



Cristal Habitat

ENGAGÉ POUR VOS PROJETS

Concession
d'aménagement
Nord des Combes,
Ecoquartier des Combes

CRACL 2024





1. Préambule

2. Planning et phasage

3. Les réalisations sur 2024

3.1 Foncier

3.2 Travaux, livraison et ouverture au public (Phase 3)

3.4 Appel d'offres travaux phase 4

3.5 Cadrage des constructibilités et des résidentialisations par îlot

4. Bilan de la concession d'aménagement

5. Prévisions pour 2025

6. Réalisations à venir

7. Conjoncture, risques et opportunités

1. Préambule



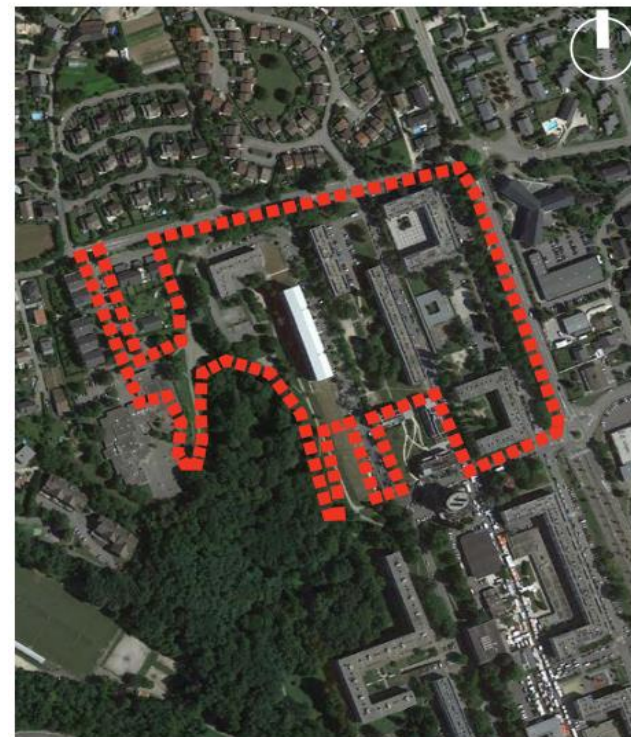
Le 25 octobre 2019, la Ville de Chambéry a confié à Cristal Habitat la concession d'aménagement de l'écoquartier du nord des combes. Conformément à l'article 31 du traité de concession, le concessionnaire doit produire chaque année un compte-rendu (CRACL) à la Collectivité. Tel est l'objet du présent document.

Rappel du contexte

Le projet de renouvellement des Hauts de Chambéry est une nouvelle étape dans la transformation du quartier entamée depuis une vingtaine d'année. Parmi les trois secteurs prioritaires du PRU, le secteur du nord des combes fait l'objet d'une opération d'aménagement et de rénovation urbaine d'ensemble concédée par la Ville à Cristal Habitat dans le périmètre figurant ci-contre. Elle a pour ambition de :

- Terminer le maillage urbain dans le nord des Combes en permettant l'accroche du quartier avec le groupe scolaire et les secteurs limitrophes, ainsi que la requalification de la rue du Pré de l'Ane comme voirie structurante du quartier,
- Créer des îlots résidentiels à projet, vecteurs de mobilité résidentielle et supports de la diversification de l'habitat, et des formes urbaines et architecturales, par la réalisation d'immeubles neufs,
- Favoriser la diversité sociale par la restructuration et le désenclavement du groupe scolaire, à l'articulation entre le quartier et les zones pavillonnaires,
- Engager une « réhabilitation / reprogrammation » des immeubles locatifs sociaux existants en divisant les grands logements trop nombreux en petits logements, en adaptant une partie du parc aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie, et en destinant une partie des immeubles existants à la vente après réhabilitation.

L'ensemble de ces objectifs sont pensés et réalisés dans une approche de développement durable avec l'objectif d'une labellisation « Ecoquartier ».



