NAROUA

Dossier de presse

Pose de la 1ère pierre du 1er juillet 2026
à Tignes

ORSOL

Savoisienne habitat

Sommaire

Page 3
Fiche d'identité

Pages 4
Interview : Maire de Tignes

Pages 5
La résidence

Pages 6-7
Zoom Le Bail Réel Solidaire

Pages 8-9
L'historique

Pages 10-11
Les étapes de construction

Pages 12-13
Les acteurs

Pages 14-15
Savoisienne Habitat, un modèle coopératif

FICHE D'IDENTITÉ

L'opération

Construction d'une résidence de 31 logements

Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2027

31 logements en Bail Réel Solidaire

Du T2 au T4 de 45 m² à 87 m²

Appartements avec balcon ou terrasse

Les missions

- **Sécuriser la destination pérenne** des logements en **résidence principale** pour les habitants permanents du territoire
- Proposer aux habitants permanents de **devenir propriétaire à un prix abordable** sur un secteur touristique attractif soumis à la pression des prix des investisseurs immobiliers
- **Eviter la spéculation immobilière** en cas de revente des logements
- Servir, par le logement, la stratégie de **développement de la vie à l'année** de la Commune

L'esprit

L'opération «Naroua» s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement de la vie à l'année de la commune de Tignes, afin de **répondre aux besoins de logements des habitants permanents de la commune :**

- Maintien des habitants locaux sur leur lieu de vie,
- Offrir des conditions d'accès à la propriété abordables, en dehors des spéculations du marché immobilier touristique,
- Assurer la pérennité de l'usage des logements en résidence principale et contrôler l'évolution des prix en cas de revente.

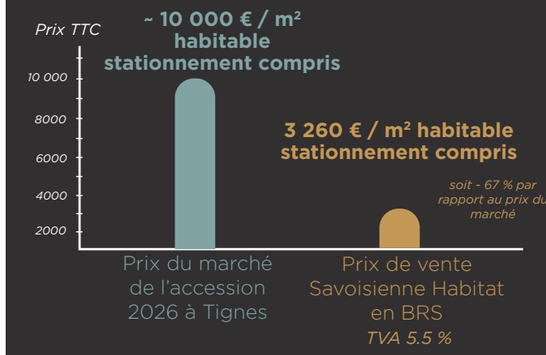
Conscients de l'enjeu qui se dessine afin de garantir la mutation du modèle économique de nos stations de montagne et d'être en capacité de **proposer des logements à l'année accessibles**, la commune de Tignes s'est engagée financièrement, en mettant à disposition le terrain à l'euro symbolique et en versant une subvention d'aide à la pierre nécessaire à l'équilibre économique du projet.

Coût d'investissement : 7 500 000€ HT

dont coût de construction **5 750 000€ HT**
VRD compris

31 BRS
TVA 5,5 %

Prix de vente moyen :



Serge REVIAL

Maire de Tignes

TIGNES

1. Quels sont les besoins spécifiques à Tignes en matière de logement ?

Tignes est une station de plus en plus attractive pour nos visiteurs et donc pour les investisseurs. Cette situation économique performante a pour effet d'**augmenter le prix du foncier et de rendre toujours plus difficile de se loger à l'année**. Nous avons donc besoin de développer des solutions de **logements pérennes** pour les foyers qui souhaitent s'installer sur le territoire ou dont la composition familiale évolue et nécessite d'adapter son logement. Le **BRS est une solution intéressante**, elle permet aux **primo-accédants d'acheter sur la commune à un prix mesuré tout en s'assurant que ces logements ne serviront pas à spéculer**. Ils sont dédiés à la **résidence principale** des ménages et c'est une très bonne chose pour mettre en place notre stratégie de développement de la vie à l'année pour laquelle le logement a une place prépondérante.

2. Quelle stratégie avez-vous dû mettre en œuvre pour permettre la réalisation de ce projet ?

Lorsque les équipes de la commune et de Savoisienne Habitat nous ont présenté le projet, nous avons rapidement décidé, avec mes adjoints, de partir sur un projet **100% BRS**. C'est un choix très engageant pour la collectivité mais qui s'impose vu la complexité de la situation. Engageant car nous avons dû décider la mise à disposition du terrain communal ciblé à l'euro symbolique et pris l'engagement de verser une subvention d'équipement permettant d'équilibrer le projet. Nous pensons qu'il est extrêmement important d'agir maintenant et avec détermination pour **sauvegarder la vie sur nos territoires de montagne.**

3. Quelle a été la valeur ajoutée de Savoisienne Habitat pour vous accompagner sur un tel projet ?

Savoisienne Habitat a été très disponible dès le début des réflexions pour nous présenter les différents modèles possibles et les équilibres financiers associés. Grâce à **l'accompagnement de l'équipe**, les élus ont pu s'approprier les particularités du fonctionnement du BRS qui est un dispositif totalement nouveau pour nous. L'accompagnement a été très positif également sur le dessin du bâtiment, sur son implantation et sur les typologies de logements à intégrer pour **répondre au mieux aux besoins exprimés par les habitants.** Nous avons pu avancer rapidement après les réunions publiques de présentation du projet ce qui est très appréciable.

