



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

SEML CRISTAL HABITAT

Exercice 2023

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 2024	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.....	13
a. Liste des contrats en cours avec les collectivités actionnaires.....	13
b. Garanties d'emprunts consenties par les collectivités	15
c. Avances en compte courant des collectivités.....	16
d. Aides	16
e. Dividendes distribués aux actionnaires.....	16
IV. Contrôles et gestion des risques	16
a. Principaux risques et incertitudes	16
b. Contrôle interne.....	17
c. Contrôles externes	18
V. Bilan de la gouvernance de CRISTAL HABITAT	18
a. Actionariat.....	18
b. Les dirigeants.....	19
Les administrateurs	19
Organisation de la gouvernance	20
c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux	21
d. Bilan de la gouvernance	21
Réunions du conseil d'administration :.....	21
Participation des représentants.....	22

RAPPORT DE L'ELU MANDATAIRE DE LA SEML CRISTAL HABITAT

Exercice 2023

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	<ul style="list-style-type: none">- 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	Lucas BEAUJOLIN
Commissaire aux comptes et date de nomination	KPMG SA, mandat renouvelé lors de l'assemblée générale du 30 juin 2023
Nombre de salariés	193

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 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 assure comme activité principale la production et la gestion de logements locatifs sociaux.

A ce titre, elle détient au 31/12/2023 un patrimoine composé de 10 512 logements locatifs dont 8 572 logements familiaux et 37 résidences spécialisés.

CRISTAL HABITAT s'est engagé, depuis 2018, dans un plan d'investissement ambitieux comprenant, la réhabilitation lourde d'une partie de son parc, notamment sur les Hauts de Chambéry dans le cadre du second PNRU, et la production de nouveaux logements locatifs répondant au besoin grandissant en la matière sur le territoire de l'agglomération.

En 2023, 266 logements ont été réhabilités et 106 nouveaux logements locatifs neufs ont été livrés.

Opérateur polyvalent, CRISTAL HABITAT poursuit la diversification de ses activités, dans la lignée d'opérations emblématiques engagées ces dernières années (réalisation du centre de congrès « Le Manège » à Chambéry, du bâtiment industriel de l'équipementier MAGIRUS CAMIVA à Chambéry ou encore de l'immeuble de bureaux avenue de la Boisse à Chambéry). 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 ;
 - 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 de 11 au 31/12/2023.
- **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 266 ventes qui ont été réalisées depuis cette date. Au 31/12/2023, une trentaine 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, le service Syndic de la société prend en gestion les copropriétés issues de l'activité Promotion et certaines copropriétés externes, en fonction des opportunités et des besoins spécifiques. Fin 2023, c'est plus de 1 500 lots de copropriétés gérés pour 93 copropriétés administrées.
- **Aménagement** : activité réalisée en propre (aménagement du « Triangle sud » au Bourget du Lac, aménagement à venir du site de l'ancienne résidence sociale « des Epinettes » à Barby) ou en concession (aménagement du Nord des Combes réalisé pour le compte de la ville de Chambéry).
- **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

Outre l'investissement en réhabilitation, la société vise à terme la production nouvelle de 150 logements par an, ainsi que 50 logements en accession.

Le besoin de fonds propres induit par le plan d'investissement est couvert par l'autofinancement généré par l'activité, par la vente HLM, dont la cible est de 35 ventes par an, et par le prélèvement sur le potentiel financier, qui s'élève à 31 M€ au 31/12/2023 (compris 5 M€ de titres participatifs émis en 2022 et souscrits par la Banque des Territoires), en baisse de -5 M€ sur un an.

b. Situation financière

Bilan financier et économique

	2021	2022	2023
Chiffres d'Affaires	64 627 428€	64 303 206€	65 235 593€
Total produits d'exploitation	64 870 367€	72 000 141€	71 771 227€
Coûts salariaux	10 379 933€	10 812 354€	11 376 064€
Total charges d'exploitation	60 374 918€	66 320 585€	66 526 770€
Résultat d'exploitation	4 495 449€	5 679 555€	5 244 457€
Résultat net	7 974 826€	9 033 146€	5 008 380€
Trésorerie	36 158 571€	33 904 320€	30 707 158€
Capital social	89 048 708€	89 048 708€	89 048 708€
Capitaux propres (compris subv. inv.)	195 558 567€	206 795 860€	211 507 881€
Endettement financier	282 602 847€	287 107 829€	297 357 077€

