

Territoire en transition

Les citoyens à la manœuvre pour de nouveaux modes d'actions



Ecoquartier de Bongraine (ZAC) à Aytré

Collectivités : Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) en association avec la ville d'Aytré

Aménageur : Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole (concession 2020)

Maitrise d'œuvre urbaine : Une autre ville (écologie urbaine/mandataire), Sathy (architecture et urbanisme), OLM (paysage), Le Sens de la Ville (médiation et programmation), Ma-Géo (VRD), Tipee (AMO bâtiment durable)

Dans le cadre de la revalorisation d'une ancienne friche industrielle, l'écoquartier de Bongraine porte sur les domaines de l'habitat, de la citoyenneté, du développement du pouvoir d'agir et de la transition écologique. Principalement résidentiel, il répondra aux objectifs suivants :

- Proposer un projet innovant qui renverse les modes de faire habituels pour que l'écologie et la sobriété innervent l'ensemble du quartier ;
- Créer un quartier agréable à vivre et animé mettant les futurs habitants en capacité d'agir ;
- Offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à une large population ;
- Concevoir un quartier bien desservi afin de favoriser l'usage des déplacements alternatifs.

Déjà reconnu innovant par le 4ème Programme d'investissement d'avenir, il fait partie des 39 projets lauréats de l'AMI Démonstrateur de la Ville Durable lancé dans le cadre de France 2030. Il bénéficie à ce titre d'un accompagnement financier et de l'intégration à un réseau national de démonstrateurs permettant d'illustrer la diversité des enjeux de transition écologique et de développement durable des espaces urbains français.

Il offrira à terme sur 35 hectares :

- 800 logements, dont 33% de logements sociaux et 20% de logements abordables. La volumétrie maximale des bâtiments est R+4.
- L'offre d'habitat comprend des appartements, des lots à bâtir, des logements pour la sédentarisation des gens du voyage.
- Des espaces collectifs, propriété commune de tous les habitants : espaces partagés par îlot, un équipement privé d'intérêt collectif (la Maison de Bongraine).
- Un parc public de 9 hectares en complément de l'aménagement paysagé des espaces extérieurs publics et privés.
- Des locaux d'activités en rez-de-chaussée pouvant accueillir associations, commerces, activités paramédicales, équipements de proximité (d'assistantes maternelles, etc.), activités artisanales.
- Le projet intègre par ailleurs l'extension sur son site actuel de l'École de la Courbe.



Masterplan général de la phase 1 du projet qui correspond à la production de 360 logements.

L'écologie et la participation, socle des ambitions de Bongraine

L'ambition environnementale globale se traduit autour de trois objectifs :

- La sobriété carbone (réduction des émissions de GES), en lien avec la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC) et le travail réalisé avec les filières locales notamment sur l'usage de matériaux biosourcés.
- La préservation et le développement de la biodiversité notamment par l'organisation du plan masse en partie dictée par la préservation de deux espèces protégées sur le site (Azuré du Serpolet, Odontite de Jaubert)
- L'adaptation au changement climatique notamment par un travail approfondi sur le chemin de l'eau à ciel ouvert.

La singularité de notre approche tient à défendre ce principe : **la conception écologique d'un quartier doit intégrer en amont la capacité des futurs usagers à s'en emparer**. La participation des futurs habitants est encouragée à toutes les étapes du projet afin d'induire et d'accompagner les changements d'usage nécessaires à la transition écologique et démocratique. Celle-ci se conçoit tant à l'échelle immobilière qu'à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Cependant, pour concevoir un projet où les habitants soient à l'aise de modifier leurs pratiques, il convient que les professionnels impliqués se saisissent de nouveaux processus organisationnels et opératoires, également plus vertueux.

Pour ce faire, le projet accueille différents biens immobiliers qui engagent des méthodes de participation spécifiques au regard des différents enjeux ciblés. **L'ambition est d'intégrer une dimension participative à l'intégralité des logements produits, qu'il s'agisse d'habitat en locatif social, accession libre ou sociale ou autopromotion**. Chaque habitant aura un pouvoir de décision sur la conception de son logement, de sa résidence et de son quartier à des degrés variés.

Cela s'accompagne par la volonté **d'essayer de nouvelles méthodes de participation citoyenne** afin d'immerger l'ensemble du projet.

