

## ANNEXE 1

### DISSOLUTION DE CHAMBÉRY ALPES HABITAT – OFFICE PUBLIC D'HLM CONVENTION PORTANT SUR L'UTILISATION DE L'EXCÉDENT DE LIQUIDATION DE L'OPH

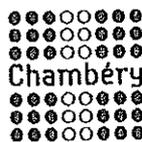
Entre les soussignés :

- L'ÉTAT, représenté par Denis LABBÉ, préfet du Département de la Savoie
- CHAMBÉRY MÉTROPOLE devenue CHAMBÉRY MÉTROPOLE CŒUR DES BAUGES, Intercommunalité de rattachement, représentée par Xavier DULLIN, président dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2016,
- La Ville de CHAMBERY, représentée par son maire, Michel DANTIN dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2016
- la SAIEM de Chambéry devenue CRISTAL HABITAT, représentée par son directeur général, Nicolas GIGOT autorisé par le Conseil d'Administration réuni le 13 décembre 2016

Il a été convenu ce qui suit :

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu le décret n° 2017-776 du 4 mai 2017 portant dissolution de l'office public de l'habitat Chambéry Alpes Habitat ;
- Vu la délibération du conseil d'administration de la SAIEM de Chambéry du 13 décembre 2016 ;
- Vu la délibération de la Ville de Chambéry du 19 décembre 2016 ;
- Vu la délibération de Chambéry Métropole du 21 décembre 2016 ;

*Handwritten signature and initials*  
1



## 1. EXPOSÉ DES MOTIFS

### Histoire et contexte du rapprochement.

Depuis vingt-cinq ans, Chambéry Alpes Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH), et la SAIEM de Chambéry, Société d'Économie Mixte (SEM), qui portent ensemble les 2/3 des logements locatifs sociaux situés dans l'Agglomération et 95 % des logements locatifs sociaux des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, ont progressivement mutualisé leurs fonctions stratégiques, opérationnelles et de gestion courante.

Ainsi :

- en 1991, une Direction Générale commune est mise en place,
- en 1992, l'Accueil Locatif Logements (ALL) est créé pour une gestion commune de la demande de logements,
- en 2005, l'ensemble du personnel des deux organismes est mutualisé au sein d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE) et d'une Unité Économique et Sociale (UES), à l'exception des agents de proximité attachés aux immeubles et refacturés dans les charges locatives,
- en 2009, une Présidence commune est mise en place.

Par ces étapes, et avec le conventionnement avec l'État en logement locatif social de la presque totalité du patrimoine résidentiel de la SAIEM, les gouvernances successives ont reconnu et acté le fait que les deux organismes ont pour l'essentiel la même activité sur le même territoire, activité de Service d'Intérêt Économique Général.

À ce jour, les patrimoines des deux organismes sont développés et gérés à l'identique par le même personnel. Le maintien des deux entités juridiques n'est plus justifié et les deux identités n'ont plus de sens. Il est donc opportun de terminer le processus de rapprochement par une consolidation.

Pour autant les deux organismes ont des structures, des statuts et des cadres de référence différents.

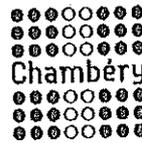
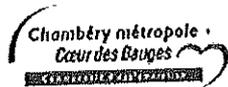
Au plan des périmètres d'activité, la SAIEM de Chambéry développe et gère pour 15 % de son activité un patrimoine immobilier professionnel, tertiaire et commercial que Chambéry Alpes Habitat n'a pas le droit de développer.

Au plan des structures, l'OPH est un Établissement Public Industriel et Commercial sans capital, et la SEM locale une Société Anonyme à capital majoritairement public.

Aussi le seul moyen pour réunir et consolider les deux entités est de procéder à un transfert intégral de la branche d'activité sous la forme d'une vente en bloc de Chambéry Alpes Habitat à la SAIEM de Chambéry ainsi que des différents éléments composant ladite branche.

Cette cession porte non seulement sur le patrimoine immobilier proprement dit, mais aussi sur l'ensemble des biens meubles, contrats et engagements divers qui figurent actuellement dans le patrimoine de Chambéry Alpes Habitat, qui seront repris par la SAIEM de Chambéry.

À l'issue de cette consolidation, la SAIEM devient l'organisme de logement social de référence du territoire de l'Agglomération.



Rattachement préalable à l'intercommunalité compétente en matière d'habitat.

La compétence habitat est transférée de la Ville de Chambéry à l'Agglomération Chambéry Métropole depuis plusieurs années.

Les dernières lois ALUR, MAPTAM et NOTRe sont venues préciser certaines modalités de mise en œuvre de ces compétences transférées. Elles prévoient en particulier :

- le transfert de rattachement obligatoire des OPH communaux aux agglomérations dotées d'un PLH,
- la vente d'au moins 2/3 des actions des SEM communales aux agglomérations quand celles-ci sont compétentes sur les champs de l'objet social de la SEM.

Compte tenu de ce cadre législatif, les collectivités et les organes délibérants des 2 organismes ont décidé de procéder au transfert de rattachement des 2 organismes dès juin 2016. La consolidation des 2 organismes et donc la liquidation de l'OPH interviennent sous cette nouvelle gouvernance conformément à l'esprit de la loi.

**Inscription dans un projet social, urbain et patrimonial à 10 ans.**

Dans la logique de ce « rattachement », le Conseil d'Administration de l'OPH et celui de la SAIEM ont adopté le 18 décembre 2015 de nouveaux projets de société 2016-2025 adossés à des Plans Stratégiques de Patrimoine élaborés dans la même dynamique que le nouveau Contrat de Ville.

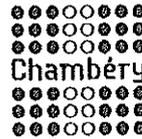
Pour l'OPH, il a notamment été rappelé que, de par son histoire et la constitution de son patrimoine depuis 1922, l'Office rend un service d'intérêt général indispensable au territoire et à ses habitants :

- ✓ En matière d'accès et de maintien dans le logement : propriétaire de la moitié du patrimoine locatif social de l'agglomération et notamment du plus ancien, l'Office est aujourd'hui pour beaucoup de demandeurs de logements modestes ou en situation de précarité, la première solution pour l'accès ou le maintien dans le logement.
- ✓ En matière de patrimoine bâti : avec un âge moyen de près de 40 ans, les immeubles propriétés de l'Office, même s'ils sont en bon état de maintenance et d'entretien, sont, pour les plus anciens, aujourd'hui décalés ou inadaptés aux exigences des locataires ou demandeurs actuels. C'est particulièrement vrai en matière de taille de logement, de typologie, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes âgées et de performance thermique.
- ✓ En matière de renouvellement urbain et de solidarité territoriale : avec plus de 60% des logements locatifs sociaux des quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'Office a une responsabilité prépondérante dans l'avenir patrimonial de ces quartiers et de leur gestion urbaine.

Aussi, dans ces 3 domaines, le projet stratégique à 10 ans décline des engagements précis et chiffrés sur ces trois missions d'intérêt général, représentant 226 M€ d'investissement (hors accession).

**Reprise et consolidation des engagements.**

Par le transfert de branche d'activité, la SAIEM reprend à son compte le projet stratégique de l'Office adossé au PSP ainsi que tous ceux signés avec les pouvoirs publics et la Collectivité. Elle a confirmé cet engagement par délibération de son Conseil d'Administration le 13 décembre 2016 (annexe 1).



Ainsi, au-delà des conventions et réservations attachées à chaque programme transféré, la SAIEM reprend à sa charge :

- ✓ la convention d'utilité sociale,
- ✓ le plan stratégique de patrimoine adopté le 18 décembre 2015,
- ✓ les conventions et protocoles relatifs aux projets urbains et notamment ceux portant sur le renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces engagements viennent s'ajouter aux siens propres dans le cadre de la consolidation.

Pour y faire face, sous l'autorité de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat Chambéry Métropole Cœur des Bauges et sous le contrôle du représentant de l'État dans le département, la SAIEM devenue Cristal Habitat aura besoin de disposer des fonds propres constitués par l'OPH au cours de ses 95 années d'existence. C'est l'objet même de la présente convention portant sur l'utilisation de l'excédent de liquidation de l'OPH.

#### **Adaptation de la gouvernance de la SAIEM.**

Compte tenu de la nouvelle responsabilité sociale, patrimoniale et urbaine que Cristal Habitat est appelée à assumer après la consolidation ci-dessus décrite, l'Assemblée Générale des Actionnaires réunie le 29 juin 2016 sur proposition de la Présidente Alexandra TURNAR et du Conseil d'Administration a procédé à la création de postes de censeurs au profit de l'État, la CAF et l'UDAF. De plus la Présidente s'est engagée à inviter à chaque CA de Cristal Habitat les administrateurs élus par les locataires de l'Office en plus de ceux représentant déjà la SAIEM et ce à partir du 1 janvier 2017 jusqu'aux nouvelles élections des représentants des locataires à la SAIEM.

Ces dispositions permettront aux parties prenantes historiques et impliquées dans les politiques de l'Habitat de participer aux décisions qui seront soumises au CA de la SAIEM après la consolidation.

Conformément à la loi, et mis à part le montant de la dotation initiale ayant servi à la création de l'OPH en 1922 qui revient à la collectivité de rattachement augmenté de l'indexation prévue par la loi dans la limite de vingt années, les signataires conviennent que la totalité de l'excédent financier issu de la liquidation de Chambéry Alpes Habitat sera consacrée au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logement social de l'Agglomération Chambéry Métropole Cœur des Bauges conformément aux modalités exposées dans la présente convention.

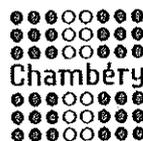
## **2. AFFECTATION DE L'EXCÉDENT DE LIQUIDATION**

### **2.1. DISSOLUTION DE L'OFFICE**

Consécutivement à la cession de son patrimoine et plus généralement de sa branche d'activité, le conseil d'administration de l'Office réuni le 13 décembre 2016 ainsi que sa collectivité de rattachement CHAMBÉRY MÉTROPOLE réunie en Conseil Communautaire d'Agglomération le 21 décembre 2016 ont demandé la dissolution de CHAMBÉRY ALPES HABITAT à compter de la signature du ou des actes de cession.

