
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

Nathalie Archant

(T) 02 40 71 07 90

(F) 02 40 71 80 50

b.chene@alphacoms.fr

n.archant@alphacoms.fr

"Idélya" à Athis-Mons (91)

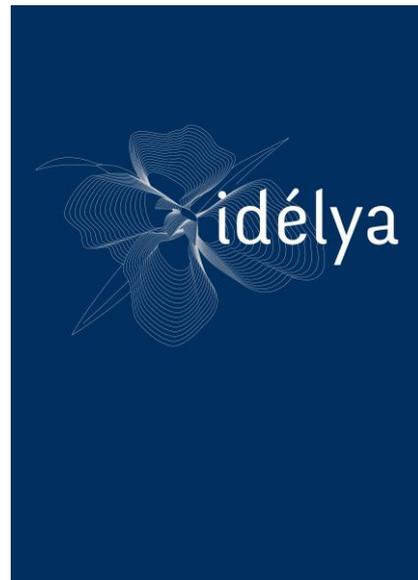
Un programme BBC de 138 logements



mairie-athis-mons.fr



Mars 2011



SOMMAIRE

Contexte

Un programme de 138 logements destiné aux primo-accédants

Une réinterprétation de la "Cité jardin"

Idélya : un jardin habité

Confort d'habiter et excellence énergétique

Les certifications

Chiffres clés

Contexte

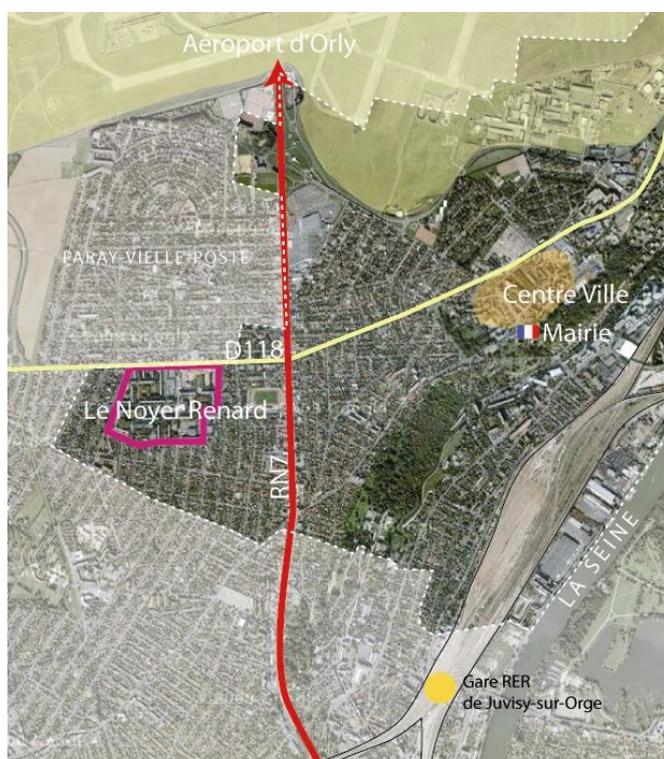
Le projet de renouvellement urbain du quartier Noyer Renard

Situé sur le Plateau de la Ville d'Athis-Mons, mitoyen de la commune de Paray-Vieille-Poste, le quartier du Noyer Renard a été construit entre 1958 et 1962 sur un terrain de 22 hectares par la société FFF (Foyer de la Famille et du Fonctionnaire). L'avenue de Morangis (D118) au nord du quartier, relie ce dernier au centre-ville à 2 km et à la RN7 à 600 mètres. Le quartier est composé de 23 ensembles de logements, d'équipements publics et de commerces, qui en font le deuxième lieu de centralité de la Ville. Ce quartier accueillait plus de 4 700 habitants et comptait environ 1 400 logements en 2006.

Depuis une quinzaine d'années, ce quartier bénéficie d'un ensemble d'actions et de démarches rentrant dans le cadre de la politique de la ville. Dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris, une convention financière a été signée le 22 décembre 2006 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Immobilière 3F (le principal bailleur social du quartier), la SORGEM (l'aménageur pour la Ville), la Foncière Logement, la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne, le Conseil Général de l'Essonne, et la Caisse de Dépôts et Consignations, permettant d'engager une nouvelle phase de rénovation et de revalorisation du quartier.

