# Dossier de presse

# Saint-Nazaire (44)

Inauguration

"Villamary"

Une résidence de 46 logements, en accession à coûts maîtrisés, et 4 locaux commerciaux

# Un partenariat avec la CARENE

pour proposer un prix très attractif

#### **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

19 septembre 2013





## **SOMMAIRE**

- Un programme de 46 logements en accession abordable... P.3
- Un quartier rénové à proximité du centre-ville et du bord de mer... P.3
  - Un partenariat avec la CARENE... P.4
  - Une résidence contemporaine... P.4
  - Le point de vue des architectes... P.5
    - Le mot du maire... P.6



Le Groupe Gambetta a 90 ans en 2013... P.7



# "Villamary" un programme de 46 logements en accession abordable sécurisée et de 4 locaux commerciaux

Le Groupe Gambetta vient d'inaugurer "Villamary", une nouvelle résidence **prioritairement destinée aux** actifs de Saint-Nazaire et des communes voisines de la CARENE (Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire), dans le quartier rénové de la Ville Ouest à Saint-Nazaire (44).

Le programme, qui a été livré fin 2012, se compose de 46 logements en accession sociale sécurisée et de quatre locaux commerciaux.



#### Un quartier rénové à proximité du centre-ville et du bord de mer

"Villamary" se situe à l'ouest de l'agglomération nazairienne, au cœur d'un quartier en pleine mutation, dans la ZAC Grenapin, située entre les quartiers de la Bouletterie et de la Chénaie. A proximité immédiate de la toute nouvelle Cité sanitaire et d'un important centre commercial, elle est proche du centre-ville, de la gare, du bord de mer.

Le Groupe Gambetta a mené ce projet en réponse à un concours organisé par la SONADEV, l'aménageur de référence de l'agglomération de Saint-Nazaire. Il s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Nazaire Ville Ouest, porté par la CARENE dans le cadre d'une convention signée avec l'ANRU.

Le projet Ville Ouest comprend un important programme de démolition-reconstruction de logements, sur un territoire ZUS couvert par la Zone Franche Urbaine (ZFU). Il ouvre le quartier vers l'extérieur, à l'ouest, mais aussi vers l'intérieur avec une intervention sur la rue Broodcoorens et la création de la place Nadia Boulanger, où se situe la résidence Villamary. Il se caractérise par un volet économique/emploi important: que ce soit dans le cadre de la ZFU (hôtels d'entreprises artisanales et créations de surfaces commerciales) mais également, au-delà, avec le développement de la cité sanitaire qui fait face au quartier.

## Un partenariat avec la CARENE pour favoriser l'accession à la propriété à coûts maîtrisés pour primo-accédants, ainsi que la mixité sociale

Le partenariat conclu avec la CARENE avait pour objectif de favoriser l'accession abordable, prioritairement à l'attention des primo-accédants, en proposant des prix très attractifs. Grâce à un coût de construction très compétitif de 1 130 € HT/m², le Groupe Gambetta a pu proposer un prix de vente de 2 300 €/m², parking compris, avec un taux de TVA réduit à 7 %.

De plus, la CARENE a décidé d'attribuer une subvention **d'un montant de 3 000 €** aux futurs propriétaires éligibles au PTZ (prêt à taux zéro). **17 ménages ont ainsi bénéficié de cette aide complémentaire.** 

Les deux tiers des logements ont été acquis en **résidence principale par des particuliers, en majorité des primo-accédants**, l'autre tiers en investissement social. La plupart des acheteurs viennent de Saint-Nazaire et des communes périphériques dans le périmètre de la CARENE. A 70 %, il s'agit d'actifs isolés.

A noter que le Groupe Gambetta, fidèle aux engagements des coopératives, sécurise l'achat en garantissant le rachat, la revente ou le relogement.



### Une résidence contemporaine

Edifiée en R+6, la résidence a été conçue par les architectes nantais François Dussaux (DLW Architectes) et Vincent Perraud (AUD). D'allure contemporaine avec ses façades blanches, elle présente des lignes simples et claires et se distingue par l'arrondi qui unit les deux façades ouvertes sur la rue. La surface habitable totale est de 2 558 m² pour une surface hors œuvre nette de 4 000 m².

Les 46 appartements, du T2 au T4, bénéficient de larges ouvertures et pratiquement tous de balcons ou terrasses. Les balcons, soutenus par des haubans métalliques, s'élancent comme des pontons et les belles terrasses prolongent la vie à l'extérieur, dans l'esprit maritime de la cité nazairienne.

Le stationnement a été aménagé au R+1, ce qui permet de rehausser les logements du premier niveau et d'agrandir l'espace dédié aux terrasses.

