



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

IMMEUBLES DÉGRADÉS EN CENTRE-BOURG :

COMPRENDRE & METTRE EN OEUVRE LES DISPOSITIFS « VIR » & « DIIF » DE L'ANAH

Fiche pratique à destination des chefs de projet PVD

Mai 2024



SOMMAIRE

- Références juridiques et documents utilisés ;
- 1- Introduction : signification, objectifs et fonctionnement général des deux dispositifs ;
- 2- Les conditions d'éligibilité à réunir au préalable ;
- 3- L'aide de l'Anah : modalités, montants, phasage ;
- 4- Les contacts au niveau local ;
- 5 - Schéma de synthèse VIR et DIIF.

RÉFÉRENCES JURIDIQUES & DOCUMENTS UTILISES :

- *article R. 321-1, 1, 10° bis du code de la construction et de l'habitation ;*
- *article R. 321-1, 1, 14° du code de la construction et de l'habitation ;*
- *délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2020-24 du 17 juin 2020 relative au régime d'aides applicable à la vente d'immeubles à rénover ;*
- *délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2020-23 du 17 juin 2020 relative au régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière ;*
- *diaporama de présentation « VIR-DIIF » de l'Anah, Direction de l'expertise et des politiques publiques.*

Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas les services de l'État Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.



1- Introduction

LA VIR et le DIIF sont deux dispositifs de l'Anah :

- > « VIR » signifie « vente d'immeuble à rénover » ;
- > « DIIF » signifie « dispositif d'intervention immobilière et foncière ».

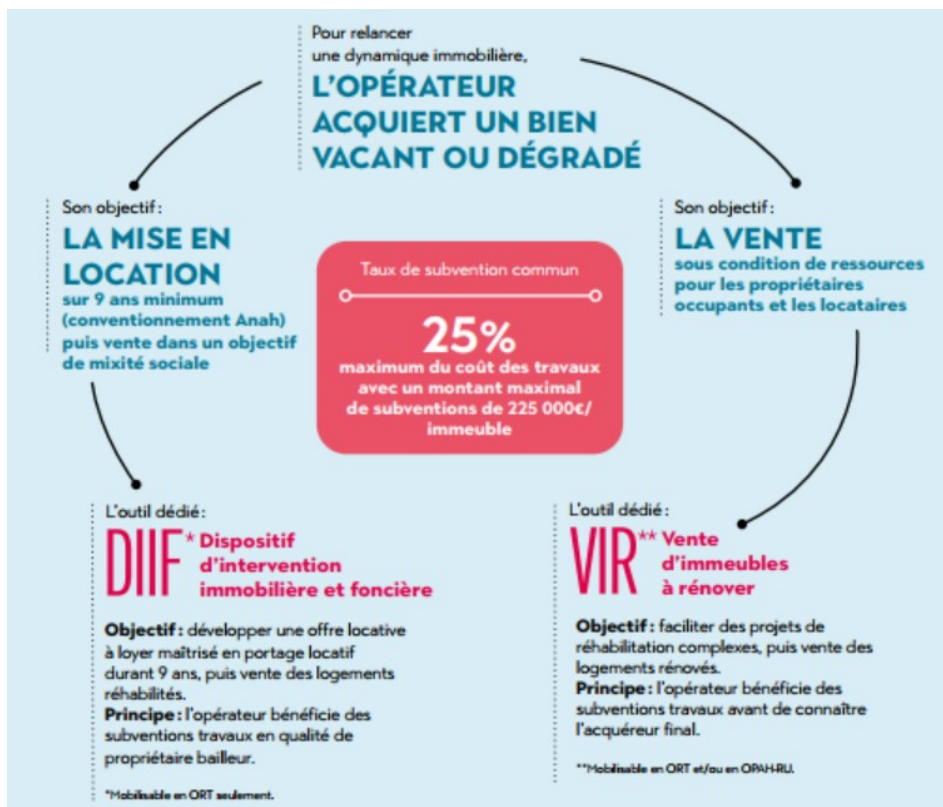
Avec ces dispositifs, **on quitte la gamme des outils d'intervention « au logement » pour traiter l'habitat dégradé à une échelle plus large : celle de l'immeuble.**

Leur objectif est en revanche similaire : il s'agit, dans les centres-villes et **centres-bourgs où le marché du logement est détendu**, de favoriser la **réhabilitation** d'immeubles dégradés par des opérateurs en les sécurisant, pour sortir à la fois d'une spirale négative et réamorcer une dynamique immobilière / foncière. Il s'agit également de favoriser l'accession sociale dans l'ancien, et donc réhabiliter pour produire du logement abordable.