Le projet de renouvellement urbain comprend deux volets :

- un programme de démolition et de reconstruction de logements sur et hors site
- la réhabilitation et la résidentialisation de logements sociaux, la restructuration de l'offre commerciale, l'aménagement d'espaces publics, et la rénovation d'équipements publics présents dans le quartier.



Depuis la genèse du projet, la ville d'Athis-Mons, en partenariat avec Immobilière 3F, a souhaité que le renouvellement urbain du quartier Noyer Renard, situé en Zone urbaine Sensible, mette l'accent sur une démarche innovante en matière de développement durable. C'est pourquoi, dès la réalisation de la ZAC du Noyer Renard en juin 2006, un chapitre spécifique à la question environnementale a été intégré dans le cahier des charges de la ZAC.

Avec l'objectif d'améliorer la qualité, la durabilité et la performance énergétique des bâtiments dans le quartier, ce cahier des charges impose aux constructeurs de mettre en œuvre une démarche globale H et E et d'engager une procédure auprès des organismes certificateurs pour obtenir, au moins, la certification "Habitat et Environnement" profil A pour les nouvelles constructions, ou "Patrimoine Habitat & Environnement" pour les réhabilitations.

La réduction des charges pour les habitants du quartier : une première en France pilotée par la ville d'Athis-Mons

La finalité de ces mesures devant se traduire par une réduction des charges pour les locataires et futurs propriétaires du quartier, il semblait essentiel aux partenaires de mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation pour apprécier les impacts de ces politiques dans le temps.

L'observatoire de la Qualité des Logements et des Charges est donc le fruit d'une collaboration entre la Ville, Immobilière 3F, la SORGEM, l'association Foncière Logement, et l'organisme certificateur CERQUAL qui permettra :

- de mesurer les résultats et effets des orientations de la politique menée sur le quartier,
- de suivre l'évolution des charges d'exploitation (surveillance et positionnement) et faire des comparaisons de charges en fonction des objectifs de performance énergétique,
- de connaître le rapport entre les niveaux d'investissements et les coûts d'exploitation,
- et d'avoir une connaissance des meilleures pratiques constructives efficaces en termes de réduction des charges.

La convention de partenariat pour la mise en place de l'observatoire concerne l'ensemble des opérations certifiées de construction et de réhabilitation qui seront menées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Noyer Renard, que ce soit du logement social, du locatif libre, de l'accession sociale à la propriété ou de l'accession privée.

Un quartier en pleine mutation

Le quartier change et poursuit son évolution, les premiers immeubles et commerces neufs, ont déjà été livrés. La démolition d'une barre d'immeuble de 59 logements s'est achevée en décembre 2010 (maître d'ouvrage Immobilière 3F) libérant un espace sur lequel le **groupe Gambetta** va démarrer la construction, dès novembre 2011, d'un collectif labellisé BBC de 138 logements.

Le **groupe Gambetta**, qui a pu démontrer tout son savoir-faire en matière d'accès social, a remporté au mois d'août 2010 l'appel à candidature lancé par la mairie d'Athis-Mons. Le programme Idélya sera d'ailleurs destiné aux primo-accédants et prioritairement aux habitants d'Athis-Mons.

Les premières livraisons sont prévues au second semestre 2013 !



Le groupe Gambetta, le partenaire des collectivités

En acteur majeur du logement pour tous, le **groupe Gambetta** développe de nombreux partenariats avec les décideurs locaux : mairies, communautés d'agglomération, Etablissement Public Foncier Régional, etc. Ce partenariat s'illustre par des commercialisations ciblées et la sécurisation des acquéreurs dans leur acte d'achat :

- garantie de rachat
- garantie de relogement
- assurance revente

En s'assurant de respecter la qualité des emplacements, le confort et les équipements pour ses accédants, le **groupe Gambetta** est devenu un partenaire incontournable des collectivités locales pour mieux réfléchir aux projets urbanistiques.

