

# Réhabilitation de l'immeuble « Les Orchidées »

## Quartier les Chaux - ST JEAN EN ROYANS

En 1971, le CALD s'était vu attribuer des droits à la construction d'un immeuble à vocation sociale, sous la forme d'un bail à construction auprès de la Mairie de Saint Jean en Royans. Bâtiment de 19 logements (2 entrées, 5 niveaux).

Le CALD décide en 2000 de s'engager dans une lourde opération de restructuration, qui nécessite un transfert de propriété de l'immeuble. La municipalité de Saint Jean en Royans cède le bâtiment au CALD pour le franc symbolique, eu égard aux travaux importants à y réaliser.



### Commande

Mairie de Saint Jean en Royans

### Opérateur

CALD de la Drôme

### Objectifs

Restructuration de l'immeuble en logements plus petits (T3 et T4), maîtrise des coûts d'énergie pour les futurs locataires, qualité architecturale et intégration dans le site.

L'élaboration du projet définitif est réalisée pendant l'année 2001. Il se caractérise par une réduction du nombre de logements (de 19 à 14) et par une diminution de leur taille (T3 de 64 m<sup>2</sup> et T4 et 75 m<sup>2</sup>). Pour ce faire, des surfaces sont neutralisées sur les 2 niveaux supérieurs. L'occultation des fenêtres ainsi condamnées se fait par un traitement architectural de la façade (bardage bois sur complexe isolant).

Le local du rez-de-chaussée (120 m<sup>2</sup>) conserve sa vocation d'animation-sociale dans le projet, après que la Mairie de Saint Jean se soit engagée à le pérenniser grâce au versement d'une subvention annuelle. Ce local, occupé par le **Centre Social** deviendra ainsi un outil moderne et attractif pour l'animation sociale et culturelle de l'ensemble du quartier. La **CAF** a été sollicitée pour une aide à l'ameublement de ce local.

### Démarche et savoir faire PACT

Le coût de l'opération (travaux + honoraires) est de : **806 000 € TTC**

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration, les financements **PLAI** (à vocation très sociale) de l'**Etat** sont mobilisés (140 650 € pour 10 logements). Ils sont en l'occurrence mixés avec des subventions de l'**ANAH**. Des subventions de la **Région Rhône Alpes** (45 750 €) et du **Conseil Général de la Drôme** (58 134 €) sont également mobilisées.

Le complément du plan de financement est réalisé par la mobilisation par le CALD des **provisions pour grosses réparations** (PGR) constituées sur ce bâtiment, et par l'obtention de trois prêts liés à la vocation très sociale de l'immeuble. La mairie de Saint Jean en Royans ayant quant à elle accordé sa garantie pour le prêt de la CDC.

Les travaux spécifiques d'installation d'un système de production d'eau chaude par énergie solaire ont quant à eux fait l'objet de subventions de l'**ADEME** et de la **Région Rhône-Alpes**.

Le montage financier et la maîtrise d'œuvre sont menés par le Service Technique du CALD avec l'appui d'un Architecte, (février à décembre 2002).

L'équipe de Gestion Locative et Sociale a assuré le déménagement /relogement des occupants (10 logements étaient encore occupés avant travaux).

Les Services Techniques de la Mairie de Saint Jean en Royans ont régulièrement amené une aide matérielle appréciable : évacuation des encombrants, facilitation des ouvertures/fermetures de compteurs....

### Résultats obtenus

Le conventionnement PLAI et ANAH-PST des logements aboutit à un maintien global du niveau des loyers (a surface égale) pour plus de confort à la grande satisfaction des locataires.

Cette opération a nécessité un travail de sensibilisation de nos partenaires et donc à une implication indispensable pour mener ce type de restructuration lourde.



### Contact

Akim BENTROUDI – CALD de la Drôme  
[gls@dromenet.org](mailto:gls@dromenet.org) / 04.75.79.04.71