



Savoisiennne  
habitat

INAUGURATION  
9 DÉCEMBRE 2022

LE  
DOMAINE  
DE COUTY

*Challes-les-Saux*

DOSSIER DE PRESSE  
[www.savoisiennne.com](http://www.savoisiennne.com)

# Sommaire

Pages 3

La fiche d'identité

Pages 4-5

L'environnement

Pages 6-7-8-9

L'ensemble immobilier

Pages 10-11

L'historique de l'opération

Pages 12-13

Les étapes du projet

Pages 14-15

Les acteurs de l'opération

Pages 16-17

Savoisienne Habitat, un modèle coopératif

Page 18

Zoom accession sociale à la propriété

Page 19

Zoom la gestion immobilière

## L'opération



Année de construction : 2022



3 bâtiments



40 logements :  
24 en accession,  
16 en location



Terrasses



Pergolas en structure métal et lames bois



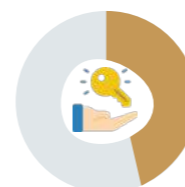
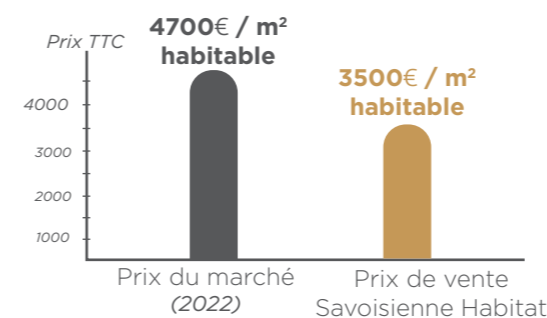
Logements bi-orientés

## L'esprit

Le « Domaine de Couty » est une opération remarquable par sa synergie avec le milieu naturel où elle a été réalisée.

Elle témoigne de la capacité de Savoisienne Habitat à préserver la fertilisation des sols et à utiliser les ressources naturelles du site. L'opération a été conçue autour des espaces boisés, cours d'eau, végétation existants. Combinée à une ingénierie de construction adaptée, permettant notamment la perméabilité des bâtiments à l'air, elle a su créer un environnement propice au rafraîchissement naturel en période de fortes chaleurs.

## Quelques chiffres



Mixité sociale :  
**40 %** de logements locatifs sociaux



**100 %** d'entreprises locales



**8 arbres conservés**  
42 arbres plantés  
Haies autour des jardins

## L'innovation

Jardins partagés et espaces de compost avec



## Le projet social

Charte «Promotion de l'Emploi» en partenariat avec Grand Chambéry



**1 967 heures** d'insertion sociale

**5 entreprises**

**1 Contrat de professionnalisation**

**1 CDD**

## Le soutien



Nous remercions vivement Madame le Maire Josette REMY, Monsieur Philippe POURCHET, Directeur de l'EPFL et l'ensemble de leurs équipes, pour leur soutien et leur implication dans le projet.



## Challes-les-Eaux, un emplacement privilégié



L'opération a été possible grâce à la volonté communale de réaliser un **ensemble immobilier cohérent par rapport à son environnement, de densité maîtrisée, destinée uniquement au logement social** (accession et location). L'EPFL (Établissement Public Foncier Local) a porté le terrain pour le compte de la Commune durant 3 ans et l'a cédé à SAVOISIENNE HABITAT le 23 septembre 2020.

Challes-les-Eaux ville thermale, au carrefour des massifs des Bauges et de Chartreuse, entre montagnes, vignes et lacs, est une cité touristique reconnue pour sa **qualité de vie**. La commune s'inscrit également dans le développement actif d'une **dynamique économique diversifiée**, notamment grâce à l'implantation du centre MEDIPÔLE situé dans la zone d'activité des Massettes. La proximité du bassin d'activité de Chambéry complète la situation géographique privilégiée de Challes-les-Eaux.

La commune offre à ses habitants une **vie culturelle, associative et sportive bien remplie** : thermalisme, casino, cinéma, médiathèque, expositions, etc...

Les espaces naturels qui entourent la ville sont propices à la pratique des activités de plein air (baignades, promenades, randonnées...).

Le Domaine de Couty est idéalement situé dans **une zone pavillonnaire**, au sein d'un parc arboré, au croisement du **Chemin de la Petite Forêt et de la rue Jean Moulin**. Sa situation géographique permet **l'accès rapide au centre ville** (1,3km), au centre Médipôle et à la VRU (1,3km).



