qui permet à ORSOL, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS), de **dissocier le foncier du bâti** pour faire baisser les prix des logements de 30 à 40 % (tous avantages confondus) en garantissant un effet anti-spéculatif.

Le prix du logement se décompose en une part acquisitive et une part locative :

› **La part acquisitive : le logement**

L'acquéreur, sous conditions de ressources (identiques aux plafonds PSLA), acquiert les droits réels de son logement par un contrat en VEFA.

› **La part locative : le foncier.**

L'OFS demeure propriétaire du terrain sur lequel est construite l'opération. L'acquéreur verse un loyer à l'OFS pour la part foncière après la signature d'un bail.



5^{ème} journée du réseau des OFS

Les 21 et 22 novembre 2023 se sont tenues les journées du réseau des OFS, organisées par le réseau lyonnais. Signe fort de reconnaissance de notre expertise, deux autres OFS ont été sollicités pour participer à l'organisation de cette journée : ORSOL et Grand Lyon Habitat.

Et demain ?

Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

Stratégie intercoopératives de mutualisation de ressources

Nous engageons, en partenariat avec nos coopératives « sœurs » Rhône-Saône Habitat et Isère Habitat, une stratégie d'alliance pour mutualiser nos moyens et gagner en compétitivité.

4 axes de développement stratégiques ont été retenus. Les réflexions relatives au cadre juridique et financier sont en cours.



Agence immobilière Appart & Sens

Dans le cadre de la stratégie de renforcement des liens entre les 3 coopératives, Rhône-Saône Habitat, Isère Habitat et Savoisienn Habitat s'associent au sein d'une agence immobilière afin de créer des outils mutualisés pour développer de **nouveaux services immobiliers**.



L'agence Appart & Sens est **une agence immobilière solidaire et responsable**, créée en 2017.

Elle a 2 activités principales :

- **Gestion locative responsable**, en louant des biens à des personnes solvables qui ont du mal à se loger (CDD, période d'essai, contrat d'intermittent, femme seule avec enfant(s)...)
 - **Investissement responsable** : conseils aux promoteurs et commercialisation, conseils aux particuliers, montage PLS privé conventionné ANAH, gestion locative.

Le modèle économique et le montage juridique et financier sont en cours de finalisation.

Évolution des plafonds de revenus et du zonage en 2024

Au 1er janvier 2024, les **plafonds de revenus du BRS et du PSLA ont été revalorisés** de façon significative au niveau du PLS accession : ils augmentent de 50 % en moyenne par rapport à 2023. Le public éligible aux produits d'accession sociale s'élargit considérablement, nécessitant un ajustement de nos politiques de commercialisation.

Un **zonage B1 supplémentaire est créé pour 7 communes en Savoie** (passage de C à B1).

Deux communes basculent en A : Aix-les-Bains et La Motte-Servolex.

Le **prêt à taux zéro est maintenu en zones B2 et C**.

Catégorie des ménages	Zones Abis et A	Zone B1	Zones B2 et C
1 personne seule	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	13 116 €	12 005 €	9 368 €

Rapport sur la gouvernance de l'entreprise



Composition du Conseil d'Administration et mandats

Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux et du directeur général au sens de l'article L 225-102 3ème alinéa du code de commerce - Savoisienn Habitat

NOM Prénom	Mandat d'Administrateur	Mandat
BOLLON Jean	Administrateur - Président d'honneur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur -ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat -SAS S.S.L.I.	
CARRON Marie-Pierre	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat -ORSOL	
CHEVALLIER Anne	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	Directrice Générale ADIL
COMBAZ Laure	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
MUGNIER Delphine	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	Directrice Générale Adjointe ASDER
FAQUIN Bernard	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat - SAS S.S.L.I.	
GAUTEUR Nicolas représentant la SA HLM Le MONT-BLANC	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - TERACTION - SCIC SA OFS SO ALPES	Directeur Général SA HLM LE MONT-BLANC
INDIGO André	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -ISÈRE HABITAT	
LAILY Cyril	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	Président SAVOISIENNE HABITAT Directeur Agence Grenoble Alpes
LINOSSIER Alain	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat -ISÈRE HABITAT -SAS S.S.L.I.	
PASQUIER Eric	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
RASTIER Benoit	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -MEDEF -2SAVOIE EVENT	
SIRACOSKY Jackie	Administrateur représentant les locataires -SAVOISIENNE HABITAT	
TAILLOT Raphaël	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -RHÔNE-SAÔNE HABITAT Administrateur représentant Isère Habitat -O.F.S. ORSOL -SARA Aménagement -Appart & Sens	Directeur Général ISÈRE HABITAT
TESNER Denis représentant COOP HLM DÉVELOPPEMENT	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -ISÈRE HABITAT -I.D.E.S -GRAND DELTA HABITAT	
CECILLON Arnaud représentant la COOP HLM RHÔNE-SAÔNE HABITAT	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - OFS ORSOL - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - SCIC AGORA Administrateur représentant Rhône-Saône Habitat -Appart & Sens	Directeur Général RHÔNE-SAÔNE HABITAT
VIAUD Frédéric	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
RABILLARD Samuel	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat - RHÔNE-SAÔNE HABITAT - SA HLM LE MONT-BLANC - SAS S.S.L.I -ORSOL -Appart & Sens	Directeur Général SAVOISIENNE HABITAT

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois.

