



Savoisienne
habitat

RAPPORT DE GESTION

Assemblée Générale
Ordinaire du 30 Mai 2023

SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE

2022

www.savoisienne.com

Sommaire

06 Vie de l'entreprise



- › Des administrateurs engagés
- › Une équipe agile et performante
- › Un CSE dynamique

11 Promotion Immobilière

- › Savoisienne Habitat face aux crises
- › Développement et production en quelques chiffres
- › Savoisienne Habitat au service de l'intérêt général et de la santé
- › Habitat participatif



22 Maisons individuelles



- › Production en quelques chiffres

26 Gestion immobilière



- › Syndic de copropriétés
- › Gestion locative
- › Sobriété énergétique
- › Vente HLM
- › Gestion pour le compte de tiers
- › Intermédiation locative

32 Activité commerciale



- › Un contexte à enjeux
- › Interview, Edith Abbacus, commerciale et courtière

36 Événements



- › Inaugurations du Domaine de Crauses, du Domaine de Couty et de La Maison Solidaire

42 Les filiales



- › ORSOL
- › SSLI

46 Et demain ?

- › SCCV ELAN
- › Maires Bâisseurs
- › Développement des produits innovants
- › Développement territorial
- › Maîtrise d'ouvrage déléguée



54 Gouvernance de l'entreprise



58 Rapport sur l'exercice comptable



70 Rapport d'activité accession



74 Savoisienne Habitat en quelques données clés



Editos

Cyril LAILY, Président



Crises géopolitiques, du coût du BTP, énergétique, sanitaire, sociale... 2022 a confirmé les craintes d'un impact significatif de ces crises sur le secteur de l'habitat, et donc de Savoisienn Habitat, dont la robustesse du modèle économique fait un exemple français.

Ce contexte particulier aura très fortement challengé les capacités d'adaptation et d'innovation de nos équipes, tant notre Conseil d'administration que les salariés de notre belle coopérative savoyarde. Je souhaite à cet égard les saluer pour la qualité de leur travail et leur engagement, et souligner la résilience de la direction, qui a été l'artisan de cet effort collectif d'agilité et de résistance face à une situation anxiogène sans précédent.

Engagée historiquement comme un acteur incontournable de l'innovation sociale, notre coopérative poursuit son travail de développement de nouveaux produits adaptés à tous les ménages, et en particulier aux moins favorisés.

Bousculée dans son modèle originel, c'est par l'innovation financière et l'ingénierie de gouvernance que nous engageons une nouvelle phase de développement, à l'appui d'une confiance sans cesse renouvelée des collectivités locales que je souhaite aussi remercier sincèrement.

Enfin, et parce que les ressources de notre planète se tarissent, plus que jamais nous avons à veiller à nos productions et leur impact écologique et environnemental.

Ces 3 leviers sont pour le Conseil d'Administration prioritaires.

Si la phase de diversification de notre activité d'habitat nous a permis de traverser la crise financière d'après 2008, c'est à présent notre capacité à renforcer la solidarité, la mutualisation et la coopération territoriale entre nos sociétés coopératives consœurs Isère Habitat et Rhône Saône Habitat qui nous permettra de faire face à cette crise multisectorielle.

Soyons plus forts ensemble !

EDITOS



Samuel RABILLARD, Directeur Général

Alors que le nombre de demandeurs de logements sociaux tant en accession à la propriété qu'en locatif social ne cesse de croître, le resserrement de nos moyens d'action n'a d'autres issues que de rendre notre algorithme de plus en plus complexe.

Sans agilité, remise en cause de nos habitudes de travail, développement de nouveaux produits, partenariats, il en deviendrait même impossible.

La multiplication par 6 du taux du livret A en un an sur lequel la dette issue de notre production locative repose, alourdit très significativement nos charges et grève nos capacités d'investissement.

La très forte augmentation du foncier à l'issue de la période COVID, matière première dans la construction de logements, et la hausse de 20 à 25% de nos coûts de construction, ont fortement ralenti notre outil de production. La crise dite ukrainienne qui est le catalyseur de la crise énergétique touche non seulement la production, mais également la vie de nos coopérateurs dont nous gérons le logement avec des dépenses de fonctionnement frôlant pour les plus fragiles, l'insupportable.

L'absence de prise de conscience au niveau national de la part de notre gouvernement sur ce qui reste la première dépense des ménages – le logement – engendre une politique exsangue. Pire, la suppression du prêt à taux zéro pourtant dernier dispositif d'encouragement d'accession à la propriété, est annoncée au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte de crises multiples, nous nous adaptons.

En 2022, chacune des activités de Savoisienn Habitat génère des résultats positifs qui seront réinjectés en intégralité dans notre production : c'est la force de notre modèle économique social et solidaire.

En 2022, la part de logements livrés en PSLA et BRS (dénommés accession très sociale) est doublée par rapport à notre production standard.

À l'instar du dernier exercice, notre activité de maisons individuelles reprend des couleurs grâce à une refonte du métier et à du foncier maîtrisé par nos soins.

En 2022 toujours, la production de logements locatifs dits très sociaux en PLAI devient la dominante de notre activité, qui se conjugue à des produits spécifiques destinés aux plus fragiles : la livraison de notre résidence sociale "La Maison Solidaire" à La Motte-Servolex en est l'exemple.

Enfin, notre activité syndic progresse et se renforce : les copropriétaires de notre territoire privilégiant la proximité et la qualité de service.

Grâce à l'adaptabilité de nos équipes et au volontarisme de notre conseil d'administration que nous remercions, nous franchissons les obstacles un par un. Ils sont encore nombreux, mais nous sommes têtus et opiniâtres.

***Nous remplirons sans aucun doute
de nombreuses années encore, notre mission.***

Vie de l'entreprise

Des administrateurs engagés et actifs aux côtés des équipes Savoisienne Habitat

Notre Conseil d'Administration a mis en place des commissions de travail, animées par nos trois Vice-Présidentes, afin d'animer, aux côtés des équipes, la stratégie de Savoisienne Habitat en termes de :

- › Eco-responsabilité avec Delphine MUGNIER,
- › Innovation sociale avec Laure COMBAZ,
- › Ressources et ingénierie financière avec Marie-Pierre CARRON.

Eco-responsabilité

Bilan carbone des activités de Savoisienne Habitat

Nous avons lancé la réalisation d'un bilan carbone afin de mesurer l'impact de nos activités (hors syndic). D'une durée de plusieurs mois, l'étude nous permettra de créer un plan d'action limitant notre impact environnemental.

Sensibilisation à la transition énergétique

Nous accompagnons nos locataires, copropriétaires et acquéreurs, sur les éco-gestes pour leur permettre de réaliser des économies et les sensibiliser à la transition énergétique.



JE BAISSE, J'ÉTEINS, JE DÉCALE



Innovation sociale

Maison Savoisienne

Parmi les premiers bâtiments construits par Savoisienne Habitat à partir de 1907, nous souhaitons donner du sens à la Maison Savoisienne à travers un projet social répondant aux besoins de la population. Plusieurs pistes orientées sur l'accueil et les services aux familles monoparentales sont à l'étude.

Ressources et ingénierie financière

Création de produits et services innovants

Le principal enjeu des années à venir compte tenu du durcissement des conditions d'octroi de prêt et du contexte économique de crise, est la solvabilisation des ménages. Nous travaillons à des produits et services innovants afin d'amortir les effets de la crise et de permettre à nos coopérateurs de concrétiser leur projet immobilier.

Une équipe qui s'étoffe et s'enrichit

2022 a été une année riche en mouvements, avec **4 départs** et **9 recrutements**, dont **2 créations de postes** et **2 alternances**.

Fiers de nos équipes, nous croyons que leur personnalité et leur vécu enrichissent les rapports humains au quotidien, et permettent à Savoisienne Habitat de développer **une expertise et une qualité de service** qui font l'ADN de la Société.

57 salariés
55 CDI et 2 CDD

8 activités
différentes pour garantir
le parcours résidentiel

43 ans
d'âge moyen

13 hommes
et **44 femmes**

8 ans
d'ancienneté
moyenne

Ils ont rejoint l'équipe en 2022...



Emilie TASSET
Chargée d'accueil



Pascale BOURGAIN
Gestionnaire locatif



Géraldine BOTTÉ
Gestionnaire locatif et
Intervenante sociale



Alexandra PINEL
Chargée de copropriété



Anna MILIN
Assistante
Chargée de copropriété



Carmela BERALDI
Attachée de direction générale



Béatrice DROUOT
Comptable locatif



Michaël URBAN-CAJAL
Gardien de la résidence solidaire



Théo TUTIN
Apprenti
Responsable de programmes



Belle continuation !

Après plus de vingt-deux années passées en tant qu'assistante de direction et responsable Ressources Humaines, Christine CORTES a cédé ses responsabilités fin décembre 2022.

Membre essentiel et fidèle de notre entreprise, elle a œuvré avec diligence et professionnalisme dans le développement et la croissance de Savoisienne Habitat apportant son expertise et son engagement à chaque projet et à chaque tâche qu'elle a accomplie. Elle a également joué un rôle clé dans la gestion des ressources humaines, contribuant à attirer, à soutenir et à développer les compétences de chaque salarié.

Nous sommes profondément reconnaissants pour ses années de service et nous lui souhaitons de profiter pleinement de sa retraite bien méritée.

Un CSE dynamique

Le Comité Social et Économique compte **2 élus titulaires, et 2 élus suppléants**. En échange constant et en étroite collaboration avec la Direction Générale, le CSE a poursuivi son engagement pour favoriser le « **bien vivre son travail** » en 2022.

Diverses initiatives ont vu le jour :

Bien-être et santé au travail :

- › Création d'un fascicule « Bien vivre son travail »
- › Mise en place de cours de pilâtes
- › Renouvellement de la livraison mensuelle de corbeilles de fruits frais



Avantages sociaux :

- › Augmentation de la valeur du ticket restaurant de 7 à 8 €
- › Augmentation de la prise en charge patronale des moyens de transports collectifs



Loisirs :

- › Adhésion à l'Espace Malraux (Chambéry)
- › Adhésion au Passe Montagne
- › Mise en place de tournois de ping-pong, de vide-dressing



PASSE 
montagne.fr

M. Malraux.
scène nationale
Chambéry Savoie

Promotion immobilière

Au 31/12/2022

1300
logements en
portefeuille
garantissant la
production de demain

9 permis déposés
sous le nouveau
régime de la RE2020
soit un équivalent de
296 logements

9 appels d'offres
lancés pour un
équivalent
de 227 logements

13 programmes
en cours de chantier

6 programmes livrés
avec 159 logements



Savoisienne Habitat face aux crises

Après le choc dû à la pandémie, la production de logements n'a pas retrouvé de rythme stable. L'évolution "très heurtée" des autorisations d'urbanisme, les difficultés d'accès au crédit des ménages et les coûts de construction qui se sont envolés, auront marqué l'année 2022 en matière de production neuve de logements. Avec, à la clé, une dichotomie grandissante entre autorisations et mises en chantier.