Plan de situation et périmètre de la concession d'aménagement



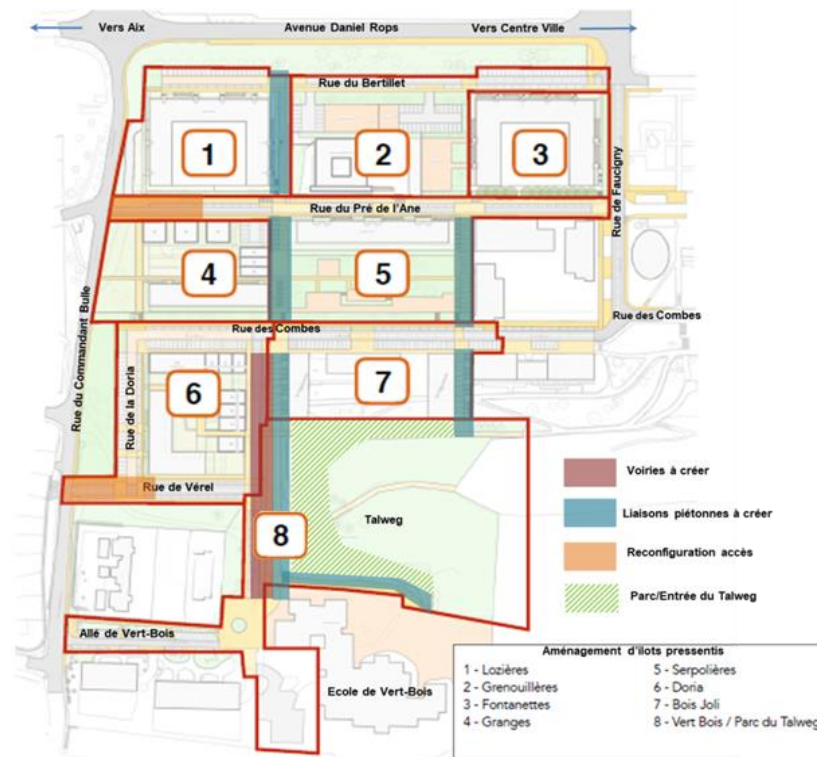
Les principes d'aménagement

L'objectif de l'aménagement du Nord des Combes est de recréer une trame urbaine traditionnelle en espaces publics et îlots résidentiels, à l'habitat diversifié, assurant une transition entre les Hauts de Chambéry, le parc du Talweg et Chambéry le Vieux. Le secteur du « Nord des Combes » fait l'objet de nombreux investissements et concentre une grande complexité opérationnelle :

- Restructuration des réseaux, voiries et des cheminements piétons pour se rapprocher d'une trame urbaine « classique »,
- Création d'une nouvelle voie entre le quartier et l'école de Vert-Bois,
- Restructuration de l'école de Vert-Bois,
- Aménagement des espaces publics de proximité,
- Démolition du bâtiment du Bois-Joli (rue des Combes) et de deux montées du bâtiment Serpolière (celles situées le plus au Nord),
- Réhabilitation ou restructuration de l'ensemble des logements sociaux,
- Construction de plus de 80 logements en accession à la propriété.

Le projet combine :

- des démolitions,
- de l'aménagement foncier pour constituer des îlots à bâtir ou réhabiliter,
- des constructions neuves en équipements et habitat,
- des aménagements d'espaces publics,
- des réhabilitations lourdes d'immeubles et d'équipements existants,
- des résidentialisations.



Etudes pré-opérationnelles, Passagers des Villes



2. Planning et phasage

Ces travaux de requalification général des espaces publics doivent s'étaler sur 5 ans, entre 2021 et 2026 (prorogation d'un an à la concession suivant l'avenant 2 signé le 15 mars 2024).

Du fait des interactions avec les opérations connexes de démolition, réhabilitation et construction, le projet d'aménagement a été découpé en 4 phases distinctes.

