



**Présentation des futures résidences
solidaires et écoresponsables
« Grândola » de Tarnos**

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Infos-clefs : - Dans les années 70 à 90, les réalisations de lotissements se sont succédées à Tarnos, faisant passer le nombre d'habitant·e·s de 5 000 à près de 10 000 .
- Les Municipalités ont ensuite décidé de mettre un terme à cette dynamique d'étalement urbain, estimant nécessaire de préserver les zones naturelles et agricoles.

L'Histoire urbaine de Tarnos : reflet d'époques

Tarnos a eu une construction bien singulière. Jusqu'au XVIII^e siècle, on y trouve une paroisse à l'habitat dispersé sur plusieurs hameaux et de grands domaines. Son économie est tournée vers l'agriculture et l'élevage.

L'accès maritime, créé par le détournement de l'Adour en 1578, puis la création d'une gare au quartier tarnosien du Boucau en 1855, vont donner un nouvel élan économique à la cité, jusqu'à ce que Napoléon III décide en 1857 de détacher de la commune de Tarnos les deux sections cadastrales de Boucau et de Romatet pour créer la Ville de Boucau, avant-port de Bayonne. Tarnos se retrouve alors séparée de son centre et se construit autour de « la Cité ». Son cœur bat au rythme des Forges de 1879 à 1965.

La création des lotissements et du Centre-ville

L'accélération de l'urbanisation de Tarnos s'amorce dès les années 60. André Maye, Maire de 1971 à 1991, révolutionne le visage de la ville par la création de nouveaux quartiers pavillonnaires. La population double quasiment, passant de 5 000 à 9 200 habitant·e·s.

Si le développement de la commune se poursuit sous le mandat de Pierrette Fontenas (1991-2004), les élu·e·s prennent conscience qu'il faut contrôler et ralentir l'expansion urbaine et bâtir un Centre-ville : « L'enjeu essentiel est de maintenir une certaine qualité de vie tout en gérant l'urbanisation, en gardant des

emplois et en offrant des services à la population. Si on laissait faire les choses, on pourrait très vite atteindre 15 000 habitant·e·s, sans parallèlement pouvoir mettre en place les structures adéquates », expliquait Pierrette Fontenas en 2000.

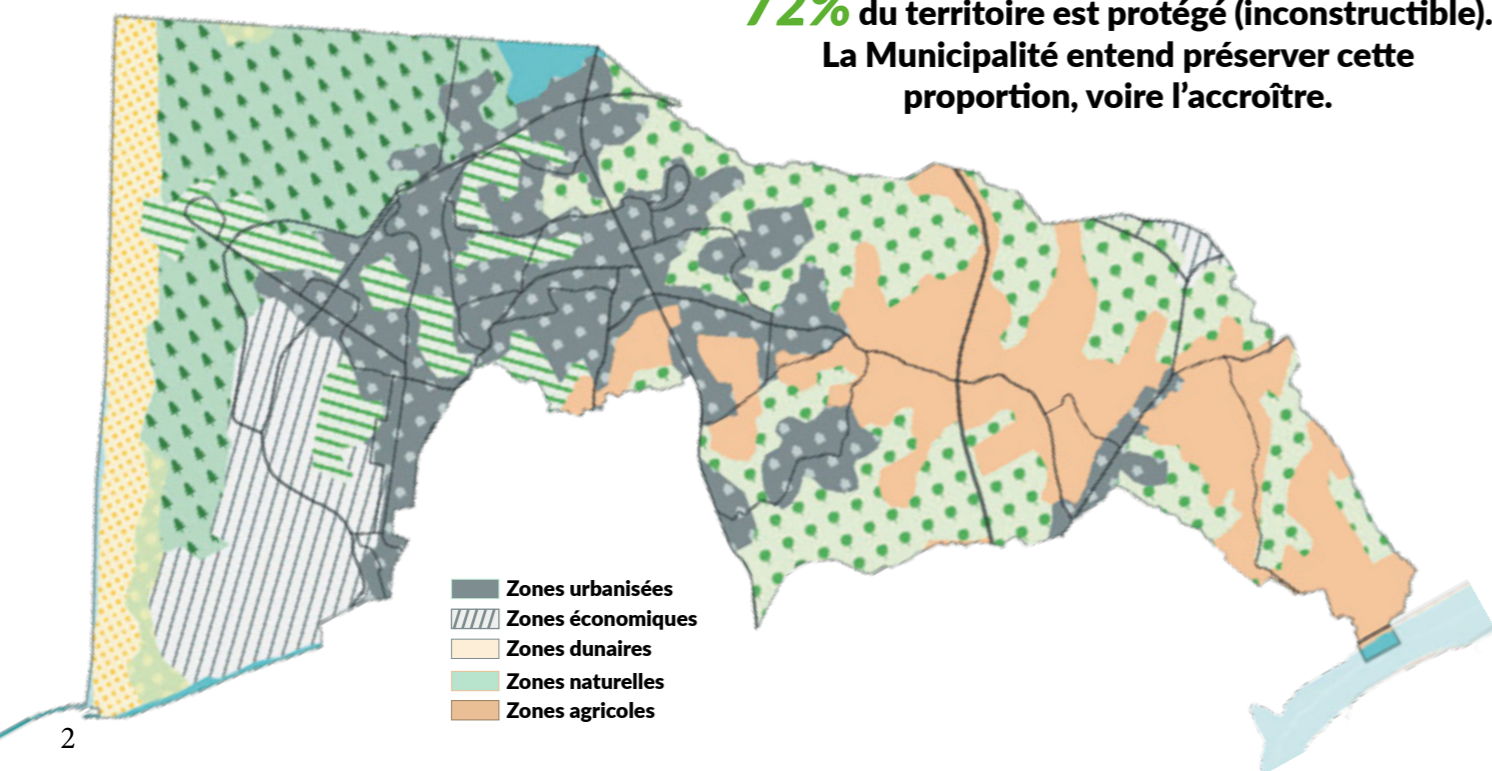
L'irruption des enjeux climatiques

En 2004, Jean-Marc Lespade est élu Maire. Ancien adjoint à l'urbanisme, il modère à son tour l'extension urbaine et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. C'est ainsi qu'il mènera avec son équipe, par exemple, une bataille juridique intense de plusieurs années pour racheter et sauver le Parc de Castillon, abandonné depuis les années 90, que des promoteurs immobiliers voulaient transformer en lotissements. La Municipalité réussit à en faire un parc municipal protégé en 2006.

