

Séminaire #5 7/8/9 janvier 2022

Compte rendu

Présent-e-s : Dominique, Christine G, Sophie, Corinne, Odile M, Fabienne, Christine DS, Laurence, Anne, Fabien

En visio : Odile (en direct du Guatemala), Vicentia

Excusé-e-s : Catherine & Christophe

Ordre du jour



**SEMINAIRE
HICEO**
Du 07 au 09 Janvier 2022

ORDRE DU JOUR - 01



- Arrivée à partir de 11.00 → Installation
- 12.30 – 14.30 → Déjeuner Auberge Espagnole
- 15.00 – 17.00 → Visite du Terrain Bongraine
- 17.00 – 18.00 → Café & Préparation Visio avec Aquitanis
- 18.00 – 19.00 → Réunion avec Aurélie de Domingo
- 19.00 – 19.30 → Débrief Réunion Aquitanis
- 19.30 – 22.00 → Préparation repas & Dîner
- Débrief Intendance

ORDRE DU JOUR - 02



- 08.30 – 09.15 → Petit déjeuner
- 10.00 – 11.30
 - Groupe 01 → Visite Demeure Minimés
 - Groupe 02 → Marché de La Rochelle
- 11.30 – 12.30 → Exposition Flore Kunst aux Dames Blanches
- 12.30 – 14.30 → Prépa Repas & Déjeuner
- 14.30 – 15.00 → Restitution Demeure Minimés
- 15.00 – 17.00 → Quels moyens se donne t-on pour réaliser notre habitat ?
 - Quelle Structure ?
 - Quel engagement ?
 - Quel financement ?
- 17.00 – 18.00 → Café et Détente
- 18.00 – 19.00 → Debriefing p/Catherine, Christophe, Vicentia & Odile
- 19.00 – 21.30 → Dîner Raclette
- 21.30 – ... → Tombola & Jeux

ORDRE DU JOUR - 03



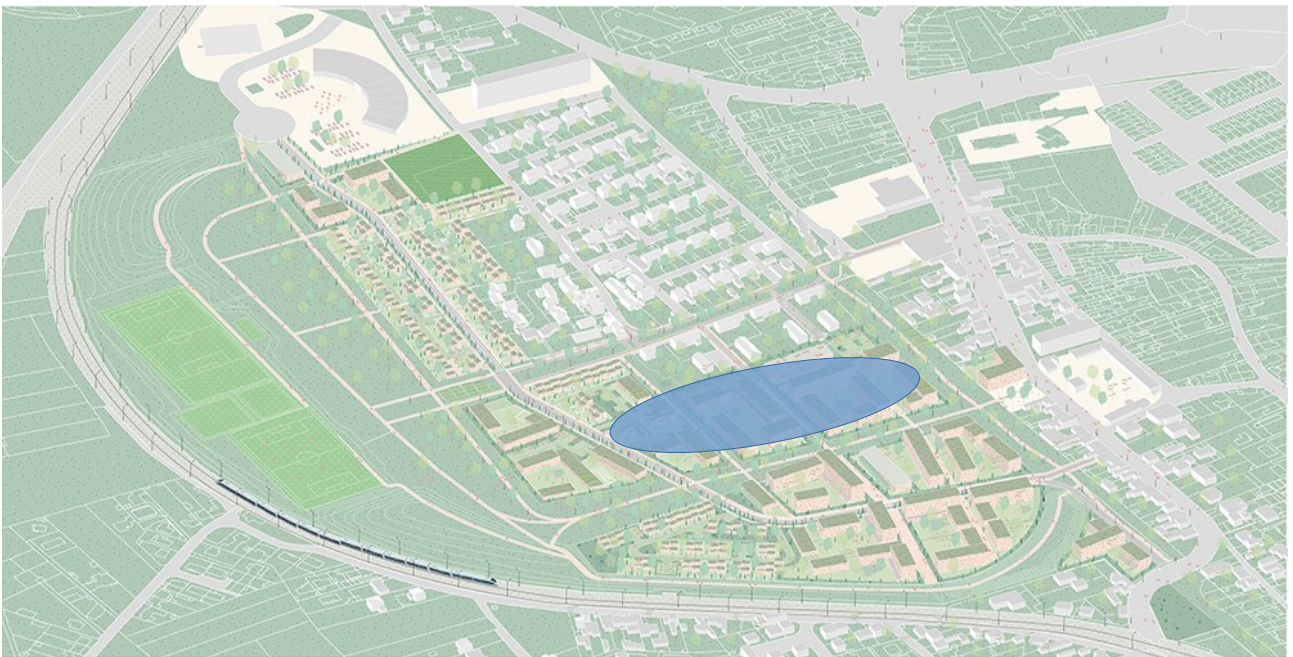
- 08.30 – 09.30 → Petit Déjeuner
- 09.30 – 11.30 → Bilan des implantations
 - Les Mottais
 - Bongraine
 - Le Carré 1705
 - Demeure Minimés
- 11.30 – 12.30 → Debrief Séminaire & Règlement W E
- 12.30 – 15.30 → Repas & Galette
- 15.30 → Ce n'est qu'un Au Revoir...