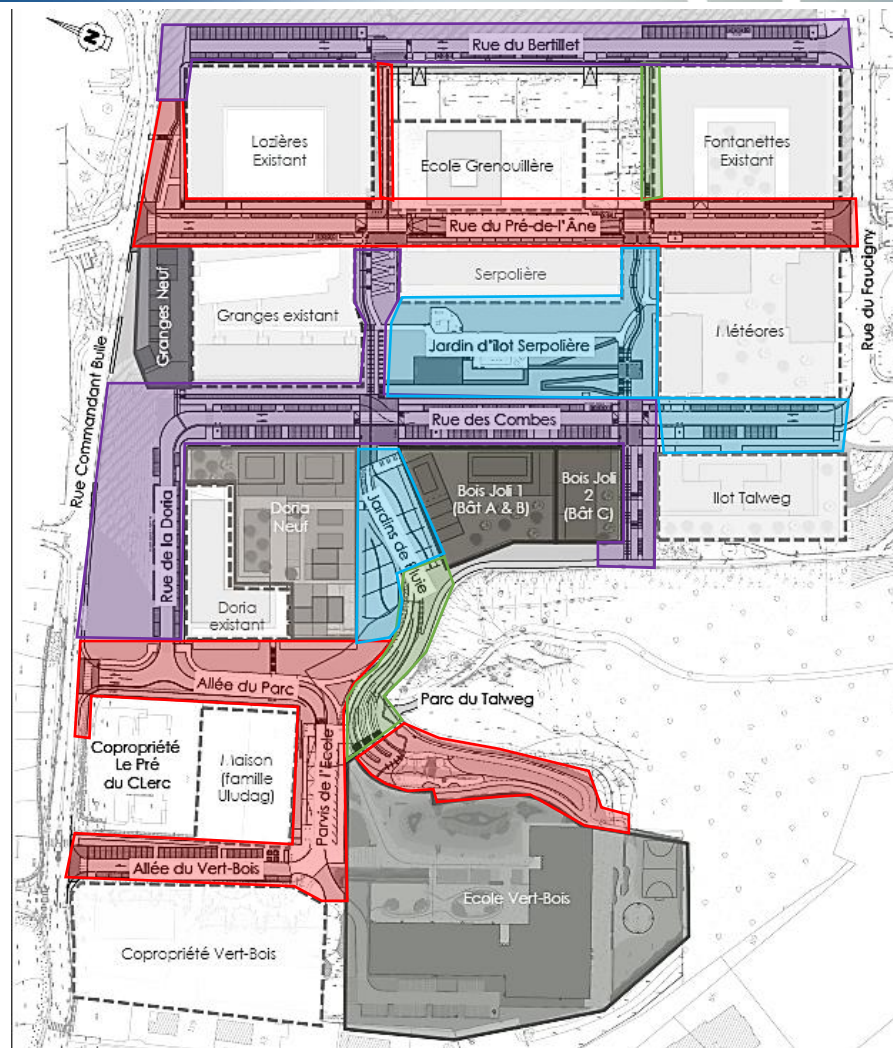
Ce maillage plus fin permet d'appréhender au mieux les interactions techniques avec les lots, et apporter plus de souplesse dans l'adaptation du phasage, chaque phase étant associée à des marchés de travaux distincts;

Phase 1 réalisé : 2021 / 2022

Phase 2 réalisé : 2022 / 2023

Phase 3 en cours de travaux : 2024 / 2025

Phase 4 : 2025 / 2026





3.1 Foncier

- **15 mars 2024** : Signature de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement
- **05 juin 2024** : Obtention de la Déclaration préalable de division de lotissement (ilot GRANGES) – DP07306524G5285
- **7 juin 2024** : Signature de la promesse de vente concernant les terrains à bâtir pour le programme Bois Joli au profit de la SCCV BOIS JOLI (Cette promesse reprend les mêmes conditions que celles exposées dans la promesse signée en date du 26 juin 2023, qui est devenue caduque)
- **3 décembre 2024** : Signature de l'avenant n°1 à la promesse de vente conclue en date du 7 juin 2024 au profit de la SCCV BOIS JOLI (prorogation de la durée)
- **16 décembre 2024** : Signature de l'avenant n°2 à la promesse de vente concernant les terrains à bâtir pour le programme DORIA au profit de la SCCV DORIA (prorogation de la durée)

Et pour information sur le 1^{er} semestre 2025 :

