

"Le Domaine de la Vallée Beauchamps"

Le nouveau quartier à Thoiry

**Un projet urbain de 59 logements
collectifs et individuels
en accession ou en locatif
avec une crèche, des locaux d'activités et 6 lots libres**

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



Janvier 2012



SOMMAIRE

Un nouveau quartier à Thoiry

Une démarche de projet urbain

Un programme de 59 logements

35 logements collectifs en locatif

24 maisons individuelles en accession VEFA

Une crèche et des locaux d'activités

6 lots libres de construction

Les chiffres clés

Le Groupe Gambetta



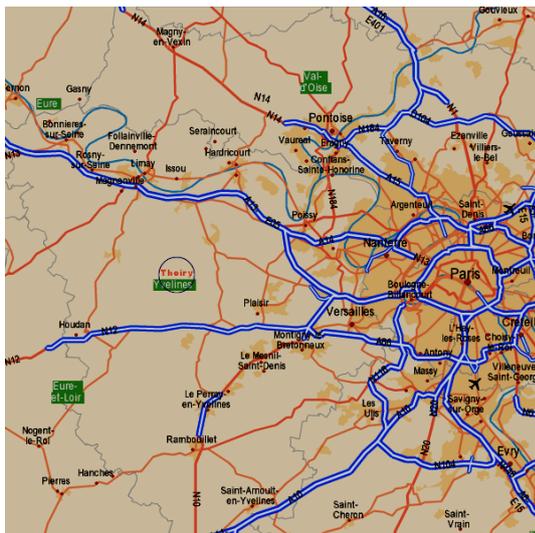
Un nouveau quartier à Thoiry

Un pied à la ville, un pied à la campagne

Mondialement connu pour son château et sa réserve africaine, Thoiry est un bourg rural situé sur un petit coteau en lisière des bois. C'est un village vivant et accueillant, qui prépare l'avenir en veillant à valoriser son patrimoine et en développant des activités pour les générations futures.



"Le Domaine de la Vallée de Beauchamps" est situé le long de la rue de la Mare Agrad, en limite nord de la commune de Thoiry. Il est bordé à l'ouest et au sud par un quartier pavillonnaire et à l'est par des terres agricoles.



Une situation exceptionnelle

Proche du pôle d'activité de Saint-Quentin-en-Yvelines, à 30 km de Versailles et 50 km de Paris, Thoiry séduit de nouveaux habitants, attirés par son dynamisme et sa qualité de vie.

C'est sur un terrain de 21 265 m², que le Groupe Gambetta a choisi de construire "Le Domaine de la Vallée Beauchamps", un programme de 59 logements et 6 lots libres pour un coût total estimé de 12 millions d'euros.

Une équipe de concepteurs complémentaires

Maîtrise d'ouvrage / Promoteur : Groupe Gambetta

Architecte - Maîtrise d'œuvre : Cabinet d'architecture Géru

Exécution/Suivi - Maîtrise d'œuvre : Cabinet Racine

Coût prévisionnel du programme : 12 M€.

Livraison prévue fin 2012 pour les maisons et septembre 2013 pour les collectifs.



Une démarche de projet urbain

C'est en étroite collaboration avec la mairie de Thoiry que le Groupe Gambetta a élaboré ce nouveau programme, dont les premiers logements seront livrés en fin d'année.

A quelques minutes du château, du parc et du centre-ville, le "Domaine de la Vallée Beauchamps" disposera également d'une ligne de bus traversant Thoiry.

Locaux d'activité et crèche municipale

Le projet urbain repose sur une programmation qui ne sera pas exclusivement dédiée à la fonction résidentielle puisque celui-ci comprend des commerces de proximité, des locaux à vocation sociale (association et activités libérales) et une crèche municipale disposant d'un jardin de 420 m².

Mixité sociale

Le projet conçu par le Groupe Gambetta occupe (hors lotissement) près de 15 325 m², soit environ 5 308 m² de surfaces habitables (SHAB) distribués en 59 logements.

