

Cristal Habitat

**Un opérateur immobilier
global, intervenant en
Cœur de Ville de
Chambéry et son
agglomération**

Identité de la société

- **SEM Cristal Habitat**
- **Lieu** : Chambéry 58 919 habitants – Agglomération 136 503 habitants (INSEE 2019)
- **Territoire d'intervention** : Chambéry et son bassin de vie
- **Objet social et activités** : Location de logements - développement économique – acquisition commerces et création de locaux d'entreprises
- **Date de création** : 2017 : fusion de l'OPH (1927) et de la SAIEM de Chambéry (1967)
- **Effectifs de la structure** : 187 ETP
- **Actionnaires** : Communauté d'Agglomération du Grand Chambéry, Commune de Chambéry, Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'Epargne Rhone Alpes, CCI Savoie, Action Logement
- **Capital** : 93 405 295 € (nouveau capital social en 2026)
- **Apport en fonds propres** : 7,3M€ en 2021/ 7,5M€ en 2026
- **Contact** : Lucas BEAUJOLIN (Directeur Général) – Cléo BINETRUY Directrice Accession services immobiliers et professionnels



Les objectifs de la foncière

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la foncière ?

Fruit de la fusion de l'Office Public Chambéry Alpes Habitat et de la SAIEM de Chambéry (après 25 ans de mutualisation de leurs fonctions stratégiques et opérationnelles), la SEM Cristal Habitat hérite de 60% du parc locatif social de l'agglomération. Parmi ses missions, la gestion et le développement du parc locatif social, ainsi que sa rénovation énergétique et thermique.

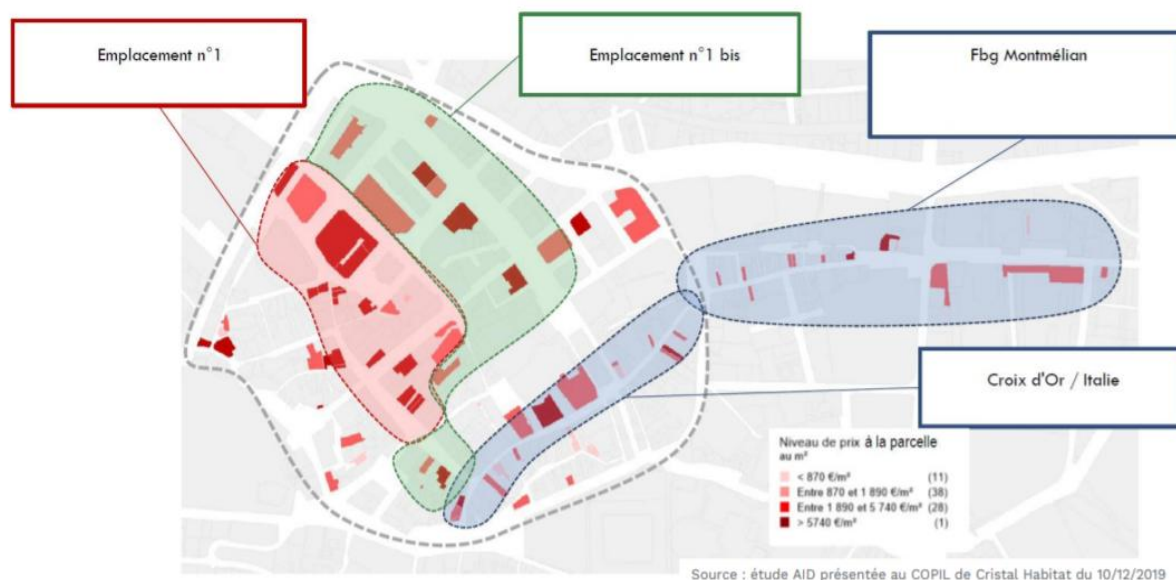
Dans le cadre de son Plan de Moyen Terme adopté en 2020, Cristal Habitat a identifié le développement d'une activité immobilière économique comme un axe stratégique, complémentaire de ses missions historiques. Cette orientation reposait sur deux priorités :

- L'acquisition de cellules commerciales dans le parc ancien du cœur de ville de Chambéry
- La réalisation d'immeubles neufs de typologies variées dans l'agglomération : commerces, maisons de santé, locaux artisanaux, bureaux.

