

# PROJET Re-Sources



© Architecte : Atelier des Vergers

Le projet est né en 2018, au cours d'une journée d'idéation et de mobilisation citoyenne sur le « bien vieillir ». Cette mobilisation citoyenne s'est traduite par la création de l'association Maisons Re-Sources, qui porte ce projet ambitieux de lieu de vie intergénérationnel et solidaire qui doit faire figure d'exemple territorial.

Inscrit dans le cadre de France 2030 l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable » entend participer à la relance économique du pays, favoriser l'émergence de villes sobres, résilientes, inclusives et productives, et accélérer ainsi la transition écologique.

## Projet social : refaire société

Un projet social au carrefour de l'habitat intergénérationnel, participatif et inclusif qui englobe de nombreux enjeux : lutte contre l'isolement, création de lien social en milieu péri-urbain pavillonnaire, mobilités alternatives, vieillissement actif...

- Accompagner le collectif d'habitants vers l'autonomie en renforçant son pouvoir d'agir
- Favoriser la mixité sociale autour d'un projet de vie sociale et partagée entre locataires et propriétaires
- Créer des liens intergénérationnels de proximité
- Faciliter et encourager la solidarité entre les habitants
- Permettre la rencontre, l'échange, l'entraide et le partage entre les habitants et toute personne qui sera de passage à Re-Sources
- Proposer une alternative à l'EHPAD, et à l'isolement des seniors dans un domicile inadapté

## Descriptif de l'opération

Drôme Aménagement Habitat mène l'opération d'aménagement du projet intergénérationnel ReSource sur un terrain de 1,4 hectare située en entrée Est de la commune de St Paul Lès Romans.

L'emprise du projet locatif correspond à un lot à définir en partie ouest du projet sur une superficie de 4000 m<sup>2</sup> environ, situé chemin du Stade.

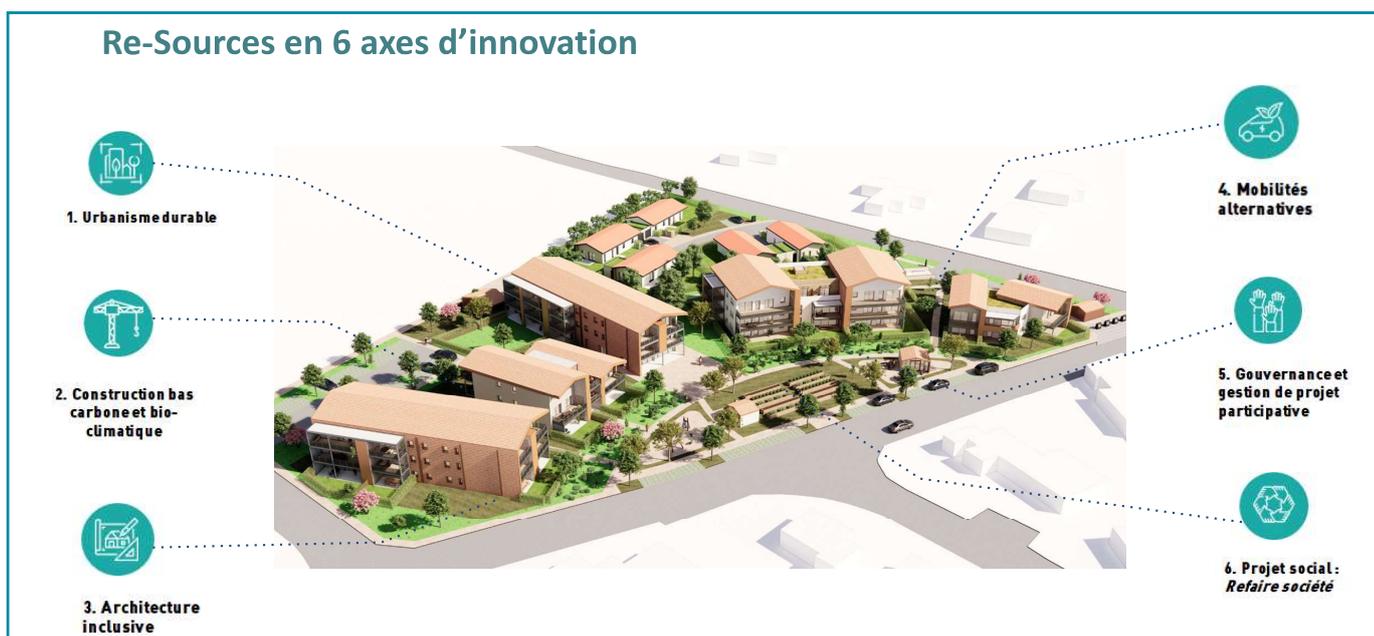
Le programme de construction de 29 logements locatifs sociaux. Il comprend :

- La construction de 29 logements collectifs et intermédiaire dont 15 destinés à des personnes âgées, financés en 12 PLAI et 17 PLUS (10 T2 d'une surface moyenne de 47 m<sup>2</sup>, 15 T3 d'une surface moyenne de 72 m<sup>2</sup>, 3 T4 d'une surface moyenne de 93 m<sup>2</sup> et 1 T5 de 105 m<sup>2</sup>);
- La construction d'une bibliothèque et d'une salle commune ;
- L'aménagement de l'assiette foncière.

