

Rapport annuel des représentants des collectivités territoriales à l'assemblée délibérante

SEML CRISTAL HABITAT

Exercice 2022

Table des matières

Rappel du contexte	3
I. Fiche récapitulative	3
II. Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale	4
a. Activités de l'Epl	4
Présentation générale	4
Principales activités et opérations de l'année écoulée	4
Perspectives de développement.....	5
b. Situation financière	6
Bilan financier et économique	6
Chiffre d'affaires par activité	7
Prévisions financières pour l'année 2023	7
c. Etat des filiales.....	8
Présentation globale.....	8
Présentation par société	9
d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année.....	12
Modification de l'objet social et autres modifications statutaires.....	12
Evolution de l'actionariat	12
III. Relations contractuelles et financières entre CRISTAL HABITAT et ses collectivités.....	12
a. Liste des contrats en cours avec les collectivités actionnaires.....	12
b. Garanties d'emprunts consenties par les collectivités	15
c. Avances en compte courant des collectivités.....	15
d. Aides	15
e. Dividendes distribués aux actionnaires.....	15
IV. Contrôles et gestion des risques	15
a. Principaux risques et incertitudes	15
b. Contrôle interne.....	16
c. Contrôles externes	17
V. Bilan de la gouvernance de CRISTAL HABITAT	18
a. Actionariat.....	18
b. Les dirigeants.....	18
Les administrateurs	18
Organisation de la gouvernance	19
c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux	20
d. Bilan de la gouvernance	21
Réunions du conseil d'administration :.....	21
Participation des représentants.....	21

RAPPORT DE L'ELU MANDATAIRE DE LA SEML CRISTAL HABITAT

Exercice 2022

Rappel du contexte

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du code général des collectivités territoriales, les représentants élus au conseil d'administration d'une Entreprise Publique Locale présentent un rapport écrit devant les organes délibérants de leur collectivité.

Ce rapport a pour objectif :

- de renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- pour les représentants nommés au sein du conseil de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- de renforcer le contrôle analogue ;
- de s'assurer que l'Entreprise Publique Locale dont la collectivité est actionnaire agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la collectivité.

Dans le respect de ces dispositions le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

Les informations constituant ce rapport sont données sous réserve des éléments identifiés par l'EPL comme relevant du secret des affaires en vertu de l'article L. 151-1 du code de commerce, ainsi que des éléments donnés comme confidentiels par le président du conseil d'administration.

I. Fiche récapitulative

Informations générales	
Dénomination de la société	SEML CRISTAL HABITAT
Siège social	1 place du Forum, 73000 CHAMBERY
Secteur d'activité/métier	Logement social et immobilier
Objet social	- Construction, exploitation et gestion, y compris en qualité de syndic, d'immeubles à usage d'habitation et d'activités commerciales, destinés à la location ou la vente ; - Réalisation d'opérations d'aménagement ; - Exercice de l'activité d'organisme foncier solidaire ; - Toutes opérations financières, commerciales ou immobilières et toutes prestations de services se rattachant à l'objet social.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle :

"Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte".

Président(e)	Thierry REPENTIN
Nom du Directeur Général	Nicolas Gigot jusqu'au 30 mai 2023 puis François CORNUZ à compter de cette date
Commissaire aux comptes et date de nomination	KPMG SA, mandat renouvelé lors de l'assemblée générale du 30 juin 2023
Nombre de salariés	200

II. Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale

a. Activités de l'Epl

Présentation générale

CRISTAL HABITAT est une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) à vocation immobilière créée en 1967.

Son histoire a été marquée, récemment, par le rachat de la branche d'activité immobilière de Chambéry Alpes Habitat au 1er janvier 2017 (OPH de l'Agglomération).

En application de l'article L.481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la société est agréée pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Elle bénéficie de cet agrément du fait qu'elle était liée par une Convention d'Utilité Sociale (CUS) à la date de publication de la loi « ALUR » le 24 mars 2014, convention signée le 30 juin 2011 et renouvelée le 14 janvier 2020.

Conformément à l'article L.481-8 du CCH, la société est tenue d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et ses comptes financiers au Ministre chargé du logement.

Principales activités et opérations de l'année écoulée

CRISTAL HABITAT a, depuis 2017 notamment, diversifié ses activités. Outre l'activité principale et traditionnelle de bailleur social, la société assure les autres activités suivantes.

- **Promotion immobilière** : cette activité est principalement axée sur l'accession sociale à la propriété ; elle peut être exercée de plusieurs formes :
 - en propre et selon un schéma usuel de « pleine propriété » ;
 - en propre mais dans le cadre de l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS), activité internalisée au sein du périmètre statutaire et pour laquelle la société dispose d'un agrément spécifique depuis 2021 ;
 - en association avec des partenaires dans le cadre de sociétés de projet constituées de manière ad hoc (SCCV), au nombre d'une dizaine au 31/12/2022.