Les enjeux ont évolué : désormais, on ne parle plus seulement de préserver le cadre de vie et l'agriculture, mais de défendre l'environnement, de développer les circuits-courts, notamment alimentaires, et d'adapter la ville aux bouleversements climatiques en cours.

La Ville est aujourd'hui arrivée à un point d'équilibre entre zones urbanisées, économiques, naturelles et agricoles. Il s'agit désormais de le préserver.

**72% du territoire est protégé (inconstructible).
La Municipalité entend préserver cette proportion, voire l'accroître.**



Débat au CGR le 6 octobre dernier

À l'initiative de la municipalité, le 6 octobre dernier, de nombreux citoyen·ne·s se sont retrouvés au CGR de Tarnos pour échanger sur la problématique suivante : « Comment concilier besoin de nouveaux logements et bouleversement climatique ? ».

Les points d'attention des Tarnosien·ne·s :

Un large temps était réservé aux échanges avec la salle. Beaucoup de citoyen·ne·s ont insisté sur le besoin de vivre ensemble, sur l'équilibre à trouver entre convivialité et intimité dans les logements individuels comme collectifs, mais aussi sur l'importance des services de proximité, notamment publics. L'enjeu environnemental a également été très abordé.



Marie Defay,
économiste & urbaniste

« Le logement est un poids-lourd en matière de consommation d'énergie, à toutes les étapes de sa vie. Par ailleurs, le bâtiment et les travaux publics représentent à eux seuls 3/4 des déchets produits en France ! (1/3 pour le logement).

On a beaucoup trop artificialisé de terrains agricoles ou naturels, et on construit encore aujourd'hui proportionnellement 4 fois plus de logements que ne progresse la démographie en France. Cela s'explique également par la réduction de la taille des ménages, aujourd'hui à 2.2 par foyer, mais ce n'est pas sans conséquence : **il faut toujours plus d'infrastructures**, notamment routières, qui nuisent à la biodiversité, au bon écoulement des eaux... Quant au budget « transport » des ménages, il s'envole. Aussi, désormais, avant même de penser à la construction d'un logement, **il faut réfléchir plus largement, en terme d'urbanisme**, aux structures, services et transports l'entourant. »



Marc Bérard,
Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Pays basque Seignanx)

« Nous avons changé d'époque. Pendant longtemps, nous avons construit nos schémas en oubliant la Nature. Aujourd'hui, elle se rappelle à nous. L'ignorer, cela nous mènerait droit dans le mur.

Il faut donc penser le logement à l'échelle de bassin de vie. Au sein du SCoT, on parle urbanisme, mobilité, ressources naturelles. D'ici 2023, nous écrirons avec tou·te·s les Maires du Pays basque et du Seignanx un document qui fixera de grands principes imposables : toutes les communes, au sein de leur PLU/PLUi et de leurs documents d'urbanisme, seront obligées de les respecter.

Il faut changer de modèle de consommation du foncier. Même dans les villages, il faut revenir au modèle de nos ancien·ne·s, avec un centre compact et les logements immédiatement autour. »

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Les besoins en logement à Tarnos

Infos-clefs : - 300 Tarnosien-ne-s sont en attente d'un logement social à Tarnos

- Les 25-40 ans manquent de logements
- Desserrement des familles : 428 logements pour 1000 habitant-e-s aujourd'hui (275 en 1986)

En plus d'une natalité positive à Tarnos et d'une forte attractivité de notre bassin de vie, les changements sociétaux génèrent de nouveaux besoins d'habitat. Pour les communes, il est impératif d'y répondre.

Répondre aux besoins des jeunes et des foyers modestes

Des besoins spécifiques sont prégnants dans tout le Seignanx. Les jeunes célibataires ou en couple, avec ou sans enfant(s), personnes âgées, personnes dépourvues de logement... rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, tant le marché de l'immobilier est tendu. Ils et elles sont actuellement plus de 1 200 en demande d'un logement social à Tarnos, dont 300 Tarnosien-ne-s.

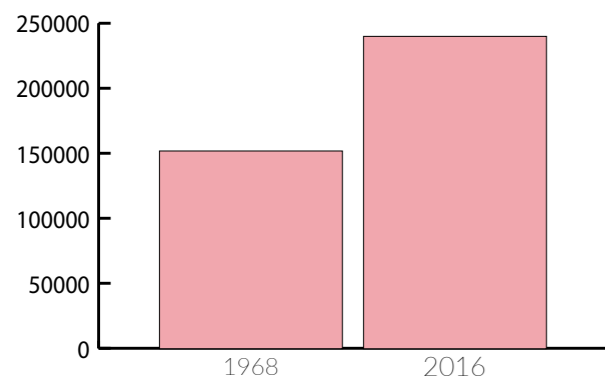
Si Tarnos veut rester la ville dynamique et populaire qu'elle est,

elle a besoin que l'équilibre de la pyramide des âges et des revenus soit conservé, que les jeunes puissent s'y installer durablement.

