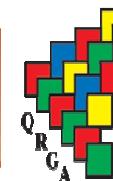




## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Présentation du Programme d'Intérêt Général (PIG) Logements du Pays Midi-Quercy

(16 octobre 07 – Montricoux)





## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

---

### Objectifs du programme :

- **La reconquête des centre-bourgs : 1000 logements vacants dans les centre-bourgs du Pays**
  - Recyclage du vacant de centre-bourg pour du locatif permanent
  - Intégration du cadre de vie pour livrer des « logements + »
- **Favoriser l'habitat des jeunes ménages**
  - Production de logements locatifs T1 à T3 à loyer conventionné
  - Affectation de 20 logements pour « apprentis »  
projet Emploi+logement



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

**Objectif : 75 logements réhabilités en 3 ans**

- 63 locatifs (PB)
- 12 sorties d'insalubrité pour Propriétaires Occupants (PO)

**Enveloppe Travaux** réservée dans le cadre du protocole du 31 juillet 07 :

**ANAH : 1 545 000 €**

**Communautés de communes : 290 251 €** (pour le locatif uniquement)

**Total : 1 835 251 €**

### **Signataires du protocole :**

- Conseil Général sur ses crédits propres
- Conseil Général en tant que déléataire des crédits ANAH
- Communauté de communes Quercy Rouergue gorges de l'Aveyron
- Communauté de communes Terrasses et Vallée de l'Aveyron
- Communauté de communes Quercy Vert
- Syndicat Mixte du Pays Midi-Quercy



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

Le PIG un outil mis en place par le Pays et les Communautés de Communes pour :

- Financer des travaux**
- Assurer la qualité des projets subventionnés**
- Accompagner des propriétaires pour la location ou pour certaines thématiques (énergie, patrimoine)**
- Proposer des aménagements publics complémentaires éventuels (espaces publics, cheminements, pourquoi pas jardins partagés,...)**

En étroite collaboration avec les communautés de communes qui participent financièrement aux travaux des logements locatifs (Propriétaires Bailleurs PB).



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Les conditions de financement





## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Propriétaires bailleurs : Financement des travaux

**45 % de 500 €/m<sup>2</sup> habitable maxi**

- l'ANAH apporte **35 %** de subvention sur un montant plafonné à 500 € /m<sup>2</sup> habitable.
  - la communauté de commune apporte **10 %** sur le même montant.
- + Primes éventuelles pour :
- Sortie de vacance > 1 an : 1525 € de la région + 2000 € de l'ANAH par logement
  - Economies d'énergie : 900 ou 1800 € pour matériel de chauffage performant

Fenêtres : 80 €/fenêtre

Chaudière à condensation : 900 €  
Chaudière à bois : 900 €  
Chauffe-eau solaire individuel : 900 €  
Systèmes thermodynamiques air/eau : 900 €

Systèmes thermodynamiques à capteurs enterrés : 1 800 €  
Systèmes solaires combinés : 1 800 €



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

**Propriétaires occupants : Financement des travaux**

**Taux de subvention : 50 % (insalubrité)**

**Plafonds de travaux : 30 000 €**

Plafonds de ressources des propriétaires occupants :

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources (revenus fiscaux de référence année (n-2))	
	Plafonds de base Insalubrité grille ANAH	Plafonds de base revalorisé pour 2007 (hors PIG)
personne seule	8 569 €	7 184 €
2 personnes	12 532 €	10 508 €
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (somme age < 55)	15 073 €	12 637 €
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	17 609 €	14 764 €
5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	20 156 €	16 900 €
Personne supplémentaire	2 539 €	2 363 €



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

Autres conditions :

➲ Faire réaliser les travaux par un professionnel

➲ S'engager à louer pendant 9 ans à un loyer conventionné (plafonné)

Exemples de loyers :

35 m<sup>2</sup> : 169 €

50 m<sup>2</sup> : 241 €

65 m<sup>2</sup> : 314 €

80 m<sup>2</sup> : 372 €

100 m<sup>2</sup> : 446 €

120 m<sup>2</sup> : 520 €

150 m<sup>2</sup> : 632 €

➔ de 4,8 à 4,1 €/m<sup>2</sup>



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Plafonds de ressources des ménages locataires

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources (revenu net imposable)
personne seule	<b>16 052 €</b>
2 personnes	<b>21 435 €</b>
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (somme age < 55)	<b>25 778 €</b>
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	<b>31 119 €</b>
5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	<b>36 608 €</b>
6 personnes ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	<b>41 256 €</b>
Personne supplémentaire	<b>+ 4 602 €</b>



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

Le cahier des charges de qualité « logements du Pays Midi-Quercy »

Objectifs du cahier des charges :

- ➔ Concilier qualité patrimoniale et bonnes conditions d'habitation
- ➔ Compenser les « handicaps » du centre-bourg par des « services » particuliers
- ➔ Accompagner le porteur de projet dans une démarche de qualité

**4 grandes catégories :**

**Qualité urbaine** : ensoleillement, voirie d'accès, stationnement, espaces extérieurs

**Qualité architecturale** : ouvertures, aspect extérieur

**Qualité environnementale** : éco-construction, éco-gestion

**Qualité des matériaux, confort et hygiène** : confort hygro, acoustique, qualité air et eau, choix des matériaux



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Traitement de l'insalubrité

#### Propriétaires bailleurs

Objectif : **19 logements en 3 ans**

Taux de subvention : **65 %**  
(55 % ANAH + 10 % com com)

Déplafonnement maxi des travaux :  
30 000 € HT. L'insalubrité est établie  
par M. Bouglon puis validée par  
l'ANAH.

