

Dossier
de presse

Pose

de la première pierre
d'un programme
de 138 logements
à Athis-Mons (91)

SEPTEMBRE 2012

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





mairie-athis-mons.fr



Jeudi 13 septembre 2012

Destiné aux primo-accédants, le programme Idélya plébiscité à Athis-Mons !

Un bel exemple de partenariat entre le Groupe Coopératif Gambetta et la Mairie d'Athis-Mons.

Jeudi 13 septembre 2012, le Groupe Gambetta organisait à Athis-Mons la pose de la première pierre du programme Idélya dont les livraisons débuteront au quatrième trimestre 2013. Avec seulement 4 appartements restant à vendre et 80 % des logements réservés les 6 premiers mois, Idélya est un véritable succès !

Ce programme, conçu pour favoriser l'accession à prix maîtrisé, s'adresse en priorité aux actifs de la ville en général et du Noyer-Renard en particulier, en leur permettant de devenir propriétaires. Un objectif atteint puisqu'en 2 week-ends, ce sont déjà 65 familles qui ont réservé leur futur cocon.

Les logements sont vendus au **prix moyen TTC de 2 950 €/m² habitable (TVA réduite) soit 20 % inférieur au prix du marché**. Une performance qui a pu être obtenue grâce aux efforts de tous les acteurs afin d'optimiser le prix de revient du programme.

Le profil des acquéreurs

- 95 % de primo-accédants
- 60 % étaient locataires, dont la moitié issue du parc HLM
- 75 % ont moins de 35 ans
- 65 % sont originaires d'Athis-Mons ou des communes alentour, dans un rayon de 10 kilomètres.



Des concepteurs complémentaires

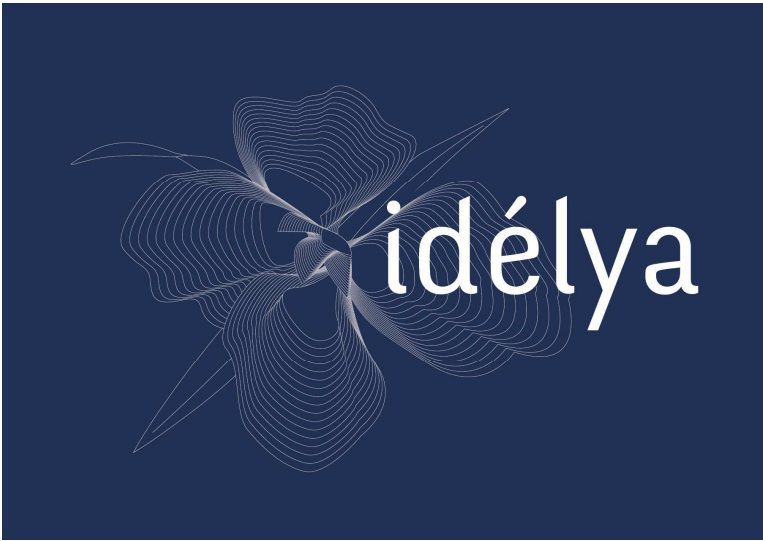
Promoteur : Groupe Gambetta

Maîtrise d'œuvre : Simoneau Hennig

Paysagiste : Artemise

Coût prévisionnel des travaux :

12 millions d'euros / 7 785 m² shab



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

Chiffres clés



Contexte

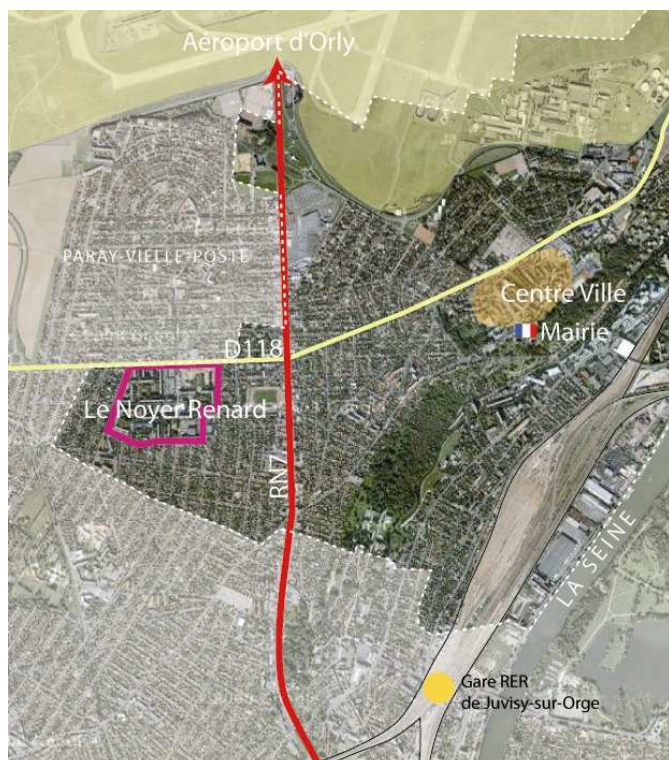
Le projet de renouvellement urbain du quartier Noyer-Renard

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 et 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'un immeuble de 59 logements s'est achevée en décembre 2010 (maître d'ouvrage Immobilière 3F) libérant un espace sur lequel le **groupe Gambetta** a démarré au mois de mars 2012, la construction 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 est d'ailleurs destiné aux primo-accédants qui représentent 95 % des acquéreurs !

