

**AIDES DE L'ANAH ET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
GENEVOIS (CCG)
pour les Propriétaires bailleurs ou occupants**

Aides applicables uniquement pour les logements localisés sur les communes de la CCG

➡ **CADRE GENERAL DES AIDES DE L'ANAH**

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) apporte une aide financière destinée à réhabiliter des logements de plus de 15 ans :

- ✓ pour les propriétaires privés occupants ayant des ressources modestes,
- ✓ pour les propriétaires qui s'engagent à louer leur logement, à titre de résidence principale, pendant 9 ans.

Certaines **conditions** doivent néanmoins être remplies par les propriétaires pour bénéficier de ces subventions :

- *le logement concerné doit être achevé depuis au moins 15 ans,*
- *il devra être occupé ou loué après travaux, selon le cas, pendant 6 ans ou 9 ans, à titre de résidence principale,*
- *les travaux devront être faits par des professionnels du bâtiment,*
- *les propriétaires devront attendre que le dossier de demande de subvention soit déposé à l'Anah pour entreprendre les travaux,*
- *Pour les propriétaires occupants, la subvention ne peut pas être cumulée avec un prêt à taux 0*

Les travaux devront permettre :

- *d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement du logement ou de l'immeuble ;*
- *d'améliorer l'accessibilité ou l'adaptation des immeubles ou logements aux personnes en situation de handicap ;*
- *de favoriser le développement durable (économiser l'énergie et améliorer l'isolation acoustique).*

➔ AIDES AUX TRAVAUX POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Type d'intervention	Quatre types de loyers imposés	% de subvention ANAH	AIDES DE LA CCG	Plafond de travaux
Travaux standard <i>Création d'équipements sanitaires, d'une installation de chauffage, toitures, création ou mise en conformité de l'installation électrique ou de gaz, réfection/mise en place d'escalier, pose de menuiserie...</i>	Loyer intermédiaire (LI)	30% ou 35% si aide collectivité	+ 5 %	800 €/m ²
	Loyer conventionné social (LCS)	50 % ou 55% si aide collectivité	+ 5 %	
	Loyer conventionné très social (LCTS)	70 % ou 75% si aide collectivité		
Sortie d'insalubrité/péril <i>Murs, toitures, parties communes, isolation thermique, ventilation, système de chauffage...(travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou définis suite à la réalisation d'une grille d'insalubrité)</i>	Loyer Libre (LL)	10%		800 €/m ²
	LI/LCS/LCTS	Taux du logement + 20 %		
Prime sortie vacance¹ :	LI/LCS/LCTS	3 000 €		
Travaux favorisant les économies d'énergie <i>Amélioration de l'isolation thermique, installation de système utilisant les énergies nouvelles, mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses, isolation acoustique ...</i>	LL/LI	Eco prime ² 2000 € (si sortie insalubrité ou péril)	+ prime de 500 € si eco-prime ANAH	
	LCS/LCTS	Eco prime ³ 2 000 €	+ prime de 500 € si eco-prime ANAH	
Saturnisme <i>Suppression des peintures contenant du plomb</i>	LL/LI/LCS/LCTS	70 %		8 000 €
Propriétaires impécunieux	LL	40 %		8 000 €

PLAFONDS DE LOYERS (prix au m² de surface utile⁴ par mois hors charges)

Types de loyers	SU < 30 m ²	30 > SU < 50	50 > SU < 75	SU > 75 m ²
Loyer intermédiaire	10	8.5	8	7.5

¹ durée minimale de vacance 12 mois, montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement

² Sous double condition d'un gain de deux échelons de l'étiquette énergie après travaux et d'un niveau de performance énergétique au moins égal à D à l'issue des travaux

³ Idem

⁴ surface habitable, augmentée dans la limite de 8m², de la moitié de la superficie des annexes réservées à l'usage exclusif des locataires et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m.

