

# DOSSIER DE PRESSE



## PARC de LA THÉOULIÈRE

Mandelieu-La Napoule  
28 janvier 2011

# Le Parc de la Théoulière, une offre nouvelle de logements à Mandelieu-La Napoule

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**  
**28 Janvier 2011**

**Henri Leroy, Maire de Mandelieu, Marc Pietri, Président du Groupe Constructa et Jean-Louis Picoche, Administrateur de Foncière Logement, posent aujourd'hui, vendredi 28 janvier 2011, la première pierre du Parc de la Théoulière, un ensemble de 6 immeubles comprenant au total 56 logements destinés à de la location à loyers maîtrisés.**

Cette opération est réalisée par Constructa Promotion, en collaboration avec la Mairie de Mandelieu-La Napoule, pour le compte de Foncière Logement. Elle répond aux critères des opérations locatives conventionnées et permettra aux salariés des entreprises de bénéficier de loyers attractifs, en relation avec leurs revenus, dans un cadre de vie préservé, à proximité immédiate des pôles d'emplois.

Avec ce programme, Constructa Promotion réalise sa première opération de logement aidé en Côte d'Azur, en s'appuyant sur le savoir-faire et l'expertise du Groupe Constructa.

Le Parc de la Théoulière se distingue par une insertion au site réussie, tant sur un plan architectural qu'en terme de préservation de l'environnement. Avec des bâtiments de faible hauteur, des appartements traversants avec terrasses ouvertes sur le parc arboré, des façades aux couleurs de la Provence, le programme dote ce quartier résidentiel de Mandelieu La Napoule d'une résidence particulièrement adaptée aux familles et aux jeunes actifs.

Foncière Logement, en relation avec la Mairie de Mandelieu, a choisi de se porter acquéreur de ce programme car il contribue à sa mission de mixité sociale dans un quartier proche du centre ville.

Livré au deuxième trimestre 2012, Le Parc de la Théoulière s'inscrit parfaitement dans «l'Agenda 21», le plan d'actions défini par la commune pour bâtir une cité attachée à la préservation du cadre de vie, dans une démarche de développement durable.

Enfin, Le Parc de la Théoulière participera activement au développement économique de la ville en offrant aux entreprises voisines une nouvelle offre de logements accessibles à leurs salariés.

## Contacts Presse

**Charlotte Bonnel-Vincent**  
**Port : 06 11 974 993**  
**Tel : 04 91 33 24 51**  
**Email : charlottevincent.rp@orange.fr**

**Groupe Constructa**  
**Direction de la Communication**  
**Laetitia Barbera**  
**Tel : 01 53 42 46 87**  
**Fax : 01 56 59 64 13**  
**Email : lbarbera@constructa.fr**

**04**

## **Le Parc de la Théoulière, une nouvelle offre de logements à Mandelieu-La Napoule**

- Une vraie réponse à un besoin réel
- Une opération rendue possible par l'expertise du Groupe Constructa
- Préserver le site, un crédo
- Une résidence de 56 logements confortables
- Une architecture fondée sur le « vivre ensemble »
- Un cadre de vie privilégié
- Le Parc de la Théoulière en chiffres

**08**

## **Le Parc de la Théoulière, un programme inscrit dans l'Agenda 21 de Mandelieu-La Napoule**

**10**

## **Foncière Logement, partenaire de Mandelieu-La Napoule**

**11**

## **Entretiens avec ...**

- Marc Pietri, Président de Constructa
- Henri Leroy, Maire de Mandelieu-La Napoule

**12**

## **Constructa, une véritable expertise du logement aidé**

**14**

## **Constructa, 25 ans de réussite sur la Côte d'Azur**

**16**

## **Les acteurs du Parc de la Théoulière**

- Le Groupe Constructa
- Mandelieu-La Napoule
- Foncière Logement
- La Socfim
- Agence «Situsavais», architecte du projet

**Annexe**

**Rappel sur le PLS**

# Le Parc de la Théoulière, une nouvelle offre de logements à Mandelieu-La Napoule

Situé en proximité immédiate du centre de Mandelieu-La Napoule, en bordure du ruisseau «la Théoulière», le Parc de la Théoulière va redonner vie à un site qui, auparavant, abritait un centre de vacances, aujourd'hui installé dans les locaux du Château d'Agecroft à La Napoule.

Cette réalisation va permettre aux actifs résidents de la commune de trouver une nouvelle offre de logements à des loyers maîtrisés, ce programme étant destiné à de la location PLS (Prêt Locatif Social).



## I Une vraie réponse à un besoin réel

La Côte d'Azur souffre d'un déficit chronique en matière d'offre de logements pour les actifs aux niveaux de revenus intermédiaires.

Le pouvoir d'attractivité de cette région a toujours conduit à un déplacement de la démographie du nord vers le sud de la France.

En outre, la pression foncière et les adaptations techniques aux sites rendent la production de logements pour des actifs difficile.

