

## Résidence le Jardin de Salomé

À la demande de la Ville, Drôme Aménagement Habitat a acquis via l'EPORA l'îlot Jourdan/Dolet, tènement dégradé situé à 100 mètres du centre historique, afin de restructurer ce site en entrée de Ville.

Pour mettre en place l'aménagement de cette assiette foncière, Drôme Aménagement Habitat a missionné Yves Sauvage, architecte-urbaniste. Son étude de définition a abouti à une organisation en deux bâtiments de part et d'autre d'une « faille » paysagée nord/sud, largement ouverte sur la rue Etienne Dolet.

Le projet de l'équipe lauréate d'architectes Abeille&Cogne a été suivi par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'opération comprend 41 logements collectifs, ainsi qu'un local destiné à un commerce dont la vitrine s'ouvre sur l'angle de l'avenue Charles Jourdan et du quai de l'Isère.

Depuis l'avenue Charles Jourdan, un parvis intérieur permet l'accès aux logements par un espace tampon calme, à l'écart de l'ambiance urbaine. Cet accès par un parvis commun aux deux halls donne au cœur d'îlot une véritable fonction dans le cheminement des résidents. Le jardin dont la forme s'évase au Sud permet un bon ensoleillement des façades. Un patio à l'intérieur du bâtiment ouest permet l'éclairage des logements ainsi que des circulations communes.

Chaque bâtiment en R+3, est desservi par un ascenseur. Le dernier niveau est partiel.



© Architectes : Abeille&Cogne

Les logements sont répartis en 11 T2, 19 T3 et 11 T4. Les logements ont des loggias, et au dernier niveau des terrasses, ainsi que des celliers, extérieurs pour certains. Les places de stationnement se trouvent en sous-sol dont l'accès se fait depuis la rue Dolet.

Les financements de l'Etat sont 28 PLUS et 13 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 cette réalisation bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Label NF Habitat et Label RT 2012 - 10% ;
- ◆ Isolation thermique extérieure des façades ;
- ◆ Installation de chaudières individuelles gaz à condensation pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau: chasse à double débit, robinet à effet mousser ;
- ◆ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture Ecolabel.

### COMPOSITION FAMILIALE



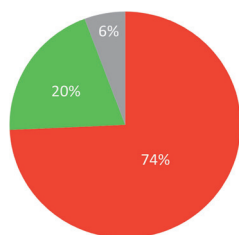
DAH loge au sein de la résidence  
64 personnes (16 logements sont en cours d'attribution) :

- ◆ 10 couples
- ◆ 13 personnes seules
- ◆ 29 enfants

ACTIVITE PROFESSIONNELLE

RETRAITES

SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE



### 41 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

#### 13 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

5 T2	53 m <sup>2</sup>	323 €/mois
5 T3	70 m <sup>2</sup>	411 €/mois
3 T4	86 m <sup>2</sup>	495 €/mois

#### 28 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

6 T2	54 m <sup>2</sup>	365 €/mois
14 T3	72 m <sup>2</sup>	472 €/mois
8 T4	85 m <sup>2</sup>	551 €/mois

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



Subvention Conseil Départemental  
dont aide réglementaire, appui spécifique (7,8%) 505 000 €



Subvention Etat (1,5%) 97 600 €



Subvention Valence Romans Agglomération (1,7%) 112 000 €



Prêt entreprise Habitat - Action Logement (1,2%) 75 000 €



Prêt CDC (70,9%) 4 600 016 €



Fonds propres (16,9%) 1 098 511 €

**Coût total de l'opération 6 488 127€**

## MAITRISE D'OUVRAGE

DROME AMENAGEMENT HABITAT

## LES INTERVENANTS

### MAITRES D'ŒUVRE

Architecte	M. Patrice ABEILLE	ROMANS-SUR-ISERE
Architecte Associé	M. Bernard COGNE	ROMANS-SUR-ISERE
BET Economique	SOVEBAT	VALENCE
BET Structure	Bureau MATHIEU	VALENCE
BET Fluides	Cabinet COSTE	VALENCE
BET VRD	C2i	CHAPONOST (69)
BE HOE	EODD INGENIEURS CONSEIL	VILLEURBANNE (69)
BE Acoustique	EAI	VENISSIEUX (69)
OPC	UDEC	VALENCE
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT Sécurité	BOURG-LES-VALENCE

### ENTREPRISES

Terrassement / VRD / Aménagements extérieurs	CHEVAL FRERES	BOURG-DE-PEAGE
Gros-Œuvres	MALOSSE	VALENCE
Etanchéité	ACEM	SAINT-MARTIN-D'HERES (38)
Isolation par l'extérieur / Enduits	SUN FACADES	BOURG-LES-VALENCE
Menuiseries extérieures bois / Volets roulants alu	ZANCANARO	CHARMES-SUR-RHONE (07)
Menuiseries intérieures bois	FROMENT	BREN
Métallerie	POIROT	CLAVEYSON
Faux-plafonds / Doublages / Cloisons / Peintures	COGNE MARION	VINAY (38)
Revêtements de sols / Carrelages / Faiences	CARRELAGE KOCAAY	SAINT-RAMBERT-D'ALBON
Ascenseurs	SCHINDLER	VALENCE
Chauffage gaz / VMC / Plomberie / Sanitaire	LACHARNAY	ROMANS-SUR-ISERE
Electricité courants forts et faibles	SABATIER FRERES	LORIOLE-SUR-DROME