Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

COMMUNE DE ST-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX
Agence Drôme Provençale

PROGRAMME *Îlot Juiverie*

La Ville de Saint Paul Trois Châteaux a sollicité Drôme Aménagement Habitat pour restructurer un îlot urbain situé au cœur du centre ancien, entre la rue Juiverie et la rue du Serf.

L'îlot est composé d'un ensemble d'immeubles datant du XV° au XIX° siècle.

Dans un premier temps la commune a confié au CAUE une étude d'aide à la programmation pour l'ensemble de l'îlot. Cette étude a permis de préciser les potentialités du site et de définir la vocation des différents éléments du patrimoine :
- la Maison Adhémar de Castellane de Moissac : patrimoine à vocation publique,
- les autres parcelles situées rue Juiverie ou rue du Serf à vocation d'habitat.

Drôme Aménagement Habitat a ensuite missionné M. Francou, Architecte du patrimoine, pour une étude patrimoniale, pour établir un diagnostic et examiner la faisabilité technique et financière d'un programme de restauration ou de rénovation de logements sur ces parcelles. Cette étude a été menée sous l'égide du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Enfin, Drôme Aménagement Habitat a confié la maîtrise d'œuvre du projet de restauration et de rénovation des bâtiments situés rue du Serf, à Daniel Fanzutti, architecte installé à Avignon.

Le programme de Drôme Aménagement Habitat comprend :

- 5 logements qui seront aménagés dans la partie restaurées: 1 T2 , 4 T3 ;
- 8 logements qui seront construits : 3 T2, 5 T3.

Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité architecturale du projet :

13 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

9 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

2 T2	50 m²	305 €/mois
7 T3	64 m²	394 €/mois

4 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

2 T2	51 m²	280 €/mois
2 T3	62 m²	348 €/mois

© Architecte : Daniel Fanzutti

Vue en cœur d'îlot

- mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et historique en place ;
- en cœur d'îlot, les éléments bâtis seront démolis pour amener l'éclairement naturel aux logements, aménager des jardins/patios privatifs ou des balcons en étages.

Les financements utilisés pour les 13 logements sont les suivants : 9 logements en PLUS et 4 logements en PLAI.
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 :

✦ Pour la partie neuve et la partie restaurée, performance thermique RT2012 ;
✦ Chaudières individuelles au gaz de ville pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
✦ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousseur ;
✦ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois, isolant en ouate de cellulose et peinture Ecolabel.

PLAN DE FINANCEMENT 8 logements neufs
TVA à taux réduit à 10%
(Montant TTC)

Subvention Etat (1,3%)	14 600 €
Subvention Conseil départemental Dont appui Spécifique (5,8%)	66 000 €
Prêt Action Logement (2,6%)	30 000 €
Prêt CDC (62,7%)	711 316 €
Fonds propres (27,6%)	314 000 €
Coût total de l'opération	**1 135 916 €**
Coût par logement	141 990 €

PLAN DE FINANCEMENT 5 logements en acquis/améliorés- TVA à taux réduit à 10%
(Montant TTC)

Subvention Etat (1,9%)	19 200 €
Subvention Conseil départemental Dont appui Spécifique (5,3%)	55 000 €
Subvention Saint-Paul-Trois-Châteaux (26,2%)	270 054 €
Retour taxe aménagement (1,4%)	14 861 €
Prêt CDC (45,3%)	465 026 €
Fonds propres (19,9%)	205 000 €
Coût total de l'opération	**1 029 141 €**
Coût par logement	205 828 €

Coût global de l'opération : 2 165 057 €

Siège social - 11, avenue de la gare - BP 10250 Alixan - 26958 Valence cedex 9
Tél. : 04 75 81 78 00 - Fax : 04 75 81 78 01 - @ : www.dromeamenagementhabitat.fr - E-mail : contact@dromeamenagementhabitat.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

MAÎTRES D'ŒUVRE

Architecte	Daniel FANZUTTI Architecte	AVIGNON (84)
BET Économie / Structure / Fluides	CERTIB	VALENCE
OPC	COBAT	MONTÉLIMAR
Contrôle technique	QUALICONSULT	BOURG-LÈS-VALENCE
Coordonnateur SPS Mandataire - Phase conception	BR COORDINATION	BOLLÈNE (84)
Coordonnateur SPS Co-traitant - Phase réalisation	SPS CONSEILS	BEAUCAIRE (30)
Étude de sols	ECR ENVIRONNEMENT	CHASSIEU (69)

ENTREPRISES

Gros-œuvre	Entreprise SATRAS	LIVRON-SUR-DRÔME
Revêtements de façades	SUN FAÇADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Charpente / Couverture / Zinguerie	VR Construction Bois	LES TOURRETTES
Menuiseries extérieures et intérieures / Occultations	Pierre DORNE & FILS	VALENCE
Serrurerie	Entreprise TISSIER	MONTÉLIMAR
Faux Plafonds / Plâtrerie / Peinture	SARL PIOVESAN	MONTÉLIMAR
Revêtements de sols / Faïences	MULTISOLS	LABEGUDE (07)
Plomberie / Sanitaire / Chauffage / VMC	FOUREL	SAUZET
Électricité / Courants faibles	SARL SABATIER	LORIOL-SUR-DRÔME
VRD	DESMARAIS TP	LES GRANGES-GONTARDES

Conception - Réalisation : Direction Communication de Drôme Aménagement Habitat - 08 Février 2019 (Document non contractuel)