

carnets

CARNET DE BORD
CARNET DE RÉALISATIONS
CARNET DE TENDANCES



GROUPE
GAMBETTA

Le Groupe Gambetta, promoteur autrement

NORBERT
FANCHON

Président du Directoire
du Groupe Gambetta

Dans ces Carnets Gambetta, vous présentez toutes les facettes du Groupe, du fonctionnement coopératif aux derniers programmes construits, en passant par votre pratique de l'architecture, de l'urbanisme et de l'approche environnementale aujourd'hui. Comment avez-vous construit cet ouvrage ?

Notre objectif est d'exposer toute la richesse et la singularité du Groupe Gambetta. C'est pour cela qu'il ne s'agit pas d'un rapport d'activité « classique », mais de trois Carnets, qui montrent notre groupe à l'œuvre. Car nous sommes en mouvement permanent. D'un côté par notre statut coopératif, qui implique un réinvestissement systématique de nos bénéfices dans de nouveaux programmes. De l'autre côté par nos nombreuses réalisations, qui sortent de terre à un rythme soutenu dans 5 régions de France. Et enfin, par notre ADN d'acteur phare de l'Économie Sociale et Solidaire.

Vous présentez des programmes emblématiques, telle la Maison Internationale de Séjour à Paris, ou le domaine Blue Park à Antibes dans un tout autre registre. Y en a-t-il un plus représentatif de votre stratégie à venir ?

Non, ils le sont tout autant. Aujourd'hui, plus que jamais, notre identité hybride est notre force. Elle nous aide à nous positionner sur différents cycles, à dialoguer avec des interlocuteurs publics comme privés et à imaginer une vaste gamme de solutions, selon les territoires et les problématiques. Cette dimension de mixité est un atout et nous permet d'enclencher une accélération de notre croissance.



“
Notre mission ?
Donner du sens aux
investissements
immobiliers.
”

Quels sont vos objectifs ?

Nous produisons déjà 1200 logements par an, contre 500 à 700 auparavant. Nous souhaitons encore franchir une étape et dépasser les 2000 logements par an en 2020. Pour cela, nous allons déployer notre présence dans nos régions historiques - Pays de la Loire, Île-de-France, PACA et Centre-Val de Loire - et saisir toutes les opportunités de nous développer dans de nouvelles régions, comme en Occitanie, où nous sommes implantés début 2017. Nous allons donc accroître notre exposition et mettre en valeur nos avantages, nos innovations et notre dimension sociale auprès de tous ceux qui souhaitent donner du sens à leur investissement immobilier.

03

carnet de bord

04 CHIFFRES CLÉS

06 LE GROUPE GAMBETTA
Notre ADN

08

carnet de réalisations

10 LA MIS À PARIS 13^e

Des logements abordables pour tous les jeunes

14 BLUE PARK ET RIVIERA GARDEN À ANTIBES

Une résidence sous les pins

18 QUADR'ÎLE À NANTES

Une friche industrielle réaménagée en logements

22 LES PARISIENNES D'AUBERVILLIERS

Le Groupe Gambetta valorise un quartier



26

carnet de tendances

28 ARCHITECTURE & LOGEMENT

Faire rimer pratique et esthétique

32 URBANISME

Quand l'immobilier dessine la cité

37 MIXITÉ SOCIALE

Promoteur de diversité

40 L'ENVIRONNEMENT

Un engagement pionnier

44 MODÈLE COOPÉRATIF, ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (ESS)

Notre dimension sociale

48 AMBITION 2023

Un siècle d'expérience pour bâtir l'avenir



carnet de bord

DATA // IDENTITÉ

De la gouvernance aux chiffres clés,
toutes les données utiles pour saisir
le fonctionnement et les spécificités du
Groupe Gambetta, promoteur coopératif.

Chiffres clés & data

Les chiffres du Groupe Gambetta, à travers ses activités et sur tous ses territoires...

5
régions

Centre-Val de Loire
Île-de-France
Occitanie
Pays de la Loire
Provence-Alpes-Côte d'Azur



7
agences
régionales

Cholet
Marseille
Montpellier
Nantes
Nice
Paris
Tours

1923

Naissance
du Groupe Gambetta,
à Cholet (49)

30 000
logements



1 200 logements construits par an actuellement,
soit 180 millions d'euros par an d'activité,
20 millions d'euros de loyers collectés.

Intéressement

jusqu'à

15% du résultat



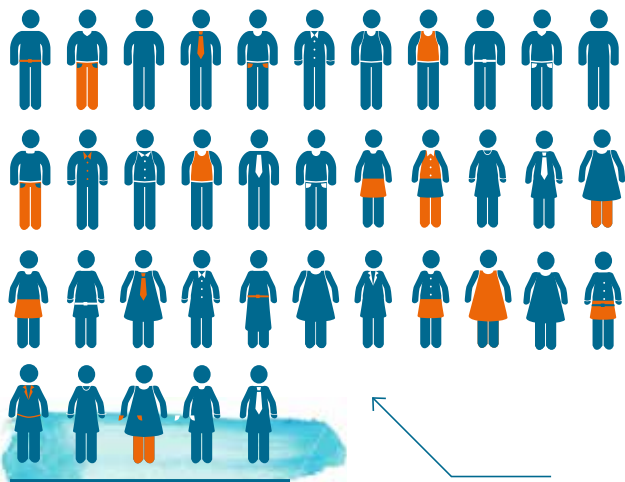
Formation

2,70%

de la masse salariale investis dans la formation continue du personnel.



130 collaborateurs
= associés



3
activités

L'accession abordable
L'accession libre
Le locatif social



54%
de femmes

Notre ADN

Origine, fonctionnement, métier



Une dimension sociale assumée et revendiquée qui permet au Groupe de se développer sur des fondations saines et solides.