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, la dissolution de l'OPH Chambéry Alpes Habitat et sa mise en liquidation ont fait l'objet du décret du 4 mai 2017 susvisé, après avis du CRHH de la Région Auvergne Rhône-Alpes en date du 24 janvier 2017 et du Conseil Supérieur des HLM en date du 6 avril 2017, ce pour une prise d'effet au 1er juillet 2017.

*Handwritten signature and initials*



À compter de cette date le liquidateur administre l'OPH en vue de sa liquidation en lieu et place des organes de gouvernance antérieurs.

La Fédération des offices publics de l'habitat a été désignée par l'État en tant que liquidateur par arrêté du 4 mai 2017.

Une convention passée entre Chambéry Métropole Cœur des Bauges, et la Ville de Chambéry et Cristal Habitat prévoira les modalités pratiques de mobilisation et de prise en charge des moyens nécessaires au liquidateur pour les opérations de liquidation.

## 2.2. DÉTERMINATION DE L'EXCÉDENT DE LIQUIDATION

Le montant de l'excédent de liquidation sera déterminé à l'issue des opérations de liquidation.

Au jour de la signature de l'acte de cession de l'ensemble du patrimoine de l'OPH à la SAIEM l'excédent de liquidation est estimé à 54,4 M€. Ce montant peut être décomposé de la façon suivante :

- 30 M€ de « fonds propres » que l'OPH a consacré aux investissements réalisés ces 50 dernières années à la réhabilitation et au développement de son patrimoine et dont la liste figure en annexe. Ce montant figure au passif du bilan de l'OPH en face de l'actif immobilier existant et transféré,
- 24,4 M€ de réserves financières constituées pour couvrir les besoins en fonds propres destinés aux réinvestissements en réhabilitation et développement programmés dans le Plan Stratégique de Patrimoine adopté le 18 décembre 2015 et pour servir de « réserve de prudence » en face du patrimoine total des quelque 7600 logements et équivalents existants.

Vient en déduction de ce montant estimé une provision pour les moyens financiers nécessaires au liquidateur, afin qu'il soit en mesure de régler l'intégralité des charges et des dettes résultant de la liquidation.

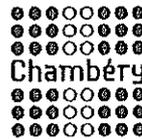
## 2.3. DESTINATION DES FONDs : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Conformément à l'article L. 421-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration de CHAMBÉRY ALPES HABITAT a délibéré le 13 décembre 2016 sur la proposition d'affectation de l'intégralité de l'excédent de liquidation, qui est estimé à 54,4 M€ sous réserve de la prise en compte du montant de la provision évoquée ci-dessus, à fin 2016, à son actuelle Intercommunalité de rattachement, à savoir Chambéry Métropole Cœur des Bauges.

Après que le liquidateur aura dressé le bilan final de l'état financier des comptes sous la forme d'un bilan de liquidation, il sera déterminé le montant précis de l'excédent de liquidation. La différence qu'il pourrait y avoir entre ce montant définitif et les 54,4 M€ estimés plus haut, sera affectée comme suit :

- ✓ si elle est positive, cette différence sera versée à Chambéry Métropole Cœur des Bauges pour abondement des crédits de l'Agglomération destinés au financement des opérations de développement et/ou de réhabilitation des logements locatifs sociaux,
- ✓ si elle est négative, Chambéry Métropole Cœur des Bauges sera amenée à combler cette différence pour solde de tout compte.

5 6  
5



Chambéry Métropole Cœur des Bauges s'engage, dans le délai de 3 mois à compter du jour où elle aura perçu du liquidateur le premier versement de 50 M€ de l'excédent concerné, à :

- contribuer à une augmentation réservée du capital social de Cristal Habitat à hauteur de 33,3 M€ valorisée en capital pour 6,3 M€ et en prime d'émission pour 27 M€ ; cet apport en fonds propres à Cristal Habitat sera fléché dans la résolution de l'assemblée générale extraordinaire comme devant être affecté par elle exclusivement au financement du logement social (construction, démolition, réhabilitation, restructuration des logements),
- verser à la Ville de Chambéry, commune de rattachement de l'OPH de 1922 à 2016, le montant de 16,7 M€ destinés à être consacrés par la Ville de Chambéry qui s'y engage, à la souscription à une augmentation de capital de Cristal Habitat valorisée en capital pour 3,15 M€ et en prime d'émission pour 13,55 M€ avec les mêmes exigences quant à l'affectation des fonds que ci-dessus,

Avec le solde de l'excédent de liquidation, Chambéry Métropole Cœur des Bauges s'engage à :

- affecter 3 M€ à titre de subvention d'investissement amortissable destinée à soutenir des opérations de réhabilitation et/ou de développement du patrimoine locatif social de Cristal Habitat dans l'Agglomération entre 2017 et 2020, ce, au fur et à mesure de l'agrément des opérations déposées par Cristal Habitat.
- verser à la Ville de Chambéry, 1,4 M€, qui correspondent à la dotation initiale actualisée conformément aux règles du code de la construction et de l'habitation, et qui sont, en droit, libre d'usage à l'initiative de la Ville de Chambéry. Néanmoins, la Ville de Chambéry s'engage à consacrer ce montant à l'accompagnement de l'opération de renouvellement urbain de la Cité de Bellevue dans ses champs de compétence ;

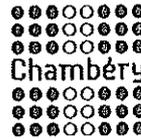
Cristal Habitat, signataire de la présente convention en sa qualité d'opérateur du logement social de l'agglomération chambérienne, s'engage à procéder à une émission de capital social réservée à ses deux actionnaires publics, à savoir Chambéry Métropole Cœur des Bauges et la Ville de Chambéry, à un prix correspondant à l'actif net non revalorisé de la société. La différence avec le prix nominal de l'action sera comptabilisée en prime d'émission.

La totalité des montants que Cristal Habitat percevra en provenance des versements issus de l'excédent de liquidation de l'OPH, quelle qu'en soit la qualification juridique, sera affectée conformément à la loi et aux principes ci-dessus évoqués au développement, à la démolition/reconstruction et au réinvestissement sur le patrimoine locatif social dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de son secteur agréé, en reprise des engagements que l'OPH avait pris devant ses parties prenantes par son Conseil d'Administration au titre de son projet de société approuvé lors de la séance du 18 décembre 2015.

Pour détailler son engagement d'affectation en fonds propres de ces montants dans la période 2016-2025, Cristal Habitat produit en annexe à la présente :

- a. La liste des principaux programmes immobiliers qui feront l'objet de travaux de réinvestissement entre 2016 et 2025 séquencée en 3 phases du PSP (annexes 1 et 1bis)
- b. Le programme de développement du parc de logements locatifs sociaux (annexe 2)
- c. La liste prévisionnelle des opérations de démolition/reconstruction (annexe 3)
- d. Le calendrier d'affectation des fonds propres à l'ensemble de ces opérations (annexe 4)

1/6  
h  
D



Par ailleurs la répartition des parts de capital entre les deux actionnaires publics, à savoir Chambéry Métropole et la Ville de Chambéry, sera conforme aux obligations légales découlant des transferts de compétences.

Les présents engagements constituent la convention visée par l'article L. 421-7-1 du code de la construction et de l'habitation précité.

### 3. NON-RESPECT DES OBLIGATIONS

L'attribution de l'excédent de liquidation à Chambéry Métropole Cœur des Bauges est soumise comme il vient d'être exposé à l'obligation pour ladite collectivité d'affecter l'intégralité de ces fonds au financement de la politique de logement social dans l'agglomération chambérienne, pour des opérations pouvant porter sur de nouveaux programmes de construction, de réhabilitation ou de restructuration de logements, conformément à son programme local de l'habitat.

Un contrôle annuel et a posteriori de l'affectation de l'excédent de liquidation sera mis en place.

En cas de non-respect du calendrier ci-dessus pendant deux exercices de suite, la convention pourra être adaptée par avenant entre les parties à la convention.

Cristal Habitat, destinataire final des fonds issus de l'excédent de liquidation, fera un compte-rendu annuel au représentant de l'État dans le département de l'affectation financière et comptable des fonds issus de la liquidation aux opérations de démolition, développement, réhabilitation et réinvestissement du secteur agréé effectuée dans l'année écoulée. Le représentant de l'État dans le département pourra demander toutes pièces ou information complémentaire dans le mois suivant la réception par ses services de ce compte-rendu. Ce compte-rendu sera annexé aux comptes annuels approuvés par le CA et certifié par les Commissaires aux Comptes.

### 4. MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE – GESTION DES FONDS

En application de la présente convention, il sera procédé à une avance de 50 M€ de l'excédent de liquidation à Chambéry Métropole Cœur des Bauges au plus tard au 30 septembre 2017 soit 3 mois après l'entrée en fonction du liquidateur.

Le solde sera versé à l'issue du travail de liquidation comme suit :

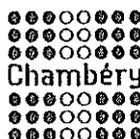
- pour la part des 4,4 M€ prévisionnels comme il est dit aux articles 2 et 5 de la présente,
- pour la part résiduelle issue du bilan final de liquidation, comme il est dit à l'article 2.3 de la présente.

### 5. RAPPEL DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Conformément aux dispositions ci-dessus, l'intégralité de l'excédent de liquidation sera versée à Chambéry Métropole Cœur des Bauges, collectivité de rattachement de l'Office dissout.

Chambéry Métropole Cœur des Bauges s'engage ensuite à procéder :

- Au versement à la ville de Chambéry d'une somme totale de 18,1 M€.
- À la souscription à l'augmentation de capital de Cristal Habitat à hauteur de 33,3 M€.
- À l'affectation de 3 M€ entre 2017 et 2020 à titre de subvention d'investissement amortissable destinée à soutenir des opérations de réhabilitation et/ou de développement du patrimoine locatif social de Cristal Habitat dans l'agglomération.



La ville de Chambéry s'engage à :

- Souscrire à l'augmentation de capital qui sera organisée par la société à concurrence de 16,7M€.
- Consacrer le montant de 1,4 M€ à l'accompagnement de l'opération de renouvellement urbain de la Cité de Bellevue dans ses champs de compétence.