Le programme offre un large choix de logements, adaptés aux budgets et aux modes de vie des locataires et propriétaires. **Le programme mêle en effet accession et locatif, appartements, maisons individuelles et lots libres :**

- **35 locatifs à vocation sociale gérés par EFFIDIS**
- **24 maisons individuelles en accession VEFA**
- **6 lots libres de construction**

Un programme de 59 logements



Le projet d'aménagement comporte un ensemble collectif R+2 en façade sur la rue de la Mare Agrad. L'implantation altimétrique des bâtiments suit le profil de la rue existante afin de reconstituer une véritable façade urbaine de plain-pied avec la voie, permettant d'y intégrer un parking public.

Deux liaisons transversales traversent cet ensemble d'ouest en est pour une voie de desserte automobile au nord, et un chemin piéton passant sous porche en partie centrale.

Un vaste espace vert commun occupe le centre du site le long du chemin piéton.

Les locaux destinés à l'implantation d'une crèche sont situés au sud de cet ensemble et se prolongent par un jardin de 420 m² dédié à cet équipement.

Les maisons de ville se développent vers l'intérieur du terrain dans le prolongement des immeubles collectifs. Elles composent quatre ensembles groupés dont trois implantés en façade des voies de desserte et un ensemble de neuf maisons en bande situé au sud de l'espace vert central.

Le projet prend en charge tous les réseaux nécessaires à la desserte des futures constructions et leur raccordement aux réseaux publics, ainsi que les besoins en stationnement.



Des lignes graphiques respectant l'identité du village

La composition architecturale de l'ensemble est structurée à l'image d'un corps de ferme composé d'un bâtiment principal en façade sur la voie de desserte et des ailes secondaires autour d'un espace central. Toutes les constructions nouvelles s'inspirent de l'architecture traditionnelle avec des volumes simples et des toitures à deux pentes symétriques. Les baies respectent des proportions classiques et sont pour certaines équipées de volets extérieurs ouvrant à la française, et pour d'autres de volets roulants.

Les constructions sont en R+2 pour les collectifs et en R+1 pour les maisons. Les toitures sont à deux versants et croupes éventuelles, avec des pentes d'environ 35° pour les maisons et 40° pour les collectifs.

Matériaux et couleurs

Le caractère architectural des constructions et la nature des matériaux sont en harmonie avec l'environnement bâti, dans un style francilien traditionnel comprenant des toitures recouvertes de petites tuiles plates de terre cuite 60 unités/m² (contre 12 à 24/m² en moyenne) de couleur rouge nuancé à brun rouge, animées par des lucarnes sur les collectifs et certaines maisons.

Les façades seront revêtues d'un enduit monocouche, finition grattée fin ou lissée par endroits pour marquer les modénatures. Les teintes seront choisies dans des nuances de sable, gris beige ou beige ocré.

Les huisseries sont en PVC, les volets sont en bois peint de teinte pastel dans les harmonies de vert, bleu ou gris.

Clôtures et aménagement des abords

En façade sur la rue de la Mare Agrad, le bâtiment collectif se prolonge par une clôture maçonnée en moellons de 1,60 m de hauteur. Sur les voies intérieures, les clôtures des jardins se font par des murs enduits de 1,50 m de hauteur.

Les clôtures périphériques sont constituées d'un grillage de 1,50 m de hauteur doublé d'une haie.

Espaces libres et plantations

Un vaste espace vert occupe le centre du terrain. Les abords de la rue de la Mare Agrad sont partiellement aménagés en espaces plantés, entre la chaussée et le parking, lui-même agrémenté d'arbres de haute tige.

Des arbres de hautes tiges choisis parmi les essences locales, ainsi que des arbustes, sont également plantés au sein des jardins des maisons ou en bordure des voies.

Les lisières sud et est de l'opération sont bordées par une haie.



Accès et stationnement

La desserte du programme se fait en sens unique depuis le chemin de la Briquetterie et depuis la voie qui traverse le lotissement contigu, raccordée à la rue de la Mare Agrad au nord. Ce sens unique ressort sur la rue de la Mare Agrad par le tronçon central de voirie, au droit d'un carrefour à aménager.