La ville de Chambéry a saisi l'opportunité du programme Action Cœur de Ville pour consolider la politique ambitieuse de renforcement de l'attractivité de la ville. Son centre ancien est classé à 80% monument historique et secteur sauvegardé. S'il reste inférieur à la moyenne des villes de taille similaire le taux de vacance n'est pas négligeable (11%), et la ville a identifié un décalage entre l'attente exprimée par les consommateurs et l'offre existante tant sur le plan de la qualité que de la diversité.

A partir de ces constats, la collectivité a engagé une réflexion sur le centre-ville. Elle a formalisé son projet cœur de ville, avec la définition d'un plan d'acquisition de cellules commerciales.

Trois secteurs principaux ont été identifiés dans le centre-ville de Chambéry : l'action menée vise à réduire la vacance dans les rues les plus touchées, par l'achat de locaux vides, leur réaménagement et leur re-commercialisation en particulier dans l'axe rue Croix d'or/rue d'Italie/faubourg Montmélian.



Les objectifs initialement fixés

- 27 projets d'acquisition de locaux commerciaux dans l'ancien en Cœur de Ville représentant 46 cellules (4 527 m²)
- 15 projets d'acquisition d'immobilier d'entreprise et de construction neuve dans l'agglomération, représentant 34 cellules/plateaux (8 500m²)

Les moyens mis en œuvre

La foncière étant intégrée aux activités de la SEM, elle s'appuie sur ses ressources et ses compétences historiques en matière d'habitat, d'aménagement et de développement immobilier.

En tant qu'ensemblier, Cristal Habitat mobilise une expertise globale couvrant l'ensemble de ses domaines d'intervention : habitat, construction, aménagement, renouvellement urbain, gestion, réhabilitation et immobilier d'entreprise. Cette approche intégrée lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur, depuis la définition des besoins jusqu'à l'exploitation des actifs immobiliers. L'activité de gestion locative des locaux professionnels est portée sous la marque « Cristal Immobilier d'entreprise ».

Afin d'accompagner le développement de cette activité, un service dédié a été créé en 2019. Celui-ci vise à renforcer les moyens consacrés à la commercialisation et à la gestion des locaux professionnels.

Depuis 2025, ce service est rattaché à la Direction Accession, services immobiliers et professionnels. Il est composé d'une chargée de développement et de commercialisation ainsi que de deux gestionnaires.

Le premier plan d'affaires arrive à échéance en 2026. Bien qu'aucune clôture formelle n'ait été réalisée à ce stade, la structure a engagé la préparation d'un second plan d'affaires afin de poursuivre le développement de son activité foncière.

Le montage juridique et financier

- **Forme juridique : SEM**

L'activité de la foncière a été développée au sein de la SEM Cristal Habitat, le choix étant de ne pas créer de nouvelle structure. L'actionnariat majoritaire est détenu par l'agglomération et la ville, périmètre sur lequel la foncière intervient.

- **Adossement à une structure existante : Non.**

- **Forme de contractualisation avec les donneurs d'ordre :** Le plan d'affaire a été contractualisé avec la CDC et la Caisse d'Epargne.

- **Plan de financement – Perspectives de rentabilité :**

Cristal Habitat bénéficie d'un modèle économique solide, renforcé par la location et la gestion d'un parc diversifié, développé au fil des années. Si la performance de gestion du parc d'immobilier d'entreprise est une bonne source de profitabilité, elle ne peut pas servir à combler les déficits de l'investissement en Cœur de Ville, aux rendements locatifs moindres. La SEM prévoit par ailleurs également d'important investissements en rénovation/réadaptation de son parc locatif social.

