



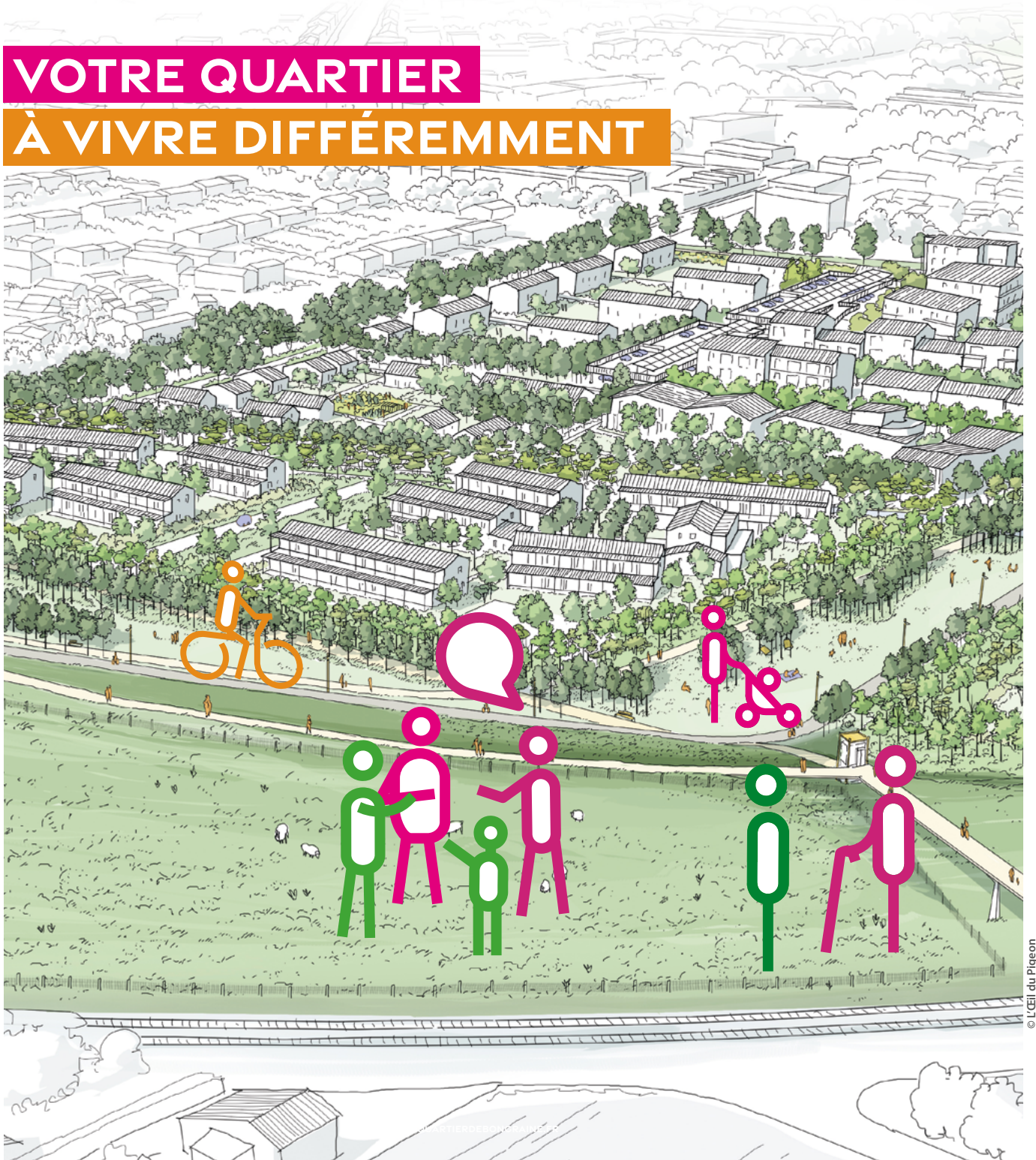
■ ÉCOQUARTIER

BONGRAINE

AYTRÉ • LA ROCHELLE

VOTRE QUARTIER

À VIVRE DIFFÉREMMENT



Sur les 35 hectares du site, environ 800 logements, un grand parc urbain, des locaux d'activité et un tiers-lieu vont voir le jour avec l'Écoquartier de Bongraine à Aytré, à quelques rues de La Rochelle.

