



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

LANCEMENT OFFICIEL DU PROJET RE-SOURCES : UN ECOQUARTIER INCLUSIF ET DURABLE

Saint-Paul-lès-Romans, le 20 mars 2025

Le projet Re-Sources a été sélectionné dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « **Démonstrateurs de la ville durable** » – dans le cadre de **France 2030** et opéré pour le compte de l'Etat par la Banque des Territoires. Ce dispositif permettra à l'opération de bénéficier d'un **financement à hauteur de 3,8 millions d'euros pour la mise en œuvre des innovations sociales et environnementales** de l'opération. C'est pour valoriser ces innovations que le projet s'engage dans la démarche de labellisation EcoQuartier.

Renforcer le lien social et construire plus écologique ? C'est le pari du projet **Re-Sources**, un-programme d'habitat intergénérationnel et solidaire qui prend vie à **Saint-Paul-lès-Romans**. Ce **20 mars 2025**, la commune et ses partenaires, en présence de la Banque des Territoires et de Thierry Devimeux, préfet de la Drôme, officialisent son lancement et l'entrée du projet dans le processus de labellisation ÉcoQuartier travers un événement fédérateur.

Ce projet d'écoquartier innovant incarne un **modèle d'habitat intergénérationnel et solidaire**, associant mobilités alternatives, construction bas-carbone et espaces partagés intérieurs et extérieurs pour favoriser le partage et l'échange de services entre les habitants.

L'évènement comprendra la signature d'une convention de partenariat avec la Banque des Territoires, la signature de la charte ÉcoQuartier et la plantation du premier arbre avec les enfants des écoles, symbolisant l'engagement des partenaires du projet pour un avenir plus durable.

UN PROJET AMBITIEUX FACE A UN ENJEU DE SOCIÉTÉ

Alors que nos politiques de santé prônent le maintien à domicile des aînés, les offres de logements (abordables) restent figées dans l'alternative « rester (très) seul chez soi ou opter pour un hébergement en institution ».

Notre projet est bâti sur l'idée d'un Lieu de Vie Intergénérationnel et solidaire défini par l'association « Maisons Re-Sources » de la façon suivante :

« ...un endroit où l'on ne vient pas uniquement pour habiter mais aussi et surtout pour vivre ensemble dans un esprit solidaire.

Un lieu dont l'objectif est de permettre aux aînés de trouver des logements adaptés au sein d'un endroit où vivront aussi des familles, des jeunes et des moins jeunes prêts à partager des activités, à offrir leur aide pour des services et à accompagner ceux qui en auront besoin.

Chacun et chacune devient donc une « Re-source » pour l'autre et pour la collectivité. »

Le projet Re-Sources souhaite proposer une alternative plus écologique et plus solidaire aux lotissements pavillonnaires en milieu périurbain en proposant :

- Une mixité sociale et intergénérationnelle, avec 50 logements (dont 30 logements sociaux)
- Un engagement écologique fort, avec des constructions bas-carbone et une forte végétalisation des espaces extérieurs

- Une offre de mobilité alternative, avec des véhicules partagés (voitures électriques et vélos à assistance électrique)
- Une animation sociale et une gouvernance participative, impliquant les habitants et les partenaires locaux

Dans ce projet, nous souhaitons fournir une solution durable et crédible de logements conçus pour lutter contre l'isolement, la perte d'autonomie et le vieillissement annoncé de la population.

En parallèle, le concept répond au besoin impérieux d'accompagner les jeunes générations dans la conquête de leurs autonomies notamment les jeunes adultes et au besoin de soutien des familles monoparentales.

PROGRAMME DE L'ÉVÉNEMENT DU 20 MARS A SAINT PAUL LES ROMANS (Chemin du Stade à côté des écoles)

13h30 – Sur le site de Re-Sources

- *Accueil des participants*
- *Plantation du premier arbre avec les enfants des écoles*
- *Déplacement en musique*

14h30 – Salle polyvalente / préau

- *Présentation du projet*
- *Signature de la convention de réalisation et de la charte ÉcoQuartier*
- *Discours des partenaires*

15h30 – Cocktail en fanfare

- *Moment convivial et échanges*

Contacts presse :

Drôme Aménagement Habitat

Evelyne Morel

06 27 02 39 52

evelyne.morel@dromeamenagementhabitat.fr

Secrétariat général pour l'investissement

01 42 75 64 58

presse.sgpi@pm.gouv.fr

Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes –

Groupe Caisse des Dépôts

Anne-Laure Badaut

06 31 06 82 34

anne-laure.badaut@caissedesdepots.fr

St Paul Lès Romans

Brigitte Rollet

06 82 88 40 87

b.rollet@saint-paul-les-romans.fr

GENESE DU PROJET

Le projet est né en 2018, au cours d'une **journée d'idéation et de mobilisation citoyenne** sur le « bien vieillir » constitutive de la réponse à l'appel à projet **Territoires d'Innovation** porté par **Valence Romans Agglo et l'entreprise sociale et solidaire Archer**. Cette mobilisation citoyenne s'est traduite par la création de l'association **Maisons Re-Sources**, qui accompagne le projet depuis sa conception.

