

Saint-Jeoire-Prieuré

# L'Ecolière

1<sup>ère</sup> opération BRS de Savoie



Le Mont  
RONJOU



Savoisienne  
habitat



ORSOL



INAUGURATION  
DU 6 OCTOBRE 2023  
DOSSIER DE PRESSE



# Sommaire

Pages 3

Fiche d'identité

Pages 4-5

L'environnement

Pages 6-7

La résidence l'Écolière

Pages 8-9

Zoom Bail Réel Solidaire

Pages 10-11

La résidence le Mont Ronjou

Pages 12-13

L'historique

Pages 14-15

Les étapes

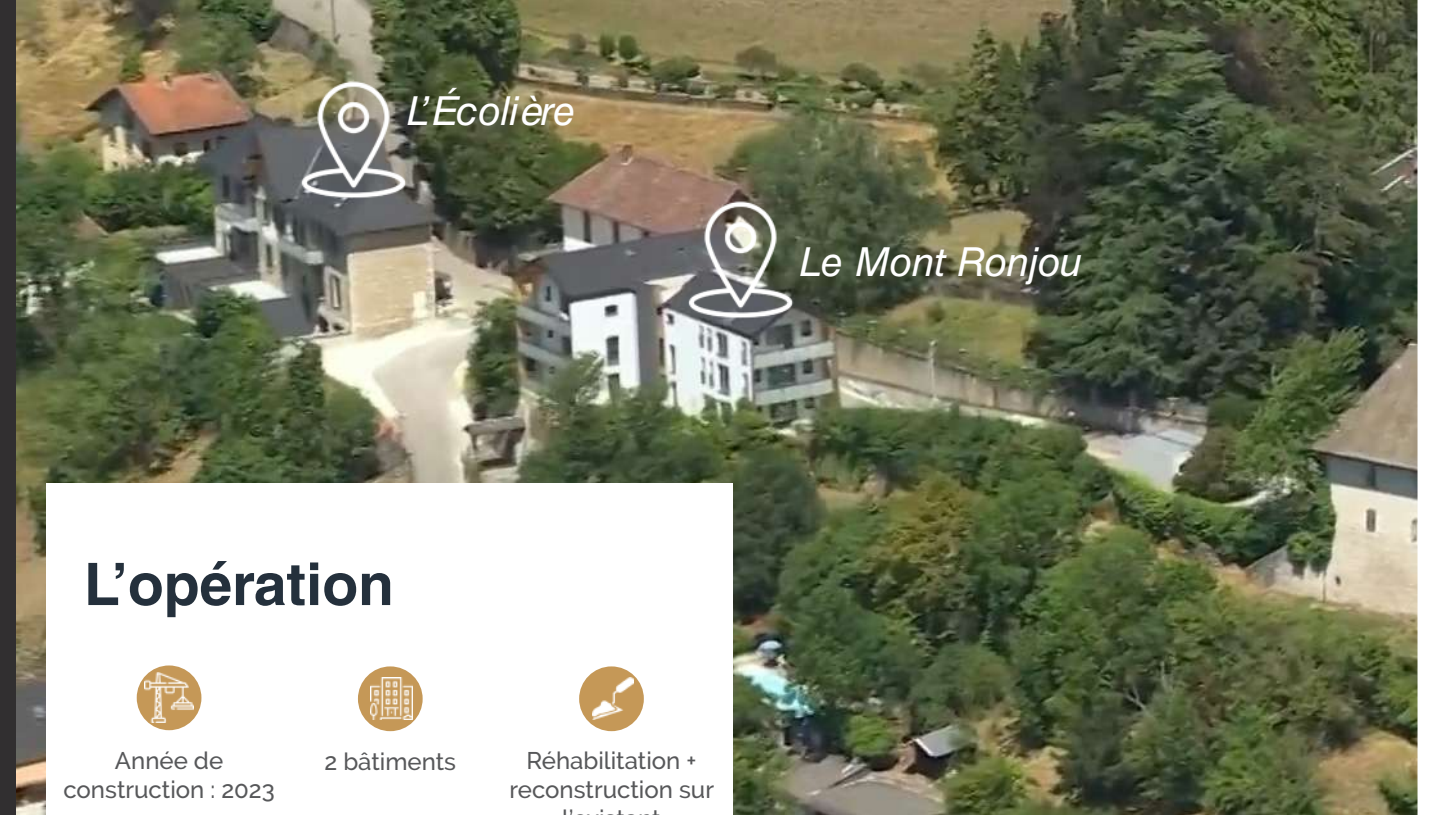
Pages 16-17

Les acteurs

Pages 18-19

Savoisienne Habitat, un modèle coopératif

L'Écolière



L'Écolière

Le Mont Ronjou

## L'opération



Année de construction : 2023



2 bâtiments



Réhabilitation + reconstruction sur l'existant



14 logements en accession sociale



Du T2 au T4 duplex De 53 m<sup>2</sup> à 98 m<sup>2</sup>



Terrasse et/ou jardin

Coût d'investissement : 3 700 000 € TTC

dont coût de construction 2 727 000 € TTC  
VRD compris

## Les missions

- **Sécuriser la destination sociale** des logements avec le **Bail Réel Solidaire**
- **Valoriser** le patrimoine historique remarquable de la Commune
- Reconstruire **la ville sur la ville**

## L'esprit

Les opérations « L'Écolière » et « Le Mont Ronjou » répondent aux objectifs prioritaires de la Commune de Saint-Jeoire-Prieuré :

- **Pérenniser l'accession sociale** à la propriété,
  - **Réhabiliter le patrimoine communal historique.**
- Première opération BRS en Savoie pour l'Écolière, elle témoigne de l'**ADN d'innovation et de mission d'intérêt général** de Savoisienne Habitat.

## Innovation

**Bail Réel Solidaire (BRS) :**  
Dissocier le foncier du bâti pour réduire les prix des logements de 30 à 40 % en garantissant un effet anti-spéculatif à la revente.



8 BRS  
TVA 5,5 %

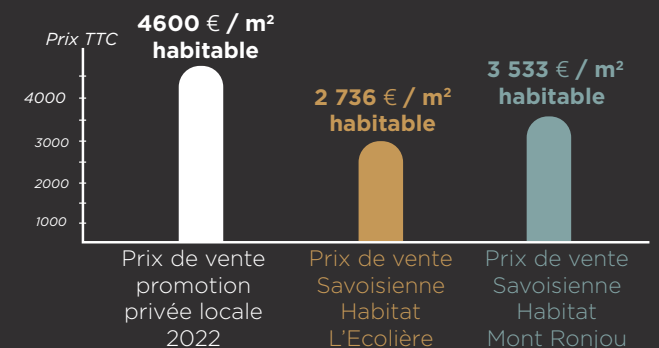


