

VILLE DE ROMANS RESIDENCE JULES MASSENET

45 LOGEMENTS EN PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) **ET 15 LOGEMENTS PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)



La Commune de ROMANS a confié une étude d'urbanisme à l'équipe R. Chambaud et C. Burgard pour étudier l'aménagement du secteur de la place Massenet. Drôme Aménagement Habitat a acquis en 2007 les 2 tenements situés à l'Est de la place Massenet qui étaient une friche industrielle anciennement occupée par un garage Citroën. Dès son acquisition, Drôme Aménagement Habitat a démoli les bâtiments anciens.

Les deux assiettes foncières ainsi libérées ont permis de réaliser une opération en accession à la propriété sur l'îlot Est, (ce tenement a été vendu à l'Immobilière de la Vallée du Rhône qui a construit 30 logements) et un programme de 60 logements sociaux sur l'îlot Ouest construit par Drôme Aménagement Habitat.

Sur le plan urbain, cette réalisation affiche une volumétrie simple et structurée face à la place Massenet et marque par un volume élané l'entrée de la ville par le pont Delattre de Tassigny. Le long de l'Isère, le bâtiment présente une forme calme, s'adapte au tracé de la rue et forme un front continu.

En partie haute de l'îlot, la réalisation laisse largement entrer la lumière sur la rue Etienne Dolet. Des percées visuelles sont créées et une venelle publique traverse l'îlot depuis la rue Etienne Dolet jusqu'au quai Chopin.

Sur la place Massenet, le bâtiment est occupé en rez-de-chaussée par deux locaux tertiaires, un troisième est situé rue Etienne Dolet. L'immeuble montre un volume à R+4 sur la place Massenet et R+3 sur le reste de l'îlot. Le niveau R-2, situé en rez-de-chaussée du quai Chopin, est à usage de stationnement des véhicules. Il comprend 51 places dont 47 boxées.

Le programme est desservi par 4 cages d'escalier, chacune étant équipée d'un ascenseur, qui dessert les étages et les niveaux inférieurs. Les halls sont situés sur la place Massenet pour la cage A ou sur la rue Etienne Dolet pour les autres cages pour redonner vie à la rue.

La plupart des logements sont traversants et orientés au sud, avec une large vue sur l'Isère et peuvent bénéficier d'une bonne ventilation nocturne en été. Ils sont tous équipés de balcons ou de loggias. Au total 60 logements répartis comme suit : 18 T2, 31 T3, 11 T4.

45 logements sont financés en PLUS, 15 en PLAI et 16 sont labellisés « cœur de quartier ». Une salle « cœur de quartier » située le long de la rue Etienne Dolet est également prévue dans l'opération.

Drôme Aménagement Habitat a mis en place ce projet dans le cadre des orientations du développement durable, et avec l'objectif de réduire les charges. C'est pourquoi ce programme bénéficie plus particulièrement des performances et des prestations suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades de 20 cm d'épaisseur ;
- A la demande de la Ville, chaque cage d'escalier est dotée de vastes locaux vélos ;
- **Label Effinergie, ainsi que le niveau Basse Consommation du nouveau référentiel QEB de la Région ;**
- Une chaudière collective au gaz de ville a été installée pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- Des capteurs solaires thermiques sont installés en toiture-terrasse des bâtiments A et D pour préchauffer l'eau chaude sanitaire ;
- Pour les économies d'eau ces logements sont équipés de matériels économes : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs...;
- Utilisation de matériaux sains : peinture NF environnement, menuiseries extérieures bois.

LES LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

45 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

15 T2	52 m ²	331 €/mois
21 T3	66 m ²	419 €/mois
9 T4	80 m ²	501 €/mois

12 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

10 T3	66 m ²	372 €/mois
2 T4	80 m ²	434 €/mois

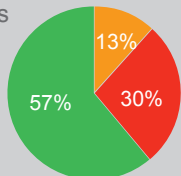
3 logements de type 2 financés en PLAI ne sont pas conventionnés par DAH. Gestion et conventionnement assurés par UGLI (CLAJJ-TIPI).