Un programme de 138 logements BBC destiné aux primo-accédants

Favoriser l'accès social à la propriété

La mairie a souhaité favoriser l'accès à prix maîtrisé afin que les actifs de la ville en général et du quartier en particulier puissent devenir propriétaires.

Ces logements BBC en accession, qui disposeront tous d'un parking en sous-sol, seront vendus au prix moyen TTC de 2 900 €/m² habitable (TVA à 5,5%) soit 20 % inférieur au prix du marché.

Cette performance a pu être obtenue par un effort de tous les acteurs pour optimiser le prix de revient du programme.



Une cohérence territoriale

Le projet concerne 8 940 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) soit environ 7 785 m² de surface habitable.

Cette surface habitable sera distribuée en 138 logements répartis sur six bâtiments d'une hauteur maximale de quatre étages.

Les immeubles à l'architecture contemporaine proposent des appartements, du 2 pièces aux 4 pièces, avec des terrasses pour certains, un parking sécurisé au sous-sol, un beau parc central privé de 3 300 m².



Une équipe de concepteurs plurielle et complémentaire

Promoteur : Groupe Gambetta

Maîtrise d'œuvre : Simoneau Hennig

Paysagiste : Artemise

Coût prévisionnel des travaux: 12 millions / 7 785 m² shab





Une réinterprétation de la "Cité jardin" par Piotr Hennig, architecte DPLG
Cabinet d'architecture Simoneau & Hennig

"Situé en bordure de zone pavillonnaire, le projet joue un rôle de transition et doit refléter une composition urbaine et architecturale en lien avec le quartier.

Nous avons suivi les principes du schéma d'implantation proposé avec des bâtiments structurant l'espace et respectant l'alignement côté rue de l'Épinette, et des volumes plus bas et plus découpés permettant une meilleure perméabilité avec le futur parc au sud.

L'idée qui nous a guidés est une réinterprétation de la "cité-jardin" où le végétal participe à l'architecture. C'est pourquoi nous avons opté pour une écriture privilégiant de larges terrasses débordantes (qu'elles soient accessibles ou non).

Nous avons souhaité en outre, privilégier de réelles transparences au travers des constructions. Celles-ci sont ainsi hiérarchisées :

- côté nord, au travers des collectifs on devine un jardin caché,*
- côté sud, de larges percées permettent un dialogue entre jardins extérieurs et intérieurs.*

Les matériaux utilisés reprennent le vocabulaire classique de la cité jardin mélangeant la présence de briques, d'enduits, de béton matricé et de métal. Ainsi les parties courantes sont en enduit, les attiques ainsi que certaines parties de façade sont en briques rouge clair, les volets et certains encadrements de loggia sont en métal.

Un système de " U " métalliques (alu laqué) ceinturent les bâtiments au droit des planchers et sont fixés de façon ponctuelle. En plus de leur intérêt graphique, ces structures permettent de fixer les coulisses hautes et basses des volets ainsi que les garde-corps. Elles reprennent en outre les balcons qui sont également métalliques et fixés en consoles désolidarisés de la structure béton. Ceci présente le double avantage d'éviter ainsi les ponts thermiques et de gérer l'accès de plain-pied depuis les logements conformément à la réglementation PMR.

La conception de la résidence respecte les normes BBC, avec notamment une isolation intérieure renforcée et l'utilisation de l'énergie solaire pour la production de l'eau chaude sanitaire".

Idélya : un jardin habité

Idélya s'implante dans la ZAC du Noyer Renard dont l'aménagement repose sur le concept de cité jardin : aménagement des espaces verts en proportion avec le bâti, une place prépondérante dans l'aménagement pour les circulations piétonnes. Le programme Idélya a été conçu dans la continuité paysagère et environnementale de la ZAC.

Le concept des 'cités jardins' a amené à une réflexion beaucoup plus étendue sur la place de la nature en ville, sur l'environnement, le bien-être, le développement durable.

Le mot "Cité", du latin "civitas", lieu de vie citoyenne, a été interprété dans son sens le plus large : vivre au jardin. Celui-ci devient le lieu de rassemblement et de convivialité privilégié.