À l'instar des bailleurs sociaux ou des institutions publiques dédiées aux logements pour actifs, **Le Parc de la Théoulière est localement une des rares opérations 100% sociales conduite par un opérateur privé.**

L'expertise du Groupe Constructa dans le montage d'opérations complexes à fortes contraintes a permis de répondre favorablement aux attentes de la Mairie sur ce terrain, en réalisant un programme adapté.

## **I** Une opération rendue possible par l'expertise du Groupe Constructa

À l'origine, cette opération a été initiée par les sociétés Urbanum et Etudes et Conseils en Matière Immobilière (ECMI).

À partir des contacts établis avec les anciens propriétaires - la mairie et EDF - des promesses de vente ont été formalisées.

Par la suite, un permis de construire a été sollicité et obtenu pour la construction des 56 logements PLS.

Dès lors, ce programme est entré dans une phase de développement opérationnel dans laquelle Constructa, fort de son savoir-faire en matière de logement aidé, s'est impliqué aux côtés de ECMI.

L'intervention de Constructa a permis :

- de confirmer les promesses en vente des terrains en acte de vente ;
- de sécuriser cette acquisition par une vente de logements à la Foncière Logement ;
- d'assurer le coût des travaux en entreprise générale ;
- de monter le financement de cette opération, en partenariat avec la Socfim (filiale de la Caisse d'Épargne).

**Le Parc de la Théoulière est le résultat d'une association réussie entre une volonté - celle de la Mairie - et une expertise - celle de Constructa - pour la réalisation de logements accessibles aux résidents actifs sur la Côte d'Azur, bénéficiant de niveaux de revenus intermédiaires.**

## **I** Préserver le site, un credo

Le Parc de la Théoulière a été conçu en tenant compte du site et de son environnement.

Le choix de construire plusieurs bâtiments a été privilégié pour éviter un immeuble unique, trop imposant pour le site. Les logements, regroupés en «grandes habitations», s'inscrivent parfaitement dans la diversité du bâti environnant. Séparées physiquement les unes des autres, ces «grandes habitations» sont pourtant réunies par l'homogénéité des volumes, des matériaux et des couleurs.



La maçonnerie, le béton armé, les enduits et les tuiles ont été choisis pour favoriser une bonne insertion au site ; le rouge et le blanc cassé des façades rappellent l'architecture provençale environnante.

La préservation des végétaux existants offre aux futurs résidents un cadre de vie agréable. Les espaces extérieurs communs sont traités comme un grand pré où les enfants pourront jouer sans danger.

Enfin, des accès et des stationnements réservés ont été prévus pour faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **I** Une résidence de 56 logements confortables

Le Parc de la Théoulière est une résidence de 56 logements répartis sur six «grandes habitations» en R+4, pour une surface totale habitable de 4 250 m<sup>2</sup> (shab).

Les appartements, du T2 au T4, se répartissent de la manière suivante :

- 4 appartements de type 2 ;
- 26 appartements de type 3 ;
- 26 appartements de type 4.

Les logements, distribués entre le premier et le quatrième étage, offrent de belles prestations (double vitrage, volets roulants électriques, placards, visiophone et détecteur de présence dans les circulations) et possèdent des terrasses permettant de profiter de l'environnement végétal naturel composé d'arbustes persistants, de platanes, d'eucalyptus, de chênes et de cyprès.

Pour une plus grande convivialité, chaque immeuble comprend 8 à 10 logements, répartis sur quatre étages. Chaque palier dessert deux logements à niveaux et un duplex.

L'opération prévoit la réalisation de 50 parkings couverts (en rez-de-chaussée des immeubles) et 42 parkings en extérieur.

**En chantier depuis juillet dernier, le Parc de la Théoulière devrait accueillir ses premiers résidents au deuxième trimestre 2012.**

## **I** Une architecture fondée sur le «vivre ensemble»



Dans son approche, Michel Mazuet de l'Agence «Situsavais», architecte du projet, s'est attaché à intégrer le Parc de la Théoulière dans son environnement naturel et urbain.

Les immeubles, de faible hauteur, favorisent le «bien vivre» avec des appartements traversants dotés de grandes terrasses ouvertes sur le grand

pré arboré. Les toitures, en tuile, rappellent le bâti existant alentours et favorisent une bonne insertion au site.

Le confort des habitants a été privilégié avec des logements présentant les dernières normes en vigueur et des surfaces plus grandes qu'à l'accoutumée pour ce type de programme. Chaque logement dispose d'une pièce de séjour avec deux orientations et des chambres indépendantes.

Pour Michel Mazuet, architecte du projet, «*Je crois que tous les bâtiments sont du ressort des architectes. Bien que cela leur soit souvent contesté ou qu'ils le récusent parfois eux-mêmes, les architectes portent une grande responsabilité dans les projets d'habitations collectives. Je pense donc qu'il faut s'adresser à chacun des acteurs du projet avec un vocabulaire compréhensible et séduisant mais sans complaisance. L'architecture ne peut se faire sans un peu d'audace, beaucoup d'énergie et une confiance réciproque. Il ne faut pas oublier que les lieux habités se gravent dans notre mémoire, construisent notre présent et nous projettent vers l'avenir.*

## Un cadre de vie privilégié

Les futurs résidents du Parc de la Théoulière bénéficieront de la qualité de vie de la ville de Mandelieu-La Napoule qui met tout en œuvre pour le bien-être de ses résidents.