Le fonctionnement des deux dispositifs est quasi-identique : **une collectivité ou un opérateur va acquérir un immeuble ancien, bénéficier d'un co-financement de l'Anah pour mener les travaux de réhabilitation, puis :**

- > **dans le cas de la VIR, le revendre** à des occupants ou à des bailleurs éligibles ;
- > **dans le cas du DIIF, assurer un portage locatif** d'une durée de 9 ans, **puis le revendre** à des occupants ou à des bailleurs éligibles.

On peut schématiser le fonctionnement de ces dispositifs ainsi qu'il suit :





2- Les conditions d'éligibilité à réunir au préalable

● Localisation géographique de l'opération :

- L'immeuble, **en VIR**, doit impérativement se situer en secteur d'intervention de l'ORT et/ou de l'OPAH-RU.
- L'immeuble, **en DIIF**, doit impérativement se situer en secteur d'intervention de l'ORT.

● Identification du besoin, faisabilité de l'opération et présence à l'ORT / à l'OPAH-RU :

Le besoin doit être identifié et sa faisabilité avoir été étudiée par la collectivité porteuse du programme opérationnel (ORT, OPAH-RU selon les cas).

La collectivité (ou l'EPCI le cas échéant) et la délégation locale de l'Anah doivent inscrire dans la convention de programme la nécessité de recourir à un DIIF ou une VIR pour le traitement des immeubles identifiés.

Sans inscription à la convention d'ORT (ou d'OPAH RU), il n'est pas possible de recourir à ces dispositifs (pour un exemple d'inscription dans une convention en Alsace, voir par exemple : <https://www.alsace.eu/delib-cea/5548.6.0.pdf>) Il en est de même si une étude de faisabilité n'a pas été réalisée. Enfin, la nécessité de recourir à ces outils doit par ailleurs être inscrite dans la convention en citant précisément les linéaires / immeubles ciblés.

● Caractéristiques de l'immeuble et des travaux :

L'opération doit porter sur :

- des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50% des lots ou à défaut de 50% des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ;
- qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière). La vacance peut se prouver par tous moyens, tandis qu'une grille d'évaluation de l'Anah permet de qualifier l'état de l'immeuble (l'indice qui en est issu devra être > ou = à 0,35 pour que l'opération soit éligible) ;
- faisant l'objet d'une réhabilitation globale ;
- permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques ;
 - l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique "D", au minimum.

Les 4 conditions précitées sont cumulatives, et non alternatives.

● Nature du porteur de projet :

Les deux dispositifs sont ouverts à des **catégories de porteurs de projet très larges**. Pour vérification, on se reportera à l'article R. 321-12 10°bis du CCH pour le DIIF et à l'article R. 321-12 14° du CCH pour la VIR.

Retenons-en que tout porteur de projet public comme privé (bailleur social, SEM, SPL, EPA, EPFL, aménageur, ...) y est éligible.

Questionnée par la DDT 15, l'Anah a également indiqué que les collectivités étaient également et directement éligibles aux 2 dispositifs en l'absence d'opérateur.

● Les obligations en matière de vente des biens (VIR) :

La revente des logements doit impérativement être réalisée en cohérence avec le programme local de l'habitat (intercommunal, le cas échéant), le projet urbain, le public visé et dans le **respect de la mixité sociale**. Le prix de vente doit être fixé en tenant compte du marché local et du public visé.

Le vendeur s'engage à ce que les futurs propriétaires respectent, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah :

- les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majoré seront soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans. Ils devront représenter a minima 25% des propriétaires des logements pour les projets comprenant au moins quatre logements ;
- les bailleurs s'engageront à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans (passation d'une convention sans travaux).

A défaut de respecter cette exigence, une procédure de retrait/reversement est engagée.

De manière exceptionnelle, le porteur peut demander par dérogation à mettre en location des logements qu'il ne réussirait pas à vendre, dès lors que le projet comptabilise au moins 4 logements sans pouvoir dépasser 25 % du nombre de logements. Pour cela, les logements font l'objet de la signature d'une convention sans travaux (location à titre de résidence principale et au niveau du loyer conventionné privé pendant une période minimale de 9 ans). L'Anah doit donner son accord préalable.

