

RÉSIDENCE SENIORS Avenue T. Garnier

La Ville de BOURG-LÈS-VALENCE a mis en place une ZAC pour l'aménagement de son centre-ville. Drôme Aménagement Habitat a acquis et démolé en 2008 l'ancien garage Renault, situé avenue de Lyon.

Pour définir l'aménagement de cette assiette foncière, Drôme Aménagement Habitat a missionné Yves Sauvage, architecte-urbaniste, pour définir les orientations d'aménagement. Le plan de composition générale retenu a abouti à la création de lots autour d'un vaste jardin linéaire permettant la continuité des liaisons douces déjà créées au nord et offrant aux résidents un environnement de qualité.

Une première tranche de 60 logements locatifs avec commerces a été réalisée par Drôme Aménagement Habitat.

La deuxième tranche de logements locatifs est située à l'angle des avenues Jacques Reynaud et Tony Garnier et comprend 31 logements adaptés pour personnes âgées. Les lots restants sont des programmes en accession à la propriété.

D'un point de vue urbanistique, l'organisation du bâti est en L, permettant d'aménager un cœur d'îlot protégé du bruit et du vent, en espace paysager résidentiel, en liaison avec le jardin linéaire public.

L'immeuble est organisé sur 5 niveaux :

- en rez-de-chaussée : le hall d'entrée traversant et 2 volumes de 26 places de stationnement,
- trois étages comprenant chacun 5 T2 et 4 T3,
- un dernier étage en « attique* » composé de 4 T3.

L'équipe d'architectes d'AGC concept (Valence) a particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements :

- les logements sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduite et desservis par un ascenseur ;
- les séjours des logements sont traversants et possèdent deux



balcons aux orientations différentes, permettant un ensoleillement optimal et une bonne ventilation nocturne en été.

Les 31 logements sont répartis en 15 T2 et 16 T3.

Les financements utilisés seront les suivants : 23 logements en PLUS et 8 logements en PLAI. Les logements T2 bénéficieront du label «Cœur de village - cœur de quartier» 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 :

- ◆ Performances thermiques supérieures à la RT2012 (-33%)
- ◆ Isolation thermique extérieure des façades ;
- ◆ Chaudière collective au Gaz de ville pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- ◆ Préchauffage de l'eau chaude sanitaire par capteurs solaires ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousser.

* attique : mode de construction du dernier étage en retrait qui masque la naissance du toit.

31 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges)

23 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)








10 T2	59 m ²	416 €/mois
13 T3	71 m ²	479 €/mois

8 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

5 T2	59 m ²	373 €/mois
3 T3	69 m ²	433 €/mois

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

	Subvention Etat (1,6%)	70 846 €
	Subvention Région - Solaire (0,3%)	11 150 €
	Subvention Conseil départemental Dont appui Spécifique et Cœur de village (4,1%)	182 806 €
	Subvention C.A. Valence Romans Agglomération (1%)	44 263 €
	Prêt Entreprises Habitat (1,5%)	65 000 €
	Prêt CDC (80,5%)	3 572 142 €
	Fonds propres (11%)	486 941 €
	Coût total de l'opération	4 433 148 €
	Coût par logement	143 005 €

Siège social

11, avenue de la gare - BP 10250 Alixan
26958 Valence cedex 9

Tél. : 04 75 81 78 00 - Fax : 04 75 81 78 01

@ : www.dromeamenagementhabitat.fr

E-mail : contact@dromeamenagementhabitat.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

MAÎTRES D'ŒUVRE

Architecte	AGC CONCEPT	VALENCE
BET Economie / Structure / Fluides / VRD	BETREC	VALENCE
BET Acoustique	ORFEA ACOUSTIQUE	BRIVE (19)
BET QEB	EFFICIEN	VALENCE
OPC	MEZCO	MÂCON (71)
CONTRÔLE TECHNIQUE	SOCOTEC	VALENCE
COORDONNATEUR SPS	Cabinet DESLYPPER	MERCUROL

ENTREPRISES

Terrassement	GRUAT TP	PLATS (07)
Voirie / Réseaux divers	CLAVEL	ROMANS-SUR-ISÈRE
Gros œuvre	FERREIRA	BOURG-LÈS-VALENCE
Isolation extérieure et enduits de façades / Bardages bois	SUN FAÇADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Étanchéité	CORMAN ÉTANCHÉITÉ	CHASSIEU (69)
Menuiseries extérieures et intérieures / Occultations	DORNE	VALENCE
Portes de garages	DOITRAND	LYON (69)
Serrurerie / Menuiseries acier	EBS	CHABEUIL
Plâtrerie	PROBAT DRÔME	CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE
Carrelages / Faïences	CRG CARRELAGES	AUBENAS (07)
Ascenseurs	SCHINDLER	VALENCE
Chauffage / Ventilation / Plomberie / Sanitaires	LACHARNAY	ROMANS-SUR-ISÈRE
Électricité / Courants forts et faibles	TEC 2E	BEAUMONT-LÈS-VALENCE