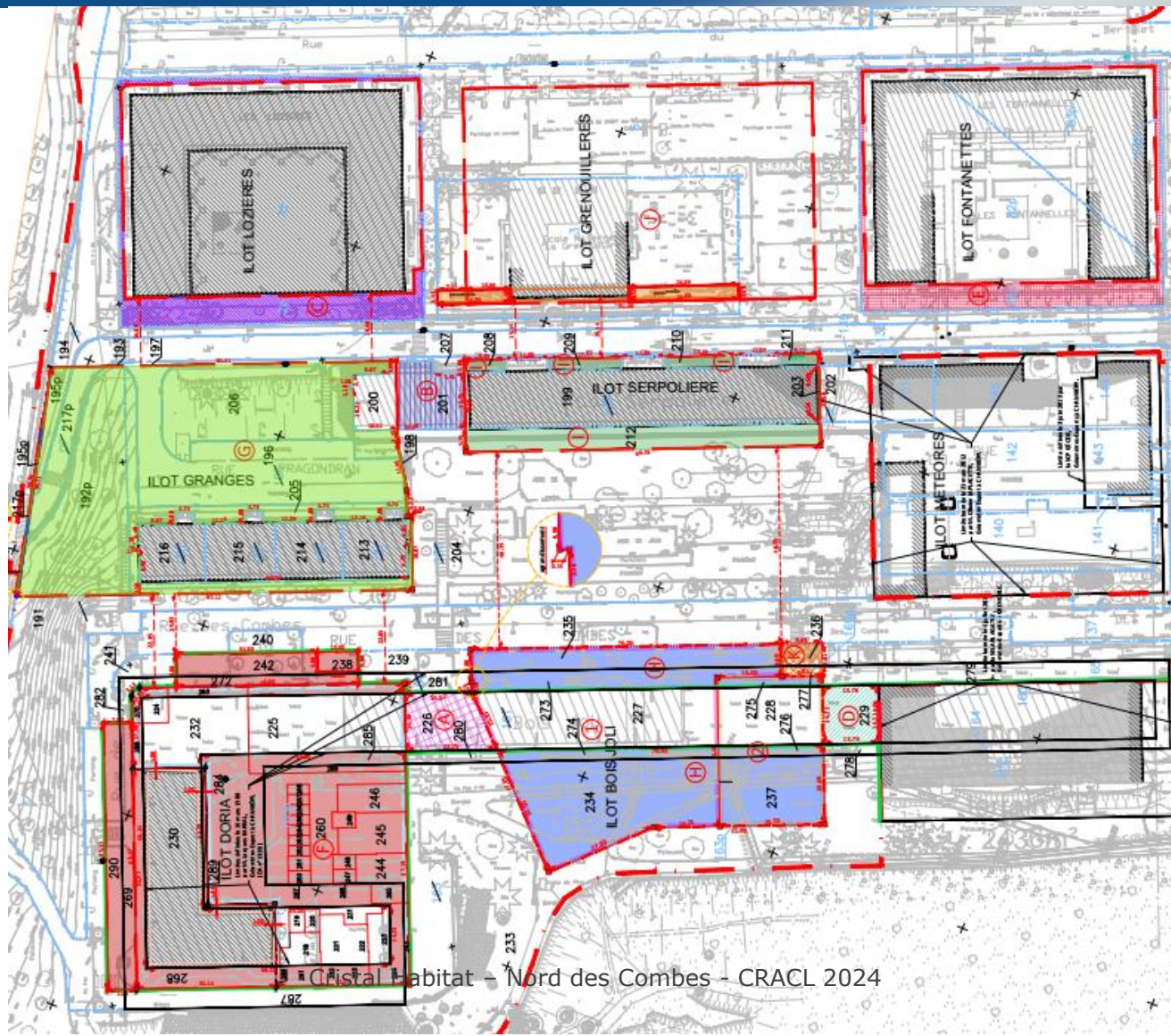
- **14 février 2025** : Signature de l'avenant n°3 à la promesse de vente concernant les terrains à bâtir pour le programme DORIA au profit de la SCCV DORIA (prorogation de la durée)
- **02 avril 2025** : signature d'un avenant n°3 au traité de concession cadrant les rétrocessions foncières à la ville de Chambéry
- **11 avril 2025** : Signature de l'acte de vente concernant les terrains à bâtir pour le programme Doria au profit de la SCCV DORIA (L'ENVOLEE)



