



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction de l'expertise et des politiques
publiques (DirEPP)



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



REVITALISATION DES CENTRES-VILLES :

Vente d'immeuble à rénover (VIR)

Dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIIF)

VIR DIIF en résumé

- **Montant de la subvention :**
 - taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € HT/m² plafonné à 900 000 € HT par immeuble
- **Caractéristiques de l'opération :**
 - Intégration de l'opération dans un projet global de revitalisation ;
 - Immeubles entiers ;
 - Réhabilitation globale d'immeubles vacants ou dégradés avec un gain énergétique (saut de 2 étiquettes énergétique et minimum d'étiquette D après travaux).
- **Bénéficiaires :** tout porteur de projet conformément à l'article R321 -12 du CCH (notamment bailleurs sociaux ; SEM ; SPL/A . EPA ; concessionnaire d'aménagement ; EPF d'Etat ; EPF locaux ; EPFA ; promoteurs ; etc.)
- **Périmètre :** secteur d'intervention de l'ORT et OPAH RU (VIR seulement)

Pour quoi faire ?

- Sortir d'une spirale négative en permettant aux porteurs de projet de réhabiliter des immeubles vacants ou dégradés sur lesquels les porteurs de projets privés ne vont pas ;
- Réguler le marché locatif privé (lutte contre les marchands de sommeil) ;
- Contribuer à la requalification des centres-villes et encourager la rénovation du parc existant ;
- Equilibrer et sécuriser le bénéficiaire dans le financement de son projet.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FONCTIONNEMENT

La vente d'immeuble à rénover (VIR)

Acquisition

Travaux de réhabilitation
cofinancés par l'Anah

Revente à des propriétaires
occupants/bailleurs éligibles



La vente d'immeuble à rénover (VIR) : exception

Si impossibilité de vente → mise en location (signature d'une convention avec travaux pour 25% maximum des logements)



Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Acquisition

Travaux de
réhabilitation
cofinancés par
l'Anah

Portage locatif
pendant 9 ans

Revente à des propriétaires
occupants/bailleurs
éligibles



Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) : exceptions

- Exception 1 : **vente dès la fin des travaux** (PO/PB Anah) jusqu'à 50% des lots de l'immeuble
- Exception 2 : **ne pas conventionner** jusqu'à 25% max des logements



