

Rapport de gestion

Assemblée Générale
Mixte du 27 mai 2025

20
24



Savoisienne habitat

Sommaire

RAPPORT D'ACTIVITÉ

04 **Éditos**

07 **Contexte économique 2024**

10 **Contexte social et réglementaire 2024**

12 **Savoisienne Habitat en 2024**

- › Reprise des mises en chantier
- › Les Plans de Travaux
- › Évolution du Plan de Concertation Locative
- › Cotation de la demande de logement social
- › Plateforme "Louer Solidaire" de Grand Chambéry
- › Nos projets en montagne
- › Lancement d'une démarche environnementale
- › Gouvernance coopérative et Ressources Humaines
- › Commercialisation : signes positifs pour 2025
- › AURA HLM Savoie
- › Nos temps forts en images

NOS PÔLES D'ACTIVITÉ

41 **Développement**

42 **Promotion immobilière**



46 **Gestion immobilière**

48 **Maison individuelle**

50 **Filiales**



52 **Évolution de la société**

RAPPORT FINANCIER

57 **Résultat comptable**

58 **Activités**



61 **Affectation du résultat**

62 **Indicateurs et ratios financiers**

63 **Autres titres immobilisés**



65 **Rapport d'activité accession**

67 **Ventilations**

68 **Délais de paiement des fournisseurs et clients**

RAPPORT DE GOUVERNANCE

70 **Conseil d'administration**



71 **Commissions**

72 **Mandats au Conseil d'administration**

73 **Capital et actionariat**

74 **Filiales et participations**

76 **Conventions réglementées**



78 **Chiffres clés**



Cyril LAILY,
Président



Le logement social est bien plus qu'un simple toit : il incarne un **engagement**, une **promesse de stabilité**, un **levier de solidarité**, de **(re) construction** et d'**émancipation** pour des milliers de familles. En Savoie, Savoisienn Habitat, coopérative HLM engagée, porte haut les **valeurs de résilience et de renouveau**, en s'adaptant aux défis d'aujourd'hui tout en construisant l'avenir.

Face aux mutations sociales et économiques, aux enjeux climatiques et aux tensions du marché immobilier (RT2025, coûts de construction...), notre coopérative fait preuve d'une résilience exemplaire, forte de son **modèle économique et social**. En repensant nos fondamentaux économiques, nos modes de construction, en rénovant nos copropriétés pour les rendre plus économes en énergie et en soutenant nos locataires face aux difficultés du quotidien, nous nous sommes mobilisés pour relancer notre activité et asseoir notre rôle d'acteur **solidaire et durable**. Alors qu'en 2023 nous comptions 250 logements en production, Savoisienn Habitat clôt son exercice 2024 à un nombre de logements en chantier de plus de 400 logements !

Cette résilience repose sur un **ancrage territorial fort** et sur une **gestion coopérative** qui privilégie l'**intérêt collectif et solidaire**. Grâce à une **écoute active des besoins** de nos habitants et à une **collaboration étroite avec les collectivités locales**, nous adaptons nos réponses aux réalités du terrain, garantissant ainsi un logement de **qualité et accessible** à tous mais aussi proposant de nouveaux projets **innovants d'intérêt général** appelés par les collectivités. C'est ainsi que nous renforçons notre production de maisons de santé pour le compte des collectivités ou en maîtrise d'ouvrage directe, que nous mobilisons le droit de préemption délégué par les communes ou le préfet pour engager des opérations complètes en logement social, que nous renforçons en Tarentaise la production de logements pour les habitants permanents qui ne peuvent plus, avec leur seul salaire, se loger.

Si la résilience nous permet de faire face aux crises traversées pour mieux relancer notre activité, le renouveau nous pousse à aller plus loin et garder ce temps d'avance stratégique. À Savoisienn Habitat, nous portons une **vision ambitieuse du logement social**, où innovation et engagement social se conjuguent pour imaginer l'habitat de demain, dans un contexte où l'État ne porte toujours pas à hauteur de nos attentes les politiques du logement espérées.

Cela passe par une **construction plus verte**, intégrant des matériaux durables et des solutions énergétiques performantes, mais aussi par une gestion plus intelligente, grâce au **numérique et à la modernisation** de nos services. Outre le développement, le maître mot de 2025 porté par le Conseil d'Administration est la **consolidation et la modernisation de nos pratiques**.

C'est aussi mieux **travailler ensemble entre sociétés coopératives**, avec des projets favorisant le lien social, la mixité et l'accompagnement des parcours de vie, tels que les opérations menées en BRS avec ORSOL ou les services communs que nous menons avec nos sociétés consœurs Rhône Saône Habitat et Isère Habitat.

J'adresse mes remerciements les plus sincères à l'ensemble des partenaires institutionnels, publics et privés de Savoisienn Habitat, l'ensemble des administrateurs du Conseil d'administration, l'ensemble du personnel dont l'équipe de direction pour leurs engagements et compétences.

Savoisienn Habitat, c'est l'assurance d'un logement qui évolue avec son temps, sans jamais perdre de vue sa mission essentielle : offrir à chacun un cadre de vie digne, pérenne et respectueux de l'environnement.



Samuel RABILLARD,
Directeur Général



Continuer à se développer et proposer toujours plus de services et de produits immobiliers à la population savoyarde en période de crise nécessite un **socle solide**.

Plutôt que d'appréhender ce retour sur l'année 2024 par le prisme des crises que nous tutoyons depuis 5 ans maintenant, attachons-nous à mettre en lumière ce que nous avons réussi à **dépasser, contourner, proposer, inventer**.

Savoisienn Habitat a atteint en 2024 le seuil des 60 salariés quand on n'en comptait que 40 il y a 5 ans encore.

Des renforts en nombre et compétences sur tous nos métiers en développement, promotion immobilière, gestion locative, syndic, commercial et services supports. Ces **nouvelles forces vives** doivent s'acculturer des valeurs coopératives, de nos process et logiques d'économie sociale et solidaire. Elles doivent conjuguer un contexte social de plus en plus fragile avec un monde économique en tension perpétuelle. Issues du secteur immobilier privé, de l'entrepreneuriat, du parapublic, de la distribution, ces nouvelles expertises complètent **le savoir-faire historique de Savoisienn Habitat et de ses salariés** ; elles nous permettent d'être en capacité de renouveler les défis de demain. La résilience de notre coopérative observée ces dernières années repose en effet non seulement sur son modèle économique, mais également sur les hommes et les femmes qui la composent. Qu'ils en soient remerciés.

Lourde est notre responsabilité d'opérateur social d'être le dernier rempart dans l'accès au logement. Dans ce monde en surchauffe tant au sens propre qu'au sens figuré, le logement devient la valeur refuge, garantie de protection. Alors que la construction est à l'arrêt eu égard de la crise immobilière voire

politique, nous devons produire plus pour **répondre aux besoins des savoyards**.

Les réponses sont dans la **diversification de nos produits**, dans la **solvabilisation de nos clients**, la **maîtrise de nos coûts de construction**, le **développement de droits à construire**, nos **partenariats public/privé**.

Fiers d'être coopérative, nous portons les mots de la Présidente de notre Fédération **Marie-Noëlle Lienemann**,

« **Nous coopérative, nous sommes des partenariats avec les acteurs locaux pour concourir à un développement harmonieux et durable des territoires.**

Nous coopérative, sommes acteurs de la mixité sociale et exerçons un impact social, économique et citoyen positif sur les territoires.

Nous coopérative, plaçons résolument l'humain au cœur de nos préoccupations.»

Cette raison d'être nous donnera motivations et ressources pour y parvenir.





Rapport d'activité

Contexte économique 2024

Après une baisse de plus de 30% des ventes en promotion immobilière observée en 2023, 2024 fut également marquée par le scea d'une activité en berne. - 22% pour les appartements neufs et -30% pour les maisons individuelles.

Les prix élevés des logements, désormais **stables**, s'expliquent par des prix de revient incompressibles, en forte augmentation depuis 2022, dont les facteurs principaux sont le foncier et le coût de construction.

Cet **effondrement de la promotion privée**, aggravé par la **suppression des dispositifs de défiscalisation**, impacte toute l'économie.

Un indicateur supplémentaire pour **privilégier notre production en maîtrise d'ouvrage directe** plutôt qu'en VEFA bloc dépendante des lancements des opérations privées. Notre service de maîtrise d'ouvrage a tout son rôle à jouer.

Dans ce contexte, notre coopérative se démarque avec un **maintien de son niveau de vente**.

Cette baisse globale d'activité du monde de l'immobilier engendre par conséquent une **activité moindre de nos entreprises du bâtiment**. A notre échelle, nous les soutenons en augmentant le rythme de nos constructions, mais les **liquidations d'entreprises** se multiplient : 18 000 défaillances au niveau national sont à dénombrer, soit une augmentation de plus de 23% par rapport à 2023.

Nous ressentons ce phénomène sur nos chantiers qui pâtiennent de ces liquidations et fragilisent nos équilibres déjà précaires.

Les plans de charge des entreprises du BTP se réduisent drastiquement. En conséquence de quoi, nous observons sur **nos appels d'offres** un tassement voire une **légère diminution des prix** après l'augmentation de 25% post 2022. Ce léger souffle a été le facteur essentiel de la **relance de notre activité**.

L'an 2025 a été proclamé « année internationale des coopératives » par l'ONU. Une occasion supplémentaire pour illustrer par l'exemple **notre modèle économique résilient et qui donne sens au monde de l'immobilier**.

Les Jardins de Calvary
BISSY



Inflation et financements

Selon l'INSEE, **l'inflation annuelle s'établit à 2 % en 2024**. Après deux années marquées par une forte inflation (+4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022) dans un contexte macroéconomique complexe, l'année 2024 marque un **ralentissement de la hausse des prix**, avec une diminution notable sur les postes « énergie » (-3,3 points) et « alimentation » (-10,4 points).

De son côté, la Banque de France prévoit **une inflation autour de 1,6 % en 2025**.

Évolution des taux bancaires en 2024

Concernant les crédits immobiliers, 2024 se distingue par une baisse significative des taux sur les durées égales ou supérieures à 20 ans, passant de 4,17 % en janvier à 3,30 % en décembre. Cette diminution a permis d'**améliorer la solvabilité des ménages** et a conduit à une **hausse de la production de crédits**, qui est passée de 6,9 milliards d'euros en janvier 2024 à 13,4 milliards d'euros en décembre 2024.

En 2024, les financements pour les entreprises à **court terme** (moins de 2 ans) ont enregistré une **baisse significative**. À titre d'exemple, l'Euribor 3 mois est passé de 3,905 % à fin 2023 à 2,924 % à fin 2024. En revanche, sur le segment à **long terme** (à partir de 5 ans), la tendance a été inverse : l'OAT à 10 ans a **augmenté**, passant de 2,6 % fin 2023 à 3,2 % fin 2024, avec un pic à 3,4 % en juin. Cette hausse résulte d'un environnement global de resserrement monétaire, de préoccupations inflationnistes persistantes, d'une forte émission de dettes publiques et d'un ajustement des attentes économiques. Ces fluctuations ont un fort impact sur le **poids des intérêts de notre dette** et la viabilité économique de nos opérations, nous obligeant parfois à suspendre et retravailler un projet afin de retrouver un équilibre économique.

Pour 2025, des **signes encourageants** laissent présager une **poursuite de la baisse des taux**, avec des prévisions d'inflation plus favorables et des réductions attendues des taux directeurs de la BCE.

Enfin, **le taux du livret A a été abaissé à 2,40 % en février 2025**.

Les nouvelles dispositions du PTZ

La loi de finances 2024 **a réformé le prêt à taux zéro (PTZ)**. Il est prolongé **jusqu'en 2027**. Les **plafonds de ressources** ont été significativement **revalorisés** pour la première fois depuis 2016, avec une augmentation de 7 à 30 % des deux premières tranches, selon les zones, depuis le 1er avril 2024.

La quotité d'emprunt éligible au PTZ passe également de **40 % à 50 %** pour les emprunteurs les plus modestes. Une **quatrième tranche de revenus est créée** pour les foyers fiscaux dont les revenus sont compris entre 28 500 € et 49 000 € par an (toutes zones confondues). Ainsi, 29 millions de foyers fiscaux sont désormais éligibles, contre 23 millions auparavant.

Certaines dispositions prévues par la Loi de finances 2024 ont été revues en avril 2025 et notamment la **disparition du zonage** : le PTZ sera donc accessible partout en France sans distinction de zone tendue et détendue.

De même, les **maisons individuelles** reviennent dans le dispositif sous condition de performance énergétique.



Contexte social et réglementaire 2024

Les besoins en logements sociaux

Au 31 décembre 2024, la demande en logements sociaux confirme les évolutions des dernières années et est en constante augmentation sur notre département. Elle s'élève à **15 247 demandeurs**, du jamais vu en Savoie. En 10 ans, elle a évolué de 45%.

Le délai d'obtention d'un logement social pour les demandeurs est désormais de **15 mois** sur les 2 bassins d'emploi principaux que sont Grand Lac et Grand Chambéry. **55% des demandeurs sont sous le plafond le plus bas du logement social, le PLAI.**

Ces données statistiques interpellent. Elles sont la conséquence de la **tension** de notre territoire.

Eu égard des crises connues ces 5 dernières années, le **ralentissement de la production en logements des opérateurs sociaux** aggrave ce phénomène, celle de la promotion privée avec sa portion congrue de logements sociaux également. En outre, la **cherté du marché** freine, voire annihile, les mutations sur le parc existant, ce qui empêche la rotation sur les logements sociaux et donc le renouvellement de l'offre de logements pour les demandeurs.

Cette tension enclenche l'augmentation réglementaire du pourcentage de production de logements sociaux sur la production neuve de 20 à 25% sur nos territoires tendus à partir du 1er janvier 2026. Mais dans un contexte de diminution de mise en chantier, il est à craindre que cette mesure ne produise que peu d'effets en offre supplémentaire de logements sociaux.

La loi logement du printemps 2024, malgré son approche libérale du logement social et toutes les réserves que nous émettions sur ses mesures phares, offrait quelques leviers pour améliorer la production de logements locatifs sociaux. Elle n'a jamais été soumise au vote du fait de **l'instabilité politique de 2024** et des changements constants des ministres du logement, en incapacité de

décliner une action politique sur du moyen terme.

Néanmoins, la nouvelle ministre du logement Valérie Létard, a pris toute la mesure de l'urgence du soutien au logement et notamment au logement social. Pour la première fois depuis 7 ans, un **frémissement positif** est donné en termes réglementaire et financier aux organismes de logements sociaux pour leur redonner moyen d'agir.

C'est ainsi que l'approche arithmétique du calcul du **livret A** a été validée politiquement. Ce dernier est passé de **3% à 2,4%** au 1er février 2025, ce qui nous donne, pour la première fois depuis 3 ans, une perspective de diminution de nos charges d'intérêt qui sont, rappelons-le, passées en 3 ans de 500 k€ à 3 000 k€, grevant ainsi nos capacités d'autofinancement et donc de production neuve. Par ailleurs, la RLS, taxe injuste imposant aux organismes HLM de compenser la diminution des APL, est annoncée à la **baisse de 20%**.

Ces quelques mesures de fin d'année 2024 et début 2025 ont été accompagnées en février 2025 par la signature d'une feuille de route entre le mouvement HLM et le ministère avec 3 objectifs principaux : **relancer la production de logements sociaux**, assurer la **qualité du parc** et proposer des **parcours résidentiels dynamiques**.

Sur ce dernier point, Savoisiennes Habitat a une mission majeure en Savoie. « Libérer » des logements locatifs sociaux par l'accession sociale à la propriété revêt tout son sens.

Le **maintien du PTZ en 2024** pour les logements en zone dite détendue pour le PSLA et le BRS, son **élargissement sur tout le territoire y compris pour le logement individuel en 2025**, participe au maintien voire au développement de notre offre sur le territoire.

Il est à noter que pour soutenir nos produits les plus efficaces sur le parcours résidentiel – le BRS en fer de lance mais aussi l'accession sociale – des instances telles que **Action Logement** nous soutiennent financièrement pour minorer plus encore, nos prix de vente. Ces efforts s'illustrent notamment sur notre opération de Chambéry Vétrotex où nous réaliserons prochainement un programme de 111 logements 100% social. Dans cette logique de facilitation du parcours résidentiel, nous nous inscrivons dans le **Plan de Renouvellement Urbain pour construire en 2025**, en partenariat avec Cristal Habitat là aussi, un programme de 32 logements en accession sociale à la propriété à Chambéry le Haut. Nous n'avons donc d'autre choix que de **produire plus dans un cadre et un contexte toujours plus réduit**. Les quelques mesures bénignes au logement social observées peuvent néanmoins être enrayerées par des événements exogènes comme nous l'avons connu ces dernières années, voire par d'autres dispositifs réglementaires mettant à mal nos équilibres

financiers et donc notre capacité à agir.

