

Clos du Vornier – tiers-lieu

Construisons ensemble l'avenir du site Val Soleil !

Document de synthèse BIEN VIVRE A SANVIC-BVAS

29 octobre 2021

*Etude référente : **Projet Clos du Vornier Eco-ferme urbaine et maison de l'écologie**
(Version 10 du 31 juillet 2021) Présentation du projet BVAS*

Volonté : être un lieu Référent de la nature au Havre

Moyen : être un Tiers-lieu environnemental

**Thèmes : Biodiversité & permaculture Savoirs Ecologiques & Valorisations
Environnementales-patrimoniales**

Un Tiers-lieu est un lieu non-fini, qui instaure des espaces de liberté où se cherchent des alternatives, des lieux infinis pionniers qui explorent et expérimentent des processus collectifs pour habiter le monde et construire des communs.

Le champ d'activités du tiers-lieu *Etre un lieu ressource et nourricier pour le quartier, produire du lien social, produire de la joie et de la reconnexion à la nature, produire de la connaissance et du sens c'est à dire créer un lieu commun où chacun peut s'y retrouver et se sentir encouragé sur la pratique de l'écologie.*

Les recettes pour atteindre les objectifs :

- **multiplier les partenariats et réseaux de confiance**
 - *bailleurs sociaux*
 - *horticulteurs solidaires*
 - *experts en agroforesterie et permaculture, écologues*
 - *sociologues*
 - *écoles*
 - *tiers-lieux*

- **animer les lieux en quasi permanence**
 - *we découverte, selon les calendriers horticole de la semaine, du mois etc*
 - *jardin école périscolaire*
 - *conférences sur le thème de l'écologie*
 - *jardin pédagogique, centre de **formation en permaculture** we et semaine (stage d'été)*
 - *cafés rencontre*
 - *visite de la reconstitution du clos masure*
 - *lieu ouvert au public tous les jours et parcours traversant*

La production de services sociaux

BVAS outre sa fonction d'administration du projet de tiers-lieu (1 administratrice) est en lien avec des partenaires porteurs d'activités. Actuellement deux porteurs d'activité sont solidaires du projet. A terme, lors du lancement des activités, après travaux et préparation de l'espace naturel, il est envisagé 5 intervenants. **Enfin l'enrichissement humain et des liens sociaux générés par les activités du tiers-lieu ne seront développés que dans les limites intégrées au projet du non déperissement et de la préservation du vivant et du développement du biotope.**

- **Le Jardin forêt productif** espace d'horticulture et d'agroforesterie productive (entrepreneur) ou jardin forêt étagé par strate ou nourricière avec des arbres fruitiers intercalés dans des rangs de buissons de fruits rouges et des plans de plantes aromatiques et des légumes, de l'oseille en potager avec un autoentrepreneur en lien avec un horticulteur
- **Les 5 Ateliers**
 - **Atelier Jardin de connaissance** tout public offrant de la reconnexion à la nature avec des **stages d'initiation en permaculture et formation d'éco-jardiniers** autonomes en 2 à 3 ans. **Parcelles écoles** de potager perpétuel couplé à une **grainothèque** et un potager classique, **chantiers d'été** par un auto-entrepreneur. Lieu de ressource nourricière et de résilience alimentaire pour le quartier
 - **Atelier de l'écologie urbaine** par l'apprentissage au tri biodéchets et au compostage
 - **Atelier cuisine végétale** apprentissage par un(e) animateur(rice) autoentrepreneur, cantine participative
 - **Atelier de la biodiversité** en périscolaire et tout public sur site oasis de biodiversité et pédagogie du comment faire du bien à la planète, découverte du vivant, apprendre le cycle annuel du potager. Emplacement et poulailler réservé par école (Partenariat CVS / Louis Blanc)
 - **Atelier découverte** et apprentissage à **l'apiculture**, du **pain à l'ancienne, de la transformation** : confis, conserves.
- **Le Point de vente du circuit court** et promotion des circuits courts et à la contribution à la résilience alimentaire
- **Le lieu de vie et de détente, d'échange et de convivialité** offrant une buvette, des cafés rencontre, une restauration saine et/ou végétale, des conférences, de la formation, des fêtes d'adhérents, des we journée porte ouverte tout public, rencontre intergénérationnelles partenariat avec des EHPAD

- **La découverte patrimoniale** le manoir et son environnement de clos masure, le Sanvic ancien et le hameau du Vornier, journée patrimoine havrais en porte ouverte

Descriptif et plan masse du projet BVAS

La surface de la parcelle 6750 m² environ est répartie en deux lots :

