



Construction d'une maison individuelle
En Location / Accession à la propriété
Lotissement l'Orme du Payrat - Bégoux

Inauguration le 22 juin 2017 à 11h00



SOMMAIRE

L'Habitat pour tous	page 3
Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)	page 3
Lotissement l'Orme du Payrat	page 4
Description du dispositif Accession à la propriété	page 5
Remerciements	page 8

L'HABITAT POUR TOUS

Poursuivre la dynamique sur le territoire

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors mène une politique globale et volontariste en matière d'habitat pour permettre à tous de se loger selon ses aspirations, ses moyens et dans de bonnes conditions : logements sociaux, aménagements de lotissements, aides à la rénovation de logements...

Ces opérations publiques ont un rôle moteur et permettent de développer une offre locative adaptée à la demande, en matière de qualité d'habiter et **de favoriser l'accession à la propriété**. Cette politique globale en matière d'habitat destinée aux habitants du territoire offre également de nouvelles opportunités pour les futurs habitants du territoire.

Elle constitue, par ailleurs, un soutien local au secteur du bâtiment.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND CAHORS (P.L.H.)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation et qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat à l'échelle de l'agglomération : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Il s'agit du document pivot sur lequel se base l'ensemble des dispositifs en matière d'habitat sur les 6 prochaines années et dont l'objectif est d'accroître et améliorer l'offre en fonction des besoins et d'améliorer l'accès au logement et la mixité sociale.

L'OUTIL INDISPENSABLE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DE DEMAIN

L'opération de Polygone sur le lotissement de l'Orme du Payrat s'inscrit dans le cadre du précédent Programme Local de l'Habitat (période de 2009 à 2016) et fait partie des objectifs prévus en matière de production de logements et d'accession à la propriété.

L'ELABORATION DU PLH 2017-2022

Le nouveau PLH est en cours d'élaboration et se fait en partenariat avec l'ensemble des communes du Grand Cahors et des partenaires de l'habitat.

Favoriser l'accèsion à la propriété est l'un des objectifs majeurs du nouveau Programme Local de l'Habitat.

LOTISSEMENT L'ORME DU PAYRAT

LIEU-DIT BEGOUX A CAHORS

FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le souhait de la collectivité est de permettre à des ménages de pouvoir construire à Cahors. Situé à deux pas du centre ville, dans un cadre privilégié, ce lotissement permet aux futurs propriétaires d'accéder à des services à proximité : écoles, transport en commun, commerces,...

L'aménagement des espaces communs (voie, place et espaces verts) a été clairement conçu dans une volonté de développement durable : éclairage public économe, circulations douces,

La commercialisation est assurée par le service habitat du Grand Cahors. A ce jour, il reste 13 lots disponibles en accession classique et 5 lots en location-accession.

Ce dispositif permet aux futurs acquéreurs de devenir propriétaire en douceur, l'option d'achat pouvant être levée au bout de 5 ans maximum de location

D'autre part, ce dispositif permet **l'exonération de la Taxe Foncière pendant une durée de 15 ans.**

LE DISPOSITIF ACCESSION A LA PROPRIETE

Le lotissement L'orme du Payrat reconnu d'intérêt communautaire et propriété du Grand Cahors répond aux objectifs de production et de mixité définis dans Le Programme Local de l'Habitat.

POLYGONE, déjà propriétaire de 10 pavillons locatifs sur ce lotissement, souhaite réserver et proposer des pavillons en accession à la propriété avec avantages fiscaux.

Ce dispositif, intéressant pour la communauté du Grand Cahors, permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété et s'adresse de manière privilégiée à des familles avec enfants.



Située sur le lotissement L'orme du Payrat, Lieu-Dit Bégoux à Cahors, cette opération intègre la **construction d'une maison individuelle** sur une parcelle de 620m². Il s'agit d'un pavillon de plain-pied de 89m² de surface habitable.

Cette construction est **accessible aux personnes à mobilité réduite**.

La maison bénéficie de **prestations de qualité** :

- Conception bioclimatique (isolation performante)
- Chauffage avec aérothermie et distribution avec plancher chauffant
- Production d'eau chaude sanitaire thermodynamique
- Cuisine ouverte
- Receveur de douche extra plat
- Nombreux rangements avec placards intégrés
- Jardin clôturé et engazonné
- Place de stationnement privative
- Volets roulants dans l'ensemble des pièces
- VMC hygroB
- Eclairage naturel important

La conception bioclimatique du pavillon montre une volonté d'inscrire l'opération dans une démarche de **qualité environnementale** afin de combattre les pertes d'énergie, de récupérer le maximum d'apport solaire et d'**optimiser les coûts** de maintenance et d'exploitation.



Cette maison neuve a été commercialisée **grâce à un dispositif encouragé par l'Etat avec de nombreux avantages et garanties :**

- Accompagnement individualisé et personnalisé
- Prix de vente encadré avec un **taux de TVA réduit à 5.5%**
- **Exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans**
- Possibilité de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement
- Possibilité de Cumul avec le Prêt à Taux Zéro Plus
- Sécurisation : garanties de rachat et de relogement en cas d'évènements particuliers

Fonctionnement de l'accession sociale à la propriété :

Elle permet de devenir propriétaire en douceur. La personne aménage dans un logement neuf et l'occupe en tant que locataire-accédant pour une durée de 5 ans maximum : elle en devient propriétaire quand elle le souhaite au cours de cette période.

Pendant la phase locative, elle verse une redevance. Elle est composée d'une «part locative» donnant droit à la jouissance du logement, et d'une «part acquisitive» constituant son apport personnel pour l'acquisition du logement.

Le contrat de location-accession est un acte notarié. Il est signé entre la personne et le bailleur avant la remise des clés du logement.

Le transfert de propriété est également signé devant notaire et intervient quand la personne le souhaite.

FINANCEMENT

Cette opération, d'un prix de revient d'environ 132 000 € TTC, est financée au moyen de :

Emprunt PSLA CA MIDI PYRENEES	119 000 €
Fonds propres	13 000 €
FINANCEMENT PREVISIONNEL	132 000 €

CALENDRIER

Arrêté de permis de construire	21 septembre 2015
Décision d'agrément de l'Etat	14 Décembre 2015
Démarrage	12 Septembre 2016
Date de livraison	Juillet 2017

REMERCIEMENTS

Nous profitons de cette revue de presse pour remercier l'ensemble de nos partenaires qui œuvrent afin que cette opération soit une réussite, à savoir :

- La Commune de CAHORS et son Maire Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE
- Le Conseil Communautaire du Grand Cahors, M. Michel SIMON Vice-Président en charge de l'Aménagement et des Etudes Urbaines, Mme Geneviève LASFARGUES , Vice-Présidente en charge de l'Habitat et de la Politique de la Ville
- Le Bureau de Contrôle Technique et le coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (S.P.S) SOCOTEC
- L'ensemble des entreprises et les équipes Polygone