

## RÉSIDENCE Les Moulins

En concertation avec la Ville de Bourg-de-Péage, Drôme Aménagement Habitat, en tant que propriétaire et gestionnaire, a décidé d'engager une opération de démolition/reconstruction de la Cité des Moulins. Initialement constituée de 96 logements répartis en 3 bâtiments identiques datant de la fin des années 50. La Cité occupe une parcelle d'environ 11 000 m<sup>2</sup> entre l'avenue de Verdun et la rue Pasteur. La réalisation du programme a été confiée après concours à une équipe d'architectes et de paysagistes : AMD Architectures (Torcy), M. CHEZE (Valence), Kristel FILOTICO (Marseille) et AXE SAONE Paysagistes (Lyon). A la demande de la Ville, un jardin public est aménagé par DAH. Il est implanté le long de la rue Pasteur face aux équipements (école, plateau sportif, gymnase) et largement ouvert au quartier.

La desserte véhicules de l'opération se fait par la création du chemin des Moulins, depuis l'avenue de Verdun. Cette voie est prolongée par une voie réservée aux modes doux (piétons et cycles) jusqu'à la rue Pasteur, au Nord. Sur le plan urbain, le projet propose un habitat aux formes variées s'insérant dans les typologies bâties du quartier.

De l'habitat individuel est réalisé à l'Ouest ainsi qu'en front de rue de l'avenue de Verdun, des logements intermédiaires sont aménagés en cœur d'îlot. Un immeuble de logements collectifs adaptés aux personnes âgées, desservis par un ascenseur, est construit avec des coursives ouvertes sur le jardin public.



- 25 logements collectifs adaptés aux personnes âgées : 14 T2 et 11 T3.  
Au total la répartition par type est la suivante : 17 T2, 41 T3, 17 T4 et 2 T5.

En matière de financement 58 logements sont financés en PLUS et 19 en PLAI. Parmi ces logements, 26 logements bénéficient du label « Cœur de quartier » du Conseil départemental. D'autre part, afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans le développement durable, DAH a souhaité que ce projet bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Performances thermiques supérieures à la RT 2012 : -26% à -35% ;
- ◆ Label Effinergie BBC+ et OEB BBC+ de la Région pour les logements collectifs et intermédiaires ;
- ◆ Label Effinergie BBC et OEB BBC de la Région pour les maisons ;
- ◆ Isolation thermique extérieure des façades : 18cm au total ;
- ◆ Une chaudière à bois granulé est installée pour le chauffage et l'appoint de la production d'eau chaude sanitaire pour les logements. Les maisons sont équipées de chaudières à condensation individuelles au gaz de ville ;
- ◆ Des capteurs solaires thermiques sont installés pour préchauffer l'eau chaude sanitaire ;
- ◆ Ventilation double flux pour les logements ;
- ◆ Pour les économies d'eau, ces logements sont équipés de matériels économes : chasses à double débit, robinets à effet mousseurs... ;
- ◆ Le bureau d'études ENERTECH a assuré la formation des entreprises aux questions d'étanchéité à l'air ;
- ◆ Utilisation de matériaux sains à caractère environnementaux : peintures NF environnement ou Eco-label, menuiseries extérieures en bois..

### 77 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Charges comprises)

#### 58 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

11 T2	49 m <sup>2</sup>	300 €/mois
29 T3	71 m <sup>2</sup>	422 €/mois
16 T4	85 m <sup>2</sup>	496 €/mois
2 T5	102 m <sup>2</sup>	597 €/mois

#### 19 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

6 T2	50 m <sup>2</sup>	276 €/mois
12 T3	71 m <sup>2</sup>	383 €/mois
1 T4	88 m <sup>2</sup>	464 €/mois

### COMPOSITION FAMILIALE



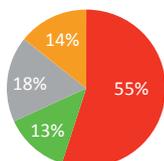
DAH loge au sein de la résidence  
189 personnes :  
115 adultes et 74 enfants/adolescents  
dont : ◆ 37 couples  
◆ 22 personnes seules  
◆ 19 familles monoparentales

ACTIVITE PROFESSIONNELLE

RETRAITES

SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE

HANDICAPES



Siège social

11, avenue de la gare - BP 10250 Alixan  
26958 Valence cedex 9

Tél. : 04 75 81 78 00 - Fax : 04 75 81 78 01

@ : www.dromeamenagementhabitat.fr

E-mail : contact@dromeamenagementhabitat.fr

Les espaces extérieurs, outre le jardin public, la nouvelle voie, les venelles desservant les logements et les jardins privatifs, font l'objet d'un traitement paysager soigné. Les cèdres existants sont conservés et mis en valeur. Les essences locales sont privilégiées et diversifiées.

