

Gonesse (95)

**Inauguration**

**"Résidence Picasso"**

**Un programme BBC  
de 46 logements  
locatifs sociaux**

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

**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

18 octobre 2013





## SOMMAIRE

Un programme BBC de 46 logements locatifs sociaux P.3

Le contexte de la ZAC Saint-Blin P.3

Le parti architectural P.4

Trois îlots dans un jardin entièrement clos P.5

Le partenariat et les aides financières P.5

Le profil des locataires P.6

Un programme BBC P.7

Objectif n°1 de Gambetta Locatif : la qualité de service P.8



Le Groupe Gambetta a 90 ans en 2013 P.9

## La « Résidence Picasso » à Gonesse (95)

### Un programme BBC de 46 logements sociaux

Le Groupe Gambetta vient d'inaugurer le programme BBC de la « Résidence Picasso » à Gonesse (Val d'Oise). Réparti en trois bâtiments, il est constitué de 46 logements locatifs sociaux allant du T2 au T5, avec stationnement extérieur.

Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de rénovation urbaine engagé sur la ZAC Saint-Blin par la commune de Gonesse.

Gambetta Locatif conforte ainsi son implantation sur la commune puisqu'il y est déjà présent avec trois autres résidences totalisant 113 logements.



### Le contexte de la ZAC Saint-Blin

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 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, répartie 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 assurent 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.

## Trois îlots de petite taille au milieu d'un jardin entièrement clos

Le programme est composé de 46 logements répartis dans trois îlots de petite taille, pour garantir calme et convivialité. L'ensemble occupe **un espace arboré entièrement clos** où les pergolas fleurissent au printemps.

Les logements sont ainsi répartis :

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

Destinés à des locataires disposant de faibles revenus, les logements bénéficient de trois types 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).

La surface habitable totale est de 2 931 m<sup>2</sup>, avec la répartition suivante :

Type	Nombre	Surface moyenne	Loyer moyen hors charges
T2	13	45,60 m <sup>2</sup>	de 281 à 310 €
T3	20	63,60 m <sup>2</sup>	de 407 à 482 €
T4	10	79,80 m <sup>2</sup>	de 485 à 542 €
T5	3	91,90 m <sup>2</sup>	de 626 à 642 €

A noter que le programme a été conçu avec une **volonté affirmée de privilégier** les appartements avec de **grandes surfaces afin de loger les familles**.

## Les partenariats et les aides financières

Le prix de revient total de l'opération s'élève à 6,170 M€ TTC. Le financement a été réalisé par des subventions, des prêts et des fonds propres de Gambetta Locatif.

Les subventions ont été accordées par :

- l'Etat (670 K€)
- le Conseil régional d'Île-de-France (450 K€)
- le Conseil général du Val-d'Oise (80 K€)
- Procilia (80 K€)

Les prêts ont été consentis par :

- la Caisse des Dépôts et des Consignations (3,4 M€)
- Procilia (850 K€)

Gambetta Locatif a apporté 621 K€ de fonds propres.

## Le profil des locataires

73 % ont moins de 40 ans

68 % ont un emploi stable

67 % sont originaires de Gonesse

67 % sont des couples

56 % ont des enfants : **30 enfants vivent dans la résidence**

47 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds

33 % perçoivent l'APL



## Un programme BBC

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

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière collective gaz à condensation, avec un complément par production d'eau chaude solaire. Chaque appartement est équipé d'un module thermique afin de maîtriser et d'individualiser les consommations de gaz de chaque foyer.

Des panneaux photovoltaïques couvrent une surface d'environ 30 m<sup>2</sup> pour une puissance de 18 kWc.

## Objectif n° 1 de Gambetta Locatif : la qualité de service

La qualité de service est le dénominateur commun de toutes les actions et engagements de Gambetta Locatif. Erigée en objectif majeur, la recherche permanente de la qualité a permis une amélioration continue et significative des pratiques du Groupe. Leur analyse a abouti à la création de plans d'actions et d'amélioration avec la mise en place, en 2013, de **8 engagements en faveur des locataires** : offrir un logement de qualité dès l'entrée dans les lieux, maintenir des parties communes propres et en bon état, répondre à leurs demandes dans les meilleurs délais, les accompagner durant les travaux d'amélioration, veiller à leur tranquillité, être à leur écoute, garantir la transparence des informations, conseiller les locataires et faciliter le parcours résidentiel.

### Chiffres clés

- Un patrimoine locatif de **3 600 logements**, répartis dans **90 communes** des **Pays de la Loire** et de **l'Île-de-France**, avec **1 000 logements en développement**.
- Un objectif de **4 500 logements** à l'horizon 2015
- Un patrimoine récent et de qualité (**20 ans** en moyenne)
- **938** logements répertoriés comme accessibles ou adaptés au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite (**43 %** du parc francilien, **21 %** du parc ligérien)

## 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 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.

## **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, le Groupe Gambetta s'adapte à toutes les 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.



## 90 ans au service du logement pour tous

### Chiffres clés

Création : **1923**

Effectif : **104** salariés répartis sur Paris (75), Le Cannet (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.