



Cristal Habitat
ENGAGÉ POUR VOS PROJETS

Plan de développement à 10 ans – 2018-2027

Date du communiqué : 5 novembre 2018

Lors du Conseil d'Administration de Cristal Habitat du 31 octobre 2018, il a été décidé :

PLAN de DEVELOPPEMENT à 10 ANS 2018-2027

Cristal Habitat poursuit et amplifie son programme de réhabilitations et de développement 2018-2027

Lors de sa réunion du mois de mars 2018 le Conseil d'Administration constatait le choc provoqué par le gouvernement sur l'économie du logement social à travers la Loi de Finance 2018. Toutes nos projections adoptées fin 2015 étaient remises en cause par la baisse des APL compensée par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), l'augmentation des cotisations CGLLS et par la hausse de la TVA.

Au total c'est une économie de 38 M€ que l'Etat fait sur notre activité à 10 ans et qui est autant de manque en fonds propres pour les investissements de Cristal Habitat.

Pour faire face à cette situation et après rencontre avec le Préfet de Savoie et le Directeur Régional de la CDC pour mobiliser tous les outils d'accompagnement, Alexandra TURNAR Présidente et le Directeur Général Nicolas GIGOT ont présenté au Conseil d'Administration la mise à jour et les nouvelles modalités de financement du Plan de Développement à 10 ans :

1. Confirmation des objectifs d'investissement :

- **Les objectifs et priorités de réhabilitation du patrimoine sont confirmés et renforcés :** s'ajoutent au programme prévisionnel 2015 les restructurations de grands logements en petits logements prévus pour 20 M€ dans le PRU des Hauts de Chambéry, le coût définitif de la rénovation de Bellevue cœur de Cité pour 10 M€ et la réévaluation des prévisions en fonction des coûts effectivement constatés dans nos opérations 2016-2018 et l'augmentation de la TVA. Nous passons **d'un investissement prévisionnel de 130 M€ à 200 M€ avec des priorités réaffirmées :**

- **Adaptation aux seniors,**
- **Economies d'énergie et énergie renouvelable,**
- **Adaptation des cellules logement**
- **Résidentialisation/sécurisation**
- **Modernisation de nos équipements intérieurs notamment salle de bains et cuisine**

- **Les objectifs de production neuve sont maintenus :**

Nous livrerons 409 logements locatifs neufs et 128 logements en accession entre 2018 et 2020.

Nous gardons la perspective d'une production de 125 logements locatifs et 50 logements en accession par an pour la suite.

C'est un investissement prévisionnel total de 223 M€ pour le locatif et de 75 M€ pour l'accession

- **Les objectifs de démolition sont limités aux engagements déjà pris** : Logecos, Bois Joli, Serpolière dans le cadre de la rénovation urbaine, rue du Gal Cartier et Villa Gravier pour les opérations en diffus.

Le tout représente un investissement de 500 M€ en 10 ans soit 50 M€ par an pour le logement social, le territoire et l'économie locale.

2. Les nouvelles modalités de financement de ces investissements : (écarts avec PMT initial)

L'équation à résoudre était de financer 100 M€ supplémentaires avec 38 M€ de fonds propres en moins ponctionnés par l'Etat. Plusieurs leviers ont été actionnés :

- **Les mesures financières : une économie d'annuité globale de 13 M€ sur les 10 ans.**
 - Sur le patrimoine actuel, réaménagement de la dette, gel du Livret A et modération du taux sur le long terme,
 - Sur les investissements à venir : recours aux nouveaux prêts de la CDC en substitution des fonds propres, allongement des durées d'emprunt pour les réhabilitations lourdes et les restructurations,
- **Les économies de structure : une économie globale de 7,5 M€ sur les 10 ans**
 - Un gel de la masse salariale à charge, normalement facilité par les baisses de charge attendues avec un renforcement de l'automatisation de certaines activités,
 - Un équilibre de nos prestations internes et externes facturés dès 2020,
 - Une réduction de la durée du cycle de relocation,
 - Un gel des frais de maintenance à partir de 2020 compte tenu de la livraison des premières réhabilitations lourdes.
- **Un dynamisme des recettes de loyer et des ventes**
 - Poursuite et généralisation du loyer à la relocation au loyer conventionnel, rappelons ici que le loyer plafond de la moitié de notre patrimoine est en dessous du loyer plafond PLAi,
 - Augmentations des loyers négociées après les réhabilitations lourdes comme actuellement et re conventionnement des logements restructurés. Le tout représente 6,5 M€ de recettes supplémentaires
 - Baisse de la vacance entre 2 locataires : + 1,5 M€ sur la période
 - Augmentation progressive des ventes HLM de 35 à 50 par an : + 11 M€
- **Un autofinancement net dégradé de 11,5 M€ et un potentiel financier en fin de période dans les standards de prudence mais diminué de 7,0 M€ par rapport au précédent PMT.**

En résumé le refinancement du Plan de Développement à 10 ans s'opère de la façon suivante :

- **Sans augmentation des loyers pour les ménages en place mise à part l'augmentation annuelle légale - 1,25% pour 2019 – c'est-à-dire moins que l'inflation, et les réévaluations après réhabilitation.**
- **Sans baisse de la maintenance courante,**
- **Sans renoncement à aucun des investissements programmés.**
- **Avec une baisse du potentiel financier raisonnable en fin de période.**



Cristal Habitat

ENGAGÉ POUR VOS PROJETS

Cristal Habitat est une entreprises publique locale chargée d'une mission d'intérêt générale au service de la politique de l'habitat et du développement économique du territoire. Avec un programme de 400 M€ d'investissement en 10 ans, Cristal Habitat mène un projet au service de Grand Chambéry :

- Redévelopper la production de logements locatifs sociaux au sein d'une offre mixte
- Améliorer la qualité de service aux locataires et nous adapter aux séniors
- Développer l'immobilier économique, commercial et de services en phase avec le dynamisme de la ville et l'agglomération
- Développer l'accession sociale à la propriété dans le patrimoine existant et en neuf
- Etre moteur du renouvellement urbain de Bellevue, du Biollay et des Hauts de Chambéry

Notre situation à la fin 2016



UNE CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE LONG TERME POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

UNE CAPACITÉ D'INTERVENTION GLOBALE DANS TOUS LES DOMAINES DE L'IMMOBILIER



Contact :
César COUTURIER
Directeur de la Communication, de l'Information et de la Logistique
direction_communication@cristal-habitat.fr
04 79 71 99 99
1 place du Forum
73025 Chambéry cédex