

Paris 13<sup>e</sup>

## Maison Internationale de séjour

### Une triple vocation

- . Résidence étudiante
- . Résidence sociale pour jeunes actifs
- . Résidence d'hébergement de loisirs à vocation sociale

### Une mission d'accueil et d'éducation pour un public jeune

Novembre 2013

#### 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

Jehanne Guilloury

(T) 02 40 71 07 90

(F) 02 40 71 80 50

b.chene@alphacoms.fr

j.guilloury@alphacoms.fr





## SOMMAIRE

Un lieu d'accueil et de vie pour jeunes adultes P. 3

Trois résidences et un centre d'animation P. 4

Une mission d'accueil et d'éducation pour un jeune public P. 5

Le concept architectural par l'Atelier Rolland & Associés P. 6

Un lieu d'animation et de cohésion sociale pour le quartier P. 7

Des matériaux innovants et à faible impact énergétique P. 8

Un des onze sites du « Grand projet de renouvellement urbain » P. 8

Objectif n°1 de Gambetta Locatif : la qualité de service P.9



Le Groupe Gambetta a 90 ans en 2013 P.10



# La Maison Internationale de Séjour

## Un lieu d'accueil et de vie pour jeunes adultes

Le chantier de construction de la Maison Internationale de Séjour (MIS), située dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a démarré. En 2015, la MIS **proposera un lieu d'accueil et de vie pour jeunes adultes avec une triple vocation** : résidence étudiante, résidence sociale pour jeunes actifs et résidence d'hébergement de loisirs à vocation sociale.

L'objectif de la Ville de Paris est double : offrir un lieu d'hébergement de court et de moyen séjours et un lieu d'échanges culturels ouvert aux étudiants, jeunes actifs, touristes, mais aussi aux habitants du quartier.

### Convivialité, découverte et échanges internationaux

La MIS, implantée dans la ZAC Joseph-Bédier – Porte d'Ivry, fait partie du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) de la Ville de Paris. Ce quartier fait l'objet d'une politique globale visant à améliorer le cadre de vie, à renouer les solidarités urbaines avec la commune limitrophe d'Ivry-sur-Seine et renforcer la politique sociale, tout en favorisant le développement économique local.

L'aménageur est la SEMAPA, pour le compte de la Ville de Paris, propriétaire des terrains. Le **maître d'ouvrage** de la MIS est la **SA d'HLM Gambetta Locatif**, titulaire d'un bail à construction de 52 ans, à l'issue duquel la Ville de Paris deviendra pleinement propriétaire des bâtiments. **L'Atelier d'architecture Rolland & Associés** (Angers, Paris) assurera la **maîtrise d'œuvre**. **La gestion de l'ensemble du projet** a été confiée à **Fac Habitat**.

Son concept repose sur la convivialité, la découverte et les échanges internationaux. Le centre d'animation disposera d'espaces collectifs pour favoriser les rencontres entre les étudiants, les touristes et le monde associatif local : salles de réunions, espaces à vocation pédagogique et bar-espace d'exposition.

Maîtrise d'ouvrage : Gambetta Locatif

Maîtrise d'œuvre : Atelier Rolland & Associés, architectes

Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat social

Gestionnaire : Fac Habitat

Coût global du projet : 34 M€ TTC, dont 24 M€ de travaux

Capacité totale d'hébergement : 573 personnes

## Trois résidences et un centre d'animation

### Une dimension exclusivement sociale

Le projet de la MIS englobe un ensemble immobilier de 13 804 m<sup>2</sup> de surface construite, sur une parcelle d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, en bordure du boulevard périphérique, avec un dénivelé de 8 %. Il se compose de trois bâtiments adjacents (R+8 à R+10), perpendiculaires au périphérique, reliés par un écran antibruit, et comprenant quatre programmes distincts :

