



**Convention pour le renouvellement urbain et l'introduction de mixité sociale dans les quartiers « Les Hauts de Chambéry » et « Le Piochet » sur la commune de Chambéry**

**PROJET V3 - septembre/2024**

**Entre**

La commune de Chambéry,

L'agglomération de Grand Chambéry,

Action Logement Services,

L'État,

**Et**

La Société d'Économie Mixte, Cristal Habitat,

**Préambule :**

Le quartier des Hauts de Chambéry a été retenu en 2015 au titre de la géographie prioritaire définissant les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV). Il apparaît toujours dans la dernière révision de celle-ci effective depuis début 2024, dans laquelle est venu s'ajouter le quartier du Piochet situé en périphérie du QPV. La forte concentration du parc social dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville crée une forte ségrégation socio-spatiale à l'échelle de l'agglomération de Grand Chambéry.

Cristal Habitat, bailleur social, détient 8572 logements familiaux dont 8491 conventionnés représentant 2/3 du parc social de l'agglomération de Grand Chambéry. 42% de celui-ci est situé sur les deux QPV (Hauts de Chambéry et Biollay-Bellevue)<sup>1</sup>, détenus par ailleurs à 95% par Cristal Habitat. Sur le parc de Cristal Habitat, il est constaté des loyers

---

<sup>1</sup>Étude des impacts du re-conventionnement du parc locatif dans le cadre de la réhabilitation / seconde vie des bâtiments effectuée pour le compte de Cristal Habitat en 2023 – HTC

inférieurs d'1€/m<sup>2</sup> par rapport aux autres bailleurs du territoire et une occupation sociale plus précaire, avec 19 % de sous-occupation.

Sur les quartiers, le parc de logements sociaux se caractérise par son ancienneté, sa répartition typologique très marquée par les grands logements, et son manque d'attractivité. Le patrimoine social des Hauts de Chambéry n'ayant pas fait l'objet de réhabilitations lourdes durant plusieurs années, il est apparu déterminant de restructurer et requalifier le parc existant pour répondre à la demande, tant en termes de typologie que de confort et de qualité d'usage. Cet objectif a été inscrit dans la convention établie au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain signée en février 2020.

Plus précisément, le projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry prévoit de transformer 145 grands logements (T4 et plus) en 291 logements (T1bis, T2 et T3). Cristal Habitat affiche par ailleurs une ambition forte de requalification de l'intégralité de son parc et a ainsi engagé une réhabilitation lourde pour les 244 logements du Piochet en répondant à l'Appel à manifestation d'intérêt Massiréno lancé dans le cadre du Plan de relance en 2021.

Le projet de rénovation urbaine et sociale vise à modifier, sur le long terme et de manière définitive, l'occupation sociale actuelle des quartiers des Hauts de Chambéry et du Piochet en mettant en œuvre un politique de peuplement plus diversifiée.

#### **Les parties décident :**

Considérant l'ambition de la convention NPNRU affichant la restructuration du parc de logements de Cristal Habitat sur les Hauts de Chambéry et la nécessité d'introduire de la mixité sociale sur le quartier,

Considérant que Cristal Habitat porte à lui seul la majorité du parc très social de l'agglomération de Grand Chambéry et du département de la Savoie et qu'il en supporte les coûts, notamment en matière de réhabilitation et au regard du faible potentiel de loyers supplémentaires à générer à long terme par ce patrimoine existant,

Considérant la nécessité d'introduire de la mixité sociale au sein d'un parc très social et ainsi répondre aux objectifs de la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,

Considérant l'étude lancée en 2023 par Cristal Habitat démontrant que son parc dispose d'une large capacité d'accueil des ménages du premier quartile et que celle-ci ne sera pas remise en cause par un projet de refonte des loyers et plafonds de ressources de certains logements, en vue de diversifier le parc avec tous les types de conventionnement du logement social existants actuellement,

**Les parties décident d'accompagner Cristal Habitat pour la réhabilitation lourde de plusieurs immeubles des quartiers « Les Hauts de Chambéry » et « Le Piochet » en lui permettant de refondre à titre expérimental les plafonds de loyers des logements restructurés et réhabilités en PLAI, PLUS et PLS et les plafonds de ressources des ménages qui en découlent, de modifier en conséquence les conventions APL qui seront applicables aux logements nouvellement mis en gestion et à chaque nouvel entrant après livraison, selon les modalités définies ci-dessous.**

## Article 1 : Périmètre de la convention

La présente convention concerne exclusivement les quartiers prioritaires « Les Hauts de Chambéry » et « Le Piochet » et plus spécifiquement les 5 programmes de logements locatifs sociaux mentionnés ci-dessous