L'acquisition de locaux en Cœur de Ville doit donc trouver son propre équilibre économique pour ne pas grever la soutenabilité des autres missions de la SEM. Cette intervention est exécutée en parallèle du développement du parc d'immobilier d'entreprise classique et répond à deux principes :

- Une mixité du portefeuille d'actifs : les actifs à rentabilité faible sont compensés par des actifs à rentabilité plus forte ;
- Une mutualisation des résultats : les résultats dégagés sur l'immobilier d'entreprise classique contribuent à absorber les pertes constatées en Cœur de Ville.

Dans le cadre de l'évolution de son actionnariat, les actionnaires sont sollicités pour la mise de fonds propres initiaux. Il n'est pas envisagé de nouveaux apports de fonds propres durant la phase d'exploitation des nouveaux actifs.

L'apport en fonds propres permettra d'équilibrer le plan de développement de Cristal Habitat. Le plan de développement de 2021 a impliqué une augmentation du capital de l'ordre de 7.3 M€ pour un investissement total de 24.4M€. En 2026, le capital mobilisé pour le nouveau plan d'affaires s'élève à 7,5 M€, dont 6,1 M€ en capital social et 1,4 M€ en avances financières.

Le calendrier



Missions de la foncière et modalités d'intervention

La SEM Cristal Habitat est un acteur historique du logement et de l'aménagement depuis près de 100 ans, un opérateur global au service des collectivités locales du bassin chambérien. Cristal Habitat intervient pour concevoir, réaliser et gérer des projets répondant aux besoins des habitants et des collectivités, dans une logique de proximité, d'intérêt général et de responsabilité territoriale.

Cristal Habitat est gestionnaire d'1/3 du parc locatif social de son agglomération et de plus de 295 locaux d'activités (essentiellement surfaces tertiaires). Les axes de développement décidés à l'occasion de son Plan à Moyen Terme constituent un prolongement de son activité pour répondre au besoin de portage des cellules commerciales stratégiques, identifiées par la ville, ainsi qu'aux projets de redynamisation de l'agglomération.

La feuille de route AGIR 2030 de Cristal Habitat s'articule autour de cinq grands défis: répondre aux besoins en logements et accompagner les parcours résidentiels, contribuer à l'attractivité et au développement des territoires, accélérer la transition environnementale et énergétique, renforcer la qualité de service et la proximité avec les habitants, et soutenir le dynamisme économique local.

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

Le développement stratégique de Cristal Habitat repose sur **deux grandes typologies**

- **Les actifs « Action Cœur de Ville », caractérisés par des rendements faibles**
 - Avec des travaux importants de rénovation pour les cellules situées en centre ancien
 - Des taux de vacance relativement élevés au démarrage, de l'ordre de 25%, pour arriver à 10% au bout de la 3^{ème} année d'exploitation
 - Des loyers praticables insuffisants au regard des investissements à réaliser pour les secteurs en déprise
 - Enfin, et pour accompagner les commerçants dans le démarrage de leur activité, il est prévu d'appliquer des loyers progressifs sur 3 ans : 80% la première année, 90% la deuxième et 100% la troisième.
 - Dans ces conditions, les projets Cœur de Ville nécessitent des mises de fonds propres importantes de 41% en moyenne, le solde étant financé par emprunt sur une durée de 20 ans.
- **Les interventions en immobilier d'entreprise « classique » sont réalisées dans des conditions économiques de marché**, tant en matière d'investissement que de niveau de loyer avec des taux de rendement plus élevés et des investissements en fonds propres moindres : de l'ordre de 22% accompagnés de prêts souscrits sur 18 à 20 ans.

Stratégie d'intervention de la foncière

En 2026 :

Lancement d'un nouveau plan d'affaires reposant sur un diagnostic actualisé à l'échelle de l'agglomération. Ce nouveau plan est structuré autour de 4 axes d'intervention à parts égales (25 % chacun) :

- Poursuite des interventions en cœur de ville (ACV), avec une logique qui privilégie davantage la maîtrise d'emplacements stratégiques, que la seule résorption de la vacance
- Réorganisation du commerce dans les centres-bourgs de l'agglomération
- Développement d'actifs liés à la santé, la petite enfance et les services à la personne
- Développement du tertiaire et des nouvelles formes d'activité (tiers-lieux, ESS)

La répartition territoriale évolue : environ 25 % des interventions seront désormais concentrées sur Chambéry, avec un rééquilibrage fort vers les autres communes de l'agglomération.