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

	2021	2022	2023
Résultat net	7 974 826€	9 033 146€	5 008 380€
- plus-values issues de la vente HLM	-3 342 625€	-3 772 280€	-3 490 037€
- dégrèvements taxe foncière pour travaux et produits des CEE (*)	-1 059 000€	-2 456 161€	-2 352 266€
+/- impact autres retraitements	-429 366€	+311 207€	+4 380 969€
Autofinancement courant	3 143 835€	3 115 912€	3 547 046€
<i>En %loyers</i>	7,3%	7,0%	7,6%

Total formé par l'autofinancement courant et les plus-values issues de la vente HLM	6 486 461€	6 888 192€	7 037 083€
<i>En %loyers</i>	15,0%	15,4%	15,1%

Part de l'autofinancement courant dans le total formé par l'autofinancement courant et les plus-values issues de la vente HLM	48,5%	45,2%	50,4%
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	51,5%	54,8%	49,6%

(*) 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 aides à l'investissement ; ils sont ainsi retraités pour calculer l'autofinancement courant généré par l'activité.

Les ressources générées par la vente HLM représentent près de la moitié du total des ressources courantes. L'autofinancement courant (hors dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE) représente quant à lui 7,6% des loyers en 2023. 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.

L'exercice 2023 est marqué par l'impact des hausses successives du taux du livret A, sur lequel est indexé la majeure partie de la dette. Le taux moyen du Livret A constaté dans le comptes 2023 s'est établi à 2,18% contre 0,76% en 2022 ; les charges d'intérêt progressent ainsi de plus de 3 M€ sur un an, expliquant la baisse du résultat net. Le mécanisme de la « double révisabilité », propre à la dette Caisse des Dépôts et qui conduit à lisser dans le temps l'impact de la hausse du taux du livret A, permet de préserver l'autofinancement de l'exercice.

Chiffre d'affaires par activité

Le chiffre d'affaires et le résultat 2023 par activité se décomposent comme suit.

	Locatif	Autres activités	Total
Chiffres d'Affaires	58 065 580€	7 170 013€	65 235 593€
Dont secteur Agréé	55 545 690€	3 943 339€	59 489 029€
Dont : secteur Non agréé	2 519 890€	3 226 674€	5 746 564€
Résultat net	4 531 417€	476 963€	5 008 380€
Dont secteur Agréé	4 231 639€	283 370€	4 515 009€
Dont : secteur Non agréé	299 778€	193 594€	493 371€

Le chiffre d'affaires de l'activité locative représente 89.0% du chiffre d'affaires total (83,7% en 2022 et 82,6% en 2021). Sur les 3 derniers exercices, le chiffre d'affaires de l'activité locative représente ainsi 85% en moyenne de l'activité totale.

Les autres activités comprennent notamment l'activité promotion, dont le chiffre d'affaires s'est établi en 2023 à 6 358 240€ (7 515 324€ en 2022). Le chiffre d'affaires des autres activités hors promotion s'est établi à 811 773€ (659 947€ en 2022), dont notamment 301 806€ pour les honoraires de syndic (241 902€ en 2022).

Prévisions financières pour l'année 2024

La prévision budgétaire pour 2024 fait apparaître une projection de résultat net de 3,9 M€, en repli de -1 M€ par rapport à 2023, dont -1,3 M€ imputable à la hausse du taux du livret A, qui impactera

encore les comptes 2024 compte tenu de la structure de dette, à tombées d'échéances annuelles principalement.

Les plus-values sur vente HLM totaliseraient 3,2 M€ pour 2024, en baisse de -0,3 M€ par rapport à 2023.