En 2021 la mairie est lauréate de l'**Appel à Manifestation d'Intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable »**, une initiative **France 2030** pour laquelle la Banque des Territoires est opérateur pour le compte de l'Etat, qui lui permet de bénéficier **d'un accompagnement technique et financier pour la conception** d'un projet ambitieux sur les volets environnementaux et sociaux.

En novembre 2024, l'Etat confirme son soutien au projet et valide une subvention d'investissement pour sa réalisation.

Le programme immobilier

Re-Sources imagine un lieu de vie **inclusif et solidaire**, où les générations cohabitent dans un esprit d'entraide et de convivialité. Ce modèle repose sur une **offre variée de logements**, du T1 bis au T5, construits par Drôme Aménagement Habitat. Celle-ci est adaptée à tous les profils. Elle intègre notamment :

- 30 logements locatifs sociaux dont 50 % réservés aux seniors de plus de 65 ans
- 20 logements en accession sociale à la propriété
- 80 % de logements adaptés PMR

Le nouveau quartier garantit ainsi une **accessibilité optimale à tous les résidents**, quel que soit leur âge ou leur niveau de mobilité.

Le projet favorise aussi le **développement du lien social**. De fait, les espaces communs jouent un rôle central dans la conception de ce quartier. Une salle polyvalente, une bibliothèque et des jardins partagés sont accessibles aux résidents, mais aussi à l'ensemble des habitants du village. Ces **lieux d'échanges encouragent les rencontres intergénérationnelles et renforcent la dynamique collective** au sein du quartier et de la commune.



LES ÉLÉMENTS D'INNOVATION DU PROJET

Le projet se distingue par plusieurs axes novateurs, en particulier sur le plan écologique et social.

Urbanisme durable :

- Une opération d'urbanisme exemplaire dans un contexte d'exigence de sobriété foncière, qui allie densité raisonnable pour de vastes espaces extérieurs et mixité sociale
- Une opération bien intégrée dans le village et proche des services essentiels (école, pôle d'équipements publics, complexe sportif...)

Construction bas carbone et bio-climatique :

- L'utilisation de matériaux biosourcés et bioclimatiques permet une réduction significative de 68 % des émissions de GES. Les bâtiments respectent les exigences pour 2028 de la RE2020. Cette approche durable témoigne d'un engagement fort en faveur de la transition écologique et de la lutte contre le changement climatique, pour le confort des habitants (structures bois associée à des isolants biosourcés et perspirants)
- Des plantations généreuses permettront de créer des îlots de fraîcheur et favoriser la biodiversité (haies bocagères, arbres à bel ombrage, fruitiers...), les eaux de pluies seront réutilisées pour l'arrosage des espaces verts...

Architecture inclusive :

- Les logements et les bâtiments seront conçus pour permettre l'accueil des seniors dans les meilleures conditions et favoriser le maintien à domicile : logements adaptés (douche, ascenseurs, chemins lumineux...), logement tandem (deux logements indépendants mais reliés pour une cohabitation intergénérationnelle)
- La salle commune et les espaces de convivialité favoriseront le vivre-ensemble : paliers/espaces de rencontre par étage, lingerie partagée, espaces communs intérieurs et extérieurs...

Mobilités alternatives :

- Re-Sources propose un ensemble de solutions pour réduire la dépendance à la voiture individuelle, tout en maintenant une mobilité accessible à tous. Grâce à une flotte de véhicules partagés (voitures électriques et vélos à assistance électrique), des trajets quotidiens plus écologiques et solidaires seront facilités. Une plateforme locale permettra également d'organiser du covoiturage et du transport solidaire, où les habitants volontaires pourront accompagner les aînés pour leurs déplacements essentiels.