DAH loge au sein de la résidence 110 personnes :



- 66 adultes et 44 enfants/adolescents dont :
 - 14 couples
 - 22 familles monoparentales
 - 16 personnes seules
 - 8 retraités

ACTIVITE PROFESSIONNELLE
SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE
RETRAITÉS



PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PARTENAIRES FINANCIERS (TVA à taux réduit) (Montant TTC)



Subvention Etat (2,6%) 219 730 €



Subvention Conseil Régional (4,4%) 375 295 €
dont subventions : solaire et QEB



Subvention Conseil Général (7,5%) 622 385 €
dont subventions : cœur de village et QEB



Subvention ADEME (0,7%) 56 958 €



Subvention Entreprises Habitat (1%) 80 000 €



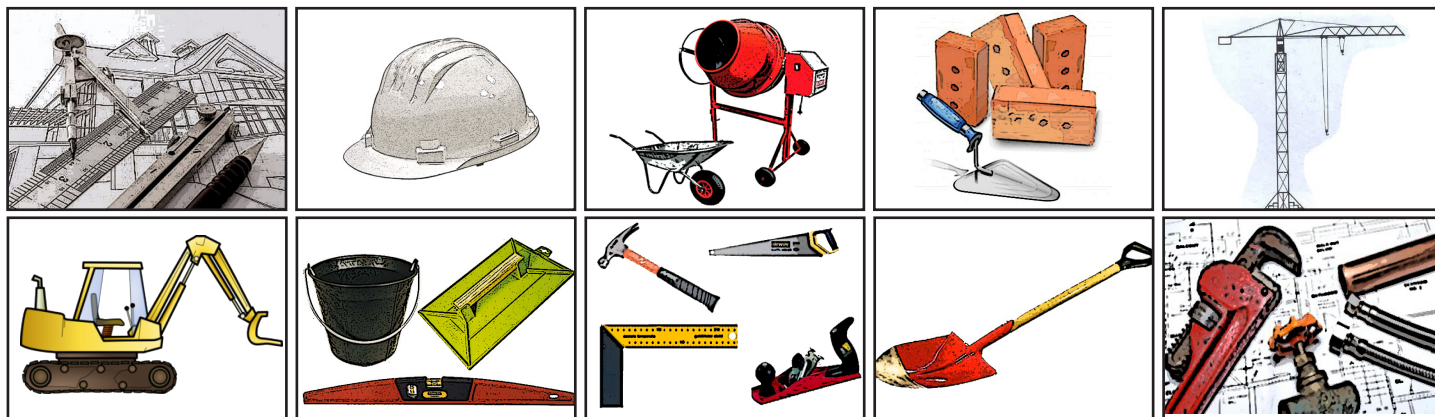
Prêt CDC (68,1%) 5 683 825 €



Fonds propres (15,6%) 1 302 531 €

Coût total de l'opération 8 340 724 €

Coût par logement 139 012 €



MAITRISE D'OUVRAGE

DROME AMENAGEMENT HABITAT

MAITRE D'OEUVRE

Architecte	BLACHOT Christian	GRENOBLE (38)
BET Economie / BET Structure	BETREC	VALENCE
BET Electricité / BET Fluides & Génie Climatique	GTI	GRENOBLE (38)
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
OPC	ARC (Associés Rodet Conseils)	LYON (69)
Coordonnateur SPS	ELYFEC	VILLEFONTAINE (38)

ENTREPRISES

Démolition / Terrassement généraux / Dépollution / Paroi Berlinoise	MTTP SARL	LORETTE (42)
Gros œuvre / Maçonnerie	SAS BERNAUD Bâtiment	VALENCE
Etanchéité	SAPEC VALENCE SA	VALENCE
Isolation extérieure collée / Bardage bois	MONTELIMAR Façades GARD	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX
Menuiseries extérieures et intérieures bois / Occultations	CBMA	COLOMBE (38)
Cloisons / Doublages / Faux Plafonds	MEFTA BELLOT	ROMANS-SUR-ISERE
Carrelage / Faïence	CUCCI SARL	ROMANS-SUR-ISERE
Serrurerie / Métallerie	BORET	SAINT-RAMBERT-D'ALBON
Peintures	SOCIETE NOUVELLE S3P	LA-COTE-SAINT-ANDRE (38)
Portes de garages	DOITRAND E^{ts}	LYON (69)
Ascenseur	COPAS Ascenseurs	GUILHERAND-GRANGES (07)
Plomberie / Sanitaires / Chauffage / Ventilation / ECS Solaire	LACHARNAY & GUY E^{ts}	ROMANS-SUR-ISERE
Electricité : courants forts et faibles	ESV SARL	ROMANS-SUR-ISERE
VRD / Espaces verts	SAS BERNAUD BATIMENT	VALENCE