

---

Groupe Gambetta  
Service Communication  
Marie Depreux  
(T) 02 51 84 44 50  
(F) 02 51 84 44 44  
mdepreux@groupegambetta.fr

**Relations presse**  
Alphacoms  
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 5 Jardins"**  
Le nouveau quartier  
à Saint-Barthélémy-d'Anjou  
Un programme de 416 logements



Novembre 2010

---



## SOMMAIRE

Un nouveau quartier aux portes d'Angers

Une démarche de projet urbain

Un programme de 416 logements

Appartements en accession 100% BBC

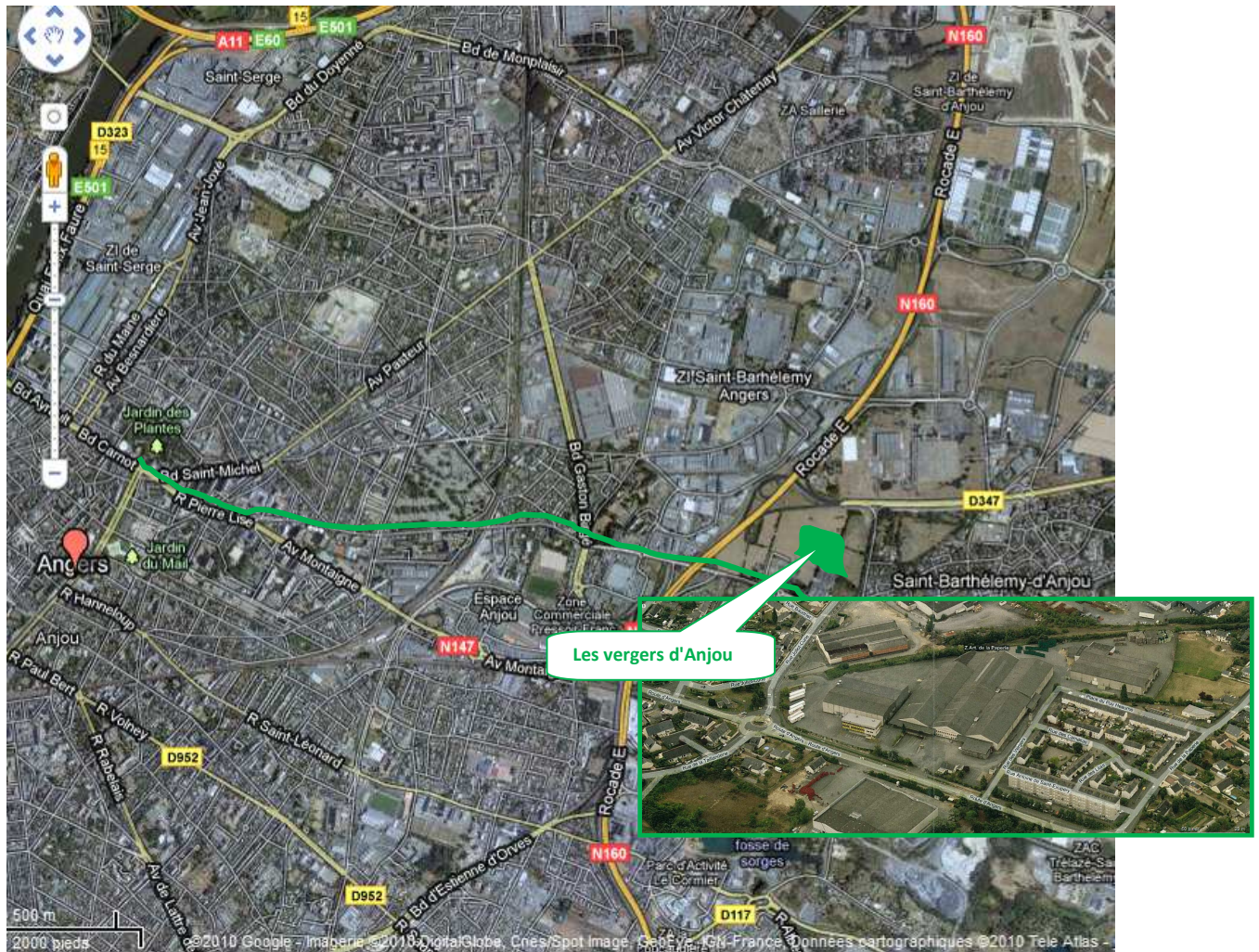
Maisons individuelles THPE

Chiffres clés

Le Groupe Gambetta



## Un nouveau quartier aux portes d'Angers



### Une situation exceptionnelle

C'est sur les terrains de l'ancienne coopérative agricole "Les vergers d'Anjou", d'une surface SHON (surface hors œuvre nette) de 30 000 m<sup>2</sup>, que le groupe Gambetta a choisi de construire les « 5 Jardins » un programme de 416 logements pour un montant total estimé de 35 millions d'euros.

Le projet urbain repose sur une programmation exclusivement dédiée à la fonction résidentielle. La commune est en effet bien structurée en équipements publics dans ce quartier.

### Une démolition imminente

Suite au permis déposé puis validé en mars 2008 et l'achat du site le 12 octobre dernier, la démolition est désormais imminente. Cette phase devrait durer six mois et s'étaler sur les 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Suivra la viabilisation du site au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

La livraison de la 1<sup>re</sup> tranche prévue fin 2012/début 2013.

---

**Une équipe de concepteurs complémentaire :**

Maîtrise d'ouvrage / Promoteur : Groupe Gambetta

Maîtrise d'œuvre : Frédéric Rolland

**Coût prévisionnel du programme :** 1 300 euros ht /m<sup>2</sup> shab (surface habitable) pour 116 logements collectifs et 900 euros ht /m<sup>2</sup> shab pour 40 maisons.

---

## Une démarche de projet urbain

C'est en étroite collaboration avec la mairie de Saint-Barthélémy d'Anjou que le groupe Gambetta a élaboré ce nouveau programme, dont la première tranche verra le jour début 2012.