Renouvellement des mandats d'administrateurs



Le mandat de la Coopérative HLM RHONE-SAONE HABITAT, représenté par **Monsieur Arnaud CECILLON**, Directeur Général, arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de **Monsieur André INDIGO** arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de la S.A. SAVOIE MONT-BLANC, représentée par **Monsieur Nicolas GAUTEUR**, Directeur général, arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de **Monsieur Cyril LAILY**, également Président du Conseil d'administration, arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de **Monsieur Raphaël TAILLOT** arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de la COOP HLM Développement, représentée par **Monsieur Denis TESNER**, Directeur adjoint, arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.

Non renouvellement et démission



Le mandat de **Monsieur Benoît RASTIER** arrive à expiration, il ne souhaite pas renouveler son mandat.



Monsieur Alain LINOSSIER, dont le mandat arrivait à échéance à l'issue de l'assemblée générale 2026, a démissionné de son poste d'administrateur par courrier du 22 janvier 2024.

Capital et actionnariat de la société (au 04/04/2024)

	Capital au 31/12/2023	Nombre d'actionnaires	%	Capital au 04/04/2024	Nombre d'actionnaires	%
GROUPE A : Coopérateurs bénéficiant des prestations de la société						
LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES	64 €	4	0,10%	64 €	4	0,10%
SALARIES	2 160 €	45	1,16%	1 968 €	41	1,05%
CMI	4 288 €	89	2,29%	4 288€	89	2,28%
VEFA	37 872 €	788	20,26%	38 048€	793	20,29%
RÉGIE	4 320 €	98	2,52%	4 368€	99	2,53%
LOCATAIRES	31 040 €	960	24,68%	31 232 €	967	24,75%
	79 744 €	1984	51,00%	79 968 €	1993	51,00%
GROUPE B : Personnes physiques ou morales autres						
ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES	2 096€	45	2,77%	2 096€	45	2,77%
	2 096€	45	2,77%	2 096 €	45	2,77%
GROUPE C : Personnes morales ayant un statut coopératif ou HLM						
RHÔNE SAÔNE HABITAT	4 000 €	1	5,28%	4 000 €	1	5,28%
SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	4 000 €	1	5,28%	4 000 €	1	5,28%
COOP HABITAT DÉVELOPPEMENT	15 008 €	1	19,82%	15 008 €	1	19,82%
CAISSE D'ÉPARGNE	4 000 €	1	5,28%	4 000 €	1	5,28%
CRÉDIT COOPÉRATIF	4 000 €	1	5,28%	4 000 €	1	5,28%
SA HLM MONT BLANC	4 000 €	1	5,28%	4 000 €	1	5,28%
	35 008 €	6	46,23%	35 008 €	6	46,23%
TOTAUX	116 788 €	2035	100%	117 072 €	2 044	100%

Rapport sur l'exercice comptable



Synthèse du résultat comptable

Le compte de résultat consolide toutes les activités ayant un impact sur le résultat comptable de l'entreprise. Il répertorie de manière exhaustive les charges et les produits engendrés au cours de l'exercice comptable.

Le total des produits de l'année 2023 s'élève à 31 867 691 € contre 30 947 799 € de charges, dégagant ainsi **un bénéfice après impôt d'un montant de 919 892 €**.

