

# CONSTRUIRE EN NEUF AU COEUR DU VILLAGE



**ANNEYRON (26) – TABLE RONDE AUTOUR  
DE L'OPÉRATION DE LA PLACE RAMBAUD**

**Alain Genthon**

Maire de la commune d'Anneyron de 2008 à l'été 2018

**Philippe Delaplacette**

Vice-président, CC Porte de DrômArdèche

**Alain Kerharo**

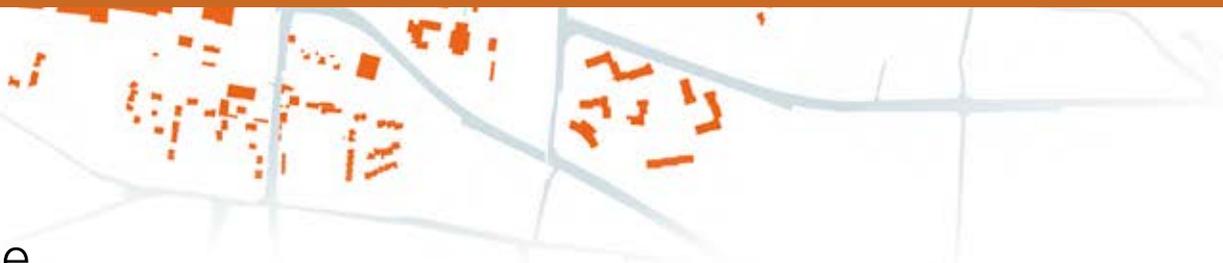
Directeur territorial Drôme-Ardèche, EPORA

**Anne-Laure Venel**

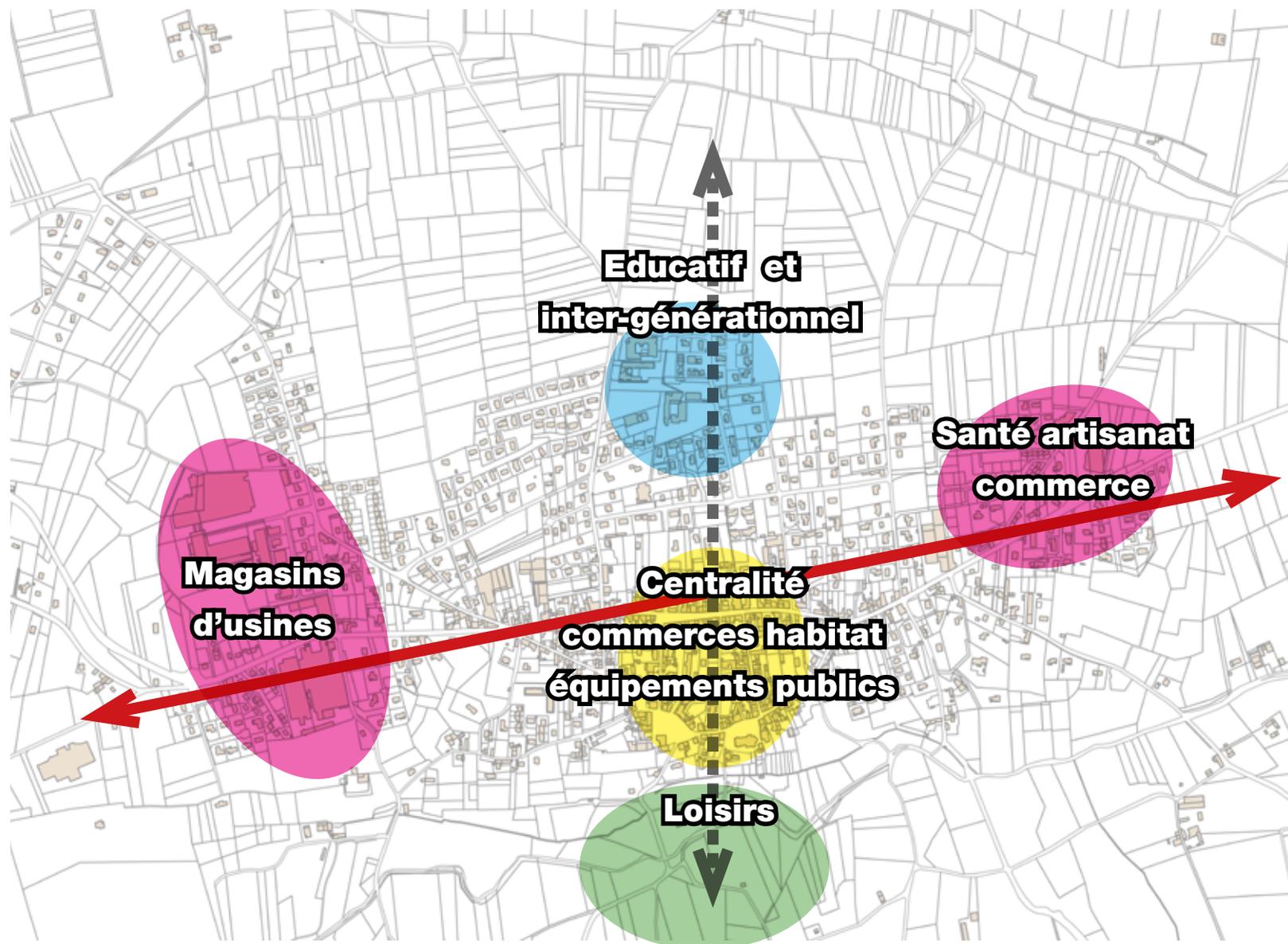
Directrice générale, Drôme Aménagement Habitat