En effet, plusieurs appels d'offres restent infructueux et demandent un travail de refonte de la programmation initiale, voire un report du projet en attendant une situation plus favorable, avec une hausse des prix des ventes jamais atteinte à ce jour mais toujours dans le respect du cadre réglementaire de l'accession sociale. Pour autant et malgré la multiplication des liquidations et des défaillances d'entreprises, nous avons pu finaliser les opérations du Domaine des Crauses à SAINT-BALDOPH et du Domaine de Couty à CHALLES-LES-EAUX livrées sans retard par rapport aux délais contractuels en substituant les entreprises en défaut, et en prenant en charge les plus-values financières sans augmenter les prix de vente. Sans oublier la livraison de notre première résidence sociale à LA MOTTE-SERVOLEX, en module bois issu du bois des Alpes.



L'activité des chantiers en cours est en légère baisse sur l'année, et sous étroite surveillance face aux demandes de révisions des prix des entreprises en difficulté. Le phénomène se multiplie et va s'accélérer sur 2023. Nous devons être vigilants à soutenir l'activité des entreprises, à entretenir notre réseau d'entreprises et à conserver la qualité de nos réalisations.

➤ **13 programmes en cours de chantiers : 256 logements**

Le Domaine de Samare - CHAINAZ-LES-FRASSES

Construction de 8 maisons groupées et d'une résidence de 15 appartements



Le 239 - BASSENS

(ancien siège de SAVOISIENNE HABITAT)

Construction d'une résidence de 24 logements et de bureaux



La réglementation environnementale RE2020

La nouvelle réglementation énergétique s'applique à tous les projets dont le permis de construire a été déposé à partir de janvier 2022. Les règles thermiques sont devenues plus strictes, mais la vraie nouveauté de cette réglementation réside dans l'exigence de **réduire l'impact des constructions sur le climat**.



La RE 2020 s'appuie sur 4 indicateurs

Le **B BIO** limite la consommation énergétique (- 30 % par rapport à la RT2012) et introduit le besoin en froid du bâti.

Le **Cep** correspond à l'énergie consommée par le bâtiment, il faut désormais prendre en compte par exemple la consommation de l'ascenseur dans le bilan global. Un sous-critère pénalise l'utilisation d'énergie non renouvelable.



L' **Impact Carbone** prend en compte l'impact sur l'environnement de la production des matériaux nécessaires à la construction. Des matériaux décarbonés sont désormais utilisés.

Le **DH (Degré Heure)** mesure le degré d'inconfort dans un logement. Il y a inconfort à partir d'une température dans l'appartement supérieure à 26 °C la nuit et 27.5°C le jour.

On estime que l'impact de la RE2020 est d'environ plus 10% sur le coût de construction et qu'elle allonge également la durée des études de conception.

Les opérations « Les Loges du Parc » à Chambéry et « Les Jardins d'Eléonore » à Bassens seront les premières construites sous la RE2020.



RE2020

En 2022, il y a eu...



**7 autorisations
d'urbanisme
obtenues pour
un équivalent
de 169
logements**



9 appels d'offres lancés

**pour un équivalent de
227 logements, avec un
dépassement des coûts
prévisionnels entre 11 % et 27%.
Au dessus de 15 % de dépassement
l'opération ne pourra pas être
réalisée telle que prévue.
2 projets sont bloqués à ce jour.**



**9 permis
déposés**
principalement sur
le 2ème trimestre
2022 sous le
nouveau régime
de la RE2020 soit
296 équivalents
logements

**Ordre de
service
lancés :
5 programmes
130 équivalent
logements**



Savoisienne Habitat au service de l'intérêt général

Le maintien et le développement de l'activité des professions de santé dans les zones déficitaires ou qui risquent de le devenir, constituent des éléments garantissant **l'égal accès aux soins sur l'ensemble du territoire**.

Au même titre que le droit au logement, Savoisienn Habitat se mobilise pour **aider à la réalisation de programmes mixtes intégrant pôle santé et logements**.

La couverture des besoins sanitaires amène donc les collectivités à **renforcer les modes de pratiques coopératives entre professionnels de santé et à limiter les obstacles potentiels** tels que les investissements lourds, les risques financiers, les montages juridiques complexes et le poids des tâches administratives et de gestion.

La preuve par l'action

PÔLE SANTE DE NOVALAISE

En collaboration avec la commune de Novalaise et les professionnels de santé locaux, Savoisienn Habitat a réalisé, sur un tènement acheté à la ville, un bâtiment regroupant un pôle santé de 700 m² et 4 logements locatifs de fonction. La mixité des activités médicales et paramédicales **favorise ainsi le parcours de santé** avec plusieurs professionnels en un même lieu et **facilite l'accès aux soins de ses habitants**.

2 solutions

➤ Réalisation en maîtrise d'ouvrage directe préfinancée par Savoisienn Habitat

Ou

➤ Réalisation en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la collectivité

700m²
de pôle santé

15
locaux
médicaux et
paramédicaux

4
logements
locatifs de
fonction



Le Pôle Santé en activité depuis janvier 2022, est réparti sur 2 niveaux :

➤ Au rez-de-jardin, **6 locaux de 17m² à 32 m² livrés prêts finis** et ont été vendus à des **professionnels du secteur paramédical** (orthophonistes, ostéopathe, podologues)

➤ Au rez-de-chaussée **9 locaux de 19m² à 65m²** accueillent des **professions médicales** (4 médecins, 2 dentistes) **et paramédicales** (kinésithérapeutes, psychologue, infirmières).

Chaque professionnel pouvait choisir entre l'achat ou la location de son local au sein d'un ensemble en copropriété. À la livraison, 11 professionnels sont propriétaires et 4 sont locataires et bénéficient d'une option d'achat. Savoisienn habitat a sollicité la région pour obtenir **une subvention à l'investissement de 200 000 euros, qu'elle a choisi de reverser aux professionnels acquéreurs, afin de soutenir leur investissement et pérenniser leur présence sur la commune**.

Savoisienn habitat a injecté **325 000 euros de fonds propres** pour financer **le prix de revient de l'opération s'élevant de 2 911 000 euros TTC**.

PÔLE SANTE DE ST PIERRE D'ENTREMONT

La commune de St Pierre d'Entremont a souhaité profiter de la **requalification d'un bâtiment communal adossé à la mairie pour réaliser un pôle santé et des logements locatifs sociaux loués aux salariés d'un ESAT**. Désireuse de conserver sa qualité de propriétaire maître d'ouvrage, elle a néanmoins eu besoin d'un **soutien logistique dans l'organisation de cette réhabilitation lourde**.

Savoisienn Habitat a proposé un accompagnement via une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, assurant ainsi l'ensemble des missions essentielles pour garantir un **suivi du montage et de la réalisation des travaux dans les délais fixés**.

Savoisienn Habitat a déposé pour le compte de la commune un Permis de Construire en décembre 2022. Elle pilote et organise les points d'avancement avec l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de **s'assurer que les dossiers techniques réglementaires soient produits en respectant le budget défini**. L'investissement prévisionnel est d'environ **765 000 euros HT**.

REZ-DE-CHAUSSEE

Pharmacie de
92m²

1
Bureau
paramédical

1ER ETAGE

1 local
paramédical
1 local médecin

2
Kinésithérapeutes

2EME ETAGE

2
logements

2
bureaux
administratifs
pour l'ESAT

COMBLES

3
logements



Au premier étage, 4 appartements de fonction de type 4 duplex de 92m² avec terrasse de 30m² sont proposés à la location.

Scannez le
QRCode
pour
découvrir le
pôle santé en
images !



Le projet développera à terme 270 m² de surface dédiée au pôle santé et 250 m² de surface réservée par l'ESAT dont 217 m² dédiés aux logements.



L'habitat participatif à Cognin

L'habitat participatif repose sur une **démarche citoyenne** : il permet à des groupes de personnes de **construire leur logement et de partager un mode de vie communautaire et écologique**. Plusieurs personnes se regroupent pour réfléchir à un projet immobilier en commun. Ensemble, ils vont concevoir un logement qui correspond à **leurs besoins** et surtout, à **leurs principes de vie**. Ils géreront ensuite **l'habitat au quotidien et entretiendront en autonomie leur lieu de vie**.

Chaque foyer dispose d'espaces privés mais surtout d'un accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie. En effet, le fer de lance de ces habitations est de **« consommer autrement »** et notamment de **réduire leurs empreintes écologiques**.

Nous sommes fiers d'accompagner en maîtrise d'ouvrage le **premier projet d'habitat participatif de Savoie**, situé à Cognin.

Le projet prévoit 1 bâtiment avec **12 logements en habitat participatif en accession sociale à la propriété ou en locatif social**, des serres et des jardins potagers, un chemin piéton, des aires de jeux, des garages à vélos. Le tout sera végétalisé et arboré.



L'association
«Coteau'nous»



Soirée de lancement du projet participatif

Le groupe d'habitants est constitué et réuni sous le collectif « Coteau'nous », avec qui nous avons signé une convention de partenariat. Nous garantissons le projet au fur et à mesure que les habitants le dessinent.



15/09/2022 : Signature de la convention de partenariat



Maisons Individuelles

Au 31/12/2022

7 maisons
livrées en
2022

9 ouvertures
de chantier

16 lots
en commercialisation

10 mois de
durée moyenne
de chantier

100%
des délais
de livraison
respectés

Une signature Savoisienne Habitat reconnue

L'activité de maison individuelle atteint son rythme de croisière.

Malgré l'application de la nouvelle réglementation thermique RE2020, engendrant de fait une augmentation des coûts de construction et de nouvelles règles techniques à intégrer dans chacun des projets, le développement de l'activité a su progresser dans un contexte national en fort ralentissement.

Les 10 contrats de réservation signés en 2022 augurent un très bon volume de livraison pour 2023.

Terrains le Clos de la Serraz
LE BOURGET-DU-LAC



Terrains Les Jardins de Jade
CRUET



Le lancement commercial du lotissement de la Serraz au BOURGET-DU-LAC ainsi que celui des Jardins de Jade à CRUET, a été un succès, confirmant que nos nouveaux modèles de maisons individuelles savent s'adapter au différentes typologies de fonciers proposés.

Modèle EIDOS

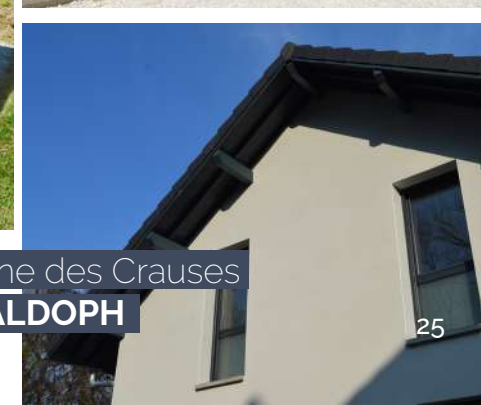


Modèle GIULIA

État des ventes et chantier en cours



7 maisons livrées en 2022



Gestion immobilière

Au 31/12/2022

205
copropriétés
représentant
près de
7000 lots

6 nouvelles
copropriétés
représentant
194 lots

1082
appartements
en gestion
locative

346
appartements
en gestion
pour le compte
de tiers

Syndic de copropriétés

En 2021, les charges qui pèsent sur les copropriétaires ont déjà connu une hausse de près de 4 % en moyenne. Le contexte inflationniste actuel risque d'augmenter davantage encore le montant des charges en 2023.