Cristal Habitat
ENGAGÉ POUR VOS PROJETS

3. Les réalisations 2024

3.1 Foncier



07/08/2025

Cristal Habitat - Nord des Combes - CRACL 2024

3. Les réalisations 2024

3.1 Foncier



Acquisitions et rétrocessions - Prévisions							
Acquisitions	Cadastre	Surfaces	Total acquisitions	2021	2022	2023	2026
Constitution Ilot Doria							
Ville de Chambéry	MA 238, 243 à 268, 270, 271, 283 à 286, 288 et 289	2 647 m ²	0 €			X	
Ville de Chambéry	MA 269, 290, 272, 242	763 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 230, 232, 225	1 904 m ²	246 359 €	X			
Constitution Ilot Bois Joli							
Ville de Chambéry	MA 234, 235, 237, 273, 274, 275, 276	2 407 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 227, 228	1 247 m ²	161 350 €	X			
Constitution Ilot Granges							
Ville de Chambéry	MA 192, 195, 196, 205, 206, 217	3 923 m ²	0 €		X		
Cristal Habitat bailleur	MA 200	163 m ²	21 091 €	X			
Constitution Ilot Serpolière							
Ville de Chambéry	MA 208, 209, 210, 211, 212	582 m ²	0 €				X
S/ total Acquisitions			428 800 €	428 800 €	0 €	0 €	0 €
Rétrocessions au domaine public							
	Cadastre	Surfaces	Total rétrocessions	2023	2024	2025(*)	2026
Cristal Habitat bailleur	MA 226 - liaison E/O (A)	275 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 201 - liaison E/O (B)	264 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 294 - pré de l'Ane (C)	736 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 229 - liaison E/O (D)	196 m ²	0 €			X	
Cristal Habitat bailleur	MA 296, 298 - pré de l'Ane (E)	757 m ²	0 €			X	
S/ total Rétrocessions			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

(*) Rétrocessions réalisées avant remise d'ouvrage complète validées par avenant 3 validé en mars 2025



3.2 Travaux, livraison et ouverture au public (Phase 3)

Travaux Rue du Pré de l'Ane – (phase 3a):

Période de réalisation : Mars à décembre 2024

Plantation des arbres : novembre 2024

- Réfection de la rue avec nouvel alignement d'arbres, création de places de stationnement perméables
- Elargissement des trottoirs
- Création de 4 plateaux de traversée piétonnes
- Sécurisation de l'accès à l'école Grenouillère (parvis planté)
- Rampe PMR dans l'enceinte de l'école
- 2 sites de conteneurs (OM/T/V)
- Travaux sur réseaux (vidéo, EP, EU, éclairage public, Alimentation BT)

Ouverture au public : Décembre 2024



Parvis planté école Grenouillère

3. Les réalisations 2024

3.2 Travaux, livraison et ouverture au public (Phase 3)



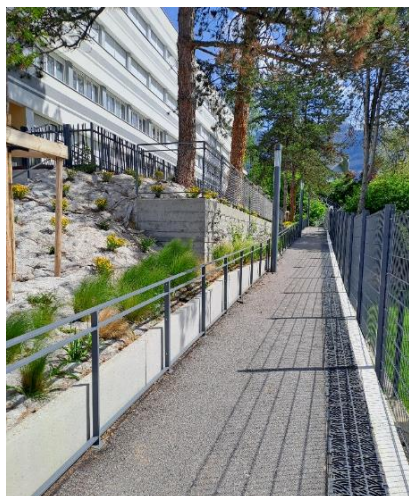
Accès ilot Lozières



Plateau traversée piétonne



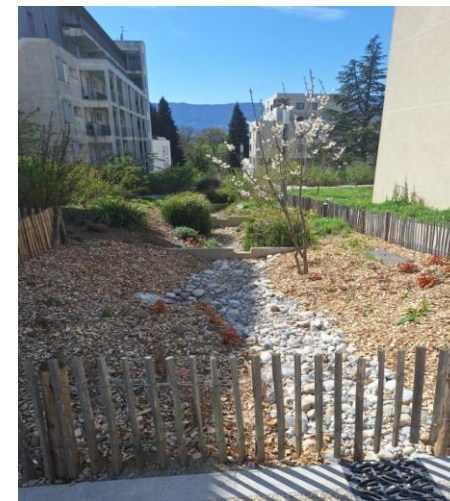
Intersection Faucigny



Cheminement piéton (accès Bertillet)



Cheminement & Stationnement Fontanettes



Noue paysagère

3. Les réalisations 2024

3.3 Appel d'offres travaux phase 4



3.3 Appel d'offres travaux phase 4 – Secteur Rue du Bertillet / Rue des Combes / Rue de la Doria

Consultation: procédure avec négociation

Publication de l'AAPC - Phase candidature : 28/06/2024

Date limite de réception des candidatures : 29/07/2024

➤ **Lot 1** - Travaux préparatoires / Terrassement / Assainissement
/ Eau potable / Voirie / Réseaux secs / Signalisation : 6 candidatures reçues

