

Contacts presse

Groupe Gambetta
Service Communication

Marie Depreux
Tél. 02 51 84 44 50
mdepreux@groupegambetta.fr

Relations presse Groupe Gambetta

Alphacoms
Bruno Chéné
Nathalie Archant
Tél.02 40 71 07 90
b.chene@alphacoms.fr
n.archant@alphacoms.fr



MARPA "Les Grillons"

à Vert-le-Grand (91)

Une résidence de 23 logements locatifs sociaux BBC

*Une maison d'accueil rurale pour personnes âgées
de 23 logements privés avec services collectifs*



Février 2012

Sommaire

Un programme de 23 logements locatifs sociaux BBC.....	P. 3
MARPA, un concept social et architectural	P. 4
Un quartier résidentiel	P. 4
Le parti pris architectural	P. 5
Un programme BBC	P. 5
Le financement.....	P. 6
Le planning.....	P. 6
Les intervenants	P. 6
Le Groupe Gambetta	P. 7
Gambetta Locatif	P. 9



MARPA "Les Grillons"

à Vert-le-Grand (91)

Une résidence de 23 logements locatifs sociaux BBC

Le Groupe Gambetta, par l'intermédiaire de son ESH* Gambetta Locatif, vient de poser la première pierre du programme de la résidence "Les Grillons" à Vert-le-Grand (Essonne). Cette maison d'accueil rurale pour personnes âgées de 23 logements locatifs sociaux BBC, avec services collectifs, se répartit en trois unités de vie. Le programme sera livré en novembre 2012 pour une mise en service en janvier 2013.

L'opération, portée par l'Association vertoise « Bien Vieillir et Rester au Village », bénéficie de subventions du Conseil général de l'Essonne, du Conseil régional d'Ile-de-France, des caisses de retraite RSI, CAMARACA et de la MSA.

*ESH : entreprise sociale pour l'habitat

Une petite unité de vie pour personnes âgées

La MARPA "Les Grillons" est une petite unité de vie pour personnes âgées. Elle compte 23 logements privés : 22 T1 bis d'une superficie 31 m², dont un logement temporaire, et 1 T2 de 46 m². Les résidents bénéficieront de services collectifs : préparation des repas, service de blanchisserie, préparation et distribution des médicaments, propositions d'activités, système de téléassistance non filaire, etc.

Les logements, tous de plain-pied, sont disposés en trois unités de vie de 6 à 8 personnes, articulées le long d'une « rue intérieure » close et couverte. Les espaces de vie en commun se trouvent au centre du bâtiment, à savoir la salle de restaurant, le salon, la salle d'animation et la cuisine.

Chaque logement dispose d'une entrée individualisée par l'extérieur et d'un espace privatif bien séparé des locaux communs. Pour que les résidents se sentent chez eux et puissent s'approprier les lieux, chaque logement dispose d'une salle de bains et d'un coin cuisine. Plusieurs aménagements intérieurs sont proposés.

Par ailleurs, l'acoustique se veut très performante avec un revêtement de sol souple acoustique dans les logements et un traitement des faux plafonds par des dalles acoustiques dans les locaux communs.

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite a été pensée dans le respect de la réglementation.

MARPA, un concept social et architectural

L'association vertoise « Bien Vieillir et Rester au Village » (BVRV) souhaitait depuis les années 90 créer une petite unité de vie pour permettre aux aînés en perte d'autonomie des communes de Vert-le-Petit et de Vert-le-Grand de continuer à vivre dans leur environnement. C'est en janvier 2006 que s'est concrétisé le projet de créer une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA) à Vert-le-Grand. La Ville de Vert-le-Grand a décidé d'intégrer le concept de MARPA dans un programme de logements sociaux adapté aux personnes âgées.

Le programme des MARPA, initié par la Mutualité Sociale Agricole (MSA) en 1987, correspond à un concept social et architectural dont l'objectif est de proposer des logements privatifs et des espaces communs permettant de vivre en convivialité et de bénéficier des services de la collectivité.

Gambetta Locatif a demandé au cabinet TMG Architectes de développer le projet adapté au contexte local répondant aux attentes ainsi qu'aux contraintes architecturales.

L'association de gestion de la MARPA de Vert-le-Grand a été créée début 2009 pour gérer et promouvoir la future MARPA.

