



**Présents Semis :**

Mme Castaing, directeur général

Mme Saillot

**Présents Cop Agora :** Chantal Courdavault - Eric Denaes - Élise Duret - Pascale Mergy - Gérard Zeegers

Début de la réunion à 15h20 (après 20 mn d'attente!).

Madame Castaing s'étonne du nombre de personnes présentes (!).

Elle rappelle que la dernière fois, la Semis était en attente des résultats des fouilles.

A ce jour, les contraintes sur le terrain sont levées. La Semis n'a pas encore de rapport détaillé, est en attente de conclusion sur les fouilles. Mais une chose est certaine : **il y aura des fouilles et plutôt sur les hauteurs sans doute, mais il faut avancer.** Le positionnement des fouilles était prévu pour le 10 octobre et toujours pas de nouvelles...

La Semis envisage toutefois le début d'une construction, soit autour des fouilles, soit aux extrémités du terrain (et donc loin des fouilles). Choix géographique : ce sont les contraintes qui vont définir les positionnements de chacun. Nous lui remercions toutefois nos préférences.

Elle rappelle que la Semis a acquis ce terrain il y a trois ans. Les fouilles vont forcément **majorer le prix de la construction.**

Le Secteur est intégré dans le contrat de ville que la ville a signé avec l'état. Donc pas de logement conventionné sur cette parcelle. **Donc aucune aide de l'état ou autre.**

Présentation du projet des Cop Agora. Découverte du projet par Mme Chastaing.

Réaction à la découverte [des plans](#) et constat : « vous avez bien avancé ! ».

Questions :

Achat ou location ? En terme de gestion, cela va générer des frais. (Syndic de copropriété par exemple).

Est-ce que les Copagora peuvent être syndic ? Ça va dépendre du nombre d'acheteurs.

Sur 18 habitats, si la Sémis est majoritaire, c'est elle qui impose un syndic. Il faut donc avoir au moins 10 pour pouvoir être syndic. Si la location-acquisition est choisie : elle doit se porter sur **la totalité du projet**. Ainsi, si la structure Cop Agora est gestionnaire, la Semis ne s'adresse qu'aux gestionnaires.

L'idée d'acquisition est abandonnée par les Cop Agora, sachant que certains ne le souhaitent pas. GG précise que les Cop Agora peuvent toutefois gérer les loyers et organiser les entrées et sorties.

MC : La réserve foncière est grande et les Cop ne seront pas seuls.

Il y aura différents corps de métiers de la fonction publique (gendarmerie- Fonction hospitalière)- Possible loyer libre à montant maîtrisé.

- Est-ce que nous pouvons prétendre à des aides ? Tout dépend de la structure juridique que nous aurons choisie. SI SCI ou COOP... La porte n'est pas fermée donc. Mais contrainte de tous à être sous plafond de ressources.

De plus, il existe sûrement des aides européennes ou nationales pour ce type d'habitat, mais c'est à nous de les chercher.



MC : Tout dépend du quotient familial de chacun. Sommes-nous éligibles au logement conventionné ?

Quand on est conventionné avec l'état, des dispositifs s'offrent. En non conventionné, on n'a le droit à rien. Toutefois chaque locataire pourrait bénéficier d'aide de type APL selon ses revenus. Est-ce que les fonds habitat participatif peuvent être sollicités ?

Fourchette tarifaire pour ce type de construction, les frais doivent être pris en compte par la Semis à raison de 50 %

Pour la partie inconstructible, c'est plus une question de hauteur que de constructibilité. Une construction en rez-de-chaussée est donc possible dans cette zone.

Est-ce que vous voulons être clôturés ? Non, pas au début.

Y aura-t-il possibilité que nous clôturons nous-mêmes? Oui

Quel statut aurons-nous ? Question à traiter par les Cop Agora.

Combien pouvons-nous mettre par mois ? Il faut leur préciser rapidement car cela impactera les différents choix de construction.

Aux frais s'ajoute la mise en place d'un contrat d'entretien, assumé par nous-mêmes ou bien par la Semis. La chaufferie ou l'électricité par exemple, il faut un professionnel.

Le ménage et les espaces verts peuvent être pris en charge par la Sémis ou pas. Il y aura des compteurs individuels. Tout ce fonctionnement s'écrit **dans une convention**.

Madame Castaing ajoute qu'il y aura peut-être une économie d'échelle (si beaucoup d'habitations, les prix baissent).

La Semis est obligée de passer par des marchés publics. C'est donc souvent plus cher.

Les types de contrats vont être définis par les choix que nous allons faire.

Le chauffage n'existe presque plus (maisons de + en + passives).

GG explique le double flux.

Projet de 34 logements à Chaniers en superposés : La Semis teste une construction bois-paille - Ossature bois- beaucoup d'isolants. Abandon de la paille pour matériaux bio-sourcés.

Objectif : 0 charge d'électricité – Solaire pour l'eau – Isolant : ouate de cellulose- laine de bois.

Travail sur l'exposition pour favoriser le confort d'été.

Double flux ou simple flux ? Selon elle , c'est une question d'entretien de mise en œuvre et de consommation. Les équipes avec qui la Semis travaille ne partent jamais sur du double-flux.

La Sémis travaillera sur les besoins des différents interlocuteurs et mettra cela en relation avec l'INRAP. ( Institut national de recherche et archéologie préventive).

Une centaine de constructions visées à l'origine. Aujourd'hui, en fonction des fouilles, 30-40 ?

- Cop Agora : 18

- Gendarmerie : 25

- Centre hospitalier : pas encore défini.

- Logements libres en vente

- Quelques lots à bâtir.

**Une question à poser ultérieurement : est-ce qu'à terme, la centaine d'habitations sera toujours d'actualité ?**



Évocation d'Aquitanis à La Rochelle. Étonnement de Mme Castaing qui ne savait pas que Aquitanis s'occupait de l'aménagement d'un projet d'une telle ampleur.

Nous décidons de nous tenir au courant respectivement.

Fin de la réunion: 16h30

Rappel demande de chacun-e

NOM	T2 50	T3 65	T3 70	T4
Courdavault C		X		
Collet D	X			
Compagnon L	X			
Duret E.			X	
Guilhermont A	X			
Denaes E Et V			X	
Puget C	X			
Mergy P	X			
Céline				X
Lucie				X
Estelle		X		
Vedrenne N			X	
Zeezers F/G		X		

- Fin -