Alors que la Fédération Française du Bâtiment annonçait une augmentation de près de 10 % de l'indice de révision des contrats d'assurance immeuble en 2022, nous avons décidé de renégocier nos contrats. En regroupant notre parc de copropriétés et notre patrimoine locatif, notre force de négociation nous a permis de **maintenir les tarifs auprès de nos clients, voire de les diminuer en fonction de la sinistralité de l'immeuble.**

Selon le même principe de regroupement, les tarifs de gaz et d'électricité font l'objet d'une **attention particulière et d'une négociation forte pour la gestion immobilière.**

De plus, l'obligation de performance énergétique s'ajoute aux charges courantes et interroge nos copropriétaires.

La **loi Climat et Résilience** instaure l'élaboration d'un **plan pluriannuel**, assorti de la mise en place d'un **fonds de travaux** afin de permettre la **réalisation des travaux énergétiques requis en copropriété**. Ces mesures sont essentielles et seront utiles pour les copropriétaires dans leur recherche d'**économie d'énergie**.

L'équipe syndic fait preuve d'une **grande réactivité face aux demandes des copropriétaires**. Tout en étant pédagogiques et précis, elle rend le fonctionnement de la copropriété toujours plus transparent dans un contexte particulièrement complexe de fortes hausses des dépenses énergétiques.



Gestion locative

Le contexte inflationniste des charges énergétiques concerne bien évidemment également nos locataires. Afin d'anticiper les augmentations des coûts d'énergie et permettre à nos locataires de les lisser sur plusieurs mois, nous avons **augmenté, dès septembre 2022, les provisions de charges en eau chaude et chauffage de 20 %**.

Cette mesure a été accompagnée d'une **action de sensibilisation aux éco-gestes impactants**.
(cf page 30)

Notre initiative a été appréciée par nos locataires, qui, d'une part ont pu **gérer leur budget** et lisser ces nouvelles dépenses incompressibles sur une période plus longue, et, d'autre part, ont pu **réaliser des économies** en s'appropriant et mettant en œuvre les éco-gestes.



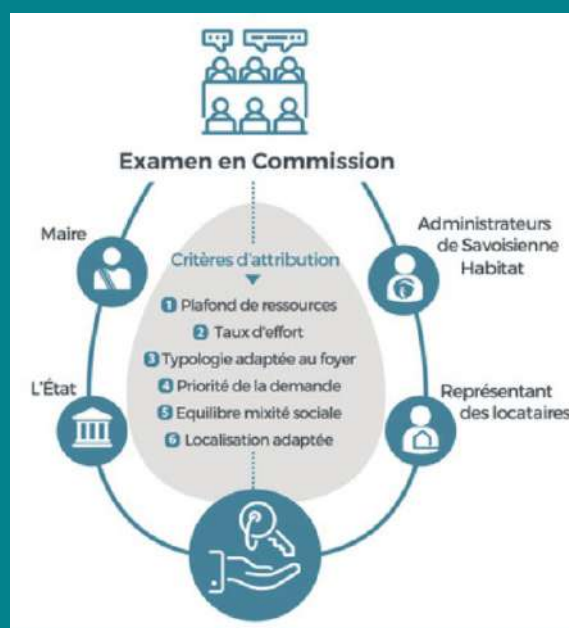
Zoom

La CALEOL

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

Les logements sociaux sont attribués au cours d'une commission réglementaire dénommée la CALEOL : « Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ».

Afin de statuer de façon objective sur les nombreuses demandes de logements sociaux, les trois établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Savoie travaillent notamment à la mise en place d'une cotation de la demande (échéance prévue d'ici fin 2023).



Le **système de cotation** constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution effective des logements sociaux.

Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur **la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande**.

La mise en œuvre de ce système vise 3 objectifs principaux :

- › Équité de traitement de la demande, information et transparence
- › Création d'un outil d'aide à la décision pour atteindre les objectifs d'attribution
- › Centralisation, mutualisation du système de traitement de la demande

La CALEOL de Savoisienn Habitat s'est réunie, pour l'année 2022, **35 fois pour attribuer 95 logements** :

- › 79 logements en rotation (changement de locataires),
- › 16 logements neufs, dans la résidence Le Domaine de Couty à Challes-les-Eaux.

En termes de tendances, nous relevons **une baisse de 20 % des préavis sur le second semestre 2022**.



	Rotation 2021	Rotation 2022
STUDIO	11	9
T1	3	3
T2	17	22
T3	22	39
T4	16	6
T5	2	0
TOTAL	71	79

Par ailleurs, sur proposition du **SIAO** uniquement, concernant « **La Maison Solidaire** » à La Motte-Servolex (cf page 38) compte tenu de sa destination sociale, la commission spécifique s'est réunie **4 fois pour attribuer 12 studios sur 2022**.

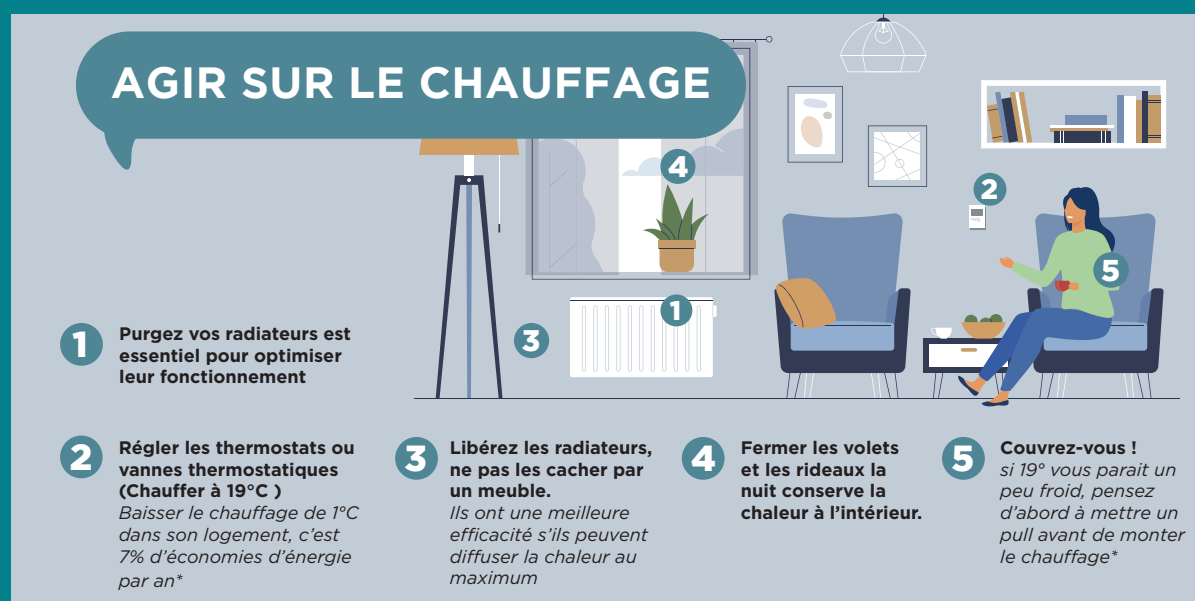
SIAO 73

Accompagnement et sensibilisation de nos coopérateurs à la sobriété énergétique

Afin de rendre nos coopérateurs acteurs de leur consommation d'énergie, nous avons noué un **partenariat avec l'ASDER**, interlocuteur majeur de la transition énergétique en Savoie. Cette association locale accompagne depuis de nombreuses années nos copropriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique.

Avec des objectifs de plus en plus forts de sobriété énergétique et d'obligations de performance énergétique, nous avons souhaité renforcer notre partenariat afin de **sensibiliser et accompagner encore davantage nos locataires et copropriétaires**, à travers notamment :

- › Un **webinaire gratuit** sur la sobriété énergétique.
- › Un **contenu pédagogique** sur les **écogestes impactants**, comme par exemple se chauffer à 19° tout en maintenant un confort thermique, gérer les absences,...



La vente HLM

Savoisienne Habitat permet chaque année à des locataires d'accéder à la propriété en mettant en vente des logements sociaux. 10 ventes HLM ont été réalisées en 2022.

L'objectif est triple :

- › faciliter l'accès à la propriété ;
- › favoriser la mobilité résidentielle et la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation de nos résidences ;
- › développer le secteur HLM en réinvestissant les bénéfices des ventes dans la construction de nouveaux logements sociaux.



Gestion pour le compte de tiers

Avec un portefeuille de **352 lots**, soit **+ 22 % par rapport à 2021**, le développement de cette prestation participe à la diversité de nos activités.

+ 22%
depuis
janvier 2022

TOTAL RÉGIE	
Pomblière	20
Habitat & Humanisme	125
Régie locative pour sociétés	207

352
lots

Intermédiation locative



Notre diversification a été renforcée cette année par la livraison de notre **première résidence sociale** sur la commune de la Motte-Servolex (cf page 38), La Maison Solidaire. Afin de mener à bien ce nouveau challenge, et d'**assurer un accompagnement qualitatif des occupants**, Géraldine BOTTÉ, gestionnaire locatif et intervenante sociale, a été recrutée en mai 2022.

À cette mission s'ajoute l'**accompagnement social des logements en intermédiation locative (IML)** et la **gestion des mandats pour l'organisation Habitat et Humanisme**.

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

Activité commerciale

Un contexte à enjeux

La problématique de solvabilisation des ménages s'est fortement accentuée en 2022 du fait, d'une part, du **durcissement des règles du Haut Conseil de stabilité financière** et, d'autre part, du fait de la **hausse brutale des taux d'intérêt**. En un an, les taux proposés aux particuliers ont quasiment été **multipliés par trois**. Certains organismes bancaires ont même **suspendu l'octroi au crédit au dernier trimestre 2022**, laissant nos clients dans des positions plus que délicates.

2022 et 2023 sont des années majeures pour notre coopérative.

50% de la production a été vendue en accession très sociale en BRS ou en PSLA. Ce dernier, du fait de son cycle, aboutit à une demande de prêt alors même que les clients occupent déjà leur logement en qualité de locataire-accédant.

Dégradant encore ce contexte, la **fin du prêt à taux zéro** solvabilisant jusqu'à 50% des ménages est annoncée pour la fin de 2023.

Notre devoir est plus que jamais de **trouver des solutions de financement pour nos acquéreurs**. La mise en place de notre dispositif d'**intermédiation bancaire** en 2019 est désormais majeure dans l'accompagnement et la solvabilisation de nos coopérateurs.



*Les Jardins d'Éléonore
BASSENS*



*La Timonière
LE BOURGET-DU-LAC*



*Le 239
BASSENS*

Interview

Edith ABBACUS, Commerciale et Courtière à Savoisienn Habitat



Quelle est la valeur ajoutée du service d'intermédiation bancaire proposé aux clients de Savoisienn Habitat ?

L'intérêt premier, et c'est notre raison d'être, est l'accompagnement. Avant même de se lancer dans une démarche d'acquisition immobilière, encore faut-il en maîtriser les subtilités, le jargon bancaire, ses règles et limites. Mon rôle est d'abord de leur expliquer le montage complexe d'un financement immobilier, composé de plusieurs prêts et subventions le cas échéant, et les possibilités propres à chacun en fonction de leur situation particulière.

Quelles démarches et financements spécifiques proposez-vous dans cet accompagnement ?

