



Façade Place de la Paix

UNE AGENCE IMMOBILIÈRE  
À VOCATION SOCIALE  
AU SERVICE DE L'INSERTION  
PAR LE LOGEMENT  
EN ARDÈCHE-DRÔME



Façade arrière

## VISITE D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

6, PLACE DE LA PAIX - VALENCE

23 SEPTEMBRE 2015



Avant



Après



## ▶ LE PROJET

*Réhabiliter quatre logements dans le centre de Valence*

Le propriétaire a acquis cet immeuble en 2012 dans le but de réhabiliter quatre logements et de les louer dans le cadre du conventionnement avec des loyers modérés.

Son projet correspondait aux objectifs de l'OPAH et les travaux ont été subventionnés dans ce cadre.

*Des logements spacieux avec jardins ou terrasse, dont deux sont adaptés au handicap*

L'immeuble de deux étages comporte quatre logements disposant chacun d'une cave et d'un abri de jardin.

Deux duplex (T3 de 71 m<sup>2</sup> et T4 de 83 m<sup>2</sup>) ont été aménagés avec une terrasse.

Les deux logements du rez-de-chaussée (T2 de 51 m<sup>2</sup> et de 43 m<sup>2</sup>) ont été adaptés au handicap et sont accessibles pour des personnes à mobilité réduite. Ils bénéficient d'une cour privative.

*Des charges de chauffage réduites*

Les logements ont été parfaitement isolés : murs, combles, caves et fenêtres. Le chauffage central individuel est assuré par des chaudières gaz à condensation.

Les travaux ont permis d'atteindre une étiquette (C) pour les logements du rez-de-chaussée et (B) pour les duplex. Pour chacun des logements, le coût du chauffage et de l'eau chaude prévisionnel est estimé à moins de 50 €/mois.

## ▶ QUELQUES CHIFFRES

**Logements locatifs réhabilités dans le cadre de l'OPAH de l'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes**

**Montant des travaux TTC : 380 000 €**

**(1 500€/m<sup>2</sup>) y compris honoraires maîtrise d'oeuvre**

**Taux de subvention global : 57 %**

- Anah : 106 700 €
- Département : 50 000 €
- Communauté d'Agglomération : 29 000 €
- Ville de Valence : 22 000 €
- Prime Région (logements gérés par l'ADLS) : 11 200 €
- Prêt bancaire : 161 100 €
- Ecoprêt à taux zéro : 77 000 €

## ▶ LES LOGEMENTS SONT GÉRÉS PAR L'ADLS

Les loyers des logements sont modérés : 330 € pour les petits logements et 463 € pour les plus grands.

Les locataires bénéficient de l'APL.

Les deux logements adaptés sont occupés par une personne à mobilité réduite et une personne dont le fils est handicapé. Les duplex sont occupés par des femmes seules avec enfants.

Quelques mois avant la fin du chantier, l'ADLS a diffusé aux CLH l'information de la mise en location des quatre logements. Les deux logements du rez-de-chaussée sont mis en ligne sur Adalogis (<http://pact26.adalogis.fr>), bourse aux logements adaptés.

Lors des commissions d'attribution logements suivantes, les dossiers ont été étudiés, les candidats locataires reçus pour compléter le diagnostic social transmis par les travailleurs sociaux. L'attribution est faite dans un souci de mixité afin d'assurer l'équilibre et l'harmonie dans l'immeuble.

Chaque locataire est accompagné et aidé dans les nombreuses démarches liées à leur emménagement. Après deux années de mise en gestion, les locataires sollicitent, en cas de besoin, l'équipe pour des questions techniques, administratives ou relationnelles.

## ▶ LE PROPRIÉTAIRE TÉMOIGNE

« Depuis deux ans, la gestion de nos quatre logements est assurée par l'ADLS, agence locative sociale. Nous sommes très satisfaits. »

« Lorsque nous avons décidé de rénover un ancien squatt pour réaliser quatre logements conventionnés dans le centre de Valence, le recours à l'ADLS s'est imposé naturellement. Les loyers s'adressant à des ménages modestes, nous savions que l'ADLS allaient rapidement trouver les locataires concernés.

Depuis deux ans la gestion est assurée par cette agence locative sociale et nous sommes très satisfaits. Les loyers nous parviennent rapidement, le personnel de l'agence est très réactif et répond aux demandes des occupants et aux nôtres.

De plus, nous souhaitons limiter au strict minimum les charges d'entretien pour les locataires. Les gestionnaires de l'agence ont su les mobiliser pour qu'ils prennent en charge eux-mêmes l'entretien des parties communes, toujours dans un état parfait ».