



Drôme Aménagement Habitat  
Office public de l'habitat

Agence Bassin Valentinois

## 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 m<sup>2</sup> 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 économes 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)

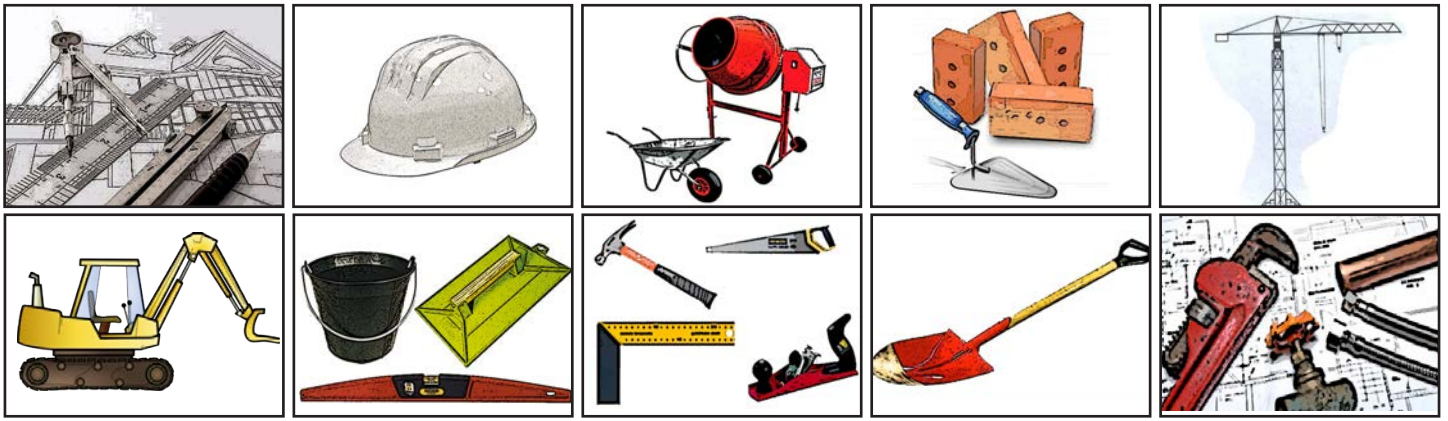
3 T2	54 m <sup>2</sup>	341 €/mois
11 T3	70 m <sup>2</sup>	421 €/mois
1 T4	83 m <sup>2</sup>	480 €/mois

#### 6 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

2 T2	54 m <sup>2</sup>	291 €/mois
3 T3	70 m <sup>2</sup>	383 €/mois
1 T4	83 m <sup>2</sup>	426 €/mois

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

	Subvention Etat (1,5%)	40 694 €
	Subvention Consel régional (0,5%) dont subvention solaire	73 500 €
	Subvention départemental (6,1%) dont subventions « cœur de village » et solaire	152 634 €
	Subvention agglo VRSA (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	<b>Yvon TIXIER</b>	VALENCE
Architecte co-traitant	<b>David MARIAUD</b>	VALENCE
BET Economie	<b>SOVEBAT</b>	VALENCE
BET Structure	<b>MATHIEU</b>	VALENCE
BET Fluides	<b>Cabinet COSTE</b>	VALENCE
Contrôle Technique	<b>SOCOTEC</b>	VALENCE
Coordonnateur SPS	<b>QUALICONSULT</b>	BOURG-LES-VALENCE

### ENTREPRISES

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