



VENTE HLM

CONVENTION DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Entre :

La Commune de Saint-Baldoph, représentée par Christophe Richel, maire,

Et

La société Cristal Habitat, Société d'Economie Mixte Locale au capital de 15.616.513 €uros, dont le siège social est situé 1 place du Forum à CHAMBERY (73000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 747 020 345, représentée par Monsieur Nicolas GIGOT, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Et

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry, représentée par Thierry Repentin, vice-président, dûment habilité à cet effet en vertu de la décision du bureau communautaire n° du 4 novembre 2021,

Exposé

En application de la loi et de la Convention d'Utilité Sociale signée entre l'Etat, Grand Chambéry et Cristal Habitat, des objectifs de vente de logements locatifs sociaux ont été contractualisés, notamment pour que Cristal Habitat puisse poursuivre le développement de l'offre locative sociale neuve grâce à la mobilisation des fonds propres nécessaires à leur financement et pour faciliter le parcours résidentiel de ses locataires.

Pour réaliser ses objectifs de vente, Cristal habitat a prévu de mettre en vente à ses locataires une partie du programme « Le Pré Rond 1 » représentant 25 logements locatifs sociaux, ce dès 2021-

2022, et le programme « Le Rond-Point » représentant 18 logements à l'horizon 2025-2026. Le programme « le Pré Rond 1 » a été entièrement réhabilité en 2017.

La Commune de Saint-Baldoph souhaite que les locataires du « Pré Rond 1 » et du « Rond-point » puissent bénéficier de la possibilité d'acquérir leur logement.

Elle compte au dernier recensement (1^{er} janvier 2020) une population de 2 902 habitants. Elle n'est donc pas concernée par l'obligation de mixité sociale prévue par la loi SRU.

Pour autant, compte tenu de son rythme de développement, la Commune pourrait dépasser le seuil de 3 500 habitants dans les années à venir et ainsi être tenue d'atteindre une proportion de logements locatifs sociaux de 20% par rapport à l'ensemble de ses résidences principales. A ce jour, la Commune de Saint-Baldoph compte sur son ban communal 277 logements comptabilisés au titre de la loi SRU pour un parc de résidences principales de 1 218 logements, soit un taux de 22,7%.

Même si les logements HLM seront comptabilisés encore 10 ans après leur vente dans le décompte de la loi SRU, la Commune souhaite se préparer au mieux à l'application de cette loi.

Tenant compte de ce contexte, le PLUi HD valant Programme Local de l'Habitat a fixé pour objectif à la commune de Saint-Baldoph de conserver au minimum 20% de logements sociaux et de tendre vers 25% de logements sociaux. Afin d'y participer, des objectifs de mixité sociale ont été fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et des secteurs de mixité sociale sont appliqués dans certaines zones.

Compte-tenu de ces perspectives, et en tenant compte des objectifs du PLUi HD, la Commune souhaite, en partenariat avec Grand Chambéry compétente en matière d'urbanisme et d'habitat dans l'agglomération, prévoir la reconstitution de l'offre locative sociale implantée dans la Commune dans une proportion d'un logement locatif social créé pour un logement locatif social vendu.

La présente convention établit le cadre de reconstitution de l'offre locative sociale et les engagements des parties pour y parvenir.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

1. Objectifs partagés :

La vente effective aux locataires des logements locatifs sociaux à Saint-Baldoph démarrera :

- En 2021-2022 pour les 25 logements du Pré Rond 1
- En 2025-2026 pour les 18 logements du Rond-Point

Ce sont donc à terme de 10 ans quelques 43 logements HLM qui pourront être vendus aux locataires.

En annexe 1 figure le rythme prévisionnel de vente effective des logements HLM fondé sur l'expérience acquise en la matière par Cristal Habitat et les autres bailleurs sociaux qui pratiquent la vente HLM.

Pour reconstituer cette offre locative sociale vendue et permettre ainsi de maintenir et développer la capacité de la Commune de Saint-Baldoph à accueillir des familles modestes en location, la Commune de Saint-Baldoph et Cristal Habitat se fixent conjointement comme objectif de trouver dans la Commune les disponibilités foncières non bâties et bâties support à la réalisation de 43 logement locatifs sociaux supplémentaires avec une charge foncière à financer par Cristal Habitat entre 150 et 200 €/m² de surface de plancher (valeur septembre 2021).

2. Modalité du partenariat :

Le PLUi HD approuvé fin 2019 fixe dans la Commune les périmètres de projets et des constructibilités cibles. En plus de ces périmètres, la Commune et Cristal Habitat coopèrent à un projet de requalification du centre bourg marchand pour y renforcer les fonctions commerces, services et logements et y réaliser une continuité bâtie et mode doux vers le quartier de « Pré Rond ».

Au sein de ces secteurs à projets, qui sont repris en annexe 2, la Commune s'engage à proposer à Cristal Habitat des constructibilités équivalentes à 43 logements et ce dans les cinq années de la mise en vente de chaque immeuble.

Cristal Habitat s'engage :

- à réaliser ou participer au moins pour moitié à la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires au cadrage des opérations correspondantes sur lesquelles la Commune l'aura sollicité ;
- à acquérir les terrains ou droits à construire correspondants entre 150 € et 200 €/m² de surface de plancher après autorisation d'urbanisme pour les logements locatifs sociaux à réaliser ;
- à porter des terrains pour le compte de la Commune pendant les études pré-opérationnelles ;
- à investir en fonds propres en moyenne 35 000 € par logement neuf ou acquis et amélioré en logement locatif social.

Grand Chambéry s'engage :

- à étudier la conformité des projets au regard des dispositions du PLUi HD et à accompagner la préparation du dépôt de permis de construire via son groupe de travail sur les opérations d'aménagement ;
- à accompagner la réalisation de ces opérations en apportant son dispositif de garanties d'emprunt et à délivrer les agréments et financements de l'Etat en tant que délégataire des aides à la pierre, sous réserve de conformité des dossiers avec la réglementation en vigueur.

3. Durée de la convention :

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa signature. Elle pourra être prolongée d'une durée de cinq ans avec l'accord des parties.

4. Animation du partenariat :

La Commune de Saint-Baldoph, la Communauté d'agglomération Grand Chambéry et Cristal Habitat feront ensemble une évaluation périodique de la mise en œuvre des objectifs décrits à l'article 1, et ce au moins une fois par an.

Fait en deux exemplaires originaux,

A....., le.....

Pour la Commune de Saint-Baldoph

Pour Cristal Habitat

Christophe RICHEL
Maire

Nicolas GIGOT
Directeur Général

Pour la Communauté d'Agglomération Grand Chambéry

Thierry REPENTIN
Vice-Président chargé de l'habitat et du foncier associé

Annexes :

1. *Rythme prévisionnel de vente effective des logements HLM*
2. *Secteurs à projets*