La volumétrie des bâtiments est variée : au sud les bâtiments sont bas (R+2 à R+3) et préservent ainsi une zone lumineuse en cœur d'îlot; au nord, les bâtiments un peu plus hauts (R+4) s'axent sur l'espace vert commun en cœur d'îlot.

L'épannelage des bâtiments et le front bâti interrompu ménagent de nombreuses perspectives visuelles, et confèrent une échelle humaine au lot, propre aux cités jardins. L'espace vert est conçu dans l'esprit des cités jardins : un équilibre entre l'emprise du végétal et le volume du bâti pour avoir la sensation de vivre dans un jardin habité.

Coupe de Principe



Un cœur d'îlot piéton



Le jardin de cœur d'îlot est conçu à la fois comme un lieu traversant pour rejoindre la rue limitrophe et les halls d'immeubles, mais aussi comme un lieu de vie et de rencontre pour les habitants. La densité de plantation est importante, mais, pour respecter le principe d'"éco-quartier", les végétaux choisis sont peu gourmands en eau et demandent un entretien minimum.

- Les axes cardinaux

Les bâtiments sont disposés de manière à préserver deux grandes perspectives visibles depuis l'espace public et reliant les rues menant au parc (nord-sud et est-ouest). Ce sont les deux axes majeurs de perspectives et de circulation piétonne. Le cheminement est en béton désactivé couleur miel.

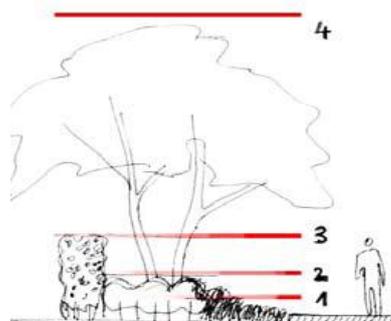
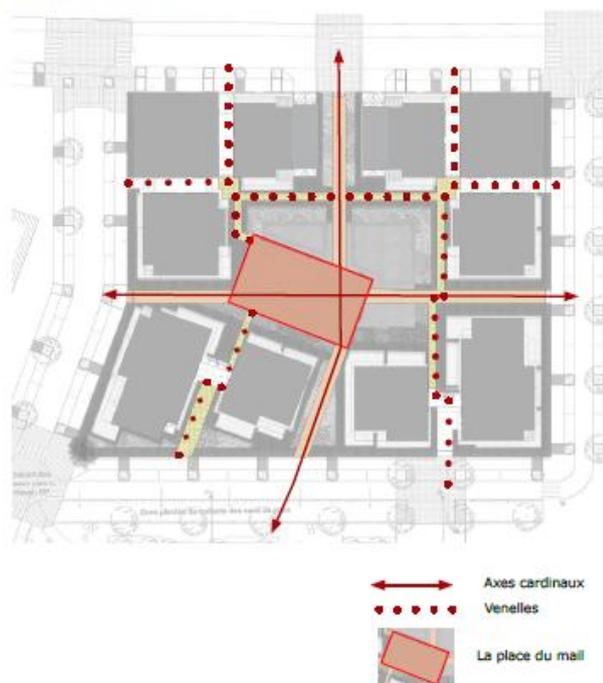
- La place du mail

L'ensemble des cheminements aboutissent à la place centrale. Le cœur de l'îlot est ainsi aéré et lumineux. L'aménagement de la place est simple mais très fleuri et largement arboré avec un sol uniforme en stabilisé beige.

- Les venelles

Ce sont des axes secondaires qui se jouent de transparence vers le jardin de cœur d'îlot. L'aménagement paysager tout comme la conception architecturale offrent de nombreuses vues vers le cœur d'îlot.

SCHEMA DES AXES PIETONS



Végétation étagée et transparence visuelle

Confort d'habiter et excellence énergétique

Les performances énergétiques d'Idélya vont au-delà de la réglementation en vigueur, anticipant les futures normes thermiques dans le bâtiment (fixées par le Grenelle de l'Environnement) grâce à la construction de bâtiments basse consommation.

