

## Aubervilliers (93)

### Pose de la 1<sup>re</sup> pierre

### "Les Parisiennes"

Un programme de 128 logements BBC  
dont 53 en locatif intermédiaire et social  
et 75 en accession sociale

*"Plus qu'un immeuble,  
mieux qu'un appartement"*

**Groupe Gambetta**  
Service Communication  
Marie Depreux  
(T) 02 51 84 44 50  
(F) 02 51 84 44 44  
mdepreux@groupegambetta.fr

**Alphacoms**  
Relations presse  
Bruno Chéné  
Jéhanne Guilloury  
(T) 02 40 71 07 90  
(F) 02 40 71 80 50  
b.chene@alphacoms.fr  
j.guilloury@alphacoms.fr



22 novembre 2013





# SOMMAIRE

Un programme aux portes de Paris..... P. 3

128 appartements et un local commercial..... P. 4

Plus qu'un immeuble, mieux qu'un appartement..... P. 6

Une architecture contemporaine et domestique..... P. 7



Le Groupe Gambetta..... P. 9



## "Les Parisiennes" à Aubervilliers (93)

Le Groupe Gambetta vient de lancer la construction du programme "Les Parisiennes" à Aubervilliers (Seine-St-Denis) au nord-est de Paris.

Ce programme BBC de cent vingt-huit logements, **essentiellement destinés à des primo-accédants**, sera livré au troisième trimestre 2015.

Le concept "Les Parisiennes" a l'ambition de proposer aux futurs occupants "*Plus qu'un immeuble, mieux qu'un appartement*" en offrant des **prestations et des aménagements qu'on ne trouve habituellement pas dans ce type de programme**. Des « plus » qui facilitent et améliorent le quotidien des habitants.

### Aux portes de Paris

Le programme "Les Parisiennes" va être construit en centre-ville, près de la mairie d'Aubervilliers. Il sera desservi par la ligne 7 du métro et, dès 2017, par le prolongement de la ligne 12 avec une station Mairie d'Aubervilliers. Très bien situé, rue de la Nouvelle France, il bénéficie de tous les équipements de proximité, accessibles à pied : commerces, crèches, groupes scolaires, services publics...

Les travaux de construction ont débuté début septembre sur un terrain de 4 515 m<sup>2</sup> qui a été cédé au Groupe Gambetta en concertation avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).



## 128 appartements et un local commercial

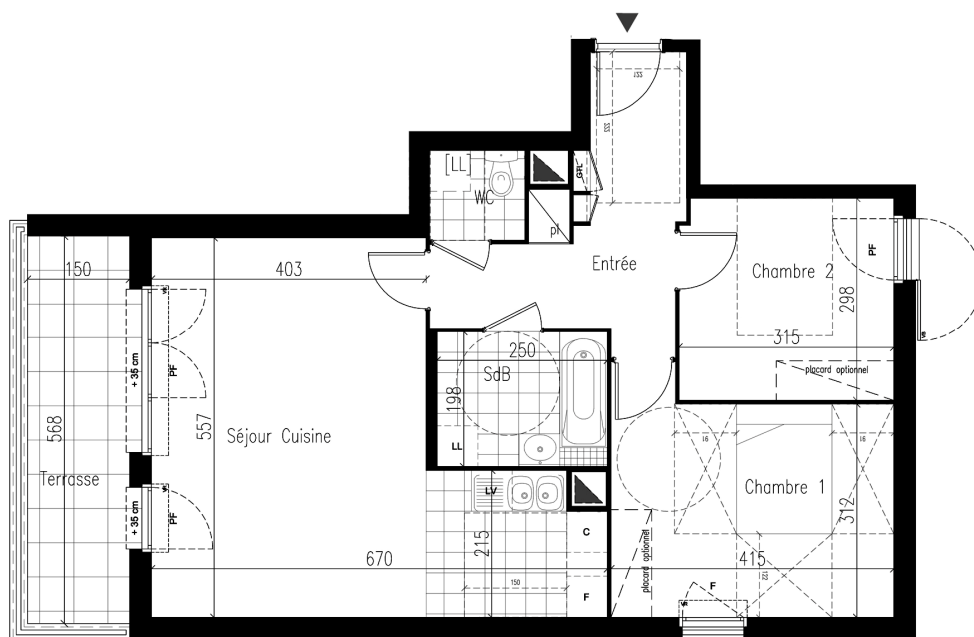
Le programme offre une SHON de 9 594 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 8 280 m<sup>2</sup> environ. Il se compose de **six bâtiments, allant de R+3 à R+5, répartis en deux ensembles de trois bâtiments** à l'architecture contemporaine, signée par le cabinet d'architecture GERA. L'ensemble Est comprendra **75 logements en accession abordable** pour une SHON de 5 580 m<sup>2</sup> environ, l'ensemble Ouest regroupera **53 logements en locatif social** pour une SHON de 4 014 m<sup>2</sup>. Le coût total de l'opération est estimé à 13 M€.

