SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

ELEMENTS DE PROGRAMME

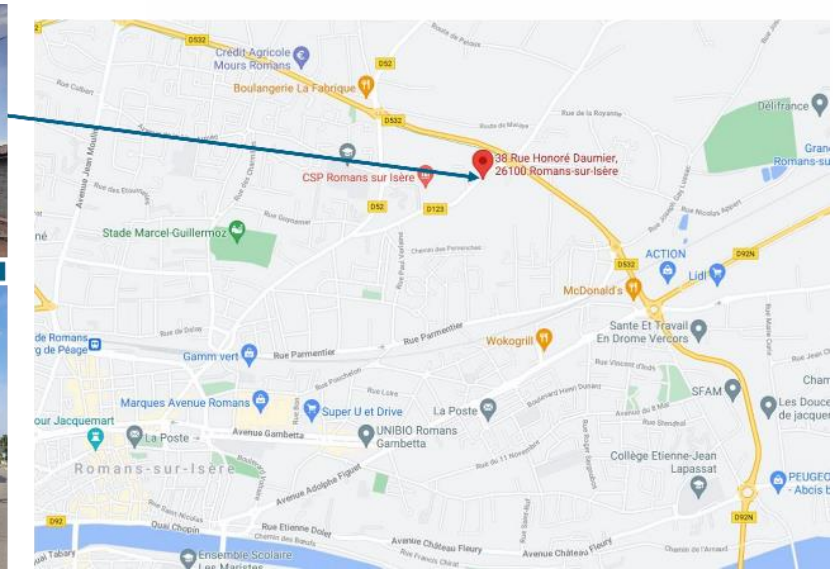
38 RUE DAUMIER 26 100 ROMANS SUR ISERE

OPERATION N°1 : REHABILITATION D'1 LOGEMENT EN PLAI
OPERATION N°2 : CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS EN PLAI ADAPTE

Projet modifié au N°38 rue Daumier à Romans sur Isère : réhabilitation d'un logement existant, démolition d'une annexe et création de 5 logements neufs en R+1 répartis en 2 bâtiments dont un mitoyen au bâtiment existant.

---

38 RUE Daumier – bâti existant



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

CONTEXTE

En décembre 2021, SOLIHA Drôme a fait l'acquisition d'une petite maison avec terrain située à proximité de la rocade Nord-Ouest de Romans. Celle-ci se trouve sur la parcelle CI 233 au n°38 rue Honoré Daumier à Romans sur Isère.

Actuellement, elle est toujours occupée en partie par un seul locataire qui restera en place suite à la réhabilitation de son logement.

Le projet initial prévoyait la réhabilitation du logement occupé et la surélévation du bâtiment mitoyen existant pour créer un 2ème logement. Un avis technique a été demandé à un bureau d'études structure qui a apporté de nouveaux éléments sur les bâtiments existants, et a mis en avant l'impossibilité de conserver le bâtiment mitoyen à la maison d'habitation actuelle (fondations et murs fragiles et instables, surcouts trop importants…). Il était donc nécessaire de revoir le projet initial. Le bureau d'études a également souligné la nécessité de renforcer certains murs de la maison principale, notamment à cause de fissures importantes apparentes en façade.

Le nouveau projet s'oriente vers :

- Une opération de sécurisation, de réhabilitation et de remise aux normes du logement occupé (T4 transformé en T3 d'environ 59m²) et la démolition du bâtiment annexe mitoyen.
- Une opération de construction neuve d'un bâtiment mitoyen au bâtiment existant et d'un autre bâtiment en fond de parcelle. Chacun de ces 2 bâtiments sera construit en R+1 pour respecter les hauteurs des bâtiments environnants et le tout comprendra 5 logements, soit 3 T3 de 60 m² et 2 T2 d'environ 41 m² de surface habitable, dont 2 logements PMR.

PROJET TECHNIQUE

Le projet s'inspirera des plans d'esquisses joints à la consultation correspondant aux intentions globales du maitre d'ouvrage. Ils doivent être considérés comme des intentions architecturales et nécessitent donc d'être retravaillés. Notamment, les accès aux étages n'ont pas été intégrés, les places de stationnement ne sont pas suffisantes, les circulations des véhicules ne sont pas acceptables en l'état, les extérieurs doivent être repensés et optimisés, les logements des étages n'ont pas besoin d'être accessibles PMR… L'agencement des logements tel qu'il est dessiné sur les esquisses pourra également être revu par l'architecte en charge du projet.

L'objectif global est de réhabiliter 1 logement et de créer 5 logements locatifs très sociaux supplémentaires avec de très bonnes conditions de confort et d'économie de charges pour les futurs locataires (RE 2020 pour les constructions neuves et atteinte d'une étiquette DPE « C » à minima sur la partie conservée, et travaux d'isolation conformes à la RT existante).

Cela implique également des travaux de voiries et de remise en état du terrain (défrichage, réseau des eaux pluviales, branchement au réseau d'assainissement collectif se trouvant à proximité…).