Cristal Habitat s'engage à :

- Procéder à une émission de capital réservée à la ville de Chambéry et à Chambéry Métropole Cœur des Bauges pour les montants détaillés plus haut et dont la prime d'émission sera déterminée en fonction de l'actif net non revalorisé de la société,
- Affecter l'intégralité des fonds reçus, quels qu'en soient la nature, à l'usage exclusif du logement social et en particulier au développement des opérations listées en annexe dans le cadre de son PSP.

Ces versements pourront être effectués dans les meilleurs délais tel qu'il est dit à l'article 2.3, après acceptation par le liquidateur du versement de l'avance sur l'excédent de liquidation prévu à l'article 4.

#### 6. DURÉE DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention engage les parties pour une durée de 10 années à compter du 1er juillet 2017.

Elle pourra être prolongée par demande de l'une ou l'autre des parties notamment s'il est constaté que le montant définitif de l'excédent de liquidation n'était pas totalement affecté au développement, à la démolition/reconstruction ou au réinvestissement sur le parc locatif social de Cristal Habitat.

Fait à Chambéry

le 28 JUIN 2017

Pour l'État

Le préfet de la Savoie,

Denis LABBÉ

Pour Chambéry Métropole Cœur des Bauges

Le président,

Xavier DULUIN

Pour Cristal Habitat

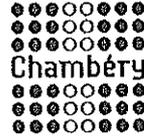
Le directeur général,

Nicolas GIGOT

Pour la ville de Chambéry

Le maire,

Michel DANTIN



## ANNEXE 1

### DISSOLUTION DE CHAMBÉRY ALPES HABITAT – OFFICE PUBLIC D’HLM CONVENTION PORTANT SUR L’UTILISATION DE L’EXCÉDENT DE LIQUIDATION DE L’OPH

M<sup>1</sup>  
A



Extrait du registre  
des délibérations  
du Conseil d'Administration  
Séance du 23 octobre 2015

Questions n° 5

**Plan Stratégique de Patrimoine - Orientations stratégiques et programmation des réhabilitations 2016-2025**

L'an deux mil quinze, le 23 octobre à 10 h 30, le Conseil d'Administration de CHAMBERY ALPES HABITAT, régulièrement convoqué, s'est réuni 1, place du Forum à Chambéry, lieu ordinaire de ses réunions, sous la Présidence de Madame Alexandra TURNAR.

Présents ou représentés :

Madame TURNAR, Présidente  
Monsieur BERTHET  
Madame BOCHATON  
Monsieur BOISSENIN-GRANDJEAN  
Monsieur CHARBONNIER  
Monsieur CLERC, ayant donné pouvoir à Madame BOCHATON  
Monsieur COLIN,  
Monsieur DANTIN, ayant donné pouvoir à Madame TURNAR  
Monsieur DUPASSIEUX  
Monsieur HAMADI  
Madame HERBINSKI  
Madame KOSKA  
Monsieur LEROY  
Monsieur NOEL  
Madame OLLAGNIER  
Madame REVERSAT  
Madame ROLLAND  
Madame ROUSSEAU  
Madame TOWNLEY, ayant donné pouvoir à Madame KOSKA



Excusés :

Madame FALCOZ  
Monsieur JEDDA  
Madame MANSUROGLU  
Monsieur ROLLE

Assistent à la réunion :

Madame MASSEGLIA, représentant Monsieur le Préfet  
Madame PAULHAC, représentant le Comité d'Entreprise

Les membres présents ou représentés se trouvant en nombre suffisant, l'Assemblée entre en délibération.

## 1. CADRAGE ET METHODE D'ELABORATION

Le dernier Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a été établi fin 2012 pour la période 2013-2015. Il prévoyait :

- ↳ des cibles techniques pour le gros entretien : sols, sécurité électrique, parties communes, ravalements,
- ↳ une priorisation pour le renouvellement des composants sur 800 logements en trois ans,
- ↳ une amélioration programmée pour 927 logements en trois ans,
- ↳ une moyenne de travaux par logement de 7 350 €.

A fin 2015, le bilan sommaire des réalisations et des écarts par rapport à la programmation initiale sont les suivants :

- ↳ un réinvestissement moyen de 4,1 millions d'euros par an sur le patrimoine existant,
- ↳ la réalisation d'environ la moitié des objectifs en amélioration
- ↳ l'achèvement des programmes lourds de démolition et résidentialisation dans le cadre de la rénovation urbaine soutenue par l'ANRU.

Au global, la priorité a été donnée à des travaux de grosse maintenance ou d'amélioration par tranche technique limitée.

La démarche que nous proposons dans ce nouveau PSP repose sur deux approches complémentaires :

- > *les besoins de travaux pour maintenir en bon état le parc localif : c'est le fil de l'eau,*
- > *les principales orientations pour chercher à l'améliorer et l'adapter au profil des demandeurs et aux attentes des locataires.*

C'est l'objet de ce nouveau PSP 2016-2025 qui s'établit en trois étapes :

- > *l'analyse du patrimoine localif familial existant,*
- > *les orientations stratégiques et programmatiques de réinvestissement sur les immeubles,*
- > *les perspectives de développement*

Ces étapes ont fait l'objet d'une large participation des salariés d'abord pour porter un regard partagé sur l'état technique des immeubles et évaluer leur attractivité, puis pour proposer d'une part les travaux jugés indispensables pour le maintien en bon état technique des immeubles –travaux dits "au fil de l'eau"- et d'autre part proposer des améliorations complémentaires selon cinq axes :

- *performance énergétique/économie d'énergie et donc de charges,*
- *accessibilité et adaptation aux personnes âgées,*
- *résidentialisation/sécurisation*
- *renouvellement des équipements intérieurs*
- *restructuration de la distribution des logements et des typologies.*

Des propositions collectives ont été faites en la matière selon la connaissance de la situation des immeubles et de leurs occupants.

La démarche a aussi associé les représentants des locataires au cours des Conseils de Concertation Locative des 30 juin, 30 septembre et 16 octobre 2015 lors desquels ont été discutés le mode de classement et son résultat, le programme des travaux et les niveaux de priorité.

## 2. ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE ET SEGMENTATION

A fin 2014, le patrimoine de CHAMBERY ALPES HABITAT présente les caractéristiques suivantes :

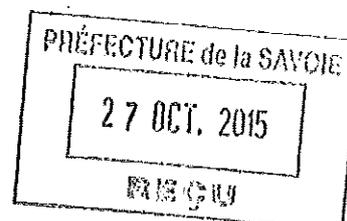
### ❖ Au plan physique et technique :

6 283 logements localifs familiaux répartis dans 199 groupes immobiliers

- ↳ dont 82 groupes de 20 logements et plus regroupant 5 519 logements, soit 88% des logements.
- ↳ 60 groupes de 5 à 19 logements regroupant 633 logements, soit 10 % des logements

répartis selon les typologies suivantes

- 10,2 % de T1
- 22,4 % de T2
- 32,7 % de T3
- 28,5 % de T4
- 4,7 % de T5
- 1,5 % de T6 et plus



Handwritten initials and a signature.

dont les modes de chauffage sont (en nb de logements) :

Urbain SCDC	3486
Chauff Coll Gaz	1521
Chauff Ind Gaz	412
Chauff Ind Electrique	304
Base chauffante élec+ appoint	226
Chauff Coll électrique	56
Chauff Ind Electrique + Solaire	52
Chauff Coll Fuel	30
Chauff Ind Gaz & Electrique ind	20
autres	165

❖ Au plan de l'occupation sociale

- 9 % de moins de 30 ans
- 22,6 % de plus de 65 ans
- 42,3 % de célibataires
- 11,4 % de couples sans enfants
- 21,9 % de parents isolés avec enfants
- 45,2 % de bénéficiaires de l'APL
- 59,7 % de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS
- 8,4 % de ménages dont les revenus dépassent les plafonds HLM
- 22,5 % de ménages sont en situation de sous-occupation (au moins 2 pièces de plus que de personnes)
- 11,6 % de ménages sont en situation de sur-occupation (au moins une pièce de moins que de personnes).

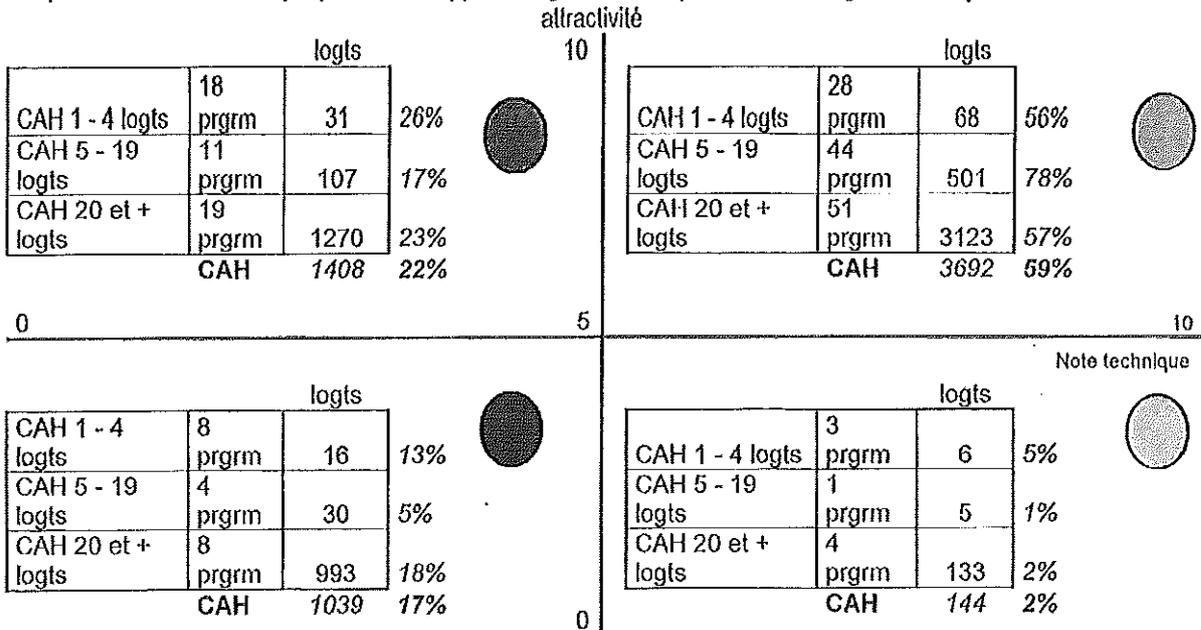
❖ Au plan économique

- un écart moyen de 10 % entre le loyer pratiqué et le loyer plafond conventionnel
- 73 % du patrimoine géré dont le loyer est inférieur au plafond PLAI
- un loyer moyen du T3 hors charges à 316 €/mois

Au-delà de ces caractéristiques statistiques, le patrimoine a été segmenté selon les axes de la qualité technique du bâtiment et de l'attractivité.