Le stationnement des véhicules est réparti en 63 places boxées en parking souterrain sous les bâtiments collectifs et intermédiaires et 16 places attribuées le long de la voie d'accès à la Maison des Instituteurs pour le secteur Ouest, soit 79 places sur la parcelle. De plus, des places publiques sont aménagées en bordure de la rue Pasteur et le long de l'avenue de Verdun.

L'équipe d'architectes a particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements :

- ◆ Les logements sont orientés Sud/Sud-Ouest pour bénéficier du solaire passif notamment l'hiver et sont aussi traversants pour permettre une bonne ventilation nocturne en été ;
- ◆ Les logements en rez-de-chaussée (individuels et intermédiaires) possèdent un jardin privatif avec terrasse ;
- ◆ Les logements en étages (intermédiaires et collectifs) ont un balcon ou une terrasse.

Ce programme est composé de 77 logements allant du T2 au T5 : 24 logements individuels : 1 T2 (adapté aux personnes âgées), 4 T3, 17 T4 et 2 T5.

- 28 logements intermédiaires : 2 T2 et 26 T3 dont 21 en duplex,

### PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit (Montant TTC)

	Subvention Etat (1,6%)	169 362 €
	Subvention Conseil régional (1,7%) dont appui solaire et bois	184 271 €
	Subvention Conseil départemental (4%) dont appui spécifique, cœur de village et solaire	431 204 €
	Subvention C.A. Valence Romans Agglomération (0,4%)	42 000 €
	Subvention commune (0,8%)	90 000 €
	Subvention Entreprises Habitat (0,3%)	30 000 €
	Prêt Alliance (0,7%)	78 000 €
	Prêt Cilgere (0,4%)	39 000 €
	Prêt CDC (78,8%)	8 345 005 €
	Fonds propres (11,3%)	1 197 557 €
	<b>Coût total de l'opération</b>	<b>10 606 399 €</b>
	<b>Coût par logement</b>	<b>137 745 €</b>

**MAITRISE D'OUVRAGE**

## DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

**MAITRES D'ŒUVRE**

Architecte Mandataire	AMD Architectures Marc DAUBER	TORCY (71)
Architecte sous-traitant	KRISTEL FILOTICO	MARSEILLE (13)
BET : Économie / Structure / VRD	BETREC IG	VALENCE
BET : Fluides / Thermique / Électricité / Photovoltaïque	ENERTECH	FÉLINES-SUR-RIMANDOULE
BET Paysagiste	AXE SAONE	LYON (69)
OPC	COBAT Marc BRUGEL	MONTÉLIMAR
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	APAVE	VALENCE

**ENTREPRISES**

Terrassements / VRD	CHEVAL FRÈRES	BOURG-DE-PÉAGE
Espaces Verts	VALENTE	CHATUZANGE-LE-GOUBET
Gros œuvre	FERREIRA BÂTIMENT	BOURG-LÈS-VALENCE
Isolation extérieure		
Enduits de façades	SARL ORDEK FAÇADES	ROUSSILLON (38)
Bardages / Charpente / Couverture / Zinguerie	RHÔNE ALPES CHARPENTE	SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX
Étanchéité	ERIC SARL	SAINT-PRIEST (69)
Serrurerie	SARL POIROT	CLAVEYSON
Portes de garages	DOITRAND	LYON (69)
Menuiseries extérieures bois / Occultations	DORNE PIERRE & FILS	VALENCE
Menuiseries intérieures bois	ETS PIERRE GIRAUD	CIVRIEUX (69)
Plâtrerie	COGNE MARION	VINAY (38)
Peintures	SOFIBAT	VALENCE
Carrelage Faiences	CUCCI	ROMANS-SUR-ISÈRE
Sols souples	PRO'POSE VOS SOLS	BOURG-LÈS-VALENCE
Chauffage / Ventilation / Ecs Solaire / Plomberie / Sanitaires	ETS LACHARNAY ET GUY	ROMANS-SUR-ISÈRE
Électricité courants forts et faibles	SARL ESV	ROMANS-SUR-ISÈRE
Ascenseur	ENTREPRISE ACAF	EYBENS (38)