Situé à quelques minutes du centre ville, le Parc de la Théoulière bénéficie de tous les avantages de la commune : école maternelle, crèche, commerces de proximité et centre de loisirs où tout est prévu pour l'accueil des enfants en dehors des temps scolaires. Un peu plus loin, une galerie commerciale propose une large palette de commerces.

Enfin, ce quartier offre calme et sérénité grâce à un voisinage tranquille et un cadre naturel de verdure.

## Le Parc de la Théoulière en chiffres

### Projet

Surface développée	5 031 m <sup>2</sup> (SHON)
Surface du terrain	11 476 m <sup>2</sup>
Livraison	2 <sup>ème</sup> trimestre 2012

### Logements

Surface totale habitable	4 250 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	56 (répartis sur 6 immeubles)
Nombre de parkings	50 couverts et 42 en extérieur
Etages	R+4

### Travaux sur les logements

Entreprise générale	Société nouvelle Vigna
Montant des travaux	5 950 000 euros H.T
Durée du chantier	18 mois
Compagnons mobilisés au plus fort du chantier	40 personnes quotidiennement

### Acteurs du projet

Maître d'ouvrage	Constructa Promotion
Architecte	Agence «Situsavais»
Partenaires financiers	SOCFIM
Acquéreur	Foncière Logement

# Le Parc de la Théoulière, un programme inscrit dans «l'Agenda 21» de Mandelieu-La Napoule

## «L'Agenda 21», un programme d'actions pour le 21<sup>ème</sup> siècle...

Sans relâche, Mandelieu-La Napoule défend sa « qualité de vie ».

Aujourd'hui, l'application de «l'Agenda 21» élaboré par l'équipe municipale, constitue une nouvelle façon de concevoir et de vivre le quotidien.



Ce programme, **véritable plan d'actions pour le 21<sup>ème</sup> siècle, a comme principal objectif de bâtir une cité attachée à la préservation de son cadre de vie et au développement durable.** Il vise à identifier et à mettre en œuvre des actions concrètes qui contribuent au respect de l'environnement.

## Un cadre de vie à préserver ensemble

Avec 2200 hectares protégés, soit 70% du territoire et ses 310 hectares d'espaces verts, ses 5 parcs naturels, ses 1 300 hectares de forêts et ses 3 km de littoral, Mandelieu-La Napoule, commune aux espaces naturels exceptionnels, se doit d'être exemplaire en matière de développement durable.

Agir au quotidien dans le domaine de la propreté, du cadre de vie, de la qualité des eaux, de l'énergie, du logement, de l'urbanisme, constitue la priorité de la municipalité pour installer définitivement la commune dans un véritable développement durable.

«L'Agenda 21», élaboré dans la concertation citoyenne, est **l'outil essentiel destiné à rassembler les énergies pour arriver à cet ultime but.**



Depuis son lancement, la municipalité a réalisé un certain nombre d'actions, parmi lesquelles :

- **Le «Parcours Découverte »** de la forêt du Grand Duc : inauguré le 5 juin dernier dans le cadre de la Journée Mondiale de l'Environnement, c'est une des actions phares de «L'Agenda 21» car elle met en valeur la remarquable biodiversité de la ville.

- **La Brigade Verte** : les interventions contre les incivilités liées à la propreté et la réduction des pollutions visuelles sont remarquables sur le terrain et les effets sur le cadre de vie, réels.

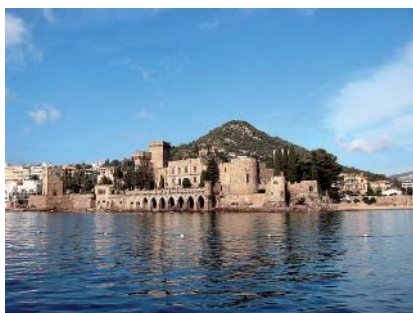
## **Le Parc de la Théoulière, une réalisation dans la ligne de «L'Agenda 21»**

La livraison prochaine de ce programme de 56 logements s'inscrit parfaitement dans «L'Agenda 21» à travers sa conception (intégration au site, préservation de l'environnement naturel existant) et sa destination (logements à loyers plafonnés pour des résidents actifs).

Il apporte une réponse efficace pour les jeunes actifs qui, depuis 5 ans, sont de plus en plus nombreux à Mandelieu-La Napoule et qui rencontrent des difficultés à trouver des logements à des loyers abordables.

Ainsi, de telles offres de logements sont un facteur de développement de l'économie locale, les entreprises étant plus enclines à s'installer sur le territoire si elles savent que leurs salariés trouveront à se loger.

