

# RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

## Résorber la vacance

# RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE À TARDETS

## LE CONTEXTE

**Commune** : Tardets Sorholus  
(64)

**Département** : Pyrénées  
Atlantiques

**Population** : 566 habitants  
(INSEE 2020)

**Densité de population** : 38  
habitants/km<sup>2</sup>



## LE PROJET

Réhabilitation d'un château d'architecture classique des XVII-XVIIIèmes siècles, inoccupé depuis longtemps (ancienne mairie) en 13 logements

- **Maîtrise d'ouvrage** : SOLIHA
- **Maîtrise d'œuvre** : collectif Encore (collectif d'architectes)
- Achat de la moitié du château par l'EPF Pays Basque constitué en **Office Foncier Solidaire (OFS)**, l'autre moitié reste propriété de la commune
- Création de **13 logements** : 7 logements en accession sociale à la propriété *via* le BRS (portage Soliha et EPFL) et 6 logements locatifs sociaux propriété de la commune (travaux et gestion locative par Soliha)

Contact : [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)

## CALENDRIER

• **2008** : 1ères études de faisabilité

• **2018** : Ateliers urbains organisés par la mairie | Réhabilitation du château non retenue

• **2020** : Études de faisabilité réalisées

• **2022** : Achat du château par l'EPFL

• **2023** : Démarrage des travaux avant l'été

## BILAN FINANCIER À CE JOUR

### COÛTS DES TRAVAUX :

- LORS DES 1ÈRES ÉTUDES DE FAISABILITÉ : 2000 €/M<sup>2</sup>
- AUJOURD'HUI : 2500 €/M<sup>2</sup>
- AVEC LE COLLECTIF ENCORE : 1300 €/M<sup>2</sup>

**COÛT DE LA COMMERCIALISATION** : 1200 €/M<sup>2</sup>

## DESCRIPTIF DU PROJET

### Typologie :

3 x T1, 2 x T2, 5 x T3, 2 x T4, 1 x T5

Surface habitable **1 001 m<sup>2</sup>**

Jardins privés **225 m<sup>2</sup>**

Terrasses privées **80 m<sup>2</sup>**

Jardin public **157 m<sup>2</sup>**

Dégagements **67 m<sup>2</sup>**

Local technique **12 m<sup>2</sup>**

Abri jardin **11 m<sup>2</sup>**

Places parking **13 m<sup>2</sup>**

Places parking PMR **2**

Création par Soliha

## L'ÉTAT DU BÂTI PENDANT L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ



## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

### DENSITÉ DE LOGEMENTS : 130 LOGEMENTS/HECTARE

En dépit d'une densité de logements importante, la population a adhéré à ce projet. En effet, la réhabilitation d'un bien comme le château Daguerre, depuis longtemps inoccupé, était attendue par les habitants. En outre, l'offre locative étant contrainte dans la région - y compris dans l'arrière pays - l'arrivée sur le marché local de logements locatifs sociaux et de biens en accession sociale à la propriété de qualité était souhaitée.

### ZOOM SUR...

#### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) :

- **Accession sociale à la propriété**
- Outil de **gestion du foncier** pour des opérations complexes
- Dissociation du foncier et du bâti pour permettre de **baisser le prix des logements**
- Porté par un **Organisme Foncier Solidaire (OFS)** qui détient le terrain
- Bénéficiaires : **ménages sous plafonds de ressources**
- **Particularité** : outil initialement conçu pour les zones tendues mais de plus en plus mobilisé en zone détendue
- Créé par la loi **ALUR du 24 mars 2014**

### ATOUTS

Un collectif d'architectes aux partis pris contribuant à diminuer les coûts

Un EPFL constitué en OFS

Un « alignement des planètes » :

- une municipalité volontaire,
- un conseil départemental investi dans un projet expérimental visant à rechercher des solutions face au phénomène de dévitalisation et de perte d'attractivité de centres bourgs ruraux (FENICS), en s'appuyant sur la concertation de la société civile,
- un EPFL présent de longue date sur le territoire et constitué en OFS.

### DIFFICULTES

Trouver des entreprises et des opérateurs en capacité de mettre en œuvre les préceptes de l'architecte