➤ **Lot 2** – Mobilier / Plantations : 3 candidatures reçues

CAO – désignation des candidats admis à soumissionner : 05/09/2024

Invitation à soumissionner - Phase offre : 10/09/2024

Date limite de réception des offres : 15/10/2024

➤ Lot 1 : 2 offres reçues

➤ Lot 2 : 3 offres reçues

Phase de négociation sur octobre 2024

Attribution des marchés : CAO du 29/11/2024

Lot 1 : EUROVIA – SERTPR pour un montant de **1 466 593 €**

Lot 2 : GONTHIER ESPACES VERTS pour un montant de **383 799 K€**



3. Les réalisations 2024

3.4 Cadrage des constructibilités et des résidentialisations par îlot

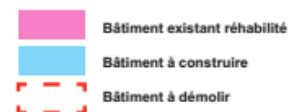


3.4 Cadrage des constructibilités et de résidentialisations par îlot

Diversifier l'habitat

Une des cibles prioritaires de l'intervention de l'ANRU, pour le futur écoquartier des Combes, est d'y constituer un secteur préférentiel de diversification de l'habitat.

- Démolitions préalables et futures créant des ouvertures
- Réhabilitation diversifiées sur les logements existants (restructurations typologiques, réhabilitations lourdes, résidentialisations offrant de nouvelles qualités aux logements existants)
- Des ventes aux locataires
- Une nouvelle offre de logements individuels, intermédiaires et collectifs.



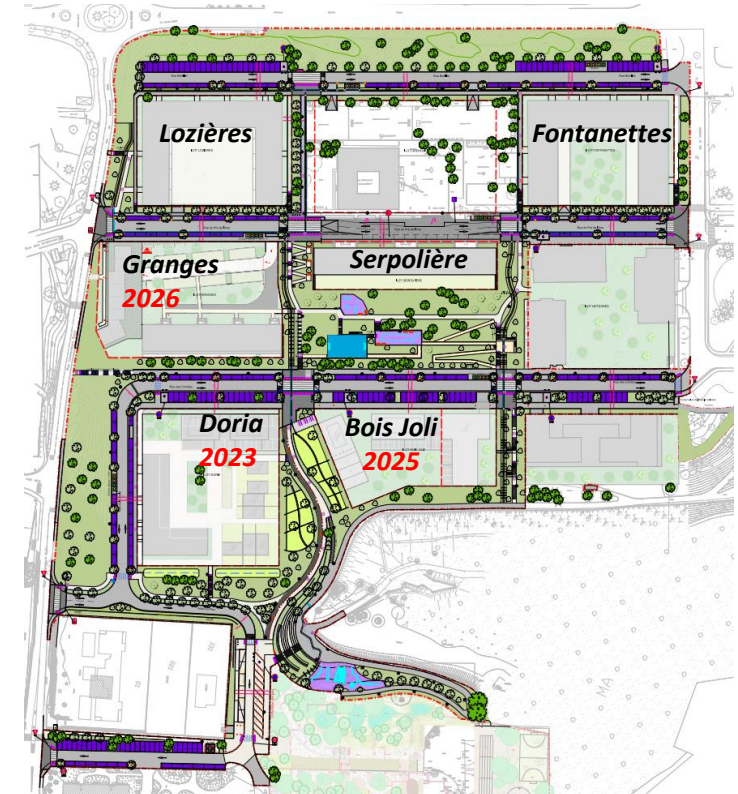
3. Les réalisations 2024

3.4 Cadrage des constructibilités et des résidentialisations par îlot



Suivi des études et des travaux sur les îlots

- **Ilot Doria neuf** : permis de construire obtenu le 10/03/2022. Lancement de la commercialisation en avril 2023. Consultation entreprise entre février et juillet 2024
- **Ilot Doria réhabilitation** : dépôt du permis de construire en mars 2023, obtenu le 24/04/2023, Rendu PRO en août 2023 / validation concertation locataire octobre 2023 / Démarrage travaux juillet 2024
- **Ilots Lozières et Fontanettes** : Réception des travaux en avril 2024.
- **Ilot Granges réhabilitation** : Consultation d'entreprises en février 2023, CAO en mai 2023 / Démarrage travaux le 20/06/2023,
- **Ilot Granges neuf** : Rendu APD en Septembre 2024 - PC déposé le 14/12/2024 (obtenu depuis le 10/04/2025)
- **Ilot Serpolière** : rendu de l'APS en janvier 2022, puis concertation des locataires de octobre 2022 à février 2023. Projet à l'arrêt suite à non obtention de l'accord collectif./ date démarrage décalage convention ANRU (semestre S2 2025)
- **Ilot Bois Joli 1** : permis de construire obtenu le 25/04/2023. Rendu PRO juin 2023 / Consultation entreprise entre avril et octobre 2024
- **Ilot Bois Joli 2 (Foncière Logement)** : permis de construire obtenu le 30/05/2023. Démarrage travaux janvier 2024