- **Vente HLM** : la société a développé cette activité depuis 2016, dans l'objectif de constituer des fonds propres pour aider au financement du plan d'investissement ; c'est environ 40 ventes annuelles qui sont réalisées depuis cette date. Au 31/12/2022, une 30aine de programmes était mis à la vente.
- **Gestion de syndic** : en lien avec le développement de la vente HLM, qui induit la mise en copropriétés de résidences, la société s'est dotée d'un service syndic depuis 2016. Outre les copropriétés issues de la vente HLM. Fin 2022, c'est près de 1 500 lots de copropriétés et 84 copropriétés en gestion.
- **Aménagement** : cette activité est assurée par le service Développement de CRISTAL HABITAT, qui peut intervenir en propre ou en concession.
- **Immobilier d'entreprise** : la société s'est dotée, en 2021, d'un plan d'affaires de 24 M€ dédié au développement de cette activité, dont un volet concerne les opérations de redynamisation en centre-ville de Chambéry, dans le cadre de l'opération « action cœur de ville ». Pour financer ce plan d'affaires, une augmentation de capital de 7 M€ a été réalisée fin 2021. L'activité est internalisée au sein du périmètre statutaire.
- **Accompagnement OPAH-RU/ORI** : la société est missionnée, depuis 2018, pour accompagner la ville de Chambéry dans le cadre d'une opération programmée pour l'habitat et le renouvellement urbain.
- **Autres prestations vendues** : la société intervient par ailleurs, de manière accessoire et diffuse, dans la fourniture de services en matière de gestion locative et d'assistance aux fonctions support.

Perspectives de développement

CRISTAL HABITAT s'est engagé, depuis 2018, dans un plan d'investissement ambitieux comprenant, notamment, la réhabilitation lourde d'une partie de son parc sur les Hauts de Chambéry, dans le cadre du second PNRU.

Outre l'investissement en réhabilitation, la société vise la production nouvelle de 125 logements par an, ainsi que 50 logements en accession.

Le besoin de fonds propres induit par le plan d'investissement est couvert en partie par la vente HLM, dont la cible est une 40aine de vente par an, et la ponction du potentiel financier, qui s'élève à 36 M€ environ au 31/12/2022 (compris 5 M€ de titres participatifs émis en 2022 et souscrits par la Banque des Territoires).

b. Situation financière

Bilan financier et économique

	2020	2021	2022
Chiffres d'Affaires	58 809 076€	64 627 428€	64 303 206€
Total produits d'exploitation	61 885 611€	64 870 367€	72 000 141€
Coûts salariaux	9 595 429€	10 379 933€	10 812 354€
Total charges d'exploitation	56 993 453€	60 374 918€	66 320 585€
Résultat d'exploitation	4 892 158€	4 495 449€	5 679 555€
Résultat net	7 968 187€	7 974 826€	9 033 146€
Trésorerie	33 210 615€	36 158 571€	33 904 320€
Capital social	15 616 513€	89 048 708€	89 048 708€
Capitaux propres	176 956 819€	195 558 567€	206 795 860€
Endettement financier	275 983 392€	282 602 847€	287 107 829€

L'autofinancement et les ressources issues de la vente HLM se détaillent comme suit.

	2020	2021	2022
Résultat net	7 968 187€	7 974 826€	9 033 146€
- plus-values issues de la vente HLM	-3 740 167€	-3 342 625€	-3 772 280€
- dégrèvements taxe foncière pour travaux et produits des CEE (*)	-1 309 942€	-1 059 000€	-2 456 161€
+/- impact autres retraitements	+997 138€	-429 366€	+311 207€
Autofinancement courant	3 915 215€	3 143 835€	3 115 912€
En %loyers	9,1%	7,3%	7,0%

Total formé par l'autofinancement courant et les plus-values issues de la vente HLM	7 655 382€	6 486 461€	6 888 192€
En %loyers	17,8%	15,0%	15,4%

Part de l'autofinancement courant dans le total formé par l'autofinancement courant et les plus-values issues de la vente HLM	51,1%	48,5%	45,2%
Part des plus-values issues de la vente HLM dans le total formé par l'autofinancement courant et les plus-values issues de la vente HLM	48,9%	51,5%	54,8%

(*) Les produits liés aux dégrèvements de taxe foncière pour travaux et ceux tirés de la valorisation des certificats d'économie d'énergie s'analysent comme des subventions des programmes de réhabilitation, du point de vue financier. Ils sont retraités ainsi retirés du calcul de l'autofinancement courant généré par l'activité.

Les ressources générées par la vente HLM représentent près de la moitié du total des ressources courantes générées par l'activité. Cette part est en légère progression sur les 3 dernières années.

L'autofinancement courant (hors dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE) représente quant à lui 7,0% des loyers en 2022. L'autofinancement courant comprend principalement l'autofinancement généré par l'activité locative et, dans une moindre mesure, l'autofinancement généré par l'activité accession et les autres activités.

Chiffre d'affaires par activité

Le chiffre d'affaires et le résultat 2022 par activité se décomposent comme suit.

	Locatif	Autres activités
Chiffres d'Affaires	56 127 935€	8 175 271€
Dont secteur SIEG	53 733 152€	3 863 504€
Dont : secteur Hors SIEG	2 394 783€	4 311 767€
Résultat net	9 097 701€	-64 555€
Dont secteur SIEG	7 953 926€	9 013€
Dont : secteur Hors SIEG	1 143 775€	-73 556€

Le chiffre d'affaire de l'activité locative représentait 87,3% du chiffre d'affaires total (82,6% en 2021 et 89,8% en 2020). Non compris les charges récupérables totalisant 10 765 299€, le chiffre d'affaires de l'activité locative s'établit à 45 362 636€ (43 447 267€ en 2021) soit 84,7% du chiffre d'affaires total (79,4% en 2021 et 88,3% en 2020). Sur les 3 derniers exercices, le chiffre d'affaires de l'activité locative représente ainsi 84% en moyenne de l'activité totale.