Deux priorités guident la création de ce quartier depuis le début du projet : l'écologie et la participation citoyenne.

Faire de Bongraine un lieu d'habitat

Proche de l'océan et du centre urbain rochelais, le site de Bongraine a été marqué par plus de deux millénaires d'occupation successives. Une histoire nourricière avec l'habitat de l'âge du Fer, le domaine viticole d'une villa gallo-romaine, puis les cultures céréalières médiévales et plus récemment, les jardins ouvriers. Une histoire industrielle également, avec des installations ferroviaires emblématiques, un hippodrome et des terrains d'aviation, dont les traces ont justifié des travaux de dépollution importants, nécessitant de mettre le sol à nu.

La friche de Bongraine compte parmi les dernières opportunités de construire un nouveau quartier et de nombreux logements au cœur de l'agglomération rochelaise pour répondre aux besoins des personnes y vivant déjà et de celles souhaitant s'y installer. Les futurs habitants et habitantes disposeront à proximité des services existants (école, commerces) et d'autres à venir (parc, tiers-lieu de quartier, locaux d'activités, passerelle).

Un projet avec vous et pour tous

Plus de dix années de concertation ont permis à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de dessiner avec les citoyens et citoyennes les contours du projet devant redonner vie au site de la manière la plus sensible, dans le respect du vivant et au profit de celles et ceux qui s'y installeront ou qui habitent à proximité.

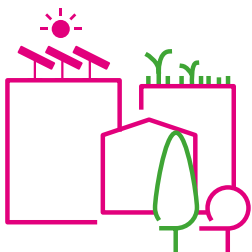
Les ambitions de l'écoquartier*



UN PROJET SOBRE
ET RESPECTUEUX



UN QUARTIER AGRÉABLE
À VIVRE, ANIMÉ
ET OUVERT



UN HABITAT
ABORDABLE,
DIVERSIFIÉ ET
DE QUALITÉ



DES MOBILITÉS DOUCES
FACILITÉES ET UNE
MEILLEURE CONNEXION
AVEC LES QUARTIERS
ENVIRONNANTS

- une densité raisonnée,
- une architecture sobre autour de matériaux sains et biosourcés,
- la mutualisation d'espaces partagés,
- des logements co-conçus avec les futurs habitantes et habitants,
- la mise en œuvre d'énergies renouvelables,
- la priorité donnée aux mobilités douces,
- un sol refertilisé,
- des espèces naturelles protégées et mises en valeur.

* L'Écoquartier de Bongraine est inscrit, volontairement, dans deux démarches d'accompagnement de l'aménagement durable : la démarche ÉcoQuartier portée par le ministère de la Transition écologique et la démarche Quartiers Durables Nouvelle-Aquitaine (QDNA) pilotée par Odéys.

Ces ambitions et les moyens pour les atteindre sont travaillés en coopération par les collectivités, l'aménageur, les équipes de maîtrise d'œuvre, les entreprises, les futurs habitants, les riverains, les citoyens et les acteurs locaux.



ASSOCIATION LES COMMUNS DE BONGRAINE

Créée pour développer, accompagner et faciliter la mise en œuvre des initiatives habitantes autour du projet d'Écoquartier de Bongraine



LA PERMANENCE

Un lieu d'information, d'échange et de participation, ouvert deux fois par mois (a minima)



Retrouvez
les jours
d'ouverture
[Cliquez ici](#)



DES ATELIERS CITOYENS

Echanges réguliers pour réfléchir et agir ensemble autour de différentes thématiques : le paysage et les espaces publics, l'architecture, le jardin du projet, etc.



DES ÉVÈNEMENTS MOBILISATEURS

Rencontres, ateliers et temps de convivialité pour satisfaire toutes les curiosités et centres d'intérêts, des petits comme des grands, autour du projet d'écoquartier de Bongraine (Bonne semaine, Bon samedi...)



