



7 villas en accession

© Architecte : Atelier des Vergers



20 logements locatifs sociaux

Etoile-sur-Rhône est une commune de plus de 5000 habitants située dans l'agglomération valentinoise à proximité immédiate d'infrastructure routière et autoroutière.

Afin de répondre notamment aux objectifs de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) en matière de logement social, Etoile-sur-Rhône a lancé en 2021 un Appel à projet, Chemin du Péroux, en vue de la réalisation d'un programme mixte de construction de logements à taille humaine sur une parcelle de plus de 10 000m².

Descriptif de l'opération

Suite à un appel à projet de la Commune, Drôme Aménagement Habitat a acquis un terrain situé chemin du Péroux en frange de zone urbanisée, afin de réaliser une opération d'ensemble de logements pour répondre au cahier des charges sur des critères d'urbanisme, de logements et mixité sociale, et de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Ce sont donc 3 programmes qui sont aujourd'hui proposés par DAH et soutenus par l'Etat et le Conseil Départemental de la Drôme :

- 20 logements locatifs sociaux, par DAH
- 7 villas en PSLA (prêt social location-accession), par DAH
- 7 lots en accession libre, par DAI (avec viabilisation et aménagement des parcelles par DAH)

Les deux programmes de DAH regroupent plusieurs bâtiments :

Bâtiments A, B, C et D (logements locatifs sociaux) :

- 20 logements dont 8 PLAI (dont 2 PLAI adaptés) et 12 PLUS : 5T2, 12 T3 et 3 T4
- 4 garages, 6 places de stationnement couvertes et 10 extérieures louées 1 PMR,
- 10 jardins pied d'immeuble avec terrasse,
- 1 cellier par logement.

Bâtiments E et F (PSLA-Accession sociale) :

- 7 villas en R+1 (5 T4 et 2 T5)
- garages et celliers pour chaque villa.

La maîtrise d'oeuvre a été confiée à l'Atelier des Vergers avec des ambitions fortes en matière de développement durable : une conception bioclimatique respectueuse de l'environnement, des usages diversifiés, une qualité d'habiter et une sobriété, une intégration forte du végétal dans le projet.

Le projet présente de réels points forts en matière d'usage et de destination (locatif, PSLA et accession libre), de paysage (ouverture sur le grand paysage au Sud et l'Est) et d'aménagement paysager (espaces verts, liaisons douces, clairière et coeur d'îlot arboré).

L'objectif de répondre à une densité d'habitat sur cette parcelle, en conservant l'intégration à R+1 souhaitée par la commune dans son cahier des charges, a conduit à développer une proposition urbaine morcelée préservant les intimités de chacun.

Avec ce futur programme, DAH confirme son positionnement de porteur d'opération d'ensemble par un groupement complémentaire. La commune peut ainsi répondre à ses objectifs de créer du logement social et de faciliter l'accession à la propriété sur son territoire où la demande reste forte.

Aux coûts de construction de l'opération, il convient d'ajouter 1,6 millions d'euros dont plus d'un million consacré à l'achat du foncier, le reste étant dédié aux VRD (Voirie et Réseaux Divers).



Calendrier prévisionnel

- Obtention du permis de construire : janvier 2024
- Date de l'appel d'offres MOE : 2^{ème} trimestre 2024
- Date de début des travaux : septembre 2024
- Date prévisionnelle d'achèvement des travaux : 3^{ème} trimestre 2026

PRIX DE VENTE MOYENS LOGEMENTS EN ACCESSION (PSLA)

- TVA à taux réduit (Montant TTC)

Villas Type 4	92 m² de surface habitable	270 000 €
Villas Type 5	102 m² de surface habitable	290 000 €

**DISPOSITIF
PSLA**

PRÊT
SOCIAL
LOCATION-ACCESSION

**TVA
5,5%**

**RE
2020**

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL LOGEMENTS LOCATIFS

- TVA à taux réduit (Montant TTC)

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité	Subvention Etat Règlementaire et PLAI adaptés (2,1%)	77 560 €
 - LA D R Ô M E - LE DÉPARTEMENT	Subvention Conseil Départemental aide socle et spécifique (4,2%)	156 000 €
 valence romans AGGLO	Subvention Valence Romans Agglomération (0,6%)	24 000 €
 étoile ville d'étoile	Subvention Ville (3,2%)	120 000 €
 GROUPE Caisse des Dépôts	Prêt CDC (73,9%)	2 735 589 €
 ActionLogement	Prêt Action Logement (2%)	72 000 €
 - LA D R Ô M E - Dôme Aménagement Habitat OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT	Fonds propres (14%)	520 000 €
Coût total de l'opération (locative)		3 705 149 €

INTERVENANTS

MAITRISE D'OUVRAGE

Drôme Aménagement Habitat ALIXAN

MAITRES D'ŒUVRE

Architectes	ATELIER DES VERGERS	SAINT ETIENNE (42)
BET Economie	SCHUT MACHON	CHATUZANGE LE GOUBET
BET Structure	SCORETUDES	ST PRIEST (69)
BET Fluides	BE ACT	VALENCE
BET VRD	AURVING	CHABEUIL
BET Acoustique	ECHO ACOUSTIQUE	ANDREZIEUX BOUTHEON (42)
Contrôle technique	ALPES CONTROLE	VALENCE
Coordonateur SPS	BUREAU VERITAS	VALENCE

ENTREPRISES

Gros œuvre	MALOSSE	VALENCE
Charpente / Couverture / Zinguerie	LES CHARPENTIER DE SONNAY	ANJOU (38)
Etanchéité	SOBRABO	VALENCE
Menuiseries extérieures	CARNIEL SONAPLAST	ST JUST DE CLAIX (38)
Menuiseries intérieures	SARIAN	CHATEAUNEUF DU RHONE
Serrurerie	POIROT	CLAVEYSON
Portes de garage	DOITRAND	LYON (69)
Chape fluide	INNOV CHAPE	ST DONAT SUR L'HERBASSE
Carrelages / Faïences	KOCAAY CARRELAGE	BOURG LES VALENCE
Cloisons/ Doublages/ Isolation	PIOVESAN	MONTELMAR
Peinture	PIOVESAN	MONTELMAR
Plomberie / Sanitaires	VINCENDON	VALENCE
Chauffage / VMC	VINCENDON	VALENCE
Electricité	SABATIER FRERES	LORIOLE SUR DRÔME
Enduit de façade	ORDEK FACADES	SALAISE SUR SANNE
Terrassements / VRD / Aménagements extérieurs	CHEVAL TP	BOURG DE PEAGE