

RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

Résorber la vacance

RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE À TARDETS

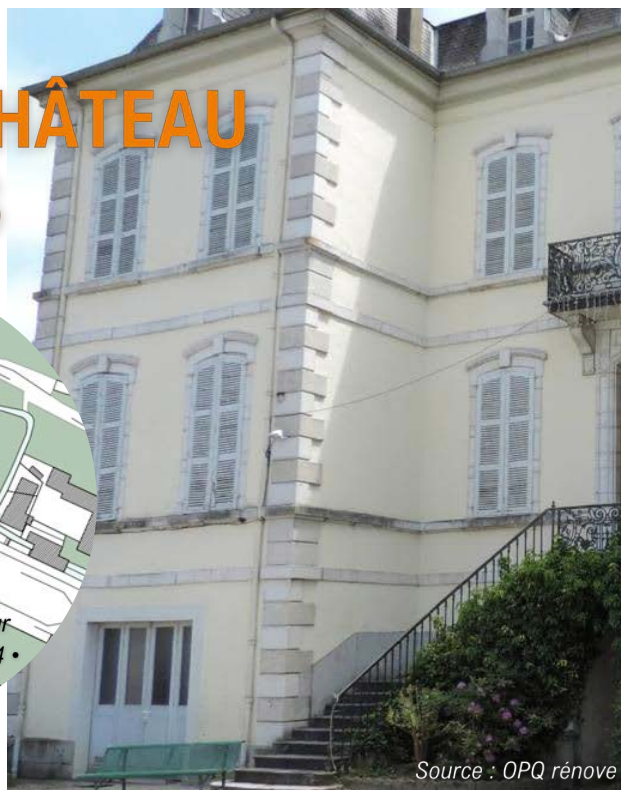
LE CONTEXTE

Commune : Tardets Sorholus
(64)

Département : Pyrénées
Atlantiques

Population : 566 habitants
(INSEE 2020)

Densité de population : 38
habitants/km²



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

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 €/M²
- AUJOURD'HUI : 2500 €/M²
- AVEC LE COLLECTIF ENCORE : 1300 €/M²

COÛT DE LA COMMERCIALISATION : 1200 €/M²

DESCRIPTIF DU PROJET

Typologie :

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

Surface habitable **1 001 m²**

Jardins privés **225 m²**

Terrasses privées **80 m²**

Jardin public **157 m²**

Dégagements **67 m²**

Local technique **12 m²**

Abri jardin **11 m²**

Places parking **13 m²**

Places parking PMR **2**

Création par Soliha



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