1. Avant même de proposer des logements à nos prospects, je leur établis une simulation bancaire qui déterminera le montant potentiel de l'achat et donc du bien qu'ils seront à même de pouvoir financer.
2. Cette simulation est optimisée, voire bonifiée avec les subventions dont nous pouvons leur faire bénéficier (subvention Grand Chambéry et Action Logement pouvant dépasser les 16 000 € pour un logement) mais aussi par l'intermédiaire de prêts bonifiés tels que le prêt à taux zéro, le prêt accession sociale et le prêt patronal.
3. Une fois cette démarche optimisée et le logement choisi, je leur propose un financement ou les dirige vers un organisme bancaire partenaire. Je peux accompagner nos clients jusqu'à la mise en œuvre du financement et la constitution des dossiers de demande de subventions.

Quels sont vos liens avec les banques, ne risque-t-il pas d'y avoir une confusion des genres ?

Nous travaillons avec de nombreux partenaires financiers pour ce service qui se veut être un réel accompagnement. Dans tous le cas, notre client reste libre de choisir l'organisme financier qu'il souhaite.

Pouvez-vous garantir un succès à 100% ?

Malheureusement non. Par exemple, le taux d'usure* est un réel frein aujourd'hui. Par ailleurs, le montant de l'apport demandé par les banques est de plus en plus important. De plus, nous sensibilisons fortement nos clients sur leur capacité d'endettement et leur proposons uniquement un produit en réelle adéquation avec leurs revenus. Notre éthique nous empêche de "vendre pour vendre" et de risquer de surendetter nos clients. Fort heureusement les produits d'accession sociale tels que le PSLA et le BRS que nous proposons, facilitent l'accès au logement.

De quoi êtes-vous le plus fier dans votre activité de conseil en financement ?

Le fait que mes clients concrétisent leur projet en toute connaissance de cause, avec leur droits et obligations face à ce projet majeur dans leur vie.

Je suis également fière d'avoir tissé des partenariats forts avec des entreprises bancaires responsables et spécialisées dans les financements de l'accession sociale.

Le taux d'usure, kezaiko ?

Le taux d'usure correspond au **taux d'intérêt maximum légal** que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Il sert à **protéger l'emprunteur** contre des propositions de prêts «trop chères».

Plus précisément, le taux d'usure est le **taux d'intérêt annuel effectif global (#TAEG) maximal** qui peut vous être appliqué lors de la souscription d'un prêt. Le TAEG est le taux d'intérêt **«tout compris» d'un crédit**. Il comprend notamment :

- › Le taux d'intérêt nominal (= le taux utilisé pour calculer les intérêts de votre prêt),
- › Les frais de dossier,
- › Les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus (exemple : courtier),
- › Les coûts d'assurance et de garanties obligatoires

Le TAEG ne peut être supérieur au taux d'usure applicable.
Il est interdit d'accorder un prêt à un taux supérieur au taux d'usure.

Du 1er février au 1er juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle précédemment. Cette mensualisation temporaire du taux d'usure permettra de lisser dans le temps l'évolution des taux d'usure, afin qu'ils assurent leur fonction protectrice en correspondant à l'état à date du marché.



Zoom

Évènements

Inauguration de la résidence Le Domaine des Crauses à Saint-Baldoph

Le Domaine de Crauses a été inauguré le 2 juin 2022, en présence notamment de Philippe GAMEN, Président de Grand Chambéry, de Christophe RICHEL, Maire de Saint-Baldoph, Florence FOMBONNE ROUVIER, directrice du CAUE de la Savoie et Michel TASSAN CASER, architecte de l'opération. Cette opération est l'exemple parfait de la **requalification d'une ancienne friche industrielle**.

Positionné en **limite de la zone naturelle humide** inventoriée dite « des Crauses », notre programme a relevé le défi de réaliser **3 résidences intimistes de 33 appartements, 8 lots de maisons individuelles ainsi qu'un lot réservé à 11 logements locatifs sociaux**, tout en préservant le patrimoine naturel qui l'entoure au sein d'une commune dynamique et accueillante.

Plus que jamais, la nature a un rôle à jouer dans les projets de construction. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité réaliser des **espaces verts multifonctionnels dans une démarche durable et écologique mais aussi de bien-être des futurs résidents**, désireux de favoriser le retour de la nature au cœur des projets et de participer au développement de la biodiversité.



Sensibilisation à la biodiversité

Ateliers pédagogiques autour de la faune et la flore du Marais des Crauses avec les élèves de l'école de Saint Baldoph, animés par Nathalie Beaufays, artiste plasticienne

Inauguration de la résidence La Maison Solidaire à La Motte-Servolet

La Maison Solidaire a été inaugurée le 3 décembre 2022, en présence de Monsieur le Maire Luc BERTHOUD. Nous sommes fiers de ce projet porté par nos équipes correspondant aux valeurs et à la vocation sociale de la Société.

La mission de la Résidence Sociale est de **faciliter la mobilité résidentielle et permettre l'accès de ses occupants à une solution de logement pérenne.**

La résidence sociale est un logement dit « **accompagné** », **temporaire et d'insertion**, à l'issue duquel les occupants accèdent au logement de droit commun.

› **Une vocation d'insertion** : l'habitat est « semi-collectif ». Les résidents bénéficient d'un logement privatif autonome, équipé de l'ensemble des éléments de confort (kitchenette, salle de bain, toilettes). Ils partagent également des espaces collectifs afin de combiner logement autonome et développement de liens sociaux. Le parcours résidentiel s'inscrit dans une démarche plus globale d'insertion sociale.

› **Une présence humaine renforcée et polyvalente** : la résidence sociale combine gestion patrimoniale et gestion locative de proximité. La gestion patrimoniale du bâti permet l'entretien et le bon fonctionnement des équipements et services proposés dans la durée. La gestion locative sociale garantit un accueil, une animation de la vie collective, un suivi individuel adapté et la mobilisation des partenaires sociaux.

› **Temporaire** : chaque résident demeure en résidence sociale uniquement le temps nécessaire pour accéder à un logement ordinaire. Les moyens humains mis en œuvre permettent l'insertion dans la société nécessaire à la fonction transitoire de la résidence.

Scannez le QRCode
pour découvrir la
résidence en images !



Notre projet

La résidence sociale « La Maison Solidaire » porte le projet social de la Savoissienne Habitat et bénéficie d'un arrêté préfectoral autorisant son ouverture. Il répond aux **besoins identifiés de la population du bassin Chambéry / Aix les Bains.**

› **Le public accueilli** : les logements seront majoritairement proposés à un public jeune, de 18 à 30 ans, ainsi qu'aux personnes en situation sociale complexe, en difficulté d'insertion, ou soumis à des violences dans leur environnement personnel.

› **Encadrement et accompagnement** :
• Savoissienne Habitat a **créé 2 emplois afin d'encadrer et d'animer la Maison Solidaire** :

► Mickaël, le gardien, aura la responsabilité de garantir le vivre-ensemble escompté et d'entretenir l'ensemble immobilier ;

► Géraldine, gestionnaire locative et intervenante sociale, animera les espaces communs, accompagnera individuellement les résidents à travers les projets d'insertion sociale et professionnelle.

• **Partenariats locaux** : MLJ de Chambéry et le SIAO, Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation qui attribue les logements.

• Toutes les attributions des logements seront présentées par le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation), plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

• **Création d'un comité de pilotage**, mobilisant le savoir-faire Savoissienne Habitat en matière de gestion locative, afin d'apporter le cadre réglementaire et les garanties de vigilance et de précaution nécessaires au succès de tout projet social.

16 logements autonomes



T1 en modulaire
bois de 20 m²
traversant



Meublés, équipés de
salle de bain avec
douche, wc, kitchenette



6 logements
accessibles PMR



Logements
traversants

Des espaces de vie collectifs

Une maison existante, intégralement
rénovée, de 120 m², composée :



De lieux de vie communs
en RDC : cuisine/séjour,
bureau, laverie, local
vélos, terrasse



Un appartement
destiné au gardien et
sa famille au 1er étage



Un jardin de 200 m²



Stationnements

Inauguration de la résidence La Domaine de Couty à Challes-les-Eaux

La résidence Le Domaine de Couty a été inaugurée le 9 décembre 2022, en présence de Madame La Maire Josette REMY, des conseillers municipaux de la ville, entourés des résidents et acteurs du projet. Cette opération est exemplaire en termes d'engagement environnemental et social de Savoisienn Habitat.

L'esprit de l'opération

Le « Domaine de Couty » est une opération remarquable par sa **synergie avec le milieu naturel où elle a été réalisée.**

Elle témoigne de notre capacité à **préserver la fertilisation des sols et à utiliser les ressources naturelles du site.** L'opération a été conçue autour des espaces boisés, cours d'eau, végétation existants. Combinée à une ingénierie de construction adaptée, permettant notamment la **perméabilité des bâtiments à l'air**, elle a permis de **créer un environnement propice au rafraîchissement naturel en période de fortes chaleurs.**

L'innovation

Le Domaine de Couty disposera de **jardins partagés et d'espace de compostage.**

L'association **Les Épigées** accompagne les résidents du Domaine de Couty et Savoisienn Habitat dans la concrétisation du projet de jardins partagés. Nous travaillons tant sur le volet humain que sur l'aspect technique, dans l'objectif de **favoriser la pérennité et l'autonomie du projet.** Une charte de fonctionnement, un plan d'aménagement et un budget sont établis. L'association accompagne les jardiniers sur la **mise en culture du jardin**, ainsi que sur le **fonctionnement du collectif** : gouvernance, prise de décisions, suivi des cultures et partage des récoltes.



La charte « Promotion de l'Emploi » en partenariat avec Grand Chambéry

Cette charte a pour ambition d'être **un levier d'insertion professionnelle et une réponse aux besoins en main d'œuvre des entreprises.** Concrètement, il s'agit de mettre en œuvre des actions permettant l'accès ou le **retour à l'emploi** de personnes rencontrant des difficultés particulières d'accès au marché du travail.



1 967 heures
d'insertion sociale
5 entreprises
1 Contrat de
professionnalisation
1 CDD

LE
DOMAINE
DE COUTY



Année de
construction :
2022



3 bâtiments



40 logements :
24 en accession,
16 en location



Terrasses



Pergolas en
structure métal
et lames bois



Logements
bi-orientés



Une gestion **citoyenne et**
de proximité des déchets
organiques

Jardins partagés et espaces de compostage
avec l'association Les Épigées

> Dépôt des déchets,
copeaux de bois et
compost en maturation
> Emplacement total 10m²
> 2 référents bénévoles



Les filiales

LES FILIALES

La stratégie de diversification décidée depuis plus de 4 ans par la Conseil d'Administration de Savoissienne Habitat porte ses fruits.

Les nouvelles sociétés créées par Savoissienne Habitat et ses partenaires que sont **ORSOL** et la **SSLI** offrent une véritable **complémentarité de l'offre** et permet à notre coopérative de couvrir la quasi intégralité du **parcours résidentiel**. Plus encore, leur **modèle économique séduit de nouveaux acteurs** que nous avons accueilli en 2022 avec de nouvelles perspectives pour 2023.

ORSOL , *Organisme Régional SOLidaire*

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier et du dévoiement de ce dernier vers un produit de placement financier et de spéculation, le modèle de l'OFS (Office de Foncier Solidaire) démontre sa pertinence. Véritable garant d'un **immobilier abordable**, il **empêche par ailleurs par la pérennité de destination que son modèle garantit, la spéculation du prix des logements sur le long terme**.