3 PSLA  
TVA 5,5 %



3 VEFA  
TVA 20 %

Prix de vente moyen :



100 %  
Accession sociale



100 %  
d'entreprises locales



## Saint-Jeoire-Prieuré, un cadre de vie privilégié

Saint-Jeoire-Prieuré, village millénaire construit autour de son prieuré fondé en 1120, a su conserver son patrimoine historique tout en dynamisant son développement et en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants.

La commune offre un **cadre de vie agréable** dans un environnement de verdure, à seulement 10 minutes de Chambéry.

Sa position offre une **vue panoramique** sur les massifs de Chartreuse, Belledonne et Bauges

Tous les **services utiles au quotidien** sont présents : écoles, cantine, crèche, garderie, associations sportives et culturelles, bibliothèque, commerces de proximité ainsi que **transports en commun**.

La commune organise également de **nombreuses activités locales** comme des expositions de peintures, des festivals, des concerts, des visites guidées, des marchés, des brocantes et d'autres événements.



Le Mont Ronjou



L'Écolière



## L'Écolière & Le Mont RONJOU

### Un ensemble harmonieux

La commune de Saint-Jeoire-Prieuré a confié à SAVOISIENNE HABITAT un **projet de requalification de deux sites occupés par deux bâtiments communaux afin de réaliser des logements sociaux** : l'ancienne école maternelle et l'ancienne mairie (également ancienne école primaire), composée de bureaux et logements de fonction.





## 1ère opération BRS de Savoie!

Le **Bail Réel et Solidaire** est un dispositif juridique qui permet à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) de **dissocier le foncier du bâti pour faire baisser les prix des logements de 30 à 40 %** (tous avantages confondus) en garantissant un **effet anti-spéculatif**.