L'autofinancement courant (hors dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE), moins impacté à court terme par les hausses de taux du livret A du fait de la « double révisabilité » des contrats de prêt CDC, est projeté à 4,9 M€ pour 2024, en hausse de 1,3 M€ par rapport à 2023, soit 10.0% des loyers. L'autofinancement 2024 bénéficiera d'une bonne dynamique de loyers, imputable en partie aux livraisons de la période, dans un contexte où le poids de la dette pour ces opérations ne pèsera pleinement qu'à horizon 2025.

L'autofinancement net (compris dégrèvements de taxe foncière pour travaux et valorisation des CEE) est attendu à 6,9 M€, en hausse de 1,1 M€ par rapport à 2023, soit 14,2% des loyers.

c. Etat des filiales

Présentation globale

Au 31 décembre 2023, CRISTAL HABITAT est impliqué dans 11 sociétés filiales dont 9 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.

	Filiales	Forme	Date signature et statuts	Partenaires	Capital		Gérance	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%	Cristal	SR AUDIT	Chantier en cours
2	SCCV La Chartreuse de Parme Hauts de Bellevue à Chambéry	SCCV	19/06/20	Savoisienne Habitat	60%	40%	Savoisienne	SR AUDIT	Phase études
3	SCCV La Bobine "Le Silicium" ZAC Vétrotex	SCCV	22/06/20	Savoisienne Habitat	50%	50%	Cristal	SR AUDIT	Phase études
4	SCCV Doria "L'Envolée" à Chambéry-le-haut	SCCV	05/02/21	SCIC Habitée	40%	60%	Habitée	n/a	Phase études
5	SCCV Parc Perosa Fbg Montmélian à Chambéry	SCCV	18/01/22	Green City Immobilier	25%	75%	Green City	n/a	Chantier en cours
6	SCCV Domaine de la Croix St Alban-Leyse	SCCV	05/05/22	Icade	20%	80%	Icade	n/a	Phase études
7	SCCV Bois Joli Chambéry-le-haut	SCCV	18/07/22	Savoisienne Habitat	50%	50%	Savoisienne	SR AUDIT	Phase études
8	SCCV Hospitality St Alban-Leyse - Centre bourg II	SCCV	19/07/22	Imaprim	20%	80%	Imaprim	n/a	Phase études
9	SCCV Les Primevères Challes-les-eaux	SCCV	2024	Bouygues Immobilier	30%	70%	Bouygues	n/a	Phase études
10	SCI Les Massettes "Le Galien" à Challes-les-eaux	SCI	26/07/13	SAS Développement	50%	50%	SAS	GMG AUDIT	Gestion locative
11	SCI Chantemerle - Le Sérac "Le Sérac" à Chambéry	SCI	21/01/22	SAS Développement	40%	60%	SAS	TAMAIN CONSULTING	Phase études

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

Au 31 décembre 2023, 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 31/12/2023, les entreprises contrôlées représentent ainsi 7.6 % du total bilan (mais 2.9 % seulement en tenant compte de la quote-part détenue par Cristal Habitat) 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.

Présentation par société

SCCV « Les Charmilles »

La Société détient une participation de 50% dans la SCCV « Les Charmilles » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé avec Savoisienn 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 2023 de la SCCV présente une perte de 2 K€ (perte de 9 K€ en 2022), imputable, comme en N-1, aux seuls frais de publicité.

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet s'élève à 11,5 M€ (6,4 M€ à fin 2022).

L'ordre de service a été donné au 2ème trimestre 2022 et la livraison de l'opération interviendra dans le courant du 2nd semestre 2024.

La commercialisation du programme hors lots déjà acquis par Cristal Habitat s'établit, au 31/12/2023, à :

- Accession libre : 43 actes signés et 0 contrat de réservation en cours, soit 43 logements commercialisés sur les 46 logements hors BRS et Locatif Social du programme ;
- BRS : 20 actes signés et 2 contrats de réservation en cours, soit 22 logements commercialisés sur les 24 logements en BRS du programme.

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 Savoisienn 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 2023 de la SCCV présente une perte de 2 K€ (résultat nul en 2022).

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élèvent à 5 K€ (0 K€ en 2022).

