

TD1 – Le projet de béguinage de Farbus

À partir de vos connaissances et des annexes, vous répondrez aux questions suivantes :

1. Après avoir défini le béguinage, expliquer les objectifs de la création du béguinage à Farbus
2. Qu'est-ce que le changement de destination et comment peut-il être mis en œuvre ?
3. Quelles sont les caractéristiques d'un logement BBC telle que ceux construits à Farbus ?

Annexe 1 : Définition du béguinage

Ni maison de retraite, ni logement foyer, il s'agit de logements individuels (maisons) ou collectifs (appartements) sécurisés et adaptés aux personnes âgées, avec des espaces communs. La personne peut y résider soit en tant que locataire, soit en tant que propriétaire.

Le logement intermédiaire concerne notamment les résidences services et les béguinages, qui s'adressent aux personnes âgées autonomes.

Ces logements sont généralement situés en ville. Ils regroupent des maisons ou des appartements. Ils permettent aux seniors de garder leur indépendance tout en conservant des liens sociaux et en privilégiant la proximité avec le quartier et les commerces. Ils y sont "chez eux" et peuvent avoir recours aux services d'aide à domicile.

Annexe 2 : Le béguinage de la rue Lamartine à Farbus

Le béguinage de la rue Lamartine est bel et bien sur les rails. Le projet a été présenté publiquement, et pourrait être inauguré à la fin du premier trimestre 2015,





14 rue Lamartine, demain

Un dossier compliqué à mettre en place. Tout est parti du décès d'un agriculteur célibataire du village. Ses cousins, héritiers de la ferme du défunt, avaient vite pris contact avec la mairie, pour céder le bien à la municipalité pour un projet qui allait profiter aux Farbusiens, comme un béguinage. « *On a sauté sur l'occasion. J'ai cru que ça allait aller très vite...* », raconte le maire. Des contacts sont noués avec un promoteur-bailleur, qui s'était positionné pour acheter la ferme, et construire un béguinage. « *On m'a fait des promesses, et j'ai fait des promesses aux Farbusiens* », se souvient Jean-François Depret, estimant qu'il a été « *baladé* » par la société, qui a connu d'importantes difficultés. La ferme n'a finalement pas été acquise par le promoteur-bailleur. Faute de moyens, la municipalité n'a pas pu l'acheter non plus.

Le dossier a finalement été présenté à la communauté urbaine d'Arras (CUA), qui a assuré le portage foncier : elle a acheté l'ensemble immobilier avant de le revendre, aux mêmes conditions, à un nouveau promoteur-bailleur. « *On l'a fait parce qu'on considérait que cette démarche était exemplaire, avec la volonté forte de répondre aux besoins des personnes d'un certain âge* », a justifié Philippe Rapeneau, le président de la communauté urbaine. Le principe du béguinage a été conservé. La configuration rêvée des élus, dans ce dossier, est de permettre le maintien d'anciens Farbusiens au village, les incitant à libérer de grandes maisons pouvant accueillir des familles en rejoignant des logements fonctionnels et adaptés. C'est la SA du Hainaut qui se chargera de la réalisation, au coût estimé à 1,5 M €. Sur une parcelle de 2 300 m², neuf maisons BBC (bâtiment basse consommation) de deux chambres chacune (d'une superficie totale allant de 71 à 77 m²) seront construites, et accessibles pour des loyers compris entre 307 et 414 €.

Une réalisation permise par l'apport de subventions supplémentaires de l'État et de la communauté urbaine, pour boucler le plan de financement. Lequel prévoit 142 500 € apportés par la CUA, 72 100 € par l'État, 18 000 € par le CCAS de Farbus. La Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail offre un prêt de 400 000 € à taux zéro, un autre vient de la Caisse des dépôts et consignations, tandis que la SA du Hainaut apporte 261 000 € de fonds propres. Dans l'articulation du plan local d'habitat de la CUA, ce dossier permet à Farbus de remplir ses obligations en matière de logements à caractère social.

Annexe 3 : Communauté urbaine d'Arras commune de Farbus – Pas-De-Calais
plan local d'urbanisme – orientations d'aménagement

