

REUNION PUBLIQUE DU 06/03/2025



ÉTAT ACTUEL



ÉTAT PROJETÉ

Florent
AURIOL

Signature
numérique de
Florent AURIOL
Date : 2023.04.25
19:09:23 +02'00'



ÉTAT ACTUEL



ÉTAT PROJETÉ

BELPECH « CHÂTEAU D'EN BAS »

Création de 8 logements sociaux, d'un logement communal et d'un commerce

PRESENTATION ALOGEA

ALOGEA est une Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH), bailleur social au statut de Société Anonyme, membre du réseau HABITAT EN REGION, société à mission depuis 2024.

Son siège social est à Carcassonne, dans l'Aude.

Le Patrimoine d'ALOGEA, à fin 2024, représente 5 561 logements locatifs et équivalents, essentiellement des logements locatifs sociaux, dans l'Aude, l'Ariège et la Haute-Garonne.

ALOGEA s'implique dans le développement durable depuis 2006 :

- 1400 logements chauffés au bois, via quatre chaufferies privatives et deux chaufferies communales soit 30 % du parc.
- Démarche RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises), sous le référentiel EURHO-GR®, membre du réseau DELPHIS → www.alogea.fr
- Programme 2015-2024 de réhabilitation thermique des bâtiments anciens, concernant plus de 2200 logements, avec l'objectif « BBC rénovation » :
 - o Budget de 100 millions d'euros
 - o Rythme de plus de 200 logements réhabilités par an
- Plus de 300 logements neufs en chantier simultanément dont des opérations de reconquêtes des centres-bourgs (Limoux, Coursan, Castelnaudary).

PRESENTATION ALOGEA



PRESENTATION ALOGEA

UN GROUPE
UN RÉSEAU

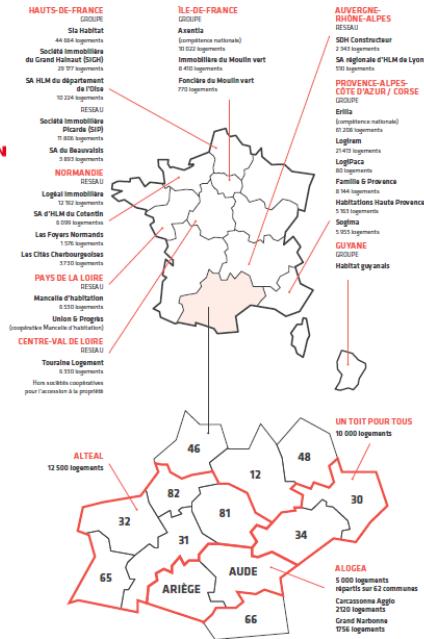
IR HABITAT EN RÉGION

32 ENTREPRISES

286 000 LOGEMENTS GÉRÉS

584 000 PERSONNES LOGÉES

3 900 COLLABORATEURS



Décembre 2020, création de la Société de Coordination Habitat En Région Occitanie

NOS ATOUTS



Une organisation décentralisée



Une offre complète et diversifiée au service de tous



Des équipes proches des réalités locales



Un niveau élevé de satisfaction des locataires



3 sociétés de coordination pour renforcer la présence territoriale



Une vision long terme et un plan stratégique clair

INDICATEURS D'ACTIVITÉ

486 000 personnes logées



243 000 logements et équivalents logements

12 organismes HLM



363 M€ Investissements pour la réhabilitation et l'entretien du parc



3 400 logements neufs livrés (dont VEFA)



3 300 collaborateurs

583 M€ Investissements dans le neuf



CONTEXTE DU PROJET

Le projet provient d'une initiative communale, de Madame Estelle VILESPY, Maire de BELPECH, ainsi que de son prédécesseur Monsieur Pierre VIDAL. L'objectif étant de réaliser une opération immobilière visant à réhabiliter un ensemble immobilier vacant.



Les premières études ont démontré l'impossibilité financière de réaliser l'opération, c'est pourquoi le dossier a été présenté à la 3^{ème} phase de l'Appel à Projet « Fonds Friches ».

Le projet est lauréat avec une subvention maximum de 335 000 €, celle-ci permet donc d'engager le programme.