SCCV « La Bobine »

La Société détient une participation de 50% dans la SCCV « La Bobine » (capital 1.500 €uros) qu'elle a créé avec Savoisienn 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, accession sociale et locatif social.

Le résultat 2023 de la SCCV présente une perte de 1 K€ (résultat nul en 2022), imputable aux frais de publicité.

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet s'élève à 2,7 M€ (1,6 M€ à fin 2022).

La commercialisation du programme a été lancée dans le courant du 1er trimestre 2024. Le dépôt de PC est obtenu et purgé depuis 2021 ; l'ordre de service est quant à lui prévu pour 2025.

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.

Le résultat 2023 de la SCCV présente une perte de 22 K€ (perte de 7 K€ en 2022), imputable, comme en N-1, aux seuls frais de publicité.

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élèvent à 298 K€ (162 K€ en 2022).

Le PC est obtenu et est purgé de tout recours.

La commercialisation du programme a été lancée courant 2023 ; au 31/12/2023, elle s'établit à :

- Maisons individuelles : 6 contrats de réservations signés sur 7 logements à commercialiser ;
- Collectif : 2 contrats de réservation signés sur 16 logements à commercialiser.

L'ordre de service est prévu pour fin 2024/début 2025.

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.

Le résultat 2023 de la SCCV présente une perte de 33 K€ (perte de 28 K€ en 2022), imputable, comme en N-1, aux frais de publicité.

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élèvent à 6,7 M€ (1,4 M€ fin 2022)

Le PC est obtenu et est purgé de tout recours. L'ordre de service a été donné courant 2023 en vue d'une livraison mi-2025.

La commercialisation du programme s'établit au 31/12/2023 à :

- Accession hors BRS : 88 actes signés et 8 contrat de réservation en cours, soit 96 logements commercialisés sur les 115 logements hors BRS du programme ;
- BRS : 5 actes signés et 1 contrat de réservation en cours, soit 6 logements commercialisés sur les 20 logements en BRS du programme.

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-Leysse portant sur la réalisation de 75 logements, dont 23 destinés au locatif social.

Les comptes de la SCCV arrêtés au 31/12/2023 font apparaître un résultat nul (résultat nul en 2022 également).

A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet d'élève à 1 029 K€ (0 K€ fin 2022).

Le PC a été obtenu et est purgé de tout recours. La commercialisation du programme a été lancée fin 2023. A mi-février 2024, 17 réservations étaient en cours. L'ordre de service est prévu pour fin 2024/début 2025.

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.

Les comptes du 1er exercice de la filiale ont été arrêtés au 31/12/2023. Ils affichent une perte de 2 K€. A fin 2023, le montant des dépenses engagées pour le projet s'élève à 433 K€.

La commercialisation du programme devrait être lancée dans le courant du 2nd semestre 2024.

Le dépôt de PC est obtenu et purgé depuis août 2023 ; l'ordre de service est quant à lui prévu pour 2025.

SCCV « Hospitality »

La société détient une participation de 20 % dans la SCCV « Hospitality » (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 1er exercice de la filiale, arrêtés en date du 30/09/2023, font apparaître une perte de 4 K€.

Le PC a été obtenu courant 2023. La commercialisation du programme a été lancée fin 2023 et l'ordre de service est prévu pour septembre 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 compte de résultat de la SCI affiche une perte de 17 K€ (bénéfice de 26 K€ en 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 comptes de la SCCV arrêtés au 31/12/2023 font apparaître une perte de 2 K€ (perte de 1 K€ au 31/12/2022).

SCCV « Les Primevères »

Le Conseil d'administration du 30/06/2023 a autorisé la prise de participation, à hauteur de 30%, dans la SCCV « Les Primevères » (capital de 1 000 €uros), à constituer avec Bouygues Immobilier, qui en assurera la gérance.

La SCCV a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière à Challes-les-Eaux.

