GROUPE GAMBETTA

LE MEILLEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

90 ans

VILLAMARY

Saint-Nazaire

COIN DE TERRE ET FOYER

Partenaires sur le projet Villamary

- L'Etat (ANRU)
- La Ville de Saint-Nazaire
- La CARENE
- L'Agence d'urbanisme de Saint-Nazaire (ADDRN)
- La SONADEV (Aménageur)
- Urbanistes : Atelier Ruelle
- Architectes : DLW Architectes et Vincent PERRAUD

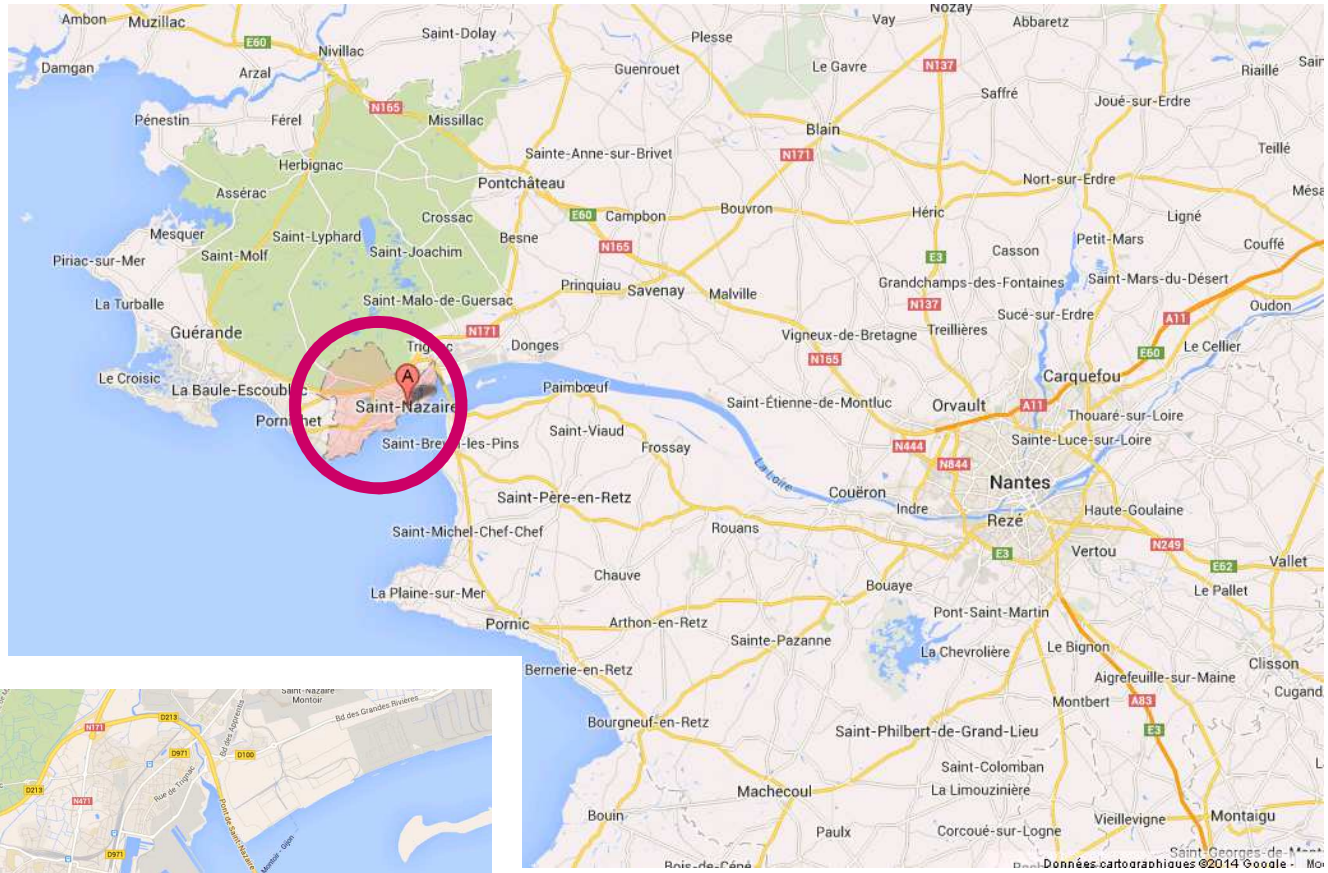
VILLAMARY

Saint-Nazaire

Le projet

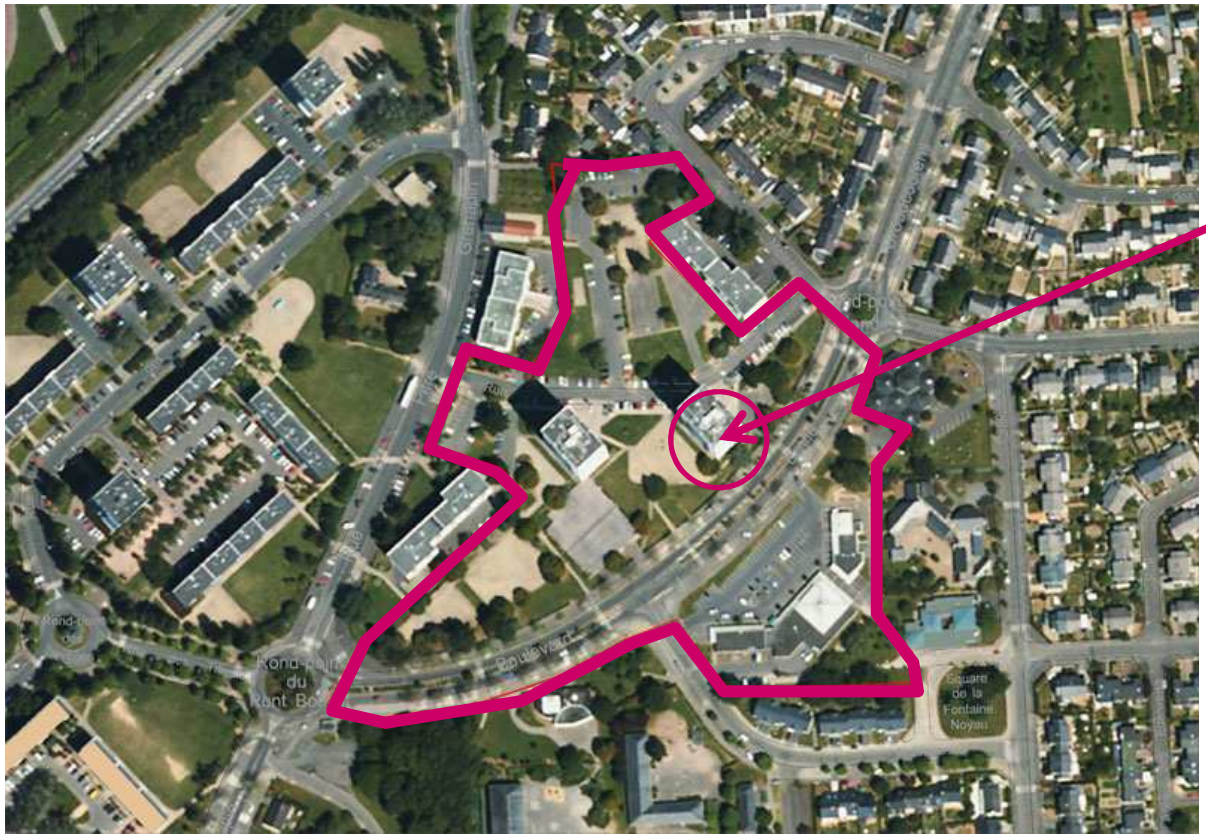
Le contexte

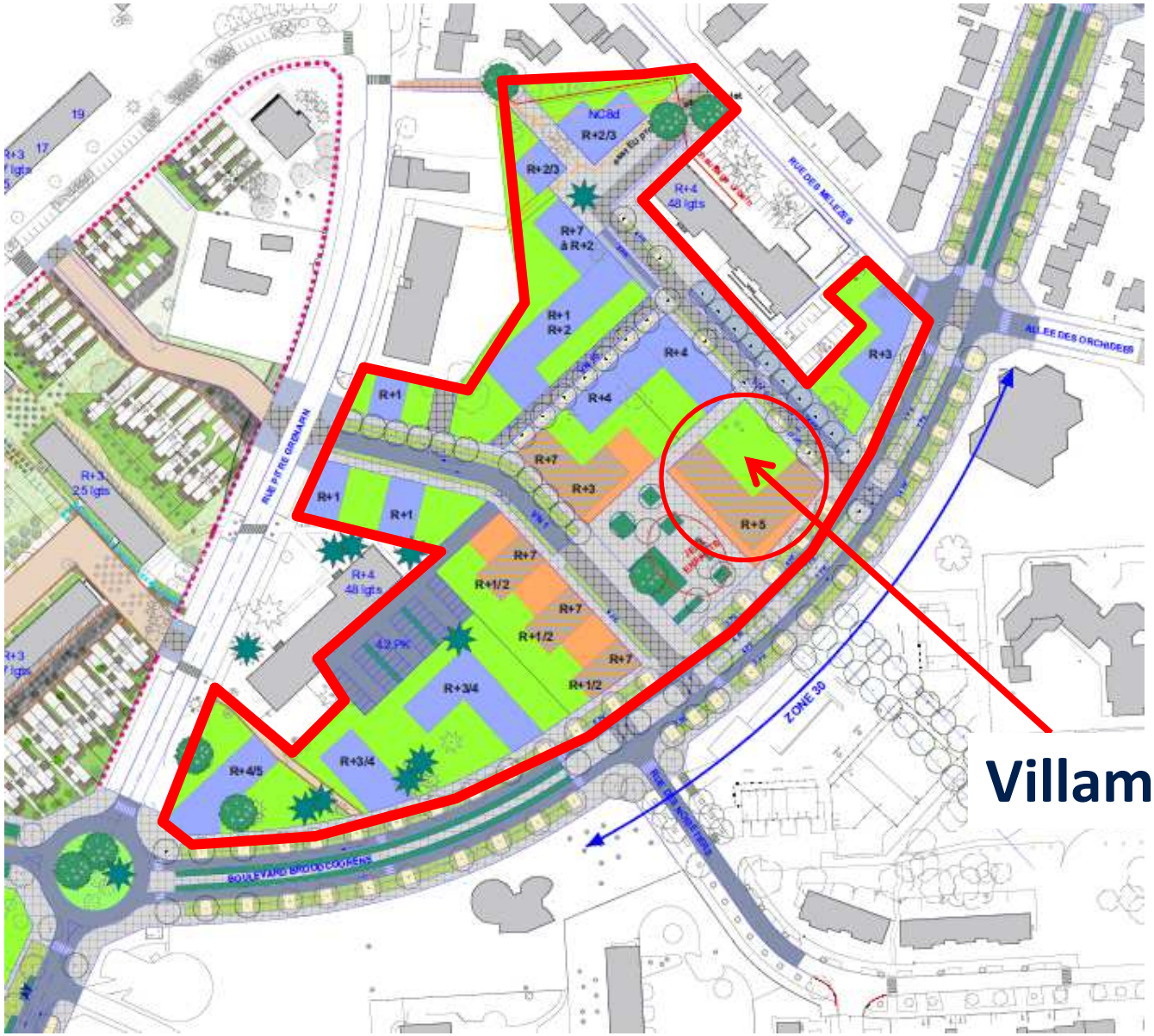
- **Ouest du centre-ville de Saint-Nazaire**
- **Opération de renouvellement urbain de 5 Ha pilotée par la SONADEV**