Lors du premier plan d'affaires :

Les cellules commerciales ciblées en cœur de ville sont concentrées sur 4 rues. Cette stratégie permet d'atteindre un effet de masse et de créer une dynamique structurante pour le cœur de ville.

Le rythme d'acquisition des locaux commerciaux ciblés au plan à moyen terme doit tenir compte des temps de négociations avec les propriétaires. La maîtrise des locaux concernés devrait être effective à 80% d'ici 3 ans. En tenant compte des délais de rénovation et de re-commercialisation, les objectifs de ce plan de développement devraient être atteints dans les 5 à 6 prochaines années.

Le recours au co-investissement via des filiales de projet s'est posée pour certaines opérations dans l'agglomération en fonction des risques, généralement en raison de la taille du projet de la complexité technique de l'opération : certains locaux d'activité, un projet de réhabilitation d'une halle industrielle en offre de loisirs, etc....

Les acquisitions de locaux professionnels s'effectuent dans le cadre d'opérations en propre.

La priorité a été donnée à la redynamisation commerciale du secteur Faubourg Montmélian / Rue d'Italie / Rue Croix d'Or, dans le centre-ville de Chambéry. **Les rues ont été thématisées** afin de leur donner une attractivité particulière et d'en faire des lieux de destination.

- 1- Un quartier d'artistes et de métiers de la seconde main a été développé dans le faubourg Montmélian :
 - **3 galeries d'art** installées dans la rue
 - **1 friperie** installée en 2020 et **1 recyclerie de jouets** en 2022
 - La foncière a lancé **un appel à projets le 14 décembre 2022 sur les métiers de la seconde main pour 4 cellules commerciales** situées les unes à côté des autres dans le faubourg Montmélian. Le projet a été soutenu par différents partenaires (la CCI, la CMA, la Ville de Chambéry, l'agglomération Grand Chambéry, l'ADIE, France Active etc..).
 - **1 café évènementiel** à ouvert au n°44 « We are Divines » depuis 2023.
 - **1 objethèque** au n°104, La Toupie » s'est développée et occupe désormais 3 locaux dans la rue.
 - **1 café marqueterie** « Atelier Maga » a ouvert en 2025 au n°181.
 - **1 boutique d'imprimerie** textile et accessoires « Myrddin's circle » a ouvert au n°31 en 2025.
 - **1 couturière** (+relai colis) a ouvert en 2026 « Adorable boutique ».
 - **2 espaces de coworking** sont installés dans des locaux de Cristal Habitat également aux n°65 et 150.
- 2- Dans la rue d'Italie des activités « made in France / créateurs ».
 - **1 installation d'un concept store** dénommé « La Cachette de Linette » en 2020 monté en partenariat avec la CCI de la Savoie et leur concept « Boîte à commerces »
 - **1 franchise française** « Cook Shop » marrainée par Mercotte en 2021
 - **1 boutique de créateurs locaux** « La Petite Valise Jaune » en 2022
 - **1 mercerie, café, atelier** dans la rue du théâtre qui est perpendiculaire à la rue d'Italie en 2022 (appel à projets)
 - Le dispositif de la Boîte à commerce relancé en 2023 sur deux autres cellules commerciales de la rue d'Italie.
 - **Installation d'une franchise locale de matériel de sport spécialisé** « Terre de running » ouvert en 2024 (n°96).
 - **Une enseigne de café poterie** « La Manupoterie » a ouvert en 2025 (n°106).
 - **1 pâtisserie** « Maison B » a ouvert en 2024 (n°88)
- 3- Concernant la rue croix d'Or, **3 cellules ont été acquises** :
 - **1 boutique à l'essai** est en fonctionnement depuis 2023.
 - **Une boutique de vêtements** haut de gamme conçus par la commerçante a ouvert au n°100.
 - Un local est en cours de commercialisation (n°146)