Pour cela, Bongraine accueille **les Communs**. Ce terme fait appel à deux dimensions au sein du projet :

- **La création de l'association les Communs de Bongraine** qui comprend des futurs habitants et riverains du quartier. Elle a pour vocation d'être une force vive quant à l'autogestion du quartier. Son organisation et sa montée en puissance actuelle permettent aux citoyens de se munir de moyens de gouvernance et de gestion de ressources essentielles au quartier, telles que sur l'énergie, l'alimentation, l'eau, les mobilités ou encore la convivialité. *In fine*, l'idée est que le citoyen reprenne la main sur les actifs de son lieu de vie. **Hicéo, coopérative habitante actuellement engagée dans une opération en autopromotion au sein de Bongraine**, est pionnière dans l'écoquartier et incarne l'idée que « l'habitant est maître de ses ressources ». Ce groupe d'habitants aide à porter les ambitions du projet en influençant les dynamiques opérationnelles et structurelles du quartier notamment lors des ateliers de travaux multi acteurs.
- **Des équipements dont la gestion est envisagée à travers une future SCIC**. Ce sont des outils destinés à être appropriés et gérés pour et par les habitants. A l'aide d'un accompagnement méthodologique de la part de l'équipe projet, les habitants sont inclus dans la démarche dès la conception de ces communs (montage juridique, économique, fonctionnement).

Biens immobiliers	Enjeux
Logements collectifs	Le lien social / le vivre ensemble : création d'une communauté d'habitants en amont de l'installation dans la résidence pour amorcer une identité et un système de valeurs communes.
	La montée en compétence des habitants sur les enjeux de la construction bas carbone et écologique en lien avec les MOA et MOE.
Terrains à bâtir	Le lien social / le vivre ensemble : création d'une communauté d'habitants dit de voisinage au travers des questions de mutualisation et de communs entre particuliers.
	La capacité à devenir, lorsqu'on est habitant, un maître d'ouvrage éclairé dans la construction bas carbone et les modes de vie écologiques.
Opération en autopromotion	La coopérative HICEO prend part depuis l'été 2022 à tous les échanges et ateliers de conception avec l'ensemble des acteurs du projet en tant que MOA mais aussi futurs habitants engagés. L'idée est de maintenir cette dynamique d'engagement et la faisabilité de l'opération.

Par exemple, doter les habitants de réels moyens de production et de gestion énergétique via un processus d'autoproduction collective est un des points d'honneur des « Communs » de Bongraine. Nous travaillons actuellement avec un prestataire local issu d'une initiative citoyenne pour développer l'autoconsommation collective d'énergie photovoltaïque. Parallèlement, nous travaillons avec les différents opérateurs sur l'intégration de ce procédé énergétique au sein même de la conception des bâtiments, dans l'idée de faire valoir cet équipement comme principe de base (voire comme invariant) lors de la phase de conception.

Faire évoluer les processus organisationnels habituels des projets urbains

Des relations horizontales






Dès le début, la **compétence en écologie urbaine et accompagnement des transitions a été placée comme mandataire du groupement de MOEU. Elle coordonne la diversité des parties prenantes potentielles du projet et renouvelle les pratiques existantes à travers les principes d'écologie et de communauté d'engagement. Cela permet d'aligner le projet sur un fonctionnement vécu mais aussi d'intégrer les différentes échelles stratégiques du territoire, notamment en lien avec LRTZC.**

Ce parti pris permet de tester de nouvelles méthodes de travail et de coopération davantage régies par le principe d'holocratie dans l'idée de répondre plus finement aux enjeux du climat par la participation et la concertation.

Cette gestion collective est composée de plusieurs cercles : ateliers de conception intégrant les opérateurs immobiliers et leurs équipes, les collectivités et les collectifs d'habitants déjà constitués, des groupes de travail thématiques mixtes (aménageur, collectivités, MOEU, MOA, MOE, futurs habitants, associations partenaires...). Elle s'inscrit dans une dynamique d'échange favorisant la transversalité et l'écoute (cadre de confiance, déconnexion informatique, séances en extérieur, en marchant...).

Pour faciliter ces modalités, des outils partagés tels que le planning opérationnel, le bilan carbone et un espace de discussion ont été mis en place.

Dans une même idée, il apparaît fondamental d'échanger collectivement et de manière tout à fait transparente sur les bilans financiers de chaque opérateur.

Les Communs du quartier		Pourquoi dans le périmètre des Communs ?
	La Maison Bongraine	- Un équipement complètement "aux mains" des habitants - lieu ressource pour un quartier écologique, une programmation à penser en lien avec cette dimension échelle de quartier - Faire vivre un équipement collectif privé & "autofinancer" un poste de gestion sur le quartier
	Les Petites Serres	- Garantir le caractère collectif et l'échelle du partage des lieux au niveau du quartier et la coordination pour des espaces et services complémentaires - Outiller leur aménagement et leur animation pour maximiser leur pérennité
	Les outils de production énergétiques	- Capacité à intervenir sur les choix structurants de la ZAC - Appropriation des enjeux écologiques
	Le stationnement / les mobilités / l'autopartage	- La mobilité, une composante clé d'un quartier écologique - Un stationnement mutualisé et foisonné a priori ?
	Les espaces extérieurs	- Des espaces publics pleinement appropriables par les habitants - Des habitants associés à l'entretien des espaces extérieurs

Livret explicatif transmis aux habitants et riverains de Bongraine

L'idée est de permettre à une société civile, ici les habitants de Bongraine, d'avoir la capacité de rebondir face à des facteurs de changement exogènes ou endogènes au quartier en s'appuyant sur ses propres ressources (organisation, gestion...). Il s'agit de **faire autrement**, avec des habitants qui puissent se saisir de la gouvernance, de la gestion et du développement du système productif, tout en conservant une certaine continuité avec son périmètre voisin.

