

Cinq logements d'insertion en milieu rural

Une petite commune veut préserver toute l'école

Contact
Patrick Marot
Pact Arim de l'Aveyron
Tél. 05 65 70 30 70

Toujours soucieuse de faire vivre l'école et le village, la commune rurale de La Capelle Bleys (364 habitants), a saisi l'opportunité de racheter en 2001 à un propriétaire privé un corps de ferme situé au cœur du bourg. Parallèlement la commune réhabilite un logement dont elle est propriétaire. Ses objectifs :

- créer de nouveaux logements pour inciter des familles à s'installer ;
- maintenir une classe menacée de fermeture ;
- redonner vie au cœur de village avec le réaménagement de la place.

Un ensemble hétéroclite et très dégradé

Aux portes de la mairie en bordure de la route départementale, l'ensemble immobilier construit au fil des ans, est hétéroclite, sans unité architecturale et il est en très mauvais état.

Devant la complexité de l'opération (ensemble composé de plusieurs parties), la municipalité s'est tournée vers le Pact Arim de l'Aveyron pour réaliser une étude de faisabilité exploratoire pour le 4 logements : plusieurs scénarios ont été proposés pour répondre à la demande de la commune de créer des logements.

Dans la mesure où il s'agissait d'une restructuration très importante et d'une réhabilitation des bâtiments anciens, la mairie a ensuite confié la maîtrise d'œuvre de la totalité de l'opération au Pact. La gestion locative des quatre logements et l'accompagnement social des familles sont assurées par le Pact Arim.

Afin de pouvoir réaliser l'opération, la commune a confié les bâtiments en bail emphytéotique de trente-cinq ans à l'union d'économie sociale *Habiter 12*, créée par le Pact Arim de l'Aveyron. *Habiter 12* a aussi assuré le montage financier et la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Un usage des logements proche de la maison individuelle

Comme beaucoup de communes rurales, La Capelle Bleys a beaucoup de pavillons. "Nous avons cherché à ce que les locataires disposent d'un équivalent de maison individuelle", explique le directeur Patrick Marot.

Cette philosophie a présidé à l'ensemble du projet : la restructuration de la grange en pierre et la destruction des anciens appentis ont permis de dégager la façade et de créer des ouvertures. Trois logements T4 ont été aménagés : 101 m² et 88 m² au rez-de-chaussée, 83 m² au premier étage.

La démolition et la restructuration d'un autre bâtiment ainsi que l'exploitation de la pente ont permis la création d'une grande terrasse pour l'un des T4 et des aménagements pour le stationnement. Chaque logement a une terrasse ou au moins un jardinet et une entrée indépendante, ainsi qu'une place de stationnement.

Un quatrième logement géré auparavant par la Mairie, un T4 déjà existant à l'étage du bâtiment de la mairie avec un accès commun extérieur a été réhabilité. La réhabilitation globale (81 m² avec place de stationnement) se termine en octobre 2005.

A l'intérieur des logements, l'isolation complète a été réalisée ; le chauffage est réparti entre un chauffage électrique Label Promotelec en production au sol et des panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Un autre bâtiment en pierre, couvert de lauzes, avec d'anciens logements désaffectés a été réhabilité et aménagé : à l'étage, un T2 de 53 m² accessible par un escalier extérieur ; au rez-de-chaussée, une salle de réunion. Le logement et la salle de réunion sont portés et gérés directement par la mairie. Là aussi, les appentis ont été démolis permettant la création d'une terrasse privative pour le logement et la mise en valeur d'un mur de pierres.

Le financement de l'opération réalisé par l'UES (en euros).

Subvention Etat (PLAI)	19 360
Subvention Conseil général	14 080
Subvention Conseil régional	10 560
Subvention commune	70 400
Subvention Anah	12 320
<i>Total des subventions</i>	<i>126 720</i>
<i>Total des prêts</i>	<i>225 280</i>
(1%, PLS, CDC, banque)	

Coût total pour quatre logements : 352 000

Nota : la commune a également financé l'aménagement des abords, des stationnements et des espaces verts.

Les attributions

Une étroite collaboration s'est développée entre l'équipe locative du Pact Arim de l'Aveyron, le maire et la secrétaire de mairie depuis les premières mises en location. Des familles très modestes se sont installées dans ces logements confortables : deux couples avec enfants, une famille mono parentale avec quatre enfants.

L'objectif de maintien d'une classe à l'école de la commune a été atteint, du moins pour les deux prochaines années. Quant au cœur du village, au travers d'une réhabilitation réussie, il a retrouvé vie.

Loyers mensuels hors charges :

T4 de 101 m² : 401 euros, pour une famille mono- parentale avec quatre enfants : APL de 444 euros

T4 de 88 m² : 395 euros pour un couple avec un enfant (ce ménage engageant une accession à la propriété ne bénéficie pas de l'APL location, puisqu'il bénéficie d'une Apl accession).

T4 de 83 m² : 395 euros, pour un couple avec cinq enfants : APL de 450 euros

T4 de 81 m² : 350 euros, livré en octobre 2005

Au total, un îlot de village entièrement restructuré (coût total de l'opération : 550 000 euros dont 200 000 euros pris en charge par la commune), qui montre comment "une opération de production de logements d'insertion prend complètement sa place dans les métiers du Pact Arim : aider un maire à traiter un secteur dégradé de sa commune".

Octobre 2005