Un quartier résidentiel

La résidence "Les Grillons" se situe au centre de Vert-le-Grand, dans un quartier à dominante résidentielle. Elle bénéficie d'une intégration harmonieuse dans l'environnement existant, notamment grâce à une volumétrie simple soulignée par un traitement soigné des espaces non bâtis. Le projet se trouve à proximité immédiate d'un groupe scolaire et d'un complexe sportif qui s'étend sur environ 5 hectares, ainsi que d'une zone d'activité.

La commune, propriétaire d'un terrain au 28-30 rue de la Croix Boissée, a concédé à Gambetta Locatif un bail à construction de 50 ans.

La surface de la parcelle est de 4 513 m² environ. La SHON représente 1 832,80 m², la surface utile est de 1 200 m² dont 711 m² pour les logements.

Le parti architectural

Le parti architectural du projet de la MARPA, proposé par le cabinet d'architecture TMG, à Evry, a consisté à concevoir cinq corps de bâtiments reliés par une galerie de liaison, véritable colonne vertébrale du projet. Cette configuration a permis de développer des unités bâties de petites tailles et de volumétrie variées en harmonie de style et de matériau avec le tissu construit avoisinant et d'assurer une desserte très fonctionnelle des différents espaces du projet (administration, logement des résidents, pôle restauration, espaces conviviaux communs).

« Nous avons inscrit l'établissement sur le terrain en distinguant une voie de service située au nord et des espaces végétalisés accessibles depuis les espaces communs aux résidents situés au sud. Côté rue de la Croix Boissée, la volonté architecturale a été de reconstituer le front bâti en remplaçant le bâtiment démoli dans le cadre du projet par un bâtiment neuf de même gabarit accueillant l'entrée principale de l'établissement et un porche d'accès pour les véhicules ».

La contrainte principale du projet a été le peu de largeur disponible du terrain, le programme prévoyant un établissement entièrement de plain-pied. Seul un logement de fonction est situé à l'étage du bâtiment en front de rue. L'optimisation des surfaces, ainsi que des espaces extérieurs et intérieurs, a permis de répondre à cette contrainte, tout en assurant un confort d'usage maximum aux résidents.

Un programme BBC

Ce projet est étudié conformément aux orientations actuelles sur les économies d'énergie et l'environnement. Il bénéficie d'une démarche BBC afin d'être en adéquation avec les nouvelles réglementations. Ainsi dès la conception, malgré la configuration du terrain, les bâtiments ont été réfléchis en fonction des apports solaires et aménagés pour obtenir une protection solaire naturelle en période chaude.

Pour assurer une gestion optimale de l'énergie, les consommations d'énergie pour le chauffage, de rafraîchissement, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et des auxiliaires de ventilation et de chauffage ne dépasseront pas 50 % de la consommation de référence.

Les solutions retenues :

- 20 panneaux solaires thermiques assurant 70 % des besoins d'eau chaude sanitaire ;
- 90 m² de panneaux solaires photovoltaïques ;
- 2 chaudières gaz à condensation à haut rendement pour le chauffage et une partie de l'eau chaude sanitaire ;
- VMC simple flux hygroréglable de type B ;

-
- VMC double-Flux avec récupération de chaleur pour la zone salon, la salle de restaurant et la salle d'animation ;
 - Isolation renforcée ;
 - Menuiseries PVC avec double vitrage 4/16/4.

Le financement

Le financement, se répartit ainsi :

- 27 % de subventions du Conseil Général, du Conseil Régional, des Caisses de retraites (RSI, CAMARACA et MSA).
- 50 % de prêt PLS (prêt locatif social) du crédit Mutuel CIC
- Prêt CNAV sans intérêt.

Le planning

Le permis de construire a été obtenu en 2009, tout comme l'agrément du dossier CROSMS.

L'agrément DDT a été obtenu en 2010.

Le chantier a démarré mi-septembre 2011 pour une durée de 14 mois environ.

La livraison est prévue en novembre 2012 pour une mise en exploitation en janvier 2013.

Les intervenants

- Architecte : Cabinet TMG - 91025 Evry
- Bureau d'études techniques : Saunier et Associés - 92024 Nanterre
- Bureau d'études techniques - assistance à la maîtrise d'ouvrage HQE : BIO-CONCEPT - 75019 PARIS
- Bureau de contrôle : VERITAS - 91042 Courcouronnes
- Association de gestion de la MARPA de Vert-le-Grand : Mairie de Vert-le-Grand - 91810 VERT LE GRAND
- Diagnostic Archéologique : INRAP - 93698 Pantin
- Entreprise ECB - 91160 Ballainvilliers
- Coordinateur SSI : SSICoor



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'Hajÿ-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^e arrondissement de Paris et offrira près de 500 logements.