Un décret du 30 décembre 2024 applicable dès janvier 2025 nous impose désormais d'**actualiser et/ou de réviser nos marchés de travaux** alors même que notre matière première est l'accession sociale dont les prix de vente sont fermes et définitifs. Une ineptie qui à moyen terme aura raison de la quasi intégralité de nos marges de promotion absolument nécessaires pour notre production locative de demain.

Gageons que ce début de prise de conscience gouvernementale s'accélère pour retrouver toute notre latitude nécessaire à la réalisation de notre **mission de coopérative HLM**.



Savoisienne Habitat en 2024

Reprise des mises en chantier

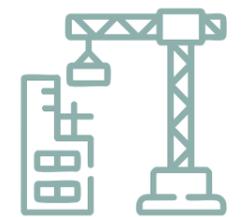
L'année 2024 s'inscrit dans un contexte particulièrement difficile pour le secteur de la promotion immobilière, marqué par un **net ralentissement du marché et une conjoncture économique incertaine**. Malgré ce contexte très morose, nous avons su tirer notre épingle du jeu grâce à notre **réputation de fiabilité**, la **pertinence de notre portefeuille opérationnel** et une **gestion rigoureuse de nos projets**.

Le Département de la Maîtrise d'ouvrage a connu en 2024 une profonde réorganisation afin de renforcer la collaboration interne et assurer la viabilité économique des projets suspendus. L'accent a été mis sur l'**optimisation des coûts dès la phase de conception**, en challengeant les maîtrises d'œuvre et en engageant des négociations rigoureuses avec les partenaires, garantissant ainsi un **équilibre entre performance financière et exigences de qualité**.

La reprise des mises en chantier a été facilitée par la **baisse d'activité du secteur privé**, offrant l'opportunité de relancer des opérations que les opérateurs privés en difficulté financière n'étaient plus en mesure de porter, tout en respectant les contraintes budgétaires initiales.

Concernant notre réseau de partenaires d'entreprises du BTP, une approche stratégique a été adoptée : **soutien aux partenaires historiques et intégration de nouveaux acteurs** pour diversifier et sécuriser la réalisation des projets. Ce dynamisme repose sur des partenariats solides, avec 90 % des entreprises intervenant sur les chantiers situés dans un périmètre de 50 km autour du siège social. Ce choix traduit une double volonté : **soutenir l'activité locale tout en réduisant l'empreinte environnementale des opérations**.

À fin 2024, plus de 450 logements sont en cours de production à différents stades d'avancement, preuve de notre capacité d'adaptation face aux demandes des municipalités et aux opportunités foncières. Malgré un secteur immobilier en perte de vitesse, l'objectif reste ambitieux afin d'**assurer les livraisons de demain**.



450

logements en
production à fin
2024



Rencontre avec Vincent GLEYZE,

Directeur de la Maîtrise d'ouvrage
et de la Maison individuelle



Vincent GLEYZE a rejoint Savoisienn Habitat en juillet 2024. Avec une expérience éprouvée et reconnue en Maîtrise d'ouvrage auprès d'un promoteur privé, il a souhaité rejoindre le secteur du logement social en général et Savoisienn Habitat en particulier pour la mission d'intérêt général et les valeurs que nous portons. Sa vision et son engagement sont des atouts précieux pour notre coopérative.

1. Le Département de la Maîtrise d'ouvrage a connu d'importantes évolutions organisationnelles cette année. Quels ont été vos objectifs ? Quels enseignements tirez-vous des changements opérés et quels sont vos axes d'amélioration pour l'avenir ?

Ma prise de poste en tant que Directeur de la Maîtrise d'ouvrage a été un vrai challenge. En effet, au vu des changements impactants qu'a connu le service sur cette année 2024, mon objectif premier a été de **recréer une synergie au sein de l'équipe**, partiellement renouvelée, afin de remettre en place une **collaboration fluide et efficace**. En parallèle, nous nous sommes attelés à concrétiser les opérations que nous avons été contraints de suspendre. La dégradation du contexte politique national et économique ne permettait plus d'en atteindre l'équilibre économique. Les projets ont été "remis à plat" et des **solutions techniques et économiques** ont été trouvées avec l'ensemble de nos partenaires pour **rendre à nouveau les opérations viables, tout en maintenant le niveau de qualité**. Ces efforts collectifs ont permis le lancement opérationnel des projets et le démarrage des chantiers.

2. Après une période de fort ralentissement, comment s'est déroulée la reprise des mises en chantier cette année ?

Après une érosion de l'activité du bâtiment en 2023, il entre pleinement en récession en 2024, avec une chute des mises en chantier des logements neufs par la promotion privée. Nous sommes promoteur et bailleur social, servant l'intérêt général : notre modèle économique et nos choix d'opérations ne suivent pas les mêmes "règles" et logiques que les acteurs de la promotion privée. Nous subissons la crise, mais "tanguons" moins que nos partenaires du privé grâce à **notre longévité** (création de la

coopérative en 1907), notre **solide santé financière d'avant crise**, et notre **gestion ultra prudentielle en cette période troublée et incertaine**. Aussi, la reprise de nos mises en chantier a été facilitée par la baisse d'activité du secteur privé et la reprise de certaines de leurs opérations. Dans ce contexte, la difficulté la plus importante était de "coller" à **l'enveloppe budgétaire initialement fixée tout en proposant à nos clients un prix de vente accessible**.

3. Quels défis à la reprise avez-vous dû relever et comment les avez-vous surmontés ?

Le plus important défi lié à la reprise de notre activité a été de **remobiliser activement l'ensemble des équipes partenaires de maîtrise d'œuvre** qui, pour certains dossiers, étaient découragées par le temps passé depuis le lancement initial du projet. S'ajoute à cette frustration, du fait à la fois de la reprise des opérations de la promotion privée et du renouvellement d'une partie de notre équipe de maîtrise d'ouvrage, le manque d'historique de l'opération qui a pu donner du grain à moudre supplémentaire.

Ces défis ont été relevés avec **patience et pédagogie**, en mobilisant tous les intervenants autour de la table. Nous avons proposé une autre vision sur les opérations, apporté une approche différenciante afin d'assurer la viabilité de l'opération et de rassurer sur la pérennité de la reprise des chantiers.

4. Comment avez-vous renforcé ou renouvelé vos partenariats avec les entreprises du BTP cette année ?

La dimension humaine de notre métier est pour moi l'un des aspects les plus importants, particulièrement dans les périodes compliquées.

Nous avons donc fait le choix d'accompagner et de soutenir plus avant nos **partenaires historiques**, mais aussi de **faire confiance à de nouvelles entreprises afin de sécuriser notre position**.

5. Quelles sont vos prévisions pour l'année à venir en termes de volume de mises en chantier ?

2025 se présente comme une année pour le moins ambitieuse avec une projection à mars 2025 de **17 ordres de service** (acte permettant le lancement des travaux) pour environ **325 logements**. Quelques opérations méritent toutefois une attention particulière liée à un contexte singulier d'enjeux forts de temporalité et de politique, notamment à Albertville ou encore à Tignes.

6. Comment équilibrez-vous l'objectif de réduction des coûts avec les exigences de qualité et de performance énergétique ?

La performance économique d'un projet est tout d'abord liée à sa conception : si celle-ci est **judicieuse et rationnelle**, le projet tendra plus facilement à rentrer dans une enveloppe budgétaire cadrée. En parallèle, il faut s'appuyer, et même surtout **challenger, nos maîtrises d'œuvre sur les optimisations des projets**. Enfin, la part de négociation, comme dans toute relation commerciale, joue son rôle, et la position du curseur à ce niveau-là permettra de performer, de **proposer à nos acquéreurs un prix final accessible, sans pour autant dégrader la qualité du projet**.

Concernant les performances énergétiques, nous sommes depuis 2022 soumis à la nouvelle réglementation thermique qui a évolué d'ailleurs ce 1er janvier 2025. Nous veillons à **respecter ces nouveaux défis environnementaux**.



Le Clos de la Serraz - LE BOURGET-DU-LAC



Novae - NOVALAISE



Arcane - ALBERTVILLE

Les Plans de Travaux

Contexte et cadre réglementaire

Depuis la loi **Climat et Résilience** du 22 août 2021, les copropriétés doivent anticiper les travaux nécessaires pour garantir la pérennité du bâti et améliorer la performance énergétique des immeubles.

- Le **PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)** est obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans, il vise à planifier les travaux sur une période de 10 ans.
- Le **PPT (Plan Pluriannuel de Travaux)** est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, sur 10 ans.

Obligations et échéances

- › **À partir de 2023** : Copropriétés de plus de 200 lots.
- › **À partir de 2024** : Copropriétés entre 51 et 200 lots.
- › **À partir de 2025** : Copropriétés de moins de 50 lots.

Actions à entreprendre par le syndic et le conseil syndical

- ▶ Mise à jour du DTG si nécessaire.
- ▶ Consultation d'un bureau d'études pour établir le PPPT.
- ▶ Présentation et validation en Assemblée Générale.
- ▶ Mise en place d'un suivi annuel.

Quid du DPE collectif ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif est une évaluation énergétique réalisée pour l'ensemble d'un immeuble en copropriété. Il vise à informer les copropriétaires sur la consommation énergétique du bâtiment et les travaux à envisager pour améliorer sa performance énergétique. Lorsqu'il est réalisé en même temps qu'un PPPT, cela permet d'intégrer directement les préconisations du DPE dans la planification des travaux de rénovation énergétique.

9 copropriétés ont voté en Assemblée Générale un PPPT à ce jour

Le mot de Florence CUSIN
Directrice de la gestion immobilière



L'obligation du PPPT représente une évolution majeure pour la gestion des copropriétés. Une approche proactive permettra d'éviter des travaux d'urgence coûteux et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le syndic et le conseil syndical doivent donc travailler ensemble pour assurer une mise en conformité progressive. Bien que cela représente un effort financier, la mise en place du PPPT est un gage de sécurité et de valorisation des biens. Mieux vaut anticiper ces travaux pour éviter des dépenses imprévues et préserver la valeur des logements.

Évolution du Plan de Concertation Locative

Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la **concertation locative entre Savoisienn Habitat et ses locataires**, applicables aux immeubles.

Il instaure un **conseil de concertation locative** qui est consulté sur toutes mesures touchant aux **conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants**, notamment :

- L'organisation du nettoyage des parties communes, des contrats d'entretien et de maintenance, le programme pluriannuel de grosses réparations et de travaux d'amélioration, les charges locatives, la qualité de service rendu, les opérations de réhabilitation
- La convention d'utilité sociale (CUS) notamment le cahier des charges de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires
- Le parcours résidentiel des locataires du parc conventionné
- Les modes de communication vers les locataires
- La sécurité dans les immeubles
- L'accompagnement des locataires (personnes âgées, troubles psychologiques, publics prioritaires)

Le Plan de concertation locative 2022-2026 de Savoisienn Habitat a été approuvé en Conseil d'administration du **16 décembre 2021**.

La **réglementation** prévoit que les moyens financiers destinés à soutenir les actions doivent être au moins égaux à **2 € par logement/an** du patrimoine concerné par le plan.

Savoisienn Habitat a fixé ces moyens à 4€ par logement/an, soit le double de ce qu'impose la loi.



Bilan et plan d'actions 2025

Depuis la crise sanitaire liée au COVID-19, plusieurs difficultés sont apparues dans la gestion des réunions de concertation en pied d'immeuble. Ces événements, essentiels pour le lien social et la gestion de l'immeuble, ont été perturbés par de nouvelles habitudes de vie et ont considérablement restreint la tenue de ces réunions. De plus, l'évolution des habitudes de travail et la montée en puissance du télétravail ont modifié les disponibilités et les attentes des résidents. Cela a entraîné une **baisse de la participation** et une **diminution de l'impact** de ces concertations sur la gestion de l'immeuble.

Face à ces nouvelles contraintes, il convient de réévaluer notre approche et de modifier nos pratiques. Plusieurs **axes d'amélioration** sont envisagés :

■ **Hybridation des réunions** : organiser des réunions à la fois en présentiel et en visioconférence, afin de permettre à un maximum de résidents de participer, même ceux qui ne peuvent pas se déplacer.

■ **Digitalisation de la communication** : utiliser des outils numériques pour partager les informations essentielles et recueillir les avis des résidents, tout en maintenant une interaction humaine.

■ **Modularité des horaires et des formats** : adapter les créneaux horaires des réunions en fonction

des disponibilités des résidents, et proposer des formats plus courts ou thématiques pour susciter un plus grand engagement.

Afin de répondre à ces défis, nous avons décidé de mettre en place un **plan d'actions structuré** avec les étapes suivantes :

1. Mise en place d'un plan de communication pour informer les résidents des nouvelles modalités de concertation

2. Révision du budget 2025, ajustant les provisions 2022-2024

3. Formation et accompagnement des équipes pour garantir une organisation optimale des réunions hybrides

4. Suivi et évaluation des premières actions, afin d'adapter les pratiques au fur et à mesure de l'évolution des besoins et des retours des résidents.



L'objectif est de **maintenir un lien fort entre les résidents**, de **garantir une gestion efficace et réactive de l'immeuble**, et de tirer parti des opportunités offertes par la digitalisation et les nouvelles pratiques organisationnelles pour **mobiliser les parties prenantes**.

Cotation de la demande de logement social

Plus de transparence et d'efficacité dans l'attribution des logements sociaux

La cotation de la demande de logement social est un dispositif mis en place dans le cadre de la loi ELAN. Elle constitue une **évolution majeure** dans la gestion de l'attribution des logements, et répond à des enjeux de **transparence, d'équité et d'efficacité**.

Celle-ci permet d'établir une **évaluation objective** de la situation des demandeurs de logement social en fonction de **critères spécifiques** tels que les revenus, la composition familiale, l'ancienneté de la demande, les conditions de logement actuelles, etc... (les critères de cotation peuvent varier d'un territoire à l'autre).

Cela garantit une meilleure **lisibilité** des situations **prioritaires**, permettant un classement des demandes afin de déterminer la **priorité d'attribution** des logements disponibles.

La cotation est un outil d'aide à la décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) qui demeure seule compétente pour décider des attributions des logements sociaux.

Par ailleurs, la cotation renforce la **relation de confiance** des bailleurs sociaux avec les demandeurs. En offrant une meilleure visibilité sur l'état d'avancement de leur demande et sur les critères d'attribution, le dispositif limite le sentiment d'opacité et de frustration. D'un point de vue sociétal, cette démarche pédagogique participe, à notre sens, à **une meilleure compréhension du fonctionnement du logement social et de ses contraintes**.

Elle favorise une coordination plus efficace avec les collectivités locales et les autres acteurs du

logement social. En exploitant les données issues de la cotation à l'échelle d'un territoire, il devient possible d'affiner les analyses des besoins, et d'œuvrer pour une **politique d'attribution territoriale plus cohérente et partagée**.

Pour nous Savoisienn Habitat, bailleur social, ce dispositif favorise **une gestion optimisée** de notre parc locatif. En facilitant le classement des demandes, elle permet d'accélérer le processus de relocation et de réduire les délais de vacance des logements. L'allocation de nos ressources est plus efficace et participe à **réduire les situations de mal-logement**.

En identifiant plus précisément et plus rapidement les situations d'urgence et les publics prioritaires, nous pouvons mieux anticiper les besoins et **adapter notre offre de logements** à venir.

Objectifs principaux



Faciliter l'accès au logement en **simplifiant les procédures**



Aider les instructeurs dans la **désignation des candidats**



Évaluer la situation des demandeurs de logement social afin de **classer les demandes et déterminer la priorité d'attribution**



POUR ALLER PLUS LOIN

Retrouvez-nous sur le site de la réglementation des attributions :

<https://attributionlogementsocialetdalo.logement.gouv.fr>



Plateforme d'intermédiation locative "Louer Solidaire" de Grand Chambéry

L'intermédiation locative, un outil au service de notre mission d'offrir un logement à tous depuis 8 ans

Il y a bientôt 10 ans, nous avons recherché une solution nous permettant d'apporter une réponse complémentaire aux ménages demandeurs de logements n'ayant pas de proposition adaptée à leurs difficultés. C'est ainsi que nous avons développé le **dispositif d'intermédiation locative au sein de notre coopérative dès 2017**.

L'intermédiation locative permet aux propriétaires privés de **mettre à disposition leur bien au profit de personnes en situation de vulnérabilité**, tout en **sécurisant et en simplifiant la relation entre le locataire et le bailleur** grâce à notre intervention en tant que tiers social.