# Mandelieu-La Napoule



- 22 000 habitants
- 60% de plus de 60 ans
- 40 % de jeunes actifs
- 70% du territoire en site préservé (non urbanisé)
- Site : [www.mandelieu.fr](http://www.mandelieu.fr)

## Foncière Logement, partenaire de Mandelieu-La Napoule

La région PACA est un territoire dynamique où la demande locative de la part des actifs reste soutenue, et où Foncière Logement intervient et s'implique depuis sa création.

Ainsi, à ce jour Foncière Logement a pris livraison de plus de 3 000 logements sur la région PACA, qui constitue le deuxième territoire d'intervention de Foncière Logement après l'Île de France. Bien entendu, le département des Alpes-Maritimes est un des départements les plus prisés par les actifs en quête de logements et c'est donc avec intérêt et enthousiasme que Foncière Logement a étudié la proposition d'acquisition du programme du Parc de la Théoulière, faite par Constructa sur la commune de Mandelieu-La Napoule.

Dans le cadre de son activité de développement immobilier, **Le Parc de la Théoulière est la troisième opération acquise par Foncière Logement sur la commune de Mandelieu-La Napoule.**

À la livraison du Parc de la Théoulière, les 56 logements viendront en effet compléter le parc locatif de Foncière Logement sur la commune, qui, à cette date, comptera 115 logements.

Cette résidence permettra de proposer à la location des logements locatifs de qualité qui répondent à la demande émanant aussi bien de jeunes actifs que de familles.

Ainsi, au printemps 2012, après plusieurs mois de travaux, **le Parc de la Théoulière accueillera de jeunes actifs et des familles d'actifs qui se seront portés candidats auprès de leur collecteur du réseau Action Logement.**



Cet immeuble sera un exemple de réalisation puisqu'il permet d'apporter une réponse locale adaptée aux besoins des salariés actifs pour se loger, dans des conditions de loyers attractifs. Ces logements sont en effet loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'État, en respectant la règle des trois tiers\*. En outre, ils sont pris en compte dans le calcul des quotas de logements sociaux définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Les salariés intéressés par ce programme devront se rapprocher du Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) sélectionné par leur entreprise, organisme collecteur en charge de la location des appartements.

Enfin, il faut souligner que la réussite de ce programme de Mandelieu-La Napoule est aussi directement liée à la forte implication et à la volonté des acteurs locaux (élus, services de l'Etat, collecteurs du réseau Action Logement...) en matière de logement.

\* **Règle des 3 tiers** : 1/3 des ménages ne dépassant pas 60% du plafond de ressources des logements sociaux (PLUS), 1/3 des ménages entre 60% et 100% du plafond de ressources des logements sociaux et 1/3 des ménages au-delà des plafonds sociaux, dans la limite de 130% de ces plafonds.

## Entretiens avec...

### **Marc Pietri, Président de Constructa**



«Le Parc de la Théoulière représente une opération exemplaire sur les Alpes-Maritimes : un ensemble de 56 logements, à destination des actifs de la région, avec des plans, des surfaces et des prestations de grand confort, un habitat familial dans un cadre exceptionnel, à des prix enfin abordables.

C'est l'aboutissement d'un travail commun avec la ville, les architectes, le vendeur du terrain et la Foncière Logement. Cela prouve, une fois de plus, que le logement est l'affaire de tous et que pour aboutir à des prix raisonnables, il faut construire ensemble».

### **Henri Leroy, Maire de Mandelieu-La Napoule**



«En matière de politique de logements, nous sommes très attentifs à l'ensemble des demandes de nos concitoyens. Afin d'apporter la meilleure réponse possible à nos administrés, nous avons choisi de mener, à Mandelieu-La Napoule, une politique de PLS, dans le cadre de la loi SRU.

Les PLS s'adressent à des gens qui travaillent, qui ont des revenus modestes, et qui, pourtant ont un vrai besoin de se loger en proximité de leur lieu de travail. Notre objectif est de répondre à cette attente, en nous appuyant sur des dispositifs qui tiennent compte de ces contraintes.

Avec le Parc de la Théoulière, une opération réalisée en étroite collaboration avec Constructa, la commune de Mandelieu-la Napoule disposera de 56 logements réservés à des actifs de type PLS. Ces logements seront gérés par la Foncière Logement, un gestionnaire avec lequel nous entretenons des relations constructives et durables. Je crois très sincèrement que le Parc de la Théoulière est une très belle opération pour les actifs de Mandelieu-La Napoule».

## CONSTRUCTA, une véritable expertise du logement aidé

L'accession sociale à la propriété et la production de logements à prix accessibles à tous est une préoccupation et une conviction du groupe Constructa depuis plus de 20 ans.

Dès les années 80, Constructa, à travers sa marque dédiée Propria, a conçu une méthode de commercialisation et d'accompagnement à l'accession à la propriété de locataires de logements sociaux, pour le compte de bailleurs sociaux.

