

Résidence Paul Doumer

La Ville de Bourg-de-Péage a sollicité Drôme Aménagement Habitat pour restructurer un îlot urbain situé près de la Place Doumer, entre la rue du Docteur Eynard, la rue Jean Jaurès et la rue Romaine. DAH a engagé des négociations pour acquérir les différentes parcelles et négocier les évictions commerciales nécessaires pour libérer les locaux. Le Conseil Départemental a soutenu financièrement Drôme Aménagement Habitat en mettant en œuvre le Fond d'Action Foncière.

Cet îlot est composé d'un ensemble d'immeubles datant du XVI^e au XIX^e siècle situés en covisibilité de la Collégiale de Romans-sur-Isère. Le bâtiment le plus ancien, situé à l'angle de la rue du Docteur Eynard et de la rue Jean Jaurès, présente un encorbellement et une enfilade d'arcades qui datent du XVI^e siècle. Les bâtiments donnant sur la rue Romaine étaient à usage manufacturier.

Dans un premier temps une étude patrimoniale a été réalisée pour établir un diagnostic et examiner la faisabilité technique et financière d'un programme de restauration patrimoniale. Cette étude a été menée sous l'égide du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

La réalisation de l'ensemble de l'îlot a été confiée à M. Francou, Architecte du Patrimoine, et son équipe. La partie la plus ancienne, côté Place Doumer, a été restaurée tandis que les bâtiments manufacturiers de la rue Romaine ont été démolis pour laisser place à un immeuble neuf.

- tous les logements sont desservis par un hall depuis la rue du Docteur Eynard, les véhicules entrent dans le garage depuis la rue Romaine ;
- en cœur d'îlot, les circulations verticales se font autour d'une cour et d'un patio, un ascenseur est installé et dessert tous les logements ;
- tous les logements neufs auront un balcon.

Les financements utilisés pour les 9 logements de la partie neuve sont les suivants : 7 logements en PLUS et 2 logements en PLAÎ.



17 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

12 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

1 T3 76 m² 441 €/mois

1 T4 93 m² 554 €/mois

5 PLAÎ

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

1 T2 58 m² 305 €/mois

3 T3 75 m² 387 €/mois

1 T4 94 m² 496 €/mois

Le programme de DAH comprend :

- 8 logements aménagés dans la partie restaurée : 1 T2, 5 T3 et 2 T4 ;
- 9 logements construits : 9 T3 ;
- 3 locaux d'activités en rez-de-chaussée de la partie restaurée ;
- 12 places de stationnement dans le volume du rez de chaussée du bâtiment neuf.

Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité architecturale du projet :

- mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et historique en place : notamment conservation du patio et des coursives ;

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 isolation thermique extérieure des façades de 12 cm et performance thermique au-delà de la RT2012 (-18%) ;
- ♦ Pour la partie restaurée étiquette DPE classe C ;
- ♦ Chaudière individuelle à condensation au gaz de ville pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour le neuf ;
- ♦ Radiateurs électriques à fluide colporteur et ballons électriques pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour la restauration ;
- ♦ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousser ;
- ♦ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture Écolabel.

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



Subvention Etat (1,5%) 39 454 €



Subvention Conseil départemental dont appui spécifique (1,1%) 30 000 €



Subvention C.A. Valence Romans Agglomération (1,8%) 48 000 €



Subvention DRAC Auvergne Rhône Alpes (0,3%) 7 523 €



Prêt Action Logement (2,4%) 65 000 €



Prêt CDC (65%) 1 754 583 €



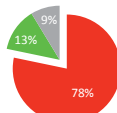
Fonds propres (28%) 754 630 €

Coût total de l'opération 2 699 190 €
Coût par logement 158 776 €

Aide au foncier du Conseil départemental 568 000 €



DAH loge au sein de la résidence
41 personnes : 23 adultes et
18 enfants/adolescents dont :
♦ 7 couples
♦ 2 personnes seules
♦ 7 familles monoparentales



ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE
RETRAITES
SANS ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

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	PERSPECTIVE PATRIMOINE	LYON (69)
BET Économie / Structure / Fluides / Thermique	BETREC	VALENCE
OPC	COBAT	MONTÉLIMAR
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT	BOURG-LÈS-VALENCE

ENTREPRISES

Désamiantage / Déplombage	OBOUSSIER TP	SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE
Terrassement / VRD	CLAVEL	ROMANS-SUR-ISÈRE
Démolition / GO	MALOSSE	VALENCE
Isolation extérieure / Enduits de façades	SUN FAÇADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Charpente / Couverture	RENOV'TRAITE	ROMANS-SUR-ISÈRE
Étanchéité	ALPHA SERVICES	CASTRIES (84)
Menuiseries extérieures bois / Occultations	PAYEN MENUISERIES	ST-PAUL-LÈS-ROMANS
Menuiseries intérieures bois	DORNE	VALENCE
Portes de garages	ECPM	LA ROCHE-DE-GLUN
Serrurerie / Menuiseries acier	NIVON MÉTALLERIE	MONTÉLIER
Plâtrerie	COGNE MARION	VINAY (38)
Peinture	LOPEZ PEINTURE	PIERRELATTE
Carrelages / Faiences	CUCCI	ROMANS-SUR-ISÈRE
Sols souples	COMPTOIR DES REVÊTEMENTS	VILLEURBANNE (69)
Chauffage / Ventilation / Plomberie	DUPONT	BOURG-DE-PÉAGE
Électricité / Courants forts et faibles	JARILLON ENTREPRISE	BOURG-DE-PÉAGE
Ascenseur	SCHINDLER	VALENCE