schéma récapitulatif de l'aide DIIF

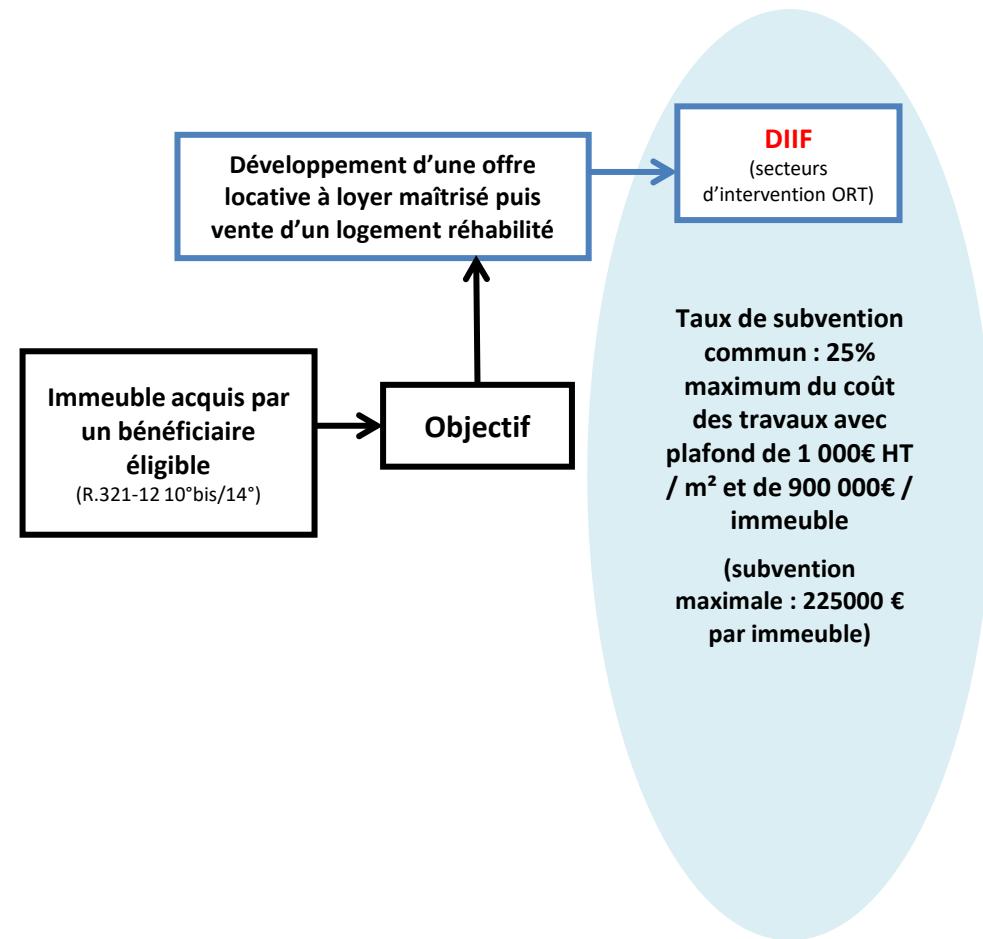


Schéma récapitulatif de l'aide DIIF

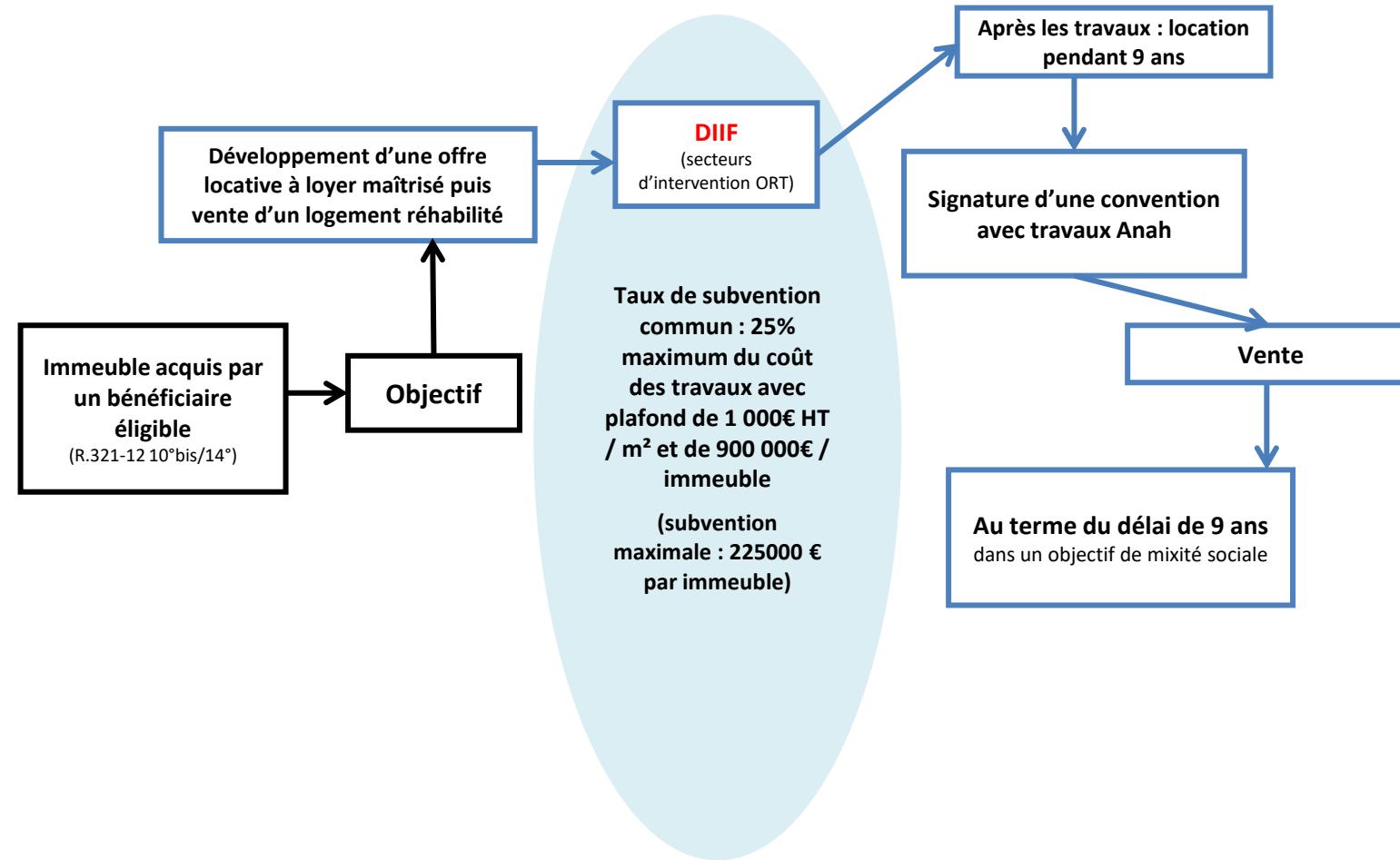


schéma récapitulatif de l'aide DIIF

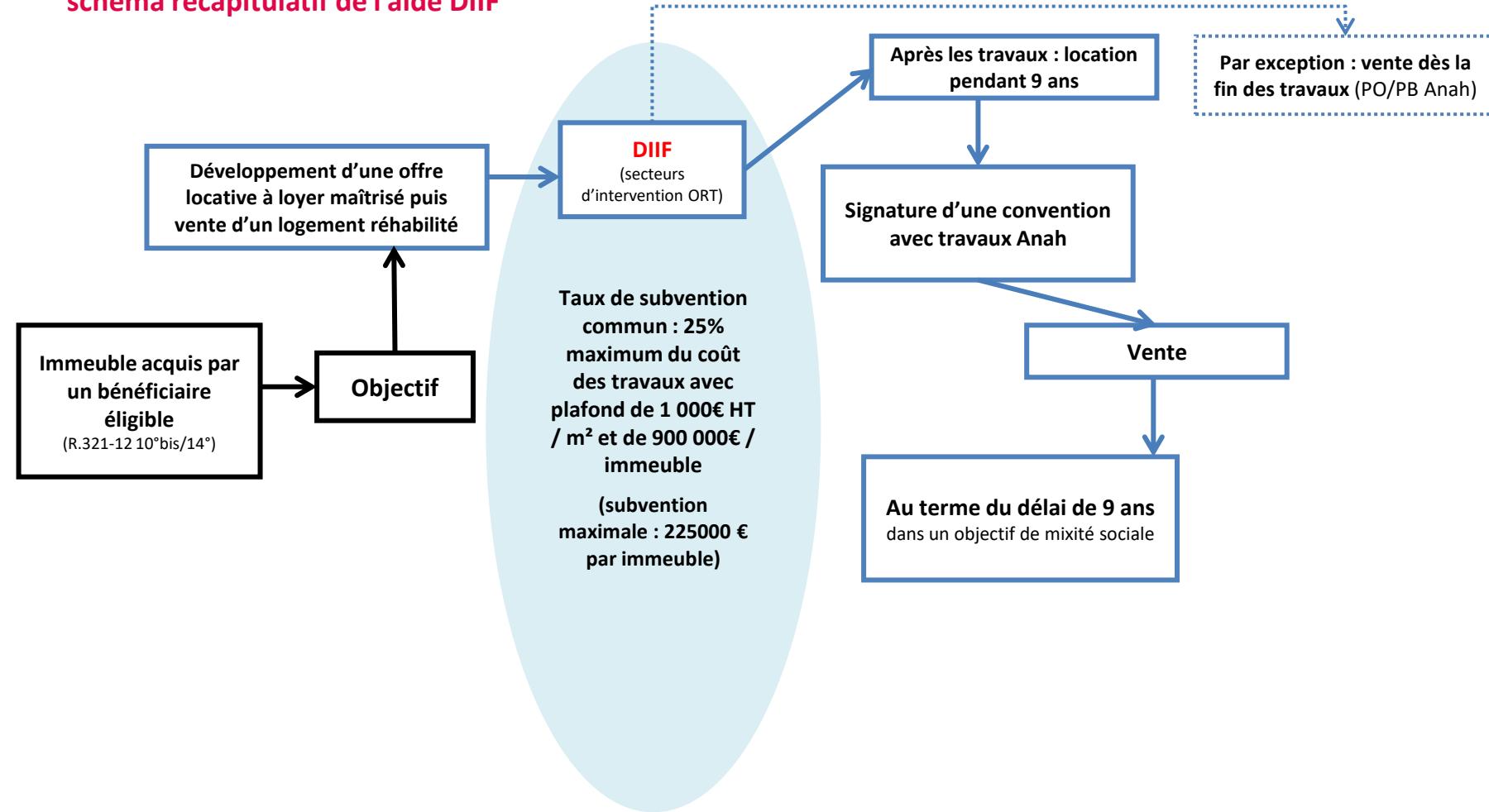


schéma récapitulatif de l'aide DIIF

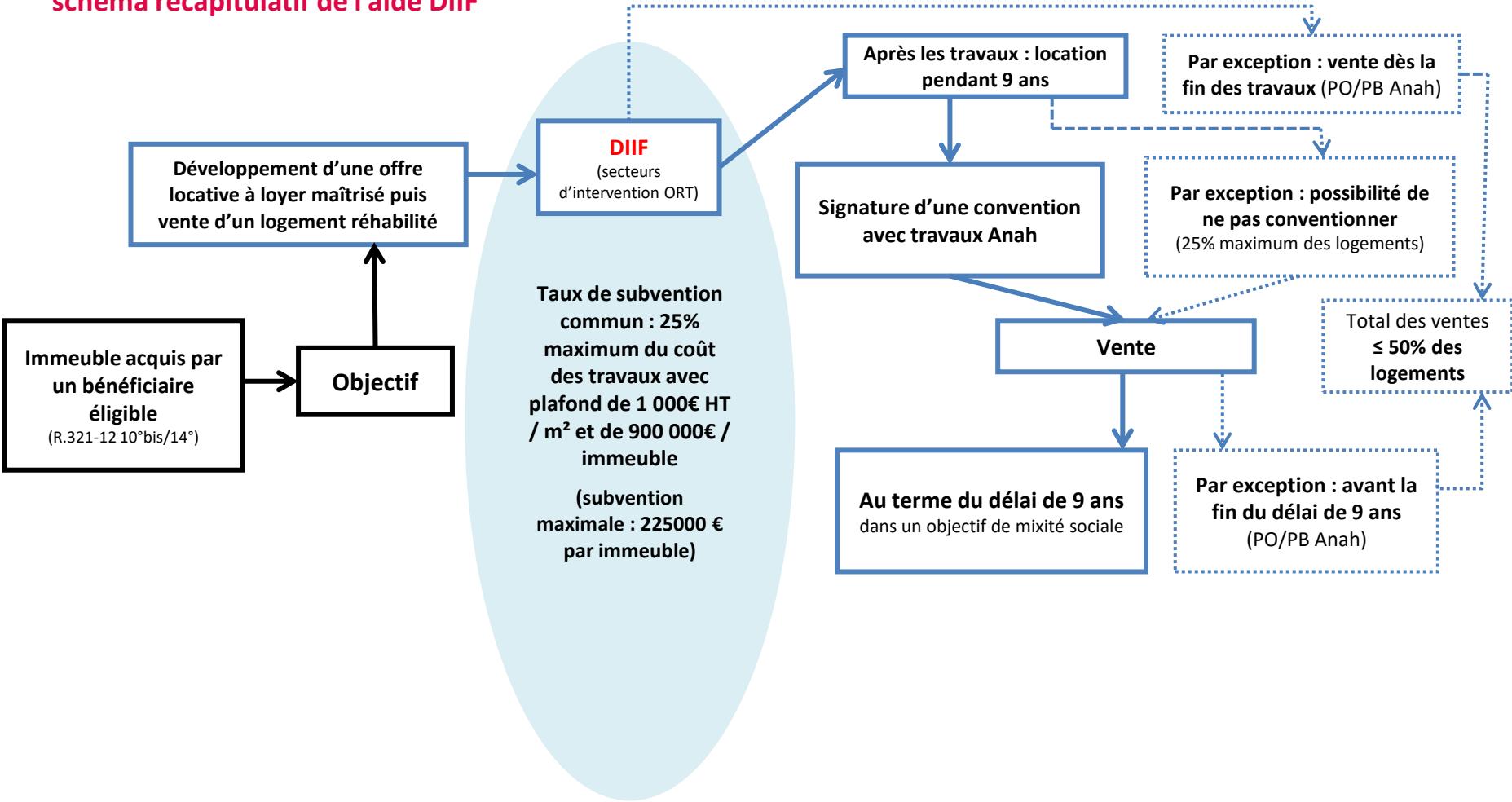


schéma récapitulatif de l'aide VIR

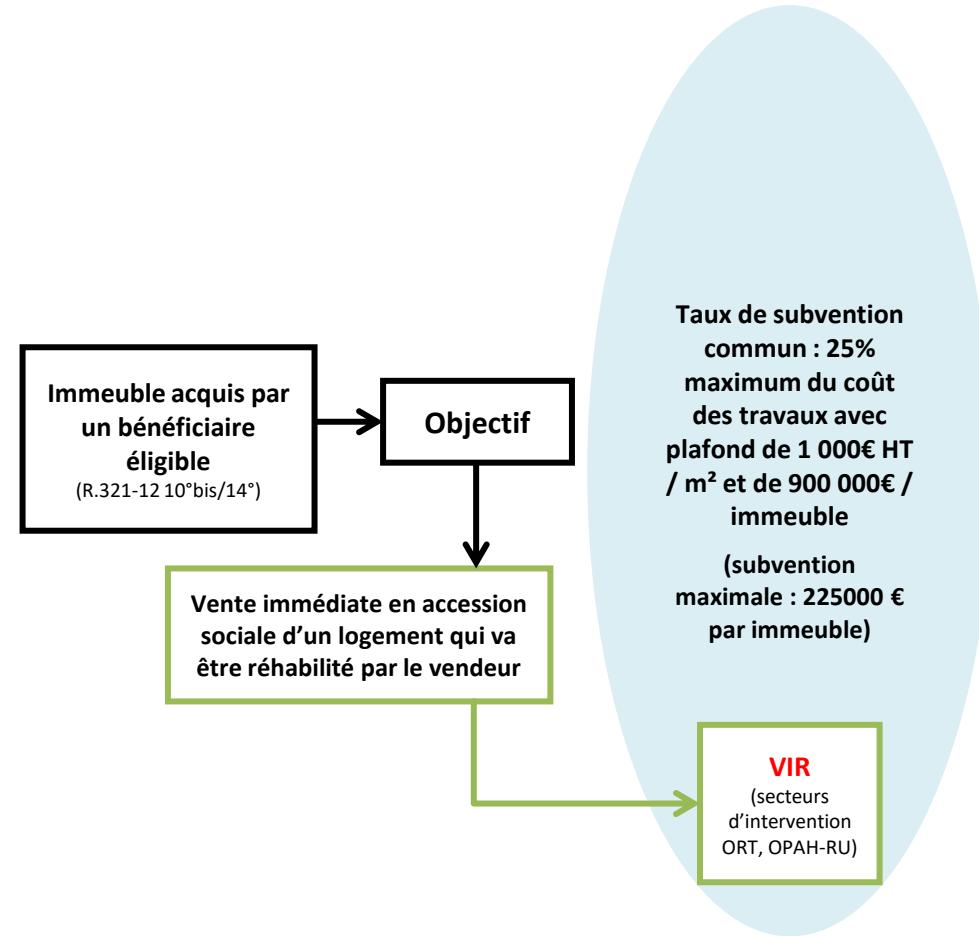


schéma récapitulatif de l'aide VIR

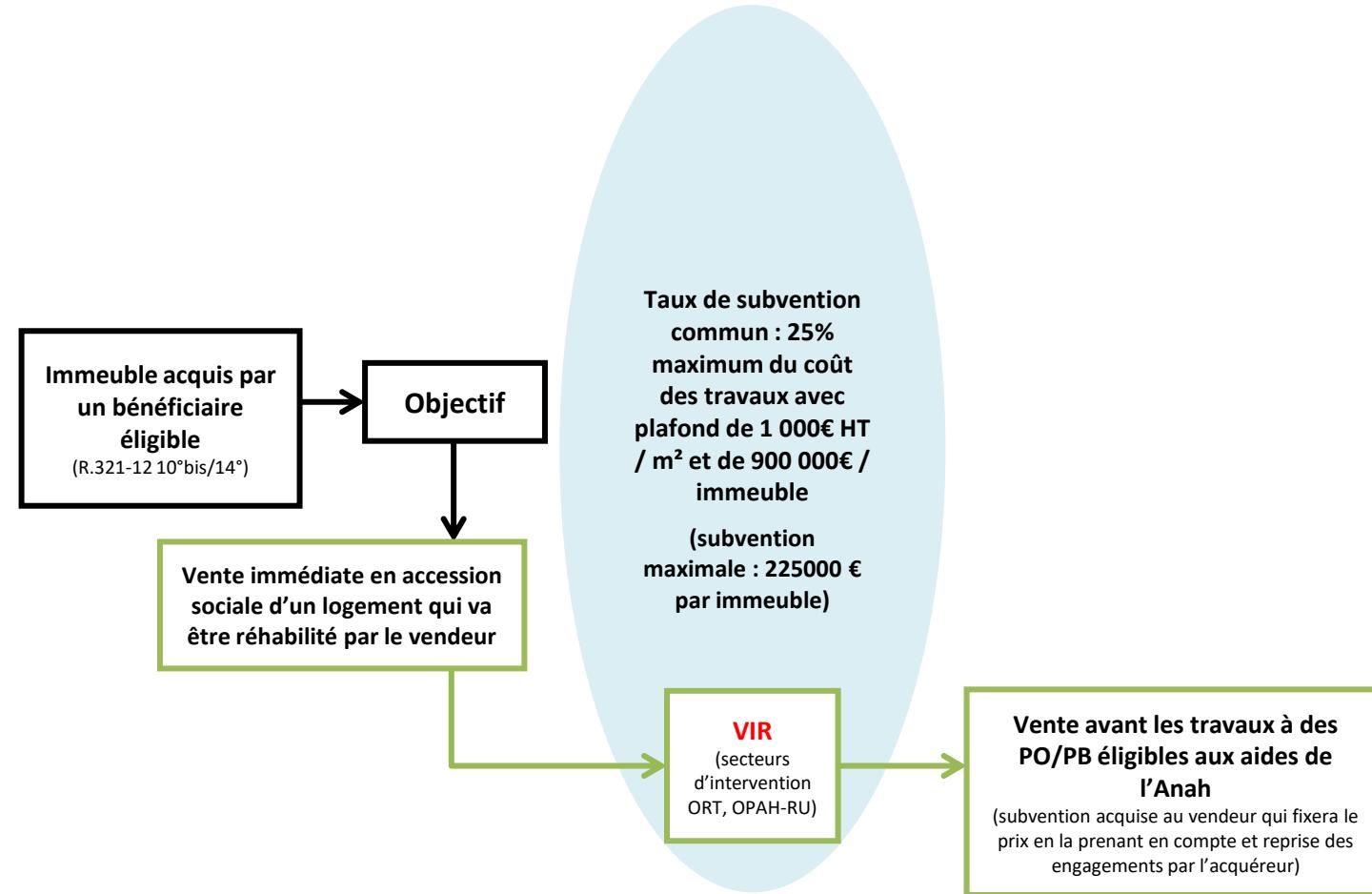


schéma récapitulatif de l'aide VIR

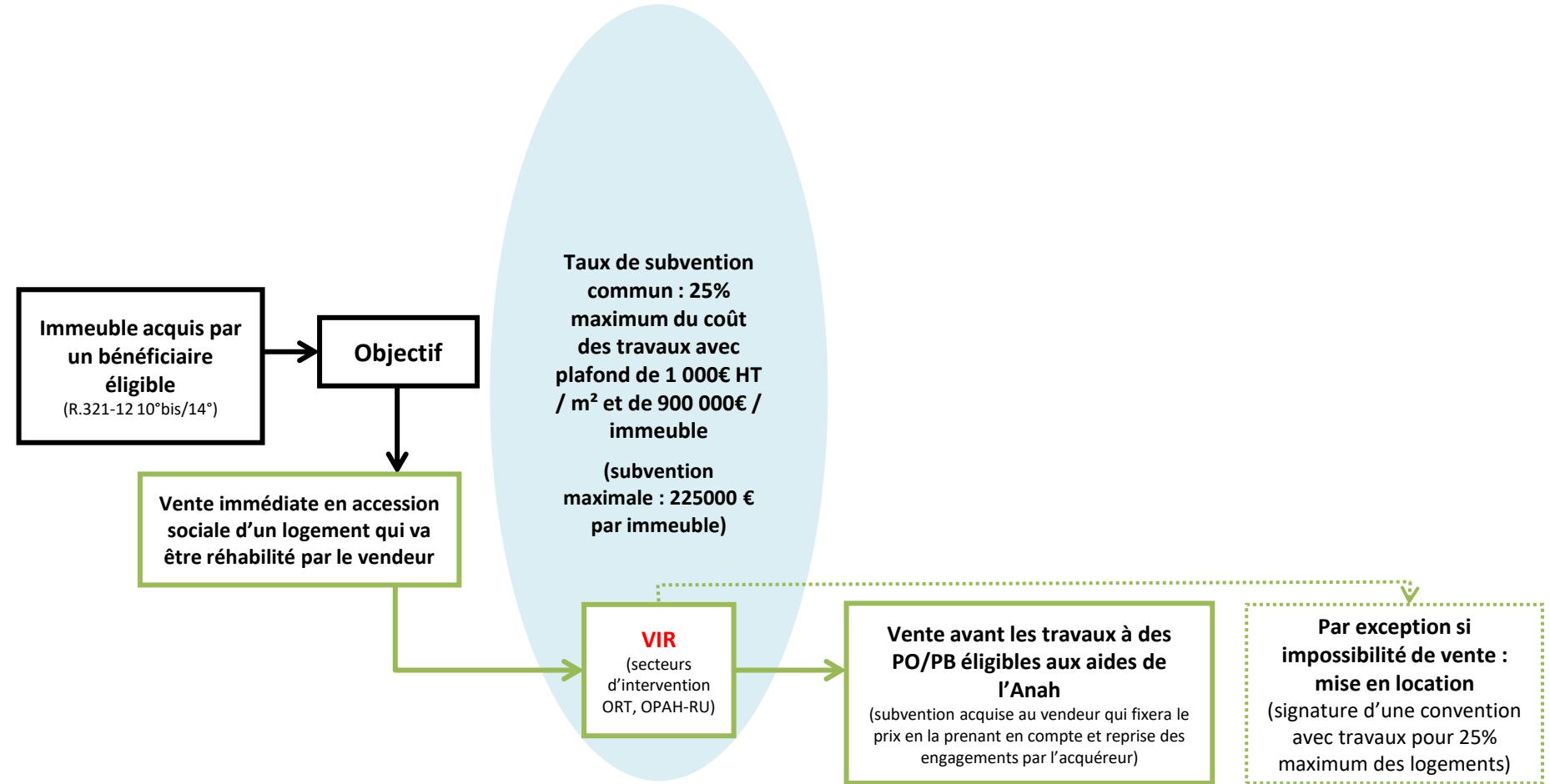
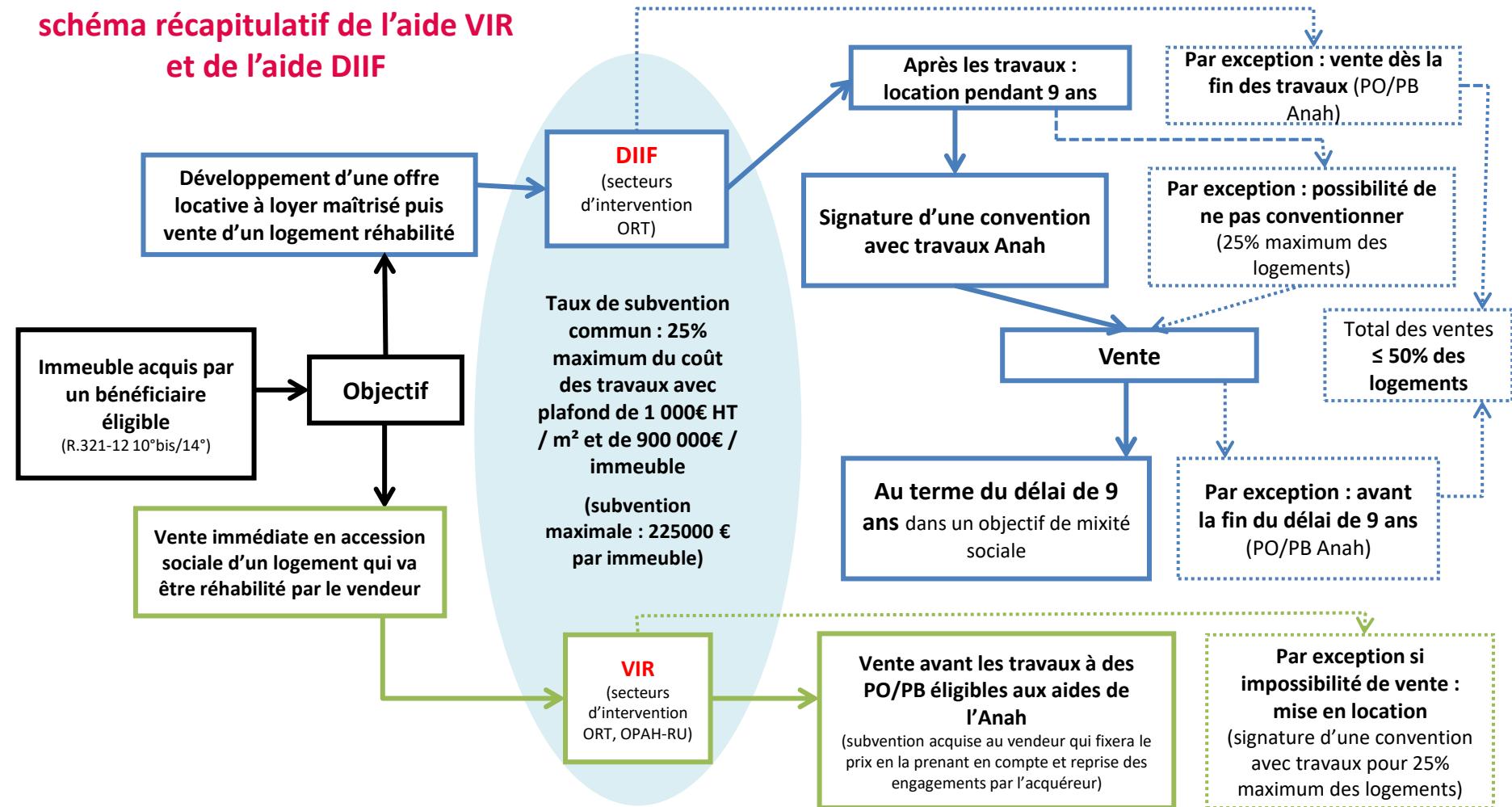


schéma récapitulatif de l'aide VIR et de l'aide DIIF





REPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MODES D'INTERVENTION ET RÔLES DES ACTEURS DU PROJET

Les bénéficiaires

Tout porteur de projet, par exemple (liste non exhaustive)