Le prix du logement se décompose en une part acquisitive et une part locative :

► **La part acquisitive : le logement**

✓ L'acquéreur, sous conditions de ressources (identiques aux plafonds PSLA), acquiert les droits réels de son logement par un contrat en VEFA.

► **La part locative : le foncier**

✓ L'OFS demeure propriétaire du terrain sur lequel est construite l'opération,

✓ L'acquéreur verse un loyer à l'OFS pour la part foncière après la signature d'un bail





# L'Écolière

## Valoriser le patrimoine historique

Perché sur les hauteurs, cet élégant bâtiment construit en 1899, a très longtemps été au cœur de la vie communale en tant que mairie et école. D'une **valeur patrimoniale historique remarquable**, Savoienne Habitat a veillé au respect de l'architecture initiale dans la conception du projet.

La construction traditionnelle en pierres a été soigneusement conservée, avec une extension de la bâtisse et la restructuration totale de l'intérieur, permettant la création de **8 appartements du T2 au T4**.

Chaque appartement dispose d'un espace de vie extérieur, terrasse et/ou jardin avec un abri.

	
<b>ANNÉE DE RÉALISATION : 2023</b>	<b>RÉHABILITATION</b>
	
<b>8 LOGEMENTS EN ACCESSION BRS</b>	<b>1 BÂTIMENT</b>
	
<b>DU T2 AU T4 DE 53 m<sup>2</sup> À 98 m<sup>2</sup></b>	<b>TERRASSE ET/OU JARDIN</b>





ORSOL

## Un dispositif d'intérêt général

### Pour les collectivités :

- ✓ Sécuriser de façon pérenne la destination sociale des logements
- ✓ Lutter contre la spéculation immobilière
- ✓ Répondre aux obligations de la loi SRU

### Pour les acquéreurs:

- ✓ Devenir propriétaire 30 % en dessous des prix du marché
- ✓ Frais de notaire réduits
- ✓ Taux de TVA réduit à 5,5 % pour la partie acquisitive
- ✓ Possibilité de bénéficier du prêt à taux 0
- ✓ Le + Savoienne Habitat : bénéficier des sécurisations Savoienne Habitat en cas d'accident de la vie (rachat/relogement)

## Le mécanisme

Le dispositif BRS **facilite l'acquisition d'un logement pour les ménages à revenus modestes en séparant le foncier du bâti.**

Le terrain est la propriété d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), habilité à décliner opérationnellement le dispositif BRS. L'acquéreur, sous conditions de ressources, acquiert les droits réels de son logement. L'OFS reste propriétaire du foncier.

Le ménage paie uniquement le prix du bâti au constructeur. Pour le foncier, il verse une redevance réduite à l'Organisme Foncier Solidaire.

S'il le souhaite, il peut plus tard céder son logement à un ménage de même profil avec une plus-value encadrée. Le bail est alors rechargeable pour une même durée.



## La garantie anti-spéculative

Le dispositif BRS est conçu comme un système anti-spéculatif avec des clauses spécifiques :

- L'occupation du logement par le propriétaire en tant que résidence principale. Sous certaines conditions, le logement peut également être loué : le loyer sera décidé en accord avec l'OFS et en fonction de l'IRL (Indice de Référence des Loyers).
- En cas de revente, le prix de vente, strictement encadré, ne pourra dépasser le prix d'achat initial indexé de l'évolution de l'indice du Coût de la construction. Par ailleurs, l'acheteur sera soumis aux conditions de ressources prévues au dispositif.



ORSOL

## L'Organisme Foncier Solidaire

ORSOL est le premier Office de Foncier Solidaire créé en 2018 sous la forme d'une SCIC à l'initiative de 3 Coopératives HLM indépendantes : Savoienne Habitat, Rhône Saône Habitat et Isère Habitat, rejoints en 2021 par l'OPAC de la Savoie et, en 2023 par Ain Habitat. Premier OFS agréé en région AURA, il dispose d'une compétence régionale et a pour mission de promouvoir le BRS « Bail Réel Solidaire » sur ce territoire.

Sur le même modèle que les coopératives qui la composent, ORSOL est un organisme à but non lucratif : les bénéfices éventuels seront systématiquement réinjectés dans des programmes immobiliers et dans l'achat de foncier.