Les premières livraisons sont prévues au quatrième trimestre 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, aménageurs, établissements publics fonciers, 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 ensemble 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, ont été vendus au **prix moyen TTC de 2 950 €/m² habitable (TVA réduite) 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 au 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 d'euros / 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.

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.

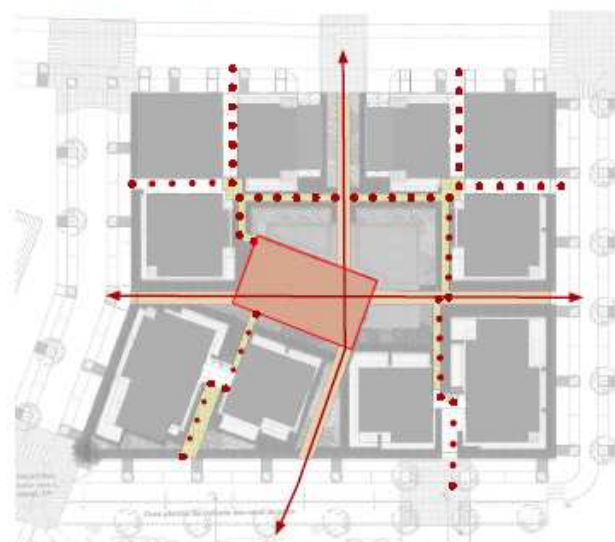
- La place du mail

L'ensemble des cheminements aboutit 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.

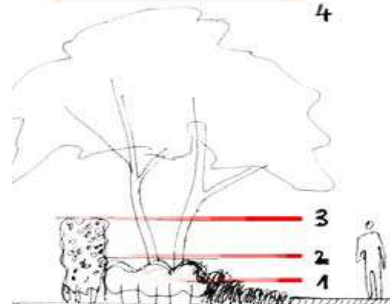
- Les venelles

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 PIÉTONS



← → Axes cardinaux
••••• Venelles
su mail



Végétation étagée et transparence visuelle

Confort d'habiter et excellence énergétique

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.



La performance des logements : 100 % BBC

Idélya s'inscrit dans la demande de labellisation BBC Effinergie, avec la classification A "logement économe".

- **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.

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

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

Le Groupe

Né à Cholet et pionnier du logement coopératif au service de l'intérêt collectif depuis 1923, le Groupe Gambetta est un groupe immobilier national autonome et indépendant.

La société mère, dont l'actionariat 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.

Implanté sur différentes régions (Ouest, Ile-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. Ainsi, le Groupe Gambetta tisse chaque jour une relation de confiance avec les collectivités locales qui l'accompagnent.

Promouvoir l'accession à la propriété

Le Groupe Gambetta développe des opérations immobilières dans les régions Ouest, Ile-de-France et Paca. Il assure la recherche foncière, le montage des opérations, le suivi de chantier et la commercialisation des opérations en accession à la propriété.

Cette activité se développe autour de deux axes :

- L'accession abordable réalisée par ses différentes coopératives de production,
- La promotion en secteur concurrentiel permettant de diversifier l'offre du Groupe et d'offrir le meilleur du logement.

Précurseur en 2008 du logement durable, le Groupe Gambetta construit l'intégralité de ses programmes en BBC. Acteur responsable, il sécurise ses clients en les faisant bénéficier d'une garantie de rachat, d'une garantie de relogement et d'une assurance revente.

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.

Aménager la ville durable de demain

Avec ses savoir-faire pluridisciplinaires, la Groupe se positionne en partenaire privilégié des collectivités locales. Il élabore avec les élus l'urbanisation des villes de demain. Ainsi, plus de 150 hectares de zones d'aménagement ont été réalisés ces dernières années.

Un bailleur social à taille humaine

Avec une implantation forte dans plus de 90 communes réparties sur deux régions, les Pays de la Loire et l'Ile-de-France, Gambetta Locatif a su établir une relation de confiance avec les élus locaux.

Soixante ans d'accompagnement des territoires dans leur développement économique et démographique, ont fait de Gambetta Locatif un partenaire de proximité, sur lequel les équipes municipales peuvent s'appuyer pour leurs projets urbains.

Son organisation à l'écoute des collectivités s'adapte efficacement aux évolutions de notre environnement, proposant ainsi des logements familiaux, étudiants, jeunes travailleurs et personnes âgées.

Avec des équipes très impliquées dans la relation client, Gambetta Locatif s'engage, auprès de ses locataires, dans un accompagnement quotidien visant la satisfaction de chacun comme une priorité absolue.

Chiffres clés

Date de Création : 1923

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

Chiffre d'affaires : 80 millions d'euros

Une production de 1 000 logements par an en moyenne

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