Le parking public qui dessert notamment la future crèche et les activités ou commerces est accessible directement depuis la rue de la Mare Agrad au sud.

Tous les cheminements extérieurs sont accessibles aux personnes handicapées, avec notamment des pentes inférieures à 4 %.

Le parking collectif aérien dispose d'une cinquantaine de places de stationnement réservées aux activités dont quatre destinées aux personnes handicapées. Huit autres places sont aménagées sur la partie est du projet.

35 appartements en locatif



- 2 T2 d'une surface moyenne de 32 m²
- 12 T3 d'une surface oscillant entre 44 et 51 m²
- 13 T4 d'une surface oscillant entre 62 et 71 m²
- 8 T5 d'une surface oscillant entre 76 et 84 m²

Surface SHAB : 2 163,93 m²

Surface SHON : 2 711 m²

Les logements collectifs sociaux disposent de 29 places de stationnement en sous-sol du bâtiment.

24 maisons individuelles

Construites sur des parcelles de 186 à 692 m², les maisons disposent chacune de deux places de stationnement, dont une couverte.



Pour les 15 maisons directement desservies par des voies, la place de stationnement extérieure est accessible aux personnes handicapées (dimension 3,30 x 5,00 ; dévers <2%).

Pour les neuf maisons en bande situées au sud, la place couverte est une place boxée située dans le sous-sol de l'immeuble contigu et la place extérieure dans un parking commun à l'autre extrémité.

Une place accessible aux personnes handicapées est implantée à moins de 30 m de chacune des entrées sur une voie spécifique dédiée à cet usage.

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

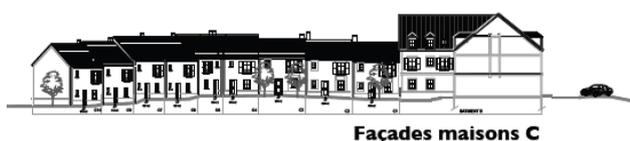
La commercialisation des 24 maisons en accession à la propriété à prix maîtrisé (moins de 3 000 € / m²) a débuté en décembre 2010. A ce jour, 23 maisons ont déjà été réservées.

Elles seront disponibles sous la forme de T4 et T5 :

- 22 T4 de 82 et 87 m², à partir de 227 500 €
- 2 T5 de 96 m², à partir de 302 800 €

Surface SHAB : 2 055 m²

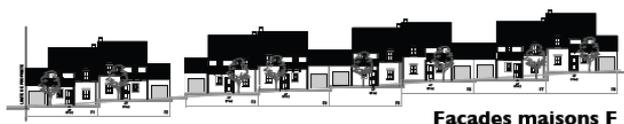
Surface SHON : 2 430 m²



Façades maisons C



Façades maisons D et E



Façades maisons F

Une crèche et des locaux d'activités

Une crèche de 36 berceaux

Montant estimé de l'investissement : 465 000 € HT

Surface totale de 827,5 m² dont environ 410 m² de locaux et 420 m² d'espace vert.

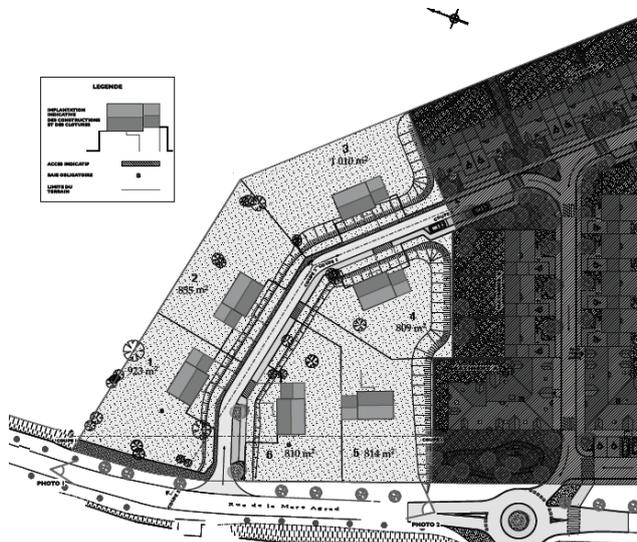


Des locaux d'activités

- Bâtiment A : près de 260 m² de surface utiles. Cette surface permettra de développer des activités à la fois commerciales et libérales.
- Bâtiment B : près de 790 m² de surfaces utiles
 - o un espace de 376 m² qui devrait accueillir une association
 - o une crèche de 410 m².