NAROUA

Naroua : l'élégance alpine au cœur de Tignes et des Lavachets

Perchée à 2 100 mètres d'altitude, sur la commune mythique de Tignes, Naroua s'inscrit dans le **secteur des Lavachets**, un lieu emblématique où se mêlent performance sportive et art de vivre montagnard. Porté par une vision ambitieuse, ce programme s'intègre dans un écrin naturel préservé, entre les eaux cristallines du lac de Tignes et les sommets enneigés du domaine skiable de Tignes-Val d'Isère, l'un des plus réputés au monde.

Au cœur d'un quartier résidentiel apaisé, Naroua bénéficie d'un cadre exceptionnel :

- **À deux pas des pistes et des remontées mécaniques**, pour un accès facile aux joies de la glisse,
- À proximité immédiate des **commerces, restaurants et services de la station,** pour un quotidien pratique et animé,
- Entouré de grands espaces et de résidences harmonieuses, offrant une **ambiance village authentique et chaleureuse,**
- Bercé par la lumière des Alpes, avec des **vues dégagées sur les montagnes et le lac**, pour une immersion totale dans la nature.

Ici, l'exigence du ski rencontre le confort d'un lieu de vie unique, où chaque détail est pensé pour allier modernité, harmonie architecturale et respect de l'environnement montagnard. Une expérience montagne à la fois intense et sereine, toute l'année.

ZOOM BRS

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 + Savoisienne Habitat : bénéficier des sécurisations Savoisienne 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 à moyens en séparant le foncier du bâti**.
Les droits fonciers sont 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.

BRS
UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ !

1. ORSOL fait l'acquisition des droits fonciers pour les conserver dans la durée
2. SAVOISIENNE HABITAT ou la SCCV *(société civile de construction vente)* construit un programme immobilier résidentiel abordable pour des ménages aux revenus modestes à moyens
3. Les ménages, sous plafonds de ressources, achètent leur logement en VEFA auprès de SAVOISIENNE HABITAT (ou de la SCCV)
4. Ils signent un Bail Réel Solidaire et versent une redevance mensuelle à ORSOL

LE LOGEMENT RESTE ABORDABLE ET DÉDIÉ A LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DURABLEMENT

5. Les ménages peuvent céder leur logement avec une plus-value limitée et contrôlée par ORSOL
6. Le logement est disponible pour de nouveaux ménages sous plafond de ressources à un prix abordable et le BRS est rechargeable

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 : Savoisienne 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'un 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.

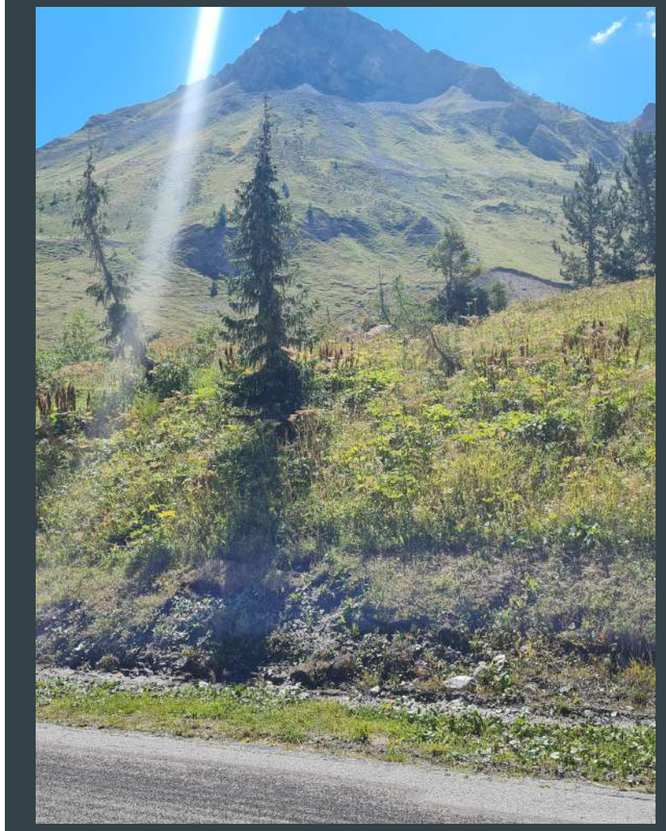
Les missions d'ORSOL :

- **Assurer l'acquisition des droits fonciers en les finançant ;**
- **Permettre la créations de logements en BRS**
- **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 !