Depuis sa création par ses 3 membres fondateurs Isère Habitat, Rhône Saône Habitat et Savoissienne Habitat, plus de **700 logements ont été engagés sur les 3 départements**. L'arrivée de l'OPAC de la Savoie au sein de l'actionnariat démontre que ce modèle est pertinent et que la Société ORSOL est **référente en Région Rhône Alpes**.

Dès 2023, ORSOL accueillera de nouvelles structures lui permettant de couvrir l'intégralité du sillon Alpin. Plus encore, ORSOL a été sollicitée en 2022 pour **quittancer les premiers BRS réalisés par l'OFS métropolitain du Grand Lyon** prouvant par la même le sérieux et la reconnaissance que ORSOL a de ses pairs.

Mais le modèle des OFS/BRS peut être lui aussi dévoyé par des opérateurs publics ou privés utilisant son mécanisme pour **préserver leurs équilibres économiques**. L'ambition de ORSOL est donc de conserver, voire de développer sa part de marché pour maintenir l'idée d'un BRS éthique au **service de ses clients et des collectivités**. Le chemin pris démontre que nous sommes dans la bonne direction.



ORSOL



Savoissienne
habitat



RHÔNE SAÔNE
HABITAT



isèrehabitat
PROMOTEUR DE VOS SOLUTIONS. COOP



opac
savoie
depuis 1951

En 2022, ORSOL a pu décliner toutes les formes de BRS possibles



BRS en VEFA sur des opérations neuves

Chambéry - Bissy, les jardins de Calvary

› 24 logements BRS

BRS en VEFA sur opération en réhabilitation lourde

Saint Jeoire Prieuré, l'Ecolière

› 8 logements BRS



BRS en vente HLM

Bourget du Lac et Chambéry

› 3 logements en VENTE HLM BRS

› 20 logements BRS

BRS en Vente d'Immeuble à Rénover sur des opérations de surélévation de bâti

Saint Didier Mont d'Or, Feel Wood



Toujours à la pointe de l'innovation, ORSOL entre désormais, par sa montée en puissance, dans un cycle de production forte.

LES FILIALES

La SSLI, Société Savoyarde de Logements Intermédiaires

La société SSLI répond elle aussi à cette **maîtrise du prix du marché immobilier**. Maillon indispensable entre le logement locatif privé et le logement locatif social, le logement intermédiaire ouvre **l'accès aux logements des classes moyennes**. Les opérations développées à Barberaz, Bassens et Cognin présentent une vacance proche de 0, confortant la pertinence de ce produit. En développement, la SSLI travaille sur des dossiers à Chambéry, Cognin et La Motte-Servolex pour accroître son offre.



Et demain ?

Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

Chute des mises en chantier de près de 30%, renchérissement des prix de vente de 10%, refus de prêt pour certains de nos acquéreurs sont autant d'indicateurs pessimistes constatés par notre coopérative.

La construction neuve, après avoir passé la succession des crises sanitaires, prend de plein fouet la crise des matériaux puis de l'énergie, cumulée aux effets des nouvelles règles du Haut Conseil de Stabilité sur l'accès au crédit et aux augmentations fortes des taux d'intérêt.

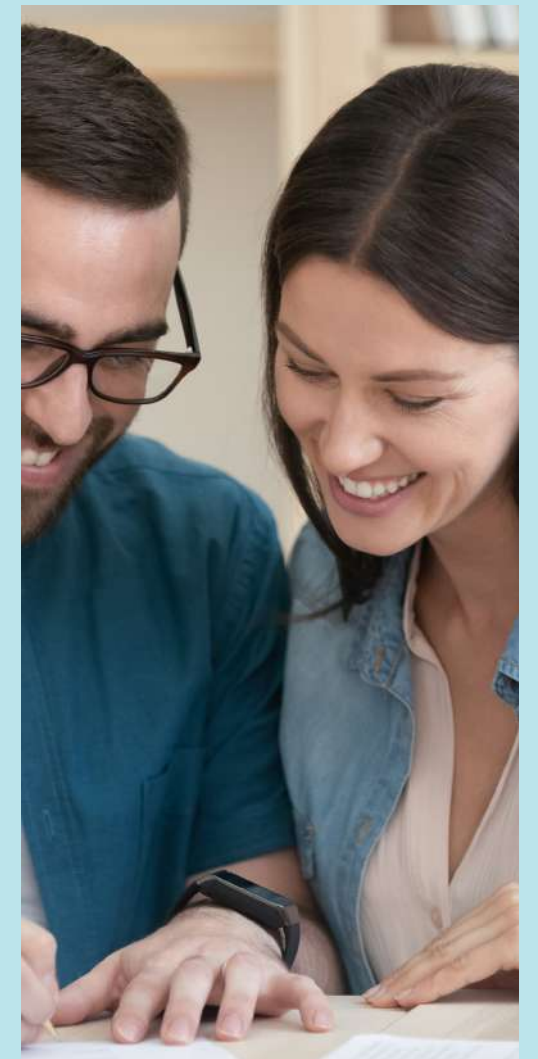
Le constat national est brutal et sans appel, le nombre de logements commercialisés et de mises en chantier au niveau, s'effondre.

Face à ces indicateurs, Savoisienne Habitat n'en est que plus convaincu de son rôle d'amortisseur de crise sociale. Ce n'est pas les besoins des savoyards qui diminuent mais l'accès au logement qui se durcit très fortement.

Nos réponses sont et seront multiples.

Anticipée depuis près de 2 ans, la crise de la construction voit ses premières réponses arriver au sein de notre coopérative.

Cœur de nos métiers, la nécessaire solvabilisation des ménages voit nos mécanismes dédiés se renforcer et les projets de développement de nouveaux produits s'accélérer.



Les SCCV ELAN

Issues de la loi 2018-1021 de novembre 2018, les SCCV Elan permettent aux sociétés HLM de prendre part à ces sociétés avec des promoteurs privés à due concurrence du nombre de logements sociaux développés dans la SCCV.

À l'initiative de leur constitution, Savoisiennne Habitat créera à court terme plus de **15 sociétés** sous cette forme permettant, par le truchement de **mutualisation des coûts** avec les logements privés, de pouvoir **construire ces logements malgré des coûts de construction élevés**.

Les opérations emblématiques de 2022 de Challes-les-Eaux, de Courchevel, de Saint-Jeoire-Prieuré, promettant une production future de qualité et diversifiée.



Les Maires Bâtisseurs

Malgré un désengagement avéré des pouvoirs publics sur la question du logement, il reste deux strates publiques majeures et incontournables pour la réalisation de nos missions : l'intercommunalité et les communes.

Si volonté politique il y a, notre activité reste possible. Les maires, conscients que le confort de leurs administrés passe par un **logement accessible**, que **l'attractivité économique** et le **développement de leur territoire** induit une **offre de logements plurielle**, contribuent à ce que Savoisiennne Habitat puisse construire.

Plusieurs leviers sont à leur disposition :

- › Octroi de droits à construire
- › Fléchage de fonciers dans les documents d'urbanisme pour la construction de logements sociaux
- › Maîtrise foncière publique (notamment par le biais de l'EPFL de Savoie)
- › Aide à la pierre

Tous ces leviers ont été actionnés en 2022. On notera le foncier bonifié à Courchevel, l'aide à la pierre pour l'opération de Casa Giovanna à Challes-les-Eaux, le foncier dédié à 100% pour du logement social dans la ZAC Eco Hameau des Granges à La Motte-Servolex, l'acquisition/revente à Savoisiennne Habitat par l'EPFL d'un foncier à Bassens.

Notre ancrage territorial, notre sérieux et notre capacité d'innovation réussissent à convaincre les maires de notre valeur ajoutée sur leur commune. Saluons ce maillon territorial majeur pour la réussite de notre entreprise et plus largement pour l'accès aux logements des savoyards.



Foncier dédié à
100% logement social



Le développement de produits spécifiques

Depuis plusieurs années déjà, Savoisienn Habitat se fait fort **d'adapter ses logements locatifs aux besoins spécifiques de la population savoyarde**. C'est dans cet esprit que nous avons réalisé un foyer pour l'APEI de Aix les Bains, réalisé plusieurs résidences senior, développé des maisons de santé.

Résidence VICTORIA
Maison de Santé Pluridisciplinaire
et logements locatifs
LES MARCHES



L'Excelsior
Résidence intergénérationnelle
SAINT-JEOIRE-PIEURÉ



APEI Papillons Blancs
AIX-LES-BAINS

Aussi, notre coopérative continue-t-elle à **développer sa gamme d'offres**.

- › Maison de santé aux Gets, à Saint Pierre d'Entremont et à la Féclaz
- › Habitat Participatif à Cognin et bientôt à Chambéry
- › Logements pour gendarmes sur sollicitation de la mairie de Novalaise
- › Résidences Hôtelières à vocation sociale pour répondre aux besoins de logements en station
- › Résidences sociales pour jeunes actifs

Ces produits spécifiques répondent non seulement à des besoins avérés, mais nous permettent – par le biais de subventions spécifiques – d'équilibrer nos opérations. La démonstration par la preuve de notre savoir-faire et de notre valeur ajoutée nous permettra de relever les défis de demain.



Maison de Santé
LES GETS



Habitat Participatif
COGNIN

La présence et le développement territorial

Depuis sa création, Savoisiennne Habitat construit là où les besoins en logements sont avérés. Loin de se cantonner à produire uniquement sur les secteurs tendus, nous savons également nous **adapter aux spécificités de territoires moins tendus aux besoins tout aussi prégnants.**

C'est dans cette philosophie que nous réalisons des **opérations dans l'avant-pays savoyard, combe de Savoie** etc.

Nous ancrons par ailleurs notre présence dans des secteurs de marché de report où nos produits d'accession sociale sont plébiscités.

C'est le cas sur le **secteur de l'Albanais Haut Savoyard.**

Après l'opération de Sales, nous avons lancé en 2022 notre opération locative et d'accession à la propriété à Chainaz-les-Frasses.

Nous nous apprêtons à lancer notre opération de St Félix. **Le savoir-faire s'exporte !**

CHAINAZ-LES-FRASSES



« Les Jardins de Samare » : 8 maisons groupées de 4 pièces (96m²) et 5 pièces (111m²) avec jardin privatif

« Les Balcons de Samare » : une résidence intimiste de 15 appartements du T2 au T4

SAINT-FÉLIX

7 maisons groupées et 17 appartements



La maîtrise d'ouvrage déléguée

Un des nouveaux axes de développement de Savoisiennne Habitat est de **proposer son expertise aux communes tout en leur laissant la pleine décision sur leurs projets.** Des conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée sont signées entre les parties. Les collectivités conservent ainsi en patrimonial l'équipement que nous aurons co-construit. Les premiers exemples de ces partenariats étroits et prometteurs verront le jour à Saint Pierre d'Entremont et à La Féclaz.

En multipliant ses services, Savoisiennne Habitat entend surmonter ces épisodes de crise sans renier ses valeurs et ses missions d'intérêt général. Ainsi, près de 500 logements devraient être lancés en ordre de service en 2023.