Chaque groupe a été noté (sur 10) à partir d'une quarantaine de questions portant sur les notions de qualité technique et d'attractivité, et de l'appréciation des équipes de terrain.

Le patrimoine de Chambéry Alpes Habitat apparait segmenté ainsi pour les 6 283 logements du patrimoine :



Par ailleurs une fiche d'identité du patrimoine a été réalisée pour chaque groupe donnant un ensemble de caractéristiques techniques, sociales, financières et structurelles des bâtiments.

*Handwritten marks: a stylized signature and the letters 'le' and 'B'.*

### 3. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE REINVESTISSEMENT DANS LES IMMEUBLES

Une fois l'état des lieux réalisé, le premier travail a été d'établir le programme de travaux « fil de l'eau » nécessaires au maintien en l'état du patrimoine sur les 10 prochaines années. Certains relèvent du gros entretien, comme par exemple un ravalement de façade, d'autres relèvent d'investissement tel le remplacement de chaudière ou la reprise d'une isolation extérieure...

Puis une réflexion a été menée sur les perspectives et les orientations stratégiques à 10 ans au-delà du simple maintien en l'état du patrimoine pour son amélioration, en particulier quand son attractivité a été jugée faible.

#### ❖ GROS ENTRETIEN ET ENTRETIEN COURANT :

5,6 M€ sont programmés annuellement pour l'ensemble des logements en entretien courant (EC) et gros entretien (GE), soit une moyenne de 900 € par logement et par an. Une attention particulière sera portée sur

- la remise en état des logements pour la relocation au plan de la sécurité intérieure, mais aussi des équipements et particulièrement dans les immeubles ayant une faible attractivité et dont la réhabilitation interviendra après 2020,
- la maintenance des équipements d'accueil, de desserte et de sécurité de l'immeuble,
- les aménagements qui peuvent contribuer à une amélioration ou à une facilitation de l'entretien des parties communes et du même coup à une amélioration des conditions de travail des salariés de proximité.

#### ❖ LES INVESTISSEMENTS :

Au plan global, il est proposé de consacrer en moyenne 8 millions d'euros par an au réinvestissement dans les immeubles du patrimoine existant selon deux grandes catégories :

- ↳ La maintenance renforcée : concerne les immeubles pour lesquels la prévision de travaux à réaliser est inférieure à 15 K€ par logement

Cette catégorie regroupe 1 700 logements soit 27 % du patrimoine.

Elle permet de programmer des travaux importants pour la pérennité des immeubles et pour le confort des locataires.

- ↳ La réhabilitation/amélioration concerne les immeubles pour lesquels la prévision de travaux à réaliser est supérieure à 15 K€ par logement.

Cette catégorie regroupe 2 650 logements soit plus de 40 % du patrimoine.

Elle permet de programmer des "bouquets" de travaux de nature à combiner un retour à un bon état technique à un regain d'attractivité par l'apport d'équipements supplémentaires ou nouveaux et une adaptation aux attentes des demandeurs actuels en matière de typologie, de confort, d'économie, d'accessibilité et d'ergonomie.

Cette programmation s'adresse en priorité aux deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville, BIOLLAY/BELLEVUE et Chambéry le Haut et devrait ainsi pouvoir bénéficier des fonds FEDER contractualisés avec la Région dans le cadre de l'ITI et des fonds de l'ANRU à contractualiser courant 2016.

Cette programmation d'ensemble représente un doublement de l'investissement moyen annuel constaté entre 2010 et 2014, et mobilisera 80 millions d'euros en 10 ans.

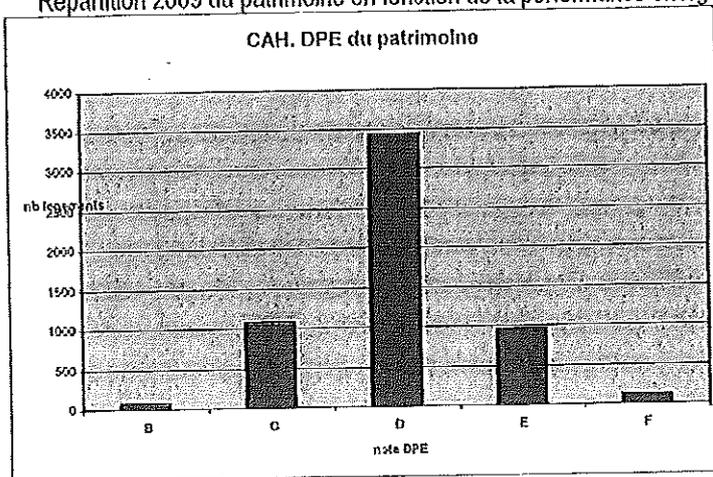
Elle fera l'objet, pour chaque immeuble, d'un projet en tant que tel qui réunira les salariés directement impliqués dans la gestion, les représentants des locataires, les locataires et les représentants des collectivités pour veiller à ce que les projets d'immeuble prennent place dans les projets locaux en matière d'aménagement et de gestion urbaine de proximité.

Chaque réhabilitation/amélioration fera l'objet d'une analyse des conditions dans lesquelles un ajustement des loyers sera possible dans le respect des plafonds conventionnels et avec l'attention nécessaire à l'évolution des taux d'effort des locataires en place.

## Axe prioritaire n° 1 : Amélioration des performances thermiques

Il s'agit d'un critère majeur à double titre: à la fois environnemental pour diminuer les émissions de GES et social pour réduire les charges des locataires qui pèsent souvent lourd dans leur budget.

Répartition 2009 du patrimoine en fonction de la performance énergétique :



L'objectif des 10 prochaines années est que la quasi-totalité du patrimoine ait un DPE  $\leq$  C après travaux.

Il pourra rester quelques exceptions parmi les logements en diffus et les immeubles « tout électrique » qui sont très pénalisés par les calculs de DPE.

Les travaux envisagés portent sur l'isolation extérieure, les menuiseries et le chauffage.

Ce poste représentera environ 42% des investissements.

## Axe prioritaire n° 2 : Accessibilité et adaptation aux personnes âgées

Le vieillissement est au cœur des préoccupations de nos organismes.

On constate d'ores et déjà à ce jour que 23% des locataires ont plus de 65 ans.

L'objectif est donc de favoriser l'autonomie des personnes âgées le plus longtemps possible dans leur logement en proposant à la fois une adaptation des logements mais aussi la mise en place d'une organisation dédiée avec une offre de services adaptés.

Afin de répondre au mieux à cette évolution, Chambéry Alpes Habitat a entamé une démarche de labellisation Habitat Senior Services (HSS).

La stratégie d'adaptation des logements est envisagée de la façon suivante :

- ↳ *Intégration systématique de logements adaptés dans les constructions neuves, à condition que l'environnement s'y prête : proximité des services et commerces. Objectif 13 par an.*
- ↳ *Adaptation des parties communes et d'une partie des logements dans le cadre des réhabilitations lourdes. Objectif 47 par an.*
- ↳ *Poursuite des adaptations au cas par cas à la demande des locataires. Objectif 35 par an.*

Ce qui conduira à avoir 17% des logements qui seront adaptés en 2025.

Ce poste représentera environ 7% des investissements.

### Axe prioritaire n° 3 : Equipements intérieurs

Face à l'évolution de la demande et des "références" dans les représentations, il est important que Chambéry Alpes Habitat adapte son offre aux attentes des locataires et des demandeurs.

Au-delà de la conception des bâtiments, on constate que la qualité des équipements intérieurs joue un rôle de plus en plus important dans la décision du locataire entrant et dans l'appropriation du logement par les occupants. C'est le cas pour l'aménagement de la salle de bain et de la cuisine, mais aussi pour la qualité des sols et l'ergonomie générale du logement.

Proposer des équipements de qualité permet d'améliorer de façon significative l'attractivité des logements.

Ce poste représentera environ 15% des investissements.

### Axe prioritaire n° 4 : Résidentialisation – sécurisation :

Ces investissements doivent conduire à réduire les incivilités, à améliorer l'appropriation des immeubles par leur occupants, à renforcer le confort et le sentiment de sécurité dans le parcours entre la rue et le logement.

Ces travaux traitent principalement trois aspects :

- > *l'aspect spatial de transition entre l'espace public et l'espace privatif*
- > *la dimension d'aménagement et d'équipement des espaces collectifs et parties communes – éclairage, ambiance, surveillance*
- > *le traitement qualitatif et sécuritaire des stationnements en ouvrage.*

Ce poste représentera environ 8% des investissements.

### Axe prioritaire n° 5 : Les restructurations :

Compte tenu de l'âge du patrimoine –moyenne d'âge 38 ans avec les premiers bâtiments qui datent de 1930, il apparaît aujourd'hui important d'envisager des restructurations significatives pour adapter le patrimoine à la demande actuelle.

Sur le Biollay, on est en présence de bâtiments dont les logements sont relativement petits et dont la configuration n'est plus adaptée : salle de bain exigüe, cuisine minuscule... Il pourra être question de "déclasser" certains logements.

Sur les Hauts de Chambéry à l'inverse, les logements sont au contraire très grands (voire trop) avec de nombreux T5 et T6 et peu de T2, alors que 50 % de la demande actuelle portent sur les T1 et T2.

Sur les 10 prochaines années, 750 logements devront être restructurés pour continuer à répondre à la demande locative.

Ce poste représentera environ 28% des investissements

## 4. LES MODALITES DE REALISATION DU PSP 2016-2025

Les tableaux qui figurent en annexe détaillent la programmation par groupe, par nature de travaux et par période. Ils servent de base à l'engagement des opérations de réhabilitation pour la période.