Financé par



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



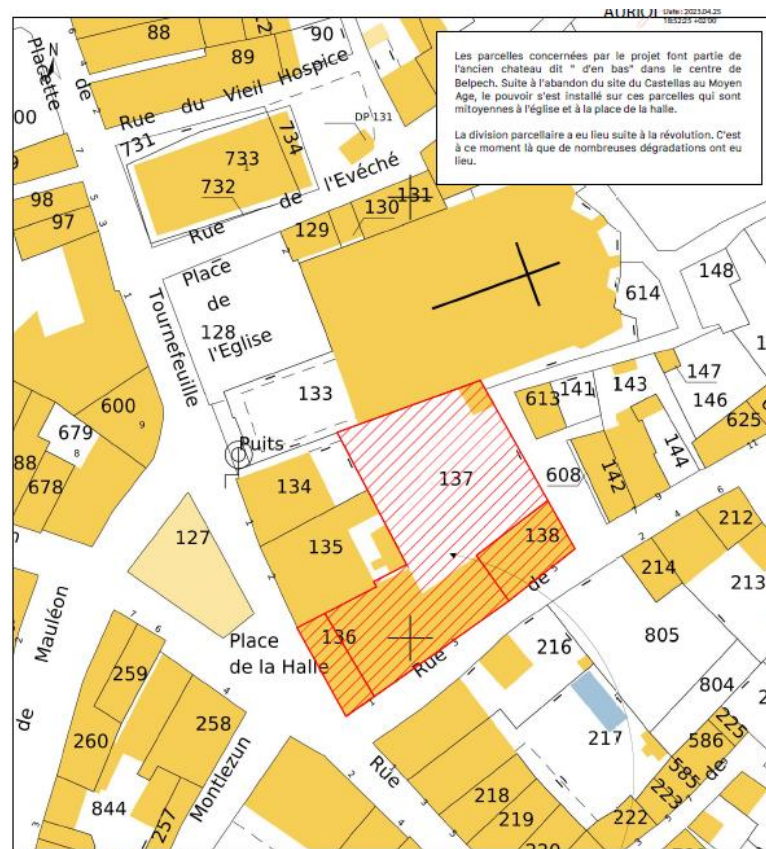
SITUATION DU PROJET



LOCALISATION DE LA COMMUNE



LOCALISATION DANS LE VILLAGE



EXTRAIT CADASTRAL

Les parcelles concernées par le projet font partie de l'ancien château dit " d'en bas" dans le centre de Belpech. Suite à l'abandon du site du Castellans au Moyen Age, le pouvoir s'est installé sur ces parcelles qui sont mitoyennes à l'église et à la place de la halle.

La division parcellaire a eu lieu suite à la révolution. C'est à ce moment là que de nombreuses dégradations ont eu lieu.

Parcelle 136, 137 et 138 concernées par les travaux.

PROGRAMME

Le projet prévoit la création de 8 logements locatifs sociaux :

| | Nombre et financement | | | SU moyenne |
|--------------|-----------------------|----------|----------|---------------|
| | TOTAL | PLAI | PLUS | |
| T2 | 2 | 1 | 1 | 51 |
| T3 | 4 | 1 | 3 | 82 |
| T4 | 2 | 1 | 1 | 93 |
| TOTAL | 8 | 3 | 5 | |

La commune participe à la mixité du programme en y intégrant :

- 1 logement communal
- 1 commerce (pour la commune)

FINANCEMENTS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- Les logements **PLAI** sont financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** et sont réservés aux locataires en situation de grande précarité. Cela concerne 3 logements sur 8 pour le projet de BELPECH.
- Les logements **PLUS** sont quant à eux financés par le **Prêt Locatif à Usage Social** et correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré). Le loyer est modéré. Cela concerne 5 logements sur 8 pour le projet de BELPECH.

On considère qu'environ 80 % de la population Audoise et Ariégeoise est éligible aux critères des logements PLUS.

PLAFONDS DE RESSOURCES PLA1

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec un PLA d'intégration en 2025

| Catégorie de ménages | Paris et communes limitrophes (en euros) | Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros) | Autres régions métropolitaines (en euros) |
|--|--|---|---|
| 1 - Une personne seule | 14.683 | 14.683 | 12.759 |
| 2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap | 23.931 | 23.931 | 18.591 |
| 3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap | 31.369 | 28.767 | 22.356 |
| 4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap | 34.338 | 31.585 | 24.875 |
| 5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap | 40.847 | 37.393 | 29.105 |
| 6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap | 45.968 | 42.077 | 32.800 |
| Personne supplémentaire | + 5.121 | + 4.686 | + 3.657 |

PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2025

| Catégorie de ménages | Paris et communes limitrophes (en euros) | Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros) | Autres régions métropolitaines (en euros) |
|--|--|---|---|
| 1 - Une personne seule | 26.687 | 26.687 | 23.201 |
| 2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap | 39.885 | 39.885 | 30.984 |
| 3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap | 52.284 | 47.944 | 37.259 |
| 4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap | 62.424 | 57.429 | 44.982 |
| 5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap | 74.271 | 67.984 | 52.915 |
| 6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap | 83.575 | 76.504 | 59.636 |
| Personne supplémentaire | + 9.313 | + 8.524 | + 6.652 |

ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

Réglementée selon l'article L 441-2 du Code de Construction et de l'Habitat.

ALOGEA est doté d'une CALEOL : commission d'attribution de logements et de l'examen des logements. Sa composition est la suivante :

- Voix délibérative : 6 membres du conseil d'administration d'ALOGEA + le Maire de la commune + le représentant de l'Etat sur le département.

Pour chaque logement, la commission doit examiner au moins 3 candidatures. Chaque candidature possède un numéro unique d'enregistrement départemental.

Les dossiers présentés comprennent : les caractéristiques principales du logement, la situation du ménage demandeur, et l'analyse de pièces justificatives selon l'article R441-2 du CCH.

PLAN DE MASSE



FACADES SUD

LÉGENDE

ENCADREMENTS

- 04 : Siena 11 - SOCLI
- 01 / 02 / 03 : Misto 15 - SOCLI

SOUBASSEMENT

- 01 / 02 / 03 / 04 : Ombrà 11 - SOCLI

FAÇADES

- 01 : Misto 12 - SOCLI
- 02 : Ercolano 16 - SOCLI
- 03 : Siena 21 - SOCLI
- 04 : Ombrà 44 - SOCLI
- 05 : Siena 16 - SOCLI

MENUISERIES

- 01 : Harissa 9916 - FARROW&BALL
- 02 : Drawing room blue 253 - FARROW&BALL
- 03 : Treron 292 - FARROW&BALL
- 04 : Minster green 224 - FARROW&BALL
- 05 : Down pipe 26 - FARROW&BALL



ÉLÉVATION SUD EST - ÉTAT PROJET

FACADES



ÉTAT ACTUEL



ÉTAT PROJÉTÉ