

LES INTERVENANTS

ENTREPRISES POUR LA DÉMOLITION

Entreprises

Désamiantage	TBC	CHANOS-CURSON
Démolition	Rivasi BTP	LA BÂTIE-ROLLAND
Couverture-zinguerie	Tradi charpente	CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE

CONSTRUCTION 16 logements

Quartier Nocaze - Bâtiment R

Dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville, Drôme Aménagement Habitat a engagé un projet de renouvellement urbain sur le quartier Nocaze à Montélimar.



Situé à l'intersection des voies, au centre de la recomposition de l'entrée de quartier, le bâtiment Q qui était composé initialement de 40 logements en R+3, a été réhabilité avec une démolition partielle qui a déjà eu lieu (8 logements) et la construction de 16 logements.

Les 16 logements (8T2 et 8T3) en étage sont destinés à des personnes âgées, le rez-de-chaussée accueille une pharmacie et un local pour une profession paramédicale.

Les logements sont desservis par un ascenseur et sont agrémentés de balcons ou de loggias.

Les résidents disposent de places de stationnement.

Les financements utilisés sont les suivants : 10 PLUS et 6 PLAI.

Les 8 T2 bénéficient du label «Cœur de quartier» du Conseil Départemental.

Pour tous les logements, DAH a installé des bacs de douche de 90 cm. L'aménagement permettra de répondre aux orientations «cœur de quartier» à destination des personnes âgées.

Les accès aux logements sont indépendants des locaux du rez-de-chaussée.

Le projet bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Production d'eau chaude sanitaire avec chauffe-eau thermodynamique ;
- ◆ Chauffage raccordé sur réseau de chaleur du quartier ;
- ◆ Sanitaires adaptés et économes ;
- ◆ Ascenseur ;
- ◆ Construction en rez-de-chaussée d'une pharmacie de 200 m² et cabinet médical de 60 m².

16 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

10 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

4 T2	55 m ²	319 €/mois
6 T3	72 m ²	415 €/mois

6 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)








4 T2	54 m ²	281 €/mois
2 T3	71 m ²	370 €/mois

En cours d'attribution des logements (Déc. 2019)

PLAN DE FINANCEMENT DEMOLITION TVA à taux réduit 5,5% (Montant TTC)

Coût total de l'opération	142 000 €
Coût par logement	17 750 €

PLAN DE FINANCEMENT CONSTRUCTION TVA à taux réduit - 10 % (Montant TTC)

 Subvention Etat (2,3%)	43 200 €
 Subvention Conseil départemental Dont appui cœur de quartier (2,3%)	43 600 €
 Subvention AGIRC ARRCO (3,4)	64 000 €
 Subvention C.A. Montélimar Agglomération (1,8%)	32 585 €
 Prêt Action Logement (3,2%)	60 000 €
 Prêt CDC (66,7%)	1 251 574 €
 Fonds propres (20,4%)	383 201 €
Coût total de l'opération	1 809 915 €
Coût par logement	113 120 €

RÉHABILITATION 30 logements

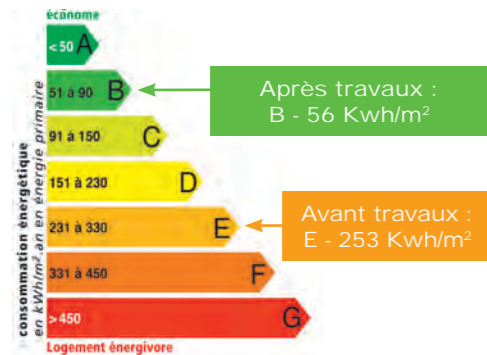
Quartier Nocaze - Bâtiment Q

Compte tenu des relogements opérés préalablement sur cet immeuble, il s'agit bien de restructurer entièrement des logements vides d'occupation et permettre une remise sur le marché locatif d'appartements de qualité neuve.

La prise en compte des usages actuels était inscrite dans le programme de travaux avec notamment l'agrandissement des espaces cuisine et salle de bain. Ces travaux se sont accompagnés également d'une modification de la typologie existante pour la rendre plus proche de la demande actuelle.