- > **Calendrier** : trois périodes ont été identifiées pour établir les priorités de réalisation. Deux premières périodes de trois ans (2016-2018 et 2019-2021) puis une dernière période de 4 ans. Tout en respectant un équilibre annuel d'investissement, les priorités ont été discutées avec les représentants des locataires et ont tenu compte des priorités identifiées par le Contrat de Ville. Nous proposons qu'une évaluation de l'avancement soit réalisée à l'issue de chacune de ces périodes devant le Conseil d'Administration.

- > **Méthode** : chaque opération identifiée dans la programmation fera l'objet d'un "projet" à part entière. Chaque opération s'appuiera :
  - ↳ sur un diagnostic partagé au sein de l'entreprise et avec les locataires et leurs représentants
  - ↳ sur l'établissement d'un programme de travaux qui reprendra les cinq axes prioritaires d'amélioration
  - ↳ sur une concertation avec les locataires et leurs représentants au sujet du programme des travaux, des conditions de leur réalisation en particulier pour conserver un confort d'habitabilité minimum pendant les travaux et une soutenabilité des loyers et charges après travaux.
  
- > **Financement et équilibre des opérations** : la réalisation de ce programme ambitieux d'amélioration du parc existant repose prévisionnellement sur les bases de financement suivantes :
  - en fonds propres et subventions : 38 %
  - en prêts longs : 62 %

Dans ce cadre, il sera tout particulièrement crucial que CHAMBERY ALPES HABITAT puisse mobiliser notamment :

- les subventions du FEDER dans le cadre de l'ITI et en dehors,
- les subventions de l'ANRU pour les réhabilitations, résidentialisations lourdes et les démolitions,
- les aides de la Région et des autres collectivités locales.

## 5. LA PARTICIPATION AUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN NPRU

La SAIEM et CHAMBERY ALPES HABITAT sont depuis fin 2014 partenaires de l'agglomération et de la Ville pour l'élaboration des projets de quartier BIOLLAY/BELLEVUE et CHAMBERY LE HAUT.

Les études urbaines cofinancées ont été engagées et viendront compléter, enrichir et parfois remettre en cause les analyses que nous avons portées sur notre propre patrimoine. Ainsi à chaque fois que l'intérêt d'une recomposition urbaine pourra venir "contester" une orientation patrimoniale que CHAMBERY ALPES HABITAT aurait pu programmer, nous serons amenés à amender cette programmation et à l'adapter à l'intérêt urbain. Ces évolutions seront débattues en bureau ou en conseil d'administration en fonction de leur nature et de leur importance.

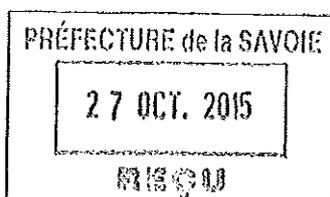
CHAMBERY ALPES HABITAT prend comme une opportunité et une chance pour l'avenir et l'attractivité de son patrimoine que de pouvoir participer étroitement à ces projets urbains. Evidemment CHAMBERY ALPES HABITAT aura aussi à faire valoir ses contraintes propres et celles des locataires dans la mise en œuvre de ces projets urbains pour qu'elles puissent être prises en compte dans les plans de financement et les calendriers de réalisation.

Ce partenariat impactera probablement le volet "démolition" du PSP qui sera établi en conséquence.

## 6. CALENDRIER D'ACCESSIBILITE DES ERP

CHAMBERY ALPES HABITAT a été amené à déposer 3 dossiers de mise en accessibilité de 97 locaux. Les mises en accessibilité mobiliseront un montant total de 980 000 € d'opérations étalées sur les neuf ans qui viennent.

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le Plan Stratégique de Patrimoine pour son volet réinvestissement sur le patrimoine existant.



Certifié conforme,  
Nicolas GIGOT  
Directeur Général

## ANNEXE

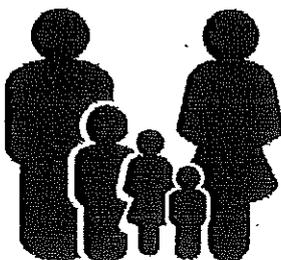
Tableau synthétique de la programmation

MAINTENANCE RENFORCEE (<15000€/logt) : étanchéité, chaudière, isolation...	1 700 logts
REHABILITATION/AMELIORATION LOURDE (>15000€/logt) : isolation, menuiseries, équipements intérieurs, toiture, chauffage... DONT	2 650 logts
<i>Performance énergétique</i>	2 330 logts
<i>Accessibilité et adaptation aux personnes âgées</i>	820 logts
<i>Amélioration des équipements intérieurs</i>	1 340 logts
<i>Restructuration des typologies des logements</i>	750 logts
<i>Résidentialisation – sécurisation</i>	1 170 logts

Attention, le tableau de la programmation détaillée joint en annexe ne fait apparaître que les groupes de 20 logements et plus.

Patrimoine  
DONNEES 2015

situation familiale



CAH		SAIEM
9,0%	De 0 à 29 ans	7,4%
17,1%	De 30 à 39 ans	17,9%
20,3%	De 40 à 49 ans	21,8%
25,7%	De 50 à 64 ans	25,3%
22,6%	De 65 ans et plus	19,4%
42,3%	célibataire	36,5%
11,4%	couple sans enfant	10,7%
14,9%	couple avec 1 ou 2 enfants	18,9%
8,9%	couple avec 3 enfants et +	14,0%
18,2%	personne seule avec 1 ou 2 enfants	14,8%
3,7%	personne seule avec 3 enfants et +	4,1%

Bâtl et finances



CAH		SAIEM
5,4	note technique du bâtiment	5,8
6,3	note d'attractivité	6,4
5,43 €	loyer mensuel en € /m2 Sha	5,62 €
9,2%	Ecart au loyer plafond	16,9%
1,71 €	charges mensuelles facturées en € /m2 Sha	1,46 €
316 €	loyer moyen d'un T3 hors charges	342 €

Sw  
B





## SAIEM DE CHAMBERY

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION du 23 octobre 2015

### 4. PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE – Orientations stratégiques et programmation des réhabilitations 2016-2025

*Les listes des grosses réhabilitations et de la maintenance validées par les élus le 21 octobre 2015 est remise en séance.*

#### 1. CADRAGE ET METHODE D'ELABORATION

Le dernier Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a été établi fin 2012 pour la période 2013-2015. Il prévoyait :

- ↳ des cibles techniques pour le gros entretien : sols, sécurité électrique, parties communes, ravalements,
- ↳ une priorisation pour le renouvellement des composants sur 1230 logements en trois ans,
- ↳ une amélioration programmée pour 703 logements en trois ans,
- ↳ une moyenne de travaux par logement de 6 850 €.

A fin 2015, le bilan sommaire des réalisations et des écarts par rapport à la programmation initiale sont les suivants :

- ↳ un réinvestissement moyen de 1,7 millions d'euros par an sur le patrimoine existant,
- ↳ la réalisation d'environ le tiers des objectifs en amélioration
- ↳ La résidentialisation et le changement des menuiseries extérieures du Creux du Loup
- ↳ L'amélioration de l'isolation thermique des logements diffus.

Au global, la priorité a été donnée à des travaux de grosse maintenance ou d'amélioration par tranche technique limitée.

La démarche que nous proposons dans ce nouveau PSP repose sur deux approches complémentaires :

- > *les besoins de travaux pour maintenir en bon état le parc locatif : c'est le fil de l'eau,*
- > *les principales orientations pour chercher à l'améliorer et l'adapter au profil des demandeurs et aux attentes des locataires.*

C'est l'objet de ce nouveau PSP 2016-2025 qui s'établit en trois étapes :

- > *l'analyse du patrimoine locatif familial existant,*
- > *les orientations stratégiques et programmatiques de réinvestissement sur les immeubles,*
- > *les perspectives de développement*

Ces étapes ont fait l'objet d'une large participation des salariés d'abord pour porter un regard partagé sur l'état technique des immeubles et évaluer leur attractivité, puis pour proposer d'une part les travaux jugés indispensables pour le maintien en bon état technique des immeubles –travaux dits "au fil de l'eau"- et d'autre part proposer des améliorations complémentaires selon cinq axes :

- *performance énergétique/économie d'énergie et donc de charges,*
- *accessibilité et adaptation aux personnes âgées,*
- *résidentialisation/sécurisation*
- *renouvellement des équipements intérieurs*
- *restructuration de la distribution des logements et des typologies.*

Des propositions collectives ont été faites en la matière selon la connaissance de la situation des immeubles et de leurs occupants.

La démarche a aussi associé les représentants des locataires au cours des Conseils de Concertation Locative des 2 juillet, 28 septembre et 16 octobre 2015 lors desquels ont été discutés le mode de classement et son résultat, le programme des travaux et les niveaux de priorité.

#### 2. ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE ET SEGMENTATION

A fin 2014, le patrimoine de la SAIEM de CHAMBERY présente les caractéristiques suivantes :

##### ❖ Au plan physique et technique :

2 165 logements locatifs familiaux répartis dans 111 groupes immobiliers

- ↳ dont 30 groupes de 20 logements et plus regroupant 1 820 logements, soit 84 % des logements.
- ↳ 22 groupes de 5 à 19 logements regroupant 228 logements, soit 10,5 % des logements
- ↳ 59 groupes de – de 5 logements regroupant 117 logements, soit 5,5 % des logements.

répartis selon les typologies suivantes

- 10,7 % de T1
- 21,1 % de T2
- 30,9 % de T3
- 25,9 % de T4
- 9,7 % de T5
- 0,9 % de T6 et plus

dont les modes de chauffage sont (en nb de logements) :

❖ Au plan de l'occupation sociale

- 7,4 % de moins de 30 ans
- 19,4 % de plus de 65 ans
- 36,5 % de célibataires
- 10,7 % de couples sans enfants
- 18,9 % de parents isolés avec enfants
- 42,1 % de bénéficiaires de l'APL
- 55,4 % de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS
- 9,7 % de ménages dont les revenus dépassent les plafonds HLM
- 19,2 % de ménages sont en situation de sous-occupation (au moins 2 pièces de plus que de personnes)
- 15,5 % de ménages sont en situation de sur-occupation (au moins une pièce de moins que de personnes).