- **Programmation d'environ 400 logements neufs avec la relocalisation de plus de 2 000 m² de commerces**


Ambon
Muzillac
Saint-Dolay
Nivillac
Damgan
Arzal
Pénestin
Férel
Missillac
Herbignac
Assérac
Pontchâteau
Crossac
Mesquer
Saint-Lyphard
Saint-Joachim
Besne
Piriac-sur-Mer
Saint-Molf
La Turballe
Saint-Malo-de-Guersac
Guérande
Donges
Le Croisic
La Baule-Escoublac
Saint-Nazaire
Pornichet
Saint-Brevin-les-Pins
Saint-Viaud
Frossay
Saint-Père-en-Retz
Saint-Michel-Chef-Chef
La Plaine-sur-Mer
Pornic
Chauve
Arthon-en-Retz
Bernerie-en-Retz
Bourgneuf-en-Retz
Machecoul
Bouin
Paulx
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu
Saint-Colomban
La Limouzinière
Corcoué-sur-Logne
Vieillevigne
Montaigu
Saint-Pazanne
Bouaye
Pont-Saint-Martin
La Chevrolière
Le Bignon
Aigrefeuille-sur-Maine
Clisson
Montbert
Cugand
Rouans
Couëron
Indre
Rezé
Nantes
Vertou
Haute-Goulaine
Vallet
Le Pallet
Saint-Étienne-de-Montluc
Orvault
Carquefou
Thouaré-sur-Loire
Sainte-Luce-sur-Loire
Vigneux-de-Bretagne
Treillières
Sucé-sur-Erdre
Grandchamps-des-Fontaines
Saint-Mars-du-Désert
Oudon
Le Cellier
Casson
Petit-Mars
Ligné
Couffé
Nort-sur-Erdre
Héric
Blain
Saffré
Joué-sur-Erdre
Le Gavre
Plesse
Guenrouet
Vay
Nozay
Abbaretz
Riaillé
Teillé
Sainte-Anne-sur-Brivet
Campbon
Bouvron
Prinquiau
Savenay
Malville
Paimbœuf
Données cartographiques ©2014 Google

