

EMBELLIR ET DYNAMISER LE CŒUR DE VILLE DE CHAMBERY

Lauréate du dispositif Cœur de Ville, lancé par le gouvernement en mars 2018, la ville de Chambéry a engagé un programme global de dynamisation du centre-ville. Le plan s'articule autour de cinq axes ⁽¹⁾, dont la réhabilitation-restructuration de l'habitat.

Cristal Habitat, partenaire de la politique d'habitat et du logement de la ville de Chambéry, s'est engagé à amplifier ses investissements dans le centre ancien pour améliorer l'offre locative et lutter contre le mouvement spéculatif, de plus en plus important, de création et de location de petits logements proposés à des loyers disproportionnés. Il s'agit, aussi, de participer à la rénovation d'ensembles immobiliers vétustes.

A l'automne 2019, Cristal Habitat a acquis un immeuble sous arrêté de péril ordinaire depuis l'été 2018, suivi d'un arrêté de péril imminent en mai 2019. Le petit ensemble compte quatre logements dont l'entrée est située rue des Lauriers et deux commerces dont les vitrines donnent sur le faubourg Montmélian. Les logements sont en relativement bon état mais leur entrée menace de s'effondrer. Le projet prévoit la démolition et la restructuration des accès des logements, la remise en conformité des parties communes. Trois logements de type 2 (environ 30 m²) et un logement en duplex (T3-T4, 71 m²) seront remis en état ou restructurés puis proposés à la location.



Le bâtiment et surface commerciale avant travaux



Perspective du projet

Les deux petites cellules commerciales seront réunies pour créer un ensemble de 58 m². Après travaux, le futur locataire pourra débiter son activité dans un établissement aux normes.

En amont des travaux, le travail de Cristal Habitat a consisté à négocier avec les différents propriétaires afin de maîtriser l'ensemble des surfaces. « C'est de la dentelle, mais il est essentiel de pouvoir mener les travaux sans risquer qu'un copropriétaire ne ralentisse la démarche. L'objectif est de proposer des logements rénovés, de qualité, à des prix convenables.

Comme toutes les villes, Chambéry fait face à une pénurie de petits logements. Pour se loger, les jeunes couples et les personnes

vivants seules doivent parfois accepter des loyers élevés dans des ensembles plus ou moins bien rénovés. En s'engageant dans le dispositif Cœur de Ville, Cristal Habitat prend part à la lutte contre cette spéculation et participe à l'attractivité de quartiers moins prisés que d'autres. »

(1) Les cinq axes du dispositif Cœur de Ville : réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ; développement économique et commercial ; accessibilité, mobilités et connexions ; mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ; accès aux équipements et services publics.

Action Logement et la Banque des Territoire se mobilisent au côté de la Ville et de Cristal Habitat

L'acquisition et la rénovation des quatre logements de la rue du Laurier et des deux commerces du faubourg Montmélian s'élève à plus de 630 000 euros. Pour tenir ses engagements de bailleur social et maîtriser les futurs loyers, malgré l'importance du chantier (4 000 euros / m² rénové), Cristal Habitat a fait appel aux partenaires financiers du dispositif Cœur de Ville (Action Logement pour l'habitat, la Banque de Territoires pour les commerces). Une partie de l'aide prendra la forme de subventions, le reste des sommes sera financé par des emprunts de longue durée (50 ans, voire plus).

« Compte-tenu du coût élevé de cette opération en centre ancien, Cristal Habitat a sollicité des dérogations, pour obtenir une subvention plus élevée et pour pouvoir emprunter plus que ce que prévoient les différents seuils. Autrement, il est difficile de trouver un équilibre entre une rénovation de qualité et des loyers abordables », explique-t-on au sein de Cristal Habitat.

En s'engageant à hauteur de 1 100 euros / m² au lieu de 1 000 euros / m² et en acceptant de dépasser le plafond de 75 000 euros de prêt, Action Logement permet au projet de devenir réalité. Cristal Habitat, sur ses fonds propres, la ville et l'agglomération complètent le financement de cette opération dont l'ingénierie financière innovante servira pour mener à bien d'autres projets.

À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 51 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Plus d'informations sur : www.actionlogement.fr - @ActionLogement

Nous sommes au service de chacun pour le bénéfice de tous.

Location, vente, construction, aménagement, gestion, chaque jour, nous allions performance et responsabilité sociale et environnementale

Expérimenté et engagé

–Depuis près de 100 ans, notre engagement quotidien, auprès des habitants, des professionnels et des élus de Grand Chambéry fonde notre expérience, notre expertise et notre fiabilité sur le terrain.

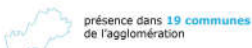
Utile et responsable

Nous proposons des solutions efficaces et durables, qu'il s'agisse de logements ou de locaux professionnels. Tous les bénéfices générés sont réinvestis dans le territoire, et profitent pleinement aux habitants et aux entreprises.

Proche et inventif

C'est notre capacité à écouter qui nous permet de prendre en compte les besoins et les exigences de chacun, et de trouver les solutions les plus adaptées.

Notre situation à la fin 2020



UNE CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE LONG TERME pour le développement du territoire

UNE CAPACITÉ D'INTERVENTION GLOBALE dans tous les domaines de l'immobilier et de l'aménagement



** Extrait de l'enquête de satisfaction 2020 réalisée par un organisme indépendant auprès d'un échantillon représentatif de 1 297 locataires choisis selon la méthode des quotas.

Cristal^h en quelques chiffres...



11 EHPAD / MAPAD
6 résidences pour personnes handicapées
9 résidences étudiantes
6 hébergements d'urgence
3 résidences pour saisonniers ou jeunes travailleurs



Des loyers attractifs

360 €/mois
de loyer moyen d'un T3 hors charge

53% de bénéficiaires d'APL | **91%** des loyers pratiqués inférieurs au plafond PLAI

des loyers pratiqués inférieurs en moyenne de 7,8% au loyer plafond conventionnel

CONTACT PRESSE

César Couturier
Directeur de la communication,
de l'information et de la logistique

Tél. 04 79 71 99 93- / 06 38 14 51 49
direction_communication@cristal-habitat.fr