DES TEMPS DE PARTAGE ET DE SAVOIRS

Plusieurs cycles de conférence ont permis de nourrir la réflexion sur ce que les futurs habitants veulent pour leur quartier en ouvrant des perspectives et amenant des regards d'experts liés au projet de Bongraine

- Les Lundis de Bongraine en 2025
- Les Conversations de Bongraine en 2023



Retrouvez les Lundis et
les Conversations en podcasts

[Cliquez ici](#)

Au cœur de la démarche, **une conviction : c'est par la participation de futurs habitants et usagers que Bongraine tiendra le pari d'une écologie au quotidien.**



Des acteurs engagés sur le projet

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en partenariat avec la Ville d'Aytré, qui ont désigné, en 2020, Aquitanis en tant qu'aménageur. Ce dernier coordonne les études, pilote les travaux des espaces publics et commercialise les parcelles à construire à des opérateurs immobiliers ou à des particuliers. Il garantit le respect des grandes ambitions du projet à chacune de ses étapes.

Un groupement pluridisciplinaire, emmené par les urbanistes spécialistes d'écologie *Une autre ville*, les accompagne dans la mise en œuvre du projet. Il intègre également les architectes urbanistes de *Sathy*, les paysagistes d'*OLM*, la coopérative *Le Sens de la Ville*, et l'assistant à maîtrise d'usage *Acatryo*.

CARTOGRAPHIE DE LA PARTICIPATION À BONGRAINE



Une propriété collective sécurisée, des modes de gestion adaptés à chaque commun et une gouvernance ouverte aux habitants

Association syndicale libre (ASL) de Bongraine
Structure de propriété collective

Association Les Communs de Bongraine
Associe locataires, propriétaires, usagers et riverains

- Biens communs**
- Tiers-lieu de quartier & espaces communs résidentiels
 - Espaces verts en cœur d'îlots
 - Parkings aériens et modulaires
 - Réseau de chaleur

- Association Les Communs de Bongraine créée le 16 juin 2022
- Statuts de l'ASL co-écrits en 2025

MÉLITÉE SÉPIA (îlot B1)

57 logements collectifs

32 logements **AL** - Eden Promotion - Quartus

25 logements **AS BRS** - Axanis

- Choix entre 2/3 plans par typologie de logement
- Association au processus de conception avec les promoteurs et architectes
- 1 espace autonome partagé
- Rencontres entre futurs habitants
- PC obtenu en octobre 2025
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2026
- Groupe en cours de constitution
- Ateliers débutés en février 2026

Maitrise d'œuvre : Dauphins Architecture



MÉLITÉE NACRÉ (îlot B2)

102 logements collectifs

43 logements **AL** - Eden Promotion - Quartus

59 logements **LS** - OPH de l'Agglomération de La Rochelle

- Choix entre 2 plans par typologie de logement
- Association au processus de conception avec les promoteurs et architectes
- Définition et conception d'espaces partagés (2 salles + extérieurs)
- PC obtenu en juin 2025
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2026
- Groupe en cours de constitution
- Ateliers débutés en février 2026

Maitrise d'œuvre : Dumont Legrand Architectes et Atelier Georges



L'Écoquartier de Bongraine vise une performance écologique globale, y compris dans l'habitat. Les logements sont conçus de façon bioclimatique et leur construction se veut sobre en carbone et en énergie, notamment en utilisant des matériaux biosourcés selon des procédés innovants (tels que la construction bois et la paille hachée en isolant). Ils répondent à des exigences supérieures à la réglementation environnementale en vigueur (objectif : label Effinergie RE2020 avec un seuil IC construction RE2028).

LOT H

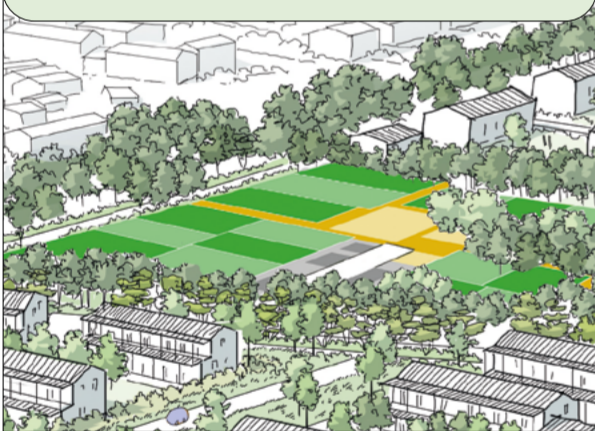
18 terrains à bâtir

T - Aquitans

Au choix :
• Modalités de construction au choix sous réserve de respecter les ambitions écologiques