Au 31/12/2023, la SCCV était en cours de création.

d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

Modification de l'objet social et autres modifications statutaires

Il n'est pas intervenu, en 2023, 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'actionariat

Il n'est pas intervenu d'évolution de l'actionariat en 2023. 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'ACTIVITE COURANTE

Au 31 décembre 2023, 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 2023 au titre des contrats
Ville de Chambéry	Prestation d'assistance OPAH-RU / ORI vendue par CRISTAL HABITAT à la Ville	+116 394€
Ville de Chambéry	Concession d'aménagement du Nord des Combes à Chambéry-le-Haut	+137 976€
Ville de Chambéry	CARRE CURIAL – Prestation de gestion locative pour des locaux d'activité	+2 347€
Grand Chambéry	Prestation de gestion locative pour une maison située route de Challes à Barberaz	+527€
SPL Chambéry 2040 (*)	Prestation d'assistance aux fonctions support pour la SPL	+25 686€
Chambéry Grand Lac Economie (CGLE) (**)	Prestation de gestion locative pour un parc de locaux d'activité propriété de CGLE	+17 787€
Chambéry Grand Lac Economie (CGLE) (**)	Location de locaux d'activité au Bourget du Lac – immeuble « l'Horloge »	+134 974€

(*) 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 REGLEMENTEES INTERVENUES EN 2023 ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE EN 2023

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

- **Avec Grand Chambéry :**

Conventions autorisées et conclues en 2023

Néant

Conventions autorisées en 2023 mais non encore conclues en 2023

Néant

Conventions antérieures à 2023 dont l'exécution s'est poursuivie en 2023

Néant

- **Avec la Ville de Chambéry :**

Conventions autorisées et conclues en 2023

Date du CA	Date signature convention	Objet	Conditions
15/12/2023	18/12/2023	CHAMBERY - Site Rubanox - Renouvellement et extension d'une convention de mise à disposition de parking à la ville	Renouvellement de la location consentie à titre gratuit à la Ville de Chambéry, jusqu'au 30 novembre 2023, d'une emprise située sur le site des anciennes halles industrielles Rubanox, utilisée pour permettre des stationnements provisoires, en attendant la livraison du parking sous le nouveau stade.

Conventions autorisées en 2023 mais non encore conclues en 2023

Date du CA	Date signature convention	Objet	Conditions
30/06/2023	-	CHAMBERY - Le Bon Accueil - Acquisition d'une emprise foncière à la Commune dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration	Acquisition à l'€uro symbolique d'une emprise de 74 m ² située avenue de la Boisse permettant la réalisation de l'opération.
30/06/2023	-	CHAMBERY - Le Piochet - Acquisition d'emprises foncières à la Commune dans le cadre de l'opération de réhabilitation	Acquisition à l'€uro symbolique d'emprises d'une surface d'environ 9 911 m ² permettant notamment le réaménagement et la création de stationnements. Ces emprises avaient fait l'objet d'une cession au Franc symbolique par l'OPAC de Chambéry à la Ville de Chambéry, en 1998 et 2002.

Conventions antérieures à 2023 dont l'exécution s'est poursuivie en 2023

Date du CA	Date signature convention	Objet	Conditions
26/02/2020	12/12/2019 puis avenants de prorogation	CHAMBERY - Site Rubanox - Renouvellement et extension d'une convention de mise à disposition de parking à la ville	Location consentie à titre gratuit à la Ville de Chambéry, d'une emprise située sur le site des anciennes halles industrielles Rubanox, utilisée pour permettre des stationnements provisoires, en attendant la livraison du parking sous le nouveau stade.
11/03/2022	11/04/2022 et 31/01/2023	CHAMBERY – Projet DECLIC – Mise à disposition de locaux à la Ville de Chambéry	Minoration du loyer de marché de 80% pour la mise à disposition par CRISTAL HABITAT de deux locaux, à Chambéry-le-Haut et au Biollay, pour l'accueil du public visé dans le cadre du projet.

CONVENTION D'AFFECTATION DE L'EXCEDENT 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 et la Ville de Chambéry au titre de prêts souscrits en 2023 par CRISTAL HABITAT, pour un montant de :

- GRAND CHAMBERY : 7 483 641€ ;
- Ville de Chambéry : 338 689€.