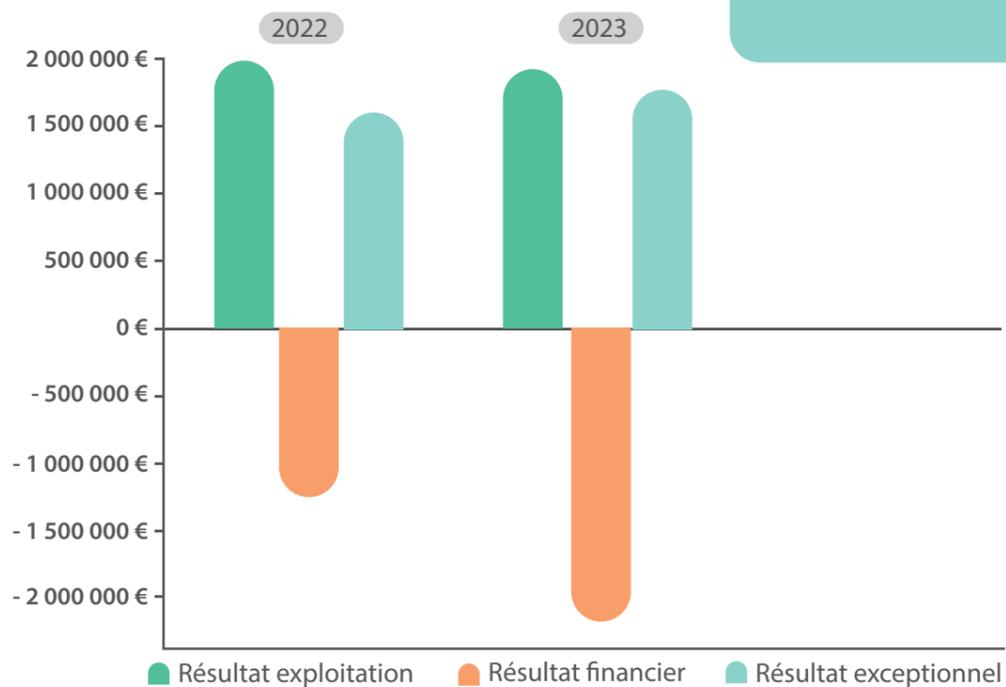
Ce résultat global se décompose ainsi : un résultat d'exploitation excédentaire de 1 807 029 €, un résultat financier déficitaire de -2 451 564 € et un résultat exceptionnel excédentaire de 1 564 427 €.

Une année 2023 en tension avec un coût des emprunts toujours plus élevé et des marges plus serrées sur l'accession sociale. Cette année, le résultat net par activité se décompose comme suit : accession sociale 71 127 € (756 054 € en 2022), location et régie -232 723 € (334 716 € en 2022), CMI 3 203 € (96 282 € en 2022), syndic 195 907 € (85 810 € en 2022) et transactions 882 378 € (1 069 931 € en 2022).

Une dégradation générale des marges sur l'ensemble des métiers, à l'exception de l'activité de syndic, des prestations de service portées par une belle dynamique de croissance sur les revenus (+10%) et beaucoup moins impactées par la hausse des taux d'intérêt.

Côté ressources humaines, l'entreprise compte 58 salariés en 2023 contre 58 en 2022.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2022-2023



Affectation du résultat

ORIGINES	
Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933,01
Résultat de l'exercice 2023	919 892,03
Résultat SIEG	485 108,72
Résultat HORS SIEG	434 783,31
TOTAL	2 061 825,04

AFFECTATIONS DES RÉSERVES	
Réserve légale	0,00
Autres réserves :	919 892,03
Réserves sur cessions immobilières SIEG	902 418,32
Réserves sur cessions immobilières HORS SIEG	270 437,23
Réserves diverses SIEG	-417 309,60
Réserves diverses HORS SIEG	164 346,08
Dividendes	0,00
Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933,01
TOTAL	2 061 825,04

Il est rappelé que le bénéfice généré par la société est intégralement réinvesti dans le financement des nouvelles opérations.



Synthèse des activités

› Activité VEFA-PSLA et Lotissements

L'année 2023 fut marquée par des **taux interbancaires particulièrement élevés**, avec un Euribor 3 mois affichant une moyenne annuelle de 3,24% (contre 0,17% en 2022). À cela s'ajoute le fait que les livraisons de l'année se sont effectuées à des niveaux de marges inférieurs à ceux de l'année précédente. Le **chiffre d'affaires a reculé de 17%**, principalement en raison d'un **nombre moins élevé de livraisons de logements et de locaux professionnels** (avec 19 ventes de moins en 2023). Cette baisse est partiellement compensée par la **belle dynamique des prestations de services refacturées** (+338 K€ en 2023).



CRUET

Les Jardins de Jade - Modèle Elio



CHAINAZ-LES-FRASSES

Les Balcons de Samare



Le Mont Ronjou

SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

› Activité CCMI

L'activité de construction de maisons individuelles **continue de se développer**, avec **8 livraisons en 2023** (contre 7 en 2022), représentant un **chiffre d'affaires de 1 937 K€** (+24% par rapport à 2022), une provision pour risque sur une maison individuelle est comptabilisée pour 76 K€.

› Activité locative

Le patrimoine locatif de l'entreprise comprend **1 053 logements d'habitation** (y compris les foyers et les résidences) ainsi que **23 locaux commerciaux**.

Le chiffre d'affaires locatif (incluant la récupération de charges locatives et hors PSLA) s'établit à **7 085 K€ en 2023** contre 6 823 K€ en 2022, soit une **progression de 4%**. L'activité locative a été fortement impactée par la **hausse des taux d'intérêts bancaires**, notamment avec le **taux du livret A à 3%** (servant d'index à nos prêts locatifs conventionnés) pour une grande partie de l'année 2023 (hausse au 1er février 2023). Concrètement, cette hausse des taux d'intérêt s'est traduite par une **augmentation de 100% des charges financières de nos emprunts locatifs** (1 146 K€ en 2022 contre 2 297 K€ en 2023).