**Rencontre départementale**

18 octobre 2018 Loriol-sur-Drôme



# Une vision multipolaire déjà ancienne, confortée par des réalisations récentes



Ecole maternelle et  
Médiathèque

Maison de santé et  
Moyennes surfaces

Boulodrome

Magasins d'usines

Maison des associations

# Réflexion modes doux et trame verte



## Déviation programmée pour 2015

> Une armature à compléter pour assurer des liaisons sécurisées

- entre les quartiers
- entre les équipements

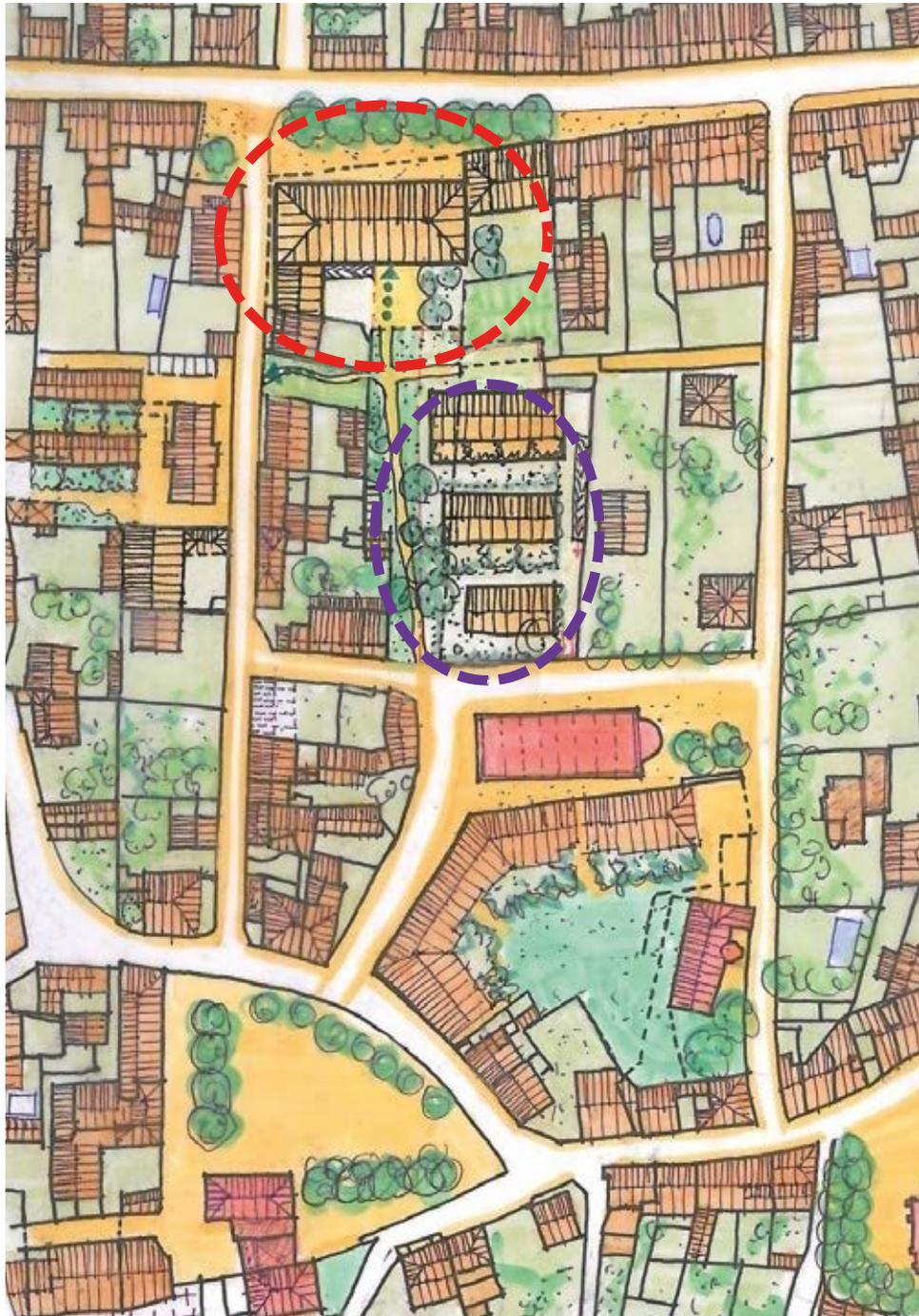
> Un enjeu de continuité place Rambaud

# Coeurs d'îlots verts, rues étroites et petites maisons accolées

Des commerces qui ferment, des logements vacants... premières opportunités foncières



# Partenariat CCPDA / Epora / Commune



## Une étude de faisabilité technique et financière qui propose :

- Un front bâti en recul, une place rectangulaire
- Un gabarit R+3
- 37 logements / 900 m<sup>2</sup> commerces
- Un principe de parking souterrain
- Des premiers bilans fonciers et financiers