• Définition et gestion des espaces partagés

- Terrains commercialisés
- Ateliers débutés en septembre 2022 d'échanges sur les problématiques environnementales (biodiversité, matériaux, énergies) et les espaces extérieurs partagés
- Suivi régulier des projets individuels
- Dépôt des PC au 2^{ème} trimestre 2026



© LCEI du Pigeonn / otempora

LOT M

38 logements collectifs

LS - OPH de l'Agglomération de La Rochelle

• Choix entre 2/3 plans par typologie de logement

- Association au processus de conception avec l'office et les architectes
- 1 espace intérieur partagé
- Rencontres entre futurs habitants

• Dépôt du PC en septembre 2025

Maitrise d'œuvre : CLAAS

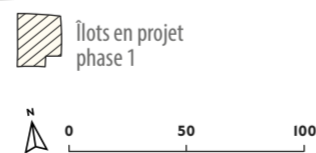
LOT L

19 logements collectifs

AS BRS - Axanis

• 1 espace intérieur partagé

Maitrise d'œuvre : CLAAS



L'AZURÉ (îlot E)

71 logements collectifs

16 logements **AS BRS** - Axanis
34 logements **AL** - CISON
21 logements **LS** - OPH de l'Agglomération de La Rochelle

- Choix entre 2 plans par typologie de logement (jusqu'au démarrage des travaux)
- Définition et gestion des espaces partagés (1 salle + extérieurs)
- Groupe en cours de constitution
- Ateliers débutés en juillet 2022
- Rédaction d'une charte de valeurs
- PC obtenu en octobre 2024
- Démarrage des travaux : avril 2026

Maitrise d'œuvre : Sathy



MÉLITÉE (îlot F)

65 logements collectifs

33 logements **AL** - Eden Promotion - Quartus
32 logements **LS** - OPH de l'Agglomération de La Rochelle

- Choix entre 2 plans par typologie de logements
- Association au processus de conception avec les promoteurs et architectes
- Des espaces partagés (2 salles + extérieurs)
- Échanges entre acquéreurs
- PC obtenu en août 2025

Maitrise d'œuvre : 2PM Architectures



HICÉO (îlot I)

21 logements collectifs

AU - HICéO - Coopérative d'habitants

- Habitants maîtres d'ouvrage
- Personnalisation totale (emplacement, plan)
- Démarche participative totale
- Définition et gestion de nombreux espaces partagés
- SAS Coopérative à Capital variable créée
- Groupe constitué
- Réunions régulières
- PC obtenu en avril 2025
- Démarrage prévisionnel des travaux : 2^{ème} trimestre 2026

Maitrise d'œuvre : Dauphins Architecture



© Dauphins Architecture / HICéO

LÉGENDE

- 3 échelles de participation**
- Le logement
 - La résidence / le lotissement
 - Le quartier

Types de programmes

- LS** Locatif social
- AS** Accession sociale
- AL** Accession libre
- T** Terrains à bâtir
- AU** Autopromotion
- BRS** Bail réel solidaire (mode d'accession sociale)
- État d'avancement

BONGRAINE ECOQUARTIER
AYTRÉ • LA ROCHELLE

AVRIL 2026



TERRAINS À BATIR

Aménageur depuis près de 25 ans, Aquitanis développe une approche singulière au service de projets de territoires, des collectivités qui les portent comme de celles et ceux qui y vivent, avec l'exemplarité écologique comme ligne d'horizon et l'innovation comme moyen.

À Bongraine, Aquitanis commercialise des lots à bâtir afin qu'ils répondent aux objectifs de construction durable et participative de l'écoquartier, et garantit la cohérence des projets qui y prendront vie. Ainsi a été mise en œuvre sur l'îlot démonstrateur H une démarche collective avec un ensemble de foyers tirés au sort sur la base de leur intention d'acheter un terrain. L'habitat individuel à Bongraine, à la fois vertueux et adapté au site, alliera performance environnementale, sobriété foncière, coopération et mutualisation, ouverture sociale et générosité.

permanence@ecoquartierdebongraine.fr
aquitanis.fr



LOCATIF SOCIAL

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle est le premier bailleur social créé en France en 1913. Fort de plus de 8 800 logements, il est engagé dans la dynamique du territoire de l'Agglomération de La Rochelle et de toutes ses communes, au travers de projets innovants et ambitieux. Il a pour mission de construire, réhabiliter, gérer son patrimoine tout en accompagnant ses habitants et en améliorant leur cadre de vie.

