



# Grândola

les résidences solidaires  
et écoresponsables de demain

Le projet Grândola prendra place dans le secteur de La Poste.





**2010** Avec la participation des habitant·e·s, les élu·e·s tarnosien·ne·s élaborent le Schéma d'Aménagement du Centre-ville, véritable feuille de route de l'urbanisation à réaliser sur cette partie du territoire communal. De ces réflexions ont découlé les aménagements du Tram'bus et d'autres espaces publics, des programmes de logements et de commerces, qui ont permis de bâtir la centralité qui manquait tant à Tarnos.

**2020** Une nouvelle étape est lancée : celle de l'aménagement du secteur Serpa avec, dans un premier temps, la réalisation de 110 logements, commerces et services.

Répondre à la crise du logement, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, construire du logement de qualité à des prix abordables, favoriser toutes les formes de mixité sociale et fonctionnelle, proposer une alternative à la maison individuelle en prenant en compte le bien-être des habitant·e·s, intégrer la nature en ville, rechercher une qualité architecturale ouverte à l'innovation, encourager le développement des transports en commun et des modes doux, tels sont les principaux objectifs poursuivis par la Municipalité dans ce programme 100% social, confié au Comité Ouvrier du Logement, à XL Habitat et au cabinet Samazuzu.

**Francis DUBERT**, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et du cadre de vie

## 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.

Le débat citoyen, organisé le 6 octobre 2020 par la Ville, sur les solutions à apporter sur le type de logements à bâtir face aux bouleversements climatiques, a conforté l'idée que le modèle de développement pavillonnaire, gros consommateur de foncier, utilisant 1 hectare pour seulement 11 logements, et énergivore, n'est plus tenable (voir TC n°195).

**1 200 familles ou personnes seules sont en attente d'un logement à Tarnos.** Seul 7 % des demandes peuvent être satisfaites, faute de logements suffisants. Répondre (en partie) à cette très forte demande nécessite la réalisation à Tarnos de 130 logements neufs par an, 780 tous les 6 ans (2 000 dans le Seignanx). Bâtir des zones pavillonnaires pour répondre à cet objectif consommerait en 30 ans toutes les terres agricoles de la commune ou tous les espaces boisés. Inimaginable, pour la Municipalité !

**1 logement individuel consomme 909 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de foncier.**

**1 logement collectif consomme 49 m<sup>2</sup> 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...).

## 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.

Plus de 70% du territoire tarnosien a été rendu inconstructible.



## 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 permit 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.

### Quel usage du fruit de la vente foncière communale ?

La recette de la vente du terrain communal sera affectée par la Ville à la réalisation de nouveaux équipements, principalement pour le réaménagement de l'espace sportif Vincent Mabillet, avec un terrain de football synthétique, un bâtiment, composé, notamment, de bureaux et d'une salle de réunion, destinés à des associations sportives et au service municipal des sports, de nouveaux vestiaires, un fronton.

### Quid de la fête foraine ?

Jusqu'alors, les manèges des Fêtes de Tarnos étaient implantés sur le site de la future résidence Grândola. Ils resteront dans le secteur immédiat de la Médiathèque, en occupant, à partir des Fêtes de 2022, les rues de La Palibe et du Fils, qui seront alors interdites durant l'évènement à la circulation automobile.

### Serpa : un secteur en renaissance

Le site Serpa couvre une superficie de 38 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Il s'étend du haut de la rue de la Palibe à la Poste auquel s'ajoutent, au nord-est, 500 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> anniversaire de la Révolution des Œillets. Le projet comportera une esplanade qui conservera le nom Serpa.







« L'ambition du Col est de coconstruire avec la Ville de Tarnos, notre partenaire XL habitat, notre maître d'œuvre Pablo Samaniego ainsi que toutes les parties prenantes, un vrai lieu de vie participatif, écologique et solidaire, durablement accessible à tou-te-s grâce notamment à l'organisme de foncier solidaire. »

Imed Robbana  
Directeur du COL



« Grâce à ses formes arrondies et ses différents volumes, le projet s'insère parfaitement d'un point de vue de la nature et de l'ouverture au collectif. Les logements ont une surface intérieure généreuse ainsi qu'une grande terrasse permettant de créer une pièce de vie à l'extérieur. L'aspect social et collectif est renforcé par l'îlot central ainsi que les toits-terrasses accessibles. »