Les autres activités comprennent notamment l'activité promotion, dont le chiffre d'affaires s'est établie en 2022 à 7 515 324€ (10 605 881€ en 2021). Le chiffre d'affaires des autres activités hors promotion s'est établi à 659 947€ (648 377€ en 2021), dont notamment 241 902€ pour les honoraires de syndic (189 462€ en 2021).

Prévisions financières pour l'année 2023

L'atterrissage budgétaire pour 2023 fait apparaître une projection de résultat net de 4 818k€, en repli de -4 215k€ par rapport à 2022, dont -2 938k€ imputable à la hausse du taux du livret A.

Les plus-values sur vente HLM totaliseraient 3 222k€ pour 2023, en baisse de -550k€ par rapport à 2022.

L'autofinancement est moins impacté à court terme par les hausses de taux du livret A, par le jeu des clauses de « double révisabilité » intégrées dans les contrats de prêt CDC. L'autofinancement courant (hors dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE) est ainsi projeté à 2 924k€ pour 2023, en baisse de -192k€, soit 6,3% de loyers.

L'autofinancement net (compris dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE) est attendu à 5 047k€, en baisse de 525k€ par rapport à 2022, soit 10,9% des loyers).

c. Etat des filiales

Présentation globale

Au 31 décembre 2022, CRISTAL HABITAT détient des participations dans 10 sociétés dont 8 SCCV (Sociétés Civiles de Construction Vente) et 2 SCI (Société Civile Immobilière). Ces sociétés n'emploient pas de personnel. Le détail des participations est le suivant.

	Filiale	Forme	Date signature statuts	Partenaires	Capital		Commissaire aux comptes	Stade d'avancement du projet
					Cristal	Associé		
1	SCCV Les Charmilles "Les Jardins de Calvary" à Bissy	SCCV	15/10/18	Savoisienne Habitat	50%	50%	SR AUDIT	Chantier en cours
2	SCCV La Chartreuse de Parme Hauts de Bellevue à Chambéry	SCCV	19/06/20	Savoisienne Habitat	60%	40%	SR AUDIT	En sommeil
3	SCCV La Bobine ZAC Vétrotex à Chambéry	SCCV	22/06/20	Savoisienne Habitat	50%	50%	SR AUDIT	Phase d'étude
4	SCCV Doria "L'Envolée" à Chambéry-le-haut	SCCV	05/02/21	SCIC Habitée	40%	60%	n/a	Phase d'étude
5	SCCV Parc Perosa Fbg Montmélian à Chambéry	SCCV	18/01/22	Green City Immobilier	25%	75%	n/a	Chantier en cours
6	SCCV Domaine de la Croix St Alban-Leyse	SCCV	05/05/22	Icade	20%	80%	n/a	Phase d'étude
7	SCCV Bois Joli Chambéry-le-haut	SCCV	18/07/22	Savoisienne Habitat	50%	50%	SR AUDIT	Phase d'étude
8	SCCV Hospitality St Alban-Leyse - Centre bourg II	SCCV	19/07/22	Imaprim	20%	80%	n/a	Phase d'étude
9	SCI Les Massettes "Le Galien" à Challes-les-eaux	SCI	26/07/13	SAS Développement	50%	50%	GMG AUDIT	Gestion locative
10	SCI Chantemerle - Le Sérac "Le Sérac" à Chambéry	SCI	21/01/22	SAS Développement	40%	60%	TAMAIN CONSULTING	Phase d'étude

Conformément aux dispositions de la loi 3DS, un commissaire aux comptes a été nommé dans les filiales contrôlées par CRISTAL HABITAT.

Au 31 décembre 2022, CRISTAL HABITAT fait par ailleurs valoir la possibilité d'exemption d'établissement de comptes consolidés prévue par l'article L. 233-17-1 du code de commerce, dans la mesure où les entreprises qu'elle contrôle, de manière exclusive ou conjointe, présentent à ce jour un intérêt négligeable au regard de l'objectif d'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble formé par la société et ses filiales.

Au 31/12/2022, les entreprises contrôlées représentent ainsi 2.9 % du total bilan et 0,2 % du chiffre d'affaires de l'ensemble formé par la société et ses filiales.

Les chiffres et informations clés des filiales sont présentés ci-après, pour chacune d'elle.

SCCV « Les Charmilles »

La Société détient une participation de 50% dans la SCCV « Les Charmilles » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé avec Savoisienne Habitat et dont elle assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière dans le secteur de Bissy à Chambéry. L'opération vise la réalisation d'une première tranche portant sur la construction de 83 logements (dont 24 logements à commercialiser en Bail Réel et Solidaire et 13 logements destinés au locatif social), ainsi que 454 m² de locaux d'activités.

Le résultat 2022 de la SCCV présente une perte de 9 K€ (résultat nul en 2021), imputable aux seuls frais de publicité.

A fin 2022, le montant des dépenses engagées pour le projet s'élève à 6,4 M€.

Le financement de l'opération est assuré par des avances en compte-courant d'associés, ainsi que d'une ligne de financement bancaire. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde débiteur de 1 435 K€ au 31/12/2022.

L'ordre de service a été donné au 2ème trimestre 2022 en vue d'une livraison au 1er semestre 2024. Au 31/12/2022, 14 actes VEFA étaient signés.