HISTORIQUE DE L'OPÉRATION



LES DATES CLÉS

23 DÉCEMBRE 2024
DÉPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

24 MARS 2025
OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

NOVEMBRE 2025
LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

23 DECEMBRE 2025
ACQUISITION DU TERRAIN

MAI 2026
DÉMARRAGE DES TRAVAUX

LIVRAISON DES APPARTEMENTS

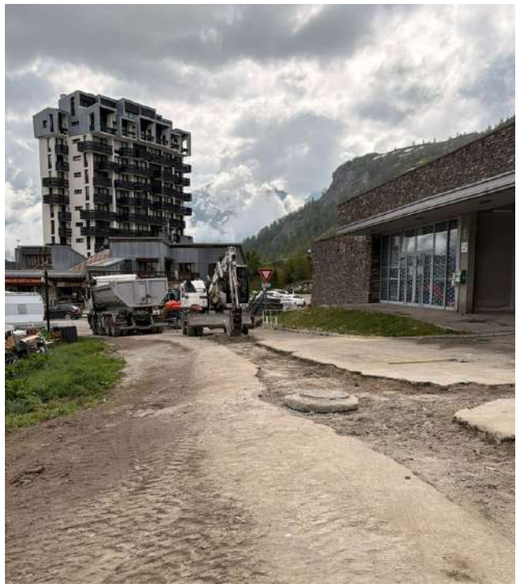
1ER TRIMESTRE 2028

LES ÉTAPES DU PROJET

Février 2023

Avril 2025

Juin 2026



4e trimestre 2027

Les acteurs
de l'opération

Savoisienne habitat

- Cyril LAILY
Président de Savoisienne Habitat
- Samuel RABILLARD
Directeur Général de Savoisienne Habitat
- Florence CUSIN
Directrice de la Gestion Immobilière
- Vincent GLEYZE
Directeur de la maîtrise d'ouvrage

Service maîtrise d'ouvrage de l'opération

- Mathieu MIDOL MONNET
Responsable de Programmes
- Melody STEUX LIGNER
Assistante promotion

TIGNES

- Serge REVIAL
Maire de Tignes
- Les membres du Conseil municipal de TIGNES

Nos PARTENAIRES

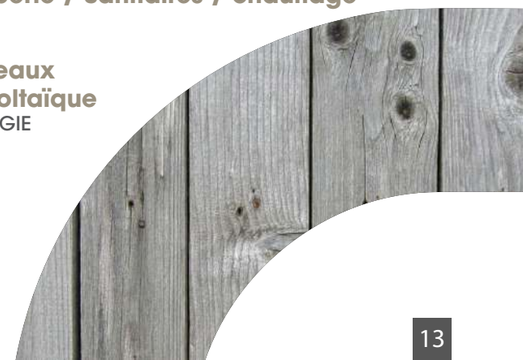
SAVOIE LE DÉPARTEMENT · BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS · ORSOL · CREDIT COOPERATIF · TIGNES

Maîtrise d'œuvre & Entreprises

- **Architectes**
STUDIO ARCH
- **Maître d'oeuvre**
JML INTERNATIONAL
- **Bureau d'étude Structure**
STEBAT
- **Bureau d'étude Fluides**
SETIC FLUIDES
- **Géotechnicien**
KAENA
- **Bureau de contrôle**
SOCOTEC
- **Coordonnateur sécurité**
NOVICAP
- **Notaire**
Me Armelle FALCY

- **Terrassement – VRD**
EUROVIA
BRUNO TP
- **Fondations profondes**
PYRAMID
- **Gros-Oeuvre**
BAREL ET PELLETIER
- **Etanchéité / Terrasse**
PF ETANCHEITE
- **Menuiseries extérieures PVC**
MCI ROCHA
- **Menuiseries intérieures**
LENOBLE SAS
- **Revetement facade**
IPF
- **Bardage**
DEMIRTAS
- **Parements pierres**
MTP
- **Cloisons / Doublages /Faux plafond**
INCE PLATERIE
- **Serrurerie - Métallerie**
SMC2

- **Chapes Carrelage / Faïence**
EGB
- **Revetements sols**
BRUN BUISSON POSE
- **Peintures**
KDP
- **Flocage**
AGI
- **Portes de garages**
ACAF
- **Ascenseur**
OTIS
- **Electricité / courants faible**
SERVELEC
- **Plomberie / Sanitaires / chauffage**
SERENE
- **Panneaux Photovoltaïque**
MD ENERGIE



Savoisienne habitat

Savoisienne Habitat

UN MODÈLE COOPÉRATIF

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 2024

30 Mn € de chiffre d'affaires
1,44 Mn € 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 XXe 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 syndics et de gestion de parcs locatifs pour une offre globale

2007
100e anniversaire
Plus de 11 000 logements réalisés

2010
Construction de 120 logements à Tignes
pour une première réalisation d'envergure en station touristique

2023
1ère opération BRS en Savoie

2024-26
1 500 logements en préparation

Et votre projet ?

Savoisienne
habitat
NAROUA
400, rue de la Martinière, Bassens
73025 Chambéry Cedex
Tél. 04 79 33 37 45
infos@savoisienne.com
www.savoisienne.com