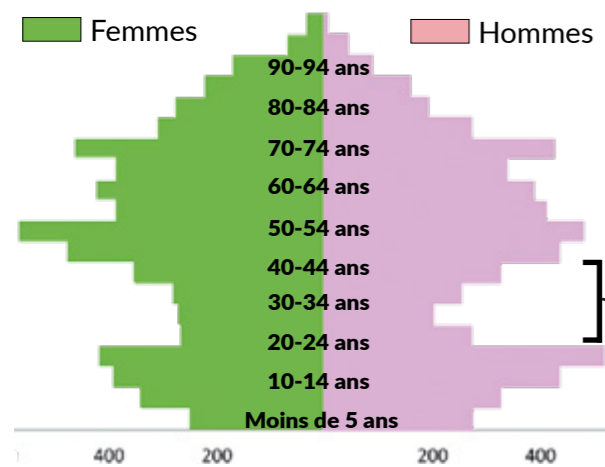
Prendre en compte les recompositions familiales et les nouveaux usages

La composition de nombre de foyers a particulièrement évolué ces dernières décennies, marquées par une forte croissance des familles recomposées ou monoparentales : on parle du phénomène de « desserrement des ménages ». Ainsi, il est fréquent que des enfants aient deux chambres, une chez chacun-e de leurs deux parents. Mécaniquement, il faut donc plus de logements pour une même population. À Tarnos, les demandes en T3 sont très fortes, les foyers étant composés de 2,2 personnes en moyenne.

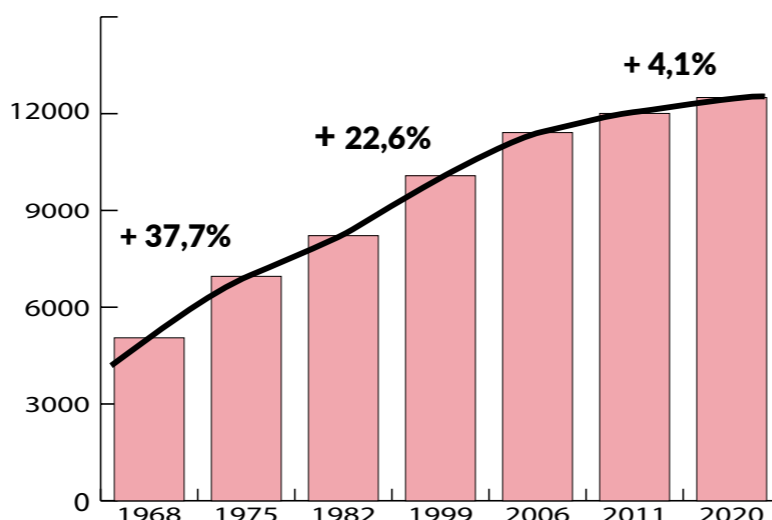
Sources : INSEE



Croissance démographique de l'aire urbaine de Bayonne : + 87 755



Pyramide des âges à Tarnos : les 25-40 ans manquent de logements



Croissance démographique de Tarnos : une croissance contrôlée qui ralentit

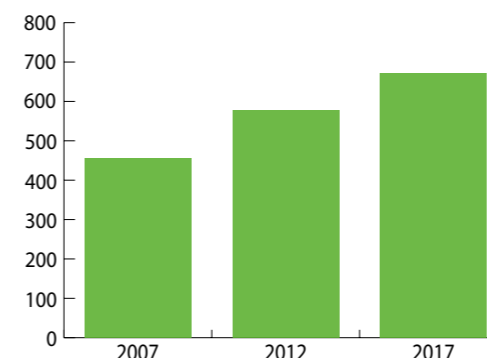
Les 30-40 ans représentent 17% de la population tarnosienne en 2017, contre 23% en 2007.

12 800 Tarnosien-ne-s réparti-e-s en 5 586 ménages, dont 1 857 ménages à 1 personne (principalement des femmes).

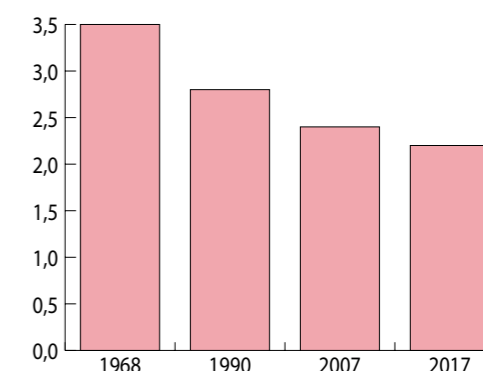
Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

L'évolution du nombre de logements nécessaires pour 1000 habitant-e-s

Phénomène de « Desserrement des ménages » : du fait des évolutions sociétales, il faut de plus de plus de logements pour accueillir un même nombre d'habitant-e-s. La France comprenait 9,4% de familles monoparentales en 1975, contre 24% en 2017 (3,5 millions d'enfants).

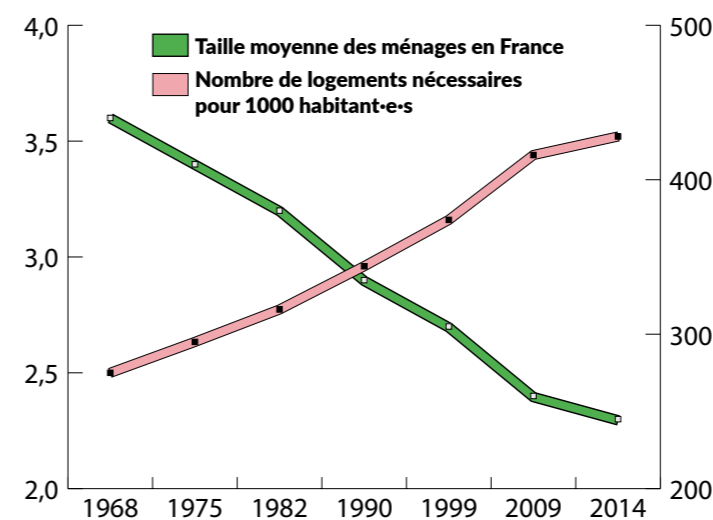


Croissance du nombre de familles monoparentales à Tarnos



Taille moyenne des ménages tarnosiens

Nombre de logements nécessaires



2015-2019	Nombre de logements total	Dont logements sociaux
Total	482	83
Moyenne annuelle	96	16.6
Objectif du PLH* par an	90	

2020-2026	Nombre de logements total	Dont logements sociaux
Total	651	241
Moyenne annuelle	109	40
Objectif du PLH* par an	129	

* PLH : Plan Local d'Habitat, voir ci-contre.

