



Savoisienne
habitat

*L'esprit coopératif au service
de votre projet immobilier*



LE DOMAINE
DES CRAUSES

Saint-Baldoph



■ DOSSIER DE PRESSE ■

www.savoisienne.com

Sommaire

Pages 3

L'environnement

Pages 4-5

L'Ensemble Immobilier

Pages 6-7

Zoom chantier

Pages 8-9

L'historique de l'opération

Pages 10-11

Les acteurs de l'opération

Pages 12-13

Savoisienne Habitat, un modèle coopératif

Page 14

Zoom accession sociale à la propriété

Page 15

Zoom la gestion immobilière

Saint-Baldoph, un cadre de vie *privilegié*

Située aux portes du Parc Naturel Régional de la Chartreuse, adossée au Mont Granier, la commune de SAINT-BALDOPH offre à ses habitants un cadre de vie exceptionnel avec des panoramas magnifiques sur les vignes et les massifs environnants.

Commune stratégique de l'agglomération de Grand Chambéry de part sa proximité des axes routiers, Saint-Baldoph est idéalement située à 10 min de Chambéry.

Dynamique et en plein développement, elle bénéficie de tous les services pour mener une vie bien remplie et combler les attentes de toute la famille : école, commerces, associations sportives et culturelles...

À deux pas du centre-ville, lieu dit Les Crauses, l'ensemble immobilier «Le Domaine des Crauses» se situe à l'entrée Nord de la commune de Saint-Baldoph le long de la route départementale en provenance de Chambéry.



Le Domaine des Crauses,

*Habiter plus vert,
un enjeu clé pour
le logement de demain...*

«Le Domaine des Crauses» est l'exemple parfait de la requalification d'une ancienne friche industrielle. Positionné en limite de la zone naturelle humide inventoriée dite «des Crauses», notre programme a relevé le défi de réaliser 3 résidences intimistes de 33 appartements, 8 lots de maisons individuelles ainsi qu'un lot réservé à 11 logements locatifs sociaux, tout en préservant le patrimoine naturel qui l'entoure au sein d'une commune dynamique et accueillante.



BÂTIMENT A

- 3 T2 de 50m²
- 1 T3 de 64m²
- 4 T4 de 75m² à 80m²
- 3 T5 Duplex de 104m² à 123m²

BÂTIMENT B

- 2 T2 de 50m²
- 6 T3 de 65m² à 70m²
- 1 T3D de 71m²
- 1 T4 de 84m²
- 1T4D de 101m²
- 1T5D de 107m²

BÂTIMENT C

- 1 T2 de 53m²
- 6 T3 de 62m² à 68m²
- 3 T4 de 89m²

PRIX DE VENTE MOYEN
2 813€HT/M² HAB

18 ACQUÉREURS EN PSLA

15 ACQUÉREURS EN
ACCESSION VEFA

8 LOTS DE
MAISONS
INDIVIDUELLES
DE 531M² À 693M²

1 LOT
DÉDIÉ À
11 LOGEMENTS
LOCATIFS
SOCIAUX

SURFACE DU
TERRAIN 1,4 HA
CES* 0,44%
BIO TOPE 0,66%



1

Le terrain

Ancienne friche industrielle, le terrain a la particularité d'être positionné en limite du marais «des Crauses», au nord. C'est une zone humide inventoriée à protéger, abritant plusieurs espèces faunistiques patrimoniales. Gérée par Grand Chambéry, une gestion des niveaux d'eau y est pratiquée depuis sa restauration en 2017 grâce aux travaux de restauration de l'exutoire au Sud du marais permettant une bonne régulation du niveau des eaux.



2 La réqualification du site



Les friches industrielles et les déchets de chantier ont été démolis et évacués. Les terres infestées par une espèce exotique végétale envahissante, «la renouée du Japon», ont été extraites et traitées dans le cadre des travaux de la zone humide et du projet immobilier. La zone humide est alimentée aujourd'hui par son seul bassin versant supérieur.

Le terrain, presque plat, a été légèrement remodelé par un remblai sur sa partie basse afin de supprimer sa submersion par la zone humide avant son débordement.

Pour compenser le volume de rétention d'eau qui a été supprimé par le remblai du terrain et ne pas aggraver les risques hydrauliques vers l'aval, des déblais du terrain ont été réalisés - hors emprise du projet immobilier - en lieu et place d'anciens remblais non inondables.

3 Aménager des espaces verts multifonctionnels

Le projet quant à lui reverse ses eaux pluviales dans des noues qui rejoignent le bassin de rétention à ciel ouvert. Les habitats et les espèces sont donc préservés.