Pôle Santé SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT



Maison de Santé
LA FECLAZ

Rapport sur la gouvernance de l'entreprise

Composition du Conseil d'Administration et mandats

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

NOM Prénom	Mandat d'Administrateur	Mandat
BOLLON Jean	Administrateur - Président d'honneur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur -ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat -SAS S.S.L.I.	
COMBAZ Laure	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
CARRON Marie-Pierre	Administrateur : - SAVOISIENNE HABITAT - ORSOL	
MUCNIER Delphine	Administrateur : - SAVOISIENNE HABITAT	
FAQUIN Bernard	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat - SAS S.S.L.I	
GAUTEUR Nicolas représentant la SA HLM Le MONT BLANC	Administrateur : - SAVOISIENNE HABITAT - TERACTION - SCIC SA OFS SO ALPES	Directeur Général SA HLM LE MONT BLANC
INDIGO André	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur -ISÈRE HABITAT	
LAILY Cyril	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	Président SAVOISIENNE HABITAT Directeur Général Agence Grenoble Alpes
LINOSSIER Alain	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur représentant Savoisienn Habitat -ISÈRE HABITAT -SAS S.S.L.I.	
PASQUIER Eric	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
RASTIER Benoît	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	
SIRACOSKY Jackie	Administrateur représentant les locataires -SAVOISIENNE HABITAT	
TAILLOT Raphaël	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT Administrateur représentant Isère Habitat -O.F.S. ORSOL -SARA Aménagement	Directeur Général ISÈRE HABITAT
TESNER Denis représentant COOP HLM DÉVELOPPEMENT	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT -ISÈRE HABITAT -I.D.E.S	
CECILLON Arnaud représentant la COOP HLM RHÔNE SAONE HABITAT	Administrateur : - SAVOISIENNE HABITAT - OFS ORSOL - POSTE HABITAT RHONE ALPES - SCIC ACORA	Directeur Général RHÔNE SAONE HABITAT
VIAUD Frédéric	Administrateur -SAVOISIENNE HABITAT	

Au cours de
l'année 2022,
le Conseil
d'Administration
s'est réuni
5 fois.

Renouvellement des mandats d'administrateurs



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



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



Le mandat de **Monsieur Jackie SIRACOSKY** 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 Laure COMBAZ** arrive à expiration, elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Notre société continue à diversifier les compétences au sein du Conseil d'Administration avec la cooptation d'une nouvelle candidature issue d'un secteur en lien direct avec nos activités. Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale la candidature de **Madame Anne CHEVALLIER**.

Directrice de l'ADIL de la Savoie, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Savoie, Madame CHEVALLIER a régulièrement travaillé avec Savoisienne Habitat, et plus particulièrement les services de la Gestion Immobilière. De par ses missions d'intérêt général, l'ADIL offre des informations juridiques, financières et fiscales sur toutes les questions relatives à l'habitat et au logement (la location, la copropriété, l'accession, les financements, la fiscalité...). Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé. Par ailleurs, l'ADIL intervient dans les champs de la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions locatives et l'observation (Observatoire des loyers sur Grand Lac, Logements vacants, etc...) Il est proposé de lui allouer un mandat de 3 ans.

Capital et actionnariat de la société (au 31/03/2023)

	Capital au 31/12/2022	Nombre d'actionnaires	%	Capital au 31/03/2023	Nombre d'actionnaires	%
GROUPE A : coopérateurs bénéficiant des prestations de la société						
LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES	64 €	4		64 €	4	
SALARIES	2 352 €	49		2 592 €	54	
CMI	3 952 €	82		4 192€	87	
VEFA	36 976 €	771		36 944€	771	
RÉGIE	3 408€	80		3 504€	82	
LOCATAIRES	28 800 €	905		29 696 €	933	
	75 552 €	1891	51,00%	76 992 €	1931	51,00%
GROUPE B : investisseurs personnes morales contribuant au développement de la société						
RHÔNE SAÔNE HABITAT	4 000 €	1		4 000 €	1	
SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	4 000 €	1		4 000 €	1	
COOP HABITAT DÉVELOPPEMENT	15 008 €	1		15 008 €	1	
CAISSE D'ÉPARGNE	4 000 €	1		4 000 €	1	
CRÉDIT COOPÉRATIF	4 000 €	1		4 000 €	1	
SA HLM MONT BLANC	4 000 €	1		4 000 €	1	
	35 008 €	6	46,41%	35 008 €	6	46,35%
GROUPE C : investisseurs personnes physiques contribuant au développement de la société						
ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES	1 952€	42		2 000€	43	
	1 952 €	42	2,59%	2 000 €	43	2,65%
TOTAUX	112 512 €	1 939	100%	114 000 €	1 980	100%

Rapport sur l'exercice comptable

Les éléments comptables et financiers tels qu'ils ressortent des comptes annuels de l'exercice comptable 2022 appellent aux précisions suivantes.

Synthèse du résultat comptable

Le compte de résultat regroupe toutes les opérations génératrices de résultats. Il présente l'ensemble des charges et des produits.

Le total des produits de l'année 2022 s'élève à 35 262 795€ contre 32 920 002€ de charges, dégageant ainsi **un bénéfice après impôt d'un montant de 2 342 793€**.

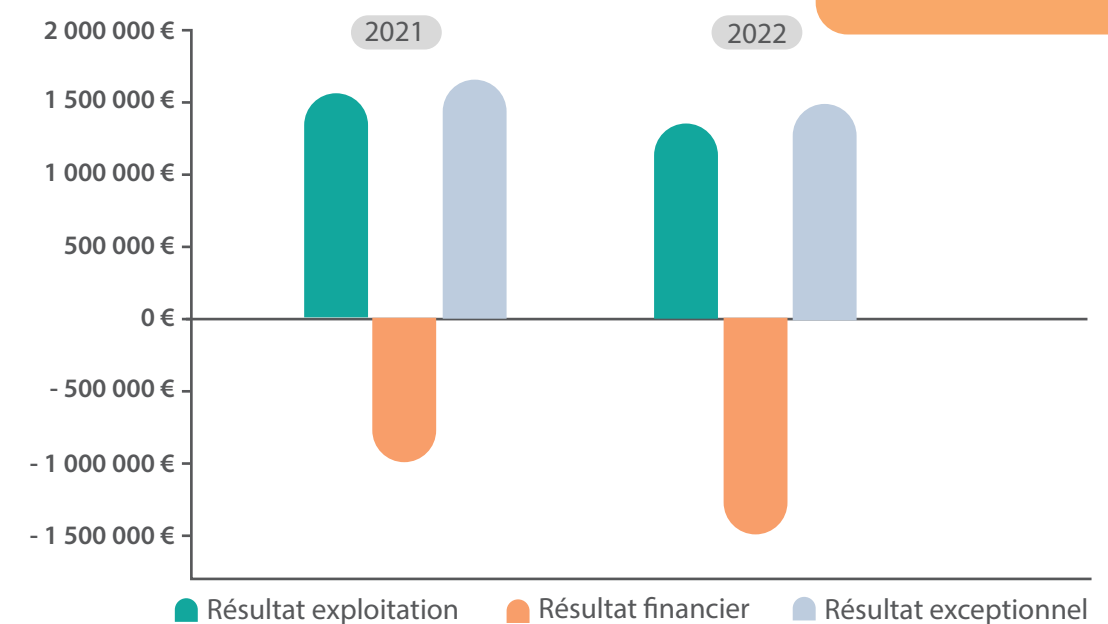
Ce résultat global se décompose en bénéfice d'exploitation pour 1 914 483€, en bénéfice exceptionnel pour 1 675 881€ (lié notamment à l'activité transactions), en perte sur le résultat financier à hauteur de 1 247 571€.

Malgré un contexte difficile pour le logement, doublement impacté par la hausse du coût des matières premières et par l'augmentation des taux d'intérêt, le bénéfice comptable 2022 (2,343Mn€) est plus qu'honorable. Il baisse légèrement par rapport à 2021 (2,405Mn€) mais augmente par rapport à 2020 (2,155Mn€).

Au niveau analytique et comme pour l'année 2021, l'ensemble des activités de la société sont bénéficiaires : Promotion, CCMI, Locatif, Syndic et Transactions.

Côté ressources humaines, l'entreprise compte 58 salariés en 2022 contre 52 en 2021 et 48 en 2020. En 2022, on a dénombré 9 arrivées contre 4 départs.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2021-2022



Affectation du résultat

ORIGINES		AFFECTATIONS	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933	- Affectation aux réserves :	
		1061 - Réserve légale	
		1063-1068 Autres réserves :	2 342 793
		106851 Réserves sur cessions immobilières SIEG	421 512
		106852 Réserves sur cessions immobilières HORS SIEG	772 195
		106881 Réserves diverses SIEG	1 229 574
12 - Résultat de l'exercice 2022	2 342 793	106882 Réserves diverses HORS SIEG	-80 488
Résultat SIEG	1 651 085		
Résultat HORS SIEG	691 708	457 - Dividendes	
Prélèvement sur les réserves		11 - Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933
TOTAL	3 484 726	TOTAL	3 484 726

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



Synthèse des activités

› Activité VEFA-PSLA et Lotissements

La crise du COVID et la guerre en Ukraine ont eu pour conséquences une raréfaction des matériaux de construction (bois, acier,...) et une augmentation du prix de la construction (entre 10% et 15%). L'activité promotion a ainsi été particulièrement touchée notamment par des retards dans le stade d'avancement des chantiers.

Malgré cela, le chiffre d'affaires Accession sociale qui a plus que doublé entre 2022 et 2021 est révélateur de l'activité soutenue de la Direction de la maîtrise d'ouvrage ; le chiffre d'affaires s'élève en effet à **20,8Mn€ pour 114 ventes de logements**. Parmi les lots livrés, on peut citer le Domaine de Couty à CHALLES-LES-EAUX, La Chêneraie à LA RAVOIRE, Constellia Boréales à SALES et Le Domaine des Crauses à SAINT-BALDOPH. Concernant l'activité lotissements, **14 lots ont été vendus et livrés en 2022** pour un chiffre d'affaires de **1,8Mn€**.

Enfin, l'activité de promotion immobilière s'est traduite par **1,4Mn€ de coûts internes de montage, conduite et commercialisation des opérations** ainsi que **0,7Mn€ de prestations de services liées à nos filiales**.



› Activité CCMI

L'activité de construction de maisons individuelles continue à bien se développer avec **7 livraisons sur 2022 (contre 2 en 2021) représentant un chiffre d'affaires de 1,6Mn€.**

On notera que les **10 contrats de réservation signés en 2022** augurent un très bon volume de livraison pour l'année prochaine.



› Activité locative

Le patrimoine locatif de l'entreprise comprend **1082 logements d'habitation (inclus les foyers et les résidences) ainsi que 23 locaux commerciaux.**

Le chiffre d'affaires locatif (incluse la récupération de charges locatives et hors PSLA) s'établit à **6,82 Mn€ en 2022** contre 6,23Mn€ en 2021, soit une progression de près de 10% et ce malgré la réduction de loyer solidarité (RLS) qui minore nos recettes de 150 638€.