SCCV « La Chartreuse de Parme »

La société détient une participation de 60% dans la SCCV « La Chartreuse de Parme » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé avec Savoisienne Habitat, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière sur les Hauts de Bellevue, rue Gérard Philipe à Chambéry. Une étude de faisabilité portant sur un projet d'habitat participatif en secteur QPV devrait être lancée.

Le résultat 2022 de la SCCV est nul et aucune dépense significative n'a été engagée à ce stade.

SCCV « La Bobine »

La Société détient une participation de 50% dans la SCCV « La Bobine » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé avec Savoisienne Habitat et dont elle assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière dans la ZAC « Vétrotex » à Chambéry. L'opération vise la réalisation de 111 logements en accession libre, sociale, BRS et locatif social.

Le résultat 2022 de la SCCV est nul, comme en 2021.

A fin 2022, le montant des dépenses engagées pour le projet s'élève à 1,6 M€.

Le financement est, à ce stade, assuré par des avances en compte-courant d'associés tirées. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde débiteur de 820 K€ au 31/12/2022.

L'ordre de service sera donné en 2024 en vue d'une livraison en 2026. La commercialisation du programme débutera dans le courant du 2nd semestre 2023.

SCCV « Doria »

La société détient une participation de 40% dans la SCCV « Doria » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé en 2021 avec SCIC HABITEE, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière dans le secteur du « Nord des Combes » à Chambéry-le-Haut. Le projet porte sur la réalisation de 23 logements en accession sociale à la propriété. La marge cible n'est pas atteinte à ce jour compte tenu des conditions d'équilibre fragiles sur ce secteur.

Le résultat 2022 de la SCCV présente une perte de 7 K€ (résultat nul en 2021), imputable aux seuls frais de publicité.

A fin 2022, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élève à 162 K€.

Le financement de la SCCV est, à ce stade, assuré par des avances en compte-courant d'associés tirées pour un montant total de 225 K€ au 31/12/2022. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde débiteur de 90 K€ à cette date.

Le PC est obtenu et est purgé de tout recours.

Un test de commercialisation du programme sera lancé courant 2023. L'ordre de service est prévu pour 2024 si le test de commercialisation est probant et si les conditions d'équilibre sont atteintes.

SCCV « Parc Perosa »

La société détient une participation de 25 % dans la SCCV « Parc Perosa » (capital de 1 000 €uros) qu'elle a créé en 2022 avec Green City Immobilier, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière dans le secteur sud du faubourg Montmélian, à Chambéry. Le projet vise la réalisation de 135 logements, dont 20 logements à commercialiser en Bail Réel et Solidaire.

Les premiers comptes arrêtés au 31/12/2022 font apparaître un résultat de -28K€, imputable aux seuls frais de publicité.

A fin 2022, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élève à 1,4 M€, correspondant principalement à des acquisitions foncières.

Le financement de la SCCV est, à ce stade, assuré par des avances en compte-courant d'associés. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde débiteur de 264 K€ au 31/12/2022.

Le PC est obtenu et est purgé de tout recours.

L'ordre de service sera donné en 2023 en vue d'une livraison en 2025. La commercialisation a été lancée fin 2022.

SCCV « Domaine de la Croix »

La société détient une participation de 20 % dans la SCCV « Domaine de la Croix » (capital de 1 000 €uros) qu'elle a créé en 2022 avec Icade Promotion, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière à Saint-Alban-Leyse portant sur la réalisation de 75 logements, dont 23 destinés au locatif social.

Les premiers comptes arrêtés au 31/12/2022 font apparaître un résultat nul. Aucune dépense significative liée au projet n'était par ailleurs engagée par la SCCV à cette date.

Le financement de la SCCV est, à ce stade, assuré par des avances en compte-courant d'associés. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde nul au 31/12/2022.

La commercialisation du programme sera lancée en 2024. L'ordre de service est prévu pour début 2025. Le PC a été obtenu et est purgé de tout recours.

SCCV « Bois Joli »

La société détient une participation de 50 % dans la SCCV « Bois Joli » (capital de 1 500 €uros) qu'elle a créé en 2022 avec Savoisienn Habitat, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière à Chambéry-le-Haut, dans le secteur du Nord des Combes.

Le programme vise la réalisation de 32 logements destinés à l'accession sociale à la propriété. Compte-tenu des difficultés à équilibrer le bilan, les associés ont sollicité les Collectivités pour obtenir une possible subvention liée à la réalisation de l'opération en secteur ANRU. La marge cible n'est pas atteinte à date.

Les comptes du 1^{er} exercice de la filiale seront arrêtés en date du 31/12/2023.

SCCV « Hospitality »

La société détient une participation de 20 % dans la SCCV « Hospitality Joli » (capital de 1 000 €uros) qu'elle a créé en 2022 avec Imaprim, qui en assure la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière dans le centre-bourg de Saint-Alban-Leysse. Le projet porte sur la réalisation de 42 logements (dont 13 destinés au locatif social) et d'un Pôle de santé d'environ 650 m².

Les comptes du 1^{er} exercice de la filiale seront arrêtés en date du 30/09/2023.

Le financement de la SCCV sera pour partie assuré par des avances en compte-courant d'associés. Le compte courant de la SCCV dans les livres de Cristal Habitat présente un solde nul au 31/12/2022.

Le PC doit être déposé en 2023. La commercialisation du programme sera être lancée fin 2023 ou début 2024. L'ordre de service est prévu en 2024.