Découpage en îlots résidentiels, avec précision des années de lancement de la commercialisation par îlot



4. Bilan de la concession d'aménagement

4.1 Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2024

Pour la période allant de la signature du traité de concession (25 octobre 2019) jusqu'au 31/12/24, le concessionnaire a réalisé pour **6 485 K€ HT** de dépenses (représentant 59,8% du bilan global validé par avenant n°2).

Sur l'exercice 2024, le concessionnaire a réalisé pour **1 965 K€ HT** de dépenses. Ce montant correspond à 18% bilan d'aménagement global avenant 2. Ces dépenses reflètent l'activité décrite au chapitre 3.

Ce montant réalisé est inférieur aux prévisions du CRACL 2023 pour l'exercice 2024 (2 244K€ HT) du fait notamment :

- Du retard sur le démarrage prévisionnel de la phase 4 et des couts associés, honoraires MOE, et rémunération société compris
- De la révision de prix faible (voir négative) sur les travaux de la phase 3 en 2024, et d'une assiette d'aléas non consommée
- De couts travaux des concessionnaires plus faibles que prévus (poste transformateur sur la rue du Pré de l'ane notamment)



4. Bilan de la concession d'aménagement (suite)

4.2 Bilan global et avenant 2

Un bilan global actualisé de la concession a été validé au conseil municipal du 11/03/2024 avec un montant de dépenses globales de **10 837 898 € HT**. La ville de Chambéry participe à hauteur de **7 780 695 € HT** pour le rachat des équipements publics.

L'avenant 2 signé le 15 mars 2024 permet notamment:

- d'intégrer la plus-value sur les travaux de la phase 2, validée en CAO du 30/09/22,
- D'actualiser les montants des phases 3 et 4 sur la base des montants de l'appel d'offres de septembre 2022,
- D'intégrer l'aménagement complémentaire de la portion de la rue du Pré de l'âne au niveau de l'école de la Grenouillère à la demande de la Ville,
- De réajuster les autres chapitres du bilan en fonction des coûts réels,

L'avenant n° 2 permet également d'intégrer au bilan financier une revalorisation des recettes sur deux aspects :

- Ajustement des recettes de charges foncières
- Report de 50% d'une subvention de l'ANRU non mobilisée sur des opérations de démolition
- Evolution des dépenses (1) : **+ 1 669 K€**
 - Dépenses supplémentaires: + 1 738 K€ (évolutions de programme, actualisation de prix)
 - Economies, optimisations, autres: - 69 K€ (études, aléas)
- Evolution des recettes (2) : **+ 216 K€** (ajustement de la charge foncière, report de subvention)
- Impact sur la participation (1)-(2) : **+ 1 453 K€ H.T**

4. Bilan de la concession d'aménagement



4. Bilan de la concession d'aménagement (suite)

Rappel de l'échéancier de versement suivant pour la participation de la Collectivité, tel que validé en mars 2024 :

- 2020 : 0
- 2021 : 1,00 M€ HT - Réalisé
- 2022 : 1,33 M€ HT - Réalisé
- 2023 : 1,33 M€ HT - Réalisé
- 2024 : 1,33 M€ HT soit 1 596 000 € TTC
- 2025 : 1,39 M€ HT soit 1 670 000 € TTC
- Solde en 2026 : 1 399 028 € HT soit 1 678 834 € TTC

	2021-2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL (T.T.C)
Répartition initiale (avenant 1)	2 796 K€	1 596 K€	1 596 K€	1 606 K€	0 €	7 594 K€
Nouvelle répartition (avenant n° 2)	2 796 K€ (inchangé)	1 596 K€ (inchangé)	1 596 K€ (inchangé)	1 670 K€	1 679 K€	9 337 K€

La durée de la concession est rallongé d'une année, du fait du décalage du planning global de travaux sur le périmètre de la concession. Cela permet d'échelonner le rachat des infrastructures publiques par la collectivité sur une année supplémentaire. Cela implique d'ajouter une année de rémunération complémentaire.