Il est à noter que nous avons **amorti notre parc locatif cette année à hauteur de 2 903 K€**, constituant ainsi une réserve future de résultat pour Savoissienne Habitat.

Le **suivi personnalisé de nos locataires par l'équipe de gestion locative** a permis de maintenir le **taux de vacance et le taux d'impayés à des niveaux particulièrement bas**, respectivement 0,48% et 2,46%.

Les deux autres activités de la Direction de la Gestion Immobilière continuent de se développer.

De plus en plus de propriétaires nous confient leurs biens en gestion : **392 logements gérés en 2023** contre 317 en 2022.

Il convient de rappeler que soucieuse de pleinement développer son activité sociale, Savoissienne Habitat a initié en 2019 l'**intermédiation locative** qui permet de proposer des logements du parc privé à des personnes à revenus modestes et nécessitant un **accompagnement social**.



BASSENS

La résidence DUPARK



CHALLES-LES-EAUX

Le Domaine de Couty



LE BOURGET-DU-LAC

La Timonière

› Activité Syndic

Avec un portefeuille de **226 copropriétés**, l'activité de gestion de syndic de copropriétés continue de se développer et génère un **chiffre d'affaires en 2023 de 1 164 K€**. Cette reconnaissance des copropriétaires témoigne du service de proximité et de qualité offert par nos équipes.

CHAMBÉRY

Les Jardins de l'Opéra



LA MOTTE-SERVOLEX

Résidence Saint-Anne



› Activité Transactions

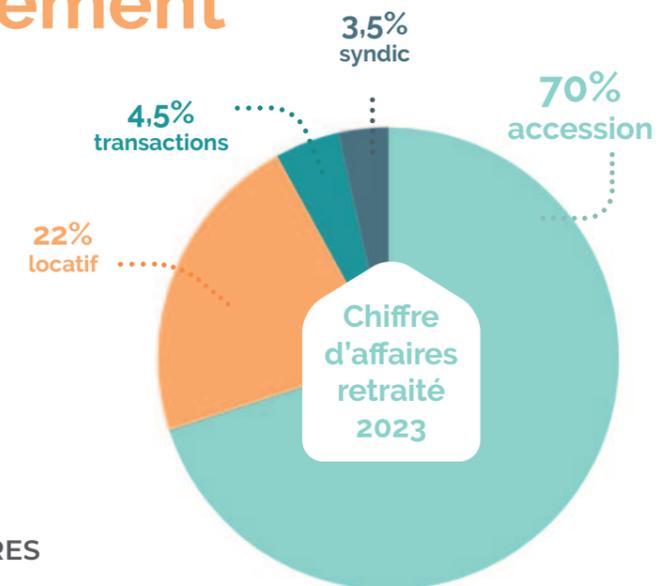
Malgré un contexte de taux d'intérêt défavorable, l'activité transactions maintient sa bonne dynamique et permet notamment à l'entreprise d'absorber une partie des pertes de marges constatées sur les autres activités. Elle a généré en 2023 plus de **1 538 K€ de prix de cession** (pour 8 logements et 1 garage vendus à nos locataires ou à d'autres ménages).



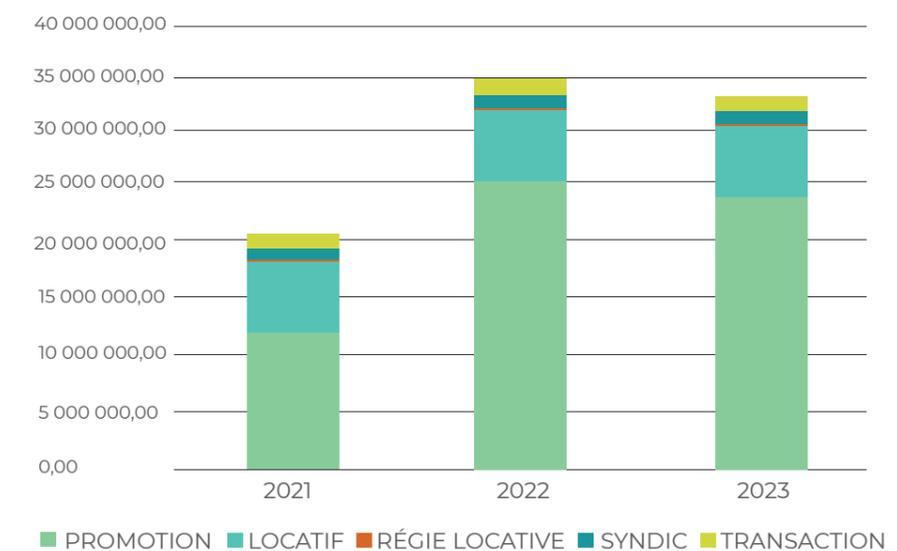
Chiffre d'affaires, autofinancement et fonds de roulement

Le chiffre d'affaires retraité 2023 de la société se répartit comme suit : 70% en accession (vente de terrains, logements/locaux professionnels et CMI), 22% pour le locatif (incluant la régie locative), 4,5% pour la transactions et 3,5% pour l'activité syndic de copropriétés.