L'un des enjeux majeurs de l'intermédiation locative est de **favoriser l'insertion des publics en situation de précarité dans le parc locatif social**. De nombreux ménages en difficulté rencontrent des obstacles pour accéder au logement, notamment en raison de ressources limitées, de situations d'instabilité professionnelle ou de parcours de vie marqués par des ruptures. En leur offrant une opportunité d'**intégrer un logement social** accompagné d'un **suivi personnalisé**, nous

agissons comme **un véritable tremplin vers la réinsertion et l'autonomie**.

En proposant un **accompagnement renforcé** aux locataires, nous contribuons à stabiliser la situation des ménages fragiles et à prévenir les risques de rupture locative. Géraldine BOTTÉ, notre gestionnaire locative et intervenante sociale, assure le suivi social des locataires, favorisant ainsi **une intégration durable de nos locataires dans leur environnement de vie**.



Géraldine BOTTÉ
Gestionnaire locative et
intervenante sociale

Savoisienne Habitat adhère à la plateforme "Louer Solidaire" créée par Grand Chambéry



Nous avons immédiatement rejoint la plateforme territoriale de captation de logements privés en intermédiation locative créée par Grand Chambéry.

Cette initiative innovante, regroupant **l'ensemble des acteurs locaux engagés** dans une politique du logement **plus inclusive**, nous permet d'élargir notre capacité d'action et de répondre plus rapidement aux besoins des ménages en attente d'un logement en accédant à un vivier supplémentaire de logements issus du parc privé.

Au niveau du territoire, "Louer solidaire" joue un rôle clé d'une part dans la mobilisation et la réassurance des propriétaires privés et, d'autre part, pour une meilleure articulation entre le parc social et le parc privé.



Scannez le QRCode ou rendez-vous sur www.grandchambery.fr/louersolidaire



Comment fonctionne l'intermédiation locative ?

Concrètement, le propriétaire conventionne son logement auprès de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) puis nous le confie en gestion via un mandat de gestion (ou tout autre tiers social habilité). Nous accompagnons les propriétaires dans l'ensemble des démarches de demande de conventionnement.

Le propriétaire s'engage à louer son logement à un ménage dont les revenus sont inférieurs aux plafonds réglementaires dédiés, et à respecter des plafonds de loyer.

Nous assurons pour son compte la gestion courante (rédaction des baux, état des lieux, gestion des loyers et des charges, ...) et également un accompagnement social individualisé des locataires.

Le propriétaire qui souscrit à ce dispositif bénéficie d'un certain nombre d'avantages *

- d'un **loyer sécurisé et d'un accompagnement de proximité des locataires** par Savoisienne Habitat,
- d'une **défiscalisation jusqu'à 65%**,
- d'un **bonus financier pouvant atteindre 4.000 €**,
- de la **remise en état du logement à la sortie du locataire si nécessaire**.

* Conditions détaillées sur grandchambery.fr



Rencontre avec Thierry REPENTIN,

Président de Grand Chambéry



1. Dans quel contexte s'inscrit la création de la plateforme de captation de logements privés en intermédiation locative "Louer solidaire" de Grand Chambéry ?

Notre agglomération ne déroge pas à la crise du logement que nous connaissons en France. D'un côté, il y a un **manque d'offre dans le parc social** avec près de cinq demandes de logement social pour une attribution. De l'autre, les **prix du locatif privé n'ont jamais été si élevés dans le bassin chambérien**. On connaît alors des situations avec des personnes en difficulté qui ne peuvent pas se loger dignement.

C'est dans ce contexte que Grand Chambéry a candidaté à l'AMI « Logement d'abord » dont l'objectif est de mobiliser des logements du parc privé pour **offrir une offre de logements accessible avec un loyer plafonné à des ménages modestes**.

2. A quels besoins spécifiques de Grand Chambéry en matière de logement répond la création de la plateforme "Louer solidaire" ?

La plateforme « **Louer solidaire** » répond à trois objectifs pour Grand Chambéry. Cette expérimentation a avant tout pour but de répondre aux besoins des ménages qui connaissent des **difficultés pour se loger dans notre agglomération**. Elle permet aussi d'**inciter les propriétaires à louer à des loyers abordables** en les accompagnant dans leurs **démarches administratives** et en leur offrant une **sécurité juridique et financière** contre les risques locatifs, notamment les impayés. Enfin, même s'il ne peut pas se substituer à la production de logements sociaux, le conventionnement de logements en intermédiation locative est comptabilisé dans le

taux SRU des communes et contribue à l'équilibre social de l'habitat dans notre territoire.

3. En quoi cette plateforme se différencie-t-elle d'autres dispositifs plus connus comme les agences immobilières ?

La plateforme d'intermédiation locative ne fonctionne pas selon le même modèle qu'une agence immobilière. Elle a pour but d'informer les propriétaires sur les possibilités de conventionnement de leurs logements pour louer à des locataires modestes, sous conditions de revenus. Les propriétaires bénéficient d'un accompagnement spécifique et d'une **présentation des avantages dont ils pourraient bénéficier en passant par ce dispositif**, notamment en matière d'aides financières à la réalisation de travaux ou de sécurité financière. Elle joue pour les propriétaires un rôle de **porte d'entrée unique** et leur permet, s'ils sont intéressés, de les **mettre en relation avec l'un des opérateurs du territoire**.

4. Comment la plateforme garantit-elle une mise en relation efficace et sûre entre propriétaires et locataires ?

La plateforme garantit une mise en **lien entre un propriétaire et un gestionnaire** (opérateur intermédiation locative). Avec ce dispositif, le propriétaire confie la gestion de son bien à un opérateur plutôt qu'à une agence immobilière. Il pourra donc bénéficier d'aides financières grâce au conventionnement et être libéré des contraintes de gestion. Le propriétaire ne choisit pas directement son locataire et c'est bien l'opérateur qui se charge de la gestion locative de ce bien.

5. Quelles mesures ont été mises en place pour rassurer et faire adhérer les propriétaires à la plateforme ?

Le propriétaire a deux choix au moment de son conventionnement en intermédiation locative:

■ **la location sous-location** : un gestionnaire loue à son nom le logement puis le sous loue légalement à un locataire. Pendant cette période, le gestionnaire (association) assurera le paiement du loyer. Si le logement est vacant, si les loyers sont impayés ou si le logement subit des dégradations, le gestionnaire devra les prendre à sa charge.

■ **le mandat de gestion** : comme pour une agence immobilière classique, la propriétaire confie son logement à une agence immobilière sociale qui fera le lien avec le locataire. Pour la garantie des loyers il est possible de faire appel à la Garantie VISALE (dispositif d'Action Logement pour couvrir les impayés de loyers).

Dans les deux cas, les opérateurs accompagnent le locataire dans la gestion financière et l'occupation de son logement. C'est une des grandes plus-values de ce dispositif. De plus, Grand Chambéry a abondé le fonds de sécurisation régional existant pour permettre aux opérateurs de couvrir les éventuelles dégradations, impayés ou la vacance de ces logements.

Aujourd'hui, **le dispositif prévoit une prime de l'Agence Nationale de l'habitat** ainsi

qu'une prime de Grand Chambéry en cas de conventionnement et des réductions fiscales.

Celles-ci ont pour but de soutenir le « manque à gagner » du propriétaire qui accepte de baisser le montant de son loyer mensuel.

6. Après une année de mise en œuvre, quel premier bilan faites-vous de l'expérience "Louer solidaire" ? Quel impact espérez-vous sur la crise du logement, notamment pour les publics prioritaires comme les ménages mal logés ou en grande précarité ?

Cette expérimentation ne peut pas répondre à elle seule à la crise du logement, mais c'est un levier intéressant pour **diversifier l'offre de logement sur le territoire et mobiliser une partie du parc privé pour l'accès au logement** des personnes aux revenus modestes. Ces logements ne sont pas toujours attribués à des personnes en situation de grande précarité, qui sont plutôt orientées vers le parc social, mais ils permettent d'apporter des solutions dans le parcours résidentiel de personnes en difficulté, c'est en cela une première réussite.

Avec 8 nouveaux conventionnements en 2024 à Grand Chambéry, cette démarche innovante progresse pas à pas et nous avons l'espoir que le dispositif local s'étende grâce à la prolongation du dispositif national (Loc' Avantages) votée en janvier 2025.

Nos projets en montagne

Rencontre avec

Serge REVIAL & Clément COLIN

Maire de Tignes



Directeur Général
des Services de
Tignes



1. Quels sont les besoins spécifiques à Tignes en matière de logement ?

Serge REVIAL, Maire : Tignes est une station de plus en plus attractive pour nos visiteurs et donc pour les investisseurs. Cette situation économique performante a pour effet d'**augmenter le prix du foncier et de rendre toujours plus difficile de se loger à l'année**. Nous avons donc besoin de développer des solutions de **logements pérennes** pour les foyers qui souhaitent s'installer sur le territoire ou dont la composition familiale évolue et nécessite d'adapter son logement. Le **BRS est une solution intéressante**, elle permet aux **primo-accédants d'acheter sur la commune à un prix mesuré tout en s'assurant que ces logements ne serviront pas à spéculer**. Ils sont dédiés à la **résidence principale** des ménages et c'est une très bonne chose pour mettre en place notre stratégie de développement de la vie à l'année pour laquelle le logement a une place prépondérante.

Clément COLIN, DGS : Les élus souhaitent développer du logement pour favoriser la vie à l'année. Malheureusement les terrains dont la collectivité maîtrise le foncier se font rares. Il nous faut donc au maximum mettre en œuvre des projets qui **restent, dans le temps**, à destination des **habitants à l'année** et qui permettent d'**éviter**

la **spéculation foncière**. C'est une question de survie pour la commune. Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** répond à ces enjeux et c'est pourquoi nous avons très vite avancé sur cette option avec l'équipe de Savoisienn Habitat. Nous espérons que ce projet répondra au besoin des Tignards. Pour cela il nous faudra être collectivement performants sur les critères d'attribution et la procédure mise en œuvre.

2. Quelle stratégie avez-vous dû mettre en œuvre pour permettre la réalisation de ce projet ?

Serge REVIAL, Maire : Lorsque les équipes de la commune et de Savoisienn Habitat nous ont présenté le projet, nous avons rapidement décidé, avec mes adjoints, de partir sur un projet **100% BRS**. C'est un choix très engageant pour la collectivité mais qui s'impose vu la complexité de la situation. Engageant car nous avons dû décider la mise à disposition du terrain communal ciblé à l'euro symbolique et pris l'engagement de verser une subvention d'équipement permettant d'équilibrer le projet. Nous pensons qu'il est extrêmement important d'agir maintenant et avec détermination pour **sauvegarder la vie sur nos territoires de montagne**.

Clément COLIN, DGS : Le projet s'installe sur un



Lavachet - TIGNES

terrain communal complexe, en mitoyenneté d'un parking public souterrain et dans un quartier dans lequel un important complexe hôtelier est prévu de longue date. Il a donc d'abord fallu convaincre les voisins de l'importance du projet et l'associer à la rénovation des espaces publics du quartier. Ces échanges ont permis de lever un recours sur le foncier et d'engager la démarche de vente du terrain à Savoisienn Habitat.

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

Serge REVIAL, Maire : Savoisienn Habitat a été très disponible dès le début des réflexions pour nous présenter les différents modèles possibles et les équilibres financiers associés. Grâce à **l'accompagnement de l'équipe**, les élus ont pu s'approprier les particularités du fonctionnement du BRS qui est un dispositif totalement nouveau pour nous. L'accompagnement a été très positif également sur le dessin du bâtiment, sur son implantation et sur les typologies de logements à intégrer pour **répondre au mieux aux besoins exprimés par les habitants**. Nous avons pu avancer rapidement après les réunions publiques de présentation du projet ce qui est très appréciable.

Clément COLIN, DGS : Les équipes de Savoisienn Habitat nous ont accompagnés dès le stade de réflexion pour identifier **les capacités de nos parcelles, définir les équilibres économiques** et finalement choisir la solution la plus adaptée, le BRS.

Leur **expertise nous a permis de bien anticiper le projet** en modifiant le PLU à la marge pour permettre la cohérence architecturale de la construction. Mais également de bien maîtriser la solution BRS pour la présenter aux élus et aux citoyens. J'ai particulièrement apprécié la **disponibilité, la réactivité et la précision technique des équipes de Savoisienn Habitat sur l'ensemble des étapes de conception**.





Le mot de Samuel RABILLARD,
Directeur général de Savoisiennes Habitat

En quoi l'exemple de ce projet à Tignes illustre l'engagement d'une Commune support de station envers ses administrés permanents à proposer du logement abordable, en assurant la mixité sociale et la pérennité de l'usage en résidence principale ?

Savoisiennes Habitat propose depuis des années des logements **pour les permanents ou les saisonniers en montagne**. Implantée en Tarentaise notamment, nous avons offert nos services sur les communes de Aime, Bellentre, Bourg-Saint-Maurice, Courchevel, Sainte-Foy-Tarentaise pour ne citer qu'elles, et allons engager en travaux sur les deux prochaines années, près de **150 logements en station ou commune de haute vallée**.

Considérant l'accès au foncier réhibitoire et le coût de construction plus cher encore qu'en plaine, nous nous appuyons pour ce faire sur des maires bâtisseurs conscients de l'enjeu qui se dessine : **maintien des habitants locaux sur leur lieu de vie, nécessité d'offrir aux actifs un lieu d'hébergement accessible pour garantir la mutation du modèle économique de nos montagnes et proposer un logement à l'année**. Grâce à ces libérations de foncier et parfois même d'aides à la pierre substantielles, nous pouvons répondre à ces besoins forts. Que les collectivités en soient remerciées.

Les logements proposés en **Bail Réel Solidaire (BRS)** garantissent dans la **pérennité de leur destination** l'investissement de la collectivité : jamais ils ne deviendront « lits froids ». Ce dispositif garantit également **l'accès au logement**. Qui aurait pu croire qu'un opérateur puisse proposer des logements à 3 250 € TTC/ m² de SHAB stationnement inclus à Courchevel 1 650 là, où le

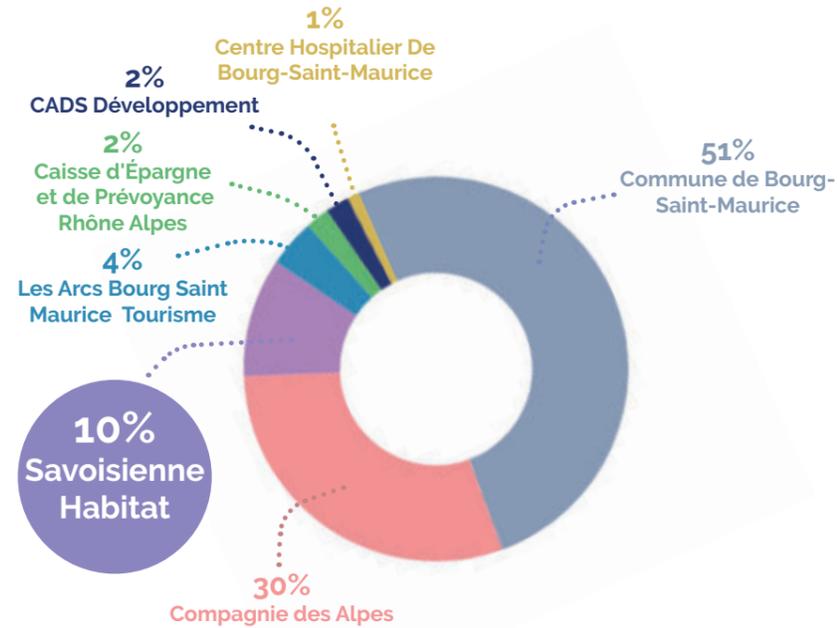
marché touristique dépasse tous les sommets ? Ce sont pourtant ces logements BRS que nous avons pu livrer en décembre 2024.



La prochaine opération de Tignes que nous lançons en commercialisation à l'été 2025 se réalisera avec les mêmes contours.

Forts de cet élan, nous voulons aller plus loin. Cette étape a été franchie en 2024, par la participation de Savoisiennes Habitat à la **SEMILAB, SEM créée par la ville de Bourg-Saint-Maurice**, destinée à réaliser des opérations immobilières **pour loger les saisonniers**. Sur sollicitation de la commune, Savoisiennes Habitat participe à hauteur de 10% au capital de ce nouvel outil destiné **à accélérer la réponse aux besoins des tarins** et se félicite de participer à cette nouvelle aventure : une première opération aux Arcs sera lancée en travaux prochainement.

ACTIONNARIAT SEMILAB



Savoisiennes Habitat est sollicitée par d'autres collectivités pour des participations similaires et est prête à mettre à disposition son expertise dans ces nouvelles structures, véritables outils opérationnels pour proposer un logement à tous.