- ⑩ Programme « Lozières » : 95 logements
- ⑩ Programme « Fontanettes » : 90 logements
- ⑩ Programme « Les Granges » : 49 logements
- ⑩ Programme « Les Grandes Côtes » : 277 logements
- ⑩ Programme « Le Piochet » : 244 logements

La réhabilitation des 4 premiers immeubles est inscrite dans la convention signée avec l'ANRU en février 2020. Celle-ci s'inscrit dans un ensemble plus large de six ensembles immobiliers, ciblés pour y pratiquer de la restructuration typologique par « déconstruction » de grands logements en plus petites unités telle que suivant :

Nom du programme	Nombre de logements initial	Nombre de logements réhabilités	Nombre de logements « déconstruits »	Nombre de nouveaux logements créés restructurés	Nombre total de logements
Lozières	80	65	15	30	95
Fontanettes	72	51	21	39	90
Les Granges	38	29	10	20	49
Les Grandes Côtes	248	219	29	58	277
<i>Peupliers Argentés*</i>	240	200	40	84	284
<i>Dent de L'ours*</i>	91	61	30	60	121
Total	769	625	145	291	916

(\*) : Ces deux programmes ne sont pas compris dans le périmètre de la présente convention. L'opération de Dent de l'Ours est achevée et l'opération des Peupliers Argentés n'est envisagée qu'à moyen terme 2027/2028.

L'opération portant sur « Le Piochet » s'inscrit quant à elle dans le cadre de l'AMI Massiréno lancé en 2021 par l'État et porte sur 244 logements qui, s'ils ne font pas l'objet d'une restructuration, connaissent une réhabilitation lourde qui modifie l'organisation de la cellule des logements et de leurs espaces extérieurs privatifs.

## Article 2 : Objet de la convention

Comme exposé en préambule, le projet de rénovation urbaine des quartiers « Les Hauts de Chambéry » et « Le Piochet » vise à modifier, sur le long terme et de manière définitive, l'occupation sociale actuelle du parc de logements en mettant en œuvre une politique de peuplement plus diversifiée.

Les parties conviennent d'adosser cette politique de peuplement à la refonte des loyers sur les immeubles mentionnées à l'article 1 (à l'exception du programme des Peupliers Argentés) et par là permettre la réalisation de projets de réhabilitation ambitieux.

La refonte des loyers/plafonds de ressources est envisagée comme suit :

Nom du programme	Nombre total de logements	PLAI	PLUS	PLS	% PLAI	%PLUS	%PLS
Lozières	95	32	33	30	34 %	35 %	32 %
Fontanettes	90	25	26	39	28 %	29 %	43 %
Les Granges	49	14	15	20	29 %	31 %	41 %
Les Grandes Côtes	277	109	110	58	39 %	40 %	21 %
Le Piochet	244	85	123	36	35 %	50 %	15 %

Pour ces 5 programmes de logements, les conventionnements HLMO et PLA sont donc modifiés en PLAI, PLUS et PLS. Les loyers déterminés par la convention APL sont des loyers plafonds, ainsi, il appartient au bailleur de déterminer le loyer à appliquer dans la limite du plafond pour accompagner de manière progressive la démarche.

Le conventionnement APL des autres programmes présents sur le quartier « Les Hauts de Chambéry » reste inchangé (conventionnement HLMO et PLA).

### **Article 3 : Champ d'application**

Le loyer des locataires titulaires d'un bail avant la fin des travaux de réhabilitation n'est pas impacté par la refonte des loyers mentionnée à l'article 2. Exceptionnellement, les réhabilitations des résidences Lozières et Fontanettes étant achevés en travaux, les logements restructurés ont été mis en location. Ces attributions n'ont pas fait l'objet de refonte des loyers mentionnée à l'article 2.

Les nouveaux loyers ne s'appliquent que pour les nouveaux locataires entrants à compter du procès-verbal des opérations préalables à réception des travaux de réhabilitation de chaque logement.

Pour les locataires en place au moment de la réhabilitation, les loyers actuels sont augmentés dans le cadre et la limite du plafond du conventionnement APL en vigueur et sur la base de la concertation locative négociée à chaque programme de réhabilitation.

Pour les ménages relogés pour les besoins techniques de l'opération de restructuration, une attention particulière est portée à l'évolution de leur taux d'effort financier conformément aux engagements pris dans la convention ANRU.

L'avenant au conventionnement APL n'est pas assorti d'agréments de logements locatifs sociaux.

## **Article 4 : Engagements réciproques relatifs à la refonte des loyers**

### **4.1 - Actualisation de la Convention d'utilité sociale**

L'État s'engage à valider l'inscription dans la CUS de Cristal Habitat des nouvelles modalités de loyers pour les immeubles cités en article 1.