> Démolir pour construire en neuf

# Etude d'aménagement de la traverse

- Espaces confortables (piétons / commerces)
- Stationnement
- Végétalisation



> La place Rambaud, élément de respiration sur un itinéraire «contraint»



Source : Les pieds dans l'herbe / paysagiste

# Une approche historique, urbaine et architecturale

> La place Rambaud : une forme singulière héritée du fonctionnement villageois (bascule)



vers 1850



vers 2001



1914

Quartier  
de la Bascule

Un bâti existant qui ne permet pas de répondre au programme pressenti

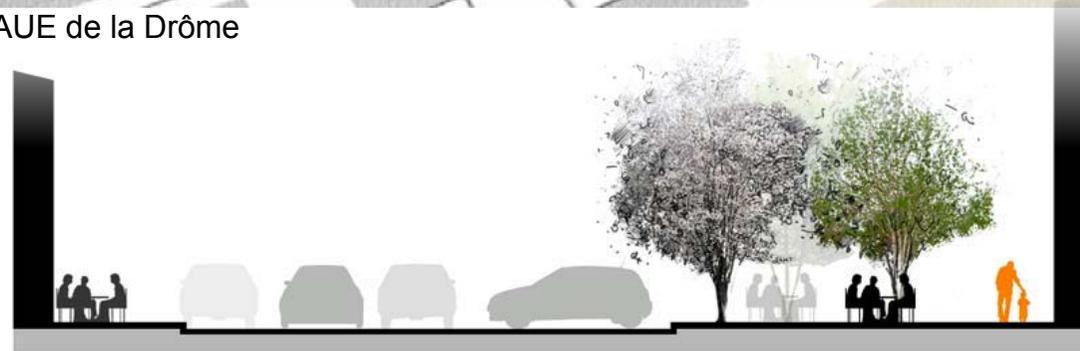


Source : CAUE de la Drôme

# Un scénario qui s'affine en conservant l'alignement historique



Source : CAUE de la Drôme



Source : Les pieds dans l'herbe / paysagiste

# Un programme qui se précise

## Logements

- 20 logements locatifs dédiés aux personnes âgées avec accès à une forme de béguinage : «veille bienveillante» + organisation de services à la personne
- 15 à 20 logements en accession (collectif + maisons)
- parking souterrain