Le chiffre d'affaires 2023 recule de 1 857 K€ entrainé par la dynamique baissière de l'accession sociale.



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES "RETRAITÉ" PAR ACTIVITÉS



La trésorerie potentielle dégagée par l'exploitation de la société se dégrade de 2,1 Mn€ de capacité d'autofinancement brute (2,1 Mn€ en 2023 contre 4,2 Mn€ en 2022) sous l'effet de la baisse du résultat net cette année.

Les grands équilibres financiers sont respectés avec un fonds de roulement de 31,2 Mn€ représentant un an de charges de fonctionnement. Le ratio d'autonomie financière, révélateur de la solvabilité de la coopérative, augmente entre 2022 et 2023 pour atteindre 33,2%.

Conventions réglementées

La liste des conventions suivantes approuvées par le Conseil d'administration au cours des exercices antérieurs s'est poursuivie en 2023 :

- › La **SAS SSLI** : convention de prestations comptables et juridiques pour **18 658,58 €**
- › La **SAS SCIC ORSOL** : convention de gestion comptable et financière et de gestion des baux pour **71 891,63 €**
- › La **SCCV Clos des Vignes** : convention de prestations de services pour **25 995 €**
- › La **SCCV Les Charmilles** : convention de prestations de services pour **205 575,13 €**
- › La **SCCV Bois Joli** : convention de prestations de services pour **58 137,50 €**
- › La **SCCV Klyâ** : convention de prestations de services pour **416 742,31 €**
- › La **SCCV Belvédère** : convention de prestations de services pour **37 829,50 €**

La liste des nouvelles conventions approuvées par le Conseil d'administration au titre de l'exercice comptable 2023 :

- › La **SCCV Pont Pierre** : convention de prestations de services pour **125 150,83 €**

BASSENS

SCCV Clos des Vignes



BISSY

SCCV Les Charmilles



COURCHEVEL

SCCV Klyâ



CHAMBÉRY

SCCV Bois Joli



GRÉSY-SUR-AIX

SCCV Pont Pierre

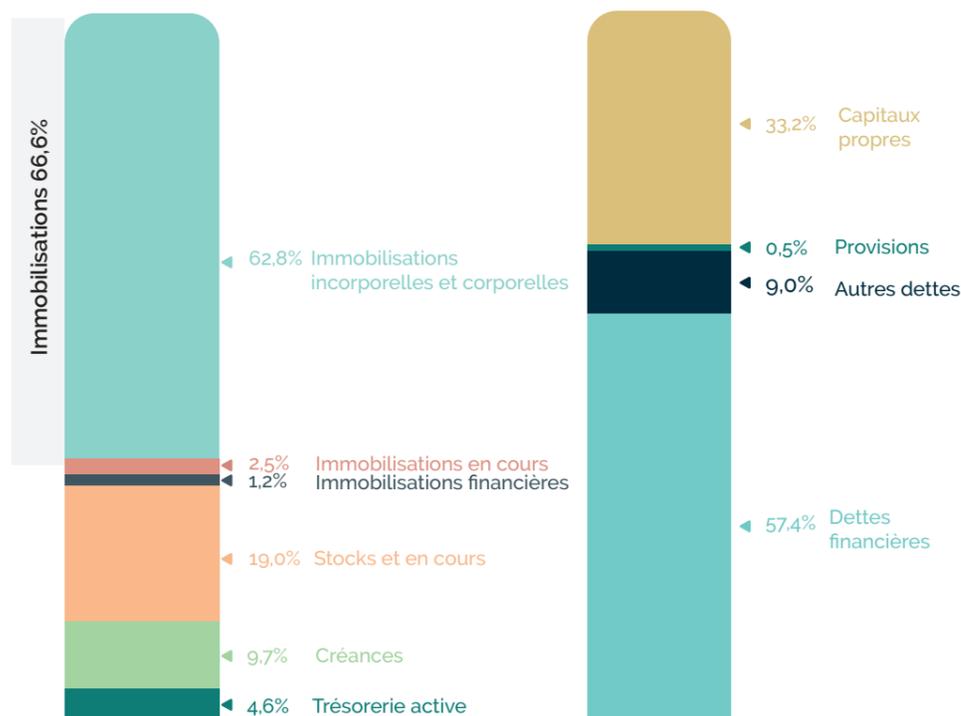


Synthèse du bilan comptable

L'inventaire au 31 décembre 2023 de tous les biens et droits détenus par l'entreprise (l'actif) ainsi que les ressources qui ont permis le financement (le passif) fait ressortir un total de bilan de 193,5 Mn€.