### SANTÉ - BIEN-ÊTRE

- Médipôle 3 min
- Établissement Thermal 4 min
- Pharmacie 3 min

### SCOLARITÉ

- École Élémentaire 5 min
- Lycée Hotelier 3 min
- Collège 6 min
- Lycée général 3 min

### MOBILITÉ

- Voie verte 2 min
- Bus 3 min
- Accès VRU 4 min

### COMMERCES

- Superette 4 min
- Boulangerie / Pâtisserie 4 min
- Coiffeur 4 min
- Parc d'activités des Massettes 3 min
- Banque 4 min

### LOISIRS & CULTURE

- Médiathèque 3 min
- Cinéma 4 min
- Plan d'eau 4 min
- Casino 5 min
- Mini-golf 4 min
- Tennis Club 4 min
- Parc 4 min

LE  
DOMAINE  
DE COUTY

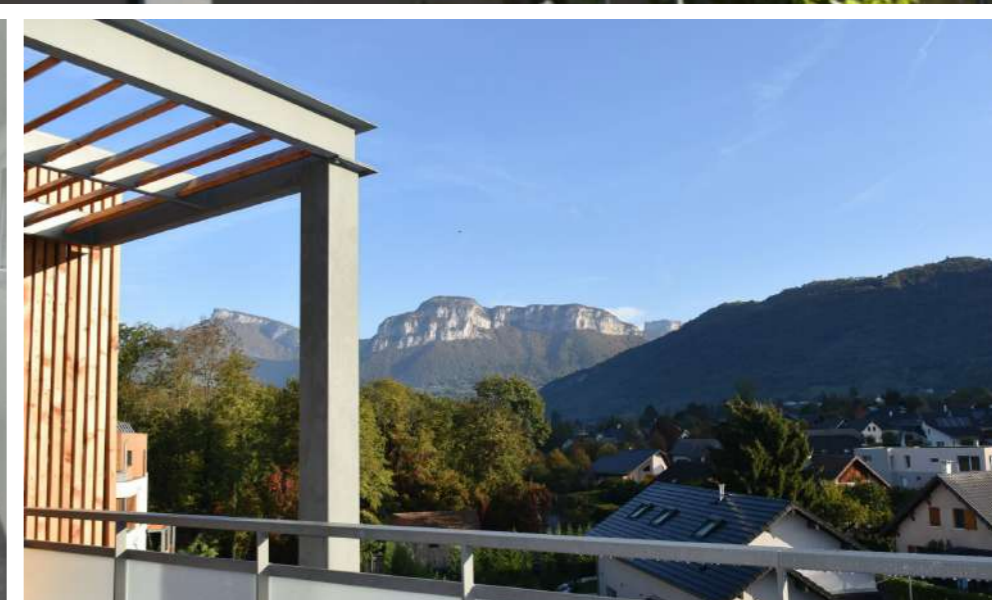
## Le Domaine de Couty

*une nature préservée*

L'opération du Domaine de Couty, est située à Challes-les-Eaux, en **zone résidentielle**.

**40 logements** se séquentent en **3 bâtiments** en R+3. Bi-orientés, les logements profitent d'une vue dégagée sur la montagne. Les zones de stationnements sont enterrées pour maximiser la surface de pleine terre et proposer un **aménagement paysager spacieux et agréable**. L'opération est marquée par **les enjeux écologiques** liés au site, elle prend place en limite d'une **zone humide classée** et se situe sur un **corridor écologique**. Un traitement exemplaire des eaux pluviales a notamment été mis en place.

Chaque logement dispose d'un **espace extérieur privé**. De larges baies vitrées permettent une grande luminosité dans les pièces de vie. Les 3 bâtiments sont dessinés en terrasses pour une meilleure **intégration dans le paysage**. Les contrastes de matériaux et de structures apportent un **aspect très contemporain et du relief aux volumes sobres des bâtiments**. Le Domaine de Couty offre à ses habitants un **cadre de vie idéal** au sein d'une **architecture durable et élégante**.



## Des résidences à l'architecture contemporaine et à taille humaine

### › Typologies

Construction de **40 logements sur 3 bâtiments**:

- Bâtiment A : 15 appartements en accession
- Bâtiment B : 13 appartements (9 accessions et 4 locations)
- Bâtiment C : 12 appartements en location

	T2	T3	T4	T5
<b>BAT A</b>	4	5	4	2
<b>BAT B</b>	2	8	3	-
<b>BAT C</b>	4	6	2	-

Tous les appartements disposent d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin. Certaines terrasses disposent également de pergolas en structure métal et lames bois.