### Mixité sociale

Le projet conçu par le groupe Gambetta concerne près de 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre nettes (SHON), soit environ 24 500 m<sup>2</sup> de surfaces habitables (SHAB) distribués en 416 logements.

Le programme offre un large choix de logements, adaptés aux désirs, aux budgets et aux modes de vie de chacun. Le programme mêle en effet accession et locatif, appartements et maisons individuelles comme suit :

- 376 appartements dont 84 locatifs à vocation sociale gérée par Gambetta (via l'intermédiaire de sa filiale "Foyer moderne")
- 40 maisons individuelles

Ce programme d'envergure restructure le quartier des « Vergers d'Anjou » par le réaménagement des espaces verts, des voies de circulation et crée de nouveaux lieux de vie, amorçant ainsi les mutations futures de ce quartier de Saint Barthélémy d'Anjou, à la périphérie d'Angers.

Les espaces extérieurs y sont privés ou partagés, aménagés de manière qualitative: jardins, voiries piétonnisées, noues végétales...

A la périphérie du site, en dialogue avec les grandes avenues existantes, les immeubles collectifs, de hauteur raisonnable moyenne de R+3+attique, viennent renforcer une frange bâtie et rythmée, avec des ruptures paysagères.

### Une conception non discriminatoire intégrant les enjeux du handicap

Le site sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Selon la réglementation en vigueur, l'ensemble du site a bénéficié d'une réflexion sur le handicap à l'échelle du projet urbain

### Intégrer les enjeux de développement durable

Une exigence de qualité environnementale de l'aménagement grâce à une gestion du cycle de l'eau via la mise en place de systèmes adaptés (toitures, noues, etc.) et des bâtiments basse consommation à très haute performance énergétique dont l'orientation respecte les principes de bioclimatisme : 100% des appartements en accession BBC\*, 100% des maisons THPE

### Gérer les flux de desserte dans un quartier apaisé

Priorisation piétonne, réduction de l'impact de l'automobile, Plan de circulation, pour réduire le trafic de desserte et éviter les flux de transit.

\* hors locatif qui sera en THPE

---

## Un programme de 416 logements



### Des lignes graphiques signées Frédéric Rolland

Le programme aura un esprit contemporain de qualité signé Frédéric Rolland, architecte-urbaniste angevin.