Le confort d'habiter

Les 138 appartements sont repartis dans 4 bâtiments principaux, la répartition des logements privilégie une majorité de grands logements (3 et 4 pièces = 64%, 2 pièces = 36 %). Un niveau de sous-sol regroupe 150 places de stationnement.

Tous les accès aux bâtiments se font depuis la rue par l'intermédiaire de percées jusqu'au jardin intérieur. Ainsi on pénètre dans les bâtiments collectifs par un porche traversant distribuant des halls vitrés sur rue.

Le bâtiment est séparé en 2 cages d'escalier et ascenseur correspondant à 2 halls avec accès propre. Chaque palier ne dessert que 5 à 6 logements au maximum, dont la plupart bénéficie de plusieurs orientations. Ces bâtiments sont à R+3 + attique en retrait permettant de bénéficier de larges terrasses.

Les constructions au sud sont plus basses, à R+2 et R+2+A, elles regroupent des logements intermédiaires. En effet, les circulations verticales se font par des escaliers et coursives extérieures protégées permettant ainsi de morceler les bâtiments afin d'en avoir une lecture de "villas urbaines". Les circulations se trouvent entre les plots d'habitation et permettent ainsi la transparence voulue grâce à des garde-corps métalliques et câbles sur lesquels grimpe une végétation effilée.

Les prestations

- Porte d'entrée sécurisée A2P*
- Vidéophones
- Halls d'entrée décorés
- Faïences dans les salles de bains autour de la baignoire
- Meuble vasque avec miroir éclairé dans la salle de bains
- Nombreux balcons ou terrasses avec dalles sur plots



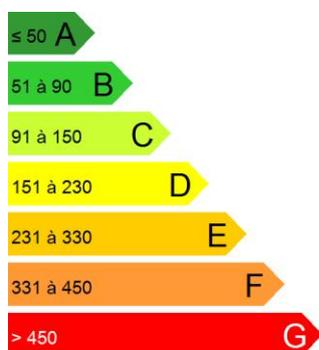
La performance des logements : 100% BBC

Le **Groupe Gambetta** a construit ce programme selon les normes BBC, une performance énergétique ambitieuse au regard du Grenelle de l'Environnement.

Quels ont été les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs ?

- **Conception raisonnée du plan masse, compacité du bâti** : le plan masse a été pensé de façon à ce qu'il y ait le moins d'ombres portées d'un bâtiment à l'autre et à ce que les apports solaires soient privilégiés
- **Performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments** par une isolation intérieure renforcée
- **Commandes d'éclairage** par minuterie et détecteur de mouvements installées dans les parties communes.
- **Les vitrages et menuiseries.**
L'ensemble des menuiseries sont en pvc. Le vitrage est un double vitrage très performant à isolation thermique renforcée avec lame d'argon et contrôle solaire.
- **Le chauffage** est fourni par une chaufferie collective constituée de chaudières à condensation et alimentée au gaz. La distribution se fait par des radiateurs traditionnels.
- **Energie solaire.**
Environ 300 m² de panneaux solaires seront répartis sur les toits les plus hauts de la résidence. L'énergie obtenue sera utilisée pour l'eau chaude.

Les certifications



Idélya s'inscrit dans la démarche de labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation). Effinergie correspond à la classification A "logement économe" impliquant d'importantes économies d'énergie, grâce notamment à la mise en œuvre d'une isolation renforcée, et l'utilisation de panneaux solaires pour la production de l'eau chaude (à hauteur de 30%).



Association indépendante sans but lucratif, l'Association QUALITEL, a pour mission de promouvoir la qualité de l'habitat par la certification et par l'information du public. Elle fédère les principaux acteurs du logement (organisations professionnelles, associations d'utilisateurs de logements, consommateurs et pouvoirs publics) autour de cet objectif commun.

Depuis 36 ans, QUALITEL est au service de la qualité de l'habitat et de l'utilisateur : elle accompagne les besoins de la société dans le "bien vivre chez soi" et anticipe la réglementation dans le domaine de la qualité thermique, acoustique ou énergétique d'un logement.