Combien de logements nécessaires à Tarnos ?

Afin de répondre aux besoins, les communes du bassin de vie se sont fixées collectivement des objectifs de construction de nouveaux logements, déclinés par commune, d'ici 2025, à travers le PLH (Plan Local de l'Habitat 2020-2025) et le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du Pays basque et du Seignanx.

Avec une augmentation de la population prévisible de 1.5% chaque année, le Seignanx devrait dépasser le seuil symbolique des 30 000 habitant-e-s en 2025 (contre 26 825 en 2016).

1,5% de croissance démographique dans le Seignanx \Rightarrow **2 000** résidences principales supplémentaires d'ici 2025 dans le Seignanx \Rightarrow **129** logements / an à Tarnos

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Préserver notre environnement

Répondre à la croissance démographique, au besoin de logements et de services qui en découle, tout en préservant nos espaces naturels et agricoles, telle est la ligne directrice de la Municipalité en matière d'aménagement.



1 logement individuel consomme 909 m² de foncier, qui comprennent :

- la propriété privée qui va recevoir la maison,
- une partie de la voirie nécessaire à l'accès,
- une partie des espaces libres (espaces verts, espaces de jeux...).



1 logement individuel issu d'une division de parcelle consomme 450 m² de foncier.



1 logement collectif consomme 49 m² de foncier, qui comprennent :

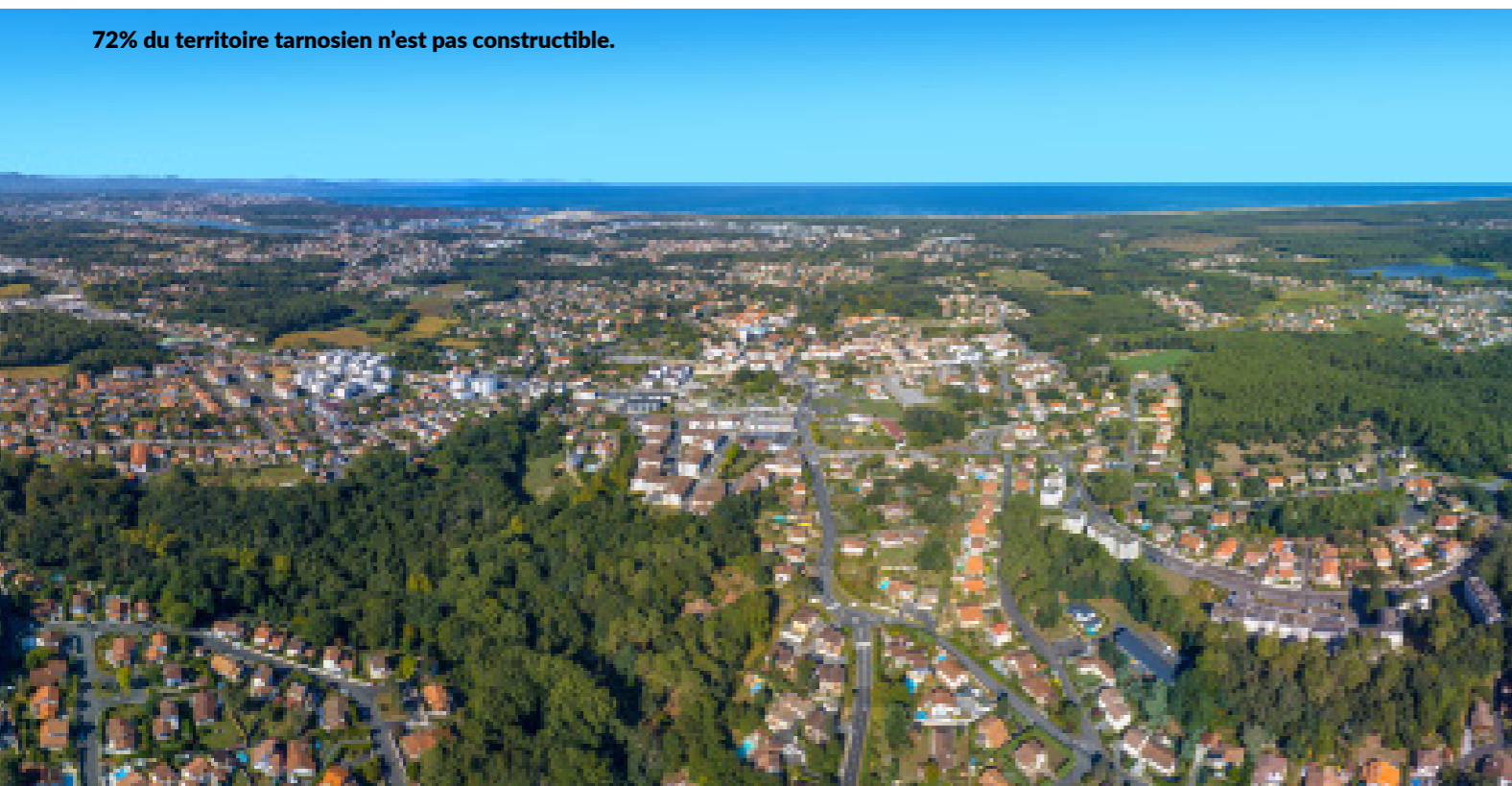
- la propriété privée qui va recevoir l'appartement,
- une partie de la voirie nécessaire à l'accès de la résidence,
- une partie des espaces libres (espaces verts, espaces de jeux...).

Le développement urbain sous forme de lotissements consomme 1 hectare pour la création de 11 logements (moyenne), soit 18 fois plus que l'habitat collectif.