Au 31 décembre 2023, le solde des emprunts en cours garantis par les collectivités actionnaires sont les suivants :

- GRAND CHAMBERY : 116 865 193€ ;
- Ville de Chambéry : 29 147 990€.

c. Avances en compte courant des collectivités

Néant

d. Aides

Au titre de l'exercice 2023, des subventions d'investissement ont été notifiées par les collectivités actionnaires de CRISTAL HABITAT, pour les montants suivants :

- GRAND CHAMBERY : 613 618€ ;
- Ville de Chambéry : 292 419€.

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 2023, 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 l'étranger, 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

Hormis 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 2023, émanant des services fiscaux (dernier contrôle fiscal en 2022), de l'ANCOLS, de la Chambre régionale des comptes, de l'URSSAF ou de l'inspection du travail notamment.

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 2023.

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.

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	30/06/2023
CAISSE D'EPARGNE R.A.	Mme Françoise MABBOUX	30/06/2023

La composition du conseil d'administration n'a pas connu d'évolution en 2023, les mandats de la CDC et de la CERA ayant été renouvelés en 2023.

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. Gaëtan PAUCHET et M. Michel DYEN.

Le directeur général, M. Lucas BEAUJOLIN, a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 7/11/2023. Ce dernier succède à M. François CORNUZ, en poste du 30/05/2023 au 31/12/2023, M. François CORNUZ ayant succédé à M. Nicolas GIGOT, en poste jusqu'au 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 comme suit :

Du 01/01/2023 au 20/10/2023 :

- Nicolas GIGOT puis François CORNUZ en tant que Directeurs Généraux
- Thierry REPENTIN
- Michel DYEN
- Daniel BOUCHET

Par décision du Conseil d'administration du 20 octobre 2023, réformant la présidence de la CAO :

- Thierry REPENTIN
- Michel DYEN
- Daniel BOUCHET

Le Directeur Général dispose désormais d'une seule voix consultative.

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 2023, l'enveloppe allouée par l'assemblée générale du 30/06/2023 au titre des jetons de présence s'est élevée à 13 000€ pour l'ensemble du conseil.

Le conseil d'administration du 30/06/2023 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.

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 2023, le conseil d'administration s'est réuni à 8 reprises :

- Le 10 mars 2023
- Le 5 mai 2023
- Le 30 mai 2023
- Le 30 juin 2023

- Le 6 septembre 2023
- Le 20 octobre 2023
- Le 7 novembre 2023
- Le 15 décembre 2023

Le comité d'investissement s'est quant à lui réuni à 3 reprises en 2023, en préalable des conseils d'administration du 10 mars, du 5 mai et du 30 juin. Les comités d'investissement prévus en préalable des conseils d'octobre et de décembre ont été ajournés, faute de dossiers à présenter.

Participation des représentants

	10/03/23	05/05/23	30/05/23	30/06/23	06/09/23	20/10/23	07/11/23	15/12/23
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nb présents	10	13	11	10	10	7	7	9
Nb représentés	3	0	2	1	2	4	3	3
Présents + Représentés	13	13	13	11	12	11	10	12

Moyenne

Taux de présence (Présents / Total)	77%	100%	85%	77%	77%	54%	54%	69%	74%
Taux de représentation (Représenté / Présents + Représentés)	23%	0%	15%	9%	17%	36%	30%	25%	19%

Le taux de présence en conseil (nb administrateurs présents en séance / nb administrateurs total) s'est élevé à 74% pour les séances tenues en 2023, le quorum ayant toujours été atteint.

Parmi les représentants des collectivités, ce taux s'élève à 75%, dont 73% pour les représentants de GRAND CHAMBERY et 78% pour les représentants de la Ville de Chambéry.

Sur les 13 administrateurs,

- 3 ont été présents à toutes les séances de l'année,
- 3 l'ont été à 7 séances sur 8,
- 3 l'ont été à 6 séances sur 8,
- 3 l'ont été à 4 séances sur 8,
- 1 l'a été à 2 séances sur 8.

Lorsqu'ils sont absents, les administrateurs se font, dans la 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 93% pour 2023.