## Commerces - activités (700 m<sup>2</sup> en RDC)

- un restaurant avec terrasses «avant» et «arrière»
- une restauration rapide
- la maison des services ADMR
- une banque
- une agence immobilière

## Espaces publics

- une place publique animée, vivante et verdoyante
- un cheminement piéton agréable et confortable qui traverse l'îlot
- des stationnements à proximité des commerces



Source : CAUE de la Drôme

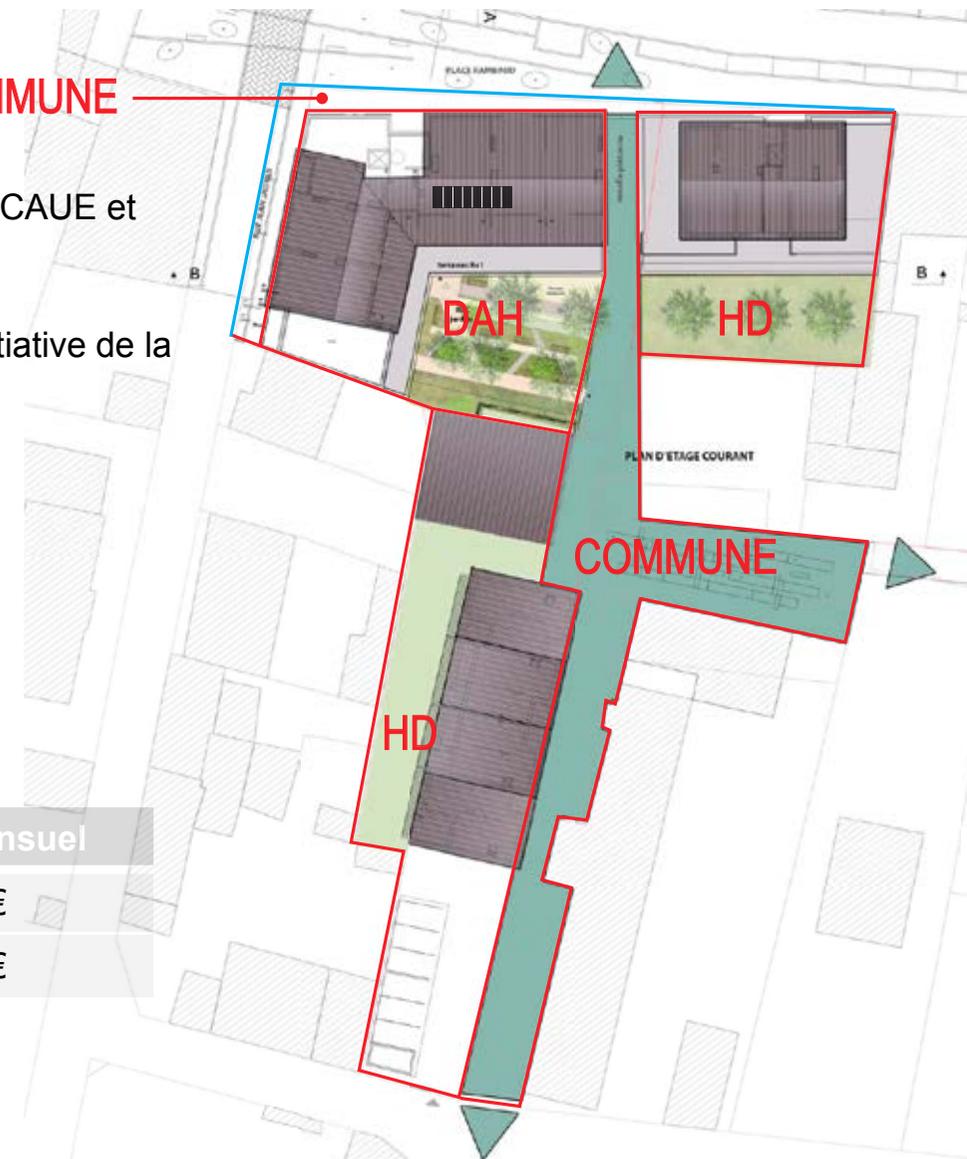
# Résidence Albert Camus

- Achat du foncier à EPORA après démolition ;
- Choix de l'architecte en partenariat : Commission élargie au Maire, ABF, CAUE et Habitat Dauphinois - Architecte retenu : Atelier B. PARIS à Vienne ;
- Participation de l'Architecte des Bâtiments de France aux réunions à l'initiative de la commune avant le dépôt du PC ;
- Locaux rez-de-chaussée : 288 m<sup>2</sup> vente à la commune ;  
77 m<sup>2</sup> vente à l'ADMR ;  
47 m<sup>2</sup> local à commercialiser ;
- Immeuble de 20 logements destinés aux personnes âgées :  
14 T2 6 T3 (15 PLUS + 5 PLAI) ;

Typologie	Financement	Surface utile	Loyer mensuel
T2	PLUS	63 m <sup>2</sup>	384 €
T3	PLUS	72 m <sup>2</sup>	439 €