ORSOL est rompu aux deux champs d'expertise assurant le succès des opérations : l'immobilier d'une part, et le conseil et l'accompagnement des clients d'autre part.

ORSOL bénéficie d'une solide expérience dans le suivi du patrimoine foncier et les investissements ; et conçoit des opérations de promotion immobilière à vocation sociale en assurant une commercialisation adaptée et sécurisée.

### Les missions d'ORSOL :

- ✓ Assurer l'acquisition des terrains (bâti ou non) en les finançant ;
- ✓ Mettre à disposition ces terrains sous forme de baux réels solidaires ;
- ✓ Veiller au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.

C'est un dispositif sûr : obligatoirement à but non lucratif, la gestion d'un OFS est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes. Il doit également être agréé par le préfet qui contrôle annuellement l'activité et la gestion, s'assurant notamment de la pérennité des baux.

Scannez le QRCode pour visionner notre explication illustrée !







## Une construction neuve

L'ancienne école maternelle a été déconstruite pour faire place à une nouvelle résidence à taille humaine composée de **6 appartements du 3 au 4 pièces**.

Elle est conçue comme une **réinterprétation du volume de l'ancienne école**. En effet, l'architecture de ce bâtiment reprend le gabarit général de l'existant, tant en hauteur que dans son emprise mais emploie un langage plus contemporain. Le dessin se veut plus épuré, les lignes sont simplifiées et l'esthétique générale tend à être plus dynamique tout en conservant une volonté forte d'intégration au paysage environnant.

La conception intérieure des appartements a été pensée pour proposer des pièces de vie spacieuses et lumineuses, notamment grâce à de larges ouvertures vitrées et à une orientation Sud ou Ouest optimale.

Chaque appartement bénéficie d'un espace de vie extérieur pour jouir des beaux jours et profiter d'un panorama exceptionnel. Les rez-de-chaussée sont agrémentés d'espaces verts privatifs. Pour plus de praticité, les logements disposeront d'une cave et d'une place de stationnement privative.



Le Mont  
RONJOU



## Une accession à la propriété en douceur

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété, permettant à des ménages aux revenus modestes (sous plafonds de ressources PSLA) d'acquérir leur résidence principale en deux phases :

- **Une phase locative** durant laquelle le locataire-accédant verse au propriétaire bailleur (HLM) une redevance mensuelle constituée d'une indemnité d'occupation assimilable à un loyer, et d'une épargne qui viendra ensuite se déduire du prix de vente du logement. Le locataire-accédant est également redevable des charges de copropriété,
- **Une phase d'accession** qui permet la levée d'option et le transfert de propriété. Le locataire-accédant devient alors propriétaire de son logement. Il ne paie alors plus de loyer mais les mensualités de remboursement de son prêt.

La Location-Accession permet de bénéficier de nombreux avantages :

- ✓ Un taux de TVA réduit à 5,5 %,
- ✓ Une minoration du prix de vente d'au moins 1 % par année de location,
- ✓ L'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans,
- ✓ L'absence d'intérêts intercalaires,
- ✓ Le bénéfice d'un dispositif de sécurisation de l'accession,
- ✓ Des frais de notaire réduits,
- ✓ La possibilité de cumuler avec d'autres aides