La gouvernance

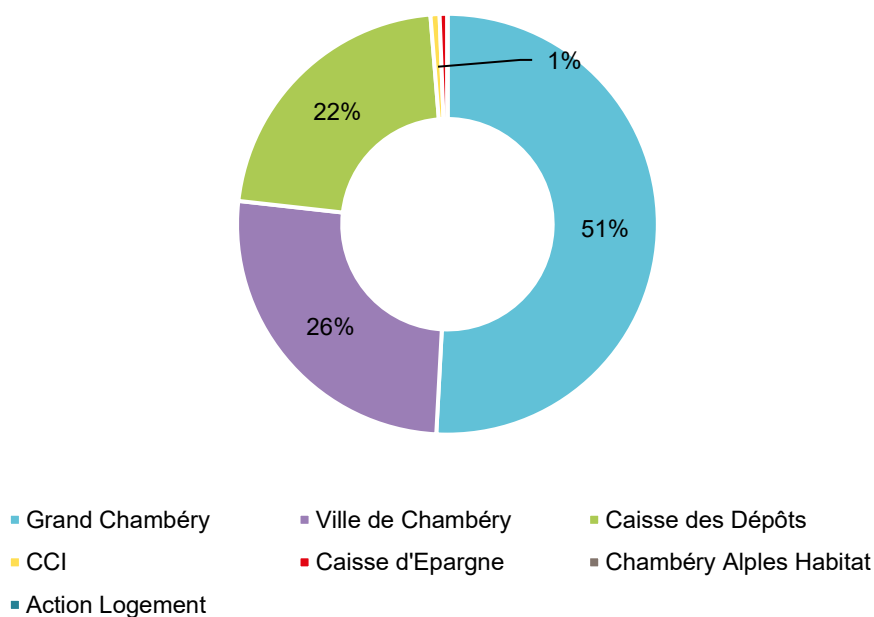
L'apport en fonds propres des partenaires

Ces fonds propres sont apportés par les quatre actionnaires siégeant au Conseil d'administration. Cet apport de fonds propres constitue un effet levier pour permettre la réalisation de 24,4 M€ d'investissement dans le territoire.

- La communauté d'Agglomération Grand Chambéry qui apportera des biens immobiliers en nature
- La Ville de Chambéry qui apportera des biens immobiliers en nature

- La Banque des Territoires, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville apportera l'essentiel du besoin en fonds propres, en capital et en compte courant d'associés.
- La Caisse d'Epargne Rhône complètera le besoin en fonds propres par des apports numéraires

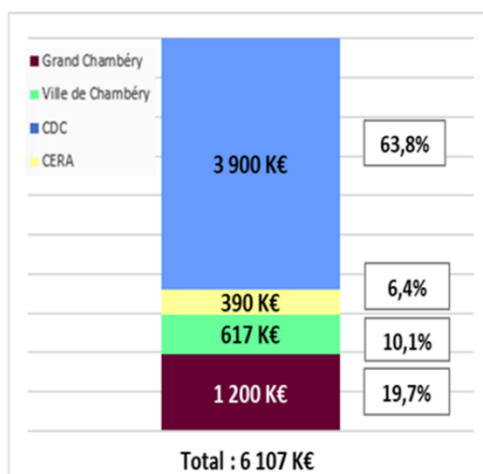
RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE CRISTAL HABITAT



Une seconde augmentation de capital est opérée en 2026, avec 6,1M€ de fonds propres. Ils sont apportés par les quatre actionnaires siégeant au Conseil d'administration. Cet apport de fonds propres constitue un effet levier pour permettre la réalisation d'environ 20 M€ d'investissement sur le territoire.