Lancement d'une démarche environnementale

Réalisation d'un bilan carbone

La construction est le premier secteur émetteur de gaz à effet de serre (GES). L'occupation des logements constitue la source la plus importante de GES (55 %).

Concernés par les deux activités, nous nous engageons dans une **démarche environnementale** en réalisant notre premier bilan carbone en 2024. Cette initiative marque le début d'une évolution vers une **approche plus responsable au sens environnemental et durable**.

Bien que cette première étape se concentre sur l'évaluation de l'empreinte carbone de nos activités de gestion locative de notre patrimoine et de construction, elle s'inscrit dans une volonté plus large d'intégrer progressivement des pratiques plus respectueuses de l'environnement dans nos futurs projets.

Notre principale source d'émissions de gaz à effet de serre provient essentiellement de l'utilisation des logements, représentant près de 90 % des émissions totales de GES de la coopérative. Le deuxième poste émetteur concerne les achats (liés à la construction essentiellement), contribuant quant à lui, à 11 % des émissions.

Les principales thématiques de travail ont été identifiées, le **sujet majeur portant naturellement sur la conception des logements**. Afin de poursuivre le travail engagé, nous travaillerons avec un **bureau d'études local pour élaborer un plan d'action concret et réalisable pour réduire l'impact écologique de nos futurs projets**.



Scannez le QRCode
et découvrez
en vidéo "Notre
collaboration avec
MADE IN PAST" !



Rêve d'Adèle
GRESY-SUR-AIX



Partenariat Savoisiennne Habitat / Made in past

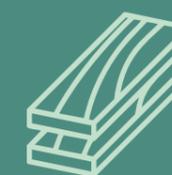
Dans le cadre de notre engagement en faveur d'un développement urbain responsable, nous avons initié une collaboration avec la société **MADE IN PAST**, spécialiste du réemploi des matériaux dans le cadre de projets de déconstruction ou réhabilitation.

Ce partenariat nous permet de **valoriser le bâti existant en offrant une seconde vie aux matériaux issus de déconstructions**. Plutôt que d'être jetés, ils sont récupérés, triés et remis sur le marché pour d'autres projets. Cette démarche réduit l'empreinte carbone des projets concernés en **diminuant les déchets de chantiers, et favorise ainsi une économie circulaire et responsable**, contribuant à une gestion plus durable des ressources du bâtiment.

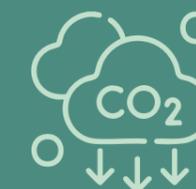
Notre première collaboration avec MADE IN PAST a concerné notre opération de Grésy-sur-Aix, "Les Rêves d'Adèle". Pour construire cette nouvelle résidence composée de 34 appartements sur 2 bâtiments, il nous aura fallu préalablement déconstruire la maison existante.



Un inventaire minutieux des éléments démontables et réutilisables a été établi par les experts de Made in Past, réduisant ainsi l'empreinte carbone du projet :



6 330kg
de matériaux
soigneusement déposés



8,46
tonnes

de CO2eq évitées

Et des souvenirs
qui continuent de
vivre autrement.

Gouvernance Coopérative et Ressources Humaines

Stratégie intercoop

Savoisienne Habitat veille à son indépendance complète tant financière que politique grâce à son statut de **coopérative**. Elle se met au service de **l'intérêt général** pour remplir sa mission. Nos actionnaires sont les **utilisateurs** de notre coopérative, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Cette autonomie ne nous isole cependant pas dans nos territoires ou notre savoir-faire. Depuis de nombreuses années, nous croisons nos conseils d'administrations avec nos coopératives sœurs du Rhône et d'Isère pour **partager notre expertise** et nous **enrichir des pratiques** de chacun.

En 2018, une étape majeure a été franchie avec la création de notre **OFS Orsol** dont les membres fondateurs sont les 3 coopératives Isère Habitat, Rhône Saône Habitat et Savoisienne Habitat. Nous pouvons en mesurer le succès aujourd'hui avec plus de 800 logements engagés dans la région Rhône Alpes dont **300 sur le seul département de la Savoie**.

Nous avons peu à peu ouvert à d'autres opérateurs cet outil permettant de proposer des **logements abordables** aux ménages.

C'est ainsi que l'OPAC Savoie a pris en décembre 2021 des parts de l'entreprise, suivi de la coopérative Ain Habitat et de la SOLLAR cette année. Notre modèle coopératif d'Office de Foncier Solidaire devient incontournable en Savoie pour **produire du logement accessible**.



Etre précurseurs dans les nouveaux modes d'habiter est dans l'ADN des coopératives. Il s'agit pour nous de conserver l'initiative, de mettre à disposition notre savoir-faire et toujours d'**anticiper, de rechercher, d'innover**.

Les 3 coopératives fortes de leur succès constaté avec Orsol, ont décidé dans leurs conseils d'administrations de 2024 d'aller plus avant dans leurs partenariats pour créer une synergie efficace permettant

- de **consolider et sécuriser** nos métiers
- d'**accélérer la mise en œuvre** de nouveaux produits et services.

Dans la veine du premier objectif, nous avons recruté en septembre 2024 une Responsable des Ressources Humaines incarnée par Léa Le Pironnec qui confortera et améliorera notre **politique RH**.

Une démarche sur le **système d'information des 3 coopératives** est en cours dans cet objectif de consolidation des pratiques et d'amélioration continue.

Le second objectif se traduira entre autres, par le recrutement en 2025 d'un **Chargé d'innovation sociale**. Il sera notre fer de lance dans la recherche et l'innovation pour **répondre aux besoins de demain** tant sur l'accès au logement et la **solvabilisation des ménages**, que dans les **nouveaux modes d'habiter** réclamés par nos clients.

Dans cette perspective nous nous interrogeons sur la **création d'une structure ad hoc détenue par nos 3 coopératives** mutualisant ces nouveaux métiers et modes de production pour essayer plus encore sur le sillon alpin, notre modèle coopératif.

Une équipe rassemblée et déterminée

L'année 2024 a été marquée par une mobilisation sans faille de nos équipes, qui ont fait preuve d'agilité, d'innovation et d'un engagement constant au service de notre mission d'intérêt général. Plus que jamais, œuvrer pour un logement accessible, renforcer notre rôle d'acteur de proximité et accompagner nos coopérateurs et partenaires prend tout son sens dans un contexte exigeant. Nous sommes fiers de nos équipes qui, à l'image du roseau dans la fable de La Fontaine, **savent s'adapter sans jamais renoncer**.

Ils ont rejoint l'équipe en 2024



Maxence BERNARD
Responsable de programmes



Guillaume FACQ
Responsable administratif et financier



Bessma FERDI
Assistante responsable de programmes



Océlia FILLARD
Chargée de patrimoine



Vincent GLEYZE
Directeur de la Maîtrise d'ouvrage



Léa LE PIRONNEC
Responsable des Ressources Humaines



Aïda MICHEL
Assistante développement



Mathieu MIDOL-MONNET
Responsable de programmes



Estelle OGER
Assistante administrative et comptable



Chloé REY
Assistante chargé de copropriétés

Belle continuation !

Un grand merci à Marie-France BOUVIER, notre Chargée de patrimoine, partie à la retraite après 15 années d'engagement à nos côtés.



Marie-France BOUVIER
Chargée de patrimoine

Former et transmettre : un engagement au service du logement social

Nous considérons la formation de nos collaborateurs comme un enjeu important, et misons sur le **développement des compétences** pour assurer la pérennité et la qualité de nos missions.

Dans cette logique, accueillir des apprentis représente une réelle opportunité, tant pour eux que pour nous.

D'une part, cela permet de **transmettre des savoir-faire essentiels à des personnes motivées**, prêtes à s'investir dans un secteur en quête de nouvelles compétences. D'autre part, c'est un moyen de faire **découvrir le logement social sous un nouveau jour**, en montrant son rôle clé dans la réponse aux besoins en habitation et son impact positif sur les territoires.

Cette démarche est aussi une source d'enrichissement pour nos équipes, qui trouvent dans la transmission de leur métier une occasion de **valoriser leur expertise et de partager leur engagement**. Expliquer leur quotidien, échanger avec des personnes extérieures et contribuer à la formation de futurs professionnels renforce leur motivation et leur fierté d'appartenir à un **secteur porteur de sens**. En ouvrant nos portes aux stagiaires, nous contribuons ainsi à changer une perception encore trop souvent dégradée de notre secteur, en mettant en avant **ses valeurs d'engagement, d'innovation et de solidarité**.

Cette approche favorise aussi l'**émergence de vocations et le renouvellement des talents**, essentiels pour relever les défis du logement social de demain.

Rencontre avec Charles DULLIN, Responsable de programmes : stage de reconversion professionnelle



1. Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ? Quel était votre parcours professionnel avant d'intégrer ce stage ?

Je m'appelle Charles, j'ai 41 ans et suis originaire de Chambéry. J'ai commencé ma carrière professionnelle en 2007 dans l'aéronautique à Abu Dhabi, en tant que Sales Manager, dans une société française. J'étais **responsable des ventes auprès des compagnies aériennes** d'Afrique et du Moyen Orient.

Après 5 ans au Moyen Orient, le fromage me manquait trop, alors j'ai décidé de profiter d'un poste qui se libérait au siège de la société, en région parisienne. J'ai passé 5 ans à Paris avant de débarquer à Lyon en 2017, dans une PME dans l'aéronautique, où je suis resté jusqu'en 2023. Je suis depuis installé en Allemagne où ma compagne est en reconversion professionnelle.

2. Qu'est-ce qui vous a motivé à entamer une reconversion ?

En 2024, cela fait plusieurs mois que je me pose des questions sur mon avenir professionnel. Mon

travail n'est plus aussi excitant qu'avant, **manque de nouveautés**. Je rencontre toujours les mêmes interlocuteurs. Je décide de faire un coaching pendant plusieurs semaines, afin de définir un nouveau projet professionnel. Il en ressort un besoin d'apprendre de nouvelles choses, et de me mettre en danger en sortant de ma zone de confort. J'ai aussi envie de me poser et de trouver un emploi plus en phase avec certaines de mes **valeurs**. C'est assez naturellement que je m'oriente vers le secteur du **bâtiment**.

Je décide donc de suivre une **formation de Responsable de programmes immobiliers**, à distance, qui va durer 1 an, au terme de laquelle je dois réaliser un stage en entreprise de 4 mois.

3. Quelles étaient vos connaissances du secteur du logement social avant ce stage ? Qu'avez-vous découvert ou appris sur ce secteur, y a-t-il des aspects qui vous ont particulièrement marqué ?

J'étais très intéressé par le secteur du logement **social pour les valeurs qu'il défend**, même si

j'avais tout à apprendre. Au cours de ce stage, j'ai donc découvert que derrière le terme « logement social », se cachent en fait de **nombreux dispositifs, adaptés à diverses situations de précarité**. Je découvre enfin que les **niveaux de revenus permettant d'être éligible** à un logement social sont plus **souples** que ce je pensais.

5. Que reprenez-vous de la coopérative Savoissienne Habitat, des missions qui vous ont été confiées, de l'accompagnement et de la transmission des savoirs dont vous avez bénéficié ?

Retourner sur les bancs de l'école et en stage en entreprise à 41 ans n'a pas toujours été facile. Je me suis parfois demandé si j'avais fait le bon choix en me lançant dans cette reconversion. **Ce stage** est venu me conforter dans mon choix.

Tout d'abord, j'ai apprécié **la disponibilité des**

Rencontre avec Cléo SEGUY,

Avocate au Barreau de Chambéry : stage en tant que élève avocate stagiaire



1. Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ? Quel était votre parcours professionnel avant d'intégrer ce stage ?

Je suis **avocate au barreau de CHAMBERY**. J'ai fait mes études de droit à l'USMB puis j'ai suivi la formation des avocats à l'EDARA de LYON. J'avais réalisé plusieurs stages auparavant mais jamais dans le domaine de l'habitat social. J'ai intégré Savoissienne Habitat pour 3 mois en qualité d'élève avocat stagiaire car les avocats doivent passer 6 mois en entreprise avant de passer leur examen (projet pédagogique individuel). J'ai réalisé les 3 autres mois auprès du service juridique de GRAND LAC.

2. Qu'est-ce qui vous a motivé à réaliser votre stage validant votre diplôme dans ce domaine ?

Je souhaitais exercer en **droit de la construction** et par conséquent réaliser un stage dans ce milieu. Je savais que je pourrai toucher à tout en intégrant Savoissienne Habitat car **ses activités sont très diverses**. C'était également l'occasion de découvrir le **fonctionnement de l'habitat social** que je ne connaissais pas du tout.

3. Quelles étaient vos connaissances du secteur du logement social avant ce stage ? Qu'avez-vous découvert ou appris sur ce secteur, y a-t-il des aspects qui vous ont particulièrement marquée ?

Aucune donc ! J'ai appris le **fonctionnement**

équipes de Savoissienne Habitat, qui ont toujours répondu à mes questions ou à mes besoins.

Les équipes sont **impliquées** dans ce qu'elles font et **prennent très au sérieux leurs missions**. Elles m'ont permis de découvrir différents programmes en cours, à différentes phases, me donnant ainsi une vision globale d'un programme immobilier. En quelque sorte, ce stage est venu apporter du concret à la formation que j'ai suivie.

J'ai aussi aimé l'**ambiance de l'entreprise**, où j'ai rencontré des personnes avec qui j'espère garder le contact.

d'une **coopérative HLM** et découvert les **enjeux de l'habitat social**. Me concernant, ce sont les **montages juridiques** imbriquant le droit public et le droit privé qui m'ont marquée et qui ont enrichi mes connaissances. J'ai apprécié travailler avec les **élus locaux** et les **différents acteurs du territoire**. J'ai également apprécié le volet pratique au niveau de la construction de maison individuelle et urbanisme.

4. Que reprenez-vous de la coopérative Savoissienne Habitat, des missions qui vous ont été confiées, de l'accompagnement et de la transmission des savoirs dont vous avez bénéficié ?

J'ai adoré ce stage tant **professionnellement que humainement**. J'ai été très bien accompagnée et accueillie par tous les membres du personnel qui ont chacun pris le temps de m'expliquer leur mission et de répondre à mes questions. L'équipe a eu à cœur de m'**intégrer et de valoriser mon travail**. Je me suis sentie **accompagnée et écoutée**. Je ne pouvais pas espérer mieux. J'ai appris des choses que je mobilise aujourd'hui dans le cadre de mon exercice professionnel.

Commercialisation : signes positifs pour 2025

Malgré un début d'année timide teinté d'attentisme de la part de nos clients sur l'évolution des taux de prêt annoncés notamment, l'année 2024 en termes de commercialisation est bonne et très au-delà des standards de la promotion immobilière qui connaît des freins significatifs eu égard de la crise immobilière.

Le problème n'est pas qu'il n'y a plus de demande ou de besoin de logements, bien au contraire. **L'écart entre ces besoins et l'accès au logement est de plus en plus important.** Les projets immobiliers peinent tout d'abord à sortir de terre pour des **raisons d'urbanisme et de coût de construction** mais souffrent également de ne trouver preneur au motif principal d'**absence de financement** pour les prospects.

Le logement devient malheureusement un produit de luxe.

À notre échelle, nous essayons de **lutter contre cette tendance haussière.**

À notre actif pour 2024, près de **150 logements vendus**, une dizaine d'opérations mise en commercialisation correspondant à plus de **200 logements mis sur le marché.**

Nous nous efforçons de couvrir le territoire savoyard pour répondre aux besoins de tous. Ainsi en 2024, se sont vues proposées des opérations sur les territoires de **Grand Lac, Grand Chambéry, mais aussi en Combe de Savoie, Tarentaise, Haute Tarentaise et Albanais.**



Cottage Avenue - AIX-LES-BAINS



Les Jardins de Jade - CRUET



Le Silicium - CHAMBERY

Près de 60% de nos ventes sont réalisées par le biais de nos dispositifs **solvabilisant les ménages** en **PSLA et BRS** nécessitant une montée en puissance d'opérations de ce type.

Ce bon niveau de commercialisation ne serait pas possible sans les **partenariats tissés avec les collectivités** à la source d'opportunités foncières voire d'aide à la pierre, de **l'EPFL** jouant lui aussi son rôle de pourvoyeur foncier, mais aussi **des promoteurs privés** avec qui nous savons mener des opérations conjointes et équilibrées.