Richement paysager, il comportera des jardins privatifs pour chacune des 40 maisons, des jardins collectifs pour chaque résidence, des allées et venelles paysagères composés de gazon, et arbres ou arbustes aux essences variées. Ces espaces verts viendront se lier à l'axe vert réalisé par la commune sur l'ancienne voie SNCF, reliant le projet au centre d'Angers.

### Des voiries et réseaux divers (VRD) agréables

Gérés par le groupe Gambetta, c'est l'assurance de trottoirs terminés, d'une voirie finie et arborée à l'entrée des locataires et propriétaire dans les lieux.

Par ailleurs, le réseau de répurcation du site reposera sur des équipements type "containers enterrés" assurant un confort aux futurs habitants.

---

### **Une accession en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement)**

La commercialisation des appartements comme des maisons est proposée sur plan à partir du mois d'octobre 2010.

#### **292 appartements en accession - 84 appartements en locatif THPE (du T2 au T4)**

T1 = 37 m<sup>2</sup>

T2 = 45 m<sup>2</sup>

T3 = 60/65 m<sup>2</sup>

T4 = 85 /89 m<sup>2</sup>

Surface SHAB 21 270 m<sup>2</sup>

Surface SHON 26 130 m<sup>2</sup>

Coût de construction prévisionnel 1300 euros ht / m<sup>2</sup> de SHAB

#### **40 maisons de ville**

Construites sur des parcelles de 170/390 m<sup>2</sup>, chaque maison dispose d'un jardin et d'un garage. Elles seront disponibles sous la forme de T3 et T4 comme suit :

- 12 x T3 (72,50 m<sup>2</sup>)

- 28 x T4 ( 84 m<sup>2</sup>)

Surface SHAB 3 220 m<sup>2</sup>

Surface SHON 3 848 m<sup>2</sup>

Coût de construction prévisionnel 900 euros ht / m<sup>2</sup> de SHAB

#### **Un pied à la ville, un pied à la campagne**

Situé au sud d'Angers, le nouveau quartier des "5 jardins" se situera à 600 m du centre de Saint-Barthélemy d'Anjou et 3 km du centre-ville d'Angers en accès direct.

#### **Une coulée verte**

Le Sud du site, bordé par une ancienne voie ferroviaire désaffectée, mettra en scène une grande coulée verte type parc paysager, qui reliera "Les 5 Jardins" au centre-ville d'Angers. Accessible aux habitants, elle assurera également la gestion des eaux pluviales.

---

## 292 appartements 100% BBC (bâtiment basse consommation)



### Qualité de vie

Ce nouveau collectif disposera d'un environnement paisible, bordé d'espaces verts et de chemins piétonniers paysagés.

Ses halls seront accueillants avec de larges portes vitrées, des dalles de carrelage au sol, des éléments décoratifs aux murs, des miroirs et de faux-plafond avec spots lumineux.

Pour le bien-être des occupants, les ascenseurs aux parois stratifiées tout bois, sol carrelé, miroir, barre d'appui et éclairage indirect desserviront tous les niveaux, sous-sol compris.

### Sécurité à toute heure

L'entrée principale des halls n'est accessible qu'avec une ouverture commandée par visiophone et badge « vigik ». Quant aux parkings souterrains, dotés de portes électriques, ils ne seront accessibles de l'extérieur qu'avec un bip.

Par ailleurs, les portes palières seront équipées de serrures de sécurité 3 points. Enfin, les ascenseurs seront reliés 24/24 à un centre d'appel permanent.

Tous les jardins de la résidence seront bien entendu clos.



---

### **Confort d'habiter**

Une attention toute particulière a été portée sur l'isolation thermique et acoustique du collectif. D'ailleurs le traitement acoustique sous le revêtement de sol et les cloisons isophoniques ont une épaisseur de 72 mm.

Dans les logements proposés à la location, le chauffage sera de type électrique avec programmeurs hebdomadaires et panneaux rayonnants dans les séjours. Fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC et en double-vitrages. Les séjours, chambres et cuisines seront équipés de volets roulants électriques.