Outre les 128 logements, le programme abritera un local commercial de 233 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée de la rue la Nouvelle France et 104 places de parking. Les deux ensembles seront séparés par une voie nouvelle qui sera créée et rétrocédée à la communauté d'agglomération Plaine Commune.

128 appartements du studio au cinq pièces :

- 13 studios de 35 à 43 m<sup>2</sup>,
- 23 T2 de 42 à 49 m<sup>2</sup>,
- 52 T3 de 56 à 71 m<sup>2</sup>,
- 29 T4 de 75 à 85 m<sup>2</sup>,
- 11 T5 de 92 à 96 m<sup>2</sup>.

Chaque appartement bénéficie de jardins privatifs, de balcons ou de larges terrasses.

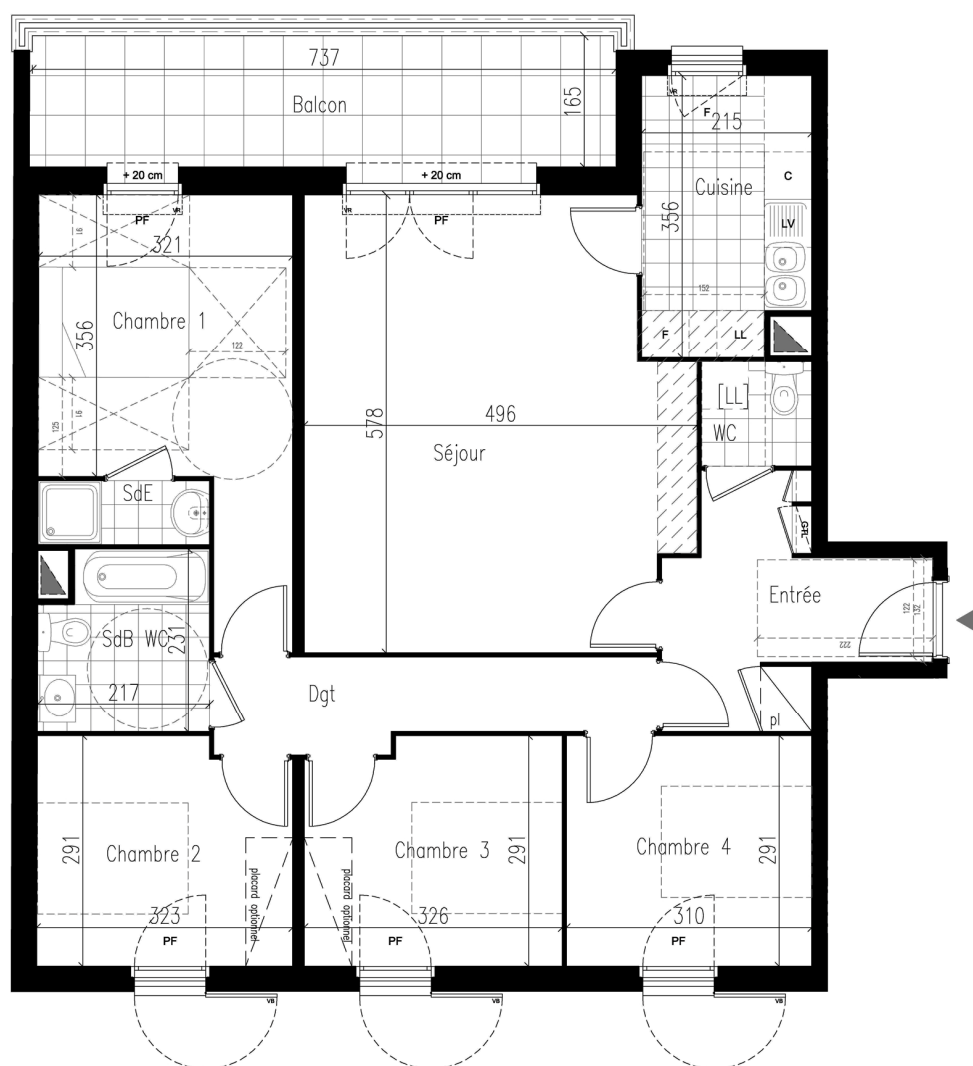


Appartement 3 pièces

## 75 logements en accession sociale

Conçu comme un vrai produit d'accèsion à la propriété pour les primo-accédants, le programme "Les Parisiennes" est commercialisé au prix moyen de 3 870 €/m<sup>2</sup>, parking inclus, avec une TVA à 7 %. Un T1bis est ainsi commercialisé au prix moyen de 140 500 €, un T2 185 500 €, un T3 255 000 €, un T4 308 000 €, un T5 348 500 €.

Plus de la moitié des logements ont d'ores et déjà été commercialisés. A noter que tous les T1 et T2 ont été vendus. Les acquéreurs, dont les trois-quarts sont des primo-accédants, viennent tous de la région parisienne, en majorité de Paris et de Seine-Saint-Denis, notamment d'Aubervilliers. Ils sont répartis équitablement entre personnes seules et vivant en couple. Les familles totalisent aujourd'hui une trentaine d'enfants.



Appartement 5 pièces

## 53 logements en locatif intermédiaire et social gérés par RRP

Les 53 logements locatifs seront gérés par la société RRP (Résidences de la Région Parisienne), du Groupe Solendi. En Ile-de-France, RRP est l'opérateur en logement intermédiaire du Groupe Solendi. Dans les zones tendues de la région parisienne, la société développe une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, inférieurs d'au moins 20 % à ceux du marché.

Créée en 1969, RRP possède un patrimoine de 6 300 logements, dont plus de la moitié est localisée à Paris et dans les Hauts-de-Seine. En 2013, RRP a prévu de mettre en chantier 350 nouveaux logements. Son objectif est de construire plus de 1 500 logements en 5 ans, pour contribuer toujours davantage au logement des classes moyennes en Île-de-France, au bénéfice notamment des salariés des entreprises.