Le Groupe Gambetta est un promoteur immobilier coopératif présent dans cinq régions : Pays de la Loire, Centre-Val de Loire, Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Occitanie. Figure emblématique de l'ESS, le Groupe agit sur trois domaines de la construction immobilière : accession libre, accession abordable et locatif social.



Le Groupe Gambetta, promoteur coopératif

Depuis son origine, le Groupe favorise l'accès à la propriété du plus grand nombre. Une dimension sociale issue de son origine coopérative qui lui a permis de se développer sur des fondations solides : fonctionnement démocratique impliquant les salariés et associés-coopérateurs, indépendance financière, réinvestissement presque total des bénéfices, objectifs de rentabilité à moyen et long termes. Le Groupe Gambetta est un partenaire reconnu des collectivités locales et des bailleurs. Membre actif de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, le Groupe prend également part aux décisions relatives à l'accès au logement HLM, au niveau de l'Union Sociale de l'Habitat. Par ailleurs, le Groupe est également membre actif de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Le Groupe Gambetta, promoteur engagé

Le Groupe Gambetta accompagne ses clients tout au long de leur projet de logement, en visant à faciliter l'accès à la propriété des ménages. En effet, il a la capacité, grâce à son positionnement, de mettre en vente des logements à des prix inférieurs à ceux du marché. Par ailleurs, le Groupe Gambetta a également mis en place différents dispositifs destinés à sécuriser le parcours résidentiel de ses clients. Ceci se concrétise dans sa volonté affirmée de transformer chaque client en associé-coopérateur.

130 collaborateurs
animent les cinq régions
du Groupe Gambetta.



Les programmes réalisés par le Groupe Gambetta recouvrent une large palette d'approches, d'usages et de destinations de l'habitat collectif. Mais tous illustrent la détermination du Groupe à produire un habitat durable, dédié au bien-être de ses occupants.

carnet de réalisations

PROJETS // PROGRAMMES // IMMEUBLES



La Maison Internationale de Séjour : projet hybride pour groupe agile

Située à la frontière du 13^e arrondissement de Paris, la MIS est un lieu de vie d'un nouveau type, qui fait cohabiter logements, hébergements de court séjour et auberge de jeunesse.



428

logements



600

jeunes



La ZAC Joseph Bédier est l'un des 11 grands projets qui font naître une nouvelle vision de Paris. Et au sein de cette zone-laboratoire, la MIS, subventionnée en partie par la Ville de Paris et la Région Île-de-France, constitue l'un des programmes les plus novateurs. En effet, cette Maison de 12 000 mètres carrés

a pour mission de favoriser le brassage des origines et des moments de vie. Tournée vers la jeunesse, elle intègre différents types de logements, ainsi que des espaces communs : local laverie, espace petit déjeuner, espace détente, 188 m² de locaux vélos.

La MIS, interface architecturale et sociale

Le Groupe Gambetta, la SEMAPA (aménageur) et l'Atelier Frédéric Rolland ont imaginé une Maison en trois parties, construite par Bouygues Bâtiment Habitat Social.



Jardin intérieur et mur antibruit :
une parcelle de nature dans un
environnement ultra-urbain.

UN PROGRAMME D'ENVERGURE DANS UNE ZONE-LABORATOIRE DE PARIS



Lorsque nous avons remporté le concours pour la MIS, nous savions que nous partions sur un projet d'envergure et au long cours ! Tout était spécifique dans ce projet, à la fois ambitieux et contraint dans le temps et dans l'espace : la triple vocation du lieu, l'emprise sur le périphérique et à la frontière de deux communes, le fait même de construire dans Paris intra-muros...

Jérôme de Crozé, architecte,
Atelier Rolland & Associés



Côté périphérique, la MIS présente une «face» urbaine composée de murs vitrés antibruit et de façades recouvertes d'une deuxième peau vitrée. Esthétique et fonctionnel, ce mur antibruit est une véritable prouesse technique, qui occulte totalement la nuisance sonore du périphérique.

Côté jardin, la MIS aligne trois immeubles dont les reflets évoluent en fonction de la luminosité. Ces immeubles sont posés sur un socle vitré, qui abrite les espaces de vie en commun. Un plan d'ensemble qui loge tous les occupants dans des lieux à la même valeur architecturale et fonctionnelle : la MIS met en œuvre une nouvelle architecture de l'habitat collectif.

Envergure et sobriété énergétique

La MIS, avec son jardin de 1100 m² en pleine terre et ses 380 m² de toitures végétalisées, est le fruit d'une démarche HQE globale. Ainsi, des panneaux solaires en toiture fournissent 30 % de l'eau chaude sanitaire, la ventilation double flux permet de réduire la facture d'énergie, contribue au confort acoustique et à la qualité de l'air et, enfin, l'emploi de matériaux à forte inertie engendre également plus de sobriété.

Autant de démarches innovantes, qui ont permis à la MIS d'obtenir un label BBC / HQE, et de répondre aux objectifs de l'ambitieux Plan Climat de la Ville de Paris.



Blue Park et Riviera Garden : une résidence sous les pins

178 logements sur 4 hectares : une opération d'envergure, intégrée dans un écrin de verdure, avec des prestations haut de gamme et du logement social.



Étagés au cœur de la pinède qui surplombe Juan-les-Pins, les deux domaines de Blue Park (accession libre à la propriété) et Riviera Garden (accession aidée et locatif social, à hauteur de 48 logements) essaient leurs immeubles au sein d'un parc végétalisé de centaines d'essences, équipé de deux piscines et d'une salle de fitness.

L'architecte Riccardo Spani et Le Groupe Gambetta ont fait sortir de terre un véritable village méditerranéen : petits volumes cubiques et blancs, treilles et pergolas en bois massif, parements en métal ajouré, barrières et garde-fous d'un bleu digne de l'Adriatique...