Gouvernance et gestion de projet participative :

- Dès la phase de conception, les habitants ont été impliqués à travers des ateliers collaboratifs pour co-construire les usages et les espaces communs. Leur participation ne s'arrêtera pas là, ils seront consultés tout au long du processus de construction jusqu'à la livraison du projet. Un collectif d'habitants sera mobilisé pour animer la vie du lieu et favoriser l'entraide au quotidien.
- Par ailleurs, un « livret du candidat » est en cours de préparation afin d'accompagner les futurs habitants dans leur réflexion avant leur installation. Ce document détaillera l'esprit du projet, les engagements de chacun et les valeurs qui font de Re-Sources un lieu de vie unique, participatif et solidaire.

Projet social : *Refaire société*

- Le projet propose une nouvelle forme d'habiter au carrefour de l'habitat participatif, inclusif, partagé, intergénérationnel qui englobe de nombreux enjeux : lutte contre l'isolement, création de lien social en milieu péri-urbain pavillonnaire, alternative à l'EHPAD...

- Une animation sociale hybride et pérenne associera un salarié-animateur, des habitants-bénévoles, deux jeunes qui bénéficieront d'un loyer très modéré en échange d'une mission d'animation sociale (en partenariat avec l'association Solidarité Habitats)



LES CHIFFRES CLEFS

- Superficie : 1,1 ha
- Nombre de logements : 50 (30 logements sociaux et 20 en accession)
- 150 m² d'espaces partagés intérieurs (salle commune avec cuisine, laverie, etc.)
- Espaces verts : 5 190 m²
- Densité : 45 logements/ha
- Objectifs environnementaux : Label ÉcoQuartier et Label Bas Carbone en cours

LES PARTENAIRES DU PROJET

Le succès de ce projet repose sur la collaboration entre plusieurs acteurs du secteur public et privé, qui ont tous un rôle clé dans sa mise en œuvre.

Le projet est porté par un ensemble d'acteurs engagés :

La commune de Saint-Paul-lès-Romans : porteur du projet, la commune est à son initiative aux côtés de l'association Maisons Re-Sources et la Fab-T. Elle accompagne le projet sur le plan politique, technique et réglementaire, coordonne le volet Démonstrateur de Ville Durable et organise la concertation avec les partenaires.

Le maître d'ouvrage : Drôme Aménagement Habitat est un acteur majeur du logement social sur son département. Trois métiers structurent son activité : La construction, l'aménagement urbain et l'ingénierie publique, la gestion locative de 10 000 logements. DAH a réalisé plusieurs projets dédiés au bien vieillir avec le concept de "Coeur de Village" et "Veille Bienveillante". Attentif aux besoins de son territoire, DAH est d'un savoir-faire dans le montage d'opérations complexes visant à accompagner les territoires et répondre aux enjeux de la ville durable.

L'association Maisons Re-Sources : Cette association citoyenne est issue de la dynamique Start Up de Territoire (France 2024) portée par la Fab-T, elle est garante du respect de la philosophie du projet social et de sa pérennité. Elle accompagne la commune de Saint-Paul-lès-Romans depuis le début pour définir les modalités d'attribution des logements, de fonctionnement de l'animation sociale, de gestion et d'entretien des communs, etc.

Fab-T / Valence Romans Agglo : Créée par Archer et Valence Romans Agglo, La Fab-T est le premier acteur territorial de développement de l'économie à impact positif. Véritable shaker, ce hub de coopération et d'expérimentation a été créé pour stimuler la création d'entreprises qui produisent et pensent impact positif. Accompagné par Valence Romans Agglo, son rôle est d'accompagner la capitalisation et réplication du modèle.

Les partenaires financiers sollicités ou identifiés

L'Etat :

- Finance les surcoûts liés aux innovations dans le cadre du programme Démonstrateurs de la Ville Durable France 2030 opéré pour le compte de l'Etat et la Banque des Territoires
- Participe également au financement du logement social
- D'autres dispositifs seront mobilisés : Fond Vert, DETR, AVCT, FDVA...

Conseil Départemental de la Drôme :

- Une convention avec le Département de la Drôme permet de mobiliser une « Aide à la Vie Partagée » pour financer un poste d'animateur-trice dans le cadre d'un habitat inclusif qui prévoit l'accueil de 15 personnes âgées de plus de 65 ans (accompagnement de la dynamique collective, veille et prévention notamment auprès du public sénior)
- Le Département de la Drôme apporte également une aide en faveur de l'habitat et soutient certains investissements (aménagement des espaces extérieurs par exemple)

Valence Romans Agglo :

- Outre l'aide à la pierre, Valence Romans Agglo a inscrit le projet dans son Contrat de Relance et de Transition Ecologique et accompagne le projet pour favoriser sa réplication sur le territoire

Autres co-financeurs envisagés :

