

CONSTRUCTION

d'une résidence seniors et de logements familiaux

En accord avec la commune, Drôme Aménagement Habitat a acquis un terrain situé dans le lotissement « Les Agapanthes » afin de réaliser une opération mixte comprenant :

- une plateforme de services et d'hébergement pour personnes handicapées vieillissantes, projet lancé par le Conseil Départemental dont le gestionnaire sera la Croix-Rouge Française, et financé par l'Etat dans le cadre de la programmation 2018,
- 18 logements collectifs destinés aux personnes âgées au sud du terrain et 12 maisons pour des familles sur la partie ouest.

La réalisation du programme a été confiée après concours à l'équipe d'architectes Brenas Doucerain et de paysagistes Verdance (Grenoble). Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements.

La résidence collective en R+2 est constitué de 18 logements adaptés à des personnes âgées, répartis en 1 T1 et 17 T2 :

- les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et desservis par ascenseur ;
- les logements intègrent les prestations spécifiques «Coeur de Village» du Conseil Départemental ;
- les logements bénéficient d'un ensoleillement optimal notamment l'hiver et sont traversants afin de favoriser la ventilation l'été ;
- les logements disposent d'une terrasse couverte orientée Sud ;
- les logements sont desservis par une large coursive, lieu de convivialité.
- le hall d'entrée est accessible côté place et les logements disposent de places de stationnement.

Les 12 maisons T4 duplex sont groupées par 4, et sont desservies par un cheminement piéton au nord, les stationnements étant répartis le long de la voie. Les maisons sont transversantes, et disposent d'un jardin avec terrasse exposée sud et intimisée.

Le traitement des espaces extérieurs est soigné et la végétalisation très présente sur l'ensemble du terrain,



© Architecte : BRENAS DOUCERAIN Architectes

l'ambiance étant celle d'un «éco-quartier».

Les financements de l'Etat utilisés sont les suivants : 18 logements en PLUS et 12 logements en PLAI. La moitié des logements bénéficiera d'une subvention du Conseil Départemental dans le cadre des prestations «Coeur de Village».

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 et performances suivantes :

- ◆ Isolation thermique extérieure des façades de 16 cm sur le collectif ;
- ◆ Certification NF Habitat - HOE ;
- ◆ Performance thermique supérieure à la RT 2012 : -10%, au minimum ;
- ◆ Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire avec une chaudière collective au gaz de ville pour le collectif et des chaudières individuelles au gaz de ville pour les maisons ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousseur ;
- ◆ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture Ecolabel.

30 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

18 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)






10 T2	57 m ²	355 €/mois
8 T4	87 m ²	531 €/mois

12 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

1 T1	38 m ²	226 €/mois
7 T2	57 m ²	318 €/mois
4 T4	87 m ²	478 €/mois

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

	Subvention Conseil départemental appui spécifique - règlementaire, cœur de village (9%)	361 500 €
	Subvention Etat (2%)	64 800 €
	Subvention C.C de Val de Drôme (1%)	42 000 €
	Prêt CDC (78%)	3 194 372 €
	Fonds propres (10%)	420 000 €
	Coût total de l'opération	4 082 672 €
	Coût par logement	136 089 €

MAITRISE D'OUVRAGE

DROME AMENAGEMENT HABITAT

MAITRES D'ŒUVRE

Architecte	BRENAS DOUCERAIN Architectes	GRENOBLE
BET Economie	BETREC IG	VALENCE
BET Structure	BETREC IG	VALENCE
BET Fluides	BETREC IG	VALENCE
BET Acoustique	ACOUSTB	SAINT MARTIN D'HERES
BET Paysage	ATELIER VERDANCE	GRENOBLE
BET QEB	TERRE ECO	GRENOBLE
OPC	COBAT	MONTELMAR
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	DESLYPPER	MERCUROL

ENTREPRISES

VRD	GRUAT TP	PLATS
Gros œuvre / Maçonnerie	FERREIRA BATIMENT	BOURG-LES-VALENCE
Charpente bois / Couverture	VR CONSTRUCTION BOIS	LES TOURETTES
Etanchéité des toitures terrasses	MK ETANCHEITE	MORIERES LES AVIGNON
Façades / ITE	BIRS	SUZE LA ROUSSE
Menuiseries extérieures bois et occultations	MENUISERIE VAREILLE	ALBOUSSIÈRE
Menuiseries intérieures bois	DORNE	VALENCE
Faux-plafonds / Doublage / Cloison	PIOVESAN	MONTELMAR
Métallerie / Serrurerie	NIVON METALLERIE	MONTELIER
Sols Colles	GANON	VALENCE
Carrelages / Faiences	MULTISOLS	LA BEGUDE
Peinture / Revêtements muraux	LOPEZ PEINTURE	PIERRELATTE
Ascenseurs	SCHINDLER	VALENCE
Chauffage / VMC / Plomberie / Sanitaires	ASGTS	MONTELMAR
Electricité / Courants faibles	SABATIER FRERES	LORIOI-SUR-DROME
Aménagements extérieurs	LES JARDINS DE PROVENCE	LE POUZIN