6 lots libres de construction

Le projet d'aménagement, d'une superficie d'environ 5 944 m², comporte six lots d'une surface supérieure à 800 m².



Traitement des voies et espaces publics

La voie de desserte disposera d'une chaussée en enrobé noir, d'un trottoir en béton désactivé et d'une bande engazonnée. Les places de stationnement visiteurs seront en enrobé noir.

Des arbres de hautes tiges, choisis parmi les essences locales, seront plantés en bordure de la voie.

Organisation et aménagement des accès et aires de stationnement

La desserte de l'opération se fait en sens unique depuis la rue de la Mare Agrad vers la voie nouvelle réalisée dans le cadre du projet de construction voisin.

Chaque maison disposera d'un accès direct par la voie nouvelle, à l'exclusion de toute desserte sur la rue de la Mare Agrad.

Le trottoir est accessible aux personnes handicapées, avec une pente inférieure à 4 %.

Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements en limite de terrain

Le caractère architectural des constructions et la nature des matériaux seront en harmonie avec l'environnement bâti, dans un style francilien traditionnel comprenant des toitures recouvertes de petites tuiles plates de terre cuite 60 unités/m² de couleur rouge nuancé à brun rouge.

Les façades seront revêtues d'un enduit aux nuances de sable, gris beige ou beige ocré.

Les volets seront en bois peint de teinte pastel dans les harmonies de vert, bleu ou gris.

"Le Domaine de la Vallée Beauchamps" : les chiffres

▶ **35 appartements en locatif THPE (du T2 au T5)**

2 T2 d'une surface moyenne de 32 m²

12 T3 d'une surface oscillant entre 44 et 51 m²

13 T4 d'une surface oscillant entre 62 et 71 m²

8 T5 d'une surface oscillant entre 76 et 84 m²

Surface SHAB 2 162 m²

Surface SHON 2 711 m²

▶ **24 maisons de ville**

22 T4 (d'une surface oscillant entre 82 et 87 m²) à partir de 227 500 €

2 T5 (d'une surface de 96 m²) à partir de 302 800 €

Surface SHAB : 2 055 m²

Surface SHON : 2 430 m²

Construites sur des parcelles de 186 à 692 m², chaque maison dispose d'un jardin et de deux parkings.

▶ **Une crèche et des locaux d'activité**

Une crèche avec 410 m² de locaux et 420 m² d'espaces verts.

Des locaux d'activités

Bâtiment A : près de 260 m² de surfaces utiles. Cette surface permettra de développer des activités à la fois commerciales et libérales.

Bâtiment B : près de 790 m² de surfaces utiles réparties en une crèche de 410 m² et un espace de 376 m² qui devrait accueillir une association.

▶ **6 lots libres de construction**

Terrains de 810 à 1 010 m².

▶ **Coût prévisionnel de construction**

Le coût prévisionnel des 24 maisons, des 35 collectifs, des locaux d'activité et de services est estimé à 11,3 M€.

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

- L'aménagement,
- La 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. Notre 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 : 68 logements - Verneuil : 43 logements - Ivry : 57 logements et 142 logements en résidence étudiante - Gonesse : 46 logements locatifs - Aubervilliers : 128 logements et 180 logements en résidence étudiante - Vert-le-Grand : 23 logements locatifs - Paris, ZAC Bédier : 180 logements étudiants et 280 chambres en hébergement de loisirs à vocation sociale - L'Haÿ-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 - Pornic : 20 logements - 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 : 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'Île-de-France, avec 1 000 logements en développement.