### Plus qu'un immeuble, mieux qu'un appartement

Imaginé et lancé par le Groupe Gambetta il y a une dizaine d'années, le concept "Les Parisiennes" a été développé sur la ZAC de la Grande Arche à la Défense, Bondy et Asnières, au démarrage des résidences services. Aujourd'hui, il est repris et adapté à des immeubles d'habitation et propose aux futurs propriétaires "Plus qu'un immeuble, mieux qu'un appartement". Le Groupe Gambetta déploiera ce concept dans ses futurs programmes immobiliers en l'adaptant et en l'améliorant.

#### Des "plus" qui facilitent le quotidien

Pour faciliter le quotidien de ses habitants, "Les Parisiennes" offrent des "plus", aussi bien pour l'ensemble de la copropriété que dans les appartements.

- **Une borne d'alimentation** pour recharger les véhicules électriques est installée sur le parking extérieur.
- **Le local à vélos** est équipé de crochets aux murs et de barres au sol pour simplifier et organiser le stationnement des vélos.
- **Un placard multimédia** est prévu dans chaque appartement, à côté de l'armoire électrique, avec une baie de brassage pour brancher les appareils électriques. Des étagères avec prises de courant permettent de recharger les téléphones portables, tablettes ou consoles de jeux.

- **Un espace buanderie** est aménagé dans les trois pièces et plus, répondant à une double attente : disposer d'un coin buanderie spécifique et ne pas avoir le lave-linge dans la cuisine.
- **Une seule clé** pour les accès parties communes, appartement et parking a été mise au point par la société Vachette. De la taille d'une clef de voiture, elle cumule le système Vigik pour l'accès à l'immeuble, une télécommande pour le parking et une clé pour la porte d'entrée de l'appartement.

### **La triple sécurisation de l'acquisition**

Garantie de revente, garantie rachat, garantie relogement : ces garanties spécifiques s'inscrivent dans la philosophie du Groupe Gambetta qui est à l'origine une coopérative HLM et s'engage à sécuriser ses acquéreurs dans leur parcours résidentiel.