Depuis 2005, la mise en place d'un partenariat avec de grandes institutions a permis à Constructa de produire une offre de logements à prix maîtrisés, en adéquation avec les pouvoirs d'achats locaux. Ainsi, le groupe possède une véritable expertise en la matière. Cette expertise s'appuie sur 4 composantes structurantes :

- Proposer en accession à la propriété, des appartements à des prix accessibles au plus grand nombre et, en particulier, à la clientèle locale ;
- Offrir une qualité architecturale tout en maîtrisant les coûts de construction ;
- Adopter une démarche partenariale renforcée avec les collectivités territoriales concernées et un ancrage local fort ;
- Respecter une démarche citoyenne et responsable avec le financement systématique d'actions à caractère social, culturel, éducatif, artistique ou environnemental.

Aujourd'hui, avec le renforcement des aides à l'accession (Prêt à taux zéro +), le concept de Propria est plus que jamais d'actualité. Depuis 2009, Constructa a établi un partenariat avec le Crédit Foncier portant sur l'accompagnement des clients primo-accédants dans leur démarche de financement.

**C'est en s'appuyant sur cette expertise que Constructa a réalisé l'opération du Parc de la Théoulière, une opération destinée à proposer aux jeunes actifs, un produit de qualité inscrit dans son contexte local. Le Parc de la Théoulière est le premier programme de ce type réalisé par Constructa Promotion sur la Côte d'Azur. Conscient du besoin et du potentiel que cette région présente, le Groupe compte mettre à profit son expertise sur de nouveaux projets.**



## Quelques exemples de réalisation Constructa, sous la marque Propria :



«**Résidence Sully**» à Mantes-la-Jolie (78) : 58 logements collectifs, du studio au 5 pièces, à partir de 2 023 euros/m<sup>2</sup>.

«**Résidence Michel Ricard**» à Mantes-la-Jolie (78) : 61 logements collectifs, du studio au 4 pièces, à partir de 2 280 euros/ m<sup>2</sup>.



«**Le Village**» à Marseille : 152 logements en 2 immeubles, du studio au T5, à partir de 2 000 euros/ m<sup>2</sup>.



Le «**Domaine du Val**» au Val-de-Reuil (27) : 130 logements collectifs du 2 au 4 pièces, à partir de 1 794 euros/m<sup>2</sup>.



«**Les Terrasses Saint-Martin**» : 94 logements, du studio au T5, à partir de 2 750 euros/ m<sup>2</sup> et «**Carré Majorelle**» : 53 logements, du T1 au T5, à partir de 2 800 euros/ m<sup>2</sup>. Programmes réalisés à Montélimar (26), dans le cadre de la requalification des casernes militaires et du développement du quartier Saint-Martin.



**La Seyne-sur-Mer** : Projet immobilier mixte de réaménagement complet du site des chantiers navals : ensemble résidentiel (270 logements au total, du studio au T4-T5, à partir de 3 500 euros/ m<sup>2</sup>) au sein d'un projet intégrant des bureaux, des hôtels, des commerces et une résidence de service.

Dans tous ces projets, Constructa s'est positionné comme partenaire des collectivités et des acteurs de ces développements urbains, avec la volonté de favoriser le «construire ensemble».

## CONSTRUCTA, 25 ans de réussite sur la Côte d'Azur

Le Groupe Constructa fête cette année ses 25 ans d'expertise et de succès sur la Côte d'Azur.

Son implantation a été initiée par l'activité de la filiale Constructa Vente pour commercialiser des logements de standing pour le compte de promoteurs tiers, comme «Les Grimaldines» à Port-Grimaud (350 logements).



Les Grimaldines

Sa parfaite connaissance des marchés, la motivation de ses équipes expertes et sa maîtrise des différents canaux de distribution lui ont permis de fidéliser au fil du temps des partenariats efficaces avec de nombreux clients :

- **Des promoteurs nationaux importants** tels que Eiffage Immobilier, Vinci Immobilier, Sogeprom, Ogic ou Gambetta,
- **Des fonds étrangers puissants** comme Morgan Stanley ou Lanebridge
- **Des promoteurs régionaux réputés** pour la qualité de leur programme tels que Batim ou Gestion Marceau

Constructa a rapidement étendu son champ d'intervention au travers de sa filiale Constructa Promotion, qui depuis dix ans, réalise sur la Côte d'Azur, des projets hauts et très hauts de gamme, de très belles réhabilitations de bâtiments anciens reconvertis en immeubles de logements et des programmes en accession. Au-delà de sa production de logements, Constructa Promotion assure de multiples missions de maîtrise d'ouvrage déléguée dans l'hôtellerie et l'immobilier d'entreprise.



Beaulieu-sur-Mer

**Avec le Parc de la Théoulière à Mandelieu-La Napoule, Constructa Promotion réalise sa première opération de logement social dans les Alpes-Maritimes en tant que promoteur, en s'appuyant sur l'expertise du Groupe au plan national dans ce domaine.**

## **1** Quelques programmes emblématiques de Constructa sur la Côte d'Azur

Constructa, à travers son savoir-faire en matière de promotion et de commercialisation, est intervenu sur de multiples projets dans cette région où ses filiales Constructa Vente et Constructa Promotion travaillent en synergie.