En rez-de-chaussée, les quatre locaux commerciaux s'étendent sur 921 m². Ils accueillent une supérette, une pharmacie et une boulangerie, ainsi qu'un local d'information municipale. A noter que les trois commerces existaient déjà dans l'ancien centre commercial de la Bouletterie et ont été transférés.

#### Le point de vue des architectes

Les architectes nantais François Dussaux (DLW) et François Perraud (AUD) se sont associés pour ce projet:

« L'approche architecturale de la volumétrie du projet est basée sur l'expression d'un socle et d'une situation d'angle. Le socle commercial est marqué par la présence du parking, situé au premier étage. L'entrée au parking se fait par une rampe extérieure, montante, côté cour. Par cette disposition favorisant l'éclairement naturel, le parking acquiert une nouvelle lisibilité dans la ville et permet l'affranchissement de travaux d'excavations onéreux.

L'îlot 3 est en position charnière entre la nouvelle place piétonne et le boulevard Broodcoorens. L'ouverture franche des appartements vers ces espaces publics dégage des orientations favorables au sudouest et sud-est. Le traitement de la volumétrie affectée aux logements souligne cet atout.

Par ailleurs, le traitement des percements sur ces façades sud-ouest et sud-est est réalisé par de grandes baies de séjours, associées à un balcon suspendu en structure métallique indépendante. Un jeu de décalage des baies et des balcons, d'un niveau à l'autre, crée une organisation continue des percements de la place vers le boulevard. On souligne ainsi la continuité à la fois de l'espace public en rez-dechaussée et des activités commerciales associées.





#### Le mot du maire

En conduisant un vaste projet de renouvellement urbain avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, la Ville de Saint-Nazaire, en lien avec la Communauté d'Agglomération, a souhaité offrir un nouveau cadre de vie aux habitants des quartiers Ouest, apporter un meilleur confort dans leurs logements et accueillir de nouveaux résidents, dans les meilleures conditions.

En cela, ce projet répond aux grands objectifs de notre programme local de l'habitat qui encourage la production de logements de qualité répondant à la diversité des besoins. Cela se traduit également par la construction de logements en accession à des prix abordables et de logements locatifs sociaux. L'amélioration des conditions de confort dans les logements existants, et notamment du parc locatif social, est également l'un des grands enjeux de cette politique.

C'est aujourd'hui un quartier transformé qui s'offre à notre vue, avec ses nouvelles voiries, sa nouvelle place si vivante, la ligne de bus Hélyce et ses nouveaux logements.

L'ensemble de logements Villamary, qui se dresse au cœur de cette nouvelle centralité qu'est la place Nadia Boulanger, constitue l'une des opérations phares de cette métamorphose urbaine.

C'est en effet un pari réussi et à plusieurs titres.

D'abord parce que le bâtiment de 46 logements, qui accueille en son rez-de-chaussée les commerces de l'ancien centre commercial de la Bouletterie, répond par sa qualité architecturale à la qualité de l'espace urbain de la place, qui est aujourd'hui un véritable lieu de vie apprécié par ses habitants.

Ensuite, parce que cette qualité ne s'arrête pas à l'aspect extérieur, mais concerne aussi les logements. Ceux-ci sont lumineux, fonctionnels, de taille respectable et disposent pour la grande majorité de terrasses ou balcons qui sont autant de prolongement des appartements. Ils constituent une « pièce » supplémentaire dans laquelle il fait bon prendre le soleil et profiter de la vue.

Et enfin, et ce n'est pas le moindre de ses mérites, cet ensemble permet une véritable diversité des statuts d'occupation au sein même de l'immeuble. De 25 % prévus à l'origine, ils sont finalement plus de 40 % de ménages en primo-accession à ressources modestes à habiter l'immeuble. La CARENE a accompagné ces ménages en apportant une aide financière coup de pouce supplémentaire. A ces logements, il faut bien sûr ajouter les logements locatifs privés à loyer intermédiaire.

L'opération Villamary est une réussite dont on peut collectivement se réjouir, et féliciter la société Gambetta, un partenaire de confiance pour mener des opérations de logements répondant en qualité et en diversité aux volontés de la ville.

**Joël Batteux** Maire de Saint-Nazaire Président de la CARENE

## 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 en 22<sup>e</sup> place dans le classement des promoteurs en France.

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.

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.

## Devenir leader du logement pour tous : une ambition pour les équipes de Gambetta Promotion

#### 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'accession 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'accession 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.

#### 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 décidées.

Signe de son dynamisme, Gambetta Locatif continue à investir et **construira 1 200 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.



## 90 ans au service du logement pour tous Chiffres clés

Date de création: 1923

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

Chiffre d'affaires: 115 millions d'euros

Une production de 672 logements en 2012.

Un patrimoine locatif de 3 600 logements, gérés sur les Pays de la Loire et l'Île-de-France, avec

1 000 logements en développement.