

PIG infos

Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté d'Agglomération Loire Forez pour l'amélioration du parc immobilier privé.



La lettre d'information des habitants de
la Communauté d'Agglomération Loire Forez

Editorial

La réhabilitation de l'habitat privé est au cœur de l'action entreprise par la Communauté d'Agglomération Loire Forez dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat. Le PIG est une démarche incitative qui mobilise les propriétaires occupants et bailleurs en leur proposant des conseils et des aides financières.

L'équipe
du Call-Pact Saint-Etienne

Le PIG a été lancé
en novembre 2007
pour une durée
de 3 ans :
une opportunité
à saisir
dès aujourd'hui !

PIG Infos n°1 -
Lettre d'informations des habitants de la
Communauté d'Agglomération Loire Forez

CALL PACT :
2, rue A. Briand et de la Paix - 42000 Saint-Etienne
Tél. 04 77 43 08 80 - Fax 04 77 38 04 41
association@pact42.fr
directeur de publication : Call Pact
rédaction : Call Pact
conception graphique : Catherine Ornon
impression : imprimerie VASTI
tirage : 35 000 exemplaires
crédit photos : Call Pact, cabinets d'architectes

Le dispositif

■ OÙ S'INFORMER ?

Auprès du CALL PACT, association spécialiste de l'amélioration de l'habitat privé qui vous délivrera des conseils sur les plans réglementaires, techniques et financiers et vous aidera à constituer l'ensemble des dossiers. Son intervention est gratuite. Des visites à domicile sont possibles.

Vous pouvez contacter le CALL-PACT :

Lors des permanences :

- tous les mardis de 14h à 15h30 à la maison des associations de Saint-Just-Saint-Rambert, rue Beaulieu,
- tous les jeudis de 14h30 à 16h à la maison des permanences de Montbrison, rue de la Préfecture,
- les deuxième et quatrième mardis du mois de 14h à 15h30 en mairie de Saint-Romain-le-Puy,
- les premier et troisième vendredis du mois de 9h30 à 12h en mairie de Saint-Georges-en-Couzan.

Par téléphone au **04 77 43 08 80**
ou par télécopie au **04 77 38 04 41**

Par internet par l'intermédiaire du site :
<http://pighabitat.loireforez.fr>

■ POUR QUELS TRAVAUX ?

Les **propriétaires occupants** peuvent bénéficier de subventions sous conditions de ressources pour tous les travaux de gros entretien concernant leur logement ou maison : toiture, isolation thermique et phonique, chauffage et recours aux énergies renouvelables, mises aux normes, sécurité, adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées...

Les **propriétaires bailleurs** (déjà propriétaires ou investisseurs) peuvent bénéficier de subventions et d'avantages fiscaux pour des travaux de réhabilitation complète en contrepartie d'un loyer maîtrisé ou pour des travaux de suppression des peintures au plomb ou d'adaptation au handicap.

■ QUELLES SUBVENTIONS ?

Pour les **propriétaires occupants** satisfaisant aux conditions de ressources, les aides vont de 10% à 70% selon le type de travaux (ANAH). Le CALL PACT est agréé par d'autres organismes (Conseil général, caisses de retraite...) pour compléter ces aides le cas échéant.

Pour les **propriétaires bailleurs**, les aides peuvent atteindre 30% à 50% du montant des travaux subventionnables (ANAH, communauté d'agglomération, Région, Conseil général). Les bailleurs peuvent aussi bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30% ou 45% de leur revenu foncier grâce au conventionnement du logement.

■ COMMENT PROCEDER ?

Avant tout et très simplement en s'adressant au CALL PACT par les moyens indiqués ci-contre.

■ LES PREMIERS RESULTATS

Depuis le mois de novembre, le CALL PACT a reçu 200 propriétaires pour des projets très variés :

42 projets sont déjà en cours d'instruction auprès des services de l'ANAH pour un total de 55 logements. Les premiers chantiers ont commencé. Vous trouverez au verso les premiers témoignages des opérations engagées.