- **Une résidence étudiante**, sur 5 069 m<sup>2</sup>, répartie sur les plots 1 et 2, et comprenant 198 chambres.
- **Une résidence sociale pour jeunes actifs**, sur 2 063 m<sup>2</sup>, au sein du plot 2, comprenant 85 logements.
- **Une résidence d'hébergement de loisirs à vocation sociale pour de courts séjours**, sur 3 328 m<sup>2</sup>, au cœur du plot 3. Elle offrira 145 chambres hôtelières à deux lits pour un total de 290 lits. Certaines chambres ont été aménagées pour l'accueil de personnes souffrant de handicaps moteurs ou sensoriels, l'accueil de jeunes couples, avec enfants en bas âge, et de groupes.
- **Un centre d'animation**, sur 1 666 m<sup>2</sup>, dénommé "le 13", implanté au rez-de-chaussée des plots 2 et 3, ouvert à tous les résidents et qui comprendra des espaces d'accueil, de réunions et d'animations accessibles aux habitants et aux associations du quartier.

**Le projet MIS est à dimension exclusivement sociale**, puisque les logements sont financés dans le cadre du secteur social (PLS, PLAI, PLUS).

**La gestion de l'ensemble a été confiée à Fac Habitat**, association loi de 1901 à but non lucratif.



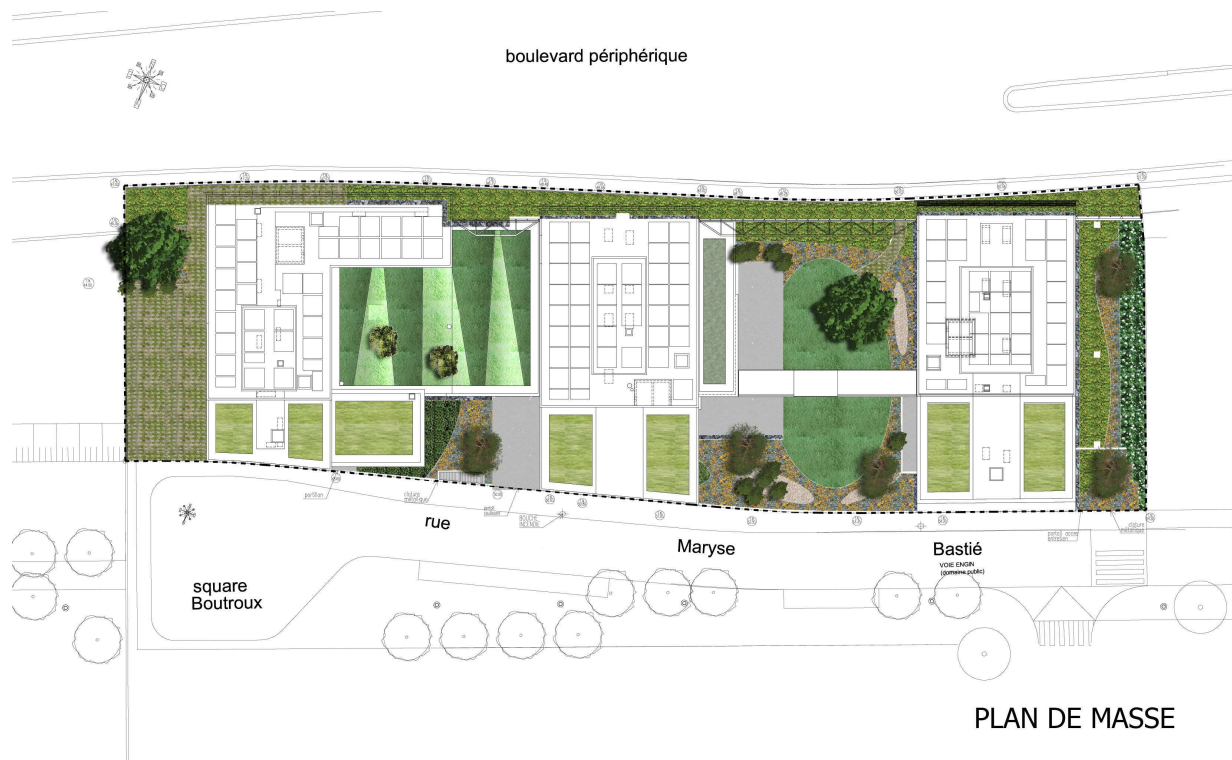
## Une mission d'accueil et d'éducation pour un public jeune

La MIS accueillera une population de jeunes adultes de 18 à 30 ans, en ciblant particulièrement :

- **les étudiants** nationaux et internationaux ;
- **les stagiaires** et jeunes actifs rencontrant des difficultés économiques et sociales ;
- **les jeunes touristes** en visite sur Paris ;
- **les groupes** ;
- **les personnes handicapées** ;
- **les jeunes familles** avec enfants en bas âge.