SCI « Les Massettes »

La société détient une participation de 50% dans la SCI « Les Massettes » (capital 1.000 €uros) qu'elle a créé avec SAS Développement qui en assure la gérance.

Cette SCI est propriétaire d'environ 625 m² au sein d'un immeuble de bureaux dénommé « Le Galien », qu'elle a construit en 2016 dans le parc d'activités des Massettes à Challes-les-Eaux.

Le résultat de la SCI s'élève à +26 K€ pour 2022 (32 K€ en 2021). Le compte courant de la SCI dans les livres de Cristal Habitat présente par ailleurs un solde débiteur de 48 K€ au 31/12/2022.

SCI « Chantemerle – Le Sérac »

La société détient une participation de 40 % dans la SCI « Chantemerle – Le Sérac » (capital de 1 000 €uros) qu'elle a créé en 2022 avec la Société d'Aménagement de la Savoie, qui en assure la gérance.

La SCI a pour objet la réalisation d'un programme de promotion d'immobilier d'entreprises à Chambéry, dans le secteur « Chantemerle/Cassine ». L'objectif est à ce stade de destiner prioritairement l'immeuble à construire à la location. Le projet est d'édifier un immeuble de bureaux d'environ 3 300 m².

Les premiers comptes arrêtés au 31/12/2022 font apparaître un résultat de -1 K€.

Le financement de la SCI sera dans un premier temps et pour partie assuré par des avances en compte-courant d'associés. Le compte courant de la SCI dans les livres de Cristal Habitat présente un solde nul au 31/12/2022.

d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

Modification de l'objet social et autres modifications statutaires

Il n'est pas intervenu, en 2022, de changement dans l'objet social ou dans les autres dispositions statutaires. Il est rappelé que l'objet social avait évolué en 2021 pour intégrer l'exercice de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Evolution de l'actionnariat

Il n'est pas intervenu d'évolution de l'actionnariat en 2022. Il est rappelé qu'une augmentation de capital était intervenue en décembre 2021 dans le cadre de la mise en place du plan d'affaires pour le développement de l'activité d'immobilier d'entreprise.

III. Relations contractuelles et financières entre CRISTAL HABITAT et ses collectivités

a. Liste des contrats en cours avec les collectivités actionnaires

Principaux contrats et conventions en cours conclus dans le cadre de l'activité courante

Au 31 décembre 2022, les principaux contrats et conventions en cours avec les collectivités actionnaires ou leurs entités liées – hors conventions de location de foyers exploités par le CCAS de Chambéry et hors contrats conclus avec le service des eaux de Grand Chambéry, notamment – sont les suivants.

Contractant	Nature contrat	Produits (+) ou Charges (-) constatés en 2022 au titre des contrats
Ville de Chambéry	Prestation d'assistance OPAH-RU / ORI vendue par CRISTAL HABITAT à la Ville	+163 990€
Ville de Chambéry	Concession d'aménagement du Nord des Combes à Chambéry-le-Haut	+103 559€
Ville de Chambéry	CARRE CURIAL – Prestation de gestion locative pour des locaux d'activité	+2 271€
Grand Chambéry	Prestation de gestion locative pour une maison située route de Challes à Barberaz	+514€
SPL Chambéry 2040 (*)	Prestation d'assistance aux fonctions support pour la SPL	+29 761€
Chambéry Grand Lac Economie (CGLE) (**)	Prestation de gestion locative pour un parc de locaux d'activité propriété de CGLE	+22 541€
Chambéry Grand Lac Economie (CGLE) (**)	Location de locaux d'activité au Bourget du Lac – immeuble « l'Horloge »	+130 410€

(*) Société détenue à 55% par la Ville de Chambéry et 45% par CGLE.

(**) Syndicat mixte constitué conjointement entre GRAND CHAMBERY et l'agglo d'Aix les Bains.

Outre les contrats et conventions listées ci-dessus, CRISTAL HABITAT consent à la Ville de Chambéry diverses locations de locaux d'activité. Certaines de ces locations, consenties à un loyer inférieur au loyer qui pourrait être pratiqué par ailleurs, sont décomptées dans la contribution de CRISTAL HABITAT à la politique de la ville, dont le bilan et les perspectives N+1 sont présentés et approuvés chaque année par le conseil d'administration.

Convention réglementées intervenues en 2022

Il est par ailleurs rappelé, ci-après, la liste des conventions intervenues en 2022 entre CRISTAL HABITAT et ses collectivités actionnaires et identifiées comme relevant du champ des conventions réglementées.

- **Avec Grand Chambéry :**

Date du CA	Objet	Conditions
21/10/2022	CHAMBERY - Avenue de la Grande Chartreuse - Modification des conditions de cessions de parcelles approuvées par le Conseil d'administration du 17/12/2021	Cession finale d'une emprise de 410 m ² à détacher de la parcelle CT102 à l'euro symbolique et non à leur valeur vénale. Cession de la parcelle CT84 (constructible) au prix de 60 €/m ² , soit 66 240 €, et non à sa valeur vénale.