- Accompagnement Veille Bienveillante : ADMR 160 €/mois

COMMUNE



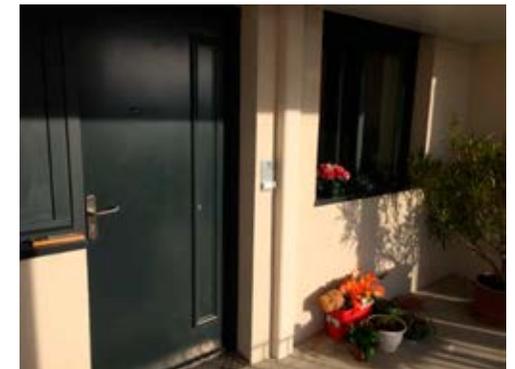
# Construire des logements de qualité



Source : Atelier Paris & associés



- Les logements sont desservis par une coursive, lieu de convivialité ;
- Création de balcons pour chacun des logements
- Les logements sont ouverts au Sud pour un bon ensoleillement, et sont traversants afin de ventiler l'été ;
- Isolation thermique extérieure des façades, chaudière collective gaz de ville, capteurs solaires, RT 2012 (-29%), Certification Qualitel Effinergie + ;
- Stationnement en sous-sol, accès commun avec servitude de passage au profit des logements en accession ;
- Des prestations spécifiques pour les personnes âgées.



## L'équilibre financier de l'opération

- Prix de revient : 123 644 € / logement
- Financements :

- Subvention Etat :	35 K€	1,3 %
- Subvention Conseil Départemental :	138 K€	5 %
- Subvention Conseil Départemental « Veille Bienveillante » :	52 K€	1,9 %
- Subvention Région et Département Solaire + QEB BBC+ :	79 K€	2,8 %
- Fonds propres DAH :	500 K€	18 %
- Prêts sur foncier et travaux :	1 960 K€	71 %