Villamary

Saint-Nazaire
Bay of Biscay

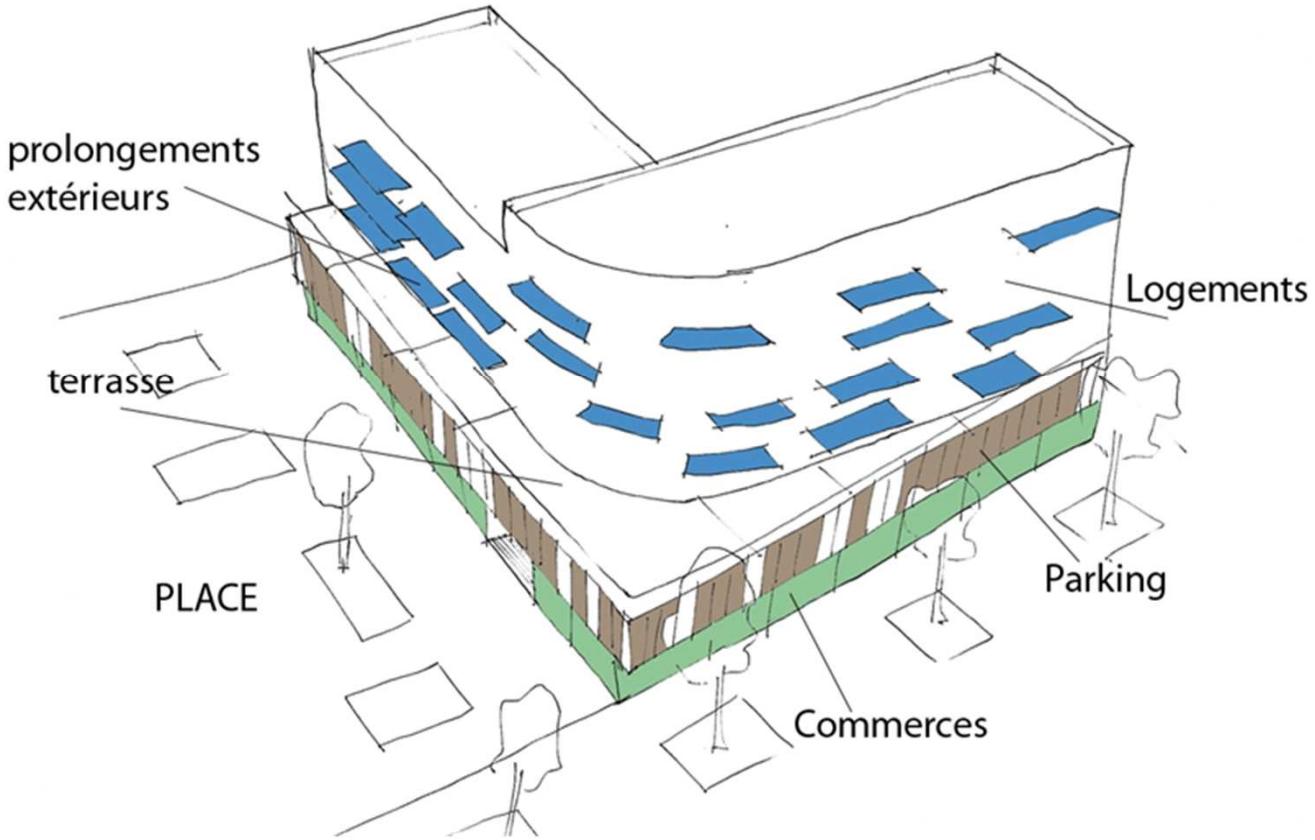

Villamary


NCad
R+2/3
R+2/3
R+4
48 lgts
R+7
à R+2
R+1
R+2
R+4
R+4
R+3
R+1
R+7
R+3
R+5
R+1
R+1
R+7
R+4
48 lgts
R+1/2
R+7
42 PK
R+1/2
R+7
R+3/4
R+1/2
R+4/5
R+3/4
R+3
2.5 lgts
ALLEE DES ORCHIDEES
ZONE 30
Villamary