### **Collectif de standing**

Les salles de bains seront réalisées à partir d'une faïence murale décorative et équipées de baignoire acrylique, lavabo-vasque sur plan de toilette avec rangement bas, miroir, bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, mitigeurs.

Les chambres, entrées et dégagements auront un revêtement stratifié aspect parquet et le séjour, la cuisine, la salle de bain et les WC, un revêtement carrelage

Chaque appartement sera équipé de 2 prises TV, l'une dans le séjour, l'autre dans la chambre principale, avec raccordement au secteur câblé. Quant aux pièces principales, elles disposeront toutes d'une prise de téléphone.

### **Collectif 100% BBC (bâtiment basse consommation)**

Le programme dédié à l'accession bénéficie de nombreuses dispositions favorisant la qualité environnementale, l'économie d'énergie et le développement durable parmi lesquelles :

- Des capteurs solaires en terrasses apporteront en moyenne annuelle environ 40% des calories nécessaires au chauffage de l'eau
- Des détecteurs de présence dans les halls et sur les paliers seront installés de façon à limiter le temps d'éclairage.
- Grandes baies aux séjours pour la luminosité, et le confort visuel
- Une isolation performante
- Un chauffage collectif gaz

---

## 40 Maisons individuelles THPE



### Des maisons THPE

La «très haute performance énergétique» atteste que le bâtiment respecte un niveau de performance énergétique globale supérieur à l'exigence réglementaire, vérifié grâce à des modalités minimales de contrôle.

Pour le niveau THPE, les consommations conventionnelles d'énergie primaire doivent être inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005.

---

## Chiffres clés

### "Les 5 jardins", un programme de 416 logements

▶ **292 appartements en accession et 84 appartements en locatif THPE (du T2 au T4)**

T1 = 37 m<sup>2</sup> / T2 = 45 m<sup>2</sup> / T3 = 60/65 m<sup>2</sup> / T4 = 85/89 m<sup>2</sup>

Surface SHAB 21 270 m<sup>2</sup>

Surface SHON 26 130 m<sup>2</sup>

Coût de construction prévisionnel 1300 euros ht / m<sup>2</sup> de SHAB

▶ **40 maisons de ville**

12 T3 (72,50 m<sup>2</sup>) et 28 T4 (84m<sup>2</sup>)

Construites sur des parcelles de 170 à 390 m<sup>2</sup>, chaque maison dispose d'un jardin et d'un garage

Surface SHAB 3 220m<sup>2</sup>

Surface SHON 3 848 m<sup>2</sup>

Coût de construction prévisionnel 900 euros ht / m<sup>2</sup> de SHAB

---

## Le Groupe GAMBETTA

### Une coopérative

Réunissant plusieurs sociétés du monde de l'accession privée et de l'accession sociale, Gambetta a pour but de "Proposer le meilleur du logement pour tous ..."

Les coopératives sont des acteurs responsables. Elles engagent leur responsabilité 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 qui lui permettent aujourd'hui d'apporter des solutions variées et de mener à bien son développement national.

### Une présence forte 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.

### Une philosophie

La réussite des programmes du groupe Gambetta réside dans la réunion de quatre axes confortant les attentes des clients potentiels : un emplacement de qualité dans un environnement de verdure, un confort assuré avec des surfaces répondant aux attentes, un équipement et des prestations séduisants, un style architectural.

### Un objectif

L'objectif aujourd'hui est de travailler les produits en amont en collaboration proche avec des architectes de renom. Donner un style aux logements et être novateur dans ce domaine, penser "territoire, mode de vie, service, évolution des goûts de nos clients et attente des collectivités locales".

### Chiffres clés

Dates de Création : 1923

Effectif de 102 salariés répartis sur Vitry sur Seine (94), Le Cannet (06), Nantes (44), Cholet (49), Angers (49) et Paris (75).

Chiffre d'affaires 2009 : 77 millions d'euros

600 logements par an

Un patrimoine locatif de 3400 logements

### Activités

La promotion, l'aménagement, la construction et la gestion de logements locatifs.

---