Les certifications de l'Association QUALITEL sont la garantie d'un habitat de qualité, à tous points de vue.

ANNEXE: chiffres et dates

Le programme "Idélya"

138 logements:

- 46 T2 (41 m²),
- 59 T3 (58 m²),
- 32 T4 (75m²)
- 1 T5 (83 m²)

SHAB (Surface Habitable) : 7 785 m²

SHON (Surface Hors d'œuvre Nette) : 8 940 m²

Coût de construction : 12 millions d'euros de travaux

Le Groupe GAMBETTA

Une coopérative

Réunissant plusieurs sociétés du monde de l'accession privée et de l'accession sociale, le **Groupe Gambetta** a pour but de "Proposer le meilleur du logement pour tous..".

Les coopératives sont des acteurs responsables. Elles engagent leur responsabilité au-delà de la livraison. Elles sécurisent le parcours résidentiel de leurs clients en intégrant dans les actes d'achat trois clauses de sécurisation :

- une garantie de rachat,
- une garantie de relogement dans le parc locatif, notamment au-travers des chartes signées par tous les organismes HLM pour mutualiser les patrimoines,
- une assurance revente.

Face à la complexité du renouvellement urbain, aux demandes des collectivités locales et aux nouveaux désirs des acquéreurs en matière d'habitat, le **Groupe Gambetta** unit des savoirs et des expériences dans des domaines HLM et concurrentiels qui lui permettent aujourd'hui d'apporter des solutions variées et de mener à bien son développement national.

Un objectif

Les programmes sont travaillés en collaboration étroite avec des architectes de renom. Donner un style aux logements et être novateur dans ce domaine, penser "territoire, mode de vie, service, évolution des besoins de nos clients et attente des collectivités locales".

La volonté du **Groupe Gambetta** est de réunir sur chaque programme les quatre axes confortant les attentes des clients potentiels : un emplacement de qualité dans un environnement de verdure, un confort assuré avec des surfaces répondant aux attentes, un équipement et des prestations séduisants, un style architectural.

Activités

La promotion, l'aménagement, la construction et la gestion de logements locatifs.

Une présence forte dans les régions Ouest, Centre, Ile de France et PACA.

Né à Cholet, où se situe son siège social, le **Groupe Gambetta** multiplie ses programmes dans plusieurs régions de France assurant la recherche foncière, le montage de l'opération, la gestion du chantier et la commercialisation des programmes. En quelques années, le groupe est devenu un important maître d'ouvrage dans les régions Ouest, Centre, Ile de France et PACA.

Les programmes Gambetta en cours

- **Région PACA**
154 logements sur Antibes - 55 logements sur Saint-André de la Roche - 15 logements sur Carros - 75 logements à Saint Martin du Var - 29 logements à la Colle sur Loup - 89 logements à Draguignan - 55 logements à Hyères - 62 logements à Arles
- **Région Ouest**
416 logements sur Angers/Saint-Barthélemy d'Anjou - 68 logements sur Cholet - 120 logements sur Nantes - 91 logements sur Saint-Nazaire - 52 logements sur Rennes - 49 logements au Mans
- **Région Parisienne**
194 logements sur Limeil-Brevannes - 138 logements sur Athis-Mons - 59 logements sur Thoiry - 43 logements sur Verneuil - Ivry : 53 logements en accession et 142 logements en résidence étudiante - Gonesse : 46 logements locatifs - Aubervilliers : 180 logements en résidence étudiante - Vert-Le-Grand : 23 logements locatifs -- Paris, ZAC Bédier : 180 logements étudiants et 280 chambres en hébergement de loisirs à vocation sociale - Aubervilliers : 126 logements - L'Hay-les-Roses : 86 logements.

Chiffres clés

Dates de Création : 1923

Effectif : 102 salariés répartis sur Vitry sur Seine (94), Le Cannet (06), Nantes (44), Cholet (49), Angers (49) et Paris (75).

Chiffre d'affaires 2009 : 125 millions d'euros

600 logements par an

Un patrimoine locatif de 3 500 logements avec 1 000 logements en développement