Une politique municipale anti-spéculative d'acquisition foncière

Comme les autres communes du Sud des Landes et de la Côte basque, Tarnos n'est pas épargnée par la flambée des prix de l'immobilier, bien trop élevés pour une grande partie des habitant-e-s. Pour permettre à tou-te-s d'accéder au logement, la Municipalité mène depuis plusieurs années une politique anti-spéculative d'acquisition foncière. Le foncier acquis par la collectivité - généralement des espaces déjà artificialisés - est ensuite accordé à des bailleurs sociaux à un prix bien moindre que celui du marché. Ce qui permet aux personnes aux revenus modestes de pouvoir toujours accéder au logement à Tarnos.

72% du territoire tarnosien n'est pas constructible.



Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Conforter la nouvelle centralité de Tarnos

En 2010, après presque deux ans d'écriture entre élu-e-s et citoyen-ne-s volontaires, fut adopté le Schéma directeur du Centre-ville, qui permet de bâtir une centralité à Tarnos, en la couplant à un maillage pour les déplacements alternatifs à l'automobile (Tram'bus, vélo et marche). Aujourd'hui, il s'agit de la conforter.



2010-2020 : 10 ans de réalisations

- 362 logements : résidences Loustaunau, L'Orée des Landes, Saint-Nicolas, Héphaïstos et Olympe de Gouges,
- La médiathèque Les Temps Modernes,
- La maison de la petite enfance Joan Miro,
- La place Alexandre Viro et la mise en valeur de l'église,
- La ligne 2 du Tram'bus,
- 2 pistes cyclables,
- Des cheminements piétons,
- Un parking souterrain et des places en surface,
- Le jardin public du Centre Ville (au-dessus de la Médiathèque)
- Les jardins partagés de Loustaunau et Clair de Lune,
- La ferme biologique Lacoste (en cours),
- De nouveaux commerces, restaurants, cabinets médicaux.

Serpa : un secteur en renaissance

Le site Serpa couvre une superficie de 38 000 m². Situé en cœur de ville, il est bordé, à l'ouest, par le boulevard Jacques Duclos et une des stations du Tram'bus et, au sud, par la rue de la Palibe, au niveau de la Médiathèque Les Temps Modernes et du jardin public du Centre-Ville. Sans grand cachet actuellement, il s'apparente, dans le lexique urbanistique, à une « dent creuse ».

L'îlot Grândola, couvre un secteur d'une superficie de 5 600 m². Il s'étend du haut de la rue de la Palibe à la Poste, auquel s'ajoute, au nord-est, 500 m² pour un futur parking de surface.

Propriété communale, il sera cédé au Comité ouvrier du logement (COL) - maître d'ouvrage - au prix d'environ 2,6 millions d'€.



« Grândola », quelle origine ?

Le nom Grândola est un hommage à la chanson portugaise « Grândola, Vila Morena », qui raconte la fraternité des habitant-e-s de la ville portugaise Grândola située dans la région de l'Alentejo, proche de la commune de Serpa avec laquelle Tarnos est jumelée. Elle était considérée comme exaltant les idées communistes par le dictateur Salazar, qui la censura. Le 25 avril 1974, à minuit quinze, sa diffusion à la radio portugaise indiqua le signal du commencement de la révolution qui parvint à renverser le régime les jours suivants. Elle est ainsi associée à la Révolution des Œillets et à l'instauration de la démocratie au Portugal. 2024 maquera l'année d'achèvement des résidences Grândola et le 50^e anniversaire de la Révolution des Œillets. Le projet comportera une esplanade qui conservera le nom Serpa.



Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

110 logements locatifs et en accession sociale à la propriété



Afin de garantir l'accession au logement aux revenus modestes et moyens (80 % de la population), les trois résidences Grândola accueilleront des logements à caractère social :

33 en locatif, gérés par l'office HLM XL Habitat :

- 11 T2
- 13 T3
- 9 T4

78 en accession sociale à la propriété :

- 11 T2
- 28 T3
- 30 T4
- 9 T5

Les appartements seront :

- Particulièrement économes en énergie, allant au-delà de la norme BBC,
 - Équipés d'un cellier,
 - D'une terrasse à partir du 1^{er} étage, végétalisée, comprise entre 9 et 40 m². La plupart auront une surface comprise entre 15 et 25 m². Exceptionnel pour des logements collectifs ! Certains appartements bénéficieront même d'une vue à 360° aussi bien sur l'Atlantique que sur le Pays Basque et les Pyrénées,
 - D'ascenseurs intérieurs privatifs et d'un extérieur pour tout public, permettant d'accéder aux toitures végétalisées et d'agrément,
 - D'un parc et d'une coulée verte,
 - De places de parking en sous-sol.
- Par leur forme architecturale et l'omniprésence de la végétation par des jardins suspendus, les résidences Grândola feront, à n'en pas douter, aisément penser aux mythiques « Jardins de Babylone ».**



De grandes terrasses végétalisées

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Le bail réel solidaire : un nouveau progrès social pour les primo-accédant·e·s

Les futur·e·s accédant·e·s des résidences Grândola bénéficieront, en accession sociale à la propriété, d'un Bail Réel Solidaire, leur permettant d'acquérir leur logement à un prix bien plus bas que celui du marché.

Accédant·e·s : propriétaires du logement, locataires du foncier

Afin de proposer des prix de vente encore plus en deçà du marché, le Comité Ouvrier du Logement, sous la forme d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), dissociera le foncier du bâti. Concrètement, avec ce nouveau dispositif, les accédant·e·s seront propriétaires de leur logement et locataires du foncier, en s'acquittant mensuellement d'une redevance à l'OFS, qui en restera toujours propriétaire. Un bail de longue durée de 99 ans - le Bail Réel Solidaire (BRS) - sera alors établi entre l'acquéreur ou l'acquéreuse du logement et l'OFS. Dans le cas où le propriétaire revendrait son logement, la ou le nouvel·le occupant·e bénéficiera d'un bail renouvelé à la durée initiale.

À savoir :
L'OFS est un organisme sans but lucratif.