- D'autres partenaires pourraient être mobilisés pour le financement des espaces de vie partagés de l'habitat inclusif : Agirc-Arrco, CARSAT, Fonds Leader
- La Caisse d'Allocations Familiales de la Drôme accompagne également le projet social sur le plan technique et financier

Le soutien stratégique de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires, opérateur pour le compte de l'État, a accompagné le projet de Saint-Paul-lès-Romans dès sa phase d'incubation et poursuivra son engagement lors de sa réalisation. Son rôle est d'assurer que cette initiative s'inscrive pleinement dans les politiques publiques actuelles et qu'elle propose un niveau d'innovation à la hauteur des enjeux territoriaux. À travers le programme des démonstrateurs, l'objectif est d'expérimenter des solutions pionnières, capables de transformer durablement les territoires et d'inspirer des modèles répliquables à grande échelle.

Aujourd'hui, la Banque des Territoires se réjouit de voir ce projet franchir une nouvelle étape avec l'obtention d'un financement de 3,8 millions d'euros pour sa mise en œuvre. Le projet de Saint-Paul-lès-Romans apporte une réponse concrète et ambitieuse à la question essentielle du bien-vieillir à domicile. Il se distingue par une approche combinant excellence sociale et exigence architecturale, en allant au-delà des standards pour proposer un cadre de vie inclusif, évolutif et durable. Ce projet illustre pleinement la capacité d'innovation des territoires et leur engagement en faveur d'un urbanisme plus humain et adapté aux défis de demain.

CONCLUSION

Re-Sources est bien plus qu'un simple projet immobilier : c'est une véritable expérimentation de ce que pourrait être l'habitat de demain. En intégrant les principes de l'écoquartier, la mixité sociale et la construction bas-carbone, il propose une alternative aux modèles classiques d'urbanisme périurbain.

Porté par une mobilisation citoyenne et un engagement fort des acteurs locaux, Re-Sources démontre que l'innovation sociale et environnementale peut transformer durablement nos territoires. Grâce à une approche participative et une gouvernance partagée, ce projet vise à recréer du lien entre les générations, à repenser les modes de vie et à favoriser des pratiques plus respectueuses de l'environnement.

Re-Sources est un projet pionnier qui démontre qu'un autre modèle d'habitat est possible : plus inclusif, plus écologique et plus solidaire. Son approche innovante, mêlant urbanisme durable, lien social et gouvernance participative, en fait une référence pour les territoires qui souhaitent repenser leur développement. Conçu pour être inspirant et répliquable, ce projet pourrait bien ouvrir la voie à une nouvelle génération d'écoquartiers en France où urbanisme rime avec solidarité, innovation et résilience.

ANNEXES

- Lien vers la vidéo de présentation :
https://drive.google.com/file/d/1INisYQwPLJ52WO7p12ueMckJgcroznWd/view?usp=drive_link
- Photos du projet : Visuels de l'implantation, des maquettes et des plans.
- Cartes du site : Localisation et aménagement.
- **Citations :**

Pour Brigitte Rollet, 1ère adjointe à l'urbanisme de Saint-Paul-lès-Romans : *"Ce projet est particulièrement innovant pour une petite commune comme la nôtre. Nous souhaitons démontrer que nos aînés ne sont pas une charge mais une richesse : une ressource essentielle pour la vie collective. Le projet montre aussi qu'il est possible de réaliser des opérations plus denses, plus écologiques qui favorisent la solidarité en milieu périurbain."*

« Re-Sources est une opération innovante. En intégrant des logements adaptés, une forte ambition écologique et un modèle participatif, ce projet dépasse les standards actuels pour anticiper les défis de demain. Il constitue un véritable laboratoire d'innovation répliquable à d'autres territoires, avec une avance significative sur le seuil 2031 de la RE2020 » ajoute Aurélien Esprit, président de Drome Aménagement Habitat.

« À la Banque des Territoires, nous sommes fiers d'accompagner des projets qui transforment concrètement les territoires et répondent aux grands défis d'aujourd'hui. Saint-Paul-lès-Romans incarne une vision ambitieuse du bien-vieillir à domicile, en alliant excellence sociale, inclusion intergénérationnelle et performance environnementale. Son approche innovante, ancrée dans les attentes des habitants et les spécificités du territoire, en fait un véritable démonstrateur de la ville durable. Nous nous réjouissons que ce projet ait su convaincre et obtenir 3,8 millions d'euros de subventions pour sa mise en œuvre. Cette reconnaissance témoigne de sa solidité, de sa capacité à inspirer d'autres collectivités et de son potentiel de réplification. Aux côtés des acteurs locaux et de l'État, nous poursuivrons notre engagement pour que ce projet devienne une référence en matière d'habitat inclusif et durable » précise Hubert Roche, directeur territorial de la Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes.