- Avec la Ville de Chambéry :

Date du CA	Objet	Conditions
11/03/2022	CHAMBERY - Projet Déclic - Mise à disposition de locaux à la ville de Chambéry avec minoration de loyer	Application d'une décote de 80% au loyer de marché pour 2 locaux loués à la Ville dans le cadre d'un projet d'accueil et d'accompagnement social d'habitants des QPV dans leurs projets professionnels. La minoration de loyers totalise 48 235 € pour les 24 mois d'expérimentation du dispositif.
11/03/2022 24/06/2022 16/12/2022	CHAMBERY - Site Rubanox - Renouvellement et extension d'une convention de mise à disposition de parking à la ville	Location à titre gratuit à la Ville de Chambéry d'une emprise située sur le site des anciennes halles industrielles Rubanox pour permettre la création de 91 places de stationnement provisoire, en attendant la livraison du parking sous le nouveau stade.
11/03/2022	CHAMBERY - Concession d'aménagement "Nord des Combes" - Acquisition complémentaire à la Ville d'emprises foncières pour l'îlot DORIA.	Acquisition d'emprises foncières complémentaires d'une surface totale de 763 m² à l'euros symbolique et non à sa valeur vénale.
21/10/2022	CHAMBERY - Concession d'aménagement "Nord des Combes" - Acquisition à la Ville d'emprises foncières pour l'îlot BOIS JOLI.	Acquisition d'emprises foncières d'une surface d'environ 2 500 m² à l'euros symbolique et non à sa valeur vénale.
16/12/2022	CHAMBERY - Résidence Dolto - Acquisitions d'emprises foncières à la Ville dans le cadre de l'opération de réhabilitation	Acquisition d'emprises foncières d'une surface d'environ 50 m² à l'euros symbolique et non à sa valeur vénale.
16/12/2022	CHAMBERY - Maison de l'enfance Bellevue - Fixation du prix de vente définitif	Fixation du prix de vente du local de la Maison de l'enfance à la valeur du prix de revient de l'opération, via une clause de révision de prix.

Convention d'affectation de l'excédent de liquidation CHAMBERY ALPES HABITAT

Enfin, il est rappelé ici l'existence de la convention d'affectation de l'excédent de liquidation CHAMBERY ALPES HABITAT, signée le 28 juin 2027 entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération Grand Chambéry, la Ville de Chambéry et Cristal Habitat.

Cette convention prévoit que l'excédent de liquidation de Chambéry Alpes Habitat, dont le montant définitif s'est élevé à 54,7 M€, soit versé à la Communauté d'Agglomération Grand Chambéry et que cette somme revienne ensuite à Cristal Habitat pour lui permettre de poursuivre le plan d'investissement engagé par l'Office.

La totalité des montants que perçoit Cristal Habitat en provenance des versements issus de l'excédent de liquidation de Chambéry Alpes Habitat est affecté au développement, à la démolition/reconstruction et au réinvestissement sur le patrimoine locatif social. CRISTAL HABITAT, destinataire final des fonds issus de l'excédent de liquidation, établit un compte rendu annuel au Préfet quant à l'affectation financière et comptable des fonds issus de la liquidation.

b. Garanties d'emprunts consenties par les collectivités

Des garanties d'emprunt ont été consenties par GRAND CHAMBERY au titre de prêts souscrits en 2022 par CRISTAL HABITAT pour le financement de son activité de logement social, pour un montant de 1 767 572€.

Aucune garantie n'a été mobilisée auprès de la Ville de Chambéry en 2022.

Au 31 décembre 2022, le solde des emprunts en cours garantis par les collectivités actionnaires sont les suivants :

- GRAND CHAMBERY : 118 260 128€ ;
- Ville de Chambéry : 32 745 165€.

c. Avances en compte courant des collectivités

CRISTAL HABITAT ne bénéficie pas d'avances en compte courant de la part de ses collectivités actionnaires.

d. Aides

Au titre de l'exercice 2022, des subventions d'investissement ont été notifiées par les collectivités actionnaires de CRISTAL HABITAT, pour les montants suivants :

- GRAND CHAMBERY : 1 007 725€, dont notamment 732 000€ pour l'opération de réhabilitation du Piochet ;
- Ville de Chambéry : 120 250€.

Ces subventions visent à soutenir l'effort d'investissement en matière de production nouvelle et de réhabilitation de logements sociaux.

e. Dividendes distribués aux actionnaires

CRISTAL HABITAT n'a distribué aucun dividende au titre de l'exercice 2022, ni au cours des trois exercices précédents.

IV. Contrôles et gestion des risques

a. Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques inhérents à l'activité exercée par la SEML CRISTAL HABITAT portent sur les processus suivants.

- Patrimoine :
 - absence ou défaut d'entretien courant des logements et des équipements ;
 - non-respect des obligations de contrôle périodique des équipements fonctionnels (ascenseurs...) et de sécurité des résidences ;
 - absence de planification stratégique du patrimoine ou mauvaise évaluation du PSP.
- Développement :
 - évaluation erronée des coûts et des plans de financement prévisionnels ;
 - retards récurrents dans la conduite des opérations et portage d'actifs sans perspective de revenus ;
 - gestion des risques liés aux chantiers.
- Gestion locative :
 - non-respect de la réglementation liée à l'attribution des logements et fraudes liées à l'instruction des demandes ;
 - défaillances dans la chaîne de facturation et mauvaise estimation des provisions pour charges ;
 - absence de gestion des impayés.
- Finances :
 - absence d'outils de pilotage permettant d'évaluer la capacité financière et d'orienter la prise de décision ;
 - absence de contrôle budgétaire et de processus d'engagement des opérations et des financements associés ;
 - comptabilité non conforme.
- Achats :
 - non-respect des règles de la commande publique ;
 - collusions et favoritisme.
- Système d'information :
 - absence de plan de continuité d'activité ;
 - gestion des accès et risque lié aux cyberattaques.