BILAN DE SYNTHÈSE (Données en millions d'euros)

ACTIF	193.49	PASSIF	193.49
Immobilis. incorpor. et corpor.	121.59	Capitaux propres	64.23
Immobilisations en cours	4.87	Provisions	0.90
Immobilisations financières	2.37	Dettes financières	110.99
Stocks et en cours	36.85	Autres dettes (Inclus PCA)	17.37
Créances	18.85		
Trésorerie active	8,96		



› Actif immobilisé

Les immobilisations représentent **66,6% du bilan soit 128,8 Mn€** en 2023 contre 125,6 Mn€ en 2022. Elles font ressortir **une croissance de notre patrimoine locatif de près de 8 Mn€** (en valeur brute).



› Capitaux propres et provisions pour risques et charges

Le niveau élevé des capitaux propres (**64,2 Mn€ en 2023** contre 63,4 Mn€ en 2022) assure un bon niveau de garantie auprès de nos créanciers. Son augmentation provient essentiellement du bénéfice 2023 (0,9 Mn€) réinjecté dans nos réserves afin d'assurer le financement de nos nouveaux programmes.

Les provisions pour risques et charges se maintiennent à **1 Mn€ en 2023**.

› Dettes et produits constatés d'avance

Les dettes totalisent **128,4 Mn€** dont 111 Mn€ de dettes financières (contre 115 Mn€ en 2022), 9,5 Mn€ de dettes diverses et 7,8 Mn€ de produits constatés d'avance.

Les produits des ventes de lots en cours atteignent **7,7 Mn€**, reflétant le bon niveau des futures livraisons sur l'année 2024 (en comparaison nous avions 6,1 Mn€ au bilan 2022).

› Actif circulant

L'actif circulant s'élève à **64,8 Mn€**, avec un niveau de stocks et d'en-cours toujours aussi élevé (représentant 19% du total du bilan), témoignant de nombreux programmes d'accessions en cours de chantier.

Les **créances sont en progression d'environ 2,7 Mn€** avec des apports en compte courant en hausse (3,4 Mn€ sur SCCV Klya, 1,3 Mn€ sur la SCCV la Bobine etc...). Les **disponibilités sont en baisse de 4,4 Mn€** avec un portage en fonds propres plus important de nos opérations, et des souscriptions au capital et en comptes courants d'associés de nos filiales dans le but de limiter le recours aux financements bancaires et ainsi limiter l'impact des charges financières sur nos marges.

Le 239 BASSENS- Septembre 2023



Filiales et participations

Dénomination	Forme juridique	Objet	Capital social 2023	Participation 2023
Tableau des Filiales (définition juridique : + de 50% du capital détenu par la société mère)				
Isère Habitat	SCP HLM	Promotion immobilière	711 660,00	500 369,12 70,3%
SCCV Belvédère (*)	SCCV	44 Logements à BARBERAZ	700 000,00	600 000,00 85,7%
Tableau des Participations (de 10% à 50% du capital détenu par la société mère)				
SSLI	SAS	Construction, acquisition et gestion de logements intermédiaires	100 000,00	40 000,00 40,0%
ORSOL	SCIC SAS	BRS (bail réel et solidaire) : bail dissociant le bâti du foncier dans le neuf et l'ancien	904 230,00	300 000,00 33,2%
SCCV Charmilles	SCCV	80 logements en accession et 6 commerces à BISSY (opération Jardins de Calvary)	1 500,00	750,00 50,0%
SCCV Bobine	SCCV	111 logements à CHAMBÉRY	1 500,00	750,00 50,0%
SCCV Granges Montcharvet	SCCV	20 logements en accession et 2 locaux communaux aux ADRETS (38)	1 500,00	450,00 30,0%
SCCV Le Clos des Vignes (*)	SCCV	46 logements à BASSENS	10 000,00	3 000,00 30,0%
SCCV Bois Joli (*)	SCCV	32 logements à CHAMBÉRY	1 500,00	750,00 50,0%
SCCV Klyâ (*)	SCCV	36 logements à COURCHEVEL	2 000,00	660,00 33,0%
SCCV Petit bois	SCCV	65 logements à SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ	2 000,00	800,00 40,0%
SCCV Chartreuse de Parme	SCCV	56 logements en accession à CHAMBÉRY	1 500,00	600,00 40,0%
TOTAL DES PARTICIPATIONS				1 448 129,12

(*) Prises de participations prises au titre de 2023

Synthèse des autres titres immobilisés

Dénomination	Montant des titres détenus au 31 décembre 2023
SFHC	1 000,00
Caisse d'Épargne	1 000,00
Crédit Agricole	45,73
Sté d'Aménagement de la Savoie (SAS)	1 524,49
SDHC	30 003,84
Rhône Saône Habitat	4 000,00
SA Mont Blanc	1 712,00
Sté caution mutuelle CIF - CAUTIALIS	571,50
Fonds de garantie SCMCIF	14 753,35
SCCV Jardins de Claire	10,00
Crédit coopératif	861 853,75
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	916 474,66

Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
266					0	56	2	1	3	10	16
1 738 446					0	882 357	14 329	24 548	264 939	268 063	571 879
8,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
						2,79%	0,05%	0,08%	0,84%	0,85%	1,81%

› (A) Tranches de retard de paiement

Nombre cumulé de factures concernées	266					0	56	2	1	3	10	16
Montant cumulé des factures concernées	1 738 446					0	882 357	14 329	24 548	264 939	268 063	571 879
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	8,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							2,79%	0,05%	0,08%	0,84%	0,85%	1,81%

› (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	Non inclus les quittancements (non considérés comme des factures)
----------------------------	---

› (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon délais convenus avec chaque fournisseur Délais légaux : -	Délais contractuels : selon délais convenus avec chaque client Délais légaux : -
--	--	---

Total des achats HT	20 166 698	CA total de l'exercice	31 632 057
0 jour (indicatif) = dec 23	1 à 30 jours = nov 23	31 à 60 jours = oct 23	61 à 90 jours = sept 23
		91 jours et plus	



Rapport d'activité accession

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par notre coopérative d'Hlm avec la Société de garantie de l'accession Hlm, je viens dans le présent document vous présenter mon rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2023. Celui-ci aborde successivement :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production,
- Les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués

› Définition des opérations entrant dans la SGA HLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit :

- › La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- › L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- › Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

› Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- › Du coût de production comptabilisé en stocks,
- › Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

› Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

› Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI prévoient (ou ne prévoient pas) la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 10 janvier 2024 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 3 507 101 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 1 986 533 euros.

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

Notre demande de garantie a été validée lors de la séance du 10 avril 2024 du conseil d'administration de la SGAHLM.

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

- Encours réel déclaré au 31/03/2023 : 3 507 101 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2023 : 5 169 000 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2023 : 8 205 000 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2023 : 8 687 000 euros

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2023 les opérations suivantes en VEFA / PSLA :

- › Les opérations en direct et en projet
- › Les opérations en direct sous ordre de service
- › Les opérations en direct et livrés (DAT)

Notre organisme d'Hlm a des participations dans les SCI suivantes, classées en fonction de leur stade d'avancement :

- › Les SCI concernant des opérations en projet,
- › Les SCI concernant des opérations en cours,
- › Les SCI en phase de dissolution.

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM

Le résultat de l'activité soumise à la SGAHLM après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de 610 181 euros.

Il se décompose comme suit :

- › Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la coopérative d'Hlm est de 1 531 177 euros,
- › Les facturations et les produits financiers remontés des SCI s'élèvent à 174 euros,
- › Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à 1 166 969 euros,
- › Le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité s'élève à 920 996 euros.

Les clés de répartition utilisées pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession sont les suivantes :

- › Le coût en personnel et les fournitures de l'administration sont imputés en équivalent temps plein soit 52 % pour l'activité d'accession ce qui donne 1 017 187 euros,
- › Les autres éléments sont imputés en fonction de la surface au sol utilisée (ou des millièmes de copropriété), soit 48 % pour l'accession et aboutit à supporter 149 782 euros.

Tableau de ventilation des charges et des produits par activité au format HLM

PRODUITS	TOTAL (À VENTILER)	VENTILATIONS					
		GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRÊTS ACCESSIONS	AUTRES ACTIVITÉS	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILÉS
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
Produits d'exploitation (hors récupération des charges locatives)	28 752 067,85	6 802 235,12	17 133 374,97	3 276 705,11	0	1 248 750,77	291 001,88
Produits financiers	257 295,43	9 998,47	173,89	0	0	8 135,40	238 987,67
Produits exceptionnels	1 950 723,25	579 378,88	41 095,33	1 906,30	0	1 329 866,55	1 523,81
SOUS-TOTAL	30 960 086,53	7 391 612,47	17 174 644,19	3 278 611,41	0	2 586 752,72	528 465,74
Excédent de récupération des charges	12 951,65	18 744,65	544,00				6 337,00
TOTAL PRODUITS (A)	30 973 038,18	7 410 357,12	17 175 188,19	3 278 611,41	0	2 586 752,72	522 128,74

CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES (À VENTILER)	VENTILATIONS					
		GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRÊTS ACCESSION	AUTRES ACTIVITÉS	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
Charges d'exploitation	26 957 990,51	4 914 168,85	15 360 011,13	3 590 971,74	0	936 186,31	2 156 652,49
Charges financières	2 708 859,64	2 296 966,02	276 327,60	25 693,99	0	14 690,00	95 182,03
Charges exceptionnelles	386 296,00	162 684,31	7 672,72	852,93	0	214 588,14	497,90
SOUS-TOTAL	30 053 146,15	7 373 819,18	15 644 011,45	3 617 518,65	0	1 165 464,45	2 252 332,42
Insuffisance de récupération des charges							
TOTAL DES CHARGES (B)	30 053 146,15	7 373 819,18	15 644 011,45	3 617 518,65	0	1 165 464,45	2 252 332,42