- 1750 m² dédiés à l'immobilier et ses annexes et parkings, y compris la préservation et la réhabilitation du manoir. L'harmonie des éléments contemporains de leurs façades et toitures, de l'ex crèche réhabilitée et de la construction des 4 logements devra être recherchée pour mettre le manoir en valeur. L'ensemble bâti devra constituer un ensemble harmonieux et cohérent. Les versants sud du bâti contemporain pourront recevoir environ 150 m² de panneaux solaires accentuant l'option écologique du site.
- 5000 m² dédiés à l'éco lieu et espace naturel

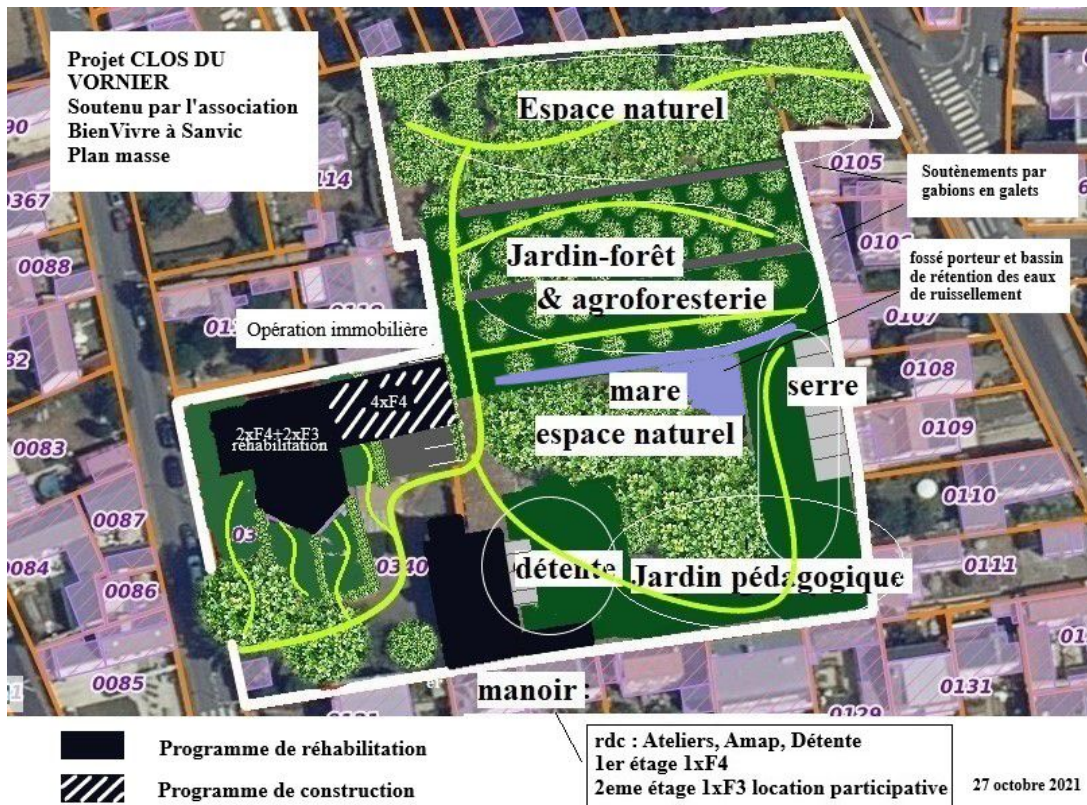
Descriptif sommaire :

Le projet préserve 5000 m² de réserve vivante et localise sur l'reste de la parcelle les 10 logements dans la partie ouest.

La réserve vivante de 5000 m² comporte trois fonctions : espaces naturels, espace nourricier avec jardin-forêt disposé en potager exposé sud alterné avec des rangs d'arbres fruitiers complété d'une serre adossée à l'est au mur silex et enfin au sud un espace pédagogique avec jardin école et lieu de détente rattaché au rdc du manoir dédié aux ateliers, cafés détente et conférences sur la thématique de l'environnement et l'écologie.

L'intégralité des locaux vétustes au centre et au sud de la parcelle sont détruits faisant place à une renaturation de ces surfaces est opérée par technosol.

La morphologie du terrain en pente du terrain viable hors talus nord (6m de dénivelé- 13%) exige deux soutènements en gabions de galets et une récupération des eaux de ruissellement par un dispositif de fossé porteur et un bassin de rétention faisant office de mare.



