

## RÉSIDENCE *Place de l'Église*

La Ville de Châteauneuf-sur-Isère a sollicité l'EPORA pour requalifier un tènement situé aux abords de l'Église.

Drôme Aménagement Habitat a été désigné par la Commune pour y réaliser des logements locatifs sociaux ainsi qu'une supérette et un commerce.

Le projet s'inscrit dans un aménagement global de l'espace public autour de l'Église et de la déviation de la rue de la Sablé depuis la rue des Crozes. Pour définir les orientations d'aménagement, la Commune et Drôme Aménagement Habitat ont confié une étude urbaine à Yves Sauvage, architecte-urbaniste.

Le programme de construction est réalisé par l'équipe d'architectes Tixier et Mariaud (Valence). L'ensemble bâti est constitué de deux corps principaux R+2 reliés par un plateau commercial en rez-de-chaussée.

L'opération comprend :

- 25 logements locatifs, 19 T2 et 6 T3, répartis en étage dans les deux bâtiments + un logement (acquisition) ;
- un logements supplémentaire est prévu pour un des propriétaires foncier ;
- 2 locaux commerciaux : supérette Carrefour Contact et boulangerie ;
- les halls d'entrée des logements sont situés au niveau du parvis de l'Église, tandis que des garages et places de stationnement seront créés en sous-sol.

Les logements sont tous desservis par ascenseurs et disposent de balcons.



Les financements utilisés seront les suivants : 17 logements en PLUS et 8 logements en PLAI. Deux logements en T2 de l'opération bénéficieront du label «Cœur de village - cœur de quartier» du Conseil départemental et seront adaptés pour personnes âgées.

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 :

- ◆ Isolation thermique extérieure des façades ;
- ◆ Performances thermiques supérieures à la RT2012 (-12% et -22%) ;
- ◆ Chaudières individuelles à condensation au gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousser ;
- ◆ Utilisation de matériaux à caractère environnemental : menuiseries extérieures bois et peinture Ecolabel.

### 25 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

#### 17 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)






12 T2	54 m <sup>2</sup>	351 €/mois
5 T3	68 m <sup>2</sup>	445 €/mois

#### 8 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

7 T2	53 m <sup>2</sup>	313 €/mois
1 T3	70 m <sup>2</sup>	410 €/mois

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

	Subvention Etat (1,9%)	60 800 €
	Subvention Conseil départemental Dont appui spécifique et cœur de village (5,5%)	175 400 €
	Subvention C.A. Valence Romans Agglo (2,2%)	68 000 €
	Prêt CDC (74,4%)	2 330 083 €
	Fonds propres (16%)	500 000 €
	<b>Coût total de l'opération</b>	<b>3 134 283 €</b>
	Coût par logement	125 371 €

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

**MAÎTRES D'ŒUVRE**

Architecte	TIXIER et MARIAUD	VALENCE
BET Economie / Structure	BETREC	VALENCE
BET Fluides	COSTE	VALENCE
BET Acoustique	ORFEA ACOUSTIQUE	BRIVE (19)
OPC	COBAT	MONTÉLIMAR
Contrôle technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT	BOURG-LÈS-VALENCE

**ENTREPRISES**

Terrassement / VRD	OBOUSSIER / CHEVAL	ST-MARCEL-LÈS-VALENCE
Gros œuvre	FERREIRA	BOURG-LÈS-VALENCE
Isolation extérieure et enduits de façades	SUN FACADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Couverture / Zinguerie	TRADI CHARPENTE	CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE
Étanchéité	SOBRABO	VALENCE
Menuiseries extérieures bois et occultations	PAYEN	ST-PAUL-LÈS-ROMANS
Menuiseries intérieures bois	FROMENT	BREN
Portes de garages	BORET	ST-RAMBERT-D'ALBON
Serrurerie / Menuiseries acier	EBS	CHABEUIL
Plâtrerie	MEFTA BELOT	ROMANS-SUR-ISÈRE
Carrelage / Faïence	ANGELINO	ST-DONAT-SUR-L'HERBASSE
Ascenseur	SCHINDLER	VALENCE
Chauffage / Ventilation / Plomberie / Sanitaires	LACHARNAY	ROMANS-SUR-ISÈRE
Électricité	JARILLON	BOURG-DE-PÉAGE