Juan Pablo Samaniego  
Architecte



## 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 :**

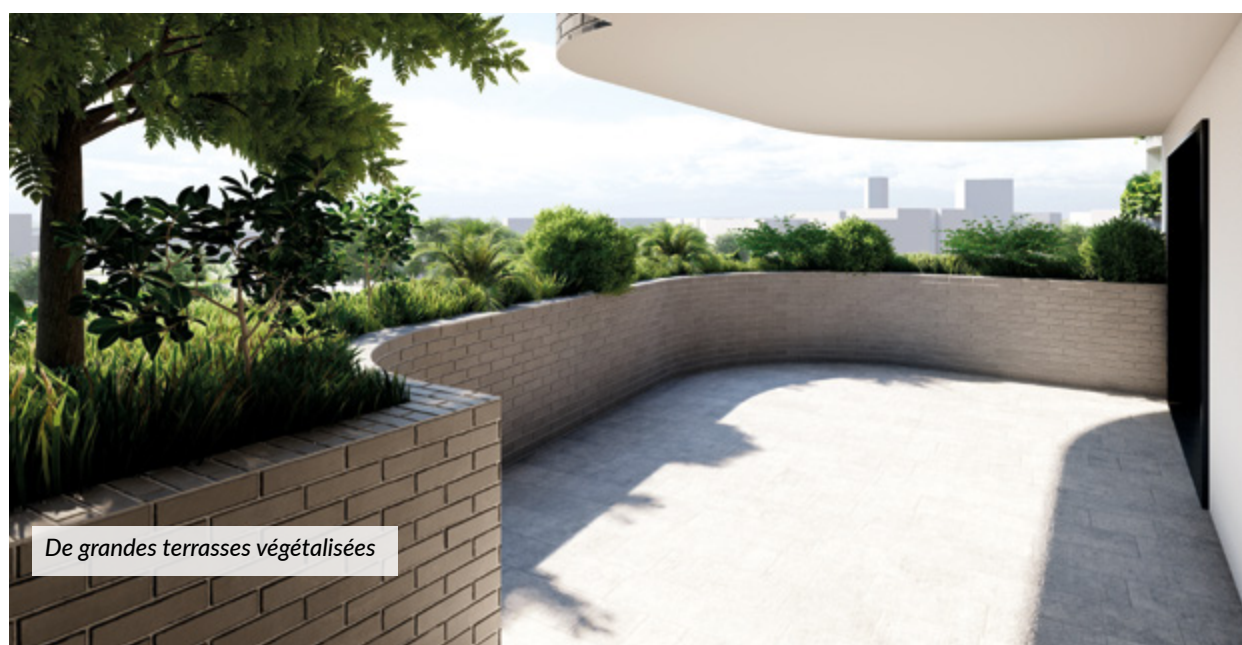
- 11 T2
- 28 T3
- 30 T4
- 9 T5

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<sup>er</sup> étage, végétalisée, comprise entre 9 et 40 m<sup>2</sup>. La plupart auront une surface comprise entre 15 et 25 m<sup>2</sup>. 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, c'est le fruit d'une ambition partagée, un lieu de vie où tous les enjeux sociétaux et environnementaux sont pris en compte et notamment permettre à tous, quel que soit ses ressources, de se loger dans des logements de qualité, à prix maîtrisé, au cœur du Centre-ville près des commerces, des services, des lieux de travail. »

Maryline Perronne  
Directrice d'XL Habitat

## 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.

## 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.

### Une clause anti-spéculative

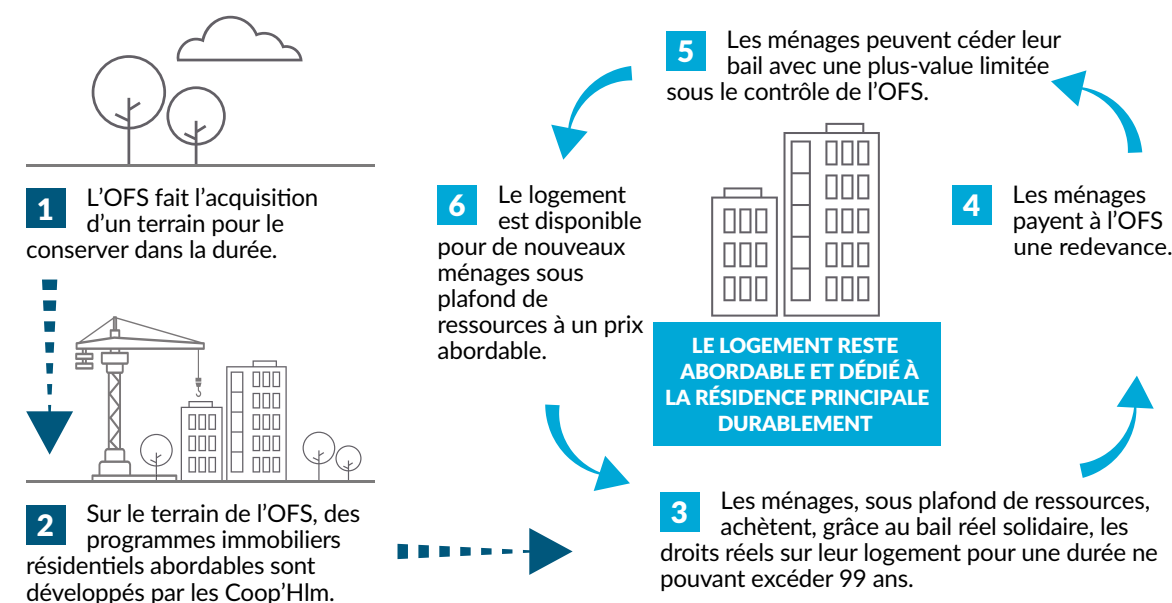
Les logements acquis seront liés à une clause anti-spéculative plus stricte que pour les ventes en Prêt Social Location-Accession (PSLA), qui ne sont encadrées que pour une durée de dix ans. Les plus-values à la revente seront donc limitées, garantissant ainsi toujours l'accès aux revenus modestes ou moyens. Chaque appartement revendu ne pourra l'être qu'à un acheteur ne dépassant pas les plafonds de ressources d'accession sociale.

### 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 €

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

### Comment ça marche ?





## 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 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.

### 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.

## 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 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.



**« Le projet Grândola est l'occasion de conforter en cœur de ville un grand espace de respiration végétale avec des jardins à différentes échelles, et de permettre aux utilisateurs et utilisatrices de rester en lien avec la nature dans un espace de vie attractif et partagé. »**

David Abéradère  
Architecte Paysagiste

## 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.**



Potager, espaces fleuris, jeux pour enfants, sanitaires, mais aussi un café-snacking seront ouverts à tout-te-s sur la toiture-terrasse.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.**

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 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 m<sup>2</sup>, 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.