- La communauté d'Agglomération Grand Chambéry apporte en numéraire
- La Ville de Chambéry qui apporte des biens immobiliers en nature
- La Banque des Territoires apporte l'essentiel du besoin en fonds propres, en capital et en compte courant d'associés.
- La Caisse d'Epargne Rhône complètera le besoin en fonds propres par des apports numéraires

APPORTS EN CAPITAL



Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

- L'agglomération demeure l'actionnaire majoritaire de Cristal Habitat, dont les projets identifiés ne se limitent pas au cœur de ville :
 - Réhabilitation de la halle Rubanox en offre de loisir Indoor (20.000m² pour un investissement envisagé de 15 M€)
 - Maison de santé
 - Locaux d'activités artisanales à des prix abordables pour répondre à la pénurie de ce type de biens
 - Cellules commerciales de petites et moyennes surfaces à destination des enseignes nationales en centres-bourgs
- La Ville complète l'actionnariat de Cristal Habitat avec ¼ du capital.

Bilan et perspectives

Etat d'avancement 2026

- L'année 2026 marque une phase d'atterrissage du premier plan d'affaires engagé en 2021.
- 59 projets inscrits au plan d'affaires pour une surface totale de 11351m²
- 44 projets livrés représentant près de 6398m² environ (dont 31 cellules ACV)
- **Environ 75 % des opérations livrées**
- Une dynamique globalement conforme aux objectifs initiaux, malgré des délais inhérents aux opérations immobilières (acquisitions, travaux, commercialisation)
- Le plan n'est pas clôturé formellement mais **entre dans sa phase finale**, avec des opérations encore en cours de livraison ou de commercialisation.

- **Operations livrées par Cristal Habitat ayant bénéficié du FRLA** Action cœur de ville - redynamisation commerciale du centre-ancien de Chambéry (d'un montant de 650 000€) :
 - **2 rue Denfert Rochereau** : Implantation du café-lecture japonais « Café Jetez l'encre », permettant de diversifier l'offre commerciale dans un secteur dominé par la restauration.
 - **100 rue Croix d'Or** : Création d'une « boutique à l'essai » permettant de tester des concepts commerciaux sur des durées courtes et favoriser l'installation pérenne de nouveaux commerçants.
 - **96 rue d'Italie** : Installation du commerce « Terre de Running » via le dispositif « boîte à commerce », introduisant une offre sportive inédite en centre-ville.
 - **90 rue d'Italie** : Transformation d'un ancien bureau en pâtisserie fine / salon de thé « Maison B », apportant une nouvelle offre artisanale de qualité.
 - **31 Faubourg Montmélian** : Réhabilitation d'un local dégradé accueillant une activité d'impression artisanale, contribuant à améliorer l'image de la rue.
 - **181 Faubourg Montmélian** : Implantation d'activités artistiques et d'une offre de restauration végétarienne, renforçant l'attractivité et les flux en entrée de faubourg.
 - **106 rue d'Italie** : Création d'un café-poterie répondant à une forte demande locale et générant un nouveau flux commercial.
 - **41 rue d'Italie – Galerie du Théâtre** : Requalification complète de la galerie en un lieu mixte commerce-culture (café-théâtre, loisirs, friperie), redevenant un pôle structurant du centre-ville.
 - **161 Faubourg Montmélian** – réhabilitation d'un local dégradé accueillant une couturière « Adorable boutique » complétant l'offre d'artisanat dans la rue.
 - **146 rue Croix d'Or** en cours de commercialisation.

Retour d'expérience sur le PMT 2021-2023

- Le plan à moyen terme a été l'occasion d'identifier les projets structurants pour l'Agglomération afin de faire coïncider les attentes des élus avec les perspectives de développement pour la SEM.
- Cet exercice a fait émerger des opérations futures complexes en cœur de ville, dans les centres-bourgs et plus largement dans toute l'agglomération, sous des typologies artisanales très diverses : cellules commerciales à rénover, galeries commerciales, locaux d'artisanat, immobilier tertiaires, réhabilitation d'une halle industrielle en offre de loisirs, etc...
- La modélisation du plan d'affaires est une étape essentielle pour valider les conditions d'investissements et évaluer la part de fonds propres nécessaires.