  
**ANNÉE DE RÉALISATION : 2023**

  
**RECONSTRUCTION SUR L'EXISTANT**

  
**6 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE : 3 PSLA + 3 VEFA**

  
**1 BÂTIMENT**

  
**DU T3 AU T4 DE 62 M<sup>2</sup> À 91 M<sup>2</sup>**

  
**TERRASSE ET/ OU JARDIN**



# HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

L'Écolière



L'Écolière & Le Mont Ronjou

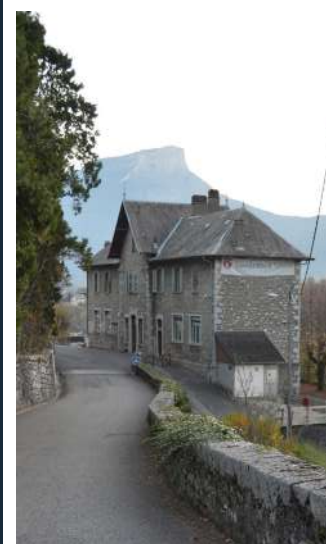


## Les dates clés



**SEPTEMBRE 2018**  
DÉPÔT DES 2 PERMIS DE CONSTRUIRE

**13 MARS 2019**  
PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU



**02 DÉCEMBRE 2019**  
ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ



**MAI 2021**  
LANCLEMENT DE LA COMMERCIALISATION

**DÉBUT OCTOBRE 2021**  
DÉMARRAGE DES TRAVAUX



**MI-OCTOBRE 2023**

LIVRAISONS DES APPARTEMENTS





LES ÉTAPES DU PROJET

# L'Écolière

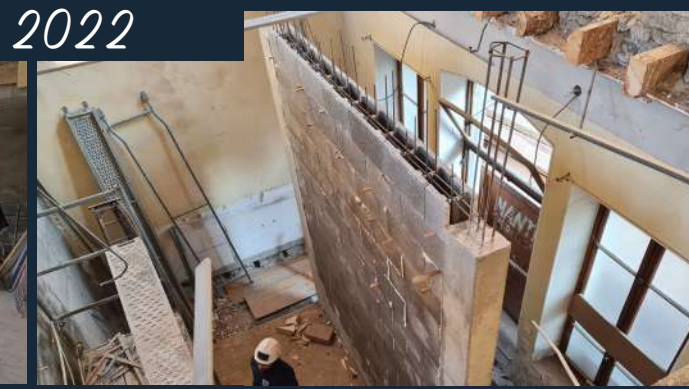
Décembre 2020



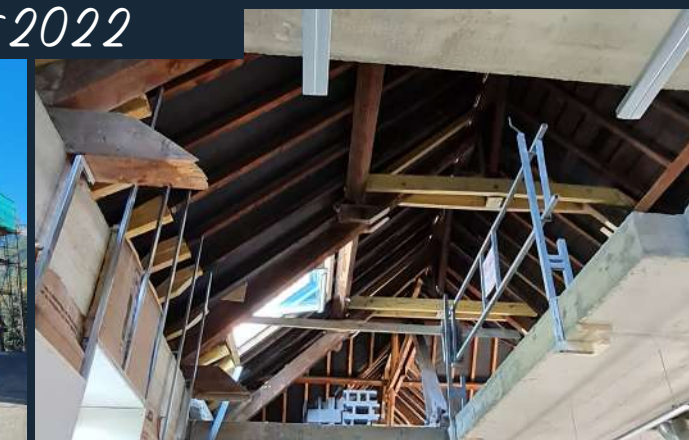
Novembre 2021



Avril 2022



Aout 2022



Octobre 2023



# Le Mont RONJOU

Décembre 2020



Novembre 2021



Avril 2022



Aout 2022



Octobre 2023





# Les acteurs de l'opération



**Savoienne  
habitat**

- Cyril LAILY  
Président de Savoienne Habitat
- Samuel RABILLARD  
Directeur Général de Savoienne Habitat
- Maud DURAND  
Directrice adjointe en charge du développement & de la maîtrise d'ouvrage
- Amélie FORT  
Commerciale
- Edith ABBACUS  
Commerciale
- Raphaël GAMBIER  
Responsable Technique Maîtrise d'Ouvrage
- Valérie LAVY  
Assistante promotion



