

Résidence seniors « Jean Jaurès »

La Ville de Saint-Vallier a sollicité l'EPORA pour restructurer un îlot urbain situé dans le quartier Jean Jaurès.

Drôme Aménagement Habitat a été désigné par la Commune pour réaliser des logements locatifs sociaux sur la partie située en cœur d'îlot de l'emprise libérée. La partie située le long de la rue Jean Jaurès est réservée à la construction d'un programme de logements en accession à la propriété.

Le programme de DAH comprend majoritairement des logements de petite taille destinés aux personnes âgées et quelques maisons. En effet, le parc de logement du centre-ville vieillit et ne correspond plus aux attentes de la population.

La Ville souhaite le renouveler afin de l'adapter au public désirant s'installer dans le centre à proximité des services existants, notamment les personnes âgées qui sont nombreuses sur la Commune.

La réalisation du programme a été confiée à l'équipe d'architectes AACS (M. SOUVIGNET 38 - SABLONS) et a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La résidence s'organise autour d'un jardin central qui fait la jonction entre la partie haute du terrain et la rue Jean Jaurès et un magnolia a été préservé et agrémentera l'espace commun au nord de l'immeuble.



La résidence de Drôme Aménagement Habitat comprend :

- 20 logements adaptés aux personnes âgées 16 T2 et 4 T3 ;
- 3 maisons 1 T3 et 2 T4 ;
- des garages en sous-sol desservi depuis la rue Jean Jaurès et des places de stationnement desservies depuis la rue des Remparts.

Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements collectifs :

- les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et desservis par ascenseur ;
- les logements bénéficient d'un ensoleillement optimal notamment l'hiver grâce aux balcons orientés Sud et sont traversants afin de ventiler l'été ;
- les logements sont desservis par une coursive, lieu de convivialité ;
- les maisons d'architecture contemporaine sont organisées en duplex, avec jardin et terrasse couverte orientée au Sud et cellier extérieur.



Les financements utilisés seront les suivants : 15 logements en PLUS et 8 logements en PLAI. La moitié des logements de l'opération bénéficieront du label «Cœur de village - cœur de quartier» du Conseil départemental.

Afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans une démarche de développement durable, Drôme Aménagement Habitat a souhaité que ce projet bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Isolation thermique extérieure des façades de 14 cm ;
- ◆ Performances thermiques supérieures à la RT 2012 : -10% pour le collectif, - 20% pour les maisons ;
- ◆ Label Cerqual NF Habitat ;
- ◆ Chaudière collective au gaz de ville pour les logements collectifs, chaudières individuelles pour les maisons ;
- ◆ Pour les maisons : panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousser ;
- ◆ Utilisation de matériaux à caractère environnemental : Menuiseries extérieures Bois et peinture Écolabel.

23 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

15 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)








11 T2	60 m ²	368 €/mois
2 T3	80 m ²	489 €/mois
2 T4	106 m ²	651 €/mois

8 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

5 T2	63,02 m ²	344 €/mois
3 T3	74 m ²	407 €/mois

PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit (Montant TTC)

 Subvention ETAT (0,8%)	28 213 €
 Subvention Conseil départemental dont appui spécifique, cœur de village, EPCI (5,3%)	180 900 €
 Subvention AGIRC ARRCO (0,7%)	24 000 €
 Subvention C.C. Porte de Drôme Ardèche (1,4%)	46 000 €
 Prêt Action Logement (0,3%)	10 000 €
 Prêt CDC (70,3%)	2 378 112 €
 Fonds propres (21,2%)	716 543 €
Coût total de l'opération	1 156 631 €
Coût par logement	105 148 €

MAÎTRISE D'OUVRAGE

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

MAÎTRES D'ŒUVRE

Architecte	Atelier Architecture Christophe Souvignet	SABLONS (38)
BET Economie	DICOBAT	ST-PÉRAY (07)
BET Structure	MATHIEU	VALENCE
BET Fluides	COSTE	VALENCE
CONTRÔLE TECHNIQUE	SOCOTEC	VALENCE
COORDONNATEUR SPS	DESLYPPER	MERCUROL

ENTREPRISES

Terrassements / VRD / Déconstructions / Enrobés	SARL DSN TPL	ST-ROMAIN-D'AY (07)
Gros œuvre	MALOSSE	VALENCE
Isolation thermique par l'extérieur	SUN FACADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Charpente bois / Couverture / Bardage	RHÔNE-ALPES CHARPENTE	ST-PAUL-LÈS ROMANS
Étanchéité	4G ÉTANCHÉITÉ	PIERRELATTE
Menuiseries extérieures bois	DORNE	VALENCE
Menuiseries intérieures bois	ZANCANARO	CHARMES-SUR-RHÔNE (07)
Serrurerie / Portes de garages	EBS	CHABEUIL
Ascenseur	SCHINDLER	VALENCE
Revêtements de sols souples	GANON	VALENCE
Carrelages / Faïences	CRG CARRELAGES	AUBENAS (07)
Doublages / Cloisons / Peinture / Plafonds	THEROND PLAFOND	VALENCE
Électricité / Courants faibles	MARGIRIER	ÉRÔME
Plomberie / Chauffage / VMC	SALLEE	VALENCE