RÉSULTAT (PRODUITS- CHARGES)	919 892,03	36 537,94	1 531 176,74	338 907,24	0	1 421 288,27	-1 730 203,68
Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		269 260,88	920 995,97	196 943,36	0	343 003,47	1 730 203,68
Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	919 892,03	-232 722,94	610 180,77	-535 850,60	0	1 078 284,80	

Savoisienne Habitat en quelques données clés

(au 31/12 2023)

	2023	2022	2021	2020	2019
Total Bilan (en Mn€)	193,49	196,49	202,76	177,54	171,55
Dont capitaux propres	64,23	63,69	60,39	58,10	55,72
Résultat après impôt (en Mn€)	0,92	2,34	2,41	2,16	2,06
Résultat exploitation	1,80	1,91	1,80	1,51	1,56
Résultat financier	-2,45	-1,25	-0,80	-0,67	-0,68
Résultat exceptionnel (inclus IS)	1,56	1,68	1,41	1,31	1,18
Nb salariés (Equivalent temps plein)	55,98	53,16	49,8	47,7	46,8

Activité Promotion

Nb ventes d'appartements	95	114	50	53	47
Nb ventes de CMI	8	7	2	9	5
Nb ventes de terrains	13	14	16	5	10
CA Promotion (en Mn€)*	23,21	25,35	11,84	14,35	11,85

(*) Depuis 2019, les coûts internes de promotion ne sont plus comptabilisés en chiffre d'affaires mais en comptes de stocks

+ Activité Promotion SCCV

Nb de ventes d'appartements	0	1	3	16	13
-----------------------------	---	---	---	----	----

Activité Location

Nb de logements d'habitat (inclus foyers)	1053	1082	1073	976	886
Nb de locaux commerciaux	23	23	24	20	20
CA Locatif (en Mn€)**	7,09	6,82	6,23	5,86	5,23

(**) Inclus récupérations de charges locatives et RLS - Hors redevances locatives PSLA

Activité Gérance locative

Nb de logements gérés en régie	392	317	288	253	241
CA Régie locative (en Mn€)	0,17	0,15	0,15	0,11	0,10

Activité Syndic

Nb de copropriétés	226	205	200	188	175
Nb de lots	7 500	6 306	6 327	5 820	5 460
CA Syndic (en Mn€)***	1,16	1,04	0,98	1,11	0,81

(***) Inclus produits des activités annexes

Activité Transactions - Ventes HLM

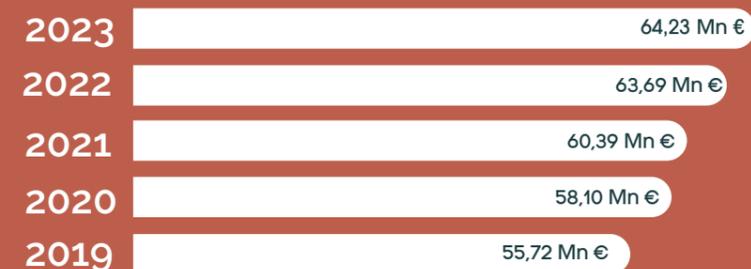
Nb de transactions	9	10	11	9	10
Prix de cession des logements vendus (en Mn€)	1,54	1,67	1,44	1,31	1,23



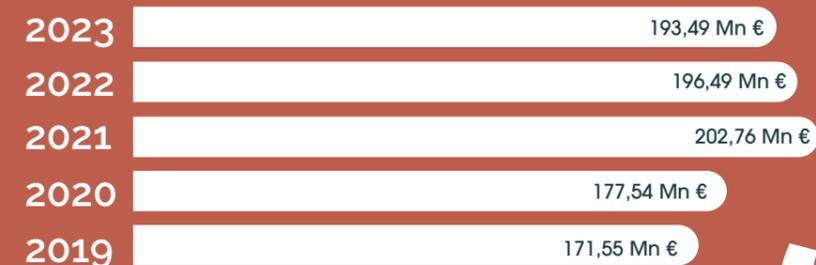
ANNÉE



ANNÉE



ANNÉE



Autres indicateurs financiers 2023 (En Mn €)

Capacité d'autofinancement brut	2,09
Autofinancement net	0,07
Fonds de roulement	31,17
Besoin en fonds de roulement	38,51
Trésorerie active	8,96

chiffres clés



Savoisienne habitat

**ACCUEIL GÉNÉRAL
DE SAVOISIENNE HABITAT**
400, rue de la Martinière, Bassens
73025 Chambéry Cedex

Tél. 04 79 33 37 45
infos@savoisienne.com

SUIVEZ-NOUS



www.savoisienne.com