L'activité locative a été **lourdement impactée par la hausse des taux d'intérêt bancaires et notamment le taux du livret A** (servant d'index à nos prêts locatifs conventionnés) qui a connu deux augmentations successives en 2022 : passage de 0,5% à 1% en février 2022 puis à 2% en août 2022. Depuis février 2023, le taux du livret A est passé à 3%. Concrètement cette hausse des taux d'intérêts s'est traduite par **une augmentation de près de 50% des charges financières de nos emprunts locatifs (0,8 Mn€ en 2021 contre 1,15Mn€ en 2022).**

Le suivi personnalisé de nos locataires par l'équipe de la gestion locative, permet de **maintenir le taux de vacance et le taux d'impayés à des niveaux particulièrement bas, respectivement 0,52% et 2,34%.**

Les deux autres activités de la Direction locative continuent à se développer.

De plus en plus de propriétaires nous confient leurs biens en gestion : **317 logements gérés en 2022** contre 288 en 2021.

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



› Activité Syndic

Avec un portefeuille de **205 copropriétés**, l'activité de gestion de syndicats de copropriétés continue de s'accroître et génère un chiffre d'affaires en 2022 de **plus de 1 million d'euros.**

Cette reconnaissance des copropriétaires est révélatrice du service de proximité et de qualité produit par nos équipes.



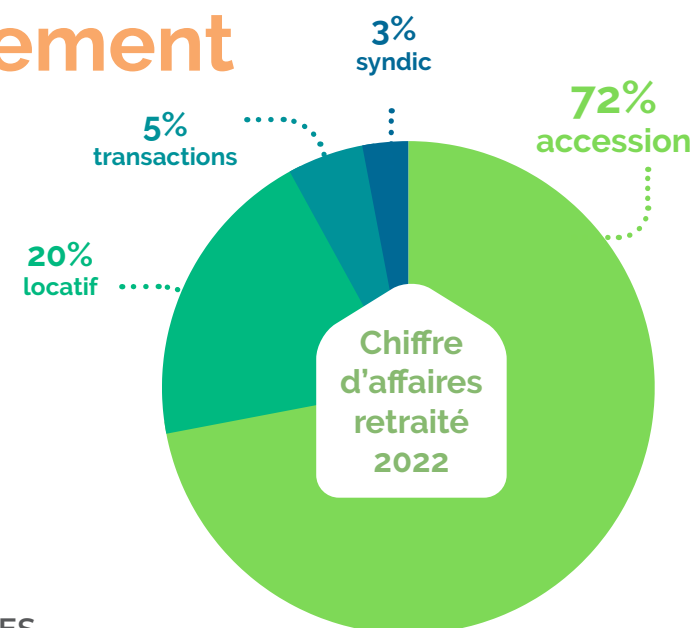
› Activité Transactions

Face à la hausse des taux d'intérêt, l'activité transactions trouve toute sa place et permet notamment à l'entreprise de maintenir l'autofinancement nécessaire à la construction de nos immeubles locatifs. Cette activité a généré en 2022 **plus de 1,6Mn€ de prix de cession (pour 10 logements vendus à nos locataires ou à d'autres ménages).**

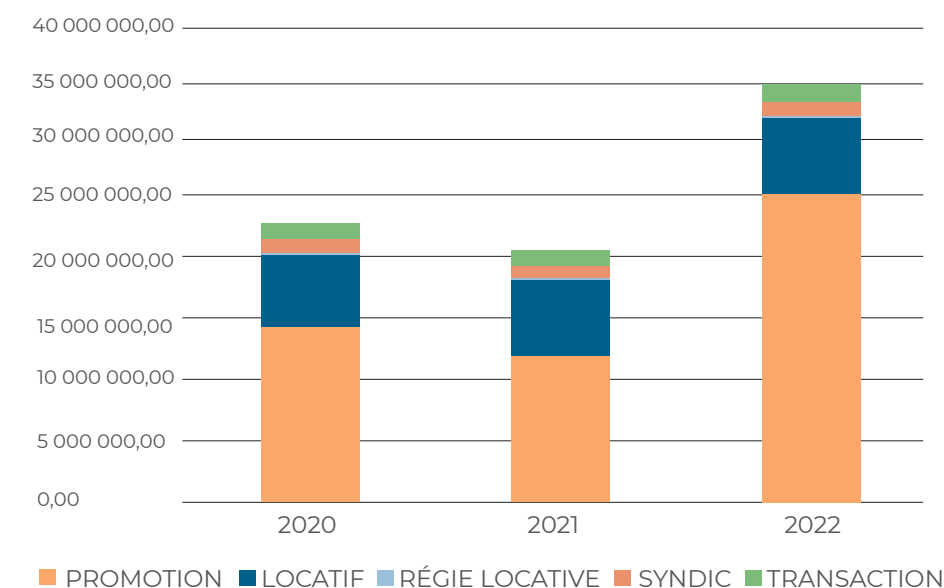
Chiffre d'affaires, autofinancement et fonds de roulement

Le chiffre d'affaires retraité 2022 de la société se répartit pour 72% en accession (vente de terrains, logements/locaux professionnels et CMI) contre 20% pour le locatif (incluse la régie locative), 5% pour la transaction et 3% pour l'activité syndics de copropriétés.

La forte progression du chiffre d'affaires retraité entre 2022 et 2021 (+70%) traduit la forte activité de SAVOISIENNE HABITAT.



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES "RETRAITÉ" PAR ACTIVITÉS



La trésorerie potentielle dégagée par l'exploitation de la société s'améliore encore avec 4,2Mn€ de capacité d'autofinancement brute (3,9Mn€ en 2021). Afin de réduire l'impact de l'augmentation des taux d'intérêt, ce surplus de trésorerie a permis à SAVOISIENNE HABITAT de procéder à davantage de remboursements d'emprunts.

Les grands équilibres financiers sont respectés avec un fonds de roulements de 45,8Mn€ représentant plus d'un an de charges de fonctionnement. Le ratio d'autonomie financière (capitaux propres sur total du bilan), révélateur du poids des capitaux propres, augmente entre 2022 et 2021 pour atteindre 32,3%.

Conventions réglementées

La liste des conventions suivantes approuvées par le Conseil d'administration au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie en 2022 :

› La **SAS SSLI** : convention de prestations comptables et juridiques pour **19 008€**

› La **SAS SCIC ORSOL** : convention de gestion comptable et financière et de gestion des baux pour **69 945€**

› La **SCCV Grand Clos** : convention de prestations de services pour **21 946€**

› La **SCCV Granges de Montcharvet** : aucune prestation de services sur 2022

› La **SCCV Les Charmilles** : convention de prestations de services pour **149 273€**

› La **SCCV La Bobine** : aucune prestation de services sur 2022

› La **SCCV Klyâ** : convention de prestations de services pour **273 939€**

La liste des nouvelles conventions approuvées par le Conseil d'administration au titre de l'exercice comptable 2022 est la suivante :

› La **SCCV Le Clos des vignes** : convention de prestations de services pour **32 945€**

› La **SCCV Bois Joli** : convention de prestations de services pour **77 100€**

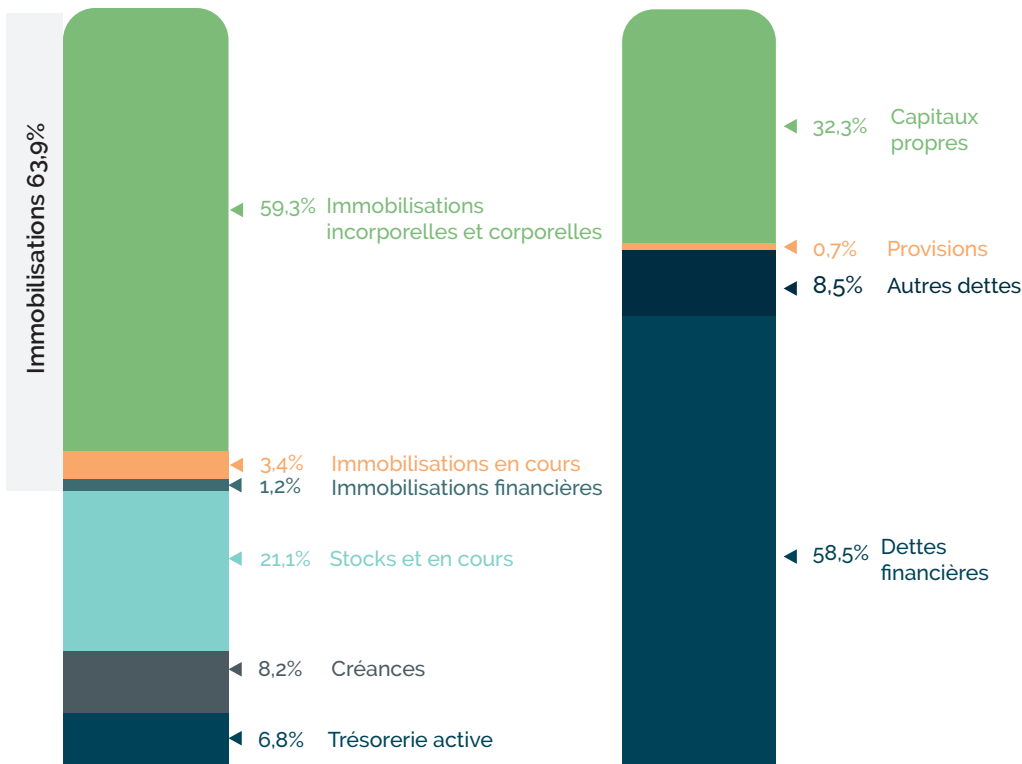


Synthèse du bilan comptable

L'inventaire au 31 décembre 2022 de tous les biens réels et monétaires que possède l'entreprise (l'actif) ainsi que des ressources qui en ont permis le financement (le passif) fait ressortir un total de bilan à 196,49Mn€.

BILAN DE SYNTHÈSE (Données en millions d'euros)

ACTIF	196,49	PASSIF	196,49
Immobilis. incorpor. et corpor.	116,60	Capitaux propres	63,39
Immobilisations en cours	6,66	Provisions	1,33
Immobilisations financières	2,37	Dettes financières	115,03
Stocks et en cours	41,38	Autres dettes (Inclus PCA)	16,74
Créances	16,15		
Trésorerie active	13,34		



› Actif immobilisé

Les immobilisations représentent 64% du bilan soit 125,6Mn€ en 2022 contre 122,2Mn€ en 2021. Le volume des immobilisations en cours de construction est particulièrement important avec de nombreux programmes locatifs en chantier : Le Stella aux GETS (14 logements), le Domaine de Couty à CHALLES-LES-EAUX (16 lots locatifs), La résidence Dupark à BASSENS (28 lots locatifs), le Domaine de Samare à CHAINAZ-LES-FRASSES (4 lots locatifs), Epsilon à JACOB-BELLECOMBETTE (5 lots locatifs).



› Actif circulant

Globalement l'actif circulant s'élève à 70,9Mn€, avec un niveau de stocks et d'en-cours toujours aussi élevé (21% du total du bilan) (41,4Mn€), révélateur des nombreux programmes d'accession en cours de chantier.

Les créances se maintiennent à près de 15Mn€ tandis que les disponibilités passent de 20Mn€ en 2021 à 13,4Mn€ en 2022. La baisse des disponibilités s'explique par un portage en fonds propres plus important de nos opérations en PSLA, un remboursement accru de nos prêts locatifs ainsi que par la souscription au capital et en comptes courants d'associés de nos filiales.