Villamary

Le projet

- **Projet mixte :**
  - **En rdc : 4 cellule commerciales : boulangerie, pharmacie, superette et mairie annexe**
  - **En R+1 : un niveau de parking de 41 places**
  - **En R+2 à R+6 : 46 logements du T1 au T4**
- **Coût construction : 1 130 € HT / m² SHAB**



- **SHON : 4 300 m²**
- **SHAB : 3 479 m²**

Les logements

- **Typologie du T1 au T4 :**
  - **1 T1 de 28 m²**
  - **26 T2 de 48 m²**
  - **18 T3 de 65 m²**
  - **1 T4 de 83 m²**
- **SHAB totale : 2 558 m² soit 55 m² / logement**

Une approche économique du projet

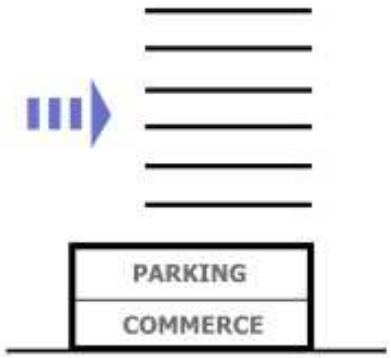
- **Positionnement du parking en R+1**
- **Une cage d’ascenseur unique**
- **Des portées de dalles optimisées**

Positionnement du parking en R+1

1 ADÉQUATION DES VOLUMES COMMERCES ET PARKING
→ Simplifier les volumes bâtis

2 PLACEMENT DU PARKING AU-DESSUS DES COMMERCES
→ Eviter les excavations importantes
→ Eclairer le parking naturellement

3 IMPLANTATION DES LOGEMENTS AU-DESSUS DU PARKING
→ Placer les logements en position élevée sur l'environnement urbain



4 MISE EN RETRAIT DES LOGEMENTS
→ Accentuer la présence d'un socle commercial

5 POSITIONNEMENT DES BALCONS
→ Optimiser les orientations Sud-Ouest et Sud-Est

Une cage d’ascenseur unique

- **Une seule cage qui distribue les 46 logements**
- **Répétitivité des niveaux avec typologie différentiée à chaque étage**
- **Un projet qui limite les complications techniques et les déperditions thermiques (fluides)**

Des portées de dalles optimisées

- Portées de dalles en béton armé optimisées (pas de changement de trame entre les logements et le pk)
- Gaine unique
- Positionnement du balcon en quinconce entre les niveaux inférieur et supérieur qui apporte une ouverture au soleil du logement plus importante

VILLAMARY

Saint-Nazaire

Prix de vente
et profils des acquéreurs

Prix de vente

- **Accession sociale CARENE :**
  2 206 € TTC 7% / m² SHAB – parking compris
  (Zone ANRU)

- **Accession libre :**
  2 720 € TTC 19,6% / m² SHAB – parking compris

Destination des ventes

- 46 logements dont :
  - 10 logements PLS (SA HLM Gambetta Locatif)
  - 36 logements vendus en accession dont :
    - 22 ventes en TVA Taux Réduit en Résidence Principale
    - 13 ventes à investisseurs SCELLIER social
    - 1 vente à une profession libérale

Profil des acquéreurs

- **22 ventes en TVA Taux Réduit résidence principale dont :**
  - **65% des acquéreurs sous plafonds PAS**
  - **35% des acquéreurs sous plafonds PLUS**

VILLAMARY

Saint-Nazaire

Photos

Carrefour
city

PHARMACIE
ORTHOPEDIE
PARAPHARMACIE
Carrefour express

Le Plaisir du Pain

ENTREE
air conditionné
GROUPE
GABETTA

GROUPE
GAMBETTA
LE MEILLEUR DU LOGEMENT POUR TOUS
80 ans