Prestations haut de gamme et logement social : une combinaison exemplaire

Blue Park/Riviera Garden a connu plusieurs phases de développement. Il a finalement été possible de construire 178 logements de types différents, du logement social à l'accession libre « haut de gamme », là où le projet d'origine prévoyait 40 maisons individuelles. Parvenir à modifier ainsi un programme nécessite un art consommé de la promotion : insertion maîtrisée dans l'environnement, capacité à mixer différents types de populations et à convaincre les interlocuteurs politiques...

Au cœur de la pinède, Blue Park et Riviera Garden sont conçus pour le climat méditerranéen.

Immeubles cubiques de dimensions réduites avec terrasses : une nouvelle interprétation de l'architecture des villages de Méditerranée.



Partout dans le domaine, différentes essences végétales créent de nouvelles perspectives.

Le Groupe Gambetta, un nouvel entrant dynamique en région PACA

Présent en PACA depuis 2002, le Groupe Gambetta a su proposer des solutions innovantes et adaptées aux contraintes de la région, et devenir un promoteur de référence pour de nombreuses communes du Var, des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes. Dans une région peu équipée en logements sociaux, la maîtrise du Groupe Gambetta sur différents segments de la promotion immobilière lui a permis de devenir un promoteur dynamique sur tous les territoires : ruraux, urbains, en bord de mer ou dans l'arrière-pays, de Marseille jusqu'à la frontière italienne.

75 %
d'espaces verts



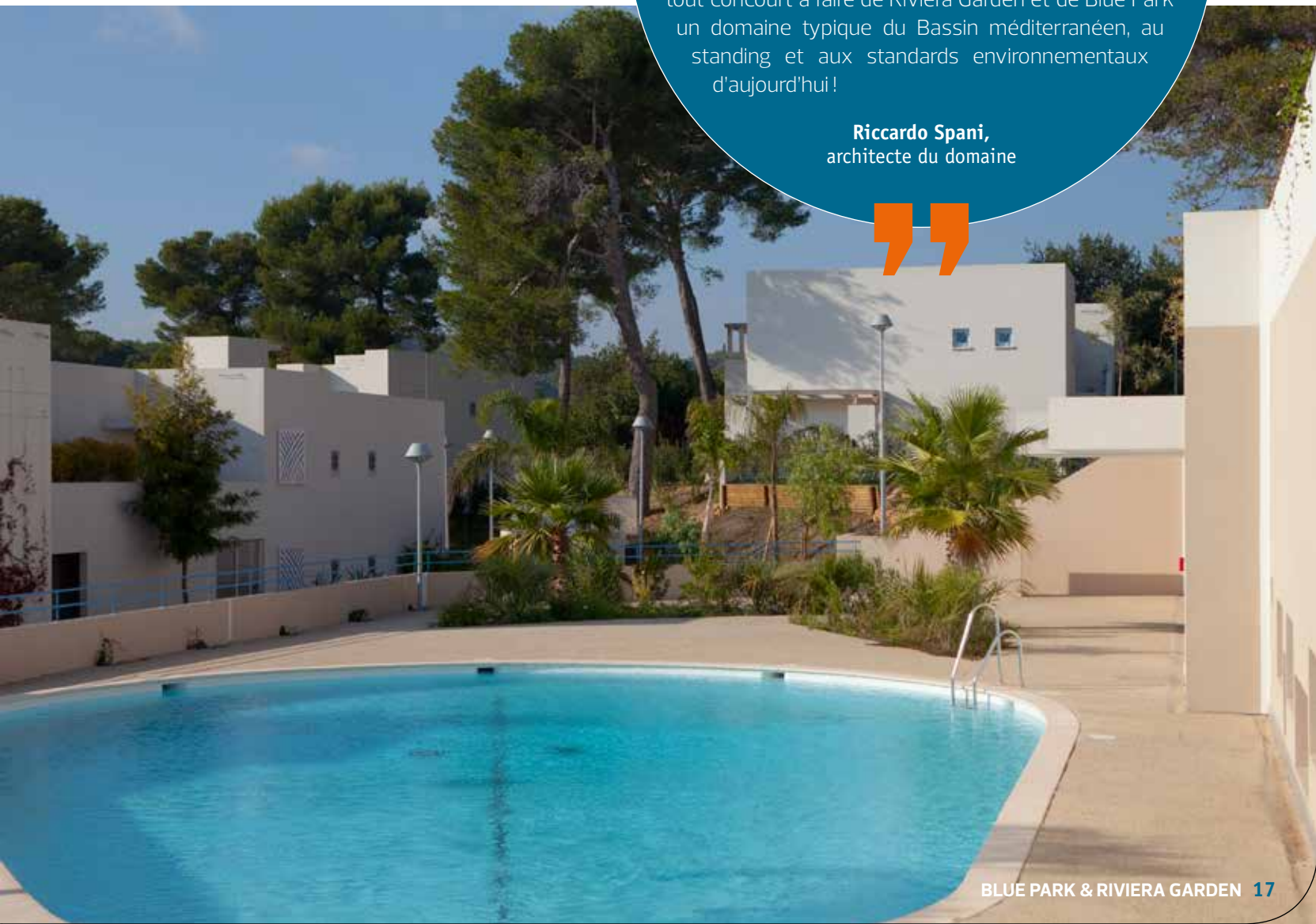
UN PETIT VILLAGE MÉDITERRANÉEN, À L'IMAGE DE MONTE CIRCEO

Un programme conçu autour de deux piscines, dans une région à 300 jours de soleil par an.



J'ai connu le Groupe Gambetta en 2002 et nous avons relevé nombre de challenges ensemble, d'une petite opération mitoyenne au clocher du XII^e siècle de l'église de Carros, jusqu'aux opérations d'envergure à Draguignan, à Carros ou comme ici à Antibes. J'ai conçu ce domaine comme un petit village méditerranéen, à l'image de Monte Circeo, mon village de cœur : les piscines, le blanc, le bleu, les massifs et les plantes grimpantes qui viendront couvrir les façades... tout concourt à faire de Riviera Garden et de Blue Park un domaine typique du Bassin méditerranéen, au standing et aux standards environnementaux d'aujourd'hui !