Jour 01

Visio Aurélie de Domingo

Aurélie de Domingo est cheffe de projet à Aquitanis, délégué par l'Agglomération de La Rochelle à l'aménagement de l'écoquartier Bongraine.

Nombre de promoteurs engagés sur la première tranche ?



Eden Promotion : pour mémoire, constructeur de Vibrato

Quartus : Ecoconstructeur de la région bordelaise

CISN : Constructeur de Saint Nazaire, réputé pour les dimensions sociales de ses promotions

OPHLM La Rochelle

ICF : bailleur social public

Axanis : filiale d'Aquitanis, spécialisée dans l'accession sociale à la propriété

HICÉO

Cahier des charges ?

Les règles de base du quartier :

- Conception écologique
- Participation citoyenne
- Mutualisation des ressources
- Normes E+C- très exigeantes sur la qualité thermique
- Démarche BDNA
- ARE 2020 (2012 - 30%)

Échéancier du quartier ?

Trois premiers promoteurs sur les trois premiers îlots déposeront leurs dossiers pour le 15 janvier 2022. Ce sera un mélange privé/public. Adaptation du PLUI. Un cabinet d'architectes conçoit une boîte à outils (matériaux, formes, ...).

Le contrat d'Aquitanis court sur 10 ans. Début 2023, premières livraisons des parcelles.

- Phase 1 : 360 logements - achevée en 2025
- Phase 2 : 2026/2027
- Phase 3 : 2028/2030

Les réunions (publique) du 12 janvier et du 13 janvier (avec les promoteurs) sont annulées pour raison sanitaire.

Mobilité dans le quartier ?

La rue de la Noue (qui longerait notre parcelle) pose un problème non résolu de sortie côté Est.

Vérifier le plan de circulation des véhicules de chantier.

La boucle rue de Bongraine est en cours d'étude.

Les parkings sont assurés par les habitants, selon un quota de 1,1 véhicule par logement. Un parking relai sera toutefois présent en R+3 près de la parcelle B.

Le chemin des écoliers croisera la rue de la Noue selon une architecture de la voirie en plateau.

La passerelle menant à la mer par le chemin du champ de tir n'est pas actée pour cause d'emprise importante non comprise dans le projet foncier.

Équipements collectifs

La Maison de Bongraine hébergera un tiers lieu.

Elle sera entourée d'un esplanade de 1000 m² d'emprise.

Renforcement de l'attractivité et de l'implantation de commerces autour du centre commercial voisin.

Le Parc Bongraine de 15 ha ne sera pas surprogrammé et évoluera en fonction de l'appropriation par les résidents.

Les terrains de sports existants sont la propriété de l'Université et resteront réservés à son activité propre.

Les paysages seront coordonnés par un paysagiste professionnel afin de donner une unité et une cohérence sur les essences et les harmonies.

La Noue canaliser une eau pluviale qui risque d'apporter quelques désagréments qui ne sont pas considérés comme majeurs et seraient traités en fonction de la réalité.

Pour les déchets

- ménagers : mise en place de containers par parcelle
- organiques : une étude est en cours de composteurs avec pour objectif un amendement des sols nettoyés du mâchefer, ceci dans le cadre de la réglementation applicable à compter du 1^{er} janvier 2024 sur l'Agglomération rochelaise.

Environnement

5G : installation de l'émetteur sur un mât de projecteurs des terrains de sport de l'Université, en cours de négociation...

