

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Cohésion des territoires  
et des Relations avec les collectivités  
territoriales

**Direction générale de l'aménagement, du logement, et de la nature**  
**Direction de l'habitat, de l'urbanisme, et des paysages**  
**Agence nationale de l'habitat**  
**Direction générale**

**Délibération n° 2020-23 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat  
(Anah) du 17 juin 2020**

**Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF-  
article R. 321-12, I, 10°bis du CCH)**

NOR : TERL2026313X

*(Texte non paru au journal officiel)*

Les projets menés par les organismes visés au 10° bis du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) peuvent être subventionnés par l'Anah dans les conditions fixées par la présente délibération.

Ces opérations devront s'inscrire dans les priorités de l'Agence, tant par la résorption de l'habitat vacant ou dégradé que par la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et développant à terme une accession sociale à la propriété. La qualité de ces opérations, notamment au regard des objectifs de développement durable et d'adaptation des logements, sera également examinée.

Les conditions d'éligibilité, de financement, de constitution et de traitement du dossier, d'attribution de la subvention, de paiement, de retrait éventuel ainsi que les engagements fixés par le CCH, le règlement général de l'Agence (RGA) et les délibérations du conseil d'administration sont applicables aux porteurs de projet en DIIF, sous réserve des dispositions ou précisions inscrites dans la présente délibération.

Il est tenu compte, pour le financement, des priorités d'intervention de l'Anah telles qu'elles résultent des orientations générales fixées par le conseil d'administration ou des programmes d'action locaux.

## **I/ Conditions d'éligibilité**

### **1.1 Bénéficiaires**

Dans le cadre du DIIF, l'Anah peut accorder des aides aux bénéficiaires listés au R.321-12 10°bis du CCH, notamment :

- les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine,
- les sociétés publiques locales mentionnées à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales et sociétés publiques locales d'aménagement mentionnées à l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme,
- les établissements publics d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-14 du même code,
- les établissements publics de l'État mentionnés aux articles L. 321-29 et L. 321-37 du même code,
- les établissements publics fonciers de l'État et établissements publics fonciers locaux mentionnés respectivement aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du même code,
- les concessionnaires d'opérations d'aménagement prévus à l'article L. 300-4 du même code.

## **1.2 Modalités d'éligibilité**

### *1.2.1 Dispositif opérationnel*

Le DIIF s'inscrit obligatoirement dans les secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L.303-2 du CCH. Le besoin doit avoir été préalablement étudié dans le cadre d'une étude approfondie, et identifié comme étant un levier d'intervention pertinent.

### *1.2.2 Conditions liées aux immeubles*

Le financement de l'Anah concerne des opérations portant sur des immeubles entiers d'habitat, vacants ou dégradés faisant l'objet d'une réhabilitation globale et identifiés dans la convention d'ORT (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation - par référence à la grille de dégradation-) avec 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.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale pourront bénéficier de l'aide.

## **II/ Conditions de financement**

### **2.1 Dépenses subventionnables**

Le DIIF peut faire l'objet de subventions de l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah au titre de la présente délibération sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010, complétée par l'annexe commune à la présente délibération et à la délibération 2020-23 relative au régime d'aide applicable au dispositif de VIR. Les travaux de

restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R.321-15 du CCH et la délibération susvisée.

Le calcul de la subvention s'appuie sur les devis fournis par le porteur d'opération à l'appui de sa demande de financement.

A noter :

- Les dépenses éventuelles d'acquisition de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de la dépense subventionnable.

- Les frais administratifs ou de vente, les taxes diverses et le cas échéant la marge bénéficiaire du porteur de projet en DIIF ne peuvent pas être inclus dans l'assiette de la dépense subventionnable.

- Les prestations d'ingénierie classiques de l'Anah pourront être mobilisées sur l'évaluation de l'opportunité de la mise en œuvre d'un DIIF, lorsque celui-ci prendra place dans le cadre plus large :

> des diagnostics et études préalables/études d'évaluation

> des études pré-opérationnelles OPAH-RU

> des études de faisabilité RHI/THIRORI (ou études de calibrage).

## **2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables**

La participation de l'Anah est calculée sur la base d'un taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € H.T./m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € H.T. par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable, hors plafond de travaux, dans la limite de 10% du montant des travaux subventionnés.

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

## **2.3 Durée de portage et revente des biens**

Les conditions de portage et de revente sont les suivantes :

- Une durée de portage locatif de 9 ans minimum à compter de la demande de paiement du solde de la subvention. Cette condition doit favoriser l'équilibre de l'opération, soit la durée du conventionnement Anah, entre le terme des travaux et la vente du bien. Les logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné privé. Dans un souci partagé d'équilibre de l'opération et de mixité sociale, l'obligation de conventionnement peut être exclue pour une part de la programmation, dans un maximum de 25%, dès lors que le projet comptabilise au moins quatre logements. Pendant la période d'occupation des locaux subventionnés, le bénéficiaire devra pouvoir justifier du respect des engagements. Tout changement d'occupation, d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété devra être signalé dans un délai de deux mois.