Cet effort sera poursuivi en 2025. Une douzaine d'opérations sont prévues correspondant à plus de **250 logements** sur l'entièreté du département :

- Avant Pays Savoyard (Novalaise)
- Grand Chambéry (Challes-les-Eaux, Cognin, La Motte-Servolex, Saint-Jean-d'Arvey, Saint-Jeoire-Prieuré)
- Grand Lac (Brisson-Saint-Innocent, Grésy-sur-Aix)
- Combe de Savoie (Montmélian)
- Haute Tarentaise (Bellentre Montchavin, Tignes)

Les ménages pourront être **soutenus** par un **accès aux prêts** un peu meilleur, des **subventions** d'accès au logement de nos territoires et de nos partenaires (Actions Logement), de quelques **actions gouvernementales** et **surtout par la solvabilisation que permet nos produits.**

Le contexte reste néanmoins fragile. Une hausse brutale des taux bancaires comme celle que nous avons connu en 2022 peut stopper ce frémissement constaté en 2024, un contexte politique incertain dissuadant de se projeter vers l'avenir également, bref, les facteurs exogènes que nous subissons depuis 5 ans peuvent continuer d'éprouver notre activité.

Les besoins sont néanmoins présents et forts : **nous serons au rendez-vous.**



Harmony - COGNIN



Novae - NOVALAISE



Montée du Fort - MONTMELIAN



Eco Hameau des Granges 2
LA MOTTE-SERVOLEX

AURA HLM Savoie

L'AURA 73 est une **association créée sous l'initiative des bailleurs** ayant leur siège social en Savoie : Cristal Habitat, OPAC 73, Savoisiennne Habitat et SEM4V. Ces derniers assurent la gouvernance de l'association, avec un représentant des Entreprises Sociale pour l'Habitat en scrutateur (Sollar). Savoisiennne Habitat assure la mission de trésorier de l'association, outre sa participation active aux différentes thématiques exposées ci-après.

Elle accueille en son sein **tous les bailleurs ayant du patrimoine** en Savoie, soit **12 bailleurs** pour un total de près de **35 000 logements**.

L'objectif de l'association, épaulée au niveau régional par l'AURA HLM, est de **porter la voix des opérateurs sociaux**, en **défendant notre modèle social** et en proposant aux décideurs Etat, EPCI, collectivités des **actions concrètes pour permettre le développement du logement social** sur notre territoire.

A ce jour, **4 chantiers prioritaires** ont été développés.



Chantier Maîtrise Foncière



Le foncier est notre ressource première pour produire du logement. Nous unissons nos **expertises** pour proposer aux collectivités des solutions favorisant le développement du logement social, par des **propositions concrètes sur les documents d'urbanisme**, des **propositions d'évolutions réglementaires**, ou autre action facilitant la **maîtrise foncière publique ou parapublique** favorable à notre activité. Le département de la Savoie par exemple a initié en décembre 2023 une réflexion et la mise à disposition de moyens financiers pour la création d'une **Foncière** dans laquelle pourraient participer les **opérateurs sociaux**. Cette foncière aurait pour objet de porter sur un temps long des fonciers destinés à être **urbanisés de manière maîtrisée**, en cohérence avec le développement souhaité de notre territoire.



Chantier Habitat en Montagne



Même si nos organismes produisent des logements pour les permanents ou les saisonniers en montagne, force est de constater que l'offre est **nettement inférieure à la demande**. Sont en cause principalement, la **rareté du foncier disponible** et le **coût de construction prohibitif** dans ces zones. Il s'agit par ce chantier de mettre en exergue toutes les **bonnes pratiques** des opérateurs - passées ou futures - de **sensibiliser** les décideurs et acteurs de l'économie de la montagne, et de proposer des **alternatives innovantes** pour **relancer la construction** dans ces secteurs. Un événement dédié devrait être organisé à l'automne. La perspective des **Jeux Olympiques en 2030** devrait mettre plus encore en lumière cette problématique : nous nous devons d'être au rendez-vous pour proposer à tous, un **habitat digne**.



Cotation de la demande et gestion en flux

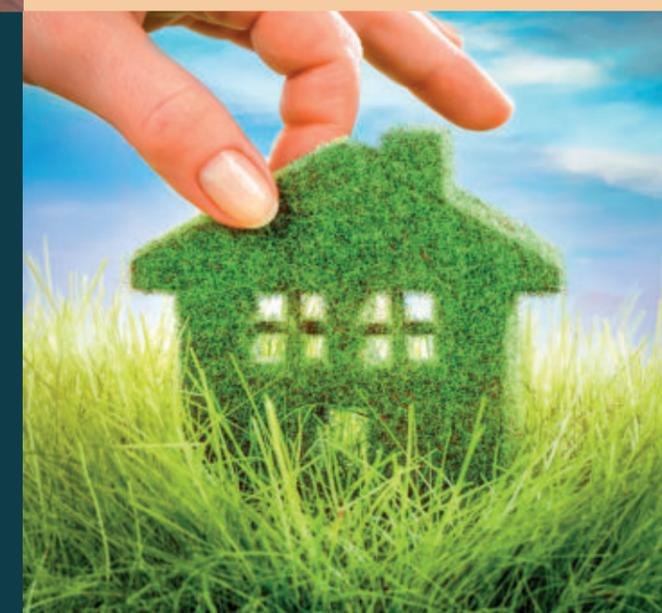


D'origine réglementaire, la cotation de la demande et la gestion en flux vise à **fluidifier les réponses** apportées aux demandeurs de logements sociaux mais aussi, à leur assurer une **transparence** quant à la gestion de leur dossier. Une uniformisation des pratiques a été réalisée par les opérateurs, en lien étroit avec les délégataires et une mesure de ces dispositions se fait de manière régulière pour **améliorer l'efficacité de notre action**.



Réhabilitation et transition énergétique

Si la production de logements neufs fait l'objet de préoccupations fortes de notre part, il ne faut pas pour autant oublier les **35 000 logements** détenus en parc par nos organismes et la nécessaire **restructuration et réhabilitation** de ces derniers. Mieux répondre aux besoins de la population, leur assurer un logement confortable **aux charges maîtrisées**, tels sont les enjeux qui nous animent dans cet atelier. Une **centrale d'achat commune aux opérateurs** a été montée au niveau régional pour permettre aux opérateurs sociaux de **mutualiser expertise, prix et vivier d'entreprises** encore insuffisante sur ce sujet majeur pour l'avenir du logement social en Savoie.



Nos temps forts 2024

Janvier

- Augmentation plafonds de ressources de l'accession sociale
- Evolution zonage
- Commercialisation "Le Silicium" - Ecoquartier de Vétrotex à Chambéry



Mai

- Assemblée Générale de Savoissienne Habitat - Cyril LAILY, réélu président
- Commercialisation "Le Rêve d'Adèle" à Grésy-sur-Aix
- Commercialisation "Le Clos de la Serraz" au Bourget-du-Lac
- Commercialisation "Belrose" à Bassens



- 22 & 23 mars : 1er salon immo de Savoissienne Habitat
- Commercialisation "Les Jardins de Jade" à Cruet
- Commercialisation "Ilosens" à Challes-les-Eaux



Septembre

- 1ère Embauche mutualisée intercoop Responsable des Ressources Humaines
- Nouvelle copropriété en gestion "Le Bougainville" à Chambéry (63 lots)



Octobre

- Inauguration et livraisons des "Jardins Calvary" à Bissy
- Inauguration et livraisons du "239" à Bassens
- Commercialisation "Kaolin" à La Motte-Servolex

Juin

- Nouvelle évolution zonage
- Journée du personnel intercoop
- Bilan carbone



Novembre



- Livraison "Klya" à Courchevel

Décembre





Nos pôles d'activités

Développement

6 acquisitions foncières

- 2 190 000 € en direct par Savoienne Habitat
- 2 200 000 € via les SCCV



10 permis de construire déposés soit un équivalent de 344 logements

6 permis obtenus soit un équivalent de 117 logements

Rares sont les dossiers « classiques », ne nécessitant pas de modifications de PLU, d'échanges soutenus avec les communes et de concertation avec les riverains.

Les objectifs de production semblent toutefois assurés avec **10 Permis de construire déposés sur la fin d'année 2024 et de beaux succès** comme le projet de **Tignes Lavachet** permettant la réalisation de 31 logements BRS.

Le **développement des projets en SCCV** se poursuit également, et exige une coordination et une communication accrues entre les multiples parties prenantes. Ces interactions enrichissent nos méthodes de travail et nourrissent nos différents process avec nos partenaires.



SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ Lachat

Promotion immobilière

1500 logements en portefeuille garantissant la production de demain



12 appels d'offres lancés soit un équivalent de 450 logements

8 lancements commerciaux soit un équivalent de 306 logements

3 opérations livrées soit 145 logements

9 démarrages de chantier pour 306 logements

Au cours de l'année 2024, nous avons démontré notre volonté de continuer à se développer sur le secteur savoyard, en lançant plus de **12 appels d'offres**, représentant au total plus de **420 lots** pour un volume marché d'environ **50 millions d'euros**. Malgré un contexte économique complexe et les incertitudes pesant sur notre secteur, **notre engagement et notre réactivité** nous assurent de faire partie intégrante du paysage de la promotion en Savoie.

Certains de ces appels d'offres étaient particulièrement stratégiques, suscitant une forte attente en raison des enjeux qu'ils représentaient. Leurs succès témoignent non seulement de notre **pugnacité** mais aussi de notre **force de résilience** afin de répondre efficacement aux exigences de nos partenaires et clients.

Cette performance confirme notre volonté de maintenir un haut niveau d'activité et de compétitivité, contribuant ainsi à renforcer notre position et notre attractivité sur le marché.

Nous avons su répondre aux attendus et engagements politiques, en lançant avec succès **9 chantiers** pour un équivalent de **306 logements**.

Parmi ces démarrages « chantier », on pourra noter :
■ La réussite de notre opération **Le Rêve d'Adèle** qui, grâce à son **emplacement privilégié** sur la commune de Grésy-sur-Aix, a rencontré un franc succès commercial, confirmant ainsi la pertinence de nos choix en matière de développement et d'implantation.

■ **Le Kaolin**, situé à la Motte-Servolex, au cœur de l'écoquartier du Hameau des Granges, est un programme qui s'inscrit dans une **démarche éco-responsable**. Cette opération singulière a nécessité un engagement particulier de nos équipes, qui ont travaillé d'arrache-pied pour concrétiser ce dossier à fort enjeu politique. Sa mise en œuvre et son démarrage marquent une étape significative dans notre capacité à gérer des projets complexes.

Nous nous sommes vus confier par la Commune de Saint-Pierre-d'Entremont, sa **première opération en maîtrise d'ouvrage déléguée** consistant en la **réhabilitation de l'ancienne mairie en cabinet médical et en logements adaptés aux personnes en situation de handicap**. Cette diversification constitue une avancée majeure pour Savoisienne Habitat, qui témoigne de sa volonté de vouloir **répondre aux besoins du territoire en matière d'aménagement et de services publics en mettant à disposition son expertise et son professionnalisme**.

L'ensemble de ces mises en chantier témoignent de notre détermination à maintenir un rythme soutenu dans nos activités, garantissant ainsi la continuité de nos projets et le respect de notre engagement premier à savoir de permettre à tous d'accéder au logement. Grâce à cette dynamique, nous affirmons une fois de plus notre **rôle central et notre solidité dans le secteur**.



Le Kaolin - LA MOTTE-SERVOLEX



Ilosens - CHALLES-LES-EAUX

L'année 2024 a été marquée par plusieurs livraisons d'opérations. Elle aura commencé par la fin des livraisons de notre opération de Chainaz-Les-Frasses, **LES JARDINS DE SAMARE** (8 maisons) et la livraison en bloc de nos 8 logements sur l'opération **LE PIXEL** à Chambéry.

Le dernier trimestre 2024 a été riche en livraisons avec pas moins de **3 opérations livrées** pour un total de 145 logements.

3

opérations livrées

145 logements



Les Jardins de Calvary
BISSY

Des livraisons avec une histoire particulière, notamment notre belle opération de BISSY en SCCV avec CRISTAL HABITAT, une opération de longue haleine qui aura traversé la période compliquée de 2022, mais qui a su se terminer en beauté avec **une moyenne de 3 réserves par logement.**



Inauguration

L'opération du 239 qui nous est chère par le **caractère historique** qu'elle représente (ancien siège), a connu un dénouement très réussi avec de très belles livraisons à la clé. Cette opération répond totalement aux **enjeux de la loi ZAN**, en effet la **restructuration du bâtiment existant** nous a permis de **limiter au plus l'artificialisation des sols.**



BASSENS

Le 239 avant
réhabilitation



Le 239 après
réhabilitation

Enfin la livraison de l'opération de 34 logements sur les 36 de Klya à Courchevel, avec son lot de **contraintes spécifiques liées aux opérations en montagne.**



Klya
COURCHEVEL



A fin 2024, c'est un total de plus de **450 logements** que nous avons **en cours de production**, à différents stades d'avancement, du lancement des travaux à la finition des travaux de second œuvre pour certaines opérations.

On notera que malgré un secteur immobilier en perte de vitesse, nous continuons de maintenir un cap ambitieux afin d'assurer les livraisons de demain.

Gestion immobilière

1172 appartements en patrimoine

226 copropriétés représentant près de 7 685 lots

7 nouvelles copropriétés représentant 291 lots

411 appartements en gestion pour le compte de tiers

7 ventes HLM



Dans un contexte où les défis restent nombreux, le bilan d'activité 2024 de la gestion immobilière témoigne de notre volonté constante d'assurer une gestion locative performante et un accompagnement de qualité en tant que syndic.

Nous gérons actuellement un total de **1.172 logements** répartis entre des appartements en patrimoine locatif, des locaux commerciaux et des foyers en résidence sociale. Cette gestion s'accompagne d'une **réorganisation du service patrimoine**, avec la nomination d'**Émilie MAISONNAS** en tant que **Responsable technique**. Ce changement vise à être toujours à l'affût des nouvelles technologies, à **optimiser l'entretien de notre parc immobilier et à rechercher des économies de charges afin de réduire les frais pour nos locataires**.

Grâce à cette nouvelle organisation, nous renforçons notre capacité à améliorer la performance énergétique de nos bâtiments, à garantir leur durabilité et à offrir des logements toujours plus adaptés aux besoins de nos résidents.

Avec une gestion syndic de 7.685 lots pour **226 copropriétés**, nous maintenons un service de qualité, en assurant une **gestion rigoureuse** et une **relation de proximité avec les copropriétaires**. La poursuite du développement de notre portefeuille syndic est également notable, avec l'intégration de **7 nouvelles copropriétés** représentant **291 lots** en 2024, incluant des projets emblématiques tels que les **copropriétés de Bougainville** et du **Pixel à Chambéry**, ou encore **Klya à Courchevel**.

Cette année a également été marquée par des changements significatifs au sein de notre équipe syndic, qui est aujourd'hui complète, dynamique et toujours pleinement impliquée dans la réussite de nos projets. Ce renouvellement renforce notre capacité à répondre aux attentes de nos clients tout en consolidant **notre expertise et notre réactivité face aux défis croissants du secteur**.

En gestion pour le compte de tiers, nous avons enregistré une **forte croissance de 42 % depuis fin 2022**, avec un total de 411 logements à fin 2024. Ce succès est également le reflet du dynamisme de nos gestionnaires, qui défendent les valeurs de notre coopératives HLM : une gestion de proximité, basée sur **la solidarité, la transparence et une véritable écoute** des besoins des propriétaires comme des locataires.

Nous avons réalisé **7 ventes HLM** et créé **3 nouvelles copropriétés**, contribuant ainsi à l'offre de logements accessibles. Ces actions s'inscrivent dans notre volonté de faciliter le

parcours résidentiel de nos locataires en leur offrant des solutions de logement adaptées à leurs besoins. Nous mettons un point d'honneur à proposer des logements soigneusement entretenus, afin de **garantir à nos résidents un cadre de vie agréable et sécurisé**, tout en répondant aux **enjeux de mobilité résidentielle et d'accessibilité au logement dans un marché tendu**.

Ces actions sont essentielles pour soutenir l'évolution des **parcours résidentiels** et contribuer à **une meilleure mixité sociale**.

Ce bilan d'activité témoigne de l'engagement constant de notre équipe pour relever les défis du secteur du logement.

Avec **21 personnes** au service de cette mission essentielle, nous œuvrons chaque jour pour **améliorer la qualité de vie de nos résidents et répondre aux enjeux de l'accessibilité**.

Nos résultats sont un encouragement à poursuivre nos actions en matière de **gestion transparente et efficace**.



Le Bougainville - CHAMBERY
63 lots

Maison individuelle

11 maisons livrées

8 terrains en commercialisation

11 mois durée moyenne des chantiers

En 2024, malgré une conjoncture économique difficile, l'activité de la Maison Individuelle a connu une année globalement concluante en termes de réalisations avec **11 livraisons**. Toutefois, les perspectives pour 2025 s'annoncent bien plus modestes, avec seulement deux contrats signés en 2024, laissant présager une forte baisse de l'activité opérationnelle.