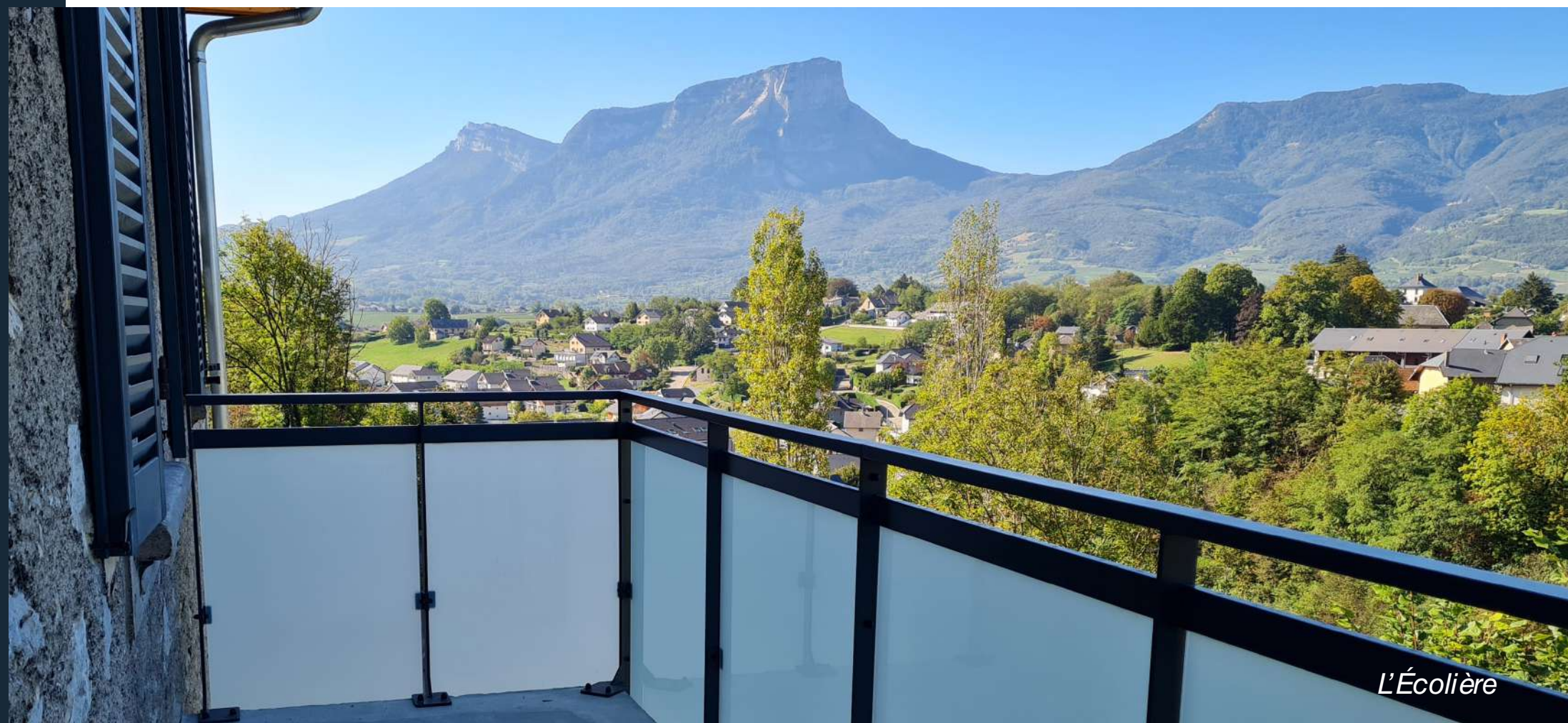
**ORSOL**

- Samuel RABILLARD  
Président de ORSOL
- Raphaël TAILLOT  
Vice-Président de ORSOL
- Arnaud CECILLON  
Vice-Président de ORSOL

*En partenariat avec la mairie de*



- Jean-Marc LEOUTRE  
Maire de Saint-Jeoire-Prieuré
- Les membres du Conseil Municipal de Saint-Jeoire-Prieuré



## MAÎTRISE D'ŒUVRE & ENTREPRISES

### • Équipe de maîtrise d'œuvre

A.M.PC

### • Architecte

Atelier 1605 Architecture - Alexis DAMBUYANT

### • Économiste

A.M.PC

### • Bureau d'étude structure

ETBA

### • Bureau d'étude fluides

IBI

### • Bureau d'étude VRD

ISAGEO

### • Géotechnicien

KAENA

### • Bureau de contrôle

APAVE

### • Coordonnateur sécurité et protection de la santé

NOVICAP

### • Notaire

Maitre MARIGOT

### • Désamiantage

EQUILIBRE ENVIRONNEMENT

### • Terrassement - VRD

TPB

### • Démolition - Gros œuvre

SARL NOMBRET

### • Déconstruction de l'ancienne école

TPB

### • Charpente - Ouverture - Zinguerie

ADMC

### • Étanchéité

GFE

### • Menuiseries intérieures et extérieures

RIBEAUD MENUISERIE

### • Cloisons - Doublage - Plafond suspendus

BEYAZIT

### • Carrelage - Chapes

CHAMBERY CARRELAGE

### • Sols souples - parquets

SEVASOL

### • Peintures Intérieures

A et R PEINTURE

### • Revêtement de façades

RAI SN

### • Serrurerie Menuiserie Extérieur

SMC2

### • Plomberie - Chauffage - Ventilation

SANISERE

### • Electricité Courants Forts & Faibles

CIMES AGENCEMENT

## NOS PARTENAIRES





De part l'essence même de notre structure en coopérative, nous plaçons toujours l'Humain au cœur de nos réflexions et de nos actions. Cette relation privilégiée avec nos différents interlocuteurs fait notre force depuis plus d'un siècle !