- Au-delà du délai de 9 ans, le porteur s'engage à maintenir une occupation sociale dans des conditions définies par instruction de la directrice générale. La revente des lots à l'issue du portage doit répondre à un objectif de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat et le projet urbain. Ainsi, le bénéficiaire informera l'Anah des conditions matérielles et financières de cette vente. En particulier, le prix de vente devra être fixé en tenant compte du marché local et du public visé.

- De manière exceptionnelle, le porteur peut revendre des logements par dérogation à la condition de portage locatif, dans des conditions définies par instruction de la directrice générale. Il s'engage alors à ce que les futurs propriétaires respectent, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah. Pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés seront soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans. Les propriétaires bailleurs s'engagent à une reprise des engagements ou en l'absence de convention pré-existante à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans (passation d'une convention "sans travaux"). Dans le cas contraire, une procédure de retrait/reversement au prorata du délai restant à courir et de la surface subventionnée peut être engagée.

### **III/ Précisions sur les demandes et le paiement des subventions**

#### **3.1 La demande de subvention**

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en DIIF adresse sa demande de financement, par immeuble, suivant le cas au délégué de l'Agence dans le département ou au délégataire. Cette demande dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale de l'Anah, comporte les engagements signés du porteur de projet pour le bénéfice de la subvention de l'Anah.

Outre les documents prévus par le RGA, cette demande comporte, a minima :

- la preuve de la propriété des immeubles à réhabiliter,
- le descriptif complet des immeubles à réhabiliter,
- les devis détaillés logement par logement et par nature de travaux et de dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre, diagnostics techniques), et, le cas échéant les travaux portant sur les parties communes.
- le plan de financement prévisionnel prenant en compte les modalités de la présente délibération prévoyant notamment les conditions de gestion du bien et de commercialisation au terme du portage et faisant apparaître, le cas échéant, le montant des aides publiques (engagements des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale pouvant être perçu par le porteur de projet ...).
- l'engagement de réaliser un portage locatif au niveau du loyer conventionné privé pendant une durée minimale de neuf ans.
- l'engagement de vendre au terme du portage dans un objectif de mixité sociale, notamment à des propriétaires remplissant les conditions d'éligibilité pour bénéficier des subventions de l'Anah pour un propriétaire occupant (respect des conditions de ressources prévues au R.321-12 du CCH) ou pour un propriétaire bailleur (conclusion d'une convention avec l'Anah), avec une cible prévisionnelle.

### **3.2 La décision attributive de subvention**

L'examen de la demande est réalisé dans les conditions mentionnées à l'article 9 du RGA. La décision est prise sur la base du projet présenté par le demandeur et suivant les engagements pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale comporte, outre les mentions prévues par la réglementation générale de l'Anah, a minima :

- les délais de commencement et de réalisation de l'opération,
- la mention suivant laquelle toute modification du projet et des conditions initiales pourra remettre en cause le financement,

La décision d'attribution de subvention vaut, le cas échéant, convention d'opérations importantes de réhabilitation (OIR) au regard des conditions d'engagement.

### **3.3 Délais de commencement et de réalisation des travaux**

Les délais de commencement et de réalisation de l'opération sont ceux prévus à l'article 14 du RGA. L'achèvement des travaux ou de l'opération au sens des articles 14 et 20 du RGA s'entend ici de la réception par l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention comportant les pièces justificatives listées dans le RGA pour les propriétaires bailleurs. Dans le cas exceptionnel d'une vente sans mise en location préalable, l'acte de vente et l'engagement de l'acquéreur devront être transmis à la place des pièces relatives aux propriétaires bailleurs.

### **3.4 Paiement des subventions**

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah pour les propriétaires bailleurs, dans la présente délibération et dans la décision attributive de subvention sont adressées dès l'achèvement de l'opération au sens de la présente délibération et dans le délai prévu par la réglementation générale de l'Anah. Les demandes de paiement sont instruites dans les conditions énoncées au RGA pour l'aide aux travaux.

Sauf en cas de travaux complémentaires au sens de l'article 3 du RGA, le maximum de l'aide notifiée au porteur de projet en DIIF est définitif.

Des acomptes pourront être versés dans les conditions définies au RGA.

La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah. Cette date de réception marque le début des engagements requis dans la présente délibération.

Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, remboursement des sommes versées en cas d'absence de respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

Le respect des engagements du porteur de projet pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au moment de la cession des biens subventionnés.

### **IV/ Date d'effet**

La présente délibération est applicable à compter de sa date d'entrée en vigueur, dans les conditions définies à l'article R.321-6 du CCH.

Les dispositions de la présente délibération sont précisées par instruction de la directrice générale.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au Bulletin officiel.

Fait le 17 juin 2020.

Le Vice-Président du Conseil d'administration

F. ADAM