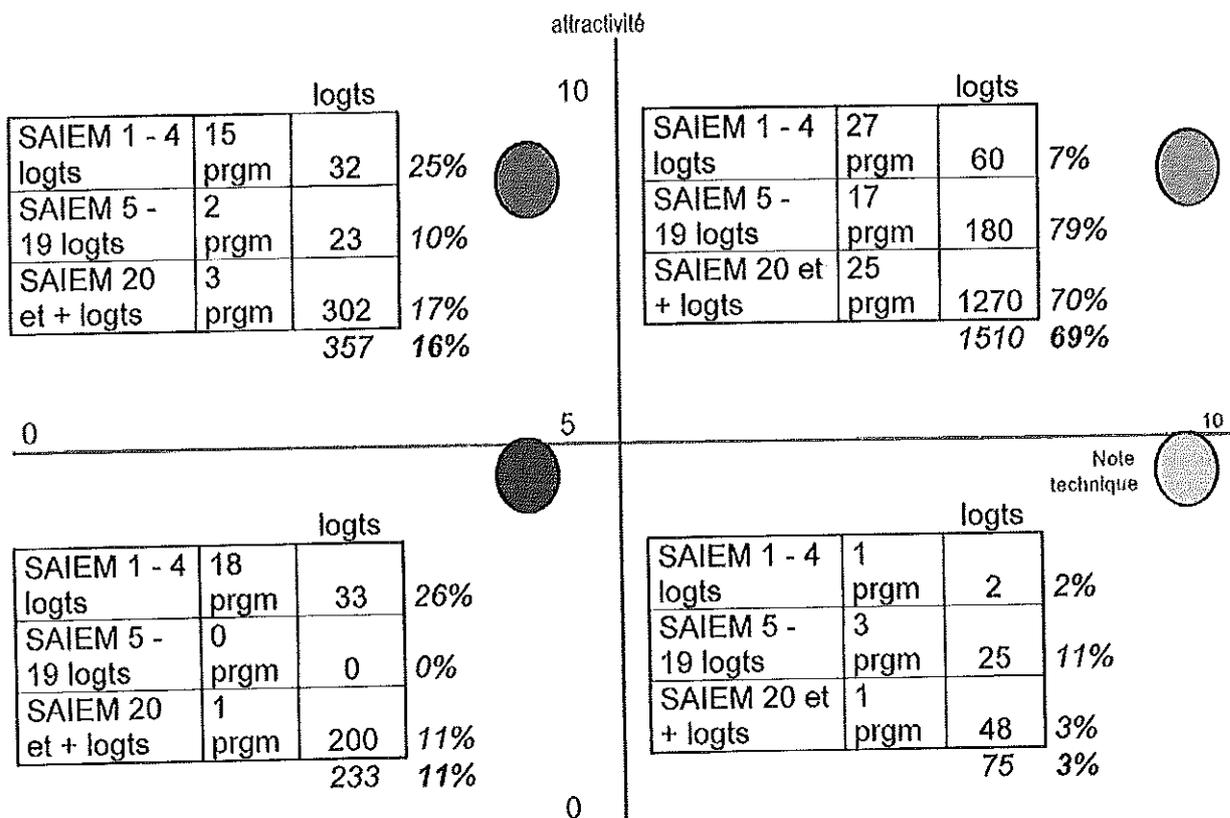
❖ Au plan économique

- un écart moyen de 17 % entre le loyer pratiqué et le loyer plafond conventionnel
- 53 % du patrimoine géré dont le loyer est inférieur au plafond PLAI
- un loyer moyen du T3 hors charges à 342 €/mois

Au-delà de ces caractéristiques statistiques, le patrimoine a été segmenté selon les axes de la qualité technique du bâtiment et de l'attractivité.

Chaque groupe a été noté (sur 10) à partir d'une quarantaine de questions portant sur les notions de qualité technique et d'attractivité, et de l'appréciation des équipes de terrain.

Le patrimoine de la SAIEM de CHAMBERY apparaît segmenté ainsi:



Par ailleurs une fiche d'identité du patrimoine a été réalisée pour chaque groupe donnant un ensemble de caractéristiques techniques, sociales, financières et structurelles des bâtiments.

### 3. Orientations stratégiques de réinvestissement dans les Immeubles

*Handwritten signature or initials.*

Une fois l'état des lieux réalisé, le premier travail a été d'établir le programme de travaux « fil de l'eau » nécessaires au maintien en l'état du patrimoine sur les 10 prochaines années. Certains relèvent du gros entretien, comme par exemple un ravalement de façade, d'autres relèvent d'investissement tel le remplacement de chaudière ou la reprise d'une isolation extérieure...

Puis une réflexion a été menée sur les perspectives et les orientations stratégiques à 10 ans au-delà du simple maintien en l'état du patrimoine pour son amélioration, en particulier quand son attractivité a été jugée faible.

#### ❖ GROS ENTRETIEN ET ENTRETIEN COURANT :

1,85 M€ sont programmés annuellement pour l'ensemble des logements en entretien courant (EC) et gros entretien (GE), soit une moyenne de 840 € par logement et par an. Une attention particulière sera portée sur :

- la remise en état des logements pour la relocation au plan de la sécurité intérieure, mais aussi des équipements et particulièrement dans les immeubles ayant une faible attractivité et dont la réhabilitation interviendra après 2020,
- la maintenance des équipements d'accueil, de desserte et de sécurité de l'immeuble,
- les aménagements qui peuvent contribuer à une amélioration ou à une facilitation de l'entretien des parties communes et du même coup à une amélioration des conditions de travail des salariés de proximité.

#### ❖ LES INVESTISSEMENTS :

Au plan global, il est proposé de consacrer en moyenne 3,6 millions d'euros par an au réinvestissement dans les immeubles du patrimoine existant selon deux grandes catégories :

- ↳ La maintenance renforcée : concerne les immeubles pour lesquels la prévision de travaux à réaliser est inférieure à 15 K€ par logement

Cette catégorie regroupe 440 logements soit 20 % du patrimoine.

Elle permet de programmer des travaux importants pour la pérennité des immeubles et pour le confort des locataires.

- ↳ La réhabilitation/amélioration concerne les immeubles pour lesquels la prévision de travaux à réaliser est supérieure à 15 K€ par logement.

Cette catégorie regroupe 1 050 logements soit près de 50 % du patrimoine.

Elle permet de programmer des "bouquets" de travaux de nature à combiner un retour à un bon état technique à un regain d'attractivité par l'apport d'équipements supplémentaires ou nouveaux et une adaptation aux attentes des demandeurs actuels en matière de typologie, de confort, d'économie, d'accessibilité et d'ergonomie.

Cette programmation s'adresse en priorité aux quartiers prioritaires de la politique de la Ville, notamment Chambéry-le-Haut sur lequel la SAIEM de CHAMBERY est très présente et devrait ainsi pouvoir bénéficier des fonds FEDER contractualisés avec la Région dans le cadre de l'ITI et des fonds de l'ANRU à contractualiser courant 2016.

Cette programmation d'ensemble représente un doublement de l'investissement moyen annuel constaté entre 2010 et 2014, et mobilisera 36 millions d'euros en 10 ans.

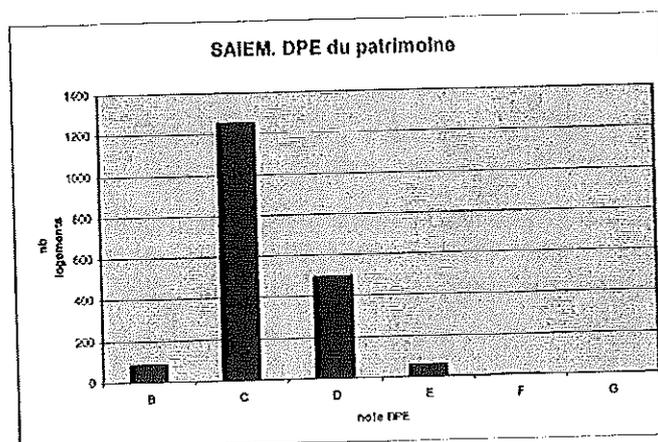
Elle fera l'objet, pour chaque immeuble, d'un projet en tant que tel qui réunira les salariés directement impliqués dans la gestion, les représentants des locataires, les locataires et les représentants des collectivités pour veiller à ce que les projets d'immeuble prennent place dans les projets locaux en matière d'aménagement et de gestion urbaine de proximité.

Chaque réhabilitation/amélioration fera l'objet d'une analyse des conditions dans lesquelles un ajustement des loyers sera possible dans le respect des plafonds conventionnels et avec l'attention nécessaire à l'évolution des taux d'effort des locataires en place.

#### Axe prioritaire n° 1 : Amélioration des performances thermiques

Il s'agit d'un critère majeur à double titre : à la fois environnemental pour diminuer les émissions de GES et social pour réduire les charges des locataires qui pèsent souvent lourd dans leur budget.

Répartition 2009 du patrimoine en fonction de la classe énergétique :



D  
W  
B

L'objectif des 10 prochaines années est que la quasi-totalité du patrimoine ait un DPE  $\leq$  C après travaux.  
Il pourra rester quelques exceptions parmi les logements en diffus et les immeubles « tout électrique » qui sont très pénalisés par les calculs de DPE.

Les travaux envisagés portent sur l'isolation extérieure, les menuiseries et le chauffage.

#### Ce poste représentera environ 24% des investissements

##### **Axe prioritaire n° 2 : Accessibilité et adaptation aux personnes âgées**

Le vieillissement est au cœur des préoccupations de nos organismes.

On constate d'ores et déjà que 19,4% des locataires ont plus de 65 ans.

L'objectif est donc de favoriser l'autonomie des personnes âgées le plus longtemps possible dans leur logement en proposant à la fois une adaptation des logements mais aussi la mise en place d'une organisation dédiée avec une offre de services spécifiques.

Afin de répondre au mieux à cette évolution, la SAIEM de CHAMBERY a entamé une démarche de labellisation HSS (Habitat Senior Services).