À la fois aménageur, promoteur, constructeur et gestionnaire immobilier, nous capitalisons sur la pluralité des compétences de nos équipes pour concevoir des projets immobiliers dans lesquels il fait bon vivre.

**PLUS D'UN SIÈCLE DE PROJETS IMMOBILIERS À VOS CÔTÉS**

12 000 logements construits  
+ de 1 100 logements en patrimoine  
+ de 350 logements en gérance  
+ de 7 000 lots de copropriétés en gestion  
1 500 logements en plan de charge garantissant la production future

**ÉCOSYSTÈME**

115 entreprises du bâtiment travaillent sur nos projets  
+ de 400 partenaires et fournisseurs  
58 collaborateurs  
31,8 M€ de marchés de travaux annuels

**RÉSULTAT 2022**

35,99Mn € de chiffre d'affaires  
2,34Mn € de résultat

**UNE OFFRE ADAPTÉE À CHAQUE BESOIN IMMOBILIER**

AMÉNAGEMENT

PROMOTION

CONSTRUCTION

GESTION IMMOBILIÈRE

*Nos engagements*

**RENDRE LE LOGEMENT ACCESSIBLE À TOUS**

En proposant des logements à la location et en accession, nous vous accompagnons dans tous vos projets de vie : de votre première location, à l'achat d'appartement jusqu'à la construction de votre maison.

**ÉCOUTER & CO-CONSTRUIRE À VOS CÔTÉS**

Accompagner nos clients et les acteurs du territoire dans leurs projets est notre priorité ! Chez Savoisienne Habitat, l'écoute est réelle et permet d'ajuster les projets, de les faire évoluer pour répondre très précisément à vos besoins.

**ÊTRE ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE NOTRE TERRITOIRE**

Construire mais aussi améliorer, rénover et valoriser le patrimoine local. Nous privilégions la conception d'espaces de vie pérennes tout en respectant les capacités financières des accédants et l'équilibre des territoires.



1907

**Création de la société coopérative La Savoisienne**

Pendant 50 ans nous nous consacrons entièrement à la construction de maisons individuelles ou d'ensembles de logements

1957

**L'activité prend de l'ampleur**

avec notamment la création du nouveau quartier de Chambéry-le-Haut

1975

**Construction d'un ensemble de petits immeubles, La Chevalière**

à Chambéry labellisé "Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle" depuis 2009

1980-90

**La Savoisienne devient Savoisienne Habitat**

et propose, en plus de la construction d'ensembles d'accession à la propriété, des services de syndicats et de gestion de parcs locatifs pour une offre globale

2007

**100<sup>e</sup> anniversaire**  
Plus de 11 000 logements réalisés

2010

**Construction de 120 logements à Tignes**  
pour une première réalisation d'envergure en station touristique

2020-23

**1 500 logements en préparation**

*Et votre projet ?*





# Savoisienne habitat

**NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE,  
CONTACTEZ-NOUS !**

**ACCUEIL**

400, rue de la Martinière, Bassens  
73025 Chambéry Cedex

Tél. 04 79 33 37 45  
infos@savoisienne.com

**HEURES D'OUVERTURE  
AU PUBLIC**

Du Lundi au jeudi  
8h30 à 12h & 14h à 18h  
Le Vendredi  
8h30 à 12h & 14h à 17h

**HORAIRES D'OUVERTURE  
DU STANDARD**

Du Lundi au vendredi  
entre 8h30 à 12h & 14h à 17h

*Suivez nous  
sur nos réseaux !*

 @SavoisienneHabitat

 @savoisiennehabitat

 @savoisienne-habitat

[www.savoisienne.com](http://www.savoisienne.com)