Les eaux pluviales seront stockées dans un bassin de rétention, dit bassin primaire, d'un volume total de 280m³ qui, étant au contact avec la nappe, sera étanchéité afin d'éviter ses remontées.

Une réserve hydrique constituée d'une couche de 30cm de graves 50/150mm non compactées permettra d'assurer le développement et la survie des héliophytes. Au-dessus se trouve un substrat de culture d'épaisseur 0,3cm et composé à part égale de graviers, de sable et de terre végétale.

Cette composition servira à la fois pour le développement des végétaux et l'entretien du bassin.

Un deuxième bassin juxtaposé au premier permettra de gérer en toute sécurité une pluie vicennale.

Par temps sec ou par faibles pluies, cet espace vert servira de lieu de loisir et détente.

Plus que jamais, la nature a un rôle à jouer dans les projets de construction. C'est la raison pour laquelle Savoienne Habitat a souhaité réaliser des espaces verts multifonctionnels dans une démarche durable et écologique mais aussi de bien-être des futurs résidents, désireux de favoriser le retour de la nature au cœur des projets et de participer au développement de la biodiversité.





Les dates clés



29 MARS 2019
PERMIS D'AMÉNAGER
OBTENU

12 SEPTEMBRE 2019
PERMIS DE CONSTRUIRE
OBTENU



11 JUIN 2019
ORDRE DE SERVICE
VRD LOTISSEMENT



DÉCEMBRE 2019
LANCEMENT
COMMERCIAL



2 JUIN 2020
ORDRE DE SERVICE
ET DÉMARRAGE DES
TRAVAUX

*Bienvenue à nos
nouveaux arrivants!*

MI-JUIN 2022
LIVRAISON DES APPARTEMENTS



Les acteurs de *l'opération*

SAVOISIENNE HABITAT

- Samuel RABILLARD
Directeur Général de Savoisienn Habitat
- Maud DURAND
Directrice adjointe en charge du développement
& de la maîtrise d'ouvrage

- Amélie FORT
Commerciale
- Edith ABBACUS
Commerciale
- Jean Emmanuel DELAFOSSE
Responsable de programmes
- Paula FARIA
Assistante de Jean Emmanuel DELAFOSSE
- Marie France BOUVIER
Chargée de patrimoine locatif
- Santiago BROTO
Assistant Patrimoine
- Julie DUCRUET
Chargée de copropriété

**COÛT DE
CONSTRUCTION
4 304 180€HT**

**COÛT DES
AMÉNAGEMENTS
664 855€HT**

MAÎTRISE D'ŒUVRE & ENTREPRISES

- **Architecte**
AUM Architecture
Michel TASSAN CASER
Jocelyne DAVY
- **Économiste**
EA2C
- **Bureau d'étude structure**
STEBAT
- **Bureau d'étude fluides**
IBI BRUN
- **Bureau d'étude VRD**
VERDIS
- **Géotechnicien**
KAENA
- **Bureau de contrôle**
DEKRA
- **Coordonnateur sécurité et protection
de la santé**
DEKRA
- **Notaire**
Me Muriel GACHET-PERRIN

- **Terrassement**
GUINTOLI / TPB

- **Inclusions rigides**
KELLER FONDATIONS

- **Gros œuvre**
GSB LEGENDRE

- **Cuvelage**
STS ALPES

- **Charpente - Couverture zinc
Bardage composite**
SABAUDIA

- **Étanchéité**
DIAS SAVOIE ETANCHEITE

- **Menuiseries intérieures**
PIERRE GIRAUD MENUISERIE

- **Menuiseries extérieures PVC**
PORALU

- **Cloisons - Doublage - Faux plafonds**
BEYAZIT

- **Carrelage - Faïence**
ADI CARRELAGES

- **Sols souples - parquets**
VERNIS SOL

- **Peintures Intérieures**
EURODEKO

- **Serrurerie**
CHARTREUSE METAL

- **Isolation par l'extérieur PSE + RPE**
ISO TECHNIQUE

- **Portes de garages**
ACAF

- **Isolation projetée**
AGI

- **Plomberie - Chauffage - Ventilation**
RAVOIRE SCOP

- **Ascenseurs**
KONE

- **Electricité - Courants fort et faibles**
ELECTRO DYNAMIC

- **VRD Espaces verts**
GUINTOLI PIANTONI EVS

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 300 logements en gérance
+ de 6 000 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
50 collaborateurs
31,8 M€ de marchés de travaux annuels

RÉSULTAT 2020

22 M€ de chiffre d'affaires
2,15 M€ 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^e 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^e 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 ?



