



COMMUNE DE SAINT MARCEL-LES-VALENCE RUE DE LA LIBERTE

15 LOGEMENTS EN PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) - **6 LOGEMENTS EN PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)



A la demande de la Commune, Drôme Aménagement Habitat a acquis par bail emphytéotique un tènement communal afin de réaliser un programme de logements locatifs sociaux. Le terrain d'une superficie de 2695 m² est situé rue de la Liberté à proximité du centre-ville.

Le programme de 21 logements est construit sous forme d'habitat intermédiaire en R+2 partiel, réparti en 2 bâtiments. Les logements sont constitués de 5 T2, 14 T3 et 2 T4.

L'équipe d'architectes Y. TIXIER et D. MARIAUD (Valence) a particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements :

- Les logements sont orientés sud-ouest pour bénéficier de l'apport solaire passif notamment l'hiver, et sont traversants afin de permettre une bonne ventilation nocturne en été ;
- Les logements en rez-de-chaussée possèdent un jardin privatif avec terrasse (couverte ou non) et cellier extérieur ;
- Les logements en étage ont une terrasse orientée sud-ouest et protégée du mistral par le cellier extérieur ;
- Les logements disposent de locaux vélos.

La résidence comprend 27 places de stationnement dont 14 sont couvertes. Ces places de stationnement sont groupées au nord-est de la résidence, laissant ainsi une circulation piétonne. Les logements sont desservis par des venelles depuis le parking.

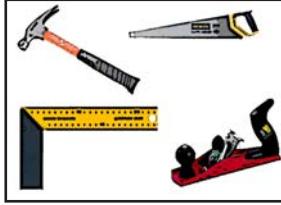
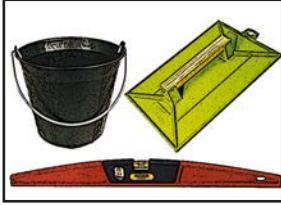
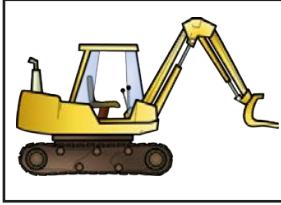
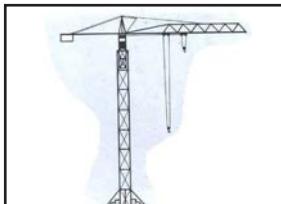
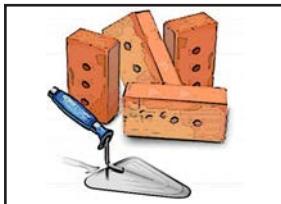
Les logements sont financés en 15 PLUS et 6 PLAI. Parmi les logements en rez-de-chaussée, 4 logements destinés aux personnes âgées (3 T2 et 1 T3) bénéficient du label « cœur de village » du Conseil départemental.

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 :

- Certification Qualitel avec Label Effinergie+, Référentiel QEB BBC+ de la Région-Rhône Alpes ;
- Isolation thermique extérieure des façades ;
- Chaudière collective à condensation au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- Préchauffage de l'eau chaude sanitaire par des capteurs solaires ;
- Logements équipés de matériels économies en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs ;
- Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture Ecolabel.

LES LOGEMENTS			
(Surfaces moyennes - Loyers moyens prévisionnels)			
15 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)			
3 T2	54 m ²	341 €/mois	
11 T3	70 m ²	421 €/mois	
1 T4	83 m ²	480 €/mois	
6 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)			
2 T2	54 m ²	291 €/mois	
3 T3	70 m ²	383 €/mois	
1 T4	83 m ²	426 €/mois	

PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit (Montant TTC)		
	Subvention Etat (1,5%)	40 694 €
	Subvention Conseil régional (0,5%) dont subvention solaire	73 500 €
	Subvention départemental (6,1%) dont subventions « cœur de village » et solaire	152 634 €
	Subvention agglo VRSRA (1,1%)	30 089 €
	Prêt Entreprises Habitat (1,4%)	39 000 €
	Prêt CDC (76,5%)	2 065 477 €
	Fonds propres (10,3%)	278 494 €
	Coût total de l'opération	2 703 731 €
	Coût par logement	128 749 €



MAITRISE D'OUVRAGE

DROME AMENAGEMENT HABITAT

MAITRE D'OEUVRE

Architecte mandataire	Yvon TIXIER	VALENCE
Architecte co-traitant	David MARIAUD	VALENCE
BET Economie	SOVEBAT	VALENCE
BET Structure	MATHIEU	VALENCE
BET Fluides	Cabinet COSTE	VALENCE
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONULT	BOURG-LES-VALENCE

ENTREPRISES

Terrassement / VRD / Aménagements extérieurs	SARL CLAVEL & Fils	ROMANS-SUR-ISERE
Gros œuvre	FERREIRA Bâtiment	BOURG-LES-VALENCE
Charpente bois / Courverture Tuiles / Zinguerie / Bardages	RENOV'TRAITE EURL	ROMANS-SUR-ISERE
Etanchéité	ECOBA SARL	GUILHERAND-GRANGES (07)
Isolation par l'extérieur / Enduits de façades	SARL MONTELIMAR FACADES GARD	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX
Menuiseries extérieures bois	PARET	APPRIEUX (38)
Menuiseries intérieures bois	SARL Pierre DORNE & Fils	VALENCE
Métallerie	NIVON Métallerie	MONTELIER
Faux plafonds / Doublages / Cloisons / Peintures	ANDOLFATTO & Fils SARL	CHATUZANGE-LE-GOUDET
Revêtements de sols carrelages / Faïences	SARL RSDC	MONTELEGER
Chauffage / ECS / VMC / Plomberie / Sanitaires	LACHARNAY ET GUY Ets	ROMANS-SUR-ISERE
Électricité / Courants faibles	AGELEC Services	MONTELIER