La participation des futurs habitants de Bongraine est vue comme la garantie d'une écologie urbaine réelle, à travers la gestion et le fonctionnement à long terme. C'est pourquoi un processus participatif est mis en œuvre dès la conception des programmes d'habitat. Les futurs locataires pourront travailler sur leur logement et les espaces partagés.

attributions@office-agglo-larochelle.fr
office-agglo-larochelle.fr



ACCESSION SOCIALE

Coopérative immobilière créée en 1952, Axanis a pour vocation de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. Elle porte une vision solide et solidaire de l'habitat au quotidien avec une offre variée aux garanties étendues.

Chaque acquéreur bénéficie d'un accompagnement personnalisé dans toutes les dimensions de son projet et durant toute la mise en œuvre de ce dernier.

« En proposant une manière d'habiter respectueuse des autres et de l'environnement, en prenant en compte la variété des projets de vie et des ressources des futurs habitants et en mettant au cœur du projet la participation de toutes et tous, l'Écoquartier de Bongraine résonne totalement avec les valeurs défendues par Axanis. »

axanis.fr | 05 56 99 97 97



ACCESSION LIBRE

Coopérative Immobilière de Saint-Nazaire et acteur de l'économie sociale et solidaire, le Groupe CISN est à but non lucratif. Depuis 1930, le CISN accompagne des générations d'habitants vers l'accession à la propriété à travers ses différents métiers : promoteur immobilier, agence immobilière, syndic et bailleur social.

Le projet participatif de Bongraine illustre cet engagement sociétal et environnemental pour permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre dans le respect de la transition écologique.

Le CISN porte L'Azuré, « îlot Exemplaire », en tant que programme innovant au service d'un mode de vie écologique et solidaire où la place de la nature est renforcée, favorisant la rencontre & les liens sociaux, le bien-être, la résilience & les mobilités complices.

cism-immobilier.fr | 02 40 40 25 00
nantes@groupecisn.fr



ACCESSION LIBRE

De l'aménagement urbain à la promotion immobilière, en passant par le développement et l'innovation, Quartus œuvre pour inventer de nouveaux quartiers, sources d'accomplissement pour ses habitants et ses usagers.

À travers nos réalisations, nos projets d'aménagement et de réhabilitation, nous affirmons que l'habitat ne doit pas seulement offrir un toit mais aussi un espace permettant d'évoluer et de s'épanouir tout au long de sa vie.

L'Écoquartier de Bongraine démontre notre engagement en faveur de la société et de l'environnement, en offrant un mode de vie novateur et écologique. Il tient compte de la diversité des aspirations et des moyens des résidents, tout en plaçant la participation de ceux-ci au cœur de sa vision.

Quartus et Eden Promotion commercialisent les îlots B1, B2 et F, avec une approche centrée sur la personnalisation et la co-création. Des variantes d'aménagement au sur-mesure, chacun pourra concevoir son logement selon son mode de vie et ses envies.

groupe-quartus.com | 02 52 56 34 54



ACCESSION LIBRE

Eden Promotion est un promoteur rochelais ancré sur son territoire et engagé dans une démarche écoresponsable depuis plus de 15 ans. Premier promoteur à être certifié RE2028 de France, nous sommes constamment à la recherche de nouvelles méthodes de conception et d'approches techniques bas carbone, frugales, soutenables.

Acteur engagé dans la démarche BDNA dès son origine, nous innovons également en matière de conception avec des projets d'habitat participatif, de co-living et de logement évolutif.

Au cœur de notre modèle d'entreprise, à la confluence des changements, nous portons au plus haut les principes des communs, de la mixité sociale et générationnelle.

En association avec Quartus, nous vous invitons à participer activement à la conception de vos espaces de vie sur les îlots B1, B2 et F, derniers fonciers de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ouverts à l'urbanisation, riches d'une biodiversité rare, préservé et bénéficiant d'une belle proximité avec l'océan.

eden-promotion.fr | 05 46 448 448
contact@eden-promotion.fr