Ce sont notamment, les programmes :

- «Cannes Marina» à Mandelieu-La Napoule : Commercialisation de 600 logements
- «Cannes Grand-Parc» à Cannes : Commercialisation de 400 logements
- «Riviera Golf» à Mandelieu-La Napoule : Commercialisation de 350 logements
- «Vaugrenier Présidence» à Villeneuve-Loubet : Commercialisation de 450 logements
- «Les Cascades» à Grasse : Réalisation et commercialisation de 135 logements
- «Le Victoria» à Beaulieu-sur-Mer : reconversion de l'hôtel «belle époque» en 30 logements de standing et commercialisation
- Hôtel Carlton à Cannes : Mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour des travaux de réhabilitation, rénovation et extension

## **1** L'actualité du Groupe dans les Alpes-Maritimes et l'est du Var

Constructa, à travers ses filiales Constructa Vente et Constructa Promotion, propose actuellement plusieurs programmes de qualité sur la Côte d'Azur.

### → Constructa Vente commercialise

- «**Le Parc Blanche de Castille**» à Nice Mont-Boron (60 appartements haut de gamme). Livré fin 2010. Commercialisation en cours (17 lots restants). Promoteur : Gestion Marceau.

- «**Les Allées Grenadines**» à Antibes (73 appartements). Livraison prévue fin 2012. Commercialisé à 100%. Promoteur : Groupe Gambetta.

- «**Promenade Gambetta**» à Nice (61 appartements). Succès commercial (6 lots restants). Livraison 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. Promoteur : Eiffage Immobilier.



Le Parc Blanche de Castille

### → Constructa Promotion réalise

- «**Le Carlton Riviera**» à Cannes (78 appartements, 184 m<sup>2</sup> de commerces et 358 m<sup>2</sup> de bureaux). Livraison janvier 2011. Commercialisé à 100%.

- «**Le Domaine de la Tour**» à Plan de la Tour (16 villas individuelles). Livré à l'été 2010. Dernières opportunités : 3 lots.

- «**Estérel Bay**» à Théoule-sur-Mer (113 logements sur 8 bâtiments, 240 parkings et 3 piscines). Livraison fin janvier 2011. Commercialisé à hauteur de 50%.

- «**L'Ermitage du Riou**» à Mandelieu-La Napoule (réhabilitation d'un hôtel avec extension, soit 85 chambres au final). Livraison de la partie réhabilitée en septembre 2011, livraison de l'extension en 2013.



Le Carlton Riviera

Le Groupe travaille également **sur 10 nouveaux projets** dont un dans le Var et un programme emblématique à Cannes.

# Les acteurs du Parc de la Théoulière



## Un groupe indépendant de services immobiliers

CONSTRUCTA est un groupe de services immobiliers indépendant au capital essentiellement familial. Créé en 1965 et présidé par Marc Pietri depuis 1985, Constructa met son expertise à la disposition de clients privés, institutionnels et publics, autour de quatre métiers complémentaires :

- **Constructa Vente** : première centrale de vente indépendante française avec 1.500 logements vendus par an et plus de 50.000 depuis sa création, Constructa Vente commercialise des programmes immobiliers pour le compte de Constructa Promotion et de promoteurs tiers.
- **Constructa Asset Management** : cette structure gère 5,4 milliards d'euros d'actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés internationaux. Précurseur dans le développement de ce métier en France, Constructa Asset Management prend en charge l'asset, le property et le corporate management.
- **Constructa Promotion** : la filiale « Promotion » du groupe Constructa assure le montage et le développement d'opérations immobilières, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée. Via la marque Propria, Constructa Promotion intervient notamment dans les zones en forte rénovation urbaine pour répondre aux besoins en logements des primo-accédants.
- **Constructa Urban Systems** : cette filiale récemment créée a pour objet l'élaboration de projets urbanistiques complexes et de projets immobiliers de grande envergure. Constructa Urban Systems propose une approche globale aux problématiques des grands ensembles (centres commerciaux, immeubles de grande hauteur, etc.). Constructa Urban Systems assure la coordination de dizaines de corps de métiers et offre une vision prospective sur les grands enjeux urbanistiques de demain.

**Avec un effectif de près de 200 personnes, Constructa a réalisé un chiffre d'affaires de 380 millions d'euros en 2010.**

**Pour toute information : [www.constructa.fr](http://www.constructa.fr)**



## **Un projet de ville « durable » qui nous concerne tous**

Aujourd'hui, la municipalité est en première ligne pour garantir un «mieux vivre ensemble» au cœur de la ville et des quartiers qui la composent.

L'objectif prioritaire d'Henri Leroy et de son équipe est de placer les citoyens au centre de la démocratie locale. Que ce soit pour l'amélioration constante de leur cadre de vie ou pour choisir les grands axes et projets municipaux, les Mandolociens-Napoulois sont concertés pour participer activement aux décisions qui engagent leur avenir.

La volonté du Maire est d'inviter ses administrés à devenir des citoyens responsables, soucieux de l'environnement et de l'avenir des enfants : «Il nous faut poursuivre nos efforts en restant solidaires, en respectant nos espaces publics ou encore en utilisant des modes de déplacements moins polluants. Notre commune entend participer pleinement à cette évolution, en étant à la pointe des initiatives durables».