Les principales actions au cœur de ce projet sont :

- **l'éducation** à la citoyenneté européenne et internationale ;
- **l'aide à la mobilité** dans le domaine de l'éducation, de la formation professionnelle et des loisirs ;
- **le brassage social** et l'accueil d'un public cosmopolite ;
- **la promotion** de l'altérité et la mixité sociale ;
- **une contribution** au développement économique et social du quartier.





Conçu par le cabinet d'architecture **Atelier Rolland & Associés** (Angers, Paris), le projet de la Maison Internationale du Séjour est suivi par l'agence de Paris. Jérôme de Crozé, architecte associé, présente le concept architectural :

« Ce projet répond à une conception rigoureuse établie sur la base des documents d'urbanisme liés à la ZAC Bédier. Il se compose de trois plots distincts les uns des autres, ouvrant d'une part sur la rue Maryse Bastié et le square Boutroux et, d'autre part, sur le périphérique au sud. **C'est au travers de ces deux contextes complètement différents que ce projet trouve tout son sens.**

Côté Paris, le projet offre l'image résidentielle d'**un lieu d'habitation ouvert** dont la composition sculpte un cœur d'îlot en prise sur le quartier. Trois plots d'habitation, aux façades épurées, constitués de murs en béton banché peint en blanc et brun clair, sont posés sur un socle vitré transparent abritant les surfaces communes de réception. Seul un objet libre posé sur pilotis habillé de claustra en bardeaux de terre cuite ponctue cette façade du projet et marque l'entrée de la MIS.

Côté périphérique, la MIS offre une image très différente. La dimension résidentielle est occultée pour laisser voir un bâtiment à l'échelle des vues plus larges qui existent. Les trois plots constituant le projet sont revêtus de **grands murs rideaux vitrés** (vitrages clairs, sérigraphiés), **en double peau** (60 cm d'épaisseur) intégrant une sérigraphie blanche dont la densité s'estompe au fur et à mesure que l'on progresse dans les étages, posés sur un socle en béton blanc. Ces murs rideaux définiront l'image architecturale du projet sur le périphérique. De jour, la paroi vitrée réfléchira la lumière, tout en laissant entrevoir la paroi béton située en arrière-plan et percée de baies d'éclairages, intégrant une signalétique du projet. La nuit, elles dévoileront en transparence les coursives de distribution situées derrière et une mise en scène lumineuse grâce à des spots de couleur intégrés dans la double peau.

Les variations, au gré de la lumière et du temps ainsi que de l'éclairage intérieur, créeront une mise en scène conférant au **projet une image forte à l'échelle du grand paysage urbain s'ouvrant au sud du site**. Enfin, les trois plots de la MIS laissent apparaître entre eux de grandes failles transparentes permettant d'ouvrir des vues généreuses entre Paris et Ivry. Ces failles sont fermées par des murs vitrés acoustiques transparents. Le soin apporté aux traitements paysagers des espaces laissés libres ainsi que le modelage du terrain permettront de mettre en valeur et accompagner les constructions, tant depuis Paris que depuis le périphérique ».

## Des matériaux innovants et à faible impact énergétique

Un projet conforme au Plan climat de la Ville de Paris

L'ensemble du projet est **conforme au Plan climat de la Ville de Paris** (50 kWh/m<sup>2</sup>/an). Les bâtiments de la MIS respecteront les enjeux de développement durable puisqu'ils seront aux normes BBC et conçus selon les principes de la démarche HQE.

La MIS vise ainsi à réduire son impact énergétique et ses consommations, en privilégiant des matériaux innovants et à faible impact énergétique. Le projet se démarque par une volonté d'**anticiper les évolutions de la réglementation thermique et de réduire l'empreinte énergétique**, dès la construction des bâtiments, mais aussi pendant sa future gestion quotidienne.



