

Dossier
de presse

Pose

**de la première pierre
d'un programme
de 45 logements,
dont 14 logements sociaux
et 31 en accession à prix maîtrisés**

Les 4 Saisons
à Mandelieu-La Napoule (06)

OCTOBRE 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



Les 4 Saisons à Mandelieu-La Napoule (06) Un programme destiné aux primo-accédants

Le Groupe Gambetta organisait, ce vendredi 12 octobre 2012, à Mandelieu-La Napoule (06), la pose de la première pierre du programme immobilier Les 4 Saisons, conçu en partenariat avec la municipalité. Cette résidence proposera 45 logements, dont 14 logements sociaux et 31 à prix maîtrisés pour primo-accédants. Destinée en priorité aux actifs locaux, elle sera livrée au premier semestre 2014.

Dès l'origine du projet, un partenariat a été mis en place entre le Groupe Gambetta et la municipalité. Avec 45 logements, dont 14 logements sociaux et 31 à prix maîtrisés, ce programme, situé avenue de Fréjus, dans l'environnement protégé de Minelle, permet en priorité aux Mandolociens-Napoulois actifs de devenir propriétaires d'un appartement à prix maîtrisé.

Construite sur un terrain acquis par le Groupe Gambetta, la résidence se compose d'un bâtiment R+1 pour les logements sociaux et R+2 pour les logements en accession libre. L'accès aux appartements se fait par quatre entrées distinctes. Du studio au quatre pièces, ils sont essentiellement orientés au sud et disposent tous d'une terrasse ou d'un balcon.

La commercialisation s'est déroulée en deux temps. Du lancement au mois d'avril jusqu'au 15 juillet, en partenariat avec la municipalité, la commercialisation était proposée uniquement en résidence principale au **prix moyen TTC de 3 600 €/m² hors stationnement, soit un coût inférieur de 25 % au prix du marché**. Deux conditions étaient exigées pour en bénéficier : résider dans la commune au moment de la réservation et rentrer dans les plafonds PLS (prêt locatif social). Depuis le 16 juillet, les appartements sont commercialisés à un prix moyen TTC oscillant entre 3 800 € et 3 900 €/m² hors stationnement, en fonction du logement.

Aujourd'hui, sur les 31 logements, 16 sont d'ores et déjà réservés.

SOMMAIRE

Un projet en partenariat avec la municipalité

45 appartements, du studio au 4 pièces

Le mot du maire

Favoriser la mixité et l'accès social à la propriété

La performance des logements : 100 % BBC

Le Groupe Gambetta



Un projet en partenariat avec la municipalité

A l'orée du centre-ville, la résidence Les 4 Saisons se situe à l'ouest de la ville. Facile d'accès, elle sera construite dans un cadre résidentiel verdoyant, proche des écoles et à seulement quelques minutes d'un centre commercial avec de nombreux commerces (alimentation, coiffeur, vêtements...). Elle est composée d'un bâtiment d'un ou deux étages, à l'architecture contemporaine, avec sa façade aux tons ocre qui s'intègre agréablement dans cet environnement privilégié.

Le terrain a été acheté par le Groupe Gambetta qui a proposé un partenariat à la municipalité de Mandelieu-La Napoule pour réaliser un programme avec une forte consonance sociale. L'objectif était de permettre aux primo-accédants de bénéficier de conditions d'accès à la propriété avantageuses. Ensemble, ils ont décidé une mixité entre logements sociaux et logements en accession libre en donnant la priorité aux habitants de la commune.



45 appartements, du studio au 4 pièces

Conçu par Ricardo Spani-Molella, du cabinet d'architecture Archiform de Villeneuve-Loubet, le projet représente 2 841 m² de surface hors œuvre nette (SHON) et environ 2 551 m² de surface habitable. Il se compose d'un bâtiment R+1 et R+2 abritant les 45 appartements, du studio au 4 pièces. Essentiellement orientés au sud, ils ouvrent tous sur des terrasses et des balcons :

- 4 studios de 34 m²
- 19 deux pièces d'une surface moyenne de 45 m²
- 15 trois pièces d'une surface moyenne de 65 m²
- 7 quatre pièces d'une surface moyenne de 84 m²

La partie du bâtiment en R+1 abrite les logements sociaux, celle en R+2 les logements en accession libre. Le caractère familial de la résidence est conforté par les quatre entrées distinctes.



Le mot du maire

L'accès au logement et à la propriété est devenu une problématique majeure de notre société. La crise économique, financière et sociale a compliqué encore davantage les conditions d'accès à un toit pour nombre de nos concitoyens. Chaque famille dépense désormais plus de 20 % de ses revenus pour se loger.

Depuis 1995, la ville de Mandelieu-La Napoule a développé une politique de logements à loyer accessible.

Cette situation qui perdure nous a conduits à prendre des mesures qui permettent de développer des logements à loyers modérés et plus récemment une offre d'accession sociale à la propriété.