Face à ces contraintes, l'entreprise a décidé d'adapter sa stratégie en diversifiant son offre. L'objectif est de proposer des produits plus **flexibles**, tenant compte à la fois des **spécificités des différentes zones géographiques** et des capacités financières des ménages. Cette évolution vise à maintenir la compétitivité de l'entreprise et à répondre aux nouvelles attentes du marché.



Remise des clés au Clos de la Serraz • Le Bourget-du-Lac
Modèle Medza

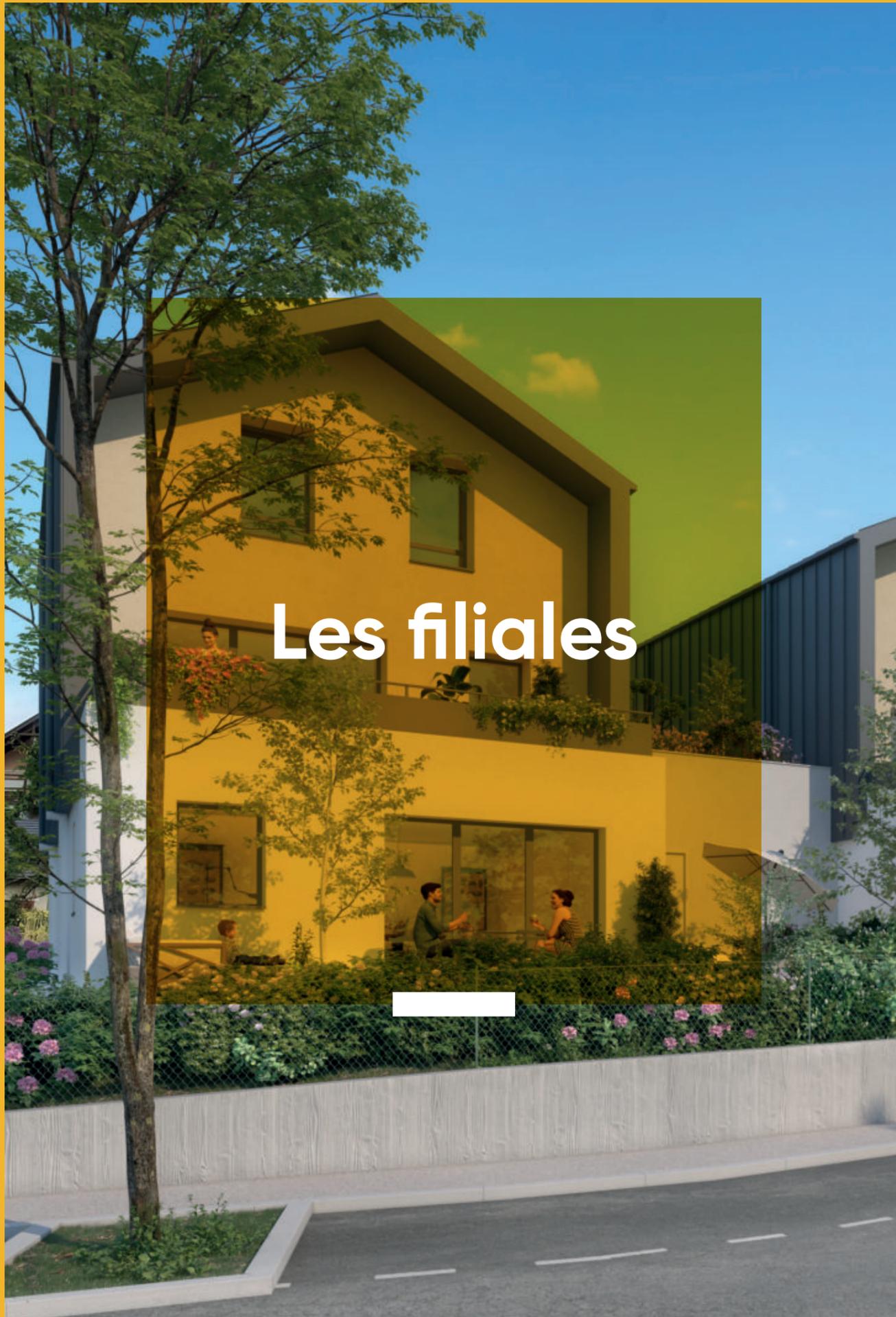


Modèle Luna



Remise des clés au Clos de la Serraz • Le Bourget-du-Lac





Les filiales

ORSOL



Depuis 2018, ORSOL a réalisé de nombreux montages – souvent complexes – **garantissant l'accès à la propriété pour tous et sous toutes ses formes**. Ainsi, en plus des logements neufs vendus en VEFA, de **30 à 40 % en dessous du prix du marché**, nous avons pu proposer à la vente des logements issus de notre patrimoine à nos locataires. Cette ouverture sur le **parcours résidentiel**, via le BRS et donc grâce à ORSOL, permet à nos locataires d'**accéder à la propriété**, tout en garantissant à la collectivité le maintien de ces logements dans son **décompte loi SRU** de manière **pérenne**.

De plus, ce dispositif a pu être déployé sur des **réhabilitations patrimoniales lourdes**, offrant l'avantage d'un accès immédiat aux services de proximité, du respect du principe de **zéro artificialisation nette**, et bien entendu d'un **accès abordable à la propriété**. Notre opération à Saint-Jeoire-Prieuré – la première proposée en BRS en Savoie – en est l'illustration parfaite.



L'Écolière - SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

ORSOL intervient également **en station de montagne**, où l'accès à la propriété est prohibitif pour les ménages locaux dans un marché très spéculatif. La livraison des logements à Courchevel 1650 en décembre 2024 en est le parfait exemple. D'autres logements BRS seront réalisés en montagne, à Tignes notamment où la commercialisation débutera à l'été 2025.

ORSOL joue donc son rôle à plein, sur des secteurs où, **sans son intervention, loger des ménages « permanents » serait impossible**.

ORSOL compte désormais près de **350 logements engagés en Savoie**, avec pour objectif **la pérennité de destination pour les collectivités et l'accessibilité à la propriété pour les ménages**.

À date, 68 opérations ont été agréées en Rhône Alpes pour un total de plus de 800 logements.

Pensé comme un outil au service de l'accession sociale, ORSOL s'ouvre aux acteurs de son territoire partageant les mêmes valeurs et les mêmes convictions et finance l'acquisition de leur foncier pour des projets en BRS.

Fin 2024, la société SOLLAR bailleur social de renom en Rhône Alpes et membre du groupe Mille et une Vie, a rejoint l'actionnariat de Orsol pour promouvoir plus encore, son modèle.



LES MISSIONS D'ORSOL



1. Financer l'acquisition de Foncier

ORSOL finance le foncier (bâti ou non) grâce à des emprunts à très long terme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. L'amortissement des emprunts est étalé via la redevance payée par les propriétaires des logements. Ce montage permet de concentrer les efforts financiers sur le bâti.



2. Le mettre à disposition sous forme de BRS

Le foncier est financé pour des acteurs du monde HLM qui veulent développer et construire en BRS. Une condition reste imposée par ORSOL : que l'opérateur HLM porteur du projet agisse en tant que maître d'ouvrage.



3. Garantir la pérennité du dispositif

Le BRS est le seul produit d'accession sociale qui conserve sa dimension sociale sur le temps long : un logement acquis en BRS sera obligatoirement revendu en BRS.

Evolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

L'ONU déclare 2025 comme "l'année des coopératives"

L'ONU a décrété 2025 Année internationale des coopératives, sous le slogan "**Les coopératives construisent un monde meilleur**".

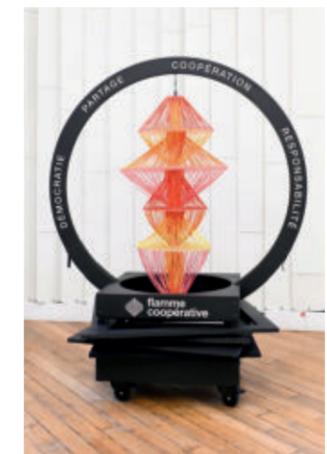
Elle encourage les pays, les institutions et les coopératives elles-mêmes à **faire rayonner le modèle coopératif** afin qu'il soit mieux connu du grand public et des États membres.

Elle met en évidence les contributions des entreprises coopératives aux objectifs de développement durable (ODD) et au développement social et économique en général.

L'ONU met ainsi en lumière **le rôle clé de nos modèles économiques solidaires dans le développement durable et l'inclusion sociale**. Cette reconnaissance est une opportunité majeure pour nous, coopératives HLM, qui œuvrons depuis des décennies à rendre le logement accessible, à **promouvoir l'habitat coopératif** et à **renforcer le lien social au sein des territoires**.

Dans un contexte de tensions sur le logement, les coopératives HLM incarnent **des solutions innovantes et durables, alliant engagement citoyen et proximité avec les habitants**. Cette année sera l'occasion de valoriser nos actions, de renforcer notre visibilité et de rappeler notre contribution essentielle à la construction d'un habitat plus solidaire et inclusif.

C'est ainsi que la Fédération des Coop'Hlm accueillera à cette occasion la flamme coopérative le 4 juin 2025 à la Cité Universitaire de Paris.



Le modèle coopératif permet aux femmes et aux hommes de construire des biens communs au service d'une économie performante et d'une société plus juste et plus durable.

nous travaillons pour un autre modèle économique, qui fait notre fierté.

nous pratiquons le pouvoir partagé.

nous partageons la valeur créée.

nous croyons en la coopération, l'entraide et l'inclusivité.

nous agissons pour la responsabilité sociale et environnementale des entreprises.

oui le mouvement coopératif fait notre succès!

manifeste coopératif coop'd



Année internationale des coopératives

Les coopératives construisent un monde meilleur



Stratégie à 5 ans

Depuis plus de 10 ans, Savoisienn Habitat n'a eu de cesse de développer de **nouveaux produits** pour couvrir la quasi intégralité du **parcours résidentiel**.

Notre coopérative s'est attachée à proposer de manière affirmée des logements locatifs sociaux sous toutes ses déclinaisons et correspondant à tous les revenus, et à développer 2 nouveaux produits : l'**Intermédiation Locative** en captant des logements privés pour les mettre à disposition de ménages à faibles ressources et le **Logement Intermédiaire** destiné aux ménages ayant des ressources trop élevées pour être éligibles au logement social mais insuffisantes pour se loger dans le parc locatif libre. Outre cet élargissement du spectre des logements proposés, nous nous sommes également attachés à créer des logements répondant à des besoins spécifiques : résidence sociale, foyer pour personnes en situation de handicap, habitat inclusif, etc.

Le fer de lance de notre coopérative reste néanmoins l'**accession sociale à la propriété**. La tendance haussière du marché immobilier rendant l'achat inaccessible, nous avons été les précurseurs du développement du **BRS**, dispositif ingénieux de solvabilisation des ménages. Nous le déclinons sous toutes ses formes (VEFA, vente HLM, réhabilitation lourde etc).

Le développement de nos services ne s'en est pas arrêté là pour autant. Nous nous sommes fait forts d'externaliser notre **savoir-faire** auprès de partenaires, d'institutions, de collectivités. C'est ainsi que les missions de **transaction**, de **gestion pour le compte de tiers**, d'**assistance auprès de collectivités**, d'**accompagnement de notre syndic** vers une autonomie accrue de nos copropriétés s'est accéléré.

Une société qui s'arrête est une société qui meurt. Cette **politique de diversification** devra perdurer, voire s'accroître. Nous nous devons de rester moteur de l'**innovation sociale**, avec pour seul objectif : **proposer à tous, un logement**.

En parallèle désormais, il est impératif de **consolider nos pratiques**. La complexité de nos métiers fait que l'accumulation de strates peut engendrer des risques réglementaires, financiers et humains. Le second axe stratégique après celui de la diversification est donc celui de la **consolidation**. Par le biais de process métiers, de fluidité et de fiabilisation de nos systèmes d'informations, nous recherchons la **sécurisation et la performance**. Une performance à entendre avec le respect de l'humain et de nos métiers si spécifiques, orientés vers le **social et l'altérité**.

Cette efficacité dans nos actions pourra être plus rapidement atteinte avec l'appui d'autres expériences et savoir-faire. Avec l'expérience probante de notre OFS Orsol, nous souhaitons désormais aller plus loin avec nos coopératives sœurs que sont Isère Habitat et Rhône Saône Habitat en partageant des **postes clés, nos expériences**. Ce troisième axe qu'est la **mutualisation** nous rendra plus forts pour **préserver chacun notre indépendance** dans un contexte de logique de groupe et de « super structures » que nous combattons : notre leitmotiv, la **proximité et le service à nos habitants**. Dotés des forces nécessaires, nous nous donnons les moyens de notre ambition.

Feuille de route

Axe 1 Diversification

Produits

Promotion (*continuité*)

Habitat spécifique

Produit de solvabilisation des ménages

Prestations de services

Syndic et locatif (*continuité*)

Externalisation prestations locatif

Ingénierie de projet (MOD)

Développement

Prises de participation sociétés ad'hoc

Création d'une agence immobilière

Tourisme social

Axe 2 Consolidation

Métiers, process, outils

Constitution société ad'hoc

Axe 3 Mutualisation

Mutualisation ressources : RH, innovation sociale, SI

Produits & finance innovants
Enjeux environnementaux/RSE

2025 2026 2027 2028 2030

Rapport financier

Les éléments comptables et financiers tels qu'ils ressortent des comptes annuels de l'exercice comptable 2024 appellent à préciser certains points.

Résultat comptable

Le compte de résultat consolide l'ensemble des activités ayant un impact sur le résultat comptable de l'entreprise. Il recense de manière exhaustive les charges et les produits enregistrés au cours de l'exercice.

Pour l'année 2024, le total des produits s'élève à 37 380 953 €, contre 35 938 708 € de charges, soit un **bénéfice net après impôt de 1 442 245 €**.

Ce résultat global se décompose comme suit : un résultat d'exploitation excédentaire de 1 956 186 €, un résultat financier déficitaire de -1 610 381 €, un résultat exceptionnel positif de 1 195 487 €.

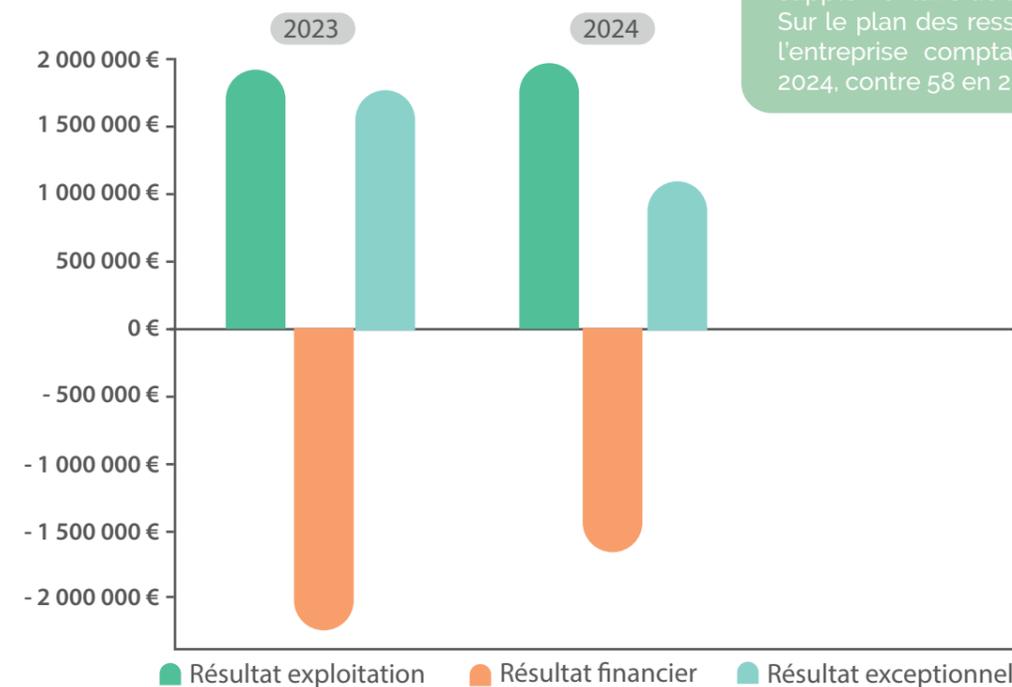
Une année 2024 marquée par des taux bancaires encore relativement élevés mais une reconstitution des marges sur l'accession sociale. Cette année, le résultat net par activité se répartit comme suit : accession sociale 748 214 € (71 127 € en 2023), location et régie -486 664 € (-232 723 € en 2023), CMI 358 171 € (3 203 € en 2023), syndic 103 476 € (195 907 € en 2023) et transactions 719 047 € (882 378 € en 2023).