Riccardo Spani,
architecte du domaine



Quadr'île : OANI au cœur de l'Île de Nantes

Objet Architectural Non Identifié, cette ancienne friche industrielle, transformée en résidence, maille deux visions urbaines et signe la capacité d'audace architecturale du Groupe Gambetta.

«Un monolithe extrudé» : il n'est pas courant de définir ainsi un programme de 118 logements (dont 30 en locatif social), mais c'est pourtant bien le concept qui a convaincu l'aménageur de l'Île de Nantes (44). C'était effectivement le moment et l'emplacement pour avoir de l'audace, et le programme complexe du Groupe Gambetta avec le cabinet d'architecture Barré Lambot a su rallier les suffrages. L'utilisation d'un matériau unique, le métal (allié au verre) pour les façades et les toitures, donne l'image d'un bloc sculpté dans la masse et posé sur le terrain...

118

logements



1

école

leader français
des formations
aux métiers du
numérique





Un immeuble conçu comme un
« monolithe extrudé » : un OANI
(Objet Architectural Non Identifié)
au cœur de l'Île de Nantes.



Parkings à
claire-voie non
enterrés : un
signe de l'audace
architecturale du
programme.



1

Un passage de relais entre deux visions urbaines

Les collectivités locales sont très attentives à la qualité architecturale des projets, et le Groupe Gambetta sait faire preuve de l'audace nécessaire sur ce terrain, sans perdre de vue son ADN : la construction de logements de qualité, conçus pour durer et offrir un confort de vie supérieur à leurs habitants. Dans le cas de Quadrîle, le contrat est largement rempli, puisque le « monolithe extrudé » s'est inséré

dans le paysage et le quotidien de l'Île, en créant une transition urbanistique entre deux visions de l'urbanisme.

C'était en effet une attente forte de la part de l'aménageur : située au milieu de l'île, l'emprise de Quadrîle venait « conclure le territoire » de Paul Chemetov et ouvrir celui de Marcel Smets, les deux urbanistes de l'Île. Il fallait donc penser un bâtiment caméléon, capable d'articuler deux visions : Quadrîle remplit à merveille cette mission.



2

1 Bardages ionisés et surfaces vitrées créant des jeux de lumière en façade.

2 Une architecture en gradins répercutée sur l'aménagement des appartements.



Quand le promoteur se fait aménageur : les Parisiennes d'Aubervilliers

À Aubervilliers (93), le Groupe Gambetta ouvre une nouvelle rue, crée des services et fait venir des commerces dans un quartier en pleine transformation.

Au cœur d'un quartier en pleine restructuration, le Groupe Gambetta a érigé un ensemble immobilier de 128 logements (53 en locatif intermédiaire et 75 en accession à la propriété), répartis sur 6 cages d'escalier et s'élevant sur 5 niveaux.

L'originalité de ce programme ? Afin de contribuer à désenclaver ce quartier, le Groupe Gambetta a ouvert une nouvelle rue, selon le souhait de la municipalité : la rue Mendel Kalmenson. Une opération qui contribue grandement à refaçonner les circulations de ce quartier.