4.3 Documents financiers joints au présent CRACL2024

- *Tableau 1 : CRACL 2024 - Synthèse bilan*
- *Tableau 2 : CRACL 2024 - Bilan prévisionnel détaillé*

4. Bilan de la concession d'aménagement



4. Bilan de la concession d'aménagement (suite)

4.5 Commercialisation des charges foncières

- Poursuite de la commercialisation sur 2024 de l'opération Ilot DORIA (L'ENVOLEE)
- Les subventions exceptionnelles de Grand Chambéry et de la ville de Chambéry ainsi qu'un abondement de 5000 € /logement supplémentaire de la part de l'ANRU ont permis de baisser la grille de prix de vente des opérations et faciliter ainsi la commercialisation à partir de l'automne 2024.
- La commercialisation de l'opération Bois-joli 1 (LOGES DU PARC) est décalée au printemps 2025, pour faciliter l'écoulement de l'offre sur le projet de L'ENVOLEE et éviter une concurrence importante dans l'offre générale du quartier.

Cessions de charges foncières - Prévisions									
Programmes	SdP	Nombre Logements	Prix au m2	Total cessions	2022	2023	2024	2025	2026
Accession sociale									
Ilot Doria – SCCV	1 782 m²	23 u	180 €/m²	320 760 €				320 760 €	
Ilot Bois Joli 1 – SCCV	2 450 m²	32 u	180 €/m²	441 000 €					441 000 €
Ilot Granges – CH	938 m²	14 u	180 €/m²	168 840 €					168 840 €
Locatif libre									
Ilot Bois Joli 2 - Foncière Logement	1 435 m²	20 u	0 €/m²	0 €		0 €			
Total	6 605 m²			930 600 €				320 760 €	609 840 €



5. Prévisions pour 2025

▪ **En dépenses importantes:**

- Travaux Phase 3 : Aménagement de la Rue de Vert-Bois (*+honoraires MOE associées*)
- Travaux Phase 4 : Aménagement de la Rue Bertillet en totalité; et de la Rue des Combes pour partie (*+ honoraires MOE associées*).

▪ **En recettes:**

- Cession de charges foncières pour l'îlot Doria (320 760 €)
- Versement d'un 2^{ème} acompte de la subvention ANRU (20%)
- Versement par le concédant au titre du rachat des infrastructures publiques, à hauteur de 1 391 667 € HT (1 670 000 € TTC)



6. Réalisations à venir

▪ Phase 3 : 2025

- Aménagement de l'entrée de parc aux abords de l'école
- Aménagement de l'allée du parc en définitif
- Réfection de l'allée de vert-bois

▪ Phase 4 : 2025/2026

- Réfection de la Rue du Bertillet
- Réfection de la rue des Combes après réalisation des ilots neufs : voirie, trottoirs, stationnements et plantations
- Réalisation des liaisons transversales piétonnes est/ouest entre le parc du talweg et la rue des combes, ainsi qu'entre la rue des combes et la rue du pré de l'âne, avec aménagement de noues à redans pour la gestion des eaux pluviales et plantations.





7. Conjoncture, risques et opportunités:

- A ce stade, l'avancement du chantier de la phase 3 laisse présager une maîtrise des aléas de travaux;
- La commercialisation des opérations neuves en accession abordable décalent les démarrages effectifs des travaux, induisant de fait des décalages sur les aménagements périphériques de la concession. La phase 4 des travaux d'aménagement démarrant en 2025 risque d'être impactée par ces décalages en 2026.
- Le retour d'appel d'offre de la phase 4 est au dessus du bilan proposé et validé en 2024 dans le cadre de l'avenant 2 (**écart de +355 K€ HT**). Pour autant cet écart est absorbé par des aléas de chantier non consommés sur les phases antérieures prévues au bilan d'aménagement.
- Le montant total des frais financiers a été revu à la baisse depuis l'avenant n°2, passant de **183 K€ à 86 K€**. Cette diminution s'explique par l'évolution favorable des conditions de financement bancaire depuis 2024. L'écart de **97 K€** a été réaffecté, à titre conservatoire, aux aléas de chantier. Plus globalement, nous anticipons que plusieurs postes budgétaires ne seront pas intégralement consommés d'ici la fin de la concession. Un arbitrage avec la Ville devra donc être envisagé afin de déterminer les modalités de gestion de ce solde excédentaire, ou les possibles travaux supplémentaires imprévus.