Pour ces démarches, la ville (la seule dans les Alpes-Maritimes), a été récompensée par l'obtention de la MARIANNE D'OR du Développement Durable pour la dimension participative de son plan d'actions «L'Agenda 21».

« Cette distinction est surtout celle des Mandolociens-Napoulois qui ont élaboré ce plan d'actions pour une ville durable et responsable ».

## **Comment ?**

- **En développant une politique d'aménagement du territoire maîtrisée et durable**, qui concilie préservation du cadre de vie et logements accessibles aux jeunes actifs de plus en plus nombreux dans la commune.
- **En favorisant la rénovation et les constructions nouvelles** dans le respect d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), pour agir ensemble pour une ville au développement responsable et durable.
- **En intégrant la dimension du développement durable dans le cadre du «Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Aménagements Publics»** et en renforçant le dispositif municipal de solidarité. L'objectif majeur est d'ouvrir davantage les espaces publics aux personnes handicapées pour mieux les accompagner dans leur quotidien.

## **Pour « mieux vivre ensemble »**

Pour agir efficacement, il faut savoir écouter et comprendre les besoins de ses concitoyens. Depuis 1995, la ville a mis en place un dispositif de démocratie participative qui donne directement la parole aux citoyens sur les thématiques qui touchent leur vie quotidienne. Ces tournées de quartiers, en présence d'élus référents, symbolisent véritablement ce dialogue direct que la municipalité a instauré.



De plus, le sondage, effectué tous les trois ans auprès des concitoyens, permet à l'équipe municipale de mieux connaître leurs attentes et d'agir en conséquence.

Le site Internet [www.mandelieu.fr](http://www.mandelieu.fr) avec sa rubrique « Le Maire vous répond », véritable outil de dialogue interactif, permet une plus grande réactivité des services municipaux. Aujourd'hui, ce dispositif enrichit et éclaire les décisions des élus. Les résultats sont un gain de pertinence et d'efficacité et une orientation des services publics au plus près des attentes des citoyens.

### **I Pour préparer un avenir durable**

La prochaine restructuration du centre-ville et l'élaboration de «l'Agenda 21» sont les exemples phares d'une formidable mobilisation citoyenne autour de grands projets communaux choisis par les concitoyens.

Pour Henri Leroy, Maire de Mandelieu «J'ai souhaité que les projets communaux soient le fruit d'une large concertation pour que chacune et chacun puisse apporter son avis et son expérience car les enjeux sont importants. Tel est le credo de notre municipalité qui se mobilise pour aller à la rencontre des habitants et ainsi débattre des thématiques essentielles concernant leur avenir».

**Préparer l'avenir de nos enfants, protéger notre environnement et vivre autrement notre ville, c'est l'affaire de tous et chacun doit y être associé.**

**Pour toute information : [www.mandelieu.fr](http://www.mandelieu.fr)**

#### **Contact presse**

Tiphaine Duforest - Tél : 04 89 87 52 10 - Mail : [t.duforest@mairie-mandelieu.fr](mailto:t.duforest@mairie-mandelieu.fr)

## **Foncière Logement, acteur de la mixité sociale**

Partenaire clé des collectivités locales, Foncière Logement poursuit une mission d'intérêt général : diversifier l'habitat dans les secteurs en cours de rénovation et investir dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. Elle contribue ainsi à **la mixité sociale des villes et des quartiers**.

Elle concentre prioritairement son intervention dans les quartiers ANRU en y développant une offre de logements à loyers libres et investit également dans des programmes de logements conventionnés dans toute la France.

Foncière Logement place la qualité au cœur de chacune de ses opérations. À toutes les étapes, les critères les plus rigoureux sont exigés. Cela concerne aussi bien les surfaces d'habitation (équipements, volumes, normes...) que l'impact architectural, esthétique, économique et environnemental.

Outil privilégié de la politique d'Action Logement, elle a pour objectif de faciliter l'accès au logement aux salariés des entreprises. Le patrimoine constitué, transféré à terme gratuitement aux caisses de retraites complémentaires du secteur privé (AGIRC-ARRCO), vise à optimiser le financement des régimes de retraite.

Foncière Logement est une association régie par la loi de 1901, gérée paritairement par un conseil d'administration issu des organisations employeurs (MEDEF-CGPME) et salariales (CFDT-FO-CGT-CFE-CGC). Elle est aujourd'hui présidée par Bruno Lucas.

## **Foncière Logement en bref**

Depuis l'origine, ce sont 6,3 milliards d'euros qui ont été investis pour plus de 27 000 logements répartis dans toutes les régions françaises.

**Pour toute information : [www.foncierelogement.com](http://www.foncierelogement.com)**

### **Contact presse**

Odile Faussemagne - Tél : 06 80 43 75 01 - Mail : ofc2@wanadoo.fr

### **La Socfim (Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier),**

créée à l'initiative des Caisses d'Épargne, accompagne depuis 1993 les Professionnels de l'immobilier dans le financement de leurs opérations (promotion, lotissement, découpes d'immeubles résidentiels, investissements et financement d'actifs).

