

---

## Contacts presse

Groupe Gambetta  
Service Communication  
Marie Depreux  
Tél. 02 51 84 44 50  
[mdepreux@groupegambetta.fr](mailto:mdepreux@groupegambetta.fr)

Relations presse Groupe Gambetta  
Alphacoms  
Bruno Chéné  
Nathalie Archant  
Tél. 02 40 71 07 90  
[b.chene@alphacoms.fr](mailto:b.chene@alphacoms.fr)  
[n.archant@alphacoms.fr](mailto:n.archant@alphacoms.fr)

# "Résidence Picasso"

à Gonesse (95)

**46 logements BBC locatifs sociaux**

*Un projet inscrit au programme de rénovation urbaine  
de la ZAC Saint-Blin*



Janvier 2012

---

## Sommaire

|  |      |
|--|------|
| Un programme 46 logements locatifs sociaux BBC ..... | P. 3 |
| Le contexte de la ZAC Saint-Blin .....               | P. 3 |
| Le parti architectural .....                         | P. 4 |
| Des logements pour une vraie mixité sociale .....    | P. 5 |
| Le financement.....                                  | P. 5 |
| Un programme BBC.....                                | P. 6 |
| Le Groupe Gambetta .....                             | P. 7 |
| Gambetta Locatif .....                               | P. 9 |



---

## La "Résidence Picasso" à Gonesse (95)

Le Groupe Gambetta, par l'intermédiaire de son *ESH\* Gambetta Locatif*, vient de poser la première pierre du programme de la "Résidence Picasso" à Gonesse (Val d'Oise). Ce programme, réparti en trois bâtiments, est constitué de quarante-six logements locatifs sociaux BBC allant du T2 au T5. Il sera livré en décembre 2012. Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de rénovation urbaine engagé sur la ZAC Saint-Blin par la commune de Gonesse.

\*ESH : entreprise sociale pour l'habitat

### Un programme de 46 logements sociaux BBC

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine engagée sur la ZAC Saint-Blin à Gonesse, l'ESH Gambetta Locatif va construire 46 logements locatifs BBC allant du T2 au T5 avec stationnement extérieur.

Le terrain est situé à l'ouest du centre-ville de Gonesse, le long de l'avenue François Mitterrand, dans le quartier de Saint-Blin, entre la place du centre culturel Arago et le chemin de Saint-Blin. La superficie cadastrale totale est de 6 013 m<sup>2</sup> et la surface hors œuvre nette (SHON) de 3 299 m<sup>2</sup>.

### Le contexte de la ZAC Saint-Blin

Le conseil municipal de Gonesse a décidé, en janvier 2005, la création de la "zone d'aménagement concerté multi-sites de Gonesse". Le projet d'aménagement porte sur une superficie globale, répartis en deux secteurs, d'une part le centre ancien subdivisé en six sites distincts avec une emprise de 34 337 m<sup>2</sup>, d'autre part le secteur Saint-Blin - La Madeleine, situé à l'ouest de la commune, réparti en deux sites distincts pour un total d'environ 143 043 m<sup>2</sup>.

---

La situation de l'îlot Saint-Blin s'avère stratégique. Pour assurer la cohérence du quartier, le projet de Gambetta Locatif répond à plusieurs objectifs :

- renforcer la place du centre culturel malgré un environnement très distendu ;
- libérer des vues pour les bâtiments conservés sur les autres terrains de la ZAC tout en assurant un certain rythme côté avenue François Mitterrand ;
- permettre la transition entre un bâti plutôt dense concernant les logements conservés et le bâti pavillonnaire situé de l'autre côté du chemin de Saint-Blin.

## Le parti architectural

Conçu par le cabinet d'architecture parisien Cité Architecture, ce projet présente un parti architectural très affirmé, conforme au cahier des prescriptions architecturales de la ZAC. Les trois bâtiments décroissent depuis l'est (bâtiment C) en R+3 + attique, puis le bâtiment B (R+2+attique) et le bâtiment A en R+2, assurant ainsi une liaison entre les logements collectifs et les pavillons en R+1 le long de l'avenue François Mitterrand.

La compacité des bâtiments favorise l'optimisation énergétique. La majorité des logements bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation écartant toute mono orientation nord. Cette disposition permet également de donner une transparence sur le cœur d'îlot et de libérer les vues notamment des habitants du bâtiment situé en vis-à-vis direct.

Au sud, des loggias assureront le rythme sur l'avenue François Mitterrand en permettant la protection solaire des logements. Cette disposition permet de libérer de l'espace vert entre chaque bâtiment.

Chacun des trois bâtiments possède une adresse propre (accès piéton) marquée par un volume particulier : le bâtiment A sur le chemin de Saint-Blin, le bâtiment B sur l'avenue François Mitterrand, le bâtiment C sur la place.