128

logements
sur 6 cages
d'escalier



53

logements
intermédiaires



75

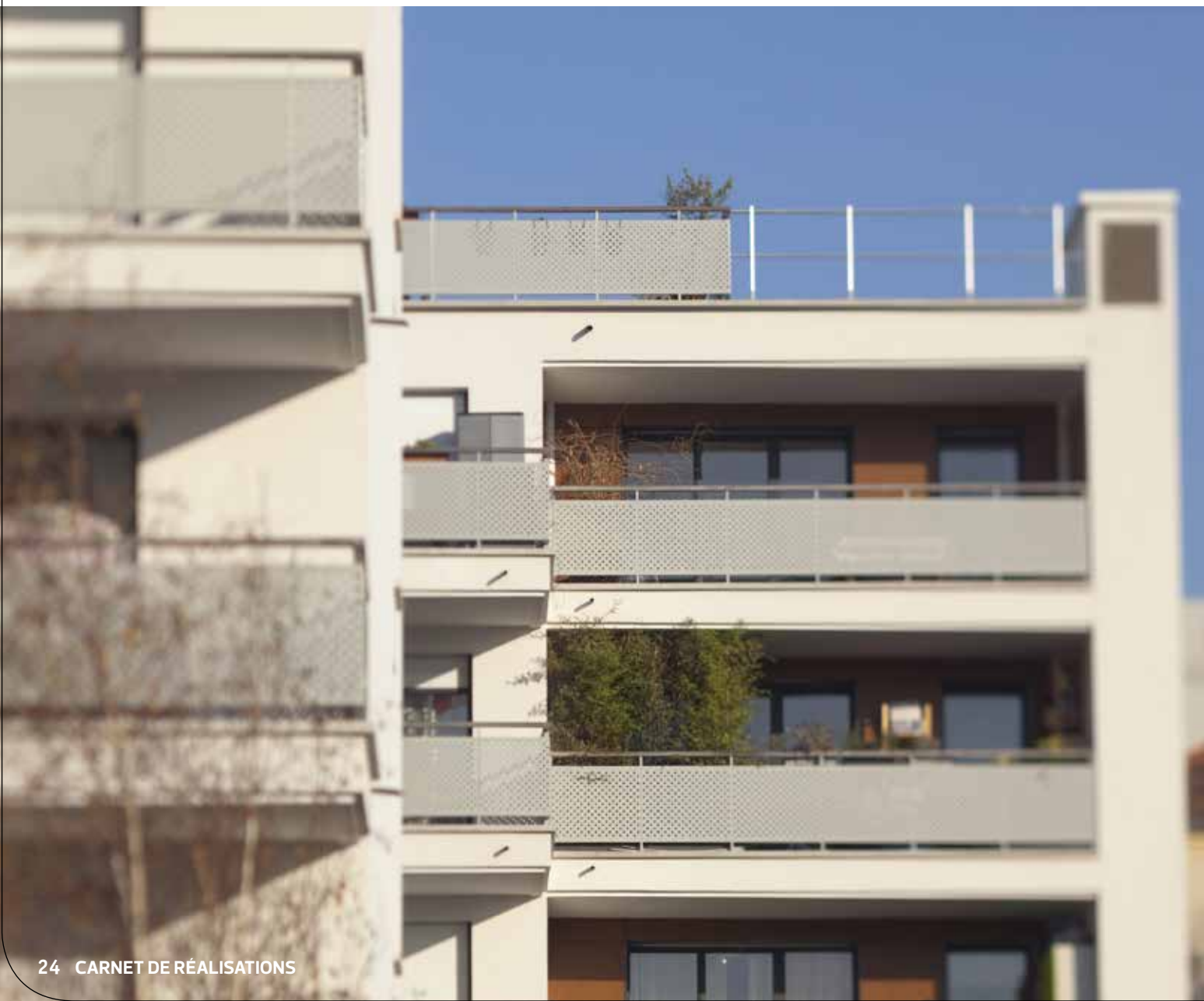
logements
en accession



La résidence a été certifiée Habitat & Environnement BBC-Effinergie par CERQUAL. Le Groupe Gambetta a apporté un soin particulier aux abords des bâtiments, à leurs dégagements et aux perspectives offertes aux occupants. Les jardins sont plantés d'érables rouges, de cerisiers du Japon et de chênes, sur lesquels donnent les baies vitrées et les fenêtres des appartements.

Enfin, le programme s'est accompagné de la construction d'une crèche ainsi que de commerces destinés à revitaliser ce quartier d'Aubervilliers.

Ici encore, le Groupe Gambetta joue sa partition de promoteur durable en faveur de la mixité sociale, en donnant accès au plus grand nombre à des logements de qualité...



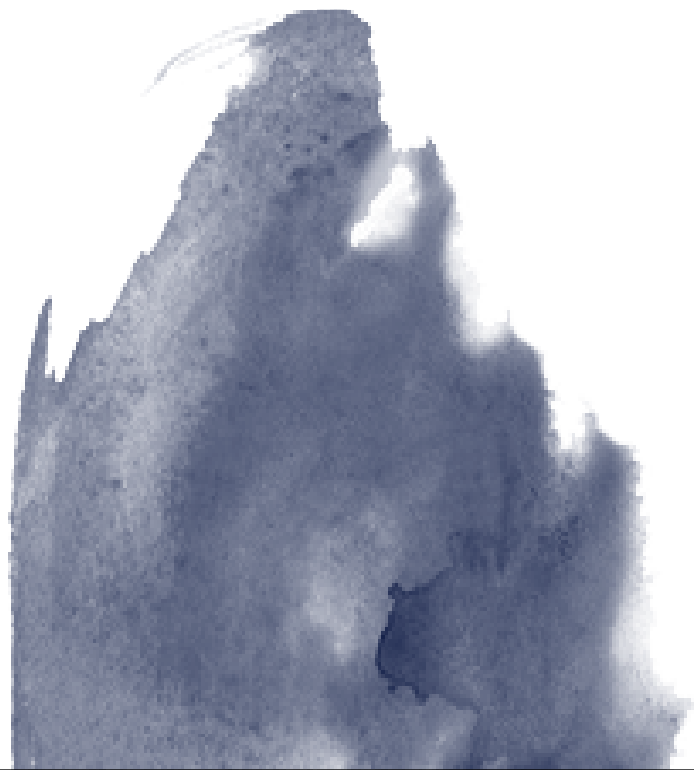


Réaliser un programme immobilier, c'est agir sur la ville, l'environnement et les habitants. C'est la mise en œuvre d'une vision architecturale, urbaine, économique et sociétale.

Autant de tendances de fond qui structurent l'acte de construire, auxquelles le Groupe Gambetta imprime sa marque de promoteur coopératif.

carnet de tendances

ARCHITECTURE // URBANISME // ENVIRONNEMENT // AMBITION // ESS



Architecture & logement :

une alchimie entre des paramètres que tout oppose

Comment faire rimer l'économique et l'esthétique, le fonctionnel et l'émotionnel, le durable et le désirable ? Le Groupe Gambetta, partenaire fidèle de ses architectes, favorise l'émergence de solutions neuves dans l'habitat.

Si l'expression est souvent entendue, jamais elle n'a autant pris son sens que dans le cadre de la construction de logements collectifs : il s'agit avant tout de concevoir une « architecture à vivre ». Dans sa dimension d'usage au quotidien pour ses habitants, bien évidemment, mais aussi en fonction de son rôle et de son insertion dans son environnement, pour la ville et la communauté. C'est aussi une architecture qui doit vivre... longtemps.

Dans tous ses programmes, le Groupe Gambetta intègre ces dimensions dans sa réflexion en amont et y associe ses architectes partenaires.

Un exemple tout simple, mais porteur de sens ? La présence d'un mât de beaupré en acier thermolaqué - un totem situé à la proue du programme des Beauprés à Mari-gnane (13) - permet tout à la fois d'inscrire le domaine dans une continuité, puisque le terrain était auparavant un chantier naval au bord d'un canal, mais également de conférer une identité au programme.