Elle intervient, aux côtés des Caisses d'Épargne, sur l'ensemble du territoire (50 % Ile-de-France, 50 % reste France).

Elle finance actuellement plus de 300 opérations actives, représentant 14 700 logements et plus de 300 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise.

Elle se situe parmi les premiers intervenants de la place sur ce métier et finance 30 des 40 premiers promoteurs français avec un encours géré de plus de 1,8 Md€

### **Nos métiers**

- Crédits à la promotion (terrain, accompagnement, garanties financières, cautions)
- Crédits marchands de biens (découpe, restructuration)
- Financement d'actifs immobiliers (moyen et long terme)
- Participations dans les SCI
- Crédits de trésorerie affectés ou corporate
- Financement du développement des sociétés de promotion (croissance externe, LBO, associations, transmission)
- Syndication

### **Nos principaux clients**

Adi	Cogedim	Les Nouveaux Constructeurs
Affine	Constructa	Les résidences Dominium
Akerys	Eiffage Immobilier	Nexity
Altaréa	Espacil	Ogic
Art Promotion	Fonta	Palm
Atland	Groupe Ellul	Panhard développement
Bouygues Immobilier	Groupe Gambetta	Pitch Promotion
Bouwfonds Marignan	Groupe Pierre & Vacances	Pichet
Brémond	Icade Capri	Progéral
Coffim	Kaufman&Broad	



## **L'agence «Situsavais» Architectes est implantée à Biot et à Paris.**

André Fournier et Michel Mazuet, dirigeants de l'agence, veulent «concilier l'innovation et la tradition, la tolérance et la rigueur, la raison et le sentiment, la force et la douceur, le doute et la certitude afin que chaque projet s'élabore aux sources multiples de l'imagination et de la connaissance».

L'équipe, composée de 14 collaborateurs dont 12 architectes, a été constituée à partir d'une dynamique de talents nouveaux et d'acquis expérimentés.

Les réalisations de l'agence sont dispersées à travers toute la France dont les plus emblématiques sont le **centre de vacances d'Agecroft** à la Napoule, **les logements collectifs rue Ramus** à Paris et **la salle polyvalente** à Lagny-sur-Marne.

Michel Mazuet, architecte DPLG, responsable de l'agence de Biot, est l'architecte du Parc de la Théoulière.



Centre de vacances d'Agecroft



La salle polyvalente à Lagny-sur-Marne

**Pour toute information : [www.situsavais.com](http://www.situsavais.com)**

### **I** Qui peut en bénéficier ?

Les personnes physiques, organismes HLM, SEM, associations, collectivités locales, promoteurs privés et la Foncière Logement.

### **I** A qui s'adresse-t-il ?

Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse à tout investisseur qui réalise une opération locative à loyer plafonné.

### **I** Quel est son objet ?

C'est un prêt aidé, destiné à financer des logements correspondants à des niveaux de loyers inférieurs aux loyers de marchés dans des zones à marché locatif tendu. Le niveau de loyers PLS est plafonné. Les logements sont maintenus à la location pendant une durée allant de 15 à 30 ans.

### **I** Que peut-il notamment financer ?

- L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements neufs à usage locatif et suivie de la construction de ces logements ;
- La construction de logements à usage locatif, de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;
- L'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ;
- L'acquisition de logements à usage locatif dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

### **I** Quelles sont les cibles de locataires ?

Les logements PLS sont réservés à des ménages sous plafond de ressources, dans le cadre de leur résidence principale.

**En Côte d'Azur, les plafonds de ressources applicables au 1er janvier 2011 sont les suivants :**

Nb de personnes composant le foyer	Plafond de ressources*
1 personne	24 993 €
2 personnes	33 375 €
3 personnes	40 136 €
4 personnes	48 454 €
5 personnes	57 000 €
6 personnes	64 238 €
pers sup.	7 166 €

\* : le niveau de ressources est apprécié par rapport au revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année (N-2) de la signature du bail.

**Dans le cas du Parc de la Théoulière, le plafonnement des loyers qui s'applique à ce type d'opération n'a pas encore été publié pour 2011.** A titre d'exemple, en 2010 celui-ci était défini à un niveau de 9,52 euros/m<sup>2</sup> de surface utile hors parking. Les loyers qui seront appliqués à la livraison du programme devront obligatoirement être fixés en dessous du plafond fixé pour l'année en cours. Pour l'heure, les loyers qui seront proposés au Parc de la Théoulière ne sont pas encore communiqués.

## Contacts Presse

**Charlotte Bonnel-Vincent**

Port : 06 11 974 993

Tel : 04 91 33 24 51

Email : [charlottevincent.rp@orange.fr](mailto:charlottevincent.rp@orange.fr)

**Groupe Constructa**

Direction de la Communication

Laetitia Barbera

Tel : 01 53 42 46 87

Fax : 01 56 59 64 13

Email : [lbarbera@constructa.fr](mailto:lbarbera@constructa.fr)

[www.constructa.fr](http://www.constructa.fr)