#### Propriétaires occupants

! : conditions de revenus

Objectif : **12 logements en 3 ans**  
Taux de subvention : **50 %** (ANAH)  
Montant maxi des travaux : 30 000 €  
HT



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### L'accès prioritaire des jeunes aux logements :

- Mobiliser les outils existants : (Locapass, locabail, FSL)
- Proposer des structures de gestion locative pouvant assurer un accompagnement
- Mobilisation du réseau local (Mission locale, PLIE, EREFs,...)
- Bourse du logement sur Internet en partenariat avec la CCI : mise en ligne par le pays des logements financés par le PIG.
- Le projet « emploi + logement » : partenariat mission locale/EREF/Conseil général.
  - 5 logements identifiés dans le parc communal
  - 3 logements /an prévu grâce au PIG





## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

---

### Avantages divers

- Déduction forfaitaire de 45 % sur les revenus fonciers.  
(signature convention Borloo ancien)
- TVA sur les travaux à 5,5 % ( $\rightarrow 31/12/2010$ ). Attention : à analyser au cas par cas !
- Exonération de TFPB de 15 ans sur délibération de la commune (en ZRR).
- La question des Travaux d'Intérêt Architectural : déplafonnement des subventions pour prise en compte du patrimoine ?



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### La démarche à suivre





## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Une co-animation Syndicat Mixte/Cabinet JP Bouglon

Intérêt de cette co-animation sur un exemple concret : M.Charefi à Montricoux

Travail Syndicat Mixte/mairie/communauté de communes :

- Recensement des îlots et immeubles vacants
- Recherche cadastrale des propriétaires, identification des porteurs de projets potentiels

- Envoi d'un questionnaire sur l'ensemble de la communauté de communes

→ Premier contact avec le propriétaire de 4 immeubles : pas d'intérêt

→ Deuxième rencontre : OK pour 1 ou 2 logements avec l'ANAH

Le relais sera pris par M. Bouglon

→ faisabilité du projet, analyse architecturale du bâtiment, montage du dossier de subvention

....A SUIVRE...



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

---

### Missions Syndicat Mixte :

- Organiser les actions visant à faire connaître l'opération, ses buts et ses moyens
- Animer le comité technique de suivi et le comité de pilotage
- Aider les collectivités dans la mise en place de leur politique d'accompagnement concernant le logement
- Analyser les projets selon les critères du cahier des charges
- Suivre le budget et les subventions
- Mobiliser les propriétaires
- Etudier les problèmes de relogement éventuels
- Conseiller les élus sur la faisabilité de logements sociaux communaux



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

### Missions Bureau d'études :

- Informer et conseiller les propriétaires et les locataires dans les domaines techniques, financiers et administratifs (permanences + visites)
- Assister les propriétaires pendant toute la durée de leurs opérations :
  - Simulations techniques (diagnostic, évaluation sommaire des travaux),
  - Évaluation et recherche des aides financières mobilisables, ébauches de plans de financement, estimation du montant des loyers..)
  - Constitution et suivi des dossiers
  - Participation à la mise en place de l'APL
- Conseiller les Maîtres d'œuvre éventuels choisis par les propriétaires
- Assister les propriétaires et locataires à l'occasion de la première mise en location des logements améliorés
- Informer les l'animateur PIG, le groupe de pilotage et le comité technique de l'avancement de l'opération et la programmation.
- Fournir informations et analyses
- Etablir un bilan d'étape et annuel



## Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

---

- ➔ Contacter le chargé de mission habitat du Pays au 05 63 24 60 64
- ➔ Infos sur les taux de subvention, les conditions de financement du programme et le cahier des charges.
- ➔ Si le porteur de projet est intéressé, RV avec M. J-Pierre Bouglon pour une visite, définition du programme de travaux et montage du dossier de demande de subvention.
- ➔ Validation par le comité de suivi comprenant la communauté de communes.
- ➔ Passage en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

Tel ANAH :

05 63 22 23 24



# Le Programme d'Intérêt Général Logements du Pays Midi-Quercy

## Premiers dossiers :

- **Puylagarde** – transformation d'une grange en un logement de 96 m<sup>2</sup>
  - **St Projet** – un logement vacant
  - **St Antonin** – 2 propriétaires rencontrés
  - **Monclar** – 2 logements vacants
  - **Nègrepelisse** – transformation d'un garage
  - **Montricoux** – transformation d'une grange
  - **Montricoux** – un logement vacant

