Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

COMMUNE DE ROMANS-SUR-ISERE
Agence Monts du Matin

# RÉSIDENCE *Pleine Fleur*

En accord avec la Ville, Drôme Aménagement Habitat a acquis un tènement afin de réaliser un programme de logements locatifs familiaux et pour personnes âgées. Accessible par la rue de la Tannerie (ex rue Thimonnier prolongée) et implanté au Sud de l'avenue Duchesne, le site correspond aux anciennes Tanneries Robert. Il a été acquis en partenariat avec l'Immobilière de la Vallée du Rhône et découpé en 2 parcelles constructibles : l'une pour un programme en accession, l'autre pour DAH.

Proche du centre-ville, le tènement est couvert par l'aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de Romans-sur-Isère. Les diverses contraintes du site ont amené l'équipe d'architectes BAM (Aubenas) à réfléchir à une organisation urbaine claire :

## 30 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

### 10 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

| | | |
|---|---|---|
| 4 T2 | 45 m² | 304 €/mois |
| 6 T3 | 68 m² | 409 €/mois |

### 6 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

| | | |
|---|---|---|
| 4 T2 | 45 m² | 274 €/mois |
| 2 T4 | 68 m² | 376 €/mois |

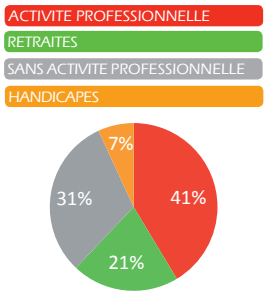
### Financement ANRU : 14 PLUS CD

| | | |
|---|---|---|
| 8 T2 | 45 m² | 299 €/mois |
| 6 T3 | 66 m² | 447 €/mois |

**Locaux CCAS** (au rdc) de **158 m²**

## COMPOSITION FAMILIALE

DAH loge au sein de la résidence 38 personnes :
30 adultes et 8 enfants/adolescents dont :
- ✦ 8 couples
- ✦ 12 personnes seules
- ✦ 2 familles monoparentales




- ✦ Un bâtiment collectif en R+4 sur la longueur de la rue pour créer un masque protégeant ainsi le cœur d'îlot du bruit et du vent de Nord ;
- ✦ Un alignement de maisons en duplex desservies par une rue piétonne à l'Ouest ;
- ✦ Un parking exclusivement en sous-sol et accessible directement depuis la rue, préservant ainsi le cœur d'îlot de la circulation automobile ;
- ✦ Un cœur d'îlot partagé entre jardins privatifs et espace commun.

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

- ✦ Les logements collectifs sont orientés Sud pour bénéficier de l'apport solaire passif notamment l'hiver et tous les logements sont traversants afin de permettre une bonne ventilation nocturne en été ;
- ✦ Les logements collectifs sont desservis par des coursives et par un ascenseur et sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- ✦ Les salles de bains sont éclairées naturellement ;
- ✦ Les maisons ont un jardin privatif et les logements en étage ont un balcon avec cellier ;

En rez-de-chaussée d'immeuble, 158 m² de locaux ont été vendus au CCAS de la ville de Romans-sur-Isère. Ce programme comprend au total 30 logements : un bâtiment collectif de 16 T2, 8 T3 et 6 maisons T3 duplex. Parmi les 30 logements, 14 logements sont financés dans le cadre de la convention ANRU, les 16 autres avec les financements

de droit commun. D'autre part 11 logements sont labellisés « Cœur de quartier » et financés par le Conseil départemental.
Afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans une démarche de développement durable, DAH a souhaité que ce projet bénéficie des prestations suivantes :

- ✦ Performances thermiques supérieures à la RT 2012 : - 36% pour les maisons et - 47% pour les logements ;
- ✦ Label Qualitel Effinergie + et QEB BBC + de la Région ;
- ✦ Isolation thermique extérieure des façades de 20 cm ;
- ✦ Chaudière collective au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- ✦ Préchauffage de l'eau chaude sanitaire par des capteurs solaires ;
- ✦ Logements équipés de matériels économes en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs... ;
- ✦ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture NF Environnement ou Ecolabel.