« Une « architecture à vivre », dans tous les sens du terme et dans toutes ses dimensions. »





INDUSTRIES
ET MANUFACTURES

PAUL

PA

PA



L'enjeu était le même pour la résidence Jazz de Limeil-Brévannes (94) : en disposant des appartements / maisons de bois sur les toits, l'architecture la rendait immédiatement reconnaissable et intégrée à la verdure environnante.

En règle générale, que ce soit les Parisiennes de L'Haÿ-les-Roses (94), les autres programmes du même nom (tous reconnaissables à leurs attiques travaillés et à leurs « oreilles ») ou encore d'autres résidences, telles la résidence Parenthèse de Tours (37), les réalisations architecturales du Groupe Gambetta visent la sobriété, afin de s'intégrer dans le tissu urbain.

La recherche constante de clarté et de luminosité, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur (critère de bien-être mais aussi de maîtrise des consommations énergétiques) et le soin particulier apporté aux textures et aux matières, souvent combinées et mélangées, permettent d'apporter une dynamique et un mouvement propres aux bâtiments.

Un soin particulier apporté aux textures et aux matières, qui confère une dynamique et une identité propres aux programmes du Groupe.

Penthouse en bois : une réalisation modèle au cœur d'un nouvel écoquartier à Limeil-Brévannes (94).



2008

Le Groupe Gambetta pionnier
de l'architecture durable



“ Nous travaillons depuis long-
temps avec le Groupe Gambetta, dans
notre région commune du Centre, et avons
réalisé de nombreux programmes ensemble.
C'est une relation de confiance mutuelle et le
Groupe Gambetta privilégie une approche à la fois
fonctionnelle et esthétique : face à une alternative,
notre interlocuteur entendra également les
arguments extra-financiers... sans pour autant dire
oui à tout ! Disons que, budgétairement parlant,
nous sommes « dans l'épaisseur du trait », là
où d'autres ne choisiront par principe que
les options les moins chères.

Thierry Beuzelin,
Parallèles Architecture





Urbanisme :

quand l'immobilier dessine la cité

« La forme d'une ville change plus vite, hélas, que le cœur des humains », ainsi que le titrait Jacques Roubaud, célèbre poète de l'Oulipo : ce n'est pourtant pas une fatalité, lorsque les actions des promoteurs et aménageurs font justement la part belle à l'humain, et à la ville harmonieuse. C'est précisément dans l'ADN du Groupe Gambetta.





“
Pas de ville sans logement et
pas de ville durable et harmonieuse
sans réflexion urbanistique : sur
toutes les typologies de territoire,
Le Groupe Gambetta dispose des
compétences nécessaires pour
accompagner les élus
et les décideurs.
”



Pas de ville sans logement et pas de ville durable et harmonieuse sans réflexion urbanistique ! Le Groupe Gambetta, acteur reconnu sur différents types de territoires, des zones tendues de la région PACA ou de la petite couronne parisienne aux territoires périurbains et ruraux du Centre-Val de Loire, d'Occitanie et des Pays de la Loire, s'inscrit dans cette construction des villes d'aujourd'hui et surtout de demain.

Ancrer le nouveau, accompagner le développement

Qu'il s'agisse d'ancrer le nouveau et la dynamique d'un quartier dense avec un geste architectural et urbanistique fort, par exemple Quadr'île à Nantes, ou d'accompagner le développement de villes de toutes tailles, le Groupe Gambetta répond aux besoins des élus et décideurs.

La palette des solutions apportées par le Groupe est large et les exemples ne manquent pas : de l'insertion d'un immeuble collectif dans un cœur de bourg, avec le programme Roméo & Juliette, à Saint-Martin-du-Var (06), à la création d'une transition douce entre la forêt et un grand ensemble urbain à L'Hay-les-Roses.

UN PROMOTEUR CONCERNÉ PAR LES DIFFÉRENTES FACETTES DE L'URBANISME



Le Groupe Gambetta a développé sur notre commune deux programmes. J'ai trouvé un promoteur à la fibre réellement coopérative : pour le premier, le Groupe a su concevoir un immeuble 100 % locatif social, ce qui n'était pas gagné d'avance ! Je suis particulièrement sensible à l'accompagnement du parcours résidentiel et à la dimension économique de la construction (1 logement construit équivaut à 2 emplois sur l'année) et le Groupe se montre concerné par ces problématiques.

Pascal Pras, maire de Saint-Jean-de-Boiseau (44), vice-président de Nantes Métropole, en charge de l'urbanisme




Gambetta partenaire des aménageurs

Le Groupe Gambetta a développé une expertise complémentaire précieuse pour tous les décideurs des espaces urbains, aujourd'hui plus que jamais sous pression démographique, foncière et budgétaire.

Ainsi, à Ivry-sur-Seine (94), le Groupe Gambetta, propriétaire de 540 logements depuis 2005, a pu accompagner la mutation du front urbain de la Grand Rue, soutenant ainsi la volonté de la mairie. En effet, la construction de logements à prix maîtrisés, couplés d'un foyer de jeunes actifs, a permis de parachever cette remise à niveau d'un nouveau quartier.

1 logement construit = **2** emplois





L'Orée de Chevreuse :
57 logements différents
et singuliers, incarnant le
renouvellement urbain
des Ulis (91).



Le Groupe Gambetta agit sur le terrain, dans chacun de ses projets, pour promouvoir une mixité sociale réelle et heureuse.



La résidence Île Extenso à Nantes (44) : un programme de 168 logements dessiné par Christian de Portzamparc (Prix Pritzker 1994).

Mixité sociale : **promoteur de diversité**

Le Groupe Gambetta est né d'un modèle coopératif qui reste bien vivant aujourd'hui. Un idéal de mixité sociale, qui prend à nouveau tout son sens.



Dans une France placée face à de nouveaux défis, la mixité sociale, au sens large, redevient un besoin, qui implique des approches adaptées de la part des aménageurs, des élus et des opérationnels.