- Les organismes d'habitation à loyer modéré (**OHLM**), à savoir les offices publics de l'habitat (**OPH**), les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (**SA-HLM**), les sociétés anonymes coopératives de production pour l'habitation à loyer modéré (**SCP-HLM**), les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'habitation à loyer modéré (**SCIC-HLM**) et les fondations d'habitations à loyer modéré (**F-HLM**) ;
- Les promoteurs privés et leurs filiales ;
- Les sociétés d'économie mixte (**SEM**) ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ;
- Les sociétés d'économie mixte (**SEM**) ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ;
- Les sociétés publiques locales (**SPL-A**) d'aménagement;
- Les établissements publics fonciers d'État (**EPFE**), les EPF locaux (**EPFL**) et les EPFA ;
- Les établissements publics d'aménagement (**EPA**) ;
- Les concessionnaires d'aménagement ;
- Les établissements publics de l'État (**EPE**) **Grand Paris Aménagement** et **Paris-Saclay**.

Quels sont les critères d'éligibilité des immeubles aux subventions VIR/ DIIF ?

- Le **DIIF** intervient obligatoirement dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (**ORT**) prévue à l'article L.303-2 du CCH et la **VIR** intervient soit dans le cadre d'une ORT soit dans le cadre d'une **OPAH RU** ;
- 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) ;
- Faisant l'objet d'une **réhabilitation globale** ;
- Permettant un **gain énergétique** correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques et l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique "D", au minimum ;
 - Qualifiée à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général de l'Agence. L'immeuble sera éligible, lorsque l'analyse conclura à une **dégradation du bien ≥ à l'indice 0,35** ;
- La production de **devis** devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier l'importance des travaux (actions portant sur la reprise en gros œuvre et/ou en second œuvre, ambitieuses quant à la performance environnementale et la qualité architecturale).

Comment bénéficier des subventions pour les immeubles éligibles ?

- Le besoin est identifié et sa faisabilité 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 inscrivent dans la convention de programme la nécessité de recourir à un DIIF ou une VIR pour le traitement des immeubles identifiés ;
- Le porteur de projet adresse une demande de financement auprès de la délégation locale de l'Anah en identifiant notamment le plan de financement prévisionnel et le projet de sortie.