La stratégie d'adaptation de logements est envisagée de la façon suivante :

- ↳ *Intégration systématique de logements adaptés dans les constructions neuves (à condition que l'environnement s'y prête : proximité des services et commerces) . Environ 5 par an.*
- ↳ *Adaptation des parties communes dans le cadre des réhabilitations lourdes + réflexion systématique pour intégrer la labellisation de logements dans chaque réhabilitation. Environ 12 par an*
- ↳ *Poursuite des adaptations à la demande des locataires. Environ 9 par an*

Ce qui conduira à avoir 16 % des logements du parc qui seront adaptés en 2025.

#### Ce poste représentera environ 7 % des investissements

##### **Axe prioritaire n° 3 : Equipements intérieurs**

Face à l'évolution de la demande, il est important que la SAIEM de CHAMBERY adapte son offre aux attentes des locataires et des demandeurs.

Au-delà de la conception des bâtiments, on constate que la qualité des équipements intérieurs joue un rôle de plus en plus important dans la décision du locataire entrant et dans l'appropriation du logement par les occupants. C'est le cas pour l'aménagement de la salle de bain et de la cuisine, mais aussi pour la qualité des sols et l'ergonomie générale du logement. Proposer des équipements de qualité permet d'améliorer de façon significative l'attractivité des logements.

#### Ce poste représentera environ 21% des investissements

##### **Axe prioritaire n° 4 : Résidentialisation – sécurisation**

Ces investissements doivent conduire à réduire les incivilités, à améliorer l'appropriation des immeubles par leur occupants, à renforcer le sentiment de sécurité dans le parcours entre la rue et le logement.

Ces travaux traitent principalement trois aspects :

- > *l'aspect spatial de transition entre l'espace public et l'espace privatif*
- > *la dimension d'aménagement et d'équipement des espaces collectifs et parties communes – éclairage, ambiance, surveillance*
- > *le traitement qualitatif et sécuritaire des stationnements en ouvrage.*

#### Ce poste représentera environ 18% des investissements

##### **Axe prioritaire n° 5 : Les restructurations**

Compte tenu de l'âge du patrimoine –moyenne d'âge 28 ans -, il apparaît aujourd'hui important d'envisager des restructurations significatives pour adapter le patrimoine à la demande actuelle.

Sur les Hauts de Chambéry par exemple, les logements sont très grands (voire trop) avec de nombreux T5 et T6 et peu de T2, alors que 50 % de la demande actuelle portent sur les T1 et T2.

Sur les 10 prochaines années, 492 logements devront être restructurés pour continuer à répondre à la demande locale.

#### Ce poste représentera environ 19% des investissements

#### **4. LES MODALITES DE REALISATION DU PSP 2016-2025**

Les tableaux qui figurent en annexe détaillent la programmation par groupe, par nature de travaux et par période. Ils servent de base à l'engagement des opérations de réhabilitation pour la période.

- > **Calendrier** : trois périodes ont été identifiées pour établir les priorités de réalisation. Deux premières périodes de trois ans (2016-2018 et 2019-2021) puis une dernière période de 4 ans. Tout en respectant un équilibre annuel d'investissement, les priorités ont été discutées avec les représentants des locataires et ont tenu compte des priorités identifiées par le Contrat de Ville. Nous proposons qu'une évaluation de l'avancement soit réalisée à l'issue de chacune de ces périodes devant le Conseil d'Administration.
- > **Méthode** : chaque opération identifiée dans la programmation fera l'objet d'un "projet" à part entière. Chaque opération s'appuiera :
  - ↳ sur un diagnostic partagé au sein de l'entreprise et avec les locataires et leurs représentants
  - ↳ sur l'établissement d'un programme de travaux qui reprendra les cinq axes prioritaires d'amélioration

↳ sur une concertation avec les locataires et leurs représentants au sujet du programme des travaux, des conditions de leur réalisation en particulier pour conserver un confort d'habitabilité minimum pendant les travaux et une soutenabilité des loyers et charges après travaux.

> **Financement et équilibre des opérations** : la réalisation de ce programme ambitieux d'amélioration du parc existant repose prévisionnellement sur les bases de financement suivantes :

- en fonds propres et subventions: 31%
- en prêts longs : 69%

Dans ce cadre, il sera tout particulièrement crucial que la SAIEM de CHAMBERY puisse mobiliser notamment :

- les subventions du FEDER dans le cadre de l'ITI et en dehors,
- les subventions de l'ANRU pour les réhabilitations, résidentialisations lourdes et les démolitions,
- les aides de la Région et des autres collectivités locales.

## 5. LA PARTICIPATION AUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN NPRU

La SAIEM et CHAMBERY ALPES HABITAT sont depuis fin 2014 partenaires de l'agglomération et de la Ville pour l'élaboration des projets de quartier BIOLLAY/BELLEVUE et CHAMBERY LE HAUT.

Les études urbaines cofinancées ont été engagées et viendront compléter, enrichir et parfois remettre en cause les analyses que nous avons portées sur notre propre patrimoine. Ainsi à chaque fois que l'intérêt d'une recomposition urbaine pourra venir "contester" une orientation patrimoniale que la SAIEM de CHAMBERY aurait pu programmer, nous serons amenés à amender cette programmation et à l'adapter à l'intérêt urbain. Ces évolutions seront débattues en bureau ou en conseil d'administration en fonction de leur nature et de leur importance.

La SAIEM de CHAMBERY prend comme une opportunité et une chance pour l'avenir et l'attractivité de son patrimoine que de pouvoir participer étroitement à ces projets urbains. Evidemment la SAIEM de CHAMBERY aura aussi à faire valoir ses contraintes propres et celles des locataires dans la mise en œuvre de ces projets urbains pour qu'elles puissent être prises en compte dans les plans de financement et les calendriers de réalisation.

Ce partenariat impactera probablement le volet "démolition" du PSP qui sera établi en conséquence.

## 6. CALENDRIER D'ACCESSIBILITE DES ERP

La SAIEM de CHAMBERY a été amenée à déposer 3 dossiers de mise en accessibilité de 16 locaux. Les mises en accessibilité mobiliseront un montant total de 58 400 € d'opérations étalées sur les six prochaines années.

**Le Conseil d'Administration valide le Plan Stratégique de Patrimoine pour son volet réinvestissement sur le patrimoine existant."**

M  
W  
S

## ANNEXE

Tableau synthétique de la programmation

MAINTENANCE RENFORCEE (<15000€/logt) : étanchéité, chaudière, isolation...	460 logts
REHABILITATION LOURDE (>15000€/logt) : isolation, menuiseries, équipements intérieurs, toiture, chauffage...	1 050 logts
<b>DONT</b>	
<i>Performance énergétique</i>	554 logts
<i>Accessibilité et adaptation aux personnes âgées</i>	120 logts
<i>Amélioration des équipements intérieurs</i>	920 logts
<i>Restructuration des typologies des logements</i>	492 logts
<i>Résidentialisation – sécurisation</i>	840 logts
Total investi sur les 10 prochaines années :	36 M€

Attention, le tableau de la programmation détaillée joint en annexe ne fait apparaître que les groupes de 20 logements et plus.

*Handwritten initials/signature*

**Fiche d'identité patrimoine  
DONNEES 2015**

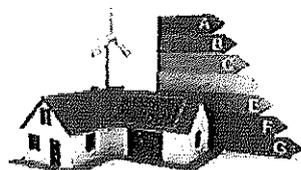
Organisme	<b>SAIEM</b>
n° groupe	<b>00102</b>

groupe	Les LOZIERES	CHYLH	CHAMBERY
		nb de logements	80
moyenne du groupe			moyenne de nos organismes
10,0%		De 0 à 29 ans	8,5%
22,5%		De 30 à 39 ans	17,3%
23,8%		De 40 à 49 ans	20,7%
18,8%		De 50 à 64 ans	25,7%
23,8%		De 65 ans et plus	21,7%
32,5%		célibataire	41,0%
16,3%		couple sans enfant	11,3%
16,3%		couple avec 1 ou 2 enfants	15,9%
16,3%		couple avec 3 enfants et +	9,8%
12,5%		personne seule avec 1 ou 2 enfants	17,4%
6,3%		personne seule avec 3 enfants et +	3,9%

**situation familiale**



**Bâti et finances**



moyenne du groupe		moyenne de nos organismes
URBAIN SCDC	type de chauffage	
URBAIN SCDC	ECS	
NON	COPRO	
CFF	Financement	
C	DPE	
1 972	année de mise en gestion	
5,6	note technique du bâtiment	5,6
7,3	note d'attractivité	6,1
	accessibilité au logement	
4,31 €	loyer mensuel en € /m2 Sha	5,42 €
24,7%	Ecart au loyer plafond	10,7%
1,42 €	charges mensuelles facturées en € /m2 Sha	2,37 €
223 €	loyer moyen d'un T2 hors charges	283 €
268 €	loyer moyen d'un T3 hors charges	338 €
328 €	loyer moyen d'un T4 hors charges	387 €
741 €	montant moyen EC+EG	566 €
1,25%	taux de rotation (04/2014 à 04/2015)	8,78%
0,07%	taux de vacance (année 2014) en %	2,41%
0,25	taux de vacance (année 2014) en nb jours/lot	8,78
2,75%	Impayés (2013)	-0,87%