---

## Des logements pour une vraie mixité sociale

Le programme est composé de 46 logements :

- 12 logements dans le bâtiment A
- 13 logements dans le bâtiment B
- 21 logements dans le bâtiment C

La surface habitable totale est de 2 931 m<sup>2</sup> :

- 13 T2 de 45,6 m<sup>2</sup> en moyenne
- 20 T3 - 63,6 m<sup>2</sup> en moyenne
- 10 T4 - 79 m<sup>2</sup> en moyenne
- 5 T5 - 91,9 m<sup>2</sup> en moyenne

Destinés à des locataires disposant de faibles revenus, les logements bénéficient de financements :

- 24 logements sont financés en PLUS (Prêt locatif à usage social).
- 15 logements en PLUS CD (Prêt locatif à usage social pour des opérations de construction démolition)
- 7 logements PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Les loyers varient en fonction des ressources des locataires. Ainsi, pour un type 3 de 65 m<sup>2</sup>, les loyers moyens seront de :

- 435 € hors charges avec un PLUS
- 392 € hors charges avec un PLUS CD
- 388 € hors charges avec un PLAI

## Le financement

Le prix de revient total de l'opération s'élève à 6,3 M€. Le financement, réalisé par des subventions, prêts et fonds propres, se répartit ainsi :

- 20 % de subventions de l'Etat, du Conseil régional et du Conseil général
- 54 % de prêts de la Caisse des Dépôts et des Consignations
- 15 % de prêt du 1% PROCILIA
- 11% de fonds propres

---

## Un programme BBC

L'opération est en certification Habitat et Environnement, option BBC Effinergie, délivrée par l'association QUALITEL.

Consommation énergétique par bâtiment :

- bâtiment A : 64,30 kWh/an
- bâtiment B : 64,30 kWh/an
- bâtiment C : 50,70 kWh/an

Quelques caractéristiques:

- Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par des pompes à chaleur et une chaudière gaz à condensation.
- Des panneaux photovoltaïques couvriront une surface d'environ 120 m<sup>2</sup> pour une puissance de 18 kWc.
- La structure des bâtiments est réalisée avec des parois en béton de 20 cm d'épaisseur et des parpaings avec isolation extérieure en brique de 14 cm d'épaisseur.
- VMC simple flux type Hygro B
- L'occultation des ouvertures se fait par volets roulants et battants
- Les menuiseries extérieures sont en PVC avec double vitrage

---

## Le Groupe Gambetta

### Une coopérative partenaire des collectivités locales

Réunissant plusieurs sociétés du monde de l'accession privée, de l'accession sociale, ainsi qu'un bailleur social, le **Groupe Gambetta**, dont la société mère est une coopérative HLM, a pour but de "Proposer le meilleur du logement pour tous..".

Les coopératives sont des acteurs responsables qui s'engagent 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, que ce soit en aménagement, en accession ou en locatif social, qui lui permettent aujourd'hui d'apporter des solutions variées et de mener à bien son développement national.

### Activités

- Aménagement,
- Promotion,
- Bailleur social.

### Une implantation dans les régions Ouest, 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, Ile-de-France et PACA.

### Un groupe national indépendant

Les salariés sont l'actionnaire majoritaire du Groupe Gambetta. Ils garantissent la pérennité, la solidité et la stabilité de la société. Les bénéfices annuels sont réinvestis dans les fonds propres.

---

La réussite des programmes du **Groupe Gambetta** réside dans cette indépendance. La maximalisation des profits pour l'actionnaire n'est pas un critère de performance. Sa valeur est le respect des engagements donnés aux collectivités et aux clients.

### **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 attentes 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, un confort assuré avec des surfaces répondant aux attentes, un équipement et des prestations séduisants, un style architectural.

### **Les programmes du Groupe Gambetta en cours**

- ***Région Parisienne***

Les Ulis : 57 logements - Epinay-sur-Seine : 29 logements - Limeil-Brévannes : 260 logements (194 "les Temps durables" et 66 "Ilot Pasteur") - Athis Mons : 138 logements - Thoiry : 59 logements - Verneuil : 43 logements - Ivry : 57 logements et 142 logements en résidence sociale pour jeunes actifs - Gonesse : 46 logements locatifs - Aubervilliers : 128 logements et 180 logements en résidence étudiante - Vert-le-Grand : 23 logements locatifs en résidence personnes âgées - Paris, ZAC Bédier : 180 logements étudiants et 280 chambres en hébergement de loisirs à vocation sociale - L'Haÿ-les-Roses : 86 logements.

- ***Région PACA***

Antibes : 210 logements - Cagnes-sur-Mer : 100 logements - Cannes : 50 logements - Carros : 15 logements - La Colle-sur-Loup : 120 logements - Draguignan : 89 logements - Mandelieu : 120 logements - Nice : 120 logements - Saint-André-de-la-Roche : 55 logements - Saint-Martin-du-Var : 120 logements - Valbonne : 60 logements.

- ***Région Ouest***

Saint-Nazaire : 118 logements en accession dont 23 en locatif - Nantes : 244 logements dont 62 en locatif - Le Mans : 49 logements - Angers : 514 logements dont 105 en locatif - Cholet et sa région : 274 logements (dont 58 en locatif et 100 lots libres) - Tours : 87 logements (dont 19 en locatif) - Orléans : 45 logements - Rennes : 52 logements.



---

## Chiffres clés

Date 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 2011 : 92 millions d'euros

Une production de 1 000 logements par an en moyenne

Un patrimoine locatif de 3 500 logements, gérés dans les Pays de la Loire et en Ile-de-France, avec plus de 1 000 logements en développement.

## Gambetta Locatif

L'ESH Gambetta Locatif, dirigée par Sandrine Williamson, possède et gère un parc de 3 500 logements locatifs sociaux avec un objectif de 4 500 d'ici 2014 : logements familiaux, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes et résidences pour personnes âgées dans les Pays de la Loire (Maine-et-Loire, Loire-Atlantique, Vendée) et en Ile-de-France.

La majorité des 1 000 logements en prévision pour les quatre prochaines années se trouve en région parisienne. Le projet le plus significatif est celui de la Maison Internationale de Séjour qui va être bâtie sur la ZAC Bédier dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris et offrira près de 500 logements.