› Capitaux propres et provisions pour risques et charges

Le niveau élevé des capitaux propres (63,4M€ en 2022 contre 60,4Mn€ en 2021) assure un bon niveau de garantie auprès de nos banquiers et de nos créanciers. Son augmentation provient essentiellement du bénéfice 2021 (2,4Mn€) réinjecté dans nos réserves afin d'assurer le financement de nos nouveaux programmes.

Les provisions pour risques et charges se maintiennent à 1,3Mn€ en 2022.

› Dettes et produits constatés d'avance

Globalement, les dettes totalisent 125,5Mn€ dont 115Mn€ de dettes financières en 2022 (contre 116,1Mn€ en 2021) et 10,5Mn€ de dettes diverses.

Les produits des ventes de lots en cours atteignent 6,1Mn€ et reflètent le bon niveau des futures livraisons sur l'année 2023.



Filiales et participations

Dénomination	Forme juridique	Objet	Capital social 2022	Participation 2022	
Tableau des Filiales (définition juridique : + de 50% du capital détenu par la société mère)					
Isère Habitat	SCP HLM	Promotion immobilière	711 660,00	500 369,12	70,3%
SCCV Belvédère	SCCV	44 Logements à BARBERAZ	700 000,00	600 000,00	85,7%
Tableau des Participations (de 10% à 50% du capital détenu)					
SSLI	SAS	Construction, acquisition et gestion de logements intermédiaires	100 000,00	50 000,00	50,0%
ORSOL	SCIC SAS	BRS : bail dissociant le bâti du foncier dans le neuf et l'ancien	904 230,00	300 000,00	33,2%
SCCV Charmilles	SCCV	80 Logements et 6 commerces à BISSY (opération Les 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 et 2 locaux communaux aux ADRETS (38)	1 500,00	450,00	30,0%
SCCV Le Clos des Vignes	SCCV	46 logements à BASSENS	10 000,00	3 000,00	30,0%
SCCV Bois Joli	SCCV	32 logements à CHAMBÉRY	1 500,00	750,00	50,0%
SCCV Klyâ	SCCV	36 logements à COURCHEVEL	2 000,00	660,00	33,0%
TOTAL DES PARTICIPATIONS				1 456 729,12	

Synthèse des autres titres immobilisés

Dénomination	Montant des titres détenus au 31 décembre 2022
SFHC	1 000,00
Caisse d'Épargne	1 000,00
Crédit Agricole	45,73
Sté d'Aménagement de la Savoie (SAS)	1 524,49
SDHC	30 003,84
Rhône Saône Habitat	4 000,00
SA Mont Blanc	1 584,00
Sté caution mutuelle CIF - CAUTIALIS	571,50
Fonds de garantie SCMCIF	14 753,35
SCCV Jardins de Claire	10,00
Crédit coopératif	853 329,00
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	907 821,91

Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et clients

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

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

› (A) Tranches de retard de paiement

Nombre cumulé de factures concernées	227	1					359	24	12	16	45	97
Montant cumulé des factures concernées	1 428 507	4 953					2 152 121	10 083	9 555	9 690	311 825	341 153
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	6,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							6,45%	0,03%	0,03%	0,03%	0,93%	1,02%

› (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	22 370 959	CA total de l'exercice	33 361 534
---------------------	------------	------------------------	------------

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, nous venons dans le présent document vous présenter notre rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2022. 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 des la SGA HLM

Les opérations de promotions 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 de 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 4 janvier 2022 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 2 591 651 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 3 792 447,75 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 16 mars 2023 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 31/03/2022 : 55 663 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2022 : 1 481 055 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2022 : 2 044 680 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2022 : 3 507 101 euros

Les indicateurs de production

Notre société a engagé en 2022 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 coopérative 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 991 982 euros.

Il se décompose comme suit :

- › Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la coopérative d'Hlm est de 2 039 873 euros,
- › Les facturations et les produits financiers remontés des SCI s'élèvent à 28 936 euros,
- › Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à 1 224 871 euros,
- › Le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité s'élève à - 1 047 891 euros.

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

- › La clé de répartition équivalent temps plein pour certaines charges et produits indirects ce qui donne respectivement 1 030 924 euros pour les charges indirectes liées aux effectifs et 176 981€ pour les produits indirects,
- › La clé de répartition surfaces pour les charges indirectes liées aux surfaces, soit 49% pour l'accession et aboutit à supporter 193 948 euros.

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

PRODUITS	TOTAL (À VENTILER)	VENTILATIONS					
		GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRÊTS ACCESSION	AUTRES ACTIVITÉS	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILÉS
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
Produits d'exploitation (hors récupération des charges locatives)	31 871 001,11	6 662 172,87	20 259 759,89	3 608 321,34	0	1 132 845,69	207 901,32
Produits financiers	199 640,36	2 106,33	28 936,26	0	0	7 346,2	161 251,57
Produits exceptionnels	2 182 740,81	441 894,47	13 164,67	1 658,46	0	1 722 658,65	3 364,56
SOUS-TOTAL	34 253 382,28	7 106 173,67	20 301 860,82	3 609 979,8	0	2 862 850,54	372 517,45
Excédent de récupération des charges	0						
TOTAL PRODUITS (A)	34 253 382,28	7 106 173,67	20 301 860,82	3 609 979,8	0	2 862 850,54	372 517,45

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	29 846 194,56	5 156 437,19	18 022 108,01	3 513 006,31	0	888 074,59	2 266 568,46
Charges financières	1 447 211,74	1 146 379,72	238 736,89	20 334,95	0	0	41 760,18
Charges exceptionnelles	506 859,33	68 086	1 142,77	328,49	0	421 055,94	16 246,13
SOUS-TOTAL	31 800 265,63	6 370 902,91	18 261 987,67	3 533 669,75	0	1 309 130,53	2 324 574,77
Insuffisance de récupération des charges	110 323,63	110 323,63					
TOTAL DES CHARGES (B)	31 910 589,26	6 481 226,54	18 261 987,67	3 533 669,75	0	1 309 130,53	2 324 574,77
RÉSULTAT (PRODUITS- CHARGES)	2 342 793,02	624 947,13	2 039 873,15	76 310,05	0	1 553 720,01	-1 952 057,32
Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-290 230	-1 047 891	-215 958	0	-397 979	1 952 057,32
Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	2 342 793,02	334 717,13	991 982,15	-139 647,95		1 155 741,01	

Savoisienne Habitat en quelques données clés

	2022	2021	2020	2019	2018
Total Bilan (en Mn€)	196,49	202,76	177,54	171,55	154,01
Dont capitaux propres	63,69	60,39	58,10	55,72	53,49
Résultat après impôt (en Mn€)	2,34	2,41	2,16	2,06	2,12
Résultat exploitation	1,91	1,80	1,51	1,56	1,79
Résultat financier	-1,25	-0,80	-0,67	-0,68	-0,50
Résultat exceptionnel (inclus IS)	1,68	1,41	1,31	1,18	0,83
Nb salariés (Equivalent temps plein)	53,16	49,8	47,7	46,8	44,7

Activité Promotion					
Nb ventes d'appartements	114	50	53	47	104
Nb ventes de CMI	7	2	9	5	8
Nb ventes de terrains	14	16	5	10	10
CA Promotion (en Mn€)*	25,35	11,84	14,35	11,85	23,61

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

+ Activité Promotion SCCV					
Nb de ventes d'appartements	1	3	16	13	

Activité Location					
Nb de logements d'habitat (inclus foyers)	1082	1073	976	886	828
Nb de locaux commerciaux	23	24	20	20	18
CA Locatif (en Mn€)**	6,82	6,23	5,86	5,23	4,70

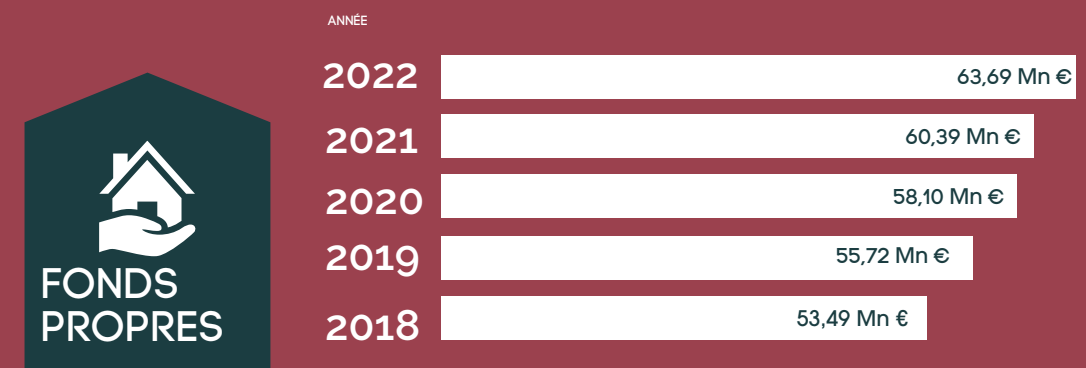
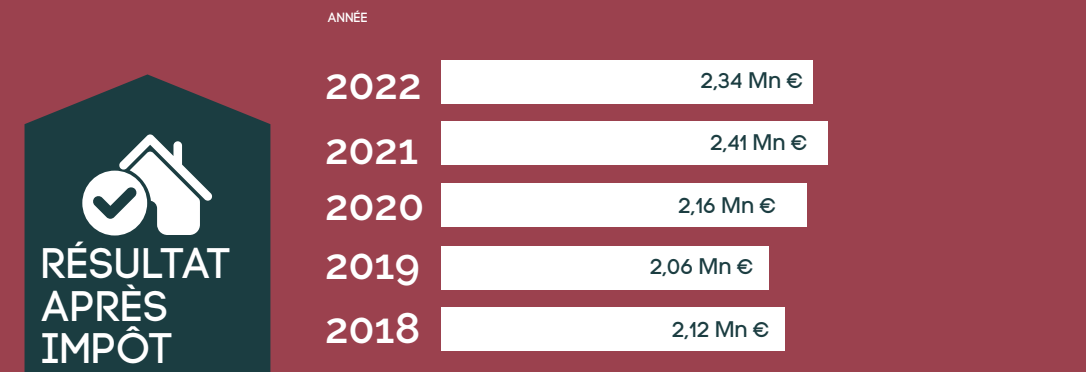
(**) Inclus récupérations de charges locatives et RLS - Hors redevances locatives PSLA

Activité Gérance locative					
Nb de logements gérés en régie	317	288	253	241	223
CA Régie locative (en Mn€)	0,15	0,15	0,11	0,10	0,10

Activité Syndic					
Nb de copropriétés	205	200	188	175	159
Nb de lots	6 306	6 327	5 820	5 460	5 030
CA Syndic (en Mn€)***	1,04	0,98	1,11	0,81	0,76

(***) Inlus produits des activités annexes

Activité Transactions - Ventes HLM					
Nb de transactions	10	11	9	10	5
Prix de cession des logements vendus (en Mn€)	1,67	1,44	1,31	1,23	0,65



Autres indicateurs financiers 2022 (En Mn €)

Capacité d'autofinancement brut	4,24
Autofinancement net	1,72
Fonds de roulement	45,80
Besoin en fonds de roulement	40,90
Trésorerie active	13,30

chiffres clés



Savoisiennne 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