Nous avons ainsi mené une réflexion globale et durable sur la production de logements à loyers accessibles, notamment au travers d'une politique d'aide au financement des opérations sociales sur la Commune. L'investissement financier apporté par notre ville permet aux bailleurs sociaux d'équilibrer les programmes immobiliers tout en offrant des prestations de qualité à l'image de ce qui se pratique dans le privé.

Cette démarche est payante : sur les quinze dernières années, 350 logements sociaux ont été livrés et plus de 200 sont programmés d'ici 2014. Bien sûr, il est légitime que ces logements bénéficient en priorité aux Mandolociens-Napoulois. C'est ma conviction et c'est le principe général qui est exprimé dans le cadre de la Commission d'Attribution des logements dans notre commune.

Situé à Minelle, le programme des « 4 saisons » conceptualisé par le Groupe Gambetta, permettra aux Mandolociens-Napoulois qui ne sont pas propriétaires, d'investir dans un logement. Le prix de vente est encadré et se situe à un prix moyen TTC de 3 600 € le mètre carré soit bien en deçà du prix du marché grâce notamment à la participation de la Ville.

D'une architecture contemporaine moderne, cette résidence s'intègre dans l'environnement protégé de Minelle. Mais aussi, ces logements répondent pleinement aux enjeux environnementaux et notamment, aux économies d'énergie. Une réalisation en basse consommation, comme c'est le cas pour le bâtiment des 4 Saisons, permet au propriétaire comme au locataire de réaliser des économies considérables sur les charges et donc sur le coût de son logement.

Ces 31 logements à accession encadrée sont un signal fort de notre engagement à faire de Mandelieu-La Napoule une ville de propriétaires. Cette future réalisation est la manifestation d'une volonté politique forte et déterminée et prouve qu'il est de l'ordre du possible de sortir de contraintes que sont la cherté et la disponibilité du foncier. Avec mon équipe municipale, nous nous engageons à poursuivre cette politique tout en veillant à ne pas augmenter déraisonnablement le nombre d'habitants.

Henri Leroy
Maire de Mandelieu- La Napoule
Vice-président du Conseil général des Alpes-maritimes

Favoriser la mixité et l'accès social à la propriété

La mairie a souhaité favoriser la mixité sociale et l'accès à prix maîtrisé afin que les actifs de la ville puissent devenir propriétaires.

Sur les 45 logements :

- 14 logements sociaux, dont
 - . 9 en PLS (prêt locatif social), par l'intermédiaire de PARLONIAM, une société anonyme immobilière, filiale de LOGIAM, qui aide les familles à accéder à un habitat de qualité, à des coûts raisonnables.
 - . 5 en PLAI (prêt locatif aidé) et PLUS (prêt locatif à usage social), par l'intermédiaire de la Phocéenne d'Habitation, société d'HLM du groupe UNICIL.
- 31 logements en accession libre prioritairement proposés à des primo-accédants habitant dans la commune.



En partenariat avec la municipalité, la commercialisation, proposée uniquement en résidence principale, s'est déroulée en deux temps. Du lancement au mois d'avril jusqu'au 15 juillet, le local municipal Agenda 21 était mis à la disposition du Groupe Gambetta pour proposer les logements au **prix moyen TTC de 3 600 €/m² hors stationnement, soit un coût inférieur de 25 % au prix du marché**. Deux conditions étaient exigées pour en bénéficier : résider dans la commune au moment de la réservation et rentrer dans les plafonds PLS (prêt locatif social). Depuis le 16 juillet, les appartements sont commercialisés à un prix moyen TTC oscillant entre 3 800 € et 3 900 €/m² hors stationnement, en fonction du logement.

Ainsi, les appartements sont commercialisés, hors stationnement :

- studios à partir de 118 000 € TTC
- deux pièces à partir de 160 000 € TTC
- trois pièces à partir de 218 000 € TTC
- quatre pièces à partir de 270 000 € TTC

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

La performance des logements : 100 % BBC

Les 4 Saisons est un programme BBC (Bâtiment Basse Consommation) et s'inscrit dans la demande de labellisation, avec la classification A "logement économe". Il répond aux nouvelles normes environnementales, avec une isolation renforcée pour réduire les déperditions de chaleur et faciliter la maîtrise de la consommation énergétique.

Les appartements bénéficient d'un double vitrage isolant, d'une isolation acoustique renforcée, d'un ballon d'eau chaude thermodynamique.

Promoteur : Groupe Gambetta

Architecte : Archiform - Ricardo Spani-Molella

Coût prévisionnel des travaux: 3 988 000 € HT, y compris VRD et aménagement des espaces verts

SHON : 2 841 m²



3 pièces

R+1

Surface habitable : 61,20 m²

Balcon : 7,90 m²

2 pièces

R+1

Surface habitable : 42,90 m²

Balcon : 7,30 m²



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'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.

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.