Quelles sont les missions du porteur de projet ?

1. L'acquisition d'un ou plusieurs immeubles identifiés comme éligibles ;
2. La réalisation de travaux de réhabilitation globale de l'immeuble ;
3. La revente du bien dans un objectif de mixité sociale (à l'issue d'un portage locatif dans le cas du DIIF).



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

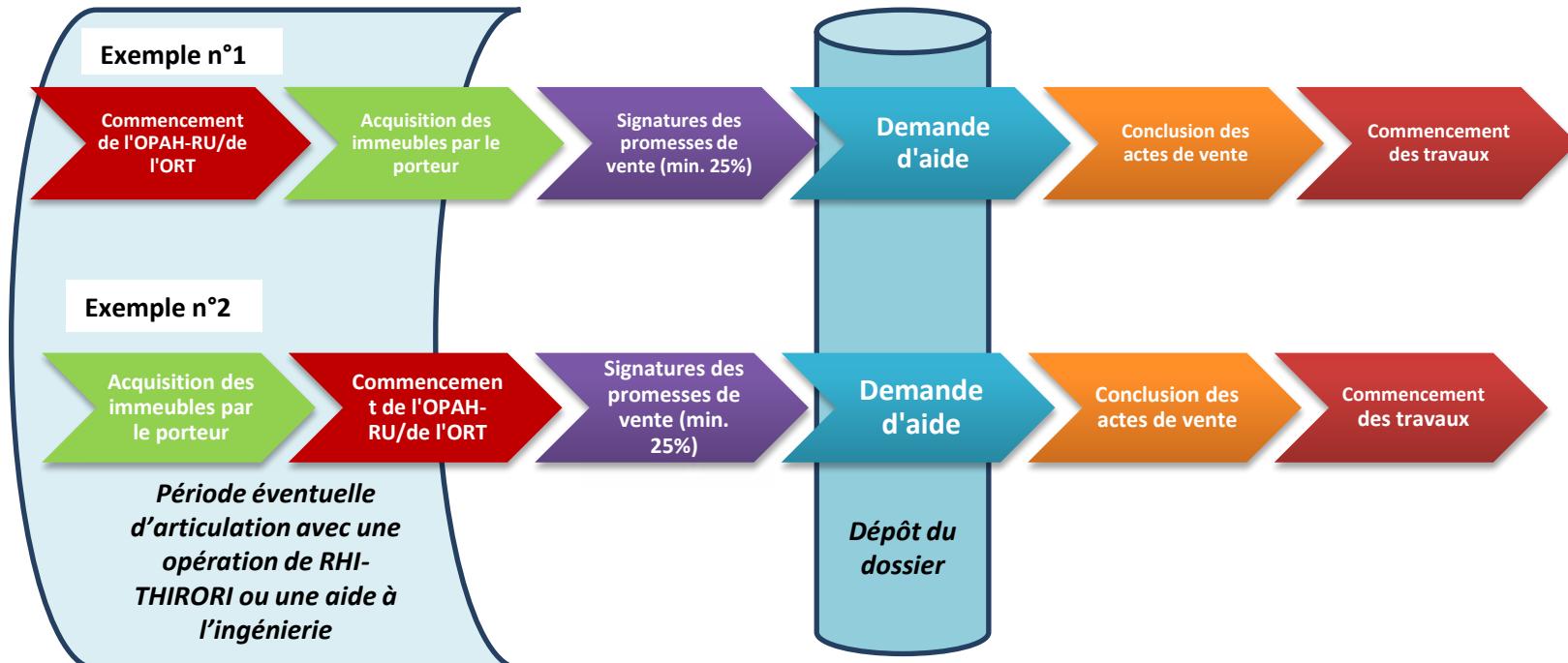


INSTRUCTION DES AIDES

Quand déposer la demande d'aide pour la VIR ?

- La demande d'aide aux travaux en VIR doit être déposée par le porteur de projet en tenant compte de plusieurs éléments :
 - postérieurement à l'acquisition des immeubles ;
 - préalablement à tout commencement des travaux (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 (dès lors que le projet comptabilisera au moins quatre logements) ;
 - avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L.262-4 du CCH.

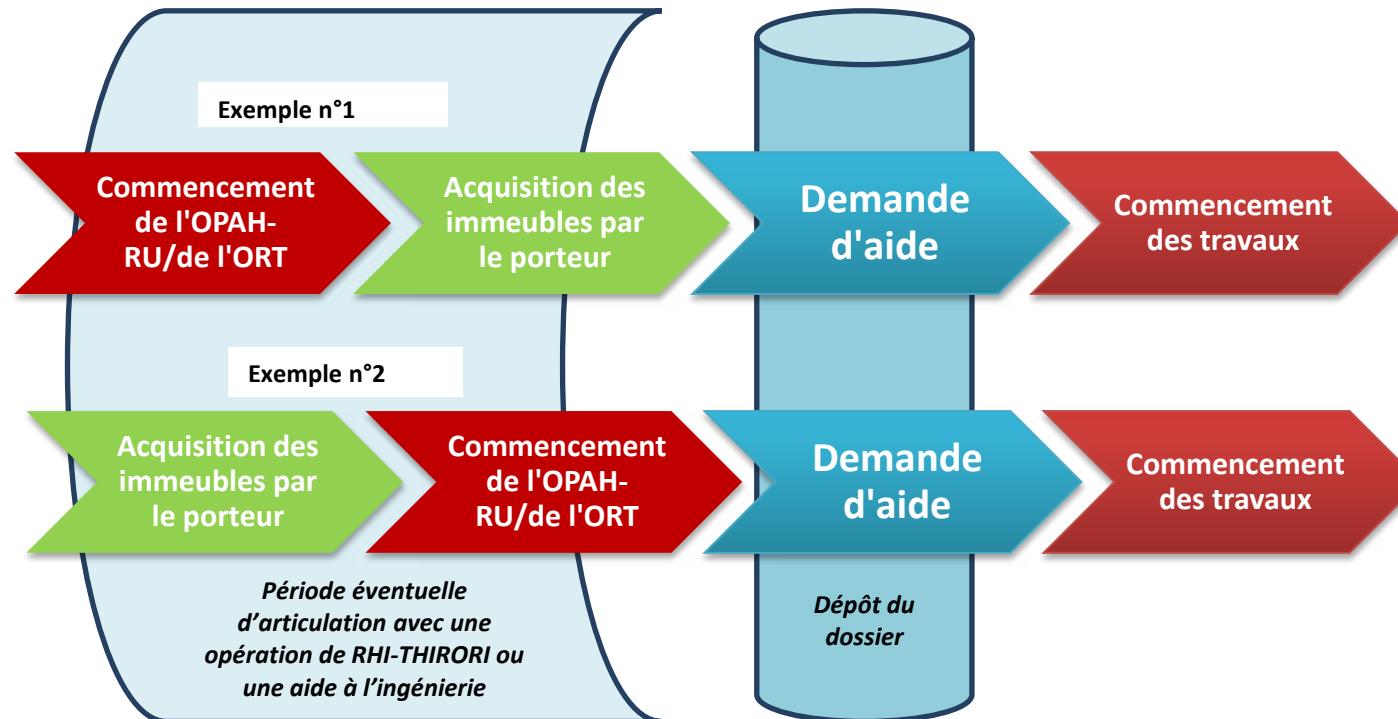
La demande d'aide aux travaux en VIR



Quand déposer la demande d'aide pour le DIIF ?