Les perspectives pour 2026 Ces perspectives s'inscrivent dans le déploiement du plan d'affaires.

- Développement des 4 axes d'intervention en lien avec les besoins des différentes communes de Grand Chambéry.
- Poursuite de la phase offre de l'appel à manifestation d'intérêt « Réinventons Rubanox » et désignation d'un lauréat.
- Livraison de plusieurs projets dont une maison médicale sur la commune de Saint-Alban-Laysse, les premiers ateliers locatifs artisanaux sur la commune de Chambéry, le centre de formation « Ecole de la 2^{ème} chance » sur la commune de Chambéry ainsi que plusieurs locaux commerciaux en centre-ville de Chambéry.



Retour d'expérience – Les enseignements

Facteurs de réussite

- **Opérateur immobilier intégré et expérimenté** : Cristal Habitat maîtrise l'ensemble de la chaîne immobilière (développement, réhabilitation, gestion, commercialisation), ce qui facilite le portage des opérations complexes.
- **Articulation entre attractivité économique et stratégie patrimoniale** : la combinaison d'actifs à forte rentabilité (immobilier d'entreprise) et d'actifs à plus faible rendement (commerce de centre-ville) permet de soutenir les opérations de revitalisation.
- **Partenariat étroit avec les collectivités et les financeurs** : l'implication de la Ville, de l'Agglomération, de la Banque des Territoires et de la Caisse d'Épargne a permis de mobiliser des fonds propres importants et de sécuriser les investissements.

Difficultés rencontrées

- **Équilibre économique fragile des opérations** en cœur de ville : les coûts élevés de réhabilitation, les loyers modérés et la vacance initiale nécessitent des niveaux de fonds propres importants.
- **Temps long** des opérations immobilières : acquisitions, négociations foncières, travaux et recommercialisation allongent les délais de réalisation par rapport aux objectifs initiaux.
- **Complexité croissante des projets structurants** : certaines opérations (friches, halles industrielles, équipements mixtes) nécessitent des montages spécifiques et parfois des co-investissements pour limiter les risques.



Exemple de réalisation : Galerie du Théâtre – Chambéry

Contexte et ambition :

Un ensemble commercial en cœur de ville, la Galerie du Théâtre à Chambéry, d'une surface comprise entre 1920m² sur deux niveaux, était resté quasi vacant pendant près de 15 ans. L'objectif du projet était de redonner vie à cet espace stratégique en centre-ville en y développant une offre hybride mêlant culture, loisirs et commerces, afin de recréer du flux et renforcer l'attractivité du centre.

Action de la foncière :

Une réhabilitation complète des parties communes a été engagée, accompagnée d'un travail de recommercialisation intégrale du site. Le projet a été structuré autour d'un positionnement fort : faire de la galerie un pôle culturel et de loisirs inédit à l'échelle du territoire.

Programmation et usages :

- **1er étage :**
Implantation du premier café-théâtre de Savoie avec La Comédie des Alpes.
Développement d'activités de loisirs complémentaires : escape game, quiz interactif, karaoké et offres de team-building (avec Game District), renforçant l'attractivité auprès des entreprises et du grand public.
- **Rez-de-chaussée :**
Repositionnement commercial avec des concepts différenciants :
 - Une friperie au kilo, concept inédit à Chambéry
 - Le Café de la Comédie des Alpes, connecté à la salle de spectacle à l'étage et disposant d'une petite terrasse



Surface :

1 920 m² (sur 2 niveaux)

Positionnement :

Pôle hybride culture / loisirs / commerces en centre-ville

Impact territorial :

- Réactivation d'un site vacant depuis 15 ans
- Création d'un lieu culturel structurant pour le territoire
- Génération de flux et dynamisation du tissu commercial local
- Diversification de l'offre (culture, loisirs, retail expérientiel)



banquedesterritoires.fr

in   | @BanqueDesTerr