LOIRE
Agglomération
FOREZ

Les premières réalisations concrètes

Témoignage d'un propriétaire bailleur

Le propriétaire a hérité d'une maison de famille située dans un village de Loire Forez. Il souhaite la rénover afin de ne pas laisser cette maison, fermée depuis plusieurs années, à l'abandon. «Ayant notre résidence dans la plaine du Forez nous envisageons de la louer. Après réflexion et sur le conseil du CALL PACT, nous envisageons un loyer social qui nous semble adapté à la fois au secteur et aux personnes entrant dans les plafonds de ressources».



Le projet comprend la remise aux normes complète d'une maison individuelle de 115m² avec dépendances. Sa structure est saine mais l'aménagement intérieur est à reprendre entièrement.

ESTIMATION DU LOYER CONVENTIONNÉ :

604 €/mois.

- Montant des travaux prévisionnel : 120 000 € HT.
- Dépense subventionnable : 93 200 €.
- Subventions ANAH et Loire Forez : 47% des travaux subventionnables HT
- Déduction fiscale : 45% des recettes locatives.

Témoignage d'un propriétaire occupant

Un couple habite la villa qu'il a fait construire en 1975 à la périphérie d'une commune urbaine de Loire Forez. A bientôt 80 ans, Monsieur ne peut plus utiliser correctement la salle de bains. Après visite du technicien du CALL PACT, il est décidé de remplacer la baignoire par une douche au sol ce qui oblige à reprendre une bonne partie de la pièce.

MONTANT DES TRAVAUX :

Plomberie + carrelage faïence + reprise électricité : 7 100 € HT.

FINANCEMENTS PIG LOIRE FOREZ :

Subventions sollicités :

ANAH : 3 550€
 CRAM : 1 200€
 Total : 67% du coût réel HT

Contactez le CALL PACT

CALL PACT :

2, rue A. Briand et de la Paix - 42000 Saint-Etienne
 Tél. 04 77 43 08 80 - Fax 04 77 38 04 41
 association@pact42.fr



Mouvement Pact Arim
 pour l'Amélioration de l'Habitat

Premier réseau associatif national au service de l'habitat

Plus d'informations :
<http://pighabitat.loireforez.fr>

Témoignage d'un investisseur

La SCI GOURFONT a déjà réalisé plusieurs opérations immobilières avant de s'intéresser à deux bâtiments en mauvais état au cœur du centre ville de Montbrison. Ces immeubles abritent 5 logements de type 2 pièces + cuisine dont un seul est occupé.

Le projet prévoyant une réhabilitation lourde, un architecte est sollicité pour la réalisation des plans et l'estimation du montant des travaux, de manière à réunir les éléments nécessaires à la décision.

«Nous avons d'abord étudié la viabilité du projet, explique le co-gérant de la SCI, en confrontant les deux hypothèses d'exploitation du logement après travaux : la vente ou la mise en location par la SCI». C'est finalement ce second choix qui est retenu : «nous connaissions déjà les mécanismes de subvention et, étant donné l'importance des travaux, nous avons souhaité bénéficier des avantages du PIG».

L'octroi des aides financières prévues dans le cadre du Programme d'Intérêt Général et la mise en place d'avantages fiscaux spécifiques supposent le respect des engagements concernant la durée de location, les ressources des locataires et le montant du loyer ; des contraintes que les investisseurs ont intégrées dans leur réflexion. «Ces petits logements se situant en centre ville, nous avons pensé à cibler la location autour des personnes âgées et/ou handicapées» : des aménagements en ce sens ont été prévus (accessibilité, ascenseur, utilisation du logement). Ces choix permettent au projet d'être en conformité avec le plafonnement des ressources et du loyer. Ainsi très attractifs, «ces logements sont faciles à louer» ce qui simplifie la gestion locative.

A terme, l'opération remettra sur le marché 5 logements d'une surface comprise entre 50 et 56 m². Les travaux ont démarré en mars 2008.



ESTIMATION DES LOYERS CONVENTIONNÉS : de 261 à 300 €.

SUBVENTIONS ANAH, Loire Forez, Région : 70 000 € soit 46 % de la dépense subventionnable.

DÉDUCTION FISCALE : 45 % des recettes locatives.