*Handwritten signature and initials.*

GROSSES REHABILITATIONS SUR PROGRAMMES > 20 LOGEMENTS  
SAIEM de CHAMBERY

Projet	Quartier	Groupes	Adresse	Localité	nb logements nls	note technico UP	note attractivité	CDP Antenne SAIEM	Performance énergétique	Accessibilité ACS	Equipements	Provisionnement / Distribution	Installation	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
	City le haut de Vieux-Caseille	Le CREUX du LOUP	45 Rue de Demichella CHAMBERY	CHAMBERY	242	4,5	5,0	C	107				Installation sanitaire (éviers/baignoire), mise en place parois, rénovation des murs, remplacement PVC, remplacement Radiateurs à remplacer? Pas simplement des radiateurs. Dans l'attente, revoir la question des grands collectifs communaux par département. Installer des LED plutôt que lampes basse consommation						
	City le haut de Vieux-Caseille	Edifices 602 & 603	120 Rue de Lédormais CHAMBERY	CHAMBERY	200	3,3	4,0	D	100				Installations sanitaires (proche qualitative et esthétique), rambarde aux normes, cabine Metalleries extérieures PVC, aménagement chauffage, isolation façades, réhabilitation reconstruction, Casier signalé homologué						
	Centre Stade	MAGNE	578 Avenue du Coust CHAMBERY	CHAMBERY	36	4,1	7,3	C	141				Mise en place en bois, plan de sol électrique, aménagement parties communes, parois, miroirs aux normes, armoire vestiaires, cages, mobilier technique - mobilier des collectivités (table de cabine et la cage). Attention à l'accessibilité						
00022	Charmaize-Miranda	Les MARTINIETTES	737 Chemin des Magnettes CHAMBERY	CHAMBERY	48	5,6	4,6						Aménagement parties communes, rénovation, Performance énergétique, led, Casier						
	City le haut de Vieux-Caseille	Le PRÉ aux CHEVAUX	21 Square Yves Méliand CHAMBERY	CHAMBERY	50	5,1	6,7						Isolation extérieure - Pontalévis						
	City le haut de Vieux-Caseille	Les CROISSANTS	40 Rue d'Acès CHAMBERY	CHAMBERY	240	6,1	6,4	F	337				Installation sanitaire - cuisine, remplacement des parois - corps, isolation, hall, réfectoire, bureau et labellisation						
	City le haut de Vieux-Caseille	Les LOZIERES	003 Rue du Portik CHAMBERY	CHAMBERY	80	5,6	7,3	C	127				réhabilitation de garages, remplacement façades et isolation						
	City le haut de Vieux-Caseille	Les GRANDES DAT 201	32 Rue de Propendron CHAMBERY	CHAMBERY	58	5,0	6,9	E	304				Installation sanitaire - cuisine, aménagement halls d'entrée, remplacement des parois, réfection espaces en isolation. Avant de commencer les travaux, prévoir isolation par garages - Châssis et vitres isolantes						
	City le haut de Vieux-Caseille	La SERPOLIERE DAT 200	707 Rue de 716 ex 716 CHAMBERY	CHAMBERY	76	5,0	6,9	D	220				Installation sanitaire - cuisine, aménagement halls d'entrée, remplacement des parois, réfection façades et isolation						

nb logts 737 490 520 840 592 528 107

1 027

nb logts

Handwritten signature and initials.

**MAINTENANCE RENFORCEE SUR PROGRAMMES >20 LOGEMENTS**  
**SAIEM de CHAMBERY**

PROG	DATE	QUARTIER	GRUPE	ADRESSE	LOCALITE	nb logement nb	7010 logement type	7010 type	7010 type	nb logts	CDP numéro SIAEM	Programme logement	Accréditation RCCP	Appareils mesure	Qualification RCCP	Reprise RCCP	2015-2017 216	2018-2020 217	2021-2023 2024-2026	
	12/10/2015	Centre Stade	Quai DAVARD	110 Quai Deyard CHAMBERY	CHAMBERY	82	6,9	7,7	C	141										
			St ALBAN 1	304 Rue du Maréchal ST ALBAN LEYSSE	ST ALBAN LEYSSE	25	5,0	8,0												
		Charmettes- Bourailles	DICFRANCOIS	11 Av du Docteur Charpentier CHAMBERY	CHAMBERY	29	7,8	7,2												
mise à jour:						135				24			0				32		24	29

**PROGRAMMATION ETABLIE APRES CONCERTATION AVEC LE CCL ET LES ELUS DE QUARTIER**

*Handwritten initials/signature*

**Cristal Habitat - Convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH**  
Annexe 2

**PLAN MOYEN TERME CRISTAL HABITAT 2016-2025**  
**DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL ET DEMOLITIONS**

PATRIMOINE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL 2015-2025	Moyenne 2015-2025
Logements au 01/01/N		8 612	8 644	8 703	8 696	8 710	8 800	8 834	8 918	9 008	9 098		
Logements produits (financements obtenus)		62	105	125	125	125	125	125	125	125	125	1 167	116.7
<b>Sous-total (+)</b>		<b>8 674</b>	<b>8 749</b>	<b>8 828</b>	<b>8 821</b>	<b>8 835</b>	<b>8 925</b>	<b>8 959</b>	<b>9 043</b>	<b>9 133</b>	<b>9 223</b>	<b>1 167</b>	<b>116.7</b>
Logements cédés		-30	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-345	-34.5
Logements démolis		0	-10	-91	-76	0	-56	0	0	0	0	-233	-23.3
Logements fin de baux		0	-1	-6	0	0	0	-6	0	0	0	-13	-1.3
<b>Sous-total (-)</b>		<b>-30</b>	<b>-46</b>	<b>-132</b>	<b>-111</b>	<b>-35</b>	<b>-91</b>	<b>-41</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>-591</b>	<b>-59.1</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS au 31/12/N</b>	<b>8 612</b>	<b>8 644</b>	<b>8 703</b>	<b>8 696</b>	<b>8 710</b>	<b>8 800</b>	<b>8 834</b>	<b>8 918</b>	<b>9 008</b>	<b>9 098</b>	<b>9 188</b>	<b>9 188</b>	<b>918.8</b>
Foyers au 01/01/N		1 946	1 946	1 863	1 863	1 863	1 821	1 821	1 821	1 821	1 821		
Foyers nouveaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Foyers cédés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Foyers démolis		0	-83	0	0	0	0	0	0	0	0	-83	-8.3
Foyers fin de gestion		0	0	0	0	-42	0	0	0	0	0	-42	-4.2
<b>TOTAL EQUIVALENTS LOGTS au 31/12/N</b>	<b>1 946</b>	<b>1 863</b>	<b>1 863</b>	<b>1 863</b>	<b>1 863</b>	<b>1 821</b>	<b>182.1</b>						
<b>TOTAL LOGTS &amp; EQUIVALENTS LOGTS</b>	<b>10 558</b>	<b>10 590</b>	<b>10 566</b>	<b>10 559</b>	<b>10 573</b>	<b>10 621</b>	<b>10 655</b>	<b>10 739</b>	<b>10 829</b>	<b>10 919</b>	<b>11 009</b>	<b>11 009</b>	<b>1100.9</b>

7  
E  
A

## **Cristal Habitat - Convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH**

### **Annexe 3**

#### **Programme des démolitions – PSP 2016-2025**

Détail des 316 démolitions prévues sur la période :

##### **En périmètre QPV :**

###### **Bellevue :**

- 2018 : Bellevue Logecos à Chambéry : 86 logements – autorisation Préfet délivrée
- 2021 : Bellevue Ancienne Cité à Chambéry : 56 logements

###### **Hauts de Chambéry – en protocole de préfiguration NPNRU**

- 2019 : Bois Joli à Chambéry : 76 logements – autorisation Préfet délivrée

##### **Hors périmètre QPV**

- 2018 : 18 avenue du Gal Cartier à Chambéry (10 logements) + foyer des Charmilles (83 logements) = 93 logements,
- 2019 : 48 rue du Nivolet à Chambéry : 5 logements,

W

9 →

**Cristal Habitat - Convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH**  
Annexe 4

**PMT consolidé SALEM + CAH 2016-2025**  
**synthèse du plan d'investissement prévisionnel**

Postes	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	en %
<b>1. Ré-Investissement (a)+(b) :</b>												
Investissements	9 173	12 357	15 702	13 799	12 921	12 055	12 235	12 420	12 606	12 795	126 063	39%
Financement :												
- emprunts	4 923	6 639	8 429	7 333	6 943	8 509	8 636	8 767	8 898	9 031	78 108	62%
- subventions	1 662	2 215	2 829	2 592	2 316	2 070	2 101	2 132	2 164	2 196	22 277	18%
- fonds propres	2 588	3 503	4 444	3 874	3 662	1 476	1 498	1 521	1 544	1 567	25 677	20%
<b>remplacement composants (a)</b>												
Investissements	2 588	3 503	4 444	3 874	3 662	3 444	3 496	3 549	3 602	3 656	35 818	
Financement :												
- emprunts	0	0	0	0	0	1 968	1 998	2 028	2 058	2 089	10 141	28%
- subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
- fonds propres	2 588	3 503	4 444	3 874	3 662	1 476	1 498	1 521	1 544	1 567	25 677	72%
<b>travaux d'amélioration (b)</b>												
Investissements	6 585	8 854	11 258	9 925	9 259	8 611	8 739	8 871	9 004	9 139	90 245	
Financement :												
- emprunts	4 923	6 639	8 429	7 333	6 943	6 541	6 638	6 739	6 840	6 943	67 968	75%
- subventions	1 662	2 215	2 829	2 592	2 316	2 070	2 101	2 132	2 164	2 196	22 277	25%
- fonds propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>2. Production neuve :</b>												
Nb de logements	62	105	125	125	125	125	125	125	125	125	1 167	
Investissements	10 285	19 252	19 607	19 900	20 199	20 502	20 810	21 122	21 439	21 761	194 877	60%
Financement :												
- emprunts	7 184	13 668	13 045	13 241	13 440	13 642	13 846	14 053	14 265	14 479	130 863	67%
- subventions	908	1 965	1 988	2 017	2 048	2 078	2 110	2 142	2 174	2 207	19 637	10%
- fonds propres	2 193	3 619	4 574	4 642	4 711	4 782	4 854	4 927	5 000	5 075	44 377	23%
<b>3. Démolitions :</b>												
Nb de logements	93	5	76	86	0	56	0	0	0	0	316	
Investissements	229	0	1 988	2 282	0	1 531	0	0	0	0	6 030	2%
Financement :												
- emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
- subventions	0	0	911	1 047	0	702	0	0	0	0	2 660	44%
- fonds propres	229	0	1 077	1 235	0	829	0	0	0	0	3 370	56%
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS (1)+(2)+(3) :</b>												
Investissements	19 687	31 609	37 297	35 981	33 120	34 088	33 045	33 542	34 045	34 556	326 970	100%
Financement :												
- emprunts	12 107	20 307	21 474	20 574	20 383	22 151	22 482	22 820	23 163	23 510	208 971	64%
- subventions	2 570	4 180	5 728	5 656	4 364	4 850	4 211	4 274	4 338	4 403	44 574	14%
- fonds propres	5 010	7 122	10 095	9 751	8 373	7 087	6 352	6 448	6 544	6 642	73 424	22%

07  
W  
A