### › Loyers moyen hors charges , stationnement compris

	T2	T3	T4
<b>PLAI<sup>(1)</sup></b>	335€ HC	450€ HC	-
<b>PLUS<sup>(2)</sup></b>	370€ HC	490€ HC	570€ HC

<sup>(1)</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration

<sup>(2)</sup> Prêt Locatif à Usage Social

### › Performance énergétique



- › Isolation par l'extérieur
- › Protection solaire (pergolas) pour le confort d'été
- › Chaudière collective gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- › Régulation par thermostats d'ambiance
- › Menuiseries PVC, doubles vitrages et volets roulants lames aluminium motorisés

### › Les intérieurs

- › Carrelage 45x45 pour les pièces de vie
- › Faïence murale autour de la douche/baignoire
- › Parquet stratifié avec plinthes assorties dans les chambres
- › Sèche-serviette électrique dans la salle de bains

### › Les parties communes et les annexes

- › Jardins partagés/compost avec Les Epigées.
- › 70 places de stationnements dont 40 en sous-sol et 30 en extérieur
- › Ascenseur desservant tous les niveaux
- › 2 locaux vélo
- › 1 local d'entretien
- › Portier vidéophone
- › Cave
- › Cellier



## Cultiver Le vivre-ensemble



L'association Les Epigées accompagne Savoienne Habitat et les futurs occupants du Domaine de Couty dans la concrétisation du projet de jardins partagés. Le jardin étant avant tout une aventure humaine, « il n'y a pas de jardin sans jardinier », l'association travaille tant sur le volet humain que sur l'aspect technique, dans l'objectif de favoriser la pérennité et l'autonomie du projet. La conception du jardin se fait de manière collective et participative à partir des motivations et des aspirations individuelles. Une charte de fonctionnement, un plan d'aménagement et un budget sont établis. L'association accompagne les jardiniers sur la mise en culture du jardin, ainsi que sur le fonctionnement du collectif : gouvernance, prise de décisions, suivi des cultures et partage des récoltes.



**100 m<sup>2</sup>**  
Surface  
de jardins  
partagés

**3**  
bacs à  
compost

- › Dépôt des déchets, copeaux de bois et compost en maturation
- › Emplacement total 2m x 5m
- › 2 référents bénévoles
- › Dimensions et création jardins partagés à définir selon nombre d'habitants volontaires.




## NOTRE PARTENAIRE

Une gestion citoyenne et de proximité des déchets organiques. Ce système permet aux habitants de réduire de 30% le volume de leurs ordures ménagères et offre une deuxième vie aux biodéchets (épluchures, restes de repas, etc...) en les transformant en compost, matière fertile et réutilisable au jardin. Depuis 2011, l'agglomération de Grand Chambéry, avec la participation de la SCOP Les Epigées (anciennement Compost'Action), accompagne ses citoyens à la mise en place et au suivi de sites de compostage partagé. L'association compte aujourd'hui une centaine de sites actifs, gérés par des habitants bénévoles et formés gratuitement grâce à l'agglomération. L'association accompagne également la concrétisation de projets de jardins partagés, comme pour le Domaine de Couty.




# Les dates clés



**20 AVRIL 2019**  
DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

**3 DECEMBRE 2019**  
PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU



**SEPTEMBRE 2020**  
LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION



**2 NOVEMBRE 2020**  
ORDRE DE SERVICE ET DÉMARRAGE DES TRAVAUX



*Bienvenue à nos nouveaux arrivants!*

**DÉCEMBRE 2022**  
LIVRAISONS DES APPARTEMENTS






LES ÉTAPES DU PROJET



April 2022



April 2022



December 2022



# Les acteurs de l'opération

## SAVOISIENNE HABITAT

- Cyril LAILY  
Président de Savoisienn Habitat
- Samuel RABILLARD  
Directeur Général de Savoisienn Habitat
- Maud DURAND  
Directrice adjointe en charge du développement & de la maîtrise d'ouvrage
- Florence CUSIN  
Directrice de la Gestion immobilière

- Clémentine DELSAUX  
Responsable de programmes
- Claire COGNARD  
Assistante de Clémentine DELSAUX

- Amélie FORT  
Commerciale
- Edith ABBACUS  
Commerciale

- Julie DUCRUET  
Chargée de copropriété
- Anna MILIN  
Assistante de Julie DUCRUET

## MAIRIE DE CHALLES-LES-EAUX

- Josette REMY  
Maire de CHALLES-LES-EAUX
- Le Conseil Municipal et les équipes de la Ville