- Coût de l'opération : 2 764 K€ 100 %

- Prix de revient des locaux commerciaux : 1 400 € HT/m<sup>2</sup>

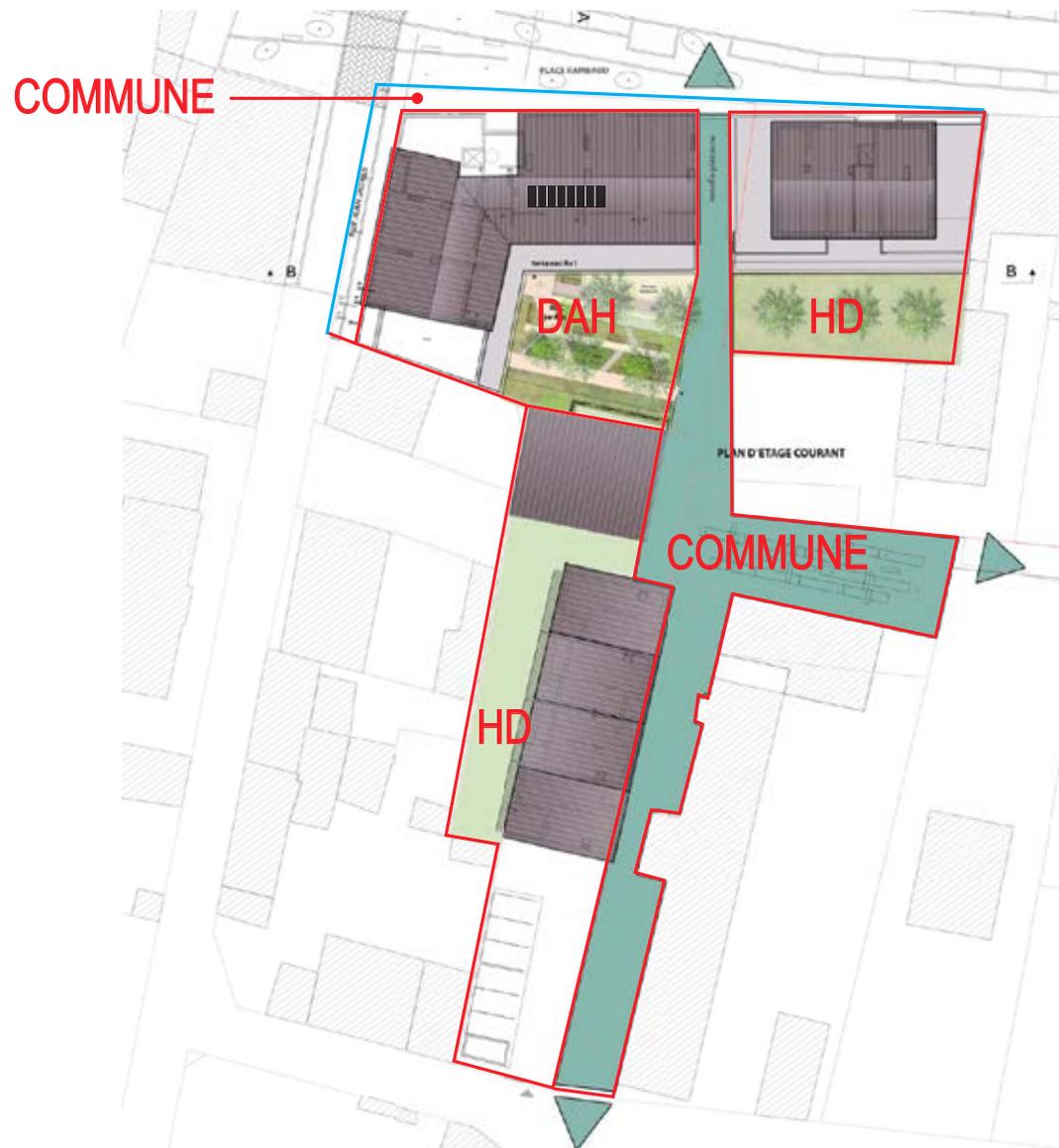


Achat du foncier à EPORA après démolition

Choix de l'architecte en partenariat : commission élargie au Maire, ABF, CAUE et Drôme Aménagement Habitat - Architecte retenu : Atelier B. Paris à Vienne.

- 12 logements T2 et T3 en accession (9 location-accession PSLA et 3 VEFA) avec grandes terrasses au sud et garages individuels en sous-sol.
- 5 maisons plain-pied T4 duplex avec garage et jardin privatif.
- 2 commerces au RDC

**Budget : 2 750 K€ HT**





**R+1**



**RdC**





Avant



Après



# Un partenariat exemplaire

■ Commune 
 ■ CC Porte de DrômArdèche 
 ■ EPORA 
 ■ Drôme Aménagement Habitat - Habitat Dauphinois