Ce nouvel enjeu recoupe le positionnement historique du Groupe Gambetta, qui construit depuis son origine un logement social ou en accès libre de qualité pour tous. Un ADN coopératif et un positionnement hybride qui permettent au Groupe de maîtriser toute la palette du logement collectif et individuel.

Le Groupe Gambetta pionnier du vivre-ensemble, en ville et à la campagne

Le Groupe Gambetta accompagne les décideurs dès la conception de leur projet, en mettant toute son expertise à leur disposition : un savoir-faire précieux, qui permet de rassurer les propriétaires fonciers. En outre, l'historique des programmes réalisés montre que le Groupe a toujours construit à échelle humaine, avec le souci de l'intégration dans le paysage urbain et dans le tissu social.

L'enjeu pour le Groupe Gambetta : faire monter le niveau général du logement... et pas l'inverse



Dans la construction de ses programmes, dans la prestation de services à ses locataires ou aux primo-accédants et dans leur accompagnement, le Groupe Gambetta pratique une politique de mixité sociale « positive ». C'était par exemple l'enjeu du Clos Mirabeau, à Joué-lès-Tours (37), un programme de 25 logements, dont 22 en PSLA : il s'agissait, d'une part, de redonner un peu de lustre au secteur, en construisant un programme « désirable » pour de jeunes primo-accédants et, d'autre part, d'accompagner ces clients dans la constitution de leurs dossiers.



Mixité sociale : un enjeu à plusieurs niveaux


Aujourd'hui, le concept de mixité sociale s'est élargi : l'enjeu devient de retisser du vivre-ensemble à travers les âges, les milieux et les parcours de vie. Le Groupe Gambetta, avec ses trois métiers - locatif social, accession abordable et accession libre - est à la pointe de la réflexion et de l'action, pour une mixité sociale positive.

La Vallée Beauchamps à Thoiry (78), un programme qui combine les trois piliers de la mixité sociale : habitat individuel et collectif, activité et équipements.



Comme tout maire, le maintien du dynamisme de ma ville est ma préoccupation quotidienne. Cela implique, à Thoiry, une petite ville rurale des Yvelines, de construire du logement accessible au plus grand nombre, bien sûr, mais aussi de maintenir des services, des équipements publics et de l'activité. Le programme de la Vallée Beauchamps, mené à bien par le Groupe Gambetta, conjugue toutes ces caractéristiques, puisqu'il comporte une crèche, des locaux d'activité, 25 logements sociaux et aussi des habitations en accession libre.

François Moutot,
maire de Thoiry (78)



L'environnement

un engagement pionnier du Groupe Gambetta

Au-delà - et tout autour ! - de l'habitat,
l'environnement a toujours été une priorité du Groupe.





“

Depuis 2008, le Groupe Gambetta construit des logements durables : une vision du logement à long terme se conçoit dans un environnement préservé.

”



B

âtiments

Dès 2008, en concevant le premier bâtiment résidentiel BBC des Alpes-Maritimes (Les Allées Grenadines), le Groupe Gambetta s'est engagé dans la voie de l'architecture durable pour toutes ses réalisations. Il s'est depuis maintenu à la pointe des pratiques et de l'innovation, anticipant les évolutions réglementaires et d'usage. Ainsi, certains programmes du Groupe constituent de véritables démonstrations d'écoconception, génératrices de confort, de sobriété énergétique et de charges réduites pour les occupants.

Des programmes d'écoconception modèles

C'est par exemple le cas du programme Eden Val à Cholet, où les programmes de maisons individuelles en accession à la propriété atteignent des performances énergétiques remarquables, fruit de deux ans d'optimisation thermique. Chaudières à gaz à condensation, poêles à granulés de bois, orientation au soleil optimisée, utilisation la plus large possible du bois dans

Bien conçus

Au sens du Groupe Gambetta,
BBC = Bâtiments Bien Conçus
et visant une basse
consommation énergétique !

la conception et la construction, architecture bioclimatique, tout est fait pour limiter au maximum le recours aux énergies fossiles.

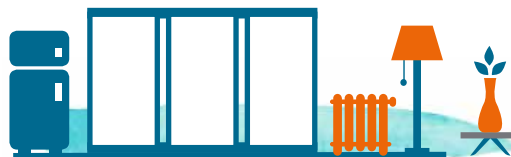
Toutes les nuances de vert au cœur de nos réalisations

Dans tous les programmes du Groupe, du locatif social à l'accès libre, l'écoconception et l'écoconstruction se sont rapidement imposées en normes. En effet, ce recours aux matériaux naturels et aux techniques de l'habitat BEPOS, ou tout au moins BBC, s'inscrit parfaitement dans la philosophie du Groupe Gambetta, toujours soucieux de proposer un cadre de vie équilibré à ses habitants et n'hésitant pas, pour cela, à faire le pas de plus. Façades et totems en bois, murs végétalisés, jardins et cours arborés : que ce soit à Antibes (06), où des centaines d'essences ont été plantées dans le domaine Blue Park, ou bien à Noisiel (77), où les terrasses végétalisées du domaine de l'Orée des Arts jouxtent la Ferme du Buisson, toutes les nuances de vert sont déclinées par le Groupe Gambetta.

50
KWH/M²

C'est l'exigence de consommation conventionnelle maximale pour respecter la RT 2012*.

* Modulée selon la localisation géographique et l'altitude du bâtiment.



Un programme d'appartements en maisons de ville en accession au cœur d'une zone tendue : le Parc Honora, dans la métropole Nice Côte d'Azur (06).



Modèle coopératif, Économie Sociale et Solidaire :

notre dimension sociale

Économie Sociale et Solidaire,
modèles coopératifs : l'économie
recherche de nouveaux paradigmes,
que le Groupe met en œuvre
depuis son origine.