## NOS PARTENAIRES



## MAÎTRISE D'ŒUVRE & ENTREPRISES

### • Groupement de maîtrise d'œuvre

**L&L ARCHI . Architecte Mandataire et maître d'œuvre d'exécution**

Stéphanie DESCOUTURES  
Benoit GALLET  
Claire RAPOUTET  
Yasmina MECHERI

### ESEB . BET Economie

Cristina TOFAN

### ETBA . BET Structure

Cedric CARDINAUX  
Christian CAZAUX

### COTIB . BET Fluides

Alice PLANCHON  
Fabien PALACCI

### MTM INFRA . BET Terrassement, VRD

Frédéric GRODET

### TAKT . BET Paysagiste

Kévin FERNANDEZ

### KAENA . Géotechnicien

Grégory GEDOUIN

### APAVE . Bureau de contrôle et Coordonnateur S.P.S.

Sébastien DODE  
Corinne TOURASSE

## COÛT DE CONSTRUCTION

1770€ /m<sup>2</sup> HT au m<sup>2</sup> habitable

### • Entreprises

TPB . Terrassement, VRD

EGBI Perrin . Gros œuvre

DAKOBAT . Gros œuvre

DAUPHINE DALLAGE . Dallage

IMPERIUM . Menuiseries extérieures

THERMYS HABITAT . Façade Isolation Extérieures

DEMIRTAS . Bardage

BRUNO et CIE . Serrurerie Métallerie

METAL CONCEPT . Serrurerie Métallerie

DAUPHINE MENUISERIE . Menuiseries Intérieures

BERTOSSI . Cloisons Doublages Faux plafonds

CHAMBERY CARRELAGE . Carrelage -Faiences - Chapes

BRUN BUISSON . Revêtement stratifié et moquette

AKKAYA PEINTURE . Peinture

VITTON . Chauffage - Sanitaire Vmc

MONIN ELEC . Electricité

ACAF . Portes De Garage

IPG . Projection Isolation

SORREBA . Cuvelage

THYSSENKRUP P ASCENSEURS . Ascenseurs

## LA CHARTE

*"Promotion de l'Emploi"*  
**EN PARTENARIAT AVEC**  
**GRAND CHAMBERY**



*Objectif : Permettre l'accès ou le retour à l'emploi de personnes en difficulté d'accès au marché du travail.*

**1 967,39 heures d'insertion sociale**  
**5 entreprises**  
**1 Contrat de professionnalisation**  
**1 Contrat à durée déterminée**

*Savoisienn Habitat est fière de ses entreprises qui l'ont accompagnée dans le projet*

- EGBI Perrin : 535, 5 heures réalisées
- VITTON: 515,68 heures réalisées sur 340 prévues + contrat de professionnalisation via le GEIQ BTP
- AKKAYA PEINTURE : 378,01 heures réalisées
- CHAMBERY CARRELAGE : 528,20 heures réalisées sur 196 prévues + 1 CDD en tant que manoeuvre
- BERTOSSI : passage par Tremplin 73



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  
52 collaborateurs  
31,8 M€ de marchés de travaux annuels

**RÉSULTAT 2021**

22,5 M€ de chiffre d'affaires  
2,4 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<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 ?*

# 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 : permettre aux foyers dont les revenus ne dépassent pas des plafonds, de devenir propriétaire de leur logement neuf dans des conditions de sécurité économique adaptées.

## Les dispositifs innovants

### LE PSLA

Le Prêt Social de Location-Accession permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir leur résidence principale avec un statut préalable de locataire-accédant se déroulant en deux phases :

- ✓ **La phase locative** : phase durant laquelle le locataire verse au propriétaire bailleur (HLM) une redevance constituée d'un « loyer » (déduit du prix du logement) et d'une indemnité d'occupation et de charges.
- ✓ **La phase d'accession** qui permet la levée d'option. Le locataire se porte alors acquéreur de son logement. Il ne paiera plus de loyer mais des mensualités comme lors d'un achat immobilier à crédit.

Le prêt PSLA 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 % (tous avantages confondus) 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 est construite l'opération,
- ✓ 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 %



# 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 de 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 (70% de la population),
- sont vendus à des tarifs respectant des plafonds,
- sont accompagnés des garanties de la « sécurisation HLM » : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, 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



# Savoisienne habitat

**NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE,  
N'HÉSITÉS-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@savoisienne.com](mailto:infos@savoisienne.com)

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

**HORAIRE STANDARD  
TÉLÉPHONIQUE**  
Du Lundi au vendredi  
entre 8h30 à 12h & 14h à 17h

*Suivez nous  
sur nos réseaux !*

 [@SavoisienneHabitat](#)

 [@SavoisienneHab](#)

 [@savoisiennehabitat](#)

 [@savoisienne-habitat](#)

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