Le montant maximal des travaux a été évalué à **570 000 € HT** pour environ 320 m² de surface habitable finale (soit environ 1781 € HT/m² en moyenne).

Le projet doit s'appuyer sur l'esquisse fournie par le maitre d'ouvrage lors de la consultation, et devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- La maison existante sera rénovée pour devenir un logement de type 3 de 59m² de surface habitable (comprenant les espaces intégrés dans le futur bâtiment mitoyen). Il faudra réaliser le moins de travaux intérieurs possibles pour maintenir cette maison au plus proche de son aspect actuel tout en réalisant les travaux de mises aux normes obligatoires (électricité, plomberie…) et les renforcements structurels qui s'imposent dont la toiture qui est à reprendre. Les aménagements intérieurs devront être conçus pour permettre un éventuel réaménagement futur simplifié. Au niveau de la performance énergétique à atteindre sur ce bâtiment, il conviendra d'isoler toute l'enveloppe dans la mesure du possible et dans le respect de la RT existant (isolation des murs, des combles et du sol, remplacement des menuiseries non performantes, installation d'une VMC simple flux). Il faudra également traiter acoustiquement le plancher entre les niveaux. De plus ce logement devra conserver une terrasse extérieure ainsi qu'un petit jardin.

- le premier bâtiment neuf devra être accolé à la maison existante pour intégrer une extension de l'existant comprenant un escalier pour accéder à l'étage supérieur de cette dernière ainsi qu'une salle de bain et un WC.

- ce même bâtiment devra comporter en rez de chaussée : 2 petites caves dédiées aux T2 de l'étage ainsi qu'un logement de type 3 d'une surface de 60m² habitable et accessible PMR. Et à l'étage, 2 logements de type 2 d'environ 41m² de surface habitable chacun.

- le second bâtiment neuf devra comporter 2 logements de type 3 d'une surface de 60m² habitable chacun, superposés dont le logement du rez de chaussée accessible PMR.

Il faudra traiter les accès aux étages des bâtiments (non représentés sur l'esquisse fournie) sans réduire les surfaces habitables décrites plus haut.

L'isolation acoustique des bâtiments devra être étudiée soigneusement au regard de la proximité immédiate d'une route fréquentée, en particulier pour les bâtiments se situant au plus proche de celle-ci.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'une attention particulière concernant les aménagements paysagers afin de permettre une circulation fluide des véhicules et un stationnement optimisé. Il faut éviter de faire pénétrer les véhicules en cœur de parcelle afin de maintenir au maximum l'espace végétalisé existant.

Il faudra essayer de créer quelques extérieurs privatifs, jardins individuels et/ou terrasses.

Il faudra créer sur la parcelle 5 places de stationnement au total.

Le mode de chauffage principal de la maison existante devra être conservé (cheminée avec insert), et sera complété par des convecteurs électriques dans les pièces où cela est nécessaire. Concernant les autres logements, le choix du mode de chauffage et du mode de production d'ECS les plus appropriés est laissé à l'appréciation du maitre d'œuvre.

Il faudra intégrer au projet l'utilisation d'au moins trois matériaux étiquetés A+ pour la qualité de l'air intérieur. Cette condition est requise pour l'obtention de certains financements.

La démolition du bâtiment annexe au bâtiment principal devra être réalisée en prenant toutes les précautions nécessaires pour ne pas fragiliser le bâtiment à conserver. Toutes les démarches administratives nécessaires à cette démolition devront être menées par le maitre d'œuvre.

Il est également demandé au maitre d'œuvre de rencontrer l'architecte conseiller de Valence Romans Agglo pour lui présenter le projet au stade APS et de faire évoluer le projet en fonction de ses remarques et en concertation avec le maitre d'ouvrage.

PRECISION ADMINISTRATIVE

Il faudra traiter les travaux de rénovation de la maison à conserver, la démolition de l'annexe ainsi que la construction des deux nouveaux bâtiments comme une seule et même opération, néanmoins il conviendra de séparer la partie rénovation et démolition, de la partie construction neuve dans toutes les pièces techniques de consultation des entreprises (CCTP et DPGF) afin de permettre la séparation claire des dépenses liées à chacune de ces parties dans les factures en phase chantier, pour que le maitre d'ouvrage puisse mettre en avant des dépenses distinctes auprès de ses financeurs.

De même il faudra veiller à ce que les situations des entreprises soient dédiées à chacune des 2 parties.

CALENDRIER

Il est demandé au maitre d'œuvre de présenter un calendrier d'avancement permettant de lancer un appel d'offres pour consulter les entreprises de travaux au plus tard en janvier 2025.

Le déroulé de la phase chantier devra être envisagé en priorisant les travaux liés au logement existant et à son extension à créer afin de permettre, le cas échéant, de réintégrer le locataire déjà en place dans son logement avant la fin de l'ensemble des travaux.