Au-delà de ces risques inhérents liés à l'activité, CRISTAL HABITAT est exposée au risque induit par la conjoncture économique. Les principales incidences d'une conjoncture économique dégradée dans le secteur immobilier seraient les suivantes :

- hausse des taux ayant pour effet de dégrader les équilibres d'opérations, de renchérir le coût des portages fonciers et de contracter l'autofinancement courant ;
- contexte inflationniste renchérissant le coût des opérations et contraignant le potentiel d'investissement à ressources financières constantes ;
- ralentissement des rythmes de commercialisation et dégradation des marges pour l'activité accession ;
- « grippage » de la chaîne de parcours résidentiel entraînant une baisse de la rotation et un accroissement des demandes non satisfaites de logement social.

b. Contrôle interne

Il est précisé que CRISTAL HABITAT ne dépasse pas les seuils de 500 salariés et de 100 M€ de chiffre d'affaires et n'est donc pas soumis aux dispositions de la loi Sapin II relatives à la mise en place de

mesures documentées destinées à prévenir et à détecter la commission, en France ou à de faits de corruption ou de trafic d'influence.

Néanmoins, CRISTAL HABITAT a mis en place des procédures visant à prévenir les principaux risques identifiés, notamment :

- mise en place et application de règlements intérieurs pour la CAO et la CALEOL ;
- instauration de séparations de fonctions pour les processus financiers et mise en place de schémas de délégations pour les engagements de dépenses et par signature ;
- instauration de comités internes pluri-directions pour l'engagement des opérations d'investissement ou la planification des réhabilitations et des grosses réparations ;
- soumission au dispositif d'autocontrôle annuel de la fédération des EPL ;
- soumission à la procédure des conventions réglementées pour les transactions réalisées avec les parties liées et identifiées comme non courantes et conclues à des conditions non représentatives des conditions de marché.²

Enfin, dans le cadre de sa mission d'audit légal, le commissaire aux comptes analyse périodiquement le contrôle interne associé aux processus clés sous-jacents aux états financiers, avec une attention particulière sur l'environnement informatique. Un reporting est fait à la direction générale en cas d'anomalie majeure constatée.

c. Contrôles externes

Par courrier en date du 9 février 2022, la société a été avisée de l'ouverture d'un contrôle fiscal. Celui-ci a porté sur les exercices 2019 et 2020, ainsi que 2021 pour la TVA.

Le contrôle s'est achevé le 27 juillet 2022 et a donné lieu à une proposition de rectification – acceptée par la Société – portant seulement sur un décalage de trésorerie lié à la TVA, pour un montant régularisé de 358 K€. Le contrôle n'a donné lieu à aucune charge ni pénalité pour la Société.

Hormis, par ailleurs, le contrôle légal de ses comptes annuels – ayant donné lieu à une certification sans réserve –, CRISTAL HABITAT n'a pas subi d'autres contrôles externes durant 2022, émanant de l'ANCOLS, de la Chambre régionale des comptes, de l'URSSAF ou de l'inspection du travail notamment.

² La procédure prévoit une autorisation spéciale du conseil d'administration pour ces transactions, un examen annuel par le conseil des conventions dont l'exécution s'est poursuivie et un rapport spécial annuel du commissaire aux comptes.

V. Bilan de la gouvernance de CRISTAL HABITAT

a. Actionnariat

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu
Collectivités territoriales		
GRAND CHAMBERY	563 875	52,5%
VILLE DE CHAMBERY	286 639	26,7%
Actionnaires privés		
CAISSE DES DEPOTS	209 793	19,6%
CCI	7 600	0,7%
CAISSE D'EPARGNE R.A.	4 968	0,5%
ACTION LOGEMENT IMMOB.	1	0,0%
Total	1 072 876	100,0%

L'actionnariat n'a pas connu d'évolution en 2022.

b. Les dirigeants

Les administrateurs

	Représentants au Conseil	Date de nomination
Collectivité		
GRAND CHAMBERY	Thierry REPENTIN	24/08/2020
	Michel DYEN	24/08/2020
	Sandra FERRARI	24/08/2020
	Danièle GODDARD	24/08/2020
	Pascal MITHIEUX	22/10/2021
	Josette REMY	24/08/2020
	Corinne WOLFF	24/08/2020
VILLE DE CHAMBERY	Gaëtan PAUCHET	24/08/2020
	Daniel BOUCHET	24/08/2020
	Florence BOURGEOIS	24/08/2020
	Raphaële MOURIC	24/08/2020
Actionnaires privés		
CAISSE DES DEPOTS	Mme Corinne STEINBRECHER	30/06/2017
CAISSE D'EPARGNE R.A.	Mme Françoise MABBOUX	30/06/2017

La composition du conseil d'administration n'a pas connu d'évolution en 2022.

Le conseil d'administration se réunit par ailleurs en la présence de :

- 4 représentants des locataires élus par ces derniers – lesquels disposent d'une voix délibérative pour les questions relatives au logement social :
 - 2 représentants de la CNL (Mme HERBINSKI et M. SOYAK)
 - 2 représentants de l'AFOC (Mme BRUNET et M. ABDOU)
- 2 représentants des personnels au sein du comité social et économique (CSE) (Mme HERITIER-LOCTIN et Mme BRUNOT)
- 4 censeurs dont :
 - 1 représentant de l'Etat
 - 1 représentant de la CAF
 - 1 représentant de l'UDAF
 - 1 représentant d'Action Logement

Organisation de la gouvernance

La société a opté pour une dissociation des fonctions de président et de directeur général.

