

# Résidence Les Moulinages

La Ville de Dieulefit a sollicité Drôme Aménagement Habitat pour acquérir et aménager la friche industrielle «HBMI/La Distillerie» située rue des Reymonds, correspondant à un tènement de 1,3 ha environ.

Drôme Aménagement Habitat a missionné Yves Sauvage, architecte-urbaniste, pour définir les orientations d'aménagement du site. Le plan de composition générale retenu a abouti à la création de 4 lots, répartis en deux tranches.

Cette première tranche de logements locatifs comprend la réalisation de 49 logements mixtes :

- sur le lot 1, 15 logements intermédiaires (Bât. A : 8 logements et Bât. B : 7 logements).
- sur le lot 2, le bâtiment C de 34 logements collectifs destinés aux personnes âgées et/ou handicapées, et des garages en sous-sol.

La Ville a souhaité pouvoir y accueillir les personnes vieillissantes de la Commune, et notamment celles concernées par la future démolition des 40 logements de DAH situés en surplomb de la rue des Reymonds. De plus, l'association «APAJH Reconnaissance» souhaite y installer plusieurs personnes handicapées.

L'équipe d'architectes Daniel Fanzutti a particulièrement travaillé la qualité d'usage et de confort des logements. Les logements sont traversants et presque tous orientés Sud, permettant un ensoleillement optimal et une bonne ventilation nocturne en été. Les logements possèdent une terrasse couverte (loggia), ainsi que des jardins privatifs en rez-de-chaussée. Les logements collectifs sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et desservis par un ascenseur.

D'un point de vue architectural, les trois bâtiments du collectif sont organisés



© Architectes : M. Daniel FANZUTTI

autour d'un patio central et laissent apparaître des échappées visuelles. Ils sont reliés par des coursives extérieures abritées qui permettent à l'air et la lumière de circuler, tout en favorisant les rencontres et les échanges entre habitants. Les logements familiaux quant à eux se répartissent en deux bâtiments autour d'une cour commune, et leurs accès sont individualisés.

Les 15 logements intermédiaires sont des T3. Les 34 logements collectifs sont répartis en 1 T1 bis, 24 T2 et 9 T3, et sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les financements sont les suivants : 36 logements en PLUS et 13 logements en PLAI. La moitié des logements de l'opération bénéficient du label «Coeur de village» du Conseil Départemental.

Afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans une démarche de développement durable, Drôme Aménagement Habitat a souhaité que ce projet bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Performance thermique supérieure à la RT 2012 : -20% ;
- ◆ Chaudières collectives au bois granulés pour le chauffage et ballons thermodynamiques pour la production d'eau chaude sanitaire ;
- ◆ Logements équipés de matériels économes en eau : chasse à double débit, robinet à effet mousser ;
- ◆ Utilisation de matériaux environnementaux : menuiseries extérieures bois, peinture Ecolabel.

## COMPOSITION FAMILIALE



DAH loge au sein de la résidence 51 personnes :

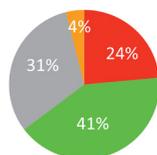
- dont : ◆ 11 couples  
◆ 22 personnes seules  
◆ 7 enfants

ACTIVITE PROFESSIONNELLE

RETRAITES

SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE

HANDICAPES



## 49 LOGEMENTS

(Surfaces moyennes - Loyers moyens  
Hors charges)

### 36 PLUS

(Prêt Locatif à Usage Social)

1 T1	44 m <sup>2</sup>	305 €/mois
19 T2	60 m <sup>2</sup>	408 €/mois
16 T3	73 m <sup>2</sup>	485 €/mois

### 13 PLAI

(Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

5 T2	61 m <sup>2</sup>	361 €/mois
8 T3	73 m <sup>2</sup>	427 €/mois

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



Subvention Conseil Départemental appui spécifique - EPCI - Coeur de Village, Bois (7%)	519 300 €
Subvention Etat (1%)	45 054 €
Subvention Région dont appui Bois (1%)	75 520 €
Prêt CDC (68%)	5 039 987 €
Fonds propres (23%)	1 751 139 €

**Coût total de l'opération**

**7 431 000 €**

Coût par logement

151 653 €

## MAITRISE D'OUVRAGE

DROME AMENAGEMENT HABITAT

## MAITRES D'ŒUVRE

Architecte	DANIEL FANZUTTI	AVIGNON
OPC	COBAT	MONTELMAR
BET Ingénierie Générale	CERTIB	VALENCE
BET Acoustique	GUI JOURDAN	MONTPELLIER
Contrôle Technique	QUALICONSULT	BOURG LES VALENCE
Coordonnateur SPS	BR COORDINATION	BOLLENE

## ENTREPRISES

Gros Oeuvre	BERTHOULY CONSTRUCTION	ALLAN
Enduits de façades	SUN FACADES	BOURG-LES-VALENCE
Charpente - Couverture - Zinguerie	VR CONSTRUCTION BOIS	LES TOURETTES
Étanchéité	4G ETANCHEITE	PIERRELATTE
Menuiseries extérieures Bois	SARL GROSJEAN	VALREAS
Serrurerie menuiseries aciers	SARL POIROT	CLAVEYSON
Portes de garages	DOITRAND ETS	LYON
Menuiseries intérieures Bois	DESGRANGES SAS	DIEULEFIT
Plâtrerie - Peinture	SARL KARSANDI	MONTELMAR
Carrelages - Faïences	MULTISOLS	LABEGUDE
Revêtements de sols souples	NETSOL EXPANSION	DECINES CHARPIEU
Ascenseur	SCHINDLER	VALENCE
Chauffage - Ventilation - Plomberie - Sanitaires	FOUREL	SAUZET
Electricité	PIOLLET	DIEULEFIT
VRD	CLIER TP	AUBRES
Espaces verts		