Le programme de construction de 20 logements destinés à l'accession à la propriété. Il comprend :

- La construction d'un bâtiment de 14 logements collectifs avec ascenseur et 21 garages en sous-sol dont 18 boxés ;
- La construction d'un plot de 6 logements de type intermédiaire et 8 places de stationnement ;
- L'aménagement de l'assiette foncière.

Le programme est lauréat de l'AMI « France 2030 Démonstrateurs de la ville durable » L'ambition générale du projet est de créer une offre innovante et durable de logement qui se positionne entre l'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien vieillir à son domicile. Le projet souhaite représenter une alternative plus écologique et plus solidaire aux lotissements pavillonnaires en milieu péri urbain.



## Une procédure d'attribution adaptée

L'association Re-Resources accompagne les personnes intéressées au travers d'un parcours de candidature active :

- o vérifier son éligibilité au logement social et faire son inscription au SNE en lien avec le bailleur
- o participer à des temps de rencontre, de convivialité et de co-construction du projet
- o murir sa réflexion au travers d'un entretien avec des membres de l'association et d'un « livret du candidat » comprenant un questionnaire, la charte des valeurs de Re-Resources, des réflexions...
- o Sensibiliser les membres de la CALEOL aux spécificités du projet, au besoin de mixité et de diversité des profils, aux actions réalisées en amont pour détecter et impliquer de futurs habitants
- o Intégrer 1-2 membre(s) de l'association Re-Resources à la CALEOL (avis consultatif uniquement)

## Calendrier prévisionnel

En fonction des éléments que nous possédons actuellement et des démarches engagées, le planning de réalisation devrait s'établir ainsi :

- Fin 2022 obtention du changement PLU (obtenu)
- Jusqu'à fin 2022 travail avec cabinet d'architecte et équipes Fontlaure pour APD
- 2023 dépôt du permis de construire (obtenu)
- Mai 2024 ouverture des lots et désignation des entreprises (effectué)
- Juillet 2024 début des travaux pour une durée de 18 mois

## PRIX DE VENTE MOYENS LOGEMENTS EN ACCESSION (PSLA)

- TVA à taux réduit (Montant TTC)

Villas Type 4	92 m <sup>2</sup> de surface habitable	270 000 €
Villas Type 5	102 m <sup>2</sup> de surface habitable	290 000 €



## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL LOGEMENTS LOCATIFS

- TVA à taux réduit (Montant TTC)

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité	Subvention Etat Règlementaire (1,1%)	64 800 €
 - L A D R Ô M E - LE DÉPARTEMENT	Subvention Conseil Départemental aide socle et spécifique (3,7%)	212 000 €
 valence romans AGGLO	Subvention Valence Romans Agglomération (0,6%)	34 000 €
 BANQUE des TERRITOIRES	Subventions Banque des Territoires (15,3%)	879 187 €
 GROUPE Caisse des Dépôts	Prêt CDC (59,2%)	3 406 675 €
 - L A D R Ô M E - Drôme Aménagement Habitat OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT	Fonds propres (20,1%)	1 160 000 €

**Coût total de l'opération**

**5 756 663 €**

# INTERVENANTS

MAITRISE D'OUVRAGE	Drôme Aménagement Habitat	ALIXAN	
AIDE A LA MAITRISE D'OUVRAGE	ORAMA	ALIXAN	
MAITRES D'ŒUVRE	Architectes	ATELIER DES VERGERS	SAINT ETIENNE
	MOE d'exécution	SCHUT MACHON	CHATUZANGE LE GOUBET
	BET Economie	CERTIB SARL DAVID FILS	VALENCE
	BET Electricité / Fluides / Génie Climatique	BEACT	VALENCE
	BET Structure	STEBAT	ALBERTVILLE (73)
	BET VRD	STUDIS	LYON (69)
	Paysagiste	RACINES IAP	ROMANS SUR ISERE
	BET Acoustique	ECHO Acoustique	ANDREZIEUX BOUTHEON (69)
	Contrôle Technique	ALPES CONTROLES	VALENCE
	Coordonateur SPS	Consultation en cours	??????

ENTREPRISES	Gros œuvre	SATRAS	LIVRON SUR DROME
	Gros œuvre Co-Traitant	GRANGIER SECOVAL	LE POUZIN
	Façades	SARL ALAGOZ FACADES	ROUSSILLON
	Charpente / Couverture / Bardage/Mob	REBOULET SARL	LIVRON SUR DROME
	Etanchéité	4G ETANCHEITE	PIERRELATTE
	Menuiseries extérieures alu / Occultations	CARNIEL SONOPLAST	ST JUST DE CLAIX
	Menuiseries extérieures PVC	CARNIEL SONOPLAST	ST JUST DE CLAIX
	Serrurerie	SARL APMC	EURRE
	Menuiseries intérieures bois	THEROND MENUISERIE	VALENCE
	Cloisons/ Doublages/ Plafonds suspendus / Peintures / Revêtements muraux	SARL PIOVESAN	MONTELMAR
	Carrelages / Faïences	RIGOUDY SAS	SAULCE SUR RHONE
	Sols souples	SAS GANON	VALENCE
	Chauffage / Rafraichissement / VMC / Plomberie / Sanitaires	EURL BARDET Jérôme	VALENCE
	Electricité	CONTACT ELECTRICITE	CREST
	Terrassement / VRD	SAS BOUVAT BTP	PIEGROS LA CLASTRE
	Espaces verts	LES JARDINS DE PROVENCE SARL	LE POUZIN
	Clôtures / Portails	CLOTURES SANIEZ SUD	SAINTE CHAMAS