**PLAN DE FINANCEMENT - DROIT COMMUN - TVA à taux réduit - 5,5 %**
(Montant TTC)

| | |
|---|---|
| Subvention Etat (2,1%) | 45 726 € |
| Subvention Région dont apui Solaire (2,6%) | 56 535 € |
| Subvention Conseil départemental dont appui Spécifique - Cœur de village - Solaire (9,2%) | 197 117 € |
| Subvention C.A. Valence Romans Agglo (1,4%) | 30 000 € |
| Prêt Action Logement (3,7%) | 80 000 € |
| Prêt CDC (67,4%) | 1 451 957 € |
| Fonds propres (13,6%) | 293 187 € |
| **Coût total de l'opération** | **2 154 522 €** |
| Coût par logement | 134 658 € |

**PLAN DE FINANCEMENT - ANRU - TVA à taux réduit - 5,5 %**
(Montant TTC)

| | |
|---|---|
| Subvention ANRU (10,4%) | 186 480 € |
| Subvention Conseil départemental - Solaire (0,5%) | 9 677 € |
| Subvention commune (1,7%) | 29 890 € |
| Subvention C.A. Valence Romans Agglo (0,3%) | 5 430 € |
| Prêt Action Logement (3,3%) | 60 000 € |
| Prêt CDC (70,1%) | 1 258 570 € |
| Fonds propres (13,7%) | 247 048 € |
| **Coût total de l'opération** | **1 797 095 €** |
| Coût par logement | 128 364 € |

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 | BUREAU ARCHITECTURE MÉDITERRANÉE | VALENCE |
| BET Économie | DICOBAT | SAINT-PÉRAY (07) |
| BET Structure | BUREAU MATHIEU | VALENCE |
| BET Électricité - Fluides | ROSTAIN & COSTE | VALENCE |
| Paysagiste | ATELIER DU BOCAL | LYON (69) |
| Acousticien | BEAUDET ACOUSTIQUE | VALENCE |
| OPC | ASSOCIÉS RODET CONSEILS | LYON (69) |
| Contrôle Technique | SOCOTEC | VALENCE |
| Coordonnateur SPS | BUREAU VERITAS | VALENCE |

## ENTREPRISES

| | | |
|---|---|---|
| Terrassements généraux | SA BONNARDEL | BÉSAYES |
| Gros œuvre | SN BATIR 2020 | BOURG-DE-PÉAGE |
| Isolation par l'extérieur | SUN FACADES SARL | BOURG-LÈS-VALENCE |
| Étanchéité | MASSILIA SARL | LES PENNES-MIRABEAU (13) |
| Menuiseries extérieures / Occultations | ZANCANARO | CHARMES-SUR-RHÔNE (07) |
| Métallerie / Serrurerie | EBS SARL | CHABEUIL |
| Portes de garages | SARL POIROT | CLAVEYSON |
| Menuiseries intérieures bois | SARL Pierre DORNE & Fils | VALENCE |
| Doublages / Cloisons / Faux Plafonds / Peintures | LOPEZ PEINTURE | PIERRELATTE |
| Carrelages / Faïences | DHIEN SOLS | CHIRENS (38) |
| Ascenseurs | COPAS ASCENSEURS | GUILHERAND-GRANGES (07) |
| Électricité / Courants faibles / Courants forts | SABATIER Frères | LORIOL |
| Chauffage / Ventilation / Plomberie / Sanitaires | DUPONT SARL | BOURG-DE-PÉAGE |
| VRD | SARL CLAVEL & Fils | ROMANS-SUR-ISÈRE |
| Espaces Verts | LES JARDINS DE PROVENCE SARL | LE POUZIN (07) |

Conception - Réalisation : Direction Communication de Drôme Aménagement Habitat - 19 Mars 2018 (Document non contractuel)