Depuis près de 100 ans, le Groupe Gambetta a constamment enrichi son esprit coopératif. Concrètement, le Groupe reste organisé en coopérative, dans laquelle, à l'échelon du terrain, chaque programme est géré par sa propre SCCV (Société Civile de Construction Vente) et où, à l'échelon national, les décisions sont soumises au vote des différents collègues d'administrateurs, représentant l'intégralité des parties prenantes du Groupe.

Des bénéfices totalement investis dans la construction de nouveaux programmes

Au-delà de ce fonctionnement 100 % démocratique, le modèle coopératif induit également une différence de taille par rapport à la promotion privée. En effet, outre la prime d'intéressement versée aux collaborateurs, l'intégralité des bénéfices est réinvestie dans les projets et le Groupe Gambetta ne subit donc aucune pression sur la rentabilité de la part de propriétaires financiers.

“
En locatif ou en accession sociale, le Groupe Gambetta met ses savoir-faire au service d'un logement de qualité accessible au plus grand nombre.
”

Immobilier et urbanisme, des secteurs de temps long

Cette indépendance financière permet au Groupe d'articuler sa stratégie sur son propre tempo. Bien sûr, le Groupe Gambetta génère de la croissance – le modèle coopératif fonctionne également sur un schéma de rentabilité – mais prévoit ses retours sur investissement à moyen terme. Cet ancrage dans le temps long permet de connaître en profondeur les territoires, leur évolution et leurs besoins : c'est ainsi que le Groupe peut proposer des solutions immobilières innovantes et sur mesure.

1923

Création de la Ligue Française
du Coin de Terre et du Foyer



Depuis presque un siècle,
Le Groupe Gambetta prouve
que le développement durable
est compatible avec le
confort et la qualité de vie
des occupants.

Un centenaire au service du développement durable

Depuis son origine, et bien avant l'apparition de ce vocable, le Groupe s'inscrit dans cette logique de durabilité : développement durable des territoires, choix de matériaux durables dans la construction, mais aussi accompagnement dans la durée des locataires et des accédants.

Même si les tendances sociétales évoluent, l'achat de la résidence principale a longtemps constitué le projet d'une vie pour nombre de foyers. Tout au long de la vente, les conseillers du Groupe Gambetta privilégient une approche pédagogique ; la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) nécessite en effet d'accompagner les accédants.

Accession Abordable Accompagnée : le label AAA du Groupe Gambetta

En cas de besoin, le Groupe Gambetta s'implique également dans la constitution des dossiers d'aide au financement et reste à l'écoute jusqu'à l'entrée du nouveau propriétaire dans son foyer... et même après - en cas d'aléa de la vie. Pour preuve : le Groupe s'est déjà vu racheter un logement 15 ans après sa vente et reloger la famille. C'est ainsi que le Groupe Gambetta définit son propre label AAA : leader national de l'Accession Abordable Accompagnée !

Architecture
soignée, jardins
paysagés,
notre vision du
logement social :
Villa Constance à
Saint-André-de-
la-Roche (06).



Ambition 2023

un siècle d'expérience
pour bâtir l'avenir

C'est (presque) demain ! En 2023, le Groupe Gambetta fêtera ses 100 ans d'existence. Un siècle de construction au service de tous ; un siècle passé à consolider des valeurs fondatrices et aussi un siècle d'adaptation aux attentes des ménages. Autant d'expériences qui nourrissent une vision prospective propre au Groupe...

100 ans d'histoire du Groupe Gambetta, c'est aussi 100 ans d'histoire vue par le logement collectif, une dimension fondamentale de la construction républicaine du pays et du vivre-ensemble : des cités-jardins aux programmes d'habitat collectif durable d'aujourd'hui, en passant par les grands ensembles de l'après-guerre, nous avons parcouru du chemin, en accompagnant des milliers de ménages.

Une capacité éprouvée à comprendre les attentes

Car le Groupe Gambetta doit sa longévité à l'écoute attentive de ses clients et des tendances qui traversent la société française : une attention constante, qui permet au Groupe de définir une stratégie adaptée aux évolutions des attentes. À travers toutes les régions et tous les métiers du Groupe, chacun exerce cette faculté d'analyse, d'écoute et d'intuition au quotidien et nourrit ainsi notre vision collective de l'habitat.

Logement et tendances : quelles évolutions ?

L'habitat est notre métier et nous connaissons l'importance fondamentale du logement dans la vie d'un ménage. Mais quel logement ? Et dans quelle configuration ?

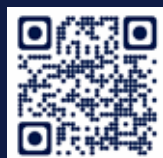
Pendant longtemps, l'achat de la résidence principale a constitué le projet d'une vie pour nombre de ménages : est-ce toujours autant le cas à l'approche de l'année 2023 ? Et cela s'articule-t-il avec un projet de société fluide et durable ? Dans de nombreux secteurs, la recherche de solutions alternatives est en pleine effervescence : le Groupe Gambetta est engagé dans la recherche d'innovations applicables au logement et les prochaines années s'annoncent passionnantes !



DIRECTION GÉNÉRALE
92, bd du Montparnasse
75014 Paris

IMPLANTATIONS
Angers / Blois / Cholet / Marseille
Montpellier / Nantes / Nice / Paris / Tours

Une autre façon de découvrir notre ambition ?
Flashez ce code et regardez
notre film institutionnel !



CARNET DE BORD // CARNET DE RÉALISATIONS // CARNET DE TENDANCES

Les 3 carnets de ce recueil illustrent 3 aspects de la vie et de la vision du Groupe Gambetta, promoteur coopératif.

Notre histoire, nos réalisations et notre ambition constituent l'identité singulière du Groupe Gambetta, promoteur de mixité.

Ces carnets dévoilent toutes ces facettes et incarnent notre aspiration : une vision unique de notre métier, la promotion immobilière.



GROUPE
GAMBETTA

www.groupegambetta.fr