L'accession à la propriété

L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'État, les villes et les acteurs de l'immobilier : celle de permettre aux foyers dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources, de devenir propriétaires de leur logement neuf dans des conditions de sécurité économique adaptées.


Savoisienne
syndic


Savoisienne
location



La gestion immobilière

Fort d'un parc locatif de plus de 1 100 logements, nous proposons à nos futurs locataires des logements modernes et confortables, accessibles aux ménages à revenus modestes. Ces logements sociaux ont bénéficié de soutiens publics lors de leur construction et sont destinés exclusivement à loger des personnes respectant des plafonds de ressources.



LA GESTION IMMOBILIÈRE C'EST AUSSI :

LA VENTE HLM

Afin de favoriser l'accession à la propriété de ses locataires, Savoienne Habitat met régulièrement en vente des logements issus de son patrimoine locatif.

LA GESTION LOCATIVE POUR LE COMPTE DE TIERS

Véritable agence de location immobilière, nous gérons également les biens qui nous sont confiés.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Donner accès au logement pour ceux qui en ont le plus besoin.

UN SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le service syndic associe une proximité et un professionnalisme appréciés des copropriétaires.



COMMENT ÇA MARCHE ?

Les logements en accession sociale à la propriété :

- ✓ sont destinés majoritairement à des ménages qui achètent leur résidence principale et dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources (70% de la population),
- ✓ sont vendus à des tarifs respectant des plafonds de prix,
- ✓ sont accompagnés des garanties de la « sécurisation HLM » : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans et protection revente,
- ✓ répondent aux exigences de performance environnementale et de qualité en vigueur.

UN PARTENARIAT ACTIF AVEC LES COLLECTIVITÉS

Parce que l'accession sociale répond souvent à un besoin identifié par les collectivités locales, les coopératives HLM ont développé des relations partenariales qui portent sur :

- ✓ la définition de l'opération (localisation, typologie, prix),
- ✓ les publics prioritaires (primo-accédants, locataires du parc social, habitants de la commune, jeunes ménages, familles monoparentales...),
- ✓ les modes de commercialisation (pré commercialisation et commercialisation dédiée).

Ces conditions peuvent être assorties d'une clause anti-spéculative afin de limiter les reventes abusives des logements et d'assurer à la collectivité que l'effort consenti n'alimentera pas la hausse du marché immobilier.

Les dispositifs innovants

LE PSLA

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

LE BRS

Le Bail Réel et Solidaire est un nouveau dispositif juridique créé en 2017 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 % (tout avantage confondu) en garantissant un effet anti-spéculatif.

La part acquisitive : le logement

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

La part locative : le foncier

✓ L'OFS demeure propriétaire du terrain sur lequel l'opération est construite,
✓ L'acquéreur verse un loyer à l'OFS pour la part foncière.

Le BRS permet de bénéficier de nombreux avantages :

INTÉRÊTS POUR LES COLLECTIVITÉS

- ↳ Lutter contre la spéculation immobilière
- ↳ Pérenniser l'accession sociale au fur et à mesure des ventes
- ↳ Inscrire les logements BRS dans le décompte loi SRU de la collectivité

INTÉRÊTS POUR LES ACQUÉREURS

- ↳ Devenir propriétaire 30% en dessous des prix du marché
- ↳ Bénéficier des sécurisations SAVOISIENNE HABITAT en cas d'accident de la vie (Rachat / Relogement)
- ↳ Frais de notaire réduits.
- ↳ Possibilité de bénéficier du PTZ
- ↳ Taux de TVA réduit à 5,5 %



Savoienne habitat

**NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE,
N'HÉSITEZ-PAS À NOUS CONTACTER !**

ACCUEIL GÉNÉRAL
DE SAVOISIENNE HABITAT
400, rue de la Martinière, Bassens
73025 Chambéry Cedex

Tél. 04 79 33 37 45
Fax. 04 79 70 19 43
infos@savoienne.com

HEURES D'OUVERTURE
Du Lundi au jeudi
8h30 à 12h & 14h à 18h
Le Vendredi
8h30 à 12h & 14h à 17h

HORAIRES STANDARD
TÉLÉPHONIQUE
Du Lundi au vendredi
8h30 à 12h & 14h à 17h

*Suivez nous
sur nos réseaux !*

 @SavoienneHabitat

 @SavoienneHab

 @savoiennehabitat

 @savoienne-habitat

www.savoienne.com