Loyer conventionné social	7.49	7	6.5	5.51
Loyer conventionné très social	6.39	5.97	5.55	5.36

⇒ En contrepartie de ces engagements à louer son logement à un niveau de loyer intermédiaire ou social, qui interviennent avec ou sans travaux d'amélioration du logement, le propriétaire peut bénéficier d'un abattement fiscal de ses revenus fonciers de 30 % ou de 60 %.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Dans le cadre d'un logement conventionné, le locataire du logement doit respecter un certain plafond de ressources :

Catégorie de ménages	LOYER Conventionné très social	LOYER Conventionné social	LOYER Intermédiaire
1 personne seule	11 621 €	21 132 €	27 472 €
2 personnes sans personne à charge	16 932 €	28 220 €	36 686 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge	20 361 €	33 937 €	44 118 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	22 657 €	40 968 €	53 258 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	26 508 €	48 195 €	62 654 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	29 873 €	54 314 €	70 608 €
Pers. suppl.	+ 3 331 €	+ 6 059 €	+ 7 877 €

N.B. : Les ressources correspondent au revenu fiscal de référence du ménage qui figure sur l'avis d'imposition au titre de l'année n-2 (dans le cas présent, avis d'imposition 2007).

Les jeunes ménages (= couple dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge sont classés dans la catégorie 3.

Les familles monoparentales sont assimilées à des couples (une personne seule avec 2 enfants est classée en catégorie 4)

L'enfant de parents séparés est considéré comme une personne à charge au foyer de chacun des parents.

➔ AIDES AUX TRAVAUX POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Type d'intervention	Plafond ressources	% de sub. ANAH	AIDES DE LA CCG	Plafond de travaux
Travaux standard <i>Création d'équipements sanitaires, d'une installation de chauffage, toitures, création ou mise en conformité de l'installation électrique ou de gaz, réfection/mise en place d'escalier, pose de menuiserie...</i>	Très social (TS)	20 %	+ 10 %	13 000 €
Saturnisme <i>Suppression des peintures contenant du plomb</i>	TS/dB/M	70 %		8 000 €

Sortie d'insalubrité/péril <i>Murs, toitures, parties communes, isolation thermique...</i>	Très social (TS) De base (dB) Majoré (M)	50 %	+ 5 %	30 000 €
Accessibilité/adaptation <i>Aménagement du logement, pose d'équipements, mise en place d'un monte-personne...</i>	Très social	60 %	+ 10 %	8 000 €
	De base	40 %		
	Majoré	20 %		
Travaux favorisant les économies d'énergie <i>Amélioration de l'isolation thermique, installation de système utilisant les énergies nouvelles, mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses, isolation acoustique ...</i>	Très social	Eco prime 1 000 € (si réductin NRJ > 30 %)		
		35 %	+10%	13 000 €
	De base	20 %	+ 10 %	13 000 €

PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Le propriétaire du logement devra ne pas dépasser un certain plafond de ressources s'il souhaite pouvoir bénéficier d'une aide financière :

Catégorie de ménages	Plafond propriétaires très sociaux (TS)	Plafond de base (dB)	Plafond majoré (accessibilité-adaptation, insalubrité, saturnisme)
1 personne seule	8 625 €	11 212 €	17 249 €
2 personnes sans personne à charge	12 614 €	16 398 €	25 227 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge	15 169 €	19 722 €	30 338 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	17 723 €	23 040 €	35 444 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	20 286 €	26 372 €	40 571 €
Pers. suppl.	2 554 €	3 322 €	5 109 €

N.B. : Applicables aux propriétaires occupants et aux personnes qui assurent la charge effective des travaux, les ressources correspondent au revenu fiscal de référence du ménage qui figure sur l'avis d'imposition au titre de l'année n-2 ou de l'année n-1 si celle-ci est plus favorable.

➡ Où s'adresser pour plus d'information ?

- **Auprès de la délégation de l'Anah de Haute-Savoie** au 04 50 33 79 60 ou 61
- **Auprès de la Communauté de Communes du Genevois** (Benjamin Villard) au 04 50 95 91 84