Le président du conseil d'administration, M. Thierry REPENTIN, a été désigné par délibération du conseil d'administration du 24/08/2020, pour la durée de son mandat d'administrateur. Le conseil d'administration du 24/08/2020 a par ailleurs désigné 2 vice-présidents, à savoir M. Michel DYEN et M. Gaëtan PAUCHET.

Le directeur général, M. François CORNUZ a été désigné par délibération du conseil d'administration du 30/05/2023 ; M. François CORNUZ a succédé à M. Nicolas GIGOT, révoqué de ses fonctions de directeur général par le conseil d'administration du 30/05/2023.

La société n'a pas nommé de directeur(s) général(aux) délégué(s).

Le conseil d'administration du 24/08/2020 a par ailleurs institué les instances suivantes :

- Création d'un bureau du conseil d'administration, constitué du président, des vice-présidents et du directeur général ;
- Mise en place d'une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), composée des membres suivants :
 - Gaëtan PAUCHET
 - Michel DYEN
 - Florence BOURGEOIS
 - Raphaële MOURIC
 - Danièle GODDARD
- Mise en place d'une commission d'appel d'offres (CAO), composée des membres suivants, en plus du directeur général :
 - Thierry REPENTIN
 - Michel DYEN
 - Danièle BOUCHET

Le conseil d'administration du 23 octobre 2020 a par ailleurs approuvé la mise en place d'un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Enfin, il est institué, au sein du conseil d'administration, un comité d'investissement (CI), dont la mission est de donner un avis au conseil sur toute question tenant au plan d'affaires de l'immobilier d'entreprise (engagement d'opérations, notamment), dont le financement est adossé à l'augmentation de capital intervenue en décembre 2021.

Le comité d'investissement, présidé par le directeur général, est composé de 5 membres, parmi lesquels 3 représentants des administrateurs :

- Michel DYEN représentant GRAND CHAMBERY
- Raphaële MOURIC représentant la Ville de Chambéry
- Benoît COQUILLAT représentant la Caisse des Dépôts et Consignations

c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

La rémunération allouée aux administrateurs est encadrée par une décision de l'assemblée générale annuelle fixant l'enveloppe, dans les limites des délibérations des collectivités autorisant leurs représentants à percevoir une rémunération au sein de CRISTAL HABITAT.

- Pour GRAND CHAMBERY, par délibération du 30/07/2020, le conseil communautaire autorise ses représentants à percevoir de CRISTAL HABITAT, au titre de leur fonction d'administrateur, une rémunération d'un montant maximum de 2 000€ bruts par an.
- Pour la Ville de Chambéry, par délibération du 31/07/2020, alinéa 5, le conseil municipal autorise ses représentants à percevoir de CRISTAL HABITAT, au titre de leur fonction d'administrateur, une rémunération d'un montant maximum de 2 000€ bruts par an.

Au titre de l'exercice 2022, l'enveloppe allouée par l'assemblée générale du 24/06/2022 au titre des jetons de présence s'est élevée à 13 000€ pour l'ensemble du conseil.

Le conseil d'administration du 24/06/2022 a pour sa part fixé les modalités de répartition de cette enveloppe, à savoir 82,86€ brut par séance – 58,00€ après prélèvements sociaux puis précompte d'impôt sur le revenu – pour chaque présence effective en conseil d'administration, bureau du conseil, CALEOL et CAO.

Au titre de 2022, le montant finalement versé aux administrateurs s'est élevé à 12 582,94€ brut.

Les administrateurs ne bénéficient d'aucune autre forme de rémunération et aucun d'eux n'est lié à la société par un contrat de travail.

d. Bilan de la gouvernance

Réunions du conseil d'administration :

Durant l'année 2022, le conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises :

- Le 11 mars 2022
- Le 29 avril 2022
- Le 24 juin 2022
- Le 21 octobre 2022
- Le 16 décembre 2022

Le comité d'investissement s'est quant à lui réuni à 5 reprises également en 2022, en préalable des séances du conseil d'administration.

Participation des représentants

	11/03/2022	29/04/2022	24/06/2022	21/10/2022	16/12/2022	
nb présents	8	12	8	9	8	
nb représentés	4	1	4	3	4	
présents + représentés	12	13	12	12	12	
						Moyenne
taux présence (présents / total)	62%	92%	62%	69%	62%	69%
taux représentation (représenté / présents + représentés)	33%	8%	33%	25%	33%	27%

Le taux de présence en conseil (nb administrateurs présents en séance / nb administrateurs total) s'est élevé à 69% pour les séances tenues en 2022, le quorum ayant toujours été atteint.

Parmi les représentants des collectivités, ce taux s'élève à 71%, dont 69% pour les représentants de GRAND CHAMBERY et 75% pour les représentants de la Ville de Chambéry.

Sur les 13 administrateurs,

- 4 ont été présents à toutes les séances de l'année,
- 2 l'ont été à 4 séances sur 5,
- 3 l'ont été à 3 séances sur 5,
- 4 l'ont été à 2 séances sur 5.

Lorsqu'ils sont absents, les administrateurs se font, dans la très grande majorité des cas, représenter. La somme du taux de présence et du taux de représentation (nb de représentés / somme des présents et des représentés) est ainsi de 96% pour 2022.