## Un lieu d'animation et de cohésion sociale pour le quartier

### Dépasser la simple cohabitation entre les différentes populations

L'arrivée d'une population jeune et cosmopolite **favorisera la mixité sociale** dans le quartier tout en participant au développement économique local par la création d'emplois directs et indirects. La MIS pourra contribuer à une diminution des inégalités sociales et territoriales, tout en encourageant la cohésion sociale.

A l'échelle du quartier, **le projet deviendra un lieu d'accueil et d'animation pour les habitants** qui pourront assister à des conférences ou participer à des animations diverses. Ainsi, la MIS permettra une amélioration du tissu économique du secteur, une complémentarité avec les actions locales et le développement d'événements socio-culturels dans un quartier qui souffre d'un réel déficit en la matière.

**Le caractère innovant** du projet de la MIS est de **dépasser la simple cohabitation entre les différentes populations du quartier** en proposant de véritables moments d'échanges et une synergie des actions socio-culturelles de la résidence avec le reste du territoire d'implantation. Parmi les associations retenues dans le cadre de l'animation du centre, il est prévu d'accueillir en priorité des associations étudiantes, des structures d'économie sociale et solidaire, des associations de tourisme.

## Le centre d'animation "Le 13"

### Une synergie avec le quartier

Le centre d'animation "Le 13" est ouvert à tous les résidents et fonctionne en synergie avec la ZAC, le quartier et, plus largement, avec l'arrondissement et la ville. Fac Habitat assure l'interface résidence/centre d'animation, la programmation des activités, la coordination des salles et les relations avec les acteurs du territoire.

La présence, dans le pôle d'animation, de l'AFEV est un des facteurs de la relation entre la MIS et le quartier. Des étudiants bénévoles interviendront auprès d'enfants et de collégiens en échec scolaire. Des partenariats avec des associations locales seront établis afin de mettre en place des actions communes pour lutter contre les inégalités. Les jeunes du quartier pourront ainsi bénéficier de compétences utiles à leur insertion professionnelle, sociale et culturelle.

"Le 13" sera aussi un lieu de distraction offrant un espace d'activités sociales et culturelles : temps d'échanges, espaces jeux, lecture, expositions, etc.



## Objectif n°1 de Gambetta Locatif : la qualité de service

La qualité de service est le dénominateur commun de toutes les actions et engagements de Gambetta Locatif. Erigée en objectif majeur, la recherche permanente de la qualité a permis une amélioration continue et significative des pratiques du Groupe. Leur analyse a abouti à la création de plans d'actions et d'amélioration avec la mise en place, en 2013, de huit engagements en faveur des locataires : offrir un logement de qualité dès l'entrée dans les lieux, maintenir des parties communes propres et en bon état, répondre à leurs demandes dans les meilleurs délais, les accompagner durant les travaux d'amélioration, veiller à leur tranquillité, être à leur écoute, garantir la transparence des informations, conseiller les locataires et faciliter le parcours résidentiel.

### Chiffres clés

- Un patrimoine locatif de **3 600 logements**, répartis dans **90 communes** des **Pays de la Loire** et de **l'Île-de-France**, avec **1 000 logements en développement**
- Un objectif de **4 500** logements à l'horizon 2014
- Un patrimoine récent et de qualité (**20 ans** en moyenne)
- Un patrimoine entretenu : Gambetta Locatif a provisionné **2 334 000 € au titre des travaux** en 2012
- **938** logements répertoriés comme accessibles ou adaptés au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite (43 % du parc francilien, **21 %** du parc ligérien)

## 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 au niveau national**.

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.

Création : **1923**

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

Chiffre d'affaires : **115** millions d'€

## 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.

## Devenir leader du logement pour tous

### Une ambition pour les équipes de Gambetta Promotion

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. 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.**

### **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'accès à la propriété pour chacun. Avec sa double compétence, par l'intermédiaire de filiales spécifiques, il s'adapte aux exigences économiques des opérations immobilières.

### **Des équipes de promotion audacieuses, innovantes, cohérentes**

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'accès 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.