Une clause anti-spéculative

Les logements acquis seront liés à une clause anti-spéculative plus stricte que pour les ventes en Prêt Social Location-Accession (PSLA), qui ne sont encadrées que pour une durée de dix ans. Les plus-values à la revente seront donc limitées, garantissant ainsi toujours l'accès aux revenus modestes ou moyens.

Glossaire

Accession sociale

Dispositif qui permet à des ménages à revenus modestes et moyens de pouvoir accéder à la propriété (80 % des Français·e·s).

Bail Réel Solidaire (BRS)

Contrat juridique permettant de « louer » un terrain ou une partie de terrain pour une opération d'accession sociale.

Droits réels

Un droit réel est un droit qui s'exerce sur un objet (ici un logement). En BRS, ces droits réels sont proches de la pleine propriété, mis à part certaines particularités précisées dans le bail : une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, obligation de résidence principale, contraintes à la revente.

Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

Structure pour établir des BRS.

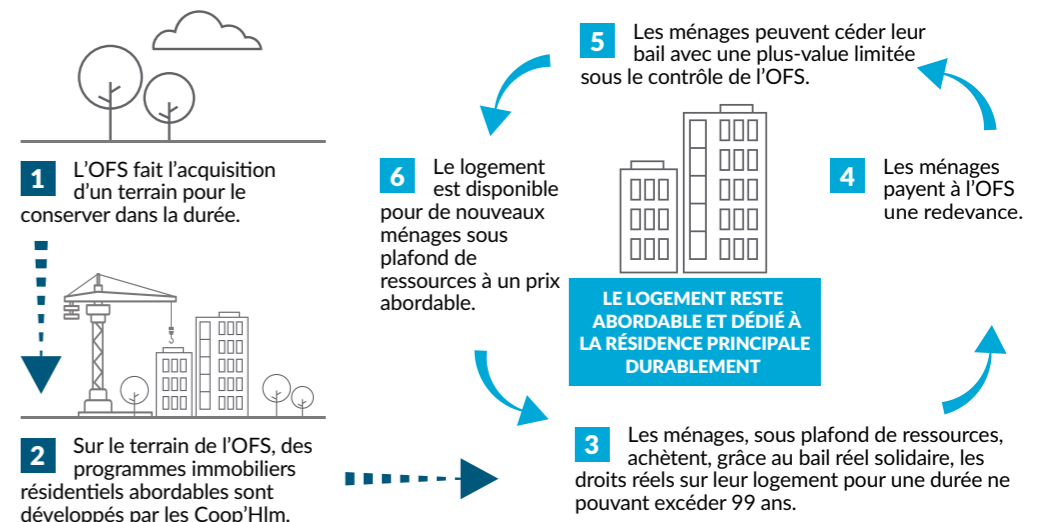
Redevance

Dans le BRS, le ménage paye une redevance à l'OFS en échange de l'occupation du terrain.

Plafond de ressources 2021*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Plafond de ressources * revenu fiscal de référence N-2
1	24 695 €
2	32 931 €
3	38 091 €
4	42 208 €
5 et plus	46 314 €

Comment ça marche ?



Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Le végétal pour lutter contre le changement climatique

Développer la nature et la biodiversité en ville est une volonté forte de la Municipalité. Avec le projet d'habitat Grândola, une nouvelle étape va être franchie : la végétalisation des façades et la mise en culture des toits.

La Ville de Tarnos, convaincue de longue date par l'enjeu écologique que représente la végétalisation, l'a toujours intégrée dans ses aménagements urbains, à l'image, notamment, en Centre-ville, du parc paysager au-dessus de la Médiathèque, des centaines d'arbres et milliers de vivaces plantés l'année dernière sur le tracé du Tram'bus, de la création de la ferme agroécologique Lacoste... Il en est aussi ainsi dans tous les quartiers ; tou-te-s les Tarnosien-ne-s vivent à proximité immédiate de poumons verts entretenus par la Ville.

Mais à l'heure où les changements climatiques se font de plus en plus ressentir, la Municipalité estime indispensable de renforcer encore la nature en ville, notamment par la végétalisation des immeubles.

Les façades végétalisées par les balcons

L'une des particularités des trois résidences Grândola réside dans le fait qu'elles seront support d'un nouvel écrin de verdure en Centre-ville, permettant d'y créer des écosystèmes favorisant la biodiversité, le bien-être des résident-e-s et de tou-te-s celles et ceux qui fréquenteront le lieu. Sur les balcons, équipés de larges et profondes jardinières, pousseront des essences de plantes montantes et descendantes, voire sur certains, des arbres.

Ces végétaux seront sélectionnés pour leur caractère non allergène et n'attirant pas des insectes nuisibles à l'homme. Ils seront alimentés un système de goutte à goutte.

Pour une bonne unicité, leur entretien sera confié à la copropriété et non à chaque locataire ou propriétaire.



Un ascenseur extérieur végétalisé pour rejoindre les toitures-terrasses

Un ascenseur extérieur accessible en journée à tou-te-s - résident-e-s et non résident-e-s - permettra de rejoindre les toitures des bâtiments B et C, **aménagées en jardins publics et en potagers partagés, équipées d'une serre, d'un café, de sanitaires et d'une terrasse avec une vue panoramique à couper le souffle.**

La cage d'ascenseur et son escalier de secours seront entièrement végétalisés en extérieur par des plantes grimpantes et descendantes. Le mur intérieur sera peint d'une fresque d'un artiste de street art.

Un cœur d'îlot et un parking végétalisés

Entre chaque résidence, une coulée verte nord-sud, arborée et plantée aussi d'innombrables fleurs et vivaces, offrira, en pied d'immeubles, un nouvel espace public verdoyant et de biodiversité.

Piétonnière, elle permettra de rejoindre d'un côté le parc du Centre-ville et de l'autre un ascenseur public accédant au toit en terrasse des résidences B et C.

