



Vous présente la

« Résidence du Cèdre »

à SAINT UZE (Drôme)

16 villas et 5 appartements
livrés en 2007

LA PROBLÉMATIQUE

Concevoir un nouvel habitat DUBABLE

Socialement
pertinent

Economiquement
viable

Respectueux
de l'environnement

- Au cœur de la **Drôme**, dans un village rural de **1700 habitants**, à vocation **agricole**
 - Destiné aux personnes du **3eme âge**, aux **revenus modestes**
 - Assurant la pérennité des activités de **commerces** et **services** dans le village
 - Maintenant **l'autonomie** des personnes tout en encourageant le **lien social**
-

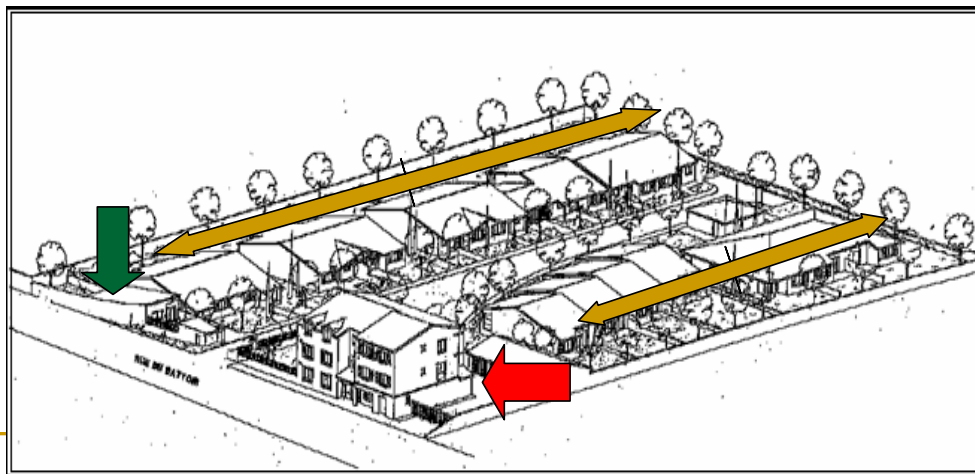
LES OUTILS

Composer avec:

- Un foncier **au cœur du village**, (5000m² pour 16 villas et 5 appartements)
 - Un soutien financier du **Conseil Général** dans le cadre des opération « cœur de village » (2500€/logt)
 - Les prêts bonifiés des **collecteurs 1%** (12 500€/logt)
 - Un **investissement de la commune** pour réaliser un lieu de rencontre
 - Une politique de groupe, locale et nationale engagée dans le **développement durable**
-

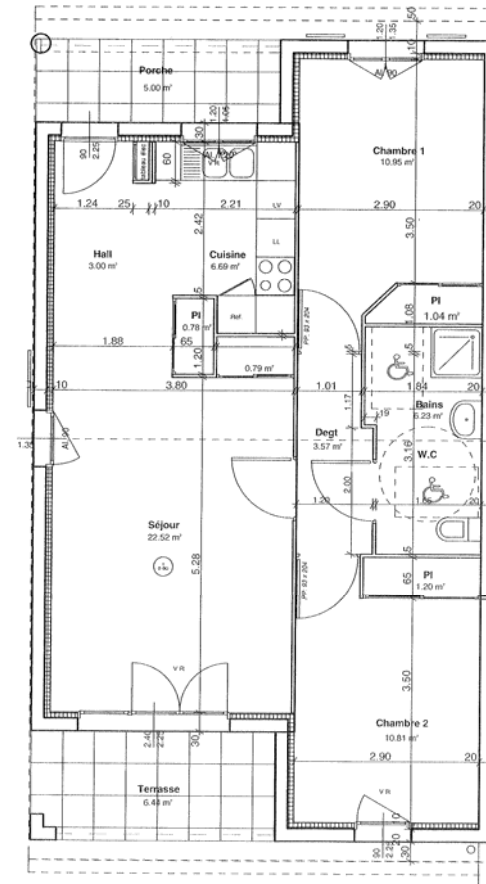
LE PROJET

- Une enceinte sécurisée (vidéophonie)
- 21 logements de type T3 (68 à 74 m²)
 - 16 villas avec jardins, adaptées aux personnes âgées (domotique, salle de bain, accessibilité)
 - 5 appartements avec garage, assurant la continuité du front de rue
- Une salle commune de 35 m² dont la gestion est confiée aux locataires par la ville .



LES LOGEMENTS

- De type T3 (68 à 74 m²)
- Equipements spécifiques:
 - ❑ Sécurisation (vidéophonie)
 - ❑ Motorisation des volets
 - ❑ Salle de bain adaptée (bacs ultra plats, barres d'appui, agencements)
- Orientés nord/sud, traversant et denses (trame de 7m)
- Plancher chauffant
- Jardins privés de faible superficie (90 à 120 m²)



LE BILAN SOCIAL

Qui occupe ces villas?

- Des personnes âgées (âge moyen = **78 ans**, 50% d'octogénaires), majoritairement en bonne santé.
- Des femmes (68%) et des hommes (12%) **seuls, veufs** ou **divorcés**.
- Des personnes à **faibles ressources**
 - 63% < 1000 € / mois
 - 25% < 800 € / mois

Dans quelles conditions?

- Un résiduel de loyer (Loyer+charge-APL) **faible**: entre 200 et 400 €.
 - Un **taux d'effort** parfois **élevé**: entre 18% et 37%
 - Avec du **lien social**, grâce à l'utilisation par les locataires de la salle communale (repas, activités diverses...)
 - A proximité des **services** (la collectivité est très attentive au bien être des locataires)
-

LE BILAN ECONOMIQUE

Foncier viabilisé:	172 000€
Travaux	1 137 000€
Equipements spécifiques	90 000€
Honoraires, frais, divers	240 000€
Salle commune:	38 000€
TOTAL	1 677 000€ TTC (5.5%)

soit 79k€ TTC
pour une villa
T3 de 70m²

LE BILAN ECONOMIQUE

Prêts CDC	1 160 k€
Autres prêts (collecteurs 1%)	260 k€
Subvention État	139 k€
Subvention CG26	53 k€
Vente salle commune	38 k€
Autofinancement	27 k€
TOTAL	1 677 000€

Apport: 1300€/logt

LE BILAN ENVIRONNEMENTAL

Une approche pertinente et durable:

- Par une **densification** du bâti, économe en foncier (230 m² de terrain/logement)
- Par l'obtention du label **PROMOTELEC**
- Par une **orientation** Nord-sud et une optimisation des ouvrants
- Par une réflexion sur **l'insertion** d'une telle opération en plein cœur du village (tri sélectif...)

Mais il aurait été possible d'aller plus loin!

CONCLUSION

Socialement
pertinent

Economiquement
viable

Respectueux
de l'environnement

Avec un investissement de **1300 € / logements**

On peut construire une **villa de 68m²**

Équipée et adaptée pour les personnes du 3eme âge

Moyennant un coût total de **79 k€ TTC**

Pour loger une **personne seule de 78 ans** avec un revenu de **1000€/mois**

En lui proposant un **loyer de 370€ / mois**

avec un **résiduel de 200 €/mois**

Soit un **taux d'effort de 20 %**