### **4.2- Actualisation des conventions APL et des loyers**

L'État et Grand Chambéry s'engagent, chacun dans leur périmètre de responsabilité, à actualiser les conventions APL des immeubles mentionnés à l'article 1 par voie d'avenants et sur la base de la surface utile (SU) et de la répartition des typologies de conventionnement mentionnées à l'article 2, en se conformant aux cadres existants dont la convention d'utilité sociale en vigueur.

Les nouveaux plafonds de ressources et de loyers seront appliqués au fur et à mesure de la libération des logements et sur la durée de la convention APL.

L'augmentation maximale des loyers se conformera aux dispositions de l'article L 445-3 du CCH.

### **4.3- Droits de réservation**

Le bailleur procédera le cas échéant par avenant à l'actualisation des droits de réservation annuels fixés dans le cadre des conventions de réservation en flux des logements sociaux relevant des différents réservataires conclues en application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et des articles L441-1 et R.441-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation avec chaque réservataire. Ces nouvelles conventions ou avenants seront communiquées à la DDETSPP.

## **Article 5 : Informations des représentants élus des locataires**

Le bailleur Cristal Habitat s'engage à informer en Conseil de concertation locative les représentants élus des locataires sur le processus de la présente convention, son périmètre et son caractère progressif, préalablement à sa signature par les parties.

## **Article 6 : Suivi de la mise en œuvre du dispositif expérimental**

Afin d'assurer dans la durée la bonne mise en œuvre de la politique de peuplement déployée sur le patrimoine de Cristal Habitat mentionné à l'article 1, les parties conviennent de mettre en place un comité de pilotage comprenant les membres permanents suivants : la ville de Chambéry, l'agglomération de Grand Chambéry, les services de l'Etat, Action logement et le bailleur.

A ces partenaires institutionnels, s'ajoute tout autre interlocuteur susceptible d'impacter directement ou indirectement la politique de peuplement du quartier.

Ce comité de pilotage (COFIL) se réunit à minima une fois par an avant le 31 mars de l'année N+1 afin de procéder à un suivi régulier des objectifs fixés à chaque réservataire tels que définis à l'article 4.3. et de l'évolution progressive de la population sur le quartier.

Cristal Habitat fournira un bilan des attributions réalisées n-1 sur les résidences identifiées à l'article 2 portant sur la composition familiale, les ressources, l'activité socio-professionnels des nouveaux entrants.

Pour le COFIL, le bailleur s'appuiera sur le bilan des attributions en

flux du volume annuel au cours de l'année écoulée conformément aux conventions de réservation en flux des logements sociaux relevant des différents réservataires conclues en application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et des articles L441-1 et R.441-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Cristal Habitat pourra s'appuyer sur la Charte partenariale de gestion en flux des contingents de réservation signée le 22 septembre 2023, et plus spécifiquement sur l'article 10 précisant les modalités d'établissement du bilan annuel détaillé des attributions.

Ce bilan pourra comporter en outre une analyse sur les évolutions des consommations d'énergie de chauffage pour chaque immeuble concerné après réhabilitation dans le cadre de la présente convention.

#### **Article 7 : Calendrier prévisionnel**

À compter de la signature de la présente convention, les parties s'engagent à mettre en œuvre les avenants des conventions APL des résidences concernées et à la mise en place des dispositions relatives à leur déploiement et leur suivi.

#### **Article 8 : Durée et clause de revoyure et de sortie**

La convention est établie pour une durée de dix ans renouvelables par tacite reconduction sauf dénonciation expresse par l'une des parties six mois avant son échéance. Toute modification concernant la ventilation des typologies de conventionnement (répartition entre PLAI, PLUS et PLS) fera l'objet d'un avenant.

En dehors du périmètre prédéfini en préambule, les parties s'engagent à se rencontrer pour évaluer la pertinence d'extension du dispositif par voie d'avenant sur d'autres programmes inscrits dans la convention ANRU, notamment sur le site Peupliers Argentés mentionnés devant faire l'objet d'un programme de restructuration typologique similaire aux autres résidences de la convention.

En cas de non-respect des engagements pris par une des parties signataires de la présente convention, toutes les parties peuvent se réserver le droit de la dénoncer ou de mener toute action utile visant à la mise en œuvre des objectifs fixés par celle-ci.

En date du .....

Monsieur le Maire de Chambéry,

Monsieur le Vice-président de Grand Chambéry,

Monsieur le Directeur Régional  
d'Action Logement Services

Monsieur le Directeur Général de  
Cristal Habitat,

Le Préfet