

# Construction neuve de 4 logements

3 PLAI et 1 PLUS - ANRU

6-8 rue Jean Dugas -  
42400 SAINT-CHAMOND



Note de présentation

Juin 2024

## NOTE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION

---

- **Type d'opération :**

Construction neuve en Maîtrise d'Ouvrage Directe de 4 logements, située 6-8 rue Jean Dugas à SAINT-CHAMOND.

- **Motivation et description du projet :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Chamond, Habitat & Métropole est engagé sur l'opération de requalification du square Ronze et de la rue Jean Dugas, avec trois types d'interventions :

- La réhabilitation et la restructuration des logements locatifs sociaux des bâtiments :
  - Bat A : 1,3 rue Paul Verlaine / 1,3 rue Jean Dugas
  - Bat B : 2 Sq Ronze / 5,7,9 rue Jean Dugas
  - Bat C : 21 Bd Waldeck Rousseau / 2,4,10,12 rue Jean Dugas / 1 rue James Condamin
  - Bat E : 3,5 rue James Condamin / 11 rue Jean Dugas
- La construction neuve de 4 logements (**Objet du présent dossier**) sis 6-8 rue Jean Dugas (1 T2, 2 T3 et 1 T4).  
Le projet de construction neuve doit avoir une cohérence architecturale et fonctionnelle avec le projet de réhabilitation. Le futur bâtiment devra intégrer une partie commune et un ascenseur qui pourra également desservir les logements adjacents.
- L'aménagement urbain et la résidentialisation des espaces extérieurs privés et publics dans la cadre de la convention de Maitrise d'Ouvrage Délégué passée avec la ville de Saint Chamond et Saint Etienne Métropole.
- Des travaux de démolition, ne faisant pas parti de la présente mission, ont déjà été engagés :  
6/8 rue Jean Dugas, 16 logements, démolition achevée,  
1 Sq André Ronze, 16 logements, démolition programmée en fin d'année.

Ce projet d'aménagement d'ensemble doit permettre de redonner une attractivité aux logements, de renvoyer une image plus qualitative du quartier, d'ouvrir et rendre plus accessible le quartier et ainsi d'améliorer la qualité de vie des locataires.

- **Opération de reconstitution de logements sociaux démolis :**

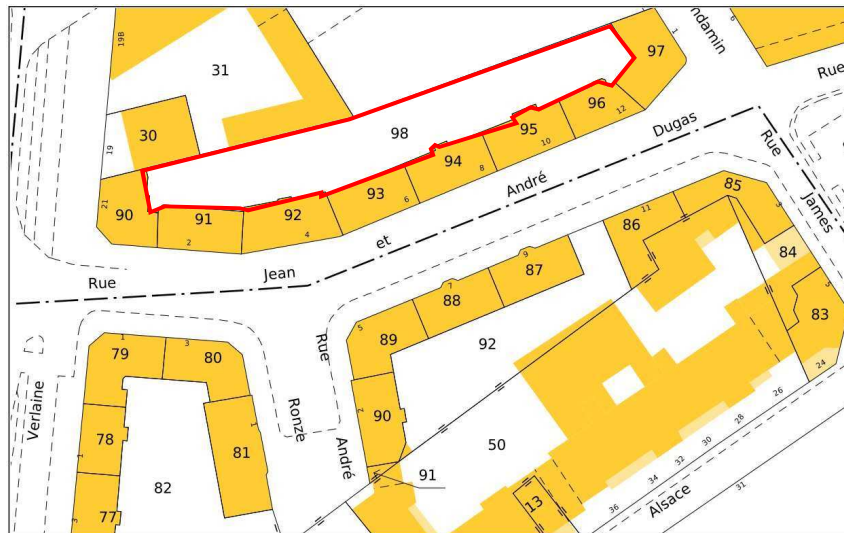
Oui

- **Opération comprise dans un programme immobilier comportant des logements en accession sociale et/ou en accession libre et/ ou des commerces et/ ou des services :**

Non

- **Localisation :**

- **Adresse :** 6-8 rue Jean Dugas - 42400 SAINT-CHAMOND
- **Références cadastrales :** 42207000BY0098
- **Plan Cadastral :**



- **Plan de situation :**



- **Environnement de l'opération**

- **Desserte en transport en commun :** La commune de Saint-Chamond est desservie par les transports en commun de la STAS. Arrêts des lignes principales M5 et ligne 40 à proximité. La gare ferroviaire se trouve à 1km du site.

- **Présence de services et commerces** : L'opération est située à l'entrée du centre-ville de Saint Chamond entre le Boulevard Waldeck Rousseau et la place Dorian. Son emplacement offre ainsi un accès rapide aux divers services et commerces de proximité : boulangerie, Mairie, Ecole Publique...

- **Photos**

- **Visuel du projet**



Vue sur bâtiment C' et logements neuf depuis rue J. Dugas



Vue sur bâtiment A, coursive et loggias depuis parking



Vue sur rue A. Ronze entre bâtiment A et B depuis rue J. Dugas

- **Nombre de logements objet de la demande de subvention, typologies des logements, typologie des financements (PLAI, PLUS, PLS), surface habitable et surface utile :**

Les 4 logements sont financés dans le cadre de l'ANRU.

		Nombre de logements	T2	T3	T4	Surface habitable	Surface utile
<b>ANRU</b>	PLAI	3		3		204.00	223.50
	PLUS	1		1		68.00	74.50
	<b>TOTAL</b>	<b>4</b>				<b>272.00 m<sup>2</sup></b>	<b>298.00 m<sup>2</sup></b>

- **Description du bâti :**

- **Forme d'habitat :** collective
- **Nombre de niveaux de construction :** R+3
- **Ascenseur(s) :** oui
- **Accessibilité et adaptation des logements aux PMR :**

	Nombre de logements accessibles et adaptables aux PMR (conformément à la réglementation en construction neuve)	Nombre de logements spécifiquement adaptés pour des PMR (au-delà de la réglementation en construction neuve)
PLAI	3	0
PLUS	1	0
PLS	0	0
TOTAL	4	0

- **Chauffage et eau chaude sanitaire**

	Mode de gestion (collectif / individuel)	Nature de l'énergie utilisée
Chauffage du bâtiment	Individuel	Electrique
Chauffage de l'eau chaude sanitaire	Individuel	Electrique

- **Performance thermique visée :**

pour les constructions neuves (RT, label) : RE 2020

- **Présence d'énergies renouvelables, de matériaux biosourcés, d'une innovation technique :** ossature et menuiseries bois et isolant fibre de bois.
- **Présence de balcons, de terrasses, de jardins :** oui, tous les logements bénéficieront d'un balcon.
- **Présence de garages, de places de parking, d'un local à vélos :** local vélo commun à l'allée du 10 rue Jean Dugas
- **Insertion d'une démarche design :** non

- **Prix moyen au m<sup>2</sup> de surface utile du loyer plafond (défini réglementairement), du loyer proposé, des charges estimées et de la quittance totale prévisionnelle, par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) :**

Prix moyen au m <sup>2</sup> de surface utile ( <b>LOYERS 2023</b> )				
	Loyer plafond	Loyer proposé	Charges estimées	Quittance totale prévisionnelle
PLAI	5.53	5.53	En cours	En cours
PLUS	6.22	6.22	En cours	En cours