- La demande d'aide aux travaux en DIIF doit être déposée par le porteur de projet en tenant compte de plusieurs éléments :
 - postérieurement à l'acquisition des immeubles ;
 - préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) :
 - durant la durée de validité du programme opérationnel auquel le dispositif est adossé

La demande d'aide aux travaux en DIIF



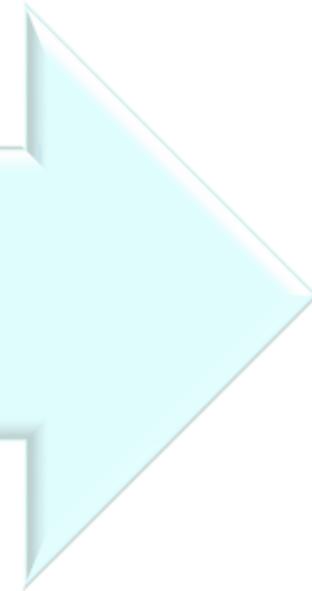
Quelles sont les étapes de l'intervention du service instructeur dans les projets de DIIF ou de VIR ?

Identification des immeubles dans l'ORT et/ou l'OPAH-RU

Demande d'aide par le porteur
(y compris demande de dérogation le cas échéant)

Demande de solde
(y compris demande de dérogation le cas échéant)

Durée des engagements -
demande éventuelle de dérogation



Quelles sont les étapes de l'intervention du service instructeur dans les projets de DIIF ou de VIR ?



En tant que signataire de la convention de programme, les services du délégué de l'Agence dans le département (DAD) devront être attentifs à l'identification des immeubles potentiellement concernés par les opérations de DIIF (en ORT) ou de VIR (en ORT et en OPAH-RU), tant qualitativement que quantitativement.

Quelles sont les étapes de l'intervention du service instructeur dans les projets de DIIF ou de VIR ?



Le service instruit la demande d'aide.
Celle-ci peut être accompagnée de demandes de dérogations en DIIF, telles que prévues dans la présente instruction, au principe de location (demande de vente anticipée) ou de conventionnement ;
Il sera nécessaire de se positionner sur chaque demande. Si le porteur déroge sans l'accord du DAD, une procédure de retrait/reversement de la subvention sera engagée.

Quelles sont les étapes de l'intervention du service instructeur dans les projets de DIIF ou de VIR ?



Le service instruit la demande de solde et peut se prononcer dans les conditions prévues dans la présente instruction :

> En DIIF, pour :

- adapter le conventionnement (niveaux de loyer par exemple) via la signature d'un avenant en cas de demande motivée du porteur. La partie III de l'avenant à la convention sera alors complétée.

- déroger au principe de location (demande de vente anticipée).

> En VIR, pour :

- adapter la ventilation prévisionnelle PO/PB.

- déroger au principe de vente (demande de mise en location).

Il sera nécessaire de se positionner sur chaque demande. Si le porteur déroge sans l'accord du DAD, une procédure de retrait/reversement de la subvention sera engagée.

NB : ces dérogations peuvent également être sollicitées en amont de la demande de solde.

Quelles sont les étapes de l'intervention du service instructeur dans les projets de DIIF ou de VIR ?



Le service instructeur pourra intervenir après versement du solde et pendant toute la durée des engagements:

- en DIIF, pour des demandes de dérogations au principe de location (demande de vente anticipée), telles que prévues dans la présente instruction, pourront être sollicitées.
- en VIR, en cas de vente anticipée pendant la durée d'un conventionnement qui aurait été exceptionnellement accordé, afin de s'assurer de la continuité des engagements.

Si le porteur déroge sans l'accord du DAD ou en cas de non-respect des engagements, une procédure de retrait/reversement de la subvention sera engagée.



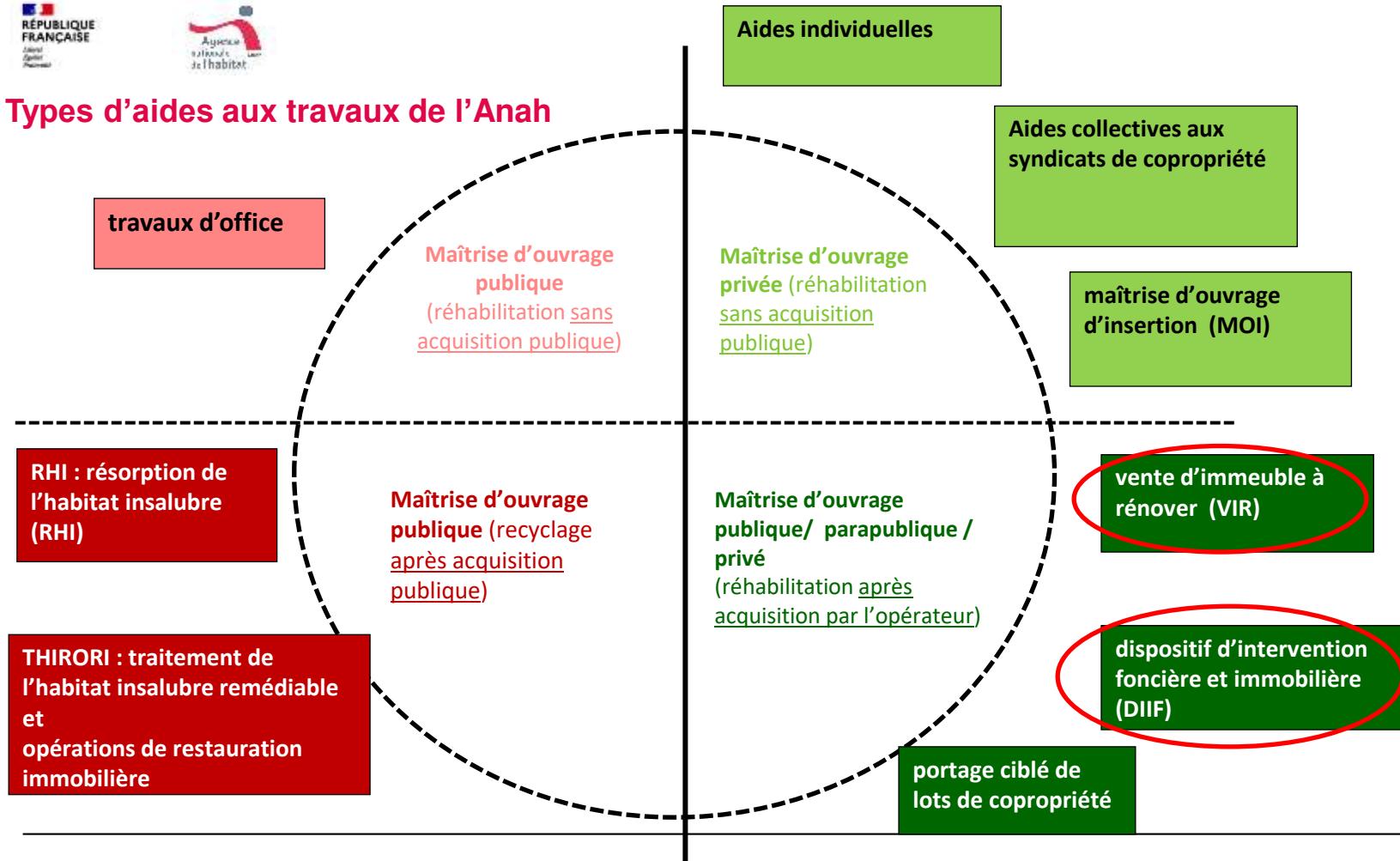
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