À terme, un cheminement doux débouchera sur les résidences

La végétalisation offre de nombreux avantages

- Elle permet de développer la biodiversité, les espaces végétalisés offrant des lieux de refuge, de repos, de nourrissage et de reproduction pour la faune. En revanche, les essences choisies repousseront les nuisibles.
- Elle améliore l'isolation et l'inertie thermique des bâtiments, ainsi que l'isolation phonique.
- Elle régule la température ambiante en ville car l'air est rafraîchi et humidifié grâce au phénomène d'évapotranspiration, contribuant à lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur.
- Elle améliore aussi la qualité de l'air en absorbant les particules et substances polluantes.
- Elle participe à la rétention des eaux pluviales, réduisant la saturation du réseau d'évacuation et diminuant les risques d'inondation.
- Elle embellit le cadre urbain.

Femmes d'un siècle et à l'espace sportif Vincent Mabillet.

Un parking public de 20 places, végétalisé, avec arbres et places en dalles pré-engazonnées, se situera à l'est des bâtiments B et C, complétant ainsi, dans le secteur, les 16 places qui seront créées le long de la nouvelle voie d'accès et les 100 places du parking souterrain public déjà existant sous la Médiathèque. Ce nouveau parking débouchera sur un accès piéton rejoignant le chemin forestier du bois communal adjacent.

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

La toiture-terrasse : un nouvel espace collectif de vie

Faire des toits plats un lieu de vie à part entière accessibles à tou-te-s : une solution concrète au développement de la ville de demain. Les résidences Grândola le permettront. Une première dans l'agglomération bayonnaise et dans le Sud des Landes.

Des jardins, des potagers, des vergers !

Après les jardins partagés au pied des résidences du Pissot, de Loustaunau et Lacroix (en cours), planter des légumes, des arbres et des fleurs en hauteur, sur les toits d'immeubles, sera bientôt une réalité. Avec les résidences Grândola, ce sera une première du genre à Tarnos.

Sur 1 963 m², les habitant-e-s pourront ainsi investir les toits pour y aménager notamment des potagers collectifs, vergers et plantations de fleurs alimentés par la récupération des eaux de pluie. Pour le bâtiment A, l'espace de 647 m² sera réservé aux résident-e-s, pour les bâtiments B et C, il sera accessible à tou-te-s sur la totalité de la toiture, soit sur 1 316 m².

L'installation d'un jardin sur les toits est à l'avant-garde de l'écoresponsabilité en milieu urbain. Jusqu'alors ce type d'espace restait le plus souvent inutilisé. Pourtant, il présente de nombreux bénéfices ambiants aussi bien pour les résident-e-s et tout un chacun, pour l'édifice en lui-même, que pour l'ensemble de la ville. Les toits en terrasse permettent en effet d'aménager des espaces naturels, leur présence réduit et réfrène les effets négatifs de la ville sur l'environnement, contrairement au toit nu en ciment.

Concrètement, les bienfaits sont les suivants :

- Réappropriation de la nature par les citoyen-e-s et réintégration à leurs vies,
- Réintroduction d'oiseaux et d'insectes susceptibles d'éviter la prolifération de mouches et moustiques,
- Réduction des niveaux de pollution de l'air (captation des substances toxiques et production d'oxygène),
- Régulation du climat local (baisse des températures, production d'humidité dans l'atmosphère) et donc réduction du phénomène d'îlot de chaleur,
- Amélioration de l'isolation et l'imperméabilité de l'immeuble,
- Absorption des ondes sonores (moteurs des voitures...) et apparition des chants d'oiseaux,
- Réduction du niveau des eaux provenant des orages (retenues par le substrat végétal),

Un lieu de partage pour et par tou-te-s

Les toits en terrasse des résidences B et C ne seront pas qu'un



Les habitant-e-s et les Tarnosien-ne-s seront impliqués dans les aménagements

lieu « potager », ils seront aussi un lieu de culture sous serre, de promenade, à la rencontre d'innombrables espèces de fleurs, d'arbustes et d'arbres même, mais aussi d'insectes et d'oiseaux. Un café-snacking, des jeux pour enfants et des sanitaires prendront place aussi. Cet espace sera ainsi un lieu où l'on pourra lire, s'exposer au soleil, s'amuser... tout en admirant la vue incroyable. Un espace relax en somme !

En toiture du bâtiment A - accessible exclusivement aux membres de la copropriété - s'y ajoutera un équipement couvert et connecté pour le coworking.

Une offre nouvelle de commerces et de services

En rez-de-chaussée, près de 900 m², soit 5 lots, seront consacrés à de nouveaux commerces et services. Une réflexion est déjà engagée pour l'installation d'un atelier de réparation de cycles et d'un café culturel, sous forme associative ou de sociétés coopératives d'intérêt collectif.

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME EN OFS

CHIFFRES DU CLIENT

Revenu d'acquisition	17 000 €	40 700 €
Salaires nets mensuels	1 000 €	12 000 €
Montants des pensions	0	
Taux d'accès à la banque	90%	
Montants mensuels	551 €	6 612 €
OFS	0 €	0 €
Montants de déduction	400 €	4 800 €
Montant de l'apport	7 000 €	8 700 €
Eligible PSLA ?	OUI	
Coefficient familial	1,4	
Tranche	1	

12% des plafonds plafonds

12 000 €

12 000 €

8 700 €

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix de l'apport	T2	102 215 €	0,00%
Frais de notaire		2 000 €	0%
Total à financer		104 215 €	100%
Apport		7 000 €	0%
Subvention		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
Prix à 1%	100 000 €	0 €	0%
PTZ +	48 000 €	48 000 €	45%
Prix principal		50 000 €	48%
Total Financement		104 215 €	100%

CHIFFRES DU PROGRAMME

OFS ?	OUI	
PTZ+ ?	OUI	OUI
Taux	B1	
Montant OFS ?	OUI	
Prix de l'apport TTC	104 215 €	
Coût acquisition	104 215 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRET PRINCIPAL	PTZ+	PRET PL	AVANCE A 0%
Montant	100 000 €	48 000 €	0 €	0 €
Capital affecté	0 €	48 000 €	0 €	0 €
Durée principale (ans)	20	15	0	14
Durée principale (mois)	0	10	0	0
Durée totale effective (mois)	22,92	25	0	14
Durée totale effective (ans)	2,75	3,00	0	1,17
Taux	3,00%	0%	0,00%	0%