Nous prenons ainsi le parti d'affirmer que les changements de comportement nécessaires à la transition écologique seront plus durables et mieux réalisés par des habitants et des professionnels accompagnés et mis dans une situation d'autonomie et de responsabilité qu'en concentrant l'ensemble de nos investissements sur des dispositifs techniques.

Pour garantir la cohérence avec les valeurs portées, sous un angle méthodologique, l'ensemble des acteurs du projet de Bongraine est amené à questionner et adapter leurs processus et positionnements (coopération, mutualisation des outils, transparence financière, pré commercialisation).

Une approche professionnelle guidée par les principes de transparence, d'optimisation et de création de données

Optimisation

De plus, le projet veille à préserver une certaine qualité environnementale et paysagère notamment à travers l'élaboration d'un travail spécifique sur le sol et la biodiversité, en lien étroit, avec la CDA. L'idée est d'utiliser la contrainte d'un sol pollué en une opportunité d'aménagement, de maintien de la biodiversité et de cohérence identitaire (gestion de la pollution sur site, création d'espaces dédiés uniquement à la biodiversité, récit commun...).

Enfin, pour favoriser la proximité avec les acteurs, le projet a permis d'investir un rez-de-chaussée vacant proche du site afin d'accueillir une permanence du projet dès l'amont du plan guide. Cet espace est partagé avec les associations locales.

A l'échelle du quartier, la sélection d'un opérateur énergétique pour le réseau de chaleur se base sur des critères de performance environnementale et de soutenabilité économique plutôt que sur le seul choix d'une solution d'approvisionnement.

Dans une même idée, établir un bilan carbone des opérations et aménagements a été jugée nécessaire afin d'aider la mise en œuvre des ambitions environnementales au sein de la conception des projets.



Azuré du Serpolet
Odontite de Jaubert
Crédit : Aquitanis

Transparence

Concernant le développement de l'offre d'habitat, les promoteurs ont souscrit à **une consultation sans attribution des lots et à un travail coopératif** afin de s'accorder sur les ambitions et le choix des architectes en amont de leur répartition sur la phase 1. De plus, **le principe de co-maîtrise d'ouvrage** (promoteur/bailleur) et le choix de travailler indistinctement avec les futurs propriétaires et les futurs locataires sont des invariants dans le processus de production de biens immobiliers. Cela a impliqué un renouvellement des pratiques de l'OPH notamment sur la pré-attribution des logements.



Livret explicatif transmis aux habitants et riverains de Bongraine

Montée en compétences et partage des connaissances

Aussi, ce projet voyage à travers une dimension culturelle développée avec différents acteurs et surtout en association avec une artiste conviée à des séances de travail et d'évènements à destination du grand public. Ces évènements permettent de transmettre les connaissances générées par le projet aux riverains et habitants afin qu'ils s'emparent plus facilement des enjeux et des outils dont ils disposeront sur le quartier.

CE QU'ON VIENT FAIRE ICI : POURQUOI LA PERMANENCE ?

Nous nous installons entre début mai et fin septembre 2021 à proximité immédiate du site de l'écoquartier de Bongraine, dans un rez-de-chaussée au :

2 rue de Bongraine, 17 000 La Rochelle
(à la limite communale avec Aytré,
à l'angle de l'avenue Normandin-Salengro).

Vous avez des idées ou des projets en lien avec l'écoquartier de Bongraine, vous êtes intéressés par certaines thématiques (habitat participatif, mobilités, biodiversité...), vous voulez échanger autour d'un café : **soyez les bienvenus !**

À ce stade, des temps d'ouverture au public sont prévus les **lundis et mercredis après-midi, de 14h à 18h, du 7 juin au 23 juillet 2021, puis du 1^{er} au 30 septembre.**

Si vous souhaitez être informés des prochains ateliers et de l'avancée du projet, écrivez-nous à : permanence.bongraine@gmail.com

Support de communication sur la première phase d'ouverture de la permanence du projet de Bongraine (depuis automne 2021 ouverte tous les lundis)

Monsieur Adrien Gros

Directeur aménagement urbain

Aquitanis

mél : dir.amenagement@aquitanis.fr

L'ensemble des parties prenantes du projet est convaincu que le temps doit continuer à bonifier le projet afin d'encourager des changements profonds et durables. Ainsi, le plan guide est non figé et comprend une part d'incertitude, avec ce qu'elle induit comme inconfort.