## **« Une architecture contemporaine et domestique »**

Le projet a été conçu par le Groupe d'architectes GERA. L'un d'eux, Claude-Yves Mazerand, nous en parle :

« Notre préoccupation d'Architecte a été principalement de constituer un maillage urbain propre au centre-ville d'Aubervilliers. A partir d'un tissu existant, lâche et informe, il s'agissait de retrouver une organisation simple : un bâti sur une rue et son retour en profondeur sur une voie nouvelle à créer, avec des clôtures en serrurerie, des petits jardinets, puis des entrées d'immeuble marquées, identifiables, appropriables. C'est tout un quartier qui va s'en trouver restructuré, avec une nouvelle ambiance et de nouveaux espaces produits par une écriture architecturale contemporaine, domestique et lisible.



Cette voie nouvelle d'axe nord-sud qui part au nord, rue de la Nouvelle France, partage notre programme en deux îlots d'égales emprises, chacun constitué de trois petites unités de logement, comme s'il s'agissait de trois immeubles indépendants.

Des ouvertures, tels des passages sous porches, sont aménagées au niveau des rez-de-chaussée sur les jardins à l'arrière des bâtiments, en fond de parcelles. On y trouve des espaces de cœurs d'îlots recentrés sur eux-mêmes, au caractère plus calme voire même intime. Elles créent une porosité dans le bâti, une transparence, vraie respiration dans le cheminement urbain.

Un soin particulier a été apporté au choix des matériaux qui seront pérennes et de qualité. Ils découperont à l'horizontale les façades, par des lignes de force, en trois parties jouant entre elles selon un rapport de proportion choisi. Les rez-de-chaussée venant en soubassement créent l'assise du corps principal des bâtiments tandis que les étages supérieurs, par le jeu des toitures zinc et des attiques, offrent une ligne de ciel vivante et animée.

Le bâti, tantôt à l'alignement tantôt en retrait, joue de la diversité des volumes et introduit un rythme - et donc la vie - au regard du piéton. »



## Le Groupe Gambetta a 90 ans en 2013



Issu du mouvement coopératif, le Groupe Gambetta réunit plusieurs sociétés du secteur HLM et du secteur concurrentiel. Avec les hommes et les femmes qui le composent, il ne poursuit qu'un seul objectif : **proposer le meilleur du logement à ceux qui lui font confiance**, en mettant ses **savoir-faire pluridisciplinaires au service de tous**.

Né à Cholet (49) et pionnier du logement coopératif au service de l'intérêt collectif depuis 1923, le Groupe Gambetta est un **groupe immobilier national autonome et indépendant**, qui se situe **à la 22<sup>e</sup> place au niveau national**.

La société mère, dont l'actionnariat de référence est composé des salariés, est une coopérative HLM au service des territoires, défendant les fondements de l'économie sociale et solidaire, dont les règles de gestion et de vote en assemblée générale assurent l'indépendance financière du Groupe. Aujourd'hui, **les coopératives du Groupe Gambetta se situent dans le top 10 des coopératives les plus actives** du marché. A noter que **Gambetta Île-de-France se hisse à la première place de ce classement !**

Implanté sur différentes régions (Ouest, Centre, Île-de-France, PACA), le Groupe défend ses valeurs : l'éthique, la démocratie, la transparence et la logique coopérative du développement raisonné qui tempère la notion de profit immédiat.

### **Gambetta Promotion, une ambition pour les équipes :**

Devenir leader du logement pour tous

Avec ses acquéreurs, qui peuvent également devenir ses coopérateurs, le Groupe s'engage dans une approche différente en tissant une relation de confiance avec ses clients, dès la première rencontre. Impliquant un service Qualité Client présent à toutes les étapes de la construction et des équipes de promotion responsables, sa seule préoccupation est d'**accompagner au mieux l'accédant dans son parcours résidentiel**.

## **Le partenariat avec les collectivités : une mission prioritaire**

Véritable partenaire des mairies, des établissements publics fonciers et des aménageurs, pour mieux réfléchir à l'urbanisation de demain, le Groupe Gambetta a pour unique objectif d'assurer à tous un logement, en facilitant l'accès à la propriété pour chacun. Avec sa double compétence, par l'intermédiaire de filiales spécifiques, il s'adapte aux exigences économiques des opérations immobilières.