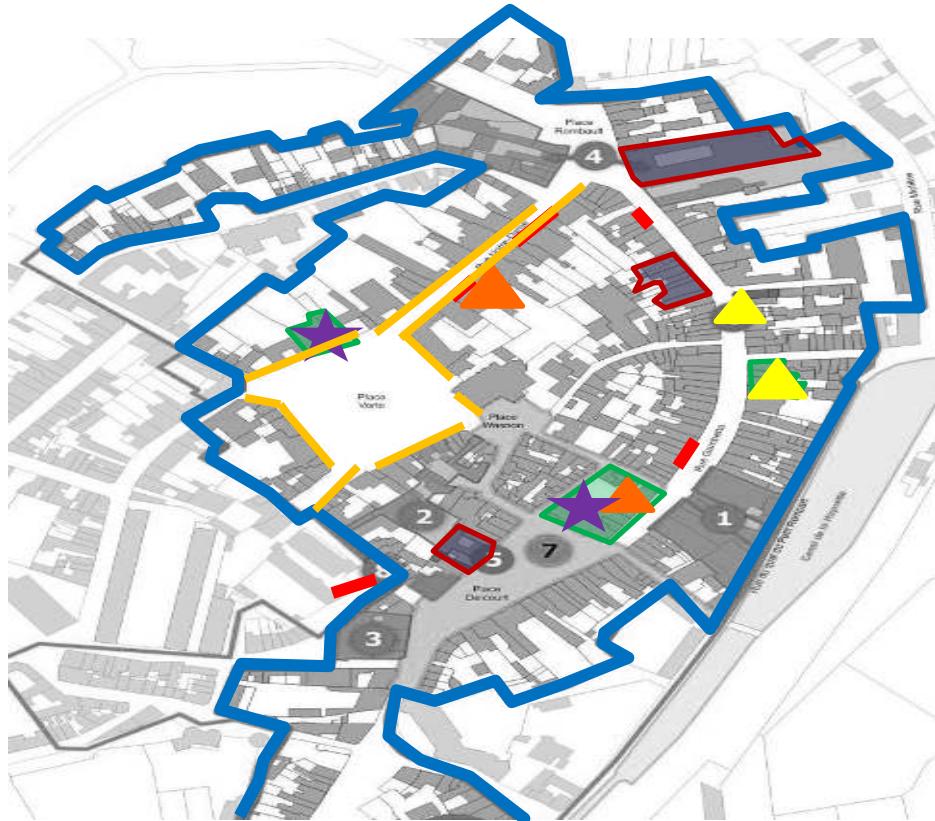


DES OUTILS COMPLÉMENTAIRES AVEC LES AUTRES AIDES DE L'ANAH

Types d'aides aux travaux de l'Anah



L'OPAH RU : une boîte à outils opérationnelle pour mettre en œuvre des dispositifs VIR DIIF



- Secteur d'intervention de l'ORT
- ★ Immeuble sous arrêté de péril ou d'insalubrité
- RHITHIRORI
- DUP d'ORI
- △ VIR
- △ DIIF
- Préemption pieds d'immeubles
- Rénovations des façades

Autres actions :

Opérations en MOI, POPAC, permis de louer/ diviser, procédure biens sans maître, etc...

Articulation aides RHI THIRORI et VIR DIIF

RHI-THIRORI

Instruction du 12/09/2014 ; Décret d'application n° 2020-1711 du 24 décembre 2020

financement sur les dépenses foncières et immobilières

VIR DIIF

Instructions du 22 janvier 2021 ; Délibération du 17/06/2020 ; ordonnance du 16 septembre 2020

financement sur les dépenses travaux

DISPOSITIFS

RHI-THIRORI

- Etudes
- Accompagnement et relogement
- Déficit d'opération

VIR

Réhabilitation/ vente
→ dérogation locatif conventionné (25%)

DIIF

Réhabilitation/ portage/ vente
→ dérogation vente anticipée (50%)

Main-levée

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

RHI-THIRORI

- Insalubrité irrémédiable
- Insalubrité remédiable
- Péril
- Abandon

VIR-DIIF

- Périmètres : secteur d'intervention de l'ORT (VIR-DIIF) et OPAH RU (VIR)
- Immeubles entiers vacants et/ou dégradés

OPÉRATEURS

RHI-THIRORI

- Collectivités locales

RHI-THIRORI + VIR-DIIF

- OHLM ; EPA; SPL-A/Sem ; concessionnaires d'aménagement ; collectivités locales

intérêt d'un même opérateur
→ problématique dommage-ouvrage

Documents utiles sur la VIR et le DIIF

- **Articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :**
 - Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière - DIIF - (article R. 321-12, 1, 10°bis du CCH) ;
 - Régime d'aides applicable à la vente d'immeuble à rénover - VIR -(article R. 321-12, 1, 14° du CCH)
- **Délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 et leurs annexes :**
 - Délibération 2020-23 Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0031469/TERL2026313X.pdf>)
 - Délibération 2020-24 Régime d'aides applicable à la vente d'immeuble à rénover – VIR- (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0031470/TERL2026477X.pdf>)
- **Instruction de la directrice générale** : instructions du 22 janvier 2021 relatives à l'instauration des régimes d'aide afférents aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (diif) et aux ventes d'immeuble à rénover (vir) en application des délibérations 2020-23 et 24 du conseil d'administration du 14 juin 2020 (<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0031720&reqId=2d2ccc9b-a26a-4b2c-8715-dbce42f2bc94&pos=1>)
- **Foire aux questions** : Extranah
- **Dépliant** « Focus sur deux nouveaux dispositifs : la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIIF) »