



## Séminaire #4 Le Fournil 1/2/3 octobre 2021 Compte Rendu

**Présent-e-s** : Fabienne ARNASSALON, Vicentia AHOLOUKPE, Odile MANN, Catherine DUFAU-SANSOT, Dominique BOUDÉREAUX, Christine GUILLEMIN, Christophe LARGEAU, Sophie CAFFIOT, Christine DUFRECHE-SIMON, Marie-Hélène LOUIS (en visio), Maryannick DESCORMIERS (en visio), Fabien DUFRECHE-SIMON

**Excusé-e-s** : Odile ROUSSEL, Ghislaine JASTALE, Laurence LAMON, Corinne EMERIAU

### Ordre du jour

A retrouver en cliquant sur le visuel ci-dessous :



## Exposé d'Emily Peterson

AMO de notre projet HICÉO, Emily est venue présenter une esquisse approchante du site les Mottais afin de nous aider à nous positionner sur ce domaine et à avancer dans nos débats.

Dans l'état actuel des bâtiments, en utilisant toutes les structures, à l'exception du hangar véhicules, elle préconise 17 logements. Elle inclut, en option, un bâtiment neuf dans l'enclos pour 4 logements.

En tenant compte, avec précaution, des évaluations énoncées et sans intégrer l'option de 4 logements neufs, voici les valeurs estimatives :

Hypothèses	Acquisition	Travaux	Totaux
Haute	2 900 000,00 €	1 532 000,00 €	4 432 000,00 €
Basse		1 350 150,00 €	4 250 150,00 €

Les variables d'ajustement résident dans le coût d'acquisition et les chantiers.

Le coût d'acquisition peut faire l'objet d'une négociation

- si l'on considère ce montant au regard du marché
- si l'on oppose le fibrociment du toit de l'écurie et les termites de la charpente de la maison d'habitation.

Des chantiers peuvent être organisés en

- auto construction
- chantiers participatifs.

Vérifier que l'effort et la mise en place de ces chantiers soient vraiment impactant sur le montant final.

Nécessité d'approfondir avec Emily pour en mesurer le niveau.

## Visite des Mottais à Saint Xandre

Notre arrivée samedi matin fut dans la brume. Mais le soleil s'est progressivement animé durant la visite.

Tout le dossier (photos, plans, vidéo) se trouve [ici](#) (*attention ces données ne sont pas publiques et nécessitent de vous connecter en arrivant sur le site HICÉO!!!*)

Information par Angélique Sawtell, notre correspondante de l'agence immobilière : un acheteur anglais serait sur les rangs et s'engagerait au prix, prévoyant 1 700 000,00 € de travaux de réhabilitation. Notre questionnement réside dans l'étrangeté de telles avances sans avoir ni vu et encore moins expertisé le bâtiment puisque cet anglais serait sans cesse retardé, dans sa visite, pour raisons professionnelles. Ceci implique que nous fassions rapidement une proposition tout en mesurant la faisabilité financière de l'opération.

## Débats sur les projets immobiliers

L'après midi du samedi est consacré à un échange sans retenue sur nos impressions respectives, tant sur les estimations d'Emily, la veille, que sur la visite du matin.

### Bongraine

Arguments positifs :

- situation urbaine
- inclusion dans un quartier
- implication dans un tiers lieu
- proximité de l'océan
- maîtrise du bâti
- mobilité douce

Arguments négatifs :

- pollutions (machefer, hydrocarbure, 5G, train, etc.)
- nombre de logements environnants
- durée prévisible du quartier en chantier (10 ans)
- tailles de la parcelle et du SDP proposées
- nombre de logements de notre collectif (16)

### Les Mottais

Arguments positifs :

- qualités archi & esthétique
- sensation de péri-urbanité pour certain-e-s
- services de proximité à Saint Xandre
- potentiel d'activités tant culturelles que vivrières
- potentiel énergétique important (assainissement, solaire)
- autonomie énergétique existante (eau, chauffage)

Arguments négatifs :

- distance à La Rochelle
- éloignement du littoral
- transports en commun absents
- sensation de ruralité pour certain-e-s
- dimension du domaine
- coût d'acquisition
- coût d'entretien
- toit des écuries en fibrociment
- tronçon de route jusque TrenteVents non équipées pour les vélos

## AG d'HICÉO

### Comptes 2020

Les comptes présentent un résultat de 232,34 € qui est affecté au budget 2021.

### Prévisionnel 2021

Il est proposé un budget de dépenses de 19 730,00 € pour des recettes de 19 932,34 € soit un résultat prévisionnel de 202,34 €.

### Élection du Bureau

Le Bureau est reconduit dans sa composition précédente.

Présidence : Christine DUFRECHE-SIMON

Vice-Présidence : Dominique BOUDÉREAUX

Secrétaire : Odile MANN

Trésorier : Fabien DUFRECHE-SIMON

## Questionnaire Habitat n°02

Après avoir réfléchi sur les Communs, un second questionnaire est proposé pour analyser de nouvelles données. Celles-ci donneront une lecture des attentes sur les logements et permettront une projection affinée par Emily Peterson.

Ce questionnaire, [accessible ici](#), (*attention, vous devrez vous connecter pour accéder au questionnaire sur le site **HICÉO!!!***) est à renseigner pour fin octobre. Plus nombreuses seront les réponses, plus l'analyse sera précise et conséquente.

## Orientation de nos recherches foncières et immobilières

Le dimanche matin s'est achevé sur un choix de priorisation des projets immobiliers et fonciers.

Le projet de la propriété des Mottais a été priorisé.

La présence dans l'écoquartier Bongraine, en devenir, continue à être un projet fort pour nous. Il est pris en charge par une unité réduite.

Fin du séminaire à 15h00 dimanche après-midi



L'album est accessible [ici](#)

Fait à La Rochelle le 3 octobre 2021