## **Des équipes de promotion audacieuses, innovantes, cohérentes, préservant l'environnement**

A l'écoute des nouveaux besoins, notamment dans le domaine des économies d'énergie et du développement durable, les équipes de Gambetta Promotion s'attachent à proposer des produits de qualité afin de répondre aussi bien aux attentes des acquéreurs qu'à celles des collectivités. En faisant le choix d'une architecture innovante, cohérente, préservant le site, les équipes accordent une attention forte à la qualité de vie des occupants et à celle des habitants.

Ainsi, **précurseur du logement durable**, le Groupe Gambetta a proposé les premiers programmes BBC en région PACA **en 2008** et les a livrés dans le Maine-et-Loire en 2010. Les équipes de Gambetta Promotion ont été lauréates plusieurs fois du PUCA pour des programmes immobiliers à Epinay-sur-Seine et Rezé-les-Nantes. L'équipe de Gambetta Promotion Île-de-France a été lauréate à Guyancourt de l'Habitat Urbain Innovant, distinguée par le Conseil général des Yvelines.

## **Des commercialisations différentes, raisonnées et en totale transparence**

Fidèle à l'esprit coopératif, Gambetta Promotion milite pour l'accès à la propriété à des prix raisonnés sur des territoires où les prix ne cessent d'augmenter. Le Groupe innove dans la commercialisation en se mettant au service des collectivités en toute transparence, qu'il s'agisse de terrains privés ou de terrains publics, les aidant ainsi dans leur politique de gestion de l'habitat. La clientèle ciblée et les modes de commercialisation et de communication sont élaborés ensemble, permettant aux habitants locaux d'accéder prioritairement à l'acquisition de leur logement. La collectivité est associée à l'évolution et au résultat des acquisitions. Plus d'une douzaine d'opérations ont déjà été commercialisées de cette manière dans différentes régions.

## Gambetta Locatif, un bailleur social à taille humaine

Partenaire des collectivités locales depuis 60 ans

Gambetta Locatif a réalisé une implantation réussie dans plus de 90 communes des régions Pays de la Loire et Île-de-France. Son organisation, à l'écoute des collectivités, s'adapte efficacement aux évolutions sociales, proposant ainsi des logements aux familles, étudiants, jeunes travailleurs et personnes âgées. Chaque année, 450 nouvelles attributions de logements sont réalisées en partenariat avec les collectivités locales.

Signe de son dynamisme, Gambetta Locatif continue à investir et **construira 1 000 logements d'ici 2015**, en mettant la qualité architecturale et environnementale au cœur de sa production.

Sa politique volontaire en matière d'innovation se traduit, notamment, par la labellisation BBC systématique des bâtiments neufs, ce qui permet, en plus de construire durablement, de réduire significativement les charges des locataires.

### Une organisation centrée sur le locataire

Chaque locataire est **suivi individuellement par un chargé de clientèle**, épaulé par un technicien de patrimoine, qui devient un interlocuteur privilégié, disponible et à l'écoute. Cette relation personnalisée permet de suivre le locataire pendant toute la durée du bail et favorise les relations et les échanges, ainsi que l'accompagnement des ménages les plus fragiles qui constitue une priorité.

La présence sur le terrain du personnel de proximité facilite la réactivité et la rapidité d'intervention.

### La qualité, une exigence permanente

L'objectif principal de Gambetta Locatif est de **contribuer au bien-être de ses locataires**. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées régulièrement et donnent lieu à des plans d'action pour améliorer en permanence le service apporté. Aujourd'hui, plus de 8 000 personnes sont logées par Gambetta Locatif et, selon une enquête de satisfaction récente, **plus de 90 % des locataires se disent satisfaits**.

La concertation locative accompagne les actions mises en place. La présence de représentants des locataires et des collectivités locales dans le conseil d'administration facilite la prise de décisions dans un esprit de dialogue permanent.



## 90 ans au service du logement pour tous

### Chiffres clés

Création : **1923**

Effectif : **104** salariés répartis sur Paris (75), Le Cannel (06), Nantes (44), Cholet (49)

Chiffre d'affaires : **115** millions d'€

Production : **672** logements en 2012.

Un patrimoine locatif de **3 600** logements, gérés sur les Pays de la Loire et l'Île-de-France

**1 000** logements locatifs en développement livrés d'ici 2015.