

Stéphane Cozon et Marion Haas

1070 montée de Baume Rousse

26400 Cobonne

04.75.25.08.68

contact@ledodecadome.fr www.ledodecadome.fr

Du fait de notre prochain départ à la retraite, nous mettons en vente notre lieu d'accueil et de formation situé à Cobonne en Biovallée dans la Drôme. Autonomie, reliance à la nature, à soi et aux autres, diversité, éthique, sobriété heureuse et tolérance sont les valeurs que nous faisons vivre sur ce lieu depuis 35 ans, dans la recherche de l'harmonie et de la beauté.

Ce bien, situé à 430 m d'altitude, **en pleine nature**, entre Vercors et Dauphiné, se compose :

- d'une **salle d'activités** de 120 m² à douze faces et au plancher de mélèze ouverte à la vue sur la vallée, connue sous le nom du Dodécadôme. Classé ERP.
- d'un **bâtiment d'accueil** de 180 m² (DPE en cours), le Logis des Fleurs, comportant 15 couchages répartis en six chambres de deux ou trois lits, trois salles de bains, une salle de restauration et sa terrasse en bois pouvant accueillir l'une et l'autre une vingtaine de convives, ainsi qu'une cuisine semi-professionnelle.
- d'un **espace de baignade naturelle** doté d'une plage en bois.
- d'une **maison d'habitation passive** de 190 m² (DPE classe A), avec auvent et abri voitures au levant, terrasse bois de 40 m² au couchant, dont une partie pourrait être éventuellement consacrée à des activités d'accueil. La maison d'habitation est chauffée et rafraîchie grâce à de la géothermie profonde et dispose d'une aspiration centralisée et de moustiquaires.
- d'un **logement de type T1** de 50 m² (DPE classe A) accolé à la maison d'habitation et pouvant servir de vestiaires pour le Dodécadôme ou de logement pour l'intervenant.e ou de logement indépendant.

Le tout est situé sur un ensemble foncier de **7500 m²** en **biodynamie** depuis **1987**, paysagé avec jardins et verger. Relié à **la fibre optique**, le site est desservi en triphasé par le réseau électrique (tout en disposant d'une **centrale photovoltaïque** de 40 m²) et est alimenté par une très belle **source** (d'un débit annuel d'environ 2500 m³ par an avec une bonne pression, à partager avec les voisins) tout en étant connecté par ailleurs au **réseau** d'eau communale. Accès depuis la voie publique par un chemin privé et goudronné. Deux assainissements non-collectifs récents, aux normes, certifiés conformes. Deux parkings permettant le stationnement en toute sécurité incendie ou médicale d'une vingtaine de véhicules de tourisme.

La construction de la totalité des bâtiments, à ossature bois et de conception bioclimatique, a été réalisée, essentiellement, avec des matériaux nobles et écologiques. Les eaux pluviales sont canalisées.

Deux installations de capteurs solaires thermiques permettent de couvrir environ 80% des besoins en eau chaude du site. Le Dodécadôme et le Logis des Fleurs disposent de panneaux rayonnant ou de convecteurs électriques, la salle à manger étant dotée en plus d'un poêle à bois. Le T1 est équipé d'une pompe à chaleur air-air (climatisation réversible).

Le Dodécadôme et le T1 ont été construits en 2004, la partie couchage du Logis des Fleurs en 2005, la maison d'habitation, l'espace de baignade et le chemin d'accès en 2019, la partie restauration en 2021.

La gare la plus proche se situe à Crest (12 km) et le lieu est desservi par un système de correspondance à domicile en taxi collectif financé par le Conseil Départemental.

En pension complète, le **chiffre d'affaire actuel** pour une journée d'accueil est autour de 1000 euros. La renommée de ce lieu assure un bon remplissage du planning avec peu de publicité.

L'ensemble est mis en vente 1.250.000 euros TTC clés en main (dont 62.700 euros de TVA récupérable, 30.100 euros HT de mobilier et de matériel professionnels, 34.300 euros de mobilier et équipement privés).