Les marges sur la CMI et l'accession sociale se sont améliorées, avec des niveaux de marge par logement et par maison supérieurs à ceux de l'an dernier.

À l'inverse, l'activité locative et de régie demeure fortement pénalisée par le niveau élevé des charges financières liées au patrimoine locatif, ce qui entraîne une dégradation supplémentaire de la marge.

Sur le plan des ressources humaines, l'entreprise comptait 64 salariés en 2024, contre 58 en 2023.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2023-2024



Activités

Activité VEFA-PSLA et Lotissements

L'année 2024 a été marquée par la livraison de deux programmes en SCCV, représentant une quote-part de **55 logements**. Ces livraisons ont été réalisées avec un niveau de marge unitaire élevé, atteignant près de **16 K€ par logement**. Par ailleurs, **42 logements ont été livrés** par Savoisienn Habitat, avec des marges en nette amélioration par rapport à l'exercice précédent, avoisinant les **5 K€ par logement**. La dynamique de croissance des coûts internes reste soutenue, notamment en ce qui concerne les prestations facturées aux SCCV, en lien avec les **livraisons des programmes Klya et Les Charmilles**, ainsi qu'avec les **ordres de service relatifs aux opérations Tie Break et Ilosens**.

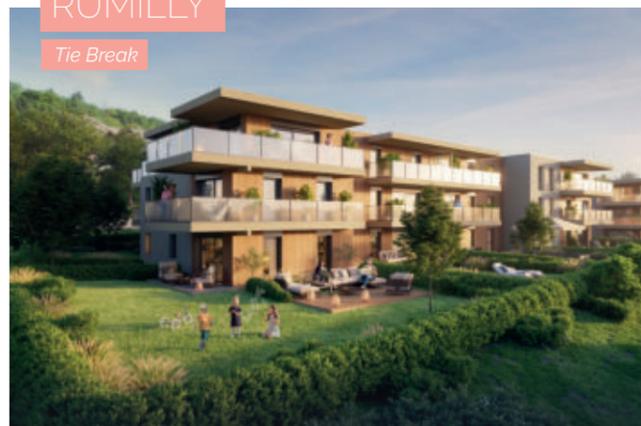
LE BOURGET-DU-LAC

Le Clos de la Serraz - Modèle Medza



RUMILLY

Tie Break



Les Jardins de Calvary

BISSY

Activité CCMI

L'activité de construction de maisons individuelles affiche une très bonne performance en 2024, avec **11 remises de clés** et des marges particulièrement satisfaisantes.

En revanche, la dynamique commerciale reste en retrait, avec seulement 2 contrats signés sur l'année, ce qui laisse entrevoir des perspectives de production moins favorables pour 2025.

Activité locative

Le patrimoine locatif de la coopérative comprend **1 172 logements** d'habitation (y compris les foyers et résidences) et a connu une **croissance nette de 13 logements en 2024**.

Le chiffre d'affaires locatif, incluant la récupération de charges locatives mais hors PSLA, s'élève à **7 848 K€ en 2024**, contre 7 085 K€ en 2023, soit une **progression de près de 11 %**. Hors récupération de charges, la **hausse est de 4 %**.

L'activité locative a été fortement impactée par le **niveau élevé des taux d'intérêt bancaires**, le taux du livret A étant resté à 3 % tout au long de l'année 2024, ce qui pèse directement sur nos emprunts locatifs conventionnés. Ainsi, la charge d'intérêts sur la **dette locative a progressé de 22 %**, passant de 2 233 K€ en 2023 à **2 741 K€ en 2024**.

Il convient de noter que l'**amortissement du parc locatif** s'est élevé à **2 734 K€** cette année, constituant une réserve de résultat future pour Savoisienn Habitat.

Grâce au suivi personnalisé des locataires assuré par l'équipe de gestion locative, le **taux de vacance et le taux d'impayés** ont pu être maintenus à des niveaux relativement bas : respectivement **0,72 % et 3,45 %**.

Par ailleurs, les deux autres activités de la Direction de la Gestion Immobilière poursuivent leur développement. De plus en plus de propriétaires nous confient la gestion de leurs biens : **411 logements gérés en 2024** contre 390 en 2023.

Enfin, soucieuse de renforcer son action sociale, Savoisienn Habitat a initié dès 2019 une démarche d'intermédiation locative. Celle-ci permet de **proposer des logements du parc privé** à des personnes à revenus modestes, nécessitant un **accompagnement social**.

BASSENS

Le 239



Activité Syndic

Avec un portefeuille de **226 copropriétés**, l'activité de syndic continue de se développer et a généré un **chiffre d'affaires de 1 267 K€ en 2024**.

Cette progression reflète la reconnaissance des copropriétaires pour la qualité du service de proximité assuré par nos équipes

CHAMBÉRY

Le Bougainville



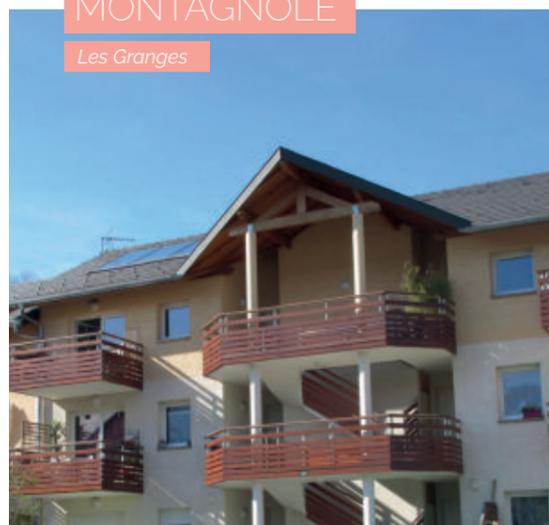
LA MOTTE-SERVOLEX

Belledigue



MONTAGNOLE

Les Granges



Activité Vente HLM

Malgré un contexte de taux d'intérêt plus favorable qu'en 2023, l'activité transactions enregistre un léger repli en 2024, avec **7 ventes** réalisées pour une plus-value de **751 K€**, contre 9 ventes et 1 173 K€ en 2023.

Affectation du résultat

| ORIGINES | |
|--|---------------------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 1 141 933,01 |
| Résultat de l'exercice 2024 | 1 442 244,80 |
| <i>dont Résultat SIEG</i> | <i>1 009 912,41</i> |
| <i>dont Résultat HORS SIEG</i> | <i>432 332,39</i> |
| TOTAL | 2 584 177,81 |

| AFFECTATIONS DES RÉSERVES | |
|--|---------------------|
| Réserve légale | 0,00 |
| Autres réserves : | 1 442 244,80 |
| <i>dont Réserves sur cessions immobilières SIEG</i> | <i>751 158,16</i> |
| <i>dont Réserves sur cessions immobilières HORS SIEG</i> | <i>0,00</i> |
| <i>dont Réserves diverses SIEG</i> | <i>258 754,25</i> |
| <i>dont Réserves diverses HORS SIEG</i> | <i>432 332,39</i> |
| Dividendes | 0,00 |
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 1 141 933,01 |
| TOTAL | 2 584 177,81 |

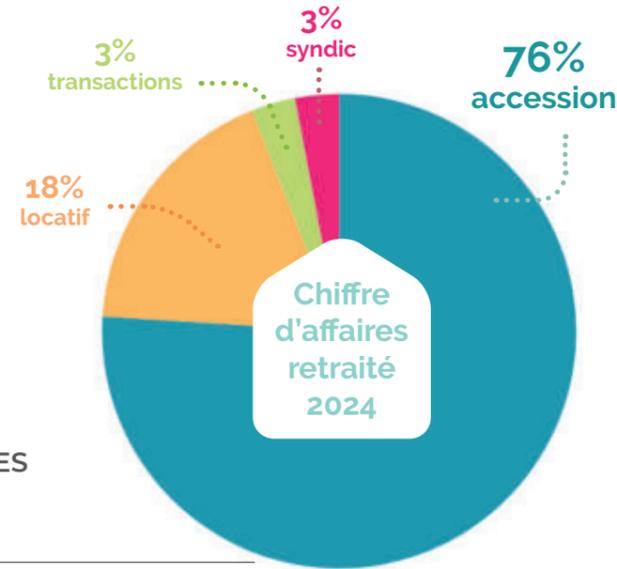
Le bénéfice généré par la société est intégralement réinvesti dans le financement des nouvelles opérations.



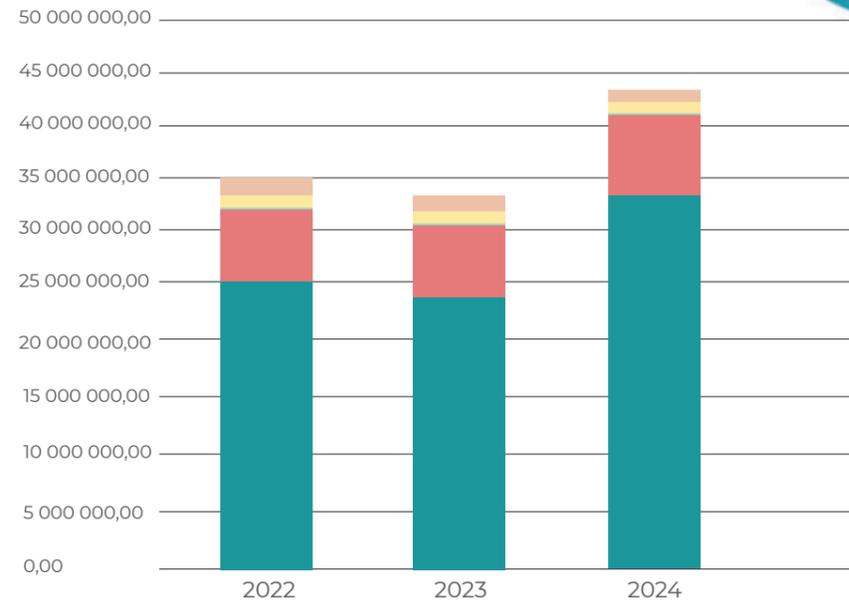
Indicateurs et ratios financiers

Le chiffre d'affaires retraité de l'exercice 2024 se répartit comme suit : 76 % pour l'accession (ventes de terrains, logements/locaux professionnels et construction de maisons individuelles), 18 % pour le locatif (incluant la régie locative), 3 % pour les transactions et 3 % pour l'activité de syndic de copropriétés.

Le chiffre d'affaires retraité progresse de 10 842 K€, tiré par une hausse du prix moyen par vente, qui augmente de 46 K€.



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES "RETRAITÉ" PAR ACTIVITÉS



■ PROMOTION ■ LOCATIF ■ RÉGIE LOCATIVE ■ SYNDIC ■ TRANSACTION

La trésorerie potentielle dégagée par l'exploitation est en nette amélioration, avec une capacité d'autofinancement brute en hausse de 1,2 M€ (3,3 M€ en 2024 contre 2,1 M€ en 2023), sous l'effet combiné de l'augmentation du résultat et de la moindre part des charges calculées dans le résultat de l'exercice.

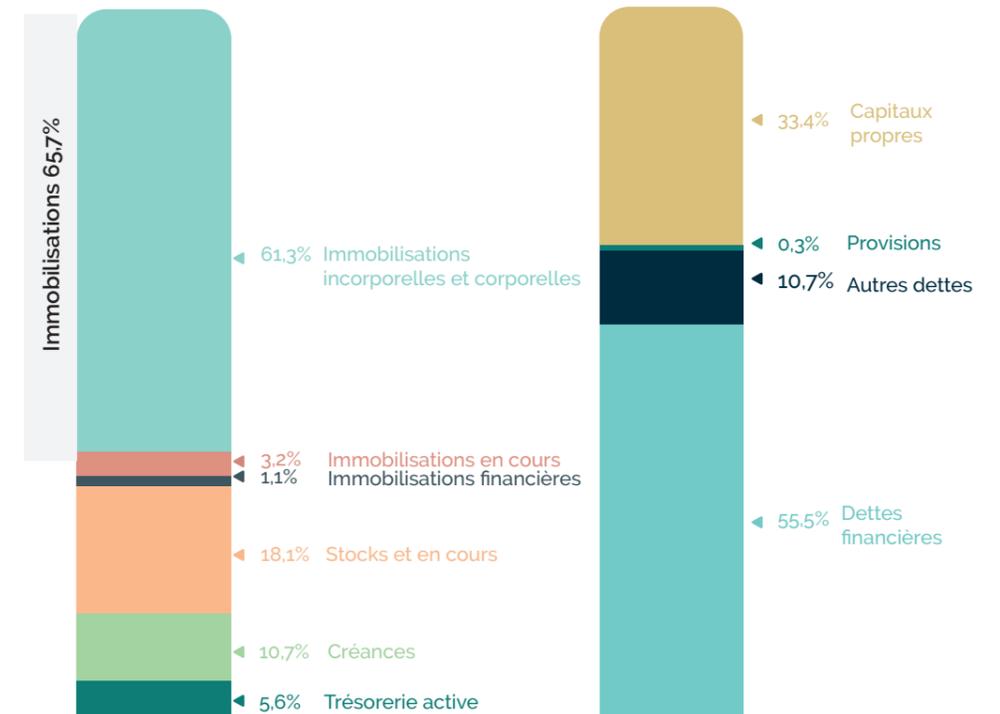
Les grands équilibres financiers sont respectés : le fonds de roulement s'établit à 32,2 M€, représentant presque une année de charges de fonctionnement. Le ratio d'autonomie financière, indicateur clé de la solvabilité de la coopérative, progresse de 20 points de base entre 2023 et 2024, pour atteindre 33,4 %.

Autres titres immobilisés

L'inventaire au 31 décembre 2024 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 197,5 M€**.

BILAN DE SYNTHÈSE (Données en millions d'euros)

| ACTIF | 197,55 | PASSIF | 197,55 |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------|
| Immobilis. incorpor. et corpor. | 121,13 | Capitaux propres | 65,96 |
| Immobilisations en cours | 6,34 | Provisions | 0,67 |
| Immobilisations financières | 2,22 | Dettes financières | 109,70 |
| Stocks et en cours | 35,67 | Autres dettes | 21,21 |
| Créances | 21,06 | | |
| Trésorerie active | 11,13 | | |



› Actif immobilisé

Les immobilisations représentent **65,7%** du bilan soit **129,7 M€** en 2024 contre 128,8 M€ en 2023. Elles font ressortir une **croissance de notre patrimoine locatif de près de 4 M€** (en valeur brute).

Cottage Avenue
AIX-LES-BAINS



› Actif circulant

L'**actif circulant s'élève à 67,9 M€**, 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 M€** avec des créances sur acquéreurs en progression de 3 M€. Les **disponibilités sont en hausse de 2,2 M€** traduisant une bonne génération de trésorerie sur l'exercice.

› Capitaux propres et provisions pour risques et charges

Le **niveau élevé des capitaux propres (66 M€ en 2024** contre 64,2 M€ en 2023) assure un bon niveau de garantie auprès de nos créanciers. Son augmentation provient essentiellement du bénéfice 2024 (1,4 Mn€) réinjecté dans nos réserves afin d'assurer le financement de nos nouveaux programmes. Les **provisions pour risques et charges baissent de 0,2 M€** avec la reprise d'un gros dossier sur la maison individuelle.

› Dettes et produits constatés d'avance

Les **dettes totalisent 130,9 M€** dont 109,7 M€ de dettes financières (contre 111 M€ en 2023), 8,8 M€ de dettes diverses et 12,3 M€ de produits constatés d'avance.

Les **produits des ventes de lots en cours atteignent 12,3 M€**, reflétant le bon niveau des futures livraisons sur l'année 2025 (en comparaison nous avions 7,9 M€ au bilan 2023).

Le Clos de la Taillanderie
SAINT-FELIX - Juin 2024



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, ci-après le rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2024. 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 14 janvier 2025 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 18 461 718 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 5 535 111 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 2025 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 31/03/2024 : 5 824 645 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2024 : 7 583 500 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2024 : 6 508 246 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2024 : 10 572 054 euros

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2024 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 1 479 402,41 euros

Il se décompose comme suit :

- › Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la coopérative d'Hlm est de 2 386 992,77 euros,
- › Les facturations et les produits financiers remontés des SCI s'élèvent à 2 158 412,09 euros,
- › Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à 907 590,36 euros.
- › Le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité s'élève à 907 590,36 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 49 % pour l'activité d'accession ce qui donne 771 452 euros,
- › Les autres éléments sont imputés en fonction de la surface au sol utilisée (ou des millièmes de copropriété), soit 44 % pour l'accession et aboutit à supporter 136 139 euros.