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME EN OFS

CHIFFRES DU CLIENT

Avance d'acquisition	23 702 €
Salaires mensuel	2 100 €
Montant de pension	0
Taux d'intérêt annuel	3,2%
Montant de prêt	10 000 €
Eligibilité PSLA ?	OUI
Coefficient familial	1,7
Tranche	1

La date
avec des paiements positifs
300 700 €
300 000 €
10 000 €

PLAN DE FINANCEMENT CLIENT			
Prix de l'apport	Ts	182 755 €	0,00%
Frais de notaire		4 000 €	0%
Total à financer		186 755 €	0,00%
Apport		10 000 €	0%
Subvention		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
Prix TTC	192 755 €	0 €	0%
PTZ +	85 118 €	85 118 €	0%
Prix principal		107 637 €	0%
Total Financement		186 755 €	0,00%

CHIFFRES DU PROGRAMME		
avec paiement PSLA ?	OUI	
PTZ+ ?	OUI	-OUI
Zonage	B1	
Montant PSLA ?	OUI	
Prix de l'apport TTC	192 755 €	
Coût acquisition	192 755 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRET PRINCIPAL	PTZ+	PRET 0%	AVANCE à 0%
Montant	107 637 €	85 118 €	0 €	0 €
Capital restant	0 €	85 118 €	0 €	0 €
Coût principal (ans)	30	15	0	14
Montant prêt à 0% (ans)	0	10	0	0
Coût total effective (ans)	29,58	25	0	14
Coût total effective (ans)	29,5	25	0	14
Taux	3,2%	0%	0,00%	0%

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME EN OFS

CHIFFRES DU CLIENT

Arrière d'acquisition	29 070 €	14 ans
Salaires mensuel	2 700 €	27% des prestations payées
Nombre de personnes	4	
Taux d'accès à domicile	30%	
Mensualité mensuelle	800 €	30 070 €
de	100 €	30 070 €
de mensualité choisie	700 €	
Montant de l'apport	12 000 €	0,00%
Éligibilité PSLA ?	OUI	
Coefficient familial	2	
Tranche	1	

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix de logement	T4	205 171 €	0,00%
Frais de notaire		4 000 €	0%
Total à financer		211 171 €	100%
Apport		12 000 €	0%
Subvention		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
PML 0%	82 000 €	0 €	0%
PTZ +	82 000 €	82 000 €	39%
Prêt principal		117 171 €	55%
Total Financement		211 171 €	100%

CHIFFRES DU PROGRAMME

PSLA ?	OUI	
PTZ + ?	OUI	OUI
Zonage	B1	
Montant BIC ?	OUI	
Prix de logement TTC	211 171 €	
Coût opération	211 171 €	

CHARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRET PRINCIPAL	PTZ +	PRET 0%	AVANCE A 0%
Montant	117 171 €	82 000 €	0 €	0 €
Capital initial	0 €	82 000 €	0 €	0 €
Durée préfixe 1 (ans)	30	10	0	14
Durée préfixe 2 (ans)	0	10	0	0
Durée totale effective (ans)	24,02	20	0	14
Durée totale effective (mois)	289	240	0	168
Taux	0,00%	0%	0,00%	0%

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

Grândola : des résidences solidaires et écoresponsables de demain

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME EN OFS

CHIFFRES DU CLIENT

Avance d'acquisition	52 000 €
Salaires mensuels	2 140 €
Nombre de personnes	5
Taux d'accès direct autorisé	30%
Mensualité mensuelle	974 €
Mois de paiement	140 €
Mensualité de crédit	835 €
Montant de l'apport	15 000 €
Eligible PSLA ?	OUI
Coefficient familial	2,3
Tranche	1

14 000 €

27% des paiements postés

14 000 €

27 000 €

15 000 €

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix de logement	T0	220 000 €	0,00%
Frais de notaire		4 700 €	0%
Total à financer		224 700 €	100%
Apport		15 000 €	0%
Subvention		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
PML à 1%	15 000 €	0 €	0%
PTZ +	90 825 €	90 825 €	40%
Paid principal		137 700 €	60%
Total Financement		205 700 €	92%

CHIFFRES DU PROGRAMME

PSLA ?	OUI	
PTZ + ?	OUI	OUI
Zon	B1	
Niveau EBC ?	OUI	
Prix de logement TTC	224 700 €	
Coût acquisition	224 700 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRET PRINCIPAL	PTZ +	PRET 1% AVANCE à 0%	
Montant	137 700 €	90 825 €	0 €	0 €
Capital initial	0 €	90 825 €	0 €	0 €
Durée période 1 (ans)	30	15	0	14
Montant période 1 (€)	0	10	0	0
Durée totale effective (ans)	22,67	25	0	14
Durée totale effective (mois)	272	300	0	168
TAN	3,00%	0%	0,00%	0%

Des questions ?

- Service communication du COL : 05 59 52 32 15



sama
ZUZU

SAMAZUZU

L'agence Samazuzu est une société d'architecture, d'urbanisme et de paysage, créée par Juan Pablo Samaniego et Francisco Zuzunaga, basée à Biarritz.

Samazuzu est actuellement composée de deux architectes associés et d'une équipe d'une quinzaine de personnes qui offrent des compétences élargies et pluridisciplinaires dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, le design et l'environnement. Les domaines d'intervention de l'agence sont variés avec la réalisation de nombreuses études d'urbanisme (zones d'habitats et d'activités) et opérations de logements (privés et sociaux), bureaux, commerces et équipements publics pour le compte de Maîtres d'Ouvrages privés et publics, principalement en Nouvelle Aquitaine.