Plan de financement : 9 logements vendus + 1 logements et le terrain en location par la SCIC

Clos du Vornier – Programme financier prévisionnel					
	logt	m ²	ratio/m ²	depenses	recettes
acquisition foncière				400000	
réhabilitation crèche 440m ²		440	900	396000	
réhabilitation manoir 355 m ²		355	1200	426000	
Construction 4 logements neufs		400	1400	560000	
				1782000	
vente crèche 2 F4 120m ²	2	240	2000		480000
vente crèche 2 F3 100m ²	2	200	2000		400000
vente 4 F4 neuf 100m ²	4	400	2000		800000
vente 1 F4 manoir 150m ²	1	150	2000		300000
					1980000
Solde de opération immobilière					198000
		/mois			
foncier				5000	
loyer /an F3 du manoir location participative	1	370			4440
loyer-acquisition /an du terrain bail CVS		150			1800
loyer-acquisition /an rdc du manoir bail CVS		150			1800
Produit des Loyers					8040
Solde de la location /an					3040
Nombre de logements créés	10				
Planchers créés (m²)	990				
Montant de l'investissement (M€)	1,8				
Produit des ventes immobilières(M€)	2,0				
Rendement locatif/an (€)	8040				

FAQ et points singuliers du projet BVAS

- Le rôle des subventions** Les démolitions du bâtiment central et des bâtiments bas au sud de la parcelle représentent 200000€ et les travaux d'aménagement divers sont équivalents (voir étude V10). Ils sont financés intégralement dans une démarche de subventionnement lié au dossier social du site avec la **taxe d'aménagement du département** notamment. Une subvention pourra par ailleurs être sollicitée dans l'aménagement du rdc du manoir, la **CAF** notamment et du 2ème étage du manoir, ces deux surfaces étant dédiées au social. Par ailleurs, outre la taxe de l'aménagement, les subventions de lancement et outils financiers de lancement seront sollicités également : Europe ; Région ; **France Relance-Quartiers fertiles**)
- La consolidation économique du projet** : La consolidation économique du projet Val Soleil est possible en « Fabrique du territoire » dans les ressources publiques de l'**ANCT** (agence nationale de la cohésion du territoire) qui favorisent et consolident économiquement la dynamique de développement des tiers-lieux (interactions sociales, créativité et projets collectifs).

- **Renaturation des sols artificialisés (1350 m²)** Les sols correspondant aux emprises des bâtiments sont intégralement renaturés (travaux inclus dans le montant des démolitions) selon une technique de reconstruction des sols par un biotechnosol, technique pédologique fonctionnelle moins coûteuse que l'apport de terre végétale et plus satisfaisante qu'une consommation des ressources naturelles prélevées en milieu rural. Une étude des sols sera nécessaire après démolition pour évaluer la nature des pollutions éventuelles et pour ajuster le programme des travaux biotechnosol.
- **Equilibre financier** Le projet a été conçu selon les critères d'équilibre financier (solde positif théorique de 198000€), et selon un critère de compatibilité au métier de l'immobilier (10 logements proposés), sans perdre l'âme et la dimension du projet qui préserve les 5000 m² d'espace naturel (3500 m² naturel actuel augmentés de 1500m² issus de la renaturation .
- **Gestion des aléas de chantier et de subventionnement** Il sera prévu au lancement du partenariat une clause introduisant un outil de gestion des risques de chantier, prévoyant un phasage de la programmation globale intégrant des points intermédiaires pour rythmer le chantier et l'adapter financièrement aux contre coups financiers qui pourraient être générés notamment à des aléas de chantier de réhabilitation par exemple dans la réhabilitation du manoir et de renaturation des sols sous l'emprise artificialisée et/ou polluée. Une des solutions de rééquilibrage financier sera d'étendre le nombre de logements construits sur les 5000m² préservés mais l'extension du nombre de logements au delà du point d'équilibre théorique de 10 sera associée à une étude financière complémentaire objective et partagée.
- **La gestion en Scic du tiers-lieu** Il sera prévu la mise en place d'une société coopérative Scic entre les partenaires à l'issue de la phase intermédiaire de lancement de 3 ans dès la réception des travaux pour gérer de façon désintéressée la fourniture des services et productions à caractères sociaux. Parmi les partenaires sera inclus le Collectif associatif CLOS VAL SOLEIL et l'ensemble des intervenants de l'animation environnementale.
- **La gestion technique du projet** Le projet candidat sera géré par l'architecte du porteur financier du projet. Les intervenants du projet candidat sont le porteur financier et BVAS qui fournit la grille de propositions de projet de base, participe à sa programmation et au suivi de la réalisation et points intermédiaires jusqu'à la réception des travaux et la mise en place de la SCIC. BVAS contribue à la constitution de l'équipe d'animation des activités de production et d'animation de l'ensemble du tiers-lieu.



Document BVAS