PROJET RE-SOURCES : UN ECOQUARTIER INTERGENERATIONNEL ET SOLIDAIRE, UN PROJET PILOTE QUI REINVENTE L'HABITAT EN PERIURBAIN

Lieu : salle polyvalente de Saint-Paul-lès-Romans

Date : Le 20 mars 2025 à 13h30

Organisateurs : Commune de Saint-Paul-lès-Romans, Drôme Aménagement Habitat

Avec la participation de : Association Maisons Re-Sources, Fab-T/ Valence Romans Agglo, Banque des Territoires, Monsieur le préfet de la Drôme, les représentants des collectivités territoriales, habitants et écoles de Saint-Paul-lès-Romans

Contacts presse

Drôme Aménagement Habitat

Evelyne Morel

06 27 02 39 52

evelyne.morel@dromeamenagementhabitat.fr

Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes –

Groupe Caisse des Dépôts

Anne-Laure Badaut

anne-laure.badaut@caissedesdepots.fr

St Paul Lès Romans

Brigitte Rollet

06 82 88 40 87

b.rollet@saint-paul-les-romans.fr

Secrétariat général pour l'investissement

01 42 75 64 58

presse.sgpi@pm.gouv.fr

À propos de France 2030

- ✓ **Traduit une double ambition** : transformer durablement des secteurs clefs de notre économie (santé, énergie, automobile, aéronautique ou encore espace) par l'innovation technologique, et positionner la France non pas seulement en acteur, mais bien en leader du monde de demain. De la recherche fondamentale, à l'émergence d'une idée jusqu'à la production d'un produit ou service nouveau, France 2030 soutient tout le cycle de vie de l'innovation jusqu'à son industrialisation.
- ✓ **Est inédit par son ampleur** : 54 Md€ seront investis pour que nos entreprises, nos universités, nos organismes de recherche, réussissent pleinement leurs transitions dans ces filières stratégiques. L'enjeu : leur permettre de répondre de manière compétitive aux défis écologiques et d'attractivité du monde qui vient, et faire émerger les futurs leaders de nos filières d'excellence. France 2030 est défini par deux objectifs transversaux consistant à consacrer 50 % de ses dépenses à la décarbonation de l'économie, et 50% à des acteurs émergents, porteurs d'innovation sans dépenses défavorables à l'environnement (au sens du principe *Do No Significant Harm*).
- ✓ **Sera mis en œuvre collectivement** : pensé et déployé en concertation avec les acteurs économiques, académiques, locaux et européens pour en déterminer les orientations stratégiques et les actions phares. Les porteurs de projets sont invités à déposer leur dossier via des procédures ouvertes, exigeantes et sélectives pour bénéficier de l'accompagnement de l'Etat.
- ✓ **Est piloté par le Secrétariat général pour l'investissement** pour le compte du Premier ministre et mis en œuvre par l'Agence de la transition écologique (ADEME), l'Agence nationale de la recherche (ANR), Bpifrance et la Banque des Territoires.

Plus d'informations sur : www.gouvernement.fr/secretariat-general-pour-l-investissement-sgpi

À propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds

propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins. Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires.

banquedesterritoires.fr



À propos de Drôme Aménagement Habitat

- ✦ 1er bailleur social de la Drôme
- ✦ Une collectivité de rattachement : le Département de la Drôme
- ✦ Une présence sur 155 communes : plus de 10 342 logements locatifs et 37 structures spécifiques
- ✦ Un rythme d'activité soutenue : 150 nouveaux logements/an et 150 logements réhabilités/an
- ✦ Des missions élargies pour répondre aux besoins collectivités : construction de logements à la location ou en accession à la propriété, ingénierie publique, aménagement, renouvellement urbain, produits spécifiques (Maison médicale, MARPA...), assistance des collectivités locales.
- ✦ Solide financièrement : 144 M€ de budget dont 61 M€ d'investissement en 2024

À propos de Saint-Paul-Lès-Romans

La commune de Saint-Paul-lès-Romans est une petite commune rurale devenue périurbaine de 2 000 habitants, riveraine du pôle urbain de Romans-sur-Isère, appartenant à la communauté d'agglomération Valence-Romans-Agglomération.

A propos de la démarche EcoQuartier

Contact en Drôme : nicolas.talaska@drome.gouv.fr