Mâchefer : décaissement en cours, interrompu momentanément pour des fouilles archéologiques.

PPRI : pas de risque d'inondation

Calendrier des évènements

24 janvier 2022 : Synthèse des ateliers. Journée portes ouvertes de 10 à 20:00.

13 au 20 juin 2022 : Semaine de résidence. Prévoir une intervention d'HICÉO.

Calendrier Aquitanis/HICÉO

Mi-janvier/mi-février : proposition HICÉO

Mars 2022 : arrêté du concepteur HICÉO

Juin 2022 : promesse de vente

Jour 02

Visite de la rue de Coureilles

Pour rappel, il s'agit d'une demeure ancienne, mise à prix 2,9 M€, dans le quartier des Minimes à La Rochelle.

Le groupe visiteur a fait la synthèse suivante :

- Coup de cœur
- Emplacement proche de l'océan
- Proximité des transports publics
- Terrain constructible (2x1000 m²)
- Grande cour
- Habitation principale orientée Est/Ouest, annexes au Sud
- 5 habitations annexes
- Maisons de pierre
- Puits en activité
- Beaucoup de potentiels

Mais :

- Énormément de travaux (toit, huisseries, rehausse des annexes)
- Nécessite une extension (ndlr : 13 logements maximum envisageables, d'après l'estimation de notre AMO, Emily Blier-Peterson)
- Constructibilité à vérifier (ndlr : le PLUI n'autorise qu'une bande de terrain inexploitable après consultation du PLUI)
- Remise aux normes très importantes (tuyauterie en plomb, isolation,...)
- Vérifier les nuisances du voisinage étudiant
- Nécessité d'un gros financement

Trois conclusions ont été tirées de cette visite :

- Nous devons nous imposer une capacité de financement plus affirmée. Pour cela un avenant aux statuts sera proposé par la Commission des Finances, fixant une contribution minimum pour atteindre 20 % de l'investissement, comprenant toutefois, pour assurer la dimension solidaire de notre projet, une part de

coopérateurs qui bénéficieraient du plancher actuel de 10 parts sociales.

- Pour s'investir dans les recherches qui incombent pour le moment aux rochelais, une sous commission ayant vocation d'assurer les recherches immobilières sera mise en place comprenant Corinne, Dominique, Sophie, Odile M. La Commission Immobilière sera donc divisée en deux sous-Commissions, les rochelais, Christine DS, Laurence, Fabien, se chargeant d'entretenir le lien avec Aquitanis sur Bongraine.
- Il va être nécessaire d'envisager un pied à terre à La Rochelle, sous forme d'une colocation, afin d'agir sur place.

Jour 03

Bilan

Bongraine

Création d'une sous-Commission de la Commission Immobilier, chargée de Bongraine, composée de Christine DS, Laurence et Fabien.

Sa vocation :

- Maintenir le lien avec Aquitanis
- Participer aux réunions publiques
- Participer aux réunions techniques
- Approcher les instances décisionnaires concernant la 5G et la circulation à l'intérieur du quartier
- Mener les études avec notre AMO, Emily Blier-Peterson

Sous-Commission "Recherches Immobilières"

Une deuxième sous-Commission composée de Corinne, Dominique, Sophie et Odile M prend en charge la recherche d'autres biens immobiliers selon le cahier des charges suivant :

- 1400 m² de surface de plancher (SDP), communs compris
- entre 3,3 M€ et 4 M€, frais d'acquisition et travaux inclus
- soit avec un capital de 660 k€ à 800 k€
- pour environ 18 logements

Financement

Un avenant aux statuts devra être proposé par la Commission des Finances pour assurer un capital viable pour notre projet de SAS Coopérative.

Une initiative de grilles de Loto est lancée. Si gain il y avait à la clé, il serait nécessaire de travailler sur l'intégration de ce fond dans la gestion comptable et financière de la SAS, sachant les difficultés relevées dans Jurfin d'Habicoop, concernant quelques cas de dons dans certaines coopératives d'habitants. A suivre...

Agenda

4/5/6 mars : séminaire #6 (proposition de localisation à Nantes à préciser).

Ordre du jour envisageable :

- évolution du dossier Bongraine (études, résolutions des questions en suspens, choix du concepteur, offre à Aquitanis)
- point sur les recherches immobilières

Fait à La Rochelle, le 9 janvier 2022