Le programme de travaux comprenait des interventions :

- de remise en état des logements,
- rénovation thermique de l'immeuble (isolation, ventilation, chauffage, menuiserie),
- résidentialisation des espaces extérieurs.



Economies attendues :
78 % sur le CHAUFFAGE

Réhabilitation du bâtiment :

- ◆ Isolation thermique extérieure 160 mm (finition enduite ou bardage suivant façades) ;
- ◆ Reprise descentes eaux pluviales et des soubassements
- ◆ Occultation des balcons par bardage rapporté ;
- ◆ Remplacement des menuiseries (dont acoustique sur voie ferrée) et occultation par volets roulants ;
- ◆ Isolation des combles et du sous-sol ;
- ◆ Rénovation complète de la VMC en basse consommation ;
- ◆ Remplacement chauffe-bain gaz par une production eau chaude sanitaire chauffe-eau thermodynamique ;
- ◆ Reprise éclairage des communs ;
- ◆ Travaux désenfumage réglementaire.



Réhabilitation des logements :

- ◆ Reprise de tous les sols en revêtement de sol vinyle ;
- ◆ Reprise de tous les murs/plafond en peinture ;
- ◆ Cloisonnement des gaines techniques ;
- ◆ Changement des menuiseries intérieures ;
- ◆ Changement de tous les appareils sanitaires (dont baignoire en douche) ;
- ◆ Changement de tous es WC et des meubles éviers
- ◆ Réfection complète de la distribution électrique du logement.

Réhabilitation des espaces extérieurs

- ◆ Création d'un nouvel accès sur la rue Langevin ;
- ◆ Création d'un parking dédié à chaque unité résidentielle.

Concernant la redéfinition des logements, 14 sont restructurés avec modification de typologie, 16 sont rénovés. Les travaux de réhabilitation de ces 30 logements restant sur le bâtiment Q ont débuté au 1er semestre 2017.

LES INTERVENANTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

Maitres d'œuvre et entreprises pour la RÉHABILITATION et la CONSTRUCTION

Maitres d'œuvre

Architecte mandataire	Cabinet Traversier	CHARMES-SUR-RHÔNE (07)
Architecte	Philippe RAULT	MONTÉLIER
BET Structure, économie & fluides	CERTIB	VALENCE
Contrôle technique	Bureau Veritas	VALENCE
Coordonnateur SPS	Bureau Veritas	VALENCE

Entreprises

Gros œuvre - Déconstruction - Fondations spéciales	BACONNIER BATIMENT	PRIVAS (07)
Revêtements de façades - ITE - Bardage décoratif	CHAUVIN	CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE
Étanchéité - Zinguerie	ECOBA	GUILHERAND-GRANGES (07)
Menuiseries extérieures	DORNE ET FILS	VALENCE
Menuiseries aluminium - Serrurerie	EBS	CHABEUIL
Menuiseries intérieures bois	BRELY MENUISERIE	MONTÉLIMAR
Faux-plafonds - Plâtrerie - Peintures	PIOVESAN	MONTÉLIMAR
Revêtements de sols - Faiences	MULTI SOLS	LABEGUDE (07)
Plomberie - Sanitaires - Chauffage - VMC	VINCENDON	VALENCE
Électricité - Courants faibles	SABATIER FRÈRES	LORIOLE
Ascenseur - Plateforme	SCHINDLER	VALENCE
Voiries et réseaux divers	RIVASI BTP	LA BÂTIE-ROLLAND

ECONOMIES POUR UN T3 LOYER CHARGES COMPRISES	ECONOMIES DE CHARGES PRÉVISIONNELLES (provisions de chauffage)
avant travaux : 290€/mois	Baisse de : 39€/mois
après travaux : 386€/mois	(d'autres charges vont baisser)
Hausse de : 117€/mois	

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

Subvention Conseil départemental Appui Spécifique (15,2%)	250 000 €
Subvention Conseil départemental réhabilitation (4%)	80 000 €
Prêt CDC (51,5%)	786 396 €
Fonds propres (33,3%)	859 603 €
Coût total de l'opération	1 975 999 €
Coût par logement	65 867 €