

## RÉSIDENCE Rue du Dr Eynard

La Ville de Bourg-de-Péage a sollicité DAH pour restructurer un îlot urbain situé près de la Place Doumer, entre la rue du Docteur Eynard, la rue Jean Jaurès et la rue Romaine. Drôme Aménagement Habitat a engagé des négociations pour acquérir les différentes parcelles et négocier les évictions commerciales nécessaires pour libérer les locaux. Le Conseil Départemental a soutenu financièrement Drôme Aménagement Habitat en mettant en œuvre le Fond d'Action Foncière.

Cet îlot est composé d'un ensemble d'immeubles datant du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle situés en vis-à-vis de la Collégiale de Romans-sur-Isère. Le bâtiment le plus ancien, situé à l'angle de la rue du Docteur Eynard et de la rue Jean Jaurès, présente un encorbellement et une enfilade d'arcades qui datent du XVI<sup>e</sup> siècle. Les bâtiments donnant sur la rue Romaine étaient à usage manufacturier.

Dans un premier temps une étude patrimoniale a été réalisée pour établir un diagnostic et examiner la faisabilité technique et financière d'un programme de restauration patrimoniale. Cette étude a été menée sous l'égide du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

La réalisation de l'ensemble de l'îlot a été confiée à M. Francou, Architecte du Patrimoine, et son équipe. La partie la plus ancienne, côté Place Doumer, sera restaurée tandis que les bâtiments manufacturiers de la rue Romaine seront démolis pour laisser place à un immeuble neuf.

Le programme de Drôme Aménagement Habitat comprend :

- 8 logements qui seront aménagés dans la partie restaurée : 1 T2, 5 T3 et 2T4 ;
- 9 logements qui seront construits : 9 T3 ;
- 3 locaux d'activités en rez-de-chaussée de la partie restaurée ;
- 12 places de stationnement dans le volume du rez de chaussée du bâtiment neuf.

Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité architecturale du projet :

- mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et historique en place : notamment conservation du patio et des coursives ;
- tous les logements sont desservis par un hall depuis la rue du Docteur Eynard, les véhicules entrant dans le garage depuis la rue Romaine ;



- en coeur d'îlot, les circulations verticales se font autour d'une cour et d'un patio, un ascenseur sera installé et desservira tous les logements ;
- tous les logements neufs auront un balcon.

Les financements utilisés pour les 9 logements de la partie neuve sont les suivants : 7 logements en PLUS et 2 logements en PLAI.

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 :

- ◆ Pour la partie neuve isolation thermique extérieure des façades et performance thermique au-delà de la RT2012 (-14%) ;
- ◆ Pour la partie restaurée étiquette DPE classe C ;
- ◆ Chaudière individuelle à condensation au gaz de ville pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour le neuf ;
- ◆ Convecteurs et ballons électriques pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour la restauration ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet moussureur ;
- ◆ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois et peinture Ecolabel.

### 17 LOGEMENTS

[Surfaces moyennes - Loyers moyens - Hors charges]

#### 12 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

7 T3 73 m<sup>2</sup> 429 €/mois

4 T3 69 m<sup>2</sup> 389 €/mois

(Aquis-Amélioré)

1 T4 91 m<sup>2</sup> 512 €/mois

(Aquis-Amélioré)

#### 5 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

2 T3 72 m<sup>2</sup> 375 €/mois

1 T2 46 m<sup>2</sup> 233 €/mois

(Aquis-Amélioré)

1 T3 70 m<sup>2</sup> 357 €/mois







(Aquis-Amélioré)

1 T4 91 m<sup>2</sup> 463 €/mois

(Aquis-Amélioré)

### PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit - 10%

(Montant TTC)

	Subvention Etat (1,6%)	39 454 €
	Subvention Conseil départemental Dont appui Cœur de village - Solaire (1,2%)	30 000 €
	Subvention C.A. Valence Romans Agglomération (2%)	48 000 €
	Prêt Action Logement (2,7%)	65 000 €
	Prêt CDC (72,2%)	1 754 583 €
	Fonds propres (20,3%)	494 053 €
	<b>Coût total de l'opération</b>	<b>2 431 090 €</b>
	Coût par logement	143 005 €

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

**MAÎTRES D'ŒUVRE**

Architecte	PERSPECTIVE PATRIMOINE	LYON (69)
BET Économie / Structure / Fluides / Thermique	BETREC	VALENCE
OPC	COBAT	MONTÉLIMAR
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT	BOURG-LÈS-VALENCE

**ENTREPRISES**

Désamiantage / Déplombage	OBOUSSIER TP	SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE
Terrassement / VRD	CLAVEL	ROMANS-SUR-ISÈRE
Démolition / GO	MALOSSE	VALENCE
Isolation extérieure / Enduits de façades	SUN FAÇADES	BOURG-LÈS-VALENCE
Charpente / Couverture	RENOV'TRAITE	ROMANS-SUR-ISÈRE
Étanchéité	ALPHA SERVICES	JONQUERETTES (84)
Menuiseries extérieures bois / Occultations	PAYEN MENUISERIES	ST-PAUL-LÈS-ROMANS
Menuiseries intérieures bois	DORNE	VALENCE
Portes de garages	ECPM	LA ROCHE-DE-GLUN
Serrurerie / Menuiseries acier	NIVON MÉTALLERIE	MONTÉLIER
Plâtrerie	COGNE MARION	VINAY (38)
Peinture	LOPEZ PEINTURE	PIERRELATTE
Carrelages / Faïences	CUCCI	ROMANS-SUR-ISÈRE
Sols souples	COMPTOIR DES REVÊTEMENTS	VILLEURBANNE (69)
Chauffage / Ventilation / Plomberie	DUPONT	BOURG-DE-PÉAGE
Électricité / Courants forts et faibles	JARILLON ENTREPRISE	BOURG-DE-PÉAGE
Ascenseur	SCHINDLER	VALENCE