Ventilation des charges et des produits par activité au format HLM

| PRODUITS | TOTAL (À VENTILER) | VENTILATIONS | | | | | |
|---|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| | | GESTION LOCATIVE | ACCESSION & LOTISSEMENT | | GESTION DES PRÊTS ACCES-SIONS | AUTRES ACTIVITÉS | STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILÉS |
| | | | Avec garantie SGA | Sans garantie SGA | | | |
| Produits d'exploitation (hors récupération des charges locatives) | 32 968 823,13 | 7 057 482,17 | 17 428 976,00 | 7 025 549,49 | 0 | 1 263 062,64 | 193 752,83 |
| Produits financiers | 1 448 638,32 | 4 156,82 | 1 170 207,00 | 0 | 0 | 154,10 | 274 428,60 |
| Produits exceptionnels | 1 728 572,69 | 379 965,76 | 18 666,70 | 343,58 | 0 | 1 323 981,51 | 5 615,14 |
| SOUS-TOTAL | 36 146 034,14 | 7 441 604,75 | 18 617 849,70 | 7 025 893,07 | 0 | 2 586 890,05 | 473 796,57 |
| Excédent de récupération des charges | 20 679,33 | 20 679,33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PRODUITS (A) | 36 166 713,47 | 7 462 284,08 | 18 617 849,70 | 7 025 893,07 | 0 | 2 586 890,05 | 473 796,57 |

| 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 | 31 132 364,16 | 4 775 624,27 | 16 051 317,92 | 7 029 062,67 | 0 | 993 191,98 | 2 283 167,32 |
| Charges financières | 3 059 018,92 | 2 750 800,32 | 175 967,20 | 43 423,36 | 0 | 19 174,42 | 69 653,62 |
| Charges exceptionnelles | 533 085,59 | 128 195,60 | 3 571,81 | 1 256,23 | 0 | 396 391,30 | 3 670,65 |
| SOUS-TOTAL | 34 724 468,67 | 7 654 620,19 | 16 230 856,93 | 7 073 742,26 | 0 | 1 408 757,70 | 2 356 491,59 |
| Insuffisance de récupération des charges | | | | | | | |
| TOTAL DES CHARGES (B) | 34 724 468,67 | 7 654 620,19 | 16 230 856,93 | 7 073 742,26 | 0 | 1 408 757,70 | 2 356 491,59 |

| | | | | | | | |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------|---------------------|----------------------|
| RÉSULTAT (PRODUITS- CHARGES) | 1 442 244,80 | -192 336,11 | 2 386 992,77 | -47 849,19 | 0 | 1 178 132,35 | -1 882 695,02 |
| <i>Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)</i> | | -294 327,42 | - 907 590,36 | -325 168,66 | 0 | -355 608,58 | 1 882 695,02 |
| <i>Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)</i> | 1 442 244,80 | -486 663,53 | 1 479 402,41 | - 373 017,85 | 0 | 822 523,77 | |

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) |

› (A) Tranches de retard de paiement

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|---------|---------|---------|
| Nombre cumulé de factures concernées | 282 | | | | | 0 | 63 | 0 | 1 | 11 | 6 | 18 |
| Montant cumulé des factures concernées | 1 607 139 | | | | | 0 | 2 480 129 | 0 | 31 400 | 368 788 | 182 215 | 582 403 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 7,02% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | | | | | | 8,30% | 0,00% | 0,11% | 1,23% | 0,61% | 1,95% |

› (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 | 22 882 360 | CA total de l'exercice | 29 895 272 |
|---------------------|------------|------------------------|------------|

| | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|
| 0 jour (indicatif) = déc 24 | 1 à 30 jours = nov 24 | 31 à 60 jours = oct 24 | 61 à 90 jours = sept 24 | 91 jours et plus |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|



Composition du Conseil d'Administration et mandats

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

| NOM Prénom | Mandat d'Administrateur | Mandat |
|---------------------|---|---|
| BOLLON Jean | Administrateur - Président d'honneur - SAVOISIENNE HABITAT Administrateur - ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - SAS S.S.L.I. | |
| CARRON Marie-Pierre | Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT - ISERE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - ORSOL | |
| CHEVALLIER Anne | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT | Directrice Générale ADIL |
| COMBAZ Laure | Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT | |
| MUGNIER Delphine | Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT | Directrice Générale Adjointe ASDER |
| CECILLON Arnaud | Administrateur représentant RHÔNE SAÔNE HABITAT - SAVOISIENNE HABITAT - OFS ORSOL - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - SCIC AGORA - APPART & SENS Administrateur - ISÈRE HABITAT (Président) | Directeur Général RHÔNE SAÔNE HABITAT |
| CORTES Christine | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT | |
| FAQUIN Bernard | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - SAS S.S.L.I. | |
| GAUTEUR Nicolas | Administrateur représentant la SA HLM Le MONT-BLANC - SAVOISIENNE HABITAT - TERACTION - SCIC SA OFS SÔ ALPES - SA COOPERATIVE HABITAT REUNI | Directeur Général SA HLM LE MONT-BLANC |
| INDIGO André | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT | |
| LAILY Cyril | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - FDOTSI 38 - CONSEIL FEDERAL | Président SAVOISIENNE HABITAT Directeur Général EPIC Agence Grenoble Alpes |
| PASQUIER Eric | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - GLOBAL MOUTAIN ENGINEERING (Président) - ASSOCIATION SOUTIENS D'AVENIRS (Président) | |
| SIRACOSKY Jackie | Administrateur représentant les locataires - SAVOISIENNE HABITAT | |
| TAILLOT Raphaël | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - RHÔNE SAÔNE HABITAT - OFS ORSOL (Président) - SARA DEVELOPPEMENT | Directeur Général ISÈRE HABITAT |
| TESNER Denis | Administrateur représentant COOP HLM DÉVELOPPEMENT - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT - I.D.E.S | Directeur adjoint LES COOP'HLM |
| VIAUD Frédéric | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT | |
| RABILLARD Samuel | Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - RHÔNE-SAÔNE HABITAT - SA HLM LE MONT-BLANC - SAS S.S.L.I (Président) - ORSOL - Appart & Sens - SEM Bourg-Saint-Maurice Censeur représentant Savoissienne Habitat - SAS | Directeur Général SAVOISIENNE HABITAT |

Les Commissions en 2024

| | | |
|--|---|--|
| <p>5 Conseils d'Administration</p> |  | <p>5 commissions d'appel d'offres</p> |
|  | <p>35 CALEOL : 101 attributions prononcées</p> |  |
| <p>1 commission des Finances</p> |  | <p>2 Bureaux du Conseil d'Administration</p> |

Renouvellement ou ratification des mandats



Le mandat de **Monsieur Jean BOLLON**, également Président d'honneur 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 **Madame Marie-Pierre CARRON** arrive à expiration, elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Le mandat de **Madame Delphine MUGNIER** arrive à expiration, elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.

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



Monsieur Dominique LENEGRE a occupé un mandat de censeur au sein du Conseil d'administration en 2024. Il présente une nouvelle candidature en tant qu'administrateur pour un mandat de 3 ans. Le Conseil d'administration soutient sa candidature.

Non renouvellement et démission



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

Monsieur Jackie SIRACOSKY, dont le mandat arrivait à échéance à l'issue de l'assemblée générale 2026, a démissionné de son poste d'administrateur le 31 mars 2025.



Capital et actionnariat de la société

| | Capital au 31/12/2024 | Nombre d'actionnaires | % | Capital au 09/04/2025 | Nombre d'actionnaires | % |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| GROUPE A : Coopérateurs bénéficiant des prestations de la société | | | | | | |
| LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES | 64 € | 4 | 0,10% | 64 € | 4 | 0,10% |
| SALARIES | 2 448€ | 51 | 1,23% | 2 640€ | 55 | 1,31% |
| CMI | 4 384 € | 91 | 2,20% | 4 336€ | 90 | 2,14% |
| VEFA-PSLA | 40 288 € | 884 | 21,34% | 40 816€ | 898 | 21,40% |
| RÉGIE | 4 880 € | 110 | 2,65% | 4 880€ | 110 | 2,62% |
| LOCATAIRES | 31 008 € | 973 | 23,48% | 31 360 € | 983 | 23,43% |
| | 83 072€ | 2 113 | 51,00% | 84 096€ | 2 140 | 51,00% |
| GROUPE B : Personnes physiques ou morales autres | | | | | | |
| ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES | 2 000€ | 43 | 2,65% | 2 000€ | 45 | 2,65% |
| | 2 000€ | 43 | 2,6% | 2 000 € | 45 | 2,65% |
| GROUPE C : Personnes morales ayant un statut coopératif ou HLM | | | | | | |
| RHÔNE SAÔNE HABITAT | 4 000 € | 1 | 5,30% | 4 000 € | 1 | 5,30% |
| SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT | 4 000 € | 1 | 5,30% | 4 000 € | 1 | 5,30% |
| COOP HABITAT DÉVELOPPEMENT | 15 008 € | 1 | 19,87% | 15 008 € | 1 | 19,87% |
| CAISSE D'ÉPARGNE | 4 000 € | 1 | 5,30% | 4 000 € | 1 | 5,30% |
| CRÉDIT COOPÉRATIF | 4 000 € | 1 | 5,30% | 4 000 € | 1 | 5,30% |
| SA HLM MONT BLANC | 4 000 € | 1 | 5,30% | 4 000 € | 1 | 5,30% |
| | 35 008 € | 6 | 46,4% | 35 008 € | 6 | 46,35% |
| TOTAUX | 120 080 € | 2 162 | 100% | 121 104 € | 2 191 | 100% |

Filiales et participations

| Dénomination | Forme juridique | Objet | Capital social 2024 | Participation 2024 | |
|---|-----------------|--|---------------------|---------------------|-------|
| Tableau des Filiales (définition juridique : + de 50% du capital détenu par la société mère) | | | | | |
| Isère Habitat | SCP HLM | Promotion immobilière | 722 865,00 | 500 369,12 | 69,2% |
| Tableau des Participations (de 10% à 50% du capital détenu par la société mère) | | | | | |
| SSLI | SAS | Construction, acquisition et gestion de logements intermédiaires (LI), acquisition de terrains destinés à du LI, acquisition de locaux commerciaux pour transformation en LI | 100 000,00 | 40 000,00 | 40,0% |
| ORSOL | SCIC SAS | Achat et gestion de terrain pour construire ou réhabiliter des logements à destination des ménages à ressources modestes. BRS (bail réel et solidaire) : bail dissociant le bâti du foncier dans le neuf et l'ancien | 2 574 884,26 | 600 000,00 | 23,3% |
| SCCV Belvédère | SCCV | 60 Logements en accession à BARBERAZ | 1 000,00 | 500,00 | 50,0% |
| 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 | 3 400,00 | 34,0% |
| 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% |
| SCCV Ilosens | SCCV | 55 logements en accession, 30 logements en location et 4 commerces à CHALLES-LES-EAUX | 2 000,00 | 800,00 | 40,0% |
| SCCV Rumilly Cessens | SCI | 42 logements en accession à RUMILLY | 1 600,00 | 784,00 | 49,0% |
| SCCV Pont Pierre | SCCV | 49 logements en accession dont 10 logements locatifs à GRÉSY-SUR-AIX | 1 000,00 | 500,00 | 50,0% |
| SCCV Eco Hameau des Granges | SCCV | 77 logements en accession, 32 logements en locatifs à LA MOTTE-SERVOLEX | 1 000,00 | 300,00 | 30,0% |
| SCCV Klya | SCCV | 36 logements en accession à COURCHEVEL | 2 000,00 | 660,00 | 33,0% |
| SCIC Appart&Sens | SCIC SAS | Agence immobilière | 1 000,00 | 499,00 | 49,9% |
| TOTAL DES PARTICIPATIONS | | | | 1 151 912,12 | |

Autres titres immobilisés

| Dénomination | Montant des titres détenus au 31 décembre 2024 |
|--|--|
| 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 |
| Action SEMILAB | 125 700,00 |
| SA Mont Blanc | 3 312,00 |
| Sté caution mutuelle CIF - CAUTIALIS | 571,50 |
| Fonds de garantie SCMCIF | 14 753,35 |
| Crédit coopératif | 878 979,50 |
| TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS | 1 060 890,41 |

Conventions réglementées

La liste des conventions suivantes approuvées par le Conseil d'administration au cours des exercices antérieurs s'est poursuivie en 2024 :

- › La **SAS SSLI** : convention de prestations comptables et juridiques pour **15 488,74 €**
- › La **SAS SCIC ORSOL** : convention de gestion comptable et financière et de gestion des baux pour **72 320,48 €**
- › La **SCCV Clos des Vignes** : convention de prestations de services pour **148 473,49 €**
- › La **SCCV Klyâ** : convention de prestations de services pour **1 049 850,04 €**
- › La **SCCV Belvédère** : convention de prestations de services pour **654 907 €**

La liste des nouvelles conventions approuvées par le Conseil d'administration au titre de l'exercice comptable 2024 :

- › La **SCCV Pont Pierre** : convention de prestations de services pour **526 900,79 €**
- › La **SCCV Les Charmilles** : convention de prestations de services pour **1 179 002,70 €**
- › La **SCCV Bois Joli** : convention de prestations de services pour **234 116,84 €**
- › La **SCCV Ilosens** : convention de prestations de services pour **807 175 €**
- › La **SCCV La bobine** : convention de prestations de services pour **979 770 €**
- › La **SCCV Petit bois** : convention de prestations de services pour **495 887,02 €**

CHALLES-LES-EAUX

SCCV Ilosens



GRÉSY-SUR-AIX

SCCV Pont Pierre



COURCHEVEL

SCCV Klyâ



CHAMBÉRY

SCCV Bois Joli



CHAMBÉRY

SCCV La Bobine



BASSENS

SCCV Clos des Vignes



Savoisienne Habitat en quelques données clés

(au 31/12 2024)

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Total Bilan (en Mn€) | 197,55 | 193,49 | 196,49 | 202,76 | 177,54 |
| Dont capitaux propres | 65,96 | 64,23 | 63,69 | 60,39 | 58,10 |
| Résultat après impôt (en Mn€) | 1,44 | 0,91 | 2,34 | 2,41 | 2,16 |
| Résultat exploitation | 1,86 | 1,80 | 1,91 | 1,80 | 1,51 |
| Résultat financier | -1,61 | -2,45 | -1,25 | -0,80 | -0,67 |
| Résultat exceptionnel (inclus IS) | 1,10 | 1,56 | 1,68 | 1,41 | 1,31 |

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Nb salariés (Equivalent temps plein) | 57,48 | 55,98 | 53,16 | 49,8 | 47,7 |

Activité Promotion

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Livraisons d'appartements | 42 | 95 | 114 | 50 | 53 |
| Livraisons de CMI | 11 | 8 | 7 | 2 | 9 |
| Livraisons de terrains | 6 | 13 | 14 | 16 | 5 |
| CA Promotion (en Mn€)* | 33,46 | 23,21 | 25,35 | 11,84 | 14,35 |

(*) Le CA intègre la QP de CA des SCCV

+ Activité Promotion SCCV

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|
| Livraisons d'appartements | 55 | 0 | 1 | 3 | 16 |

Activité Location

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nb de logements d'habitat (inclus foyers) | 1 172 | 1 153 | 1 082 | 1 073 | 976 |
| Nb de locaux commerciaux | 23 | 23 | 23 | 24 | 20 |
| CA Locatif (en Mn€)** | 7,85 | 7,09 | 6,82 | 6,23 | 5,86 |

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

Activité Gérance locative

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nb de logements gérés en régie | 411 | 390 | 317 | 288 | 253 |
| CA Régie locative (en Mn€) | 0,19 | 0,17 | 0,15 | 0,15 | 0,11 |

Activité Syndic

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nb de copropriétés | 226 | 206 | 205 | 200 | 188 |
| Nb de lots | 7 685 | 6 194 | 5 661 | 5 441 | 4 955 |
| CA Syndic (en Mn€)*** | 1,27 | 1,16 | 1,04 | 0,98 | 1,11 |

(***) Inclus produits des activités annexes

Activité Transactions - Ventes HLM

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nb de transactions | 7 | 9 | 10 | 11 | 9 |
| Prix de cession des logements vendus (en Mn€) | 1,25 | 1,54 | 1,67 | 1,44 | 1,31 |



Autres indicateurs financiers 2024 (En Mn €)

| | |
|---------------------------------|-------|
| Capacité d'autofinancement brut | 3,30 |
| Autofinancement net | 1,85 |
| Fonds de roulement | 32,18 |
| Besoin en fonds de roulement | 35,76 |
| Trésorerie active | 11,13 |

chiffres clés



Savoisienne habitat

**ACCUEIL GÉNÉRAL
DE SAVOISIENNE HABITAT**
400, rue de la Martinière, Bassens
73 025 Chambéry Cedex

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

SUIVEZ-NOUS



www.savoisienne.com