● Les obligations en matière de portage locatif puis de revente (DIIF):

> En matière de portage locatif :

Le porteur prend l'engagement, à compter de l'achèvement des travaux et avant la vente des logements, de mettre à bail l'ensemble des logements de l'immeuble pendant une période minimale de 9 ans. Pour cela, les logements font l'objet de la signature d'une convention avec travaux.

Toutefois, certains aménagements sont possibles :

- l'obligation de conventionnement peut être exclue pour une part de la programmation (non application des plafonds de loyers conventionnés), dans un maximum de 25%, sous conditions ;

- de manière exceptionnelle, et toujours sous conditions, le porteur peut revendre des logements avant la mise en location ou avant le terme des 9 ans de location.

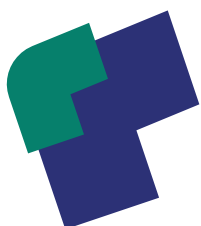
Ces ventes ne peuvent cependant pas dépasser 50% du nombre de logements de l'immeuble. Le porteur s'engage alors à ce que les futurs propriétaires respectent, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah.

> En matière de revente :

Comme en VIR, au-delà du délai de portage locatif de 9 ans, la revente des lots doit répondre à un **objectif de mixité sociale**, en cohérence avec le programme local de l'habitat (intercommunal, le cas échéant) et le projet urbain. Les conditions et modalités de cette revente sont appréciées par le porteur de projet en fonction du marché immobilier et des caractéristiques d'occupation de chaque immeuble.

Au sein des marchés locaux détendus (ce qui sera le cas très souvent dans le Cantal) ou dans des contextes où l'occupation de l'immeuble est déjà majoritairement modeste, la sortie du portage doit permettre une offre d'accession ou de location sans plafond de ressources Anah.

Le porteur informe l'Anah des conditions matérielles et financières de cette vente. Le prix de vente doit être fixé en tenant compte du marché local et du public visé.



3- L'aide de l'ANAH : modalités, montants, phasage

● Base de calcul de la subvention et dépenses éligibles :

On se reportera aux délibérations du CA de l'Anah pour le détail. On en retiendra que :

- seuls les travaux d'amélioration (et que pour un usage de logement) peuvent entrer dans le calcul de l'assiette ;
- les acquisitions ne constituent pas des dépenses subventionnables ;
- les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, dans la limite de 10% des travaux subventionnés ;
- les frais de maîtrise d'ouvrage, financiers, administratifs ou de vente, les taxes diverses et, le cas échéant, la marge bénéficiaire du porteur de projet ne peuvent pas être inclus dans la dépense subventionnable.

● Montant de la subvention :

Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € H.T./m² plafonné à 900 000 € H.T. par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides à plus de 80% du coût total TTC de l'opération, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

● Phasage de la demande de subvention :

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet.

*** Pour ce qui concerne la VIR (conditions cumulatives) :**

- postérieurement à l'acquisition des immeubles ;
- préalablement à tout commencement des travaux (sauf dérogation prévue à l'article 5 du RGA) ;
- durant la durée de validité du programme opérationnel auquel le dispositif est adossé ;
- postérieurement à la signature de promesses de vente visées à l'article R.262-14 du CCH représentant au minimum 25% des logements de l'immeuble ;
- avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L.262-4 du CCH.

*** Pour ce qui concerne le DIIF (conditions cumulatives) :**

- postérieurement à l'acquisition des immeubles ;
- préalablement à tout commencement des travaux (sauf dérogation prévue à l'article 5 du RGA) ;
- durant la durée de validité du programme opérationnel auquel le DIIF est adossé.

Dans les deux cas les demandes d'aide puis les demandes de paiement sont formulées par immeuble.



4- Les contacts au niveau local

En présence de dispositifs relativement récents et complexes, il est conseillé de se rapprocher de la délégation locale de l'Anah (située en DDT) le plus en amont possible, dès la pré-définition du projet.

Contact :

délégation locale de l'Anah: 04-63-27-66-00 ou ddt-shc-uhl@cantal.gouv.fr



Schéma de synthèse

schéma récapitulatif de l'aide VIR et de l'aide DIIF

