

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° 2020-24 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat
(Anah) du 17 juin 2020**

Régime d'aides applicable au dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR-article R. 321-12, I, 10°bis du CCH)

NOR : TERL2026477X

(Texte non paru au journal officiel)

Les projets menés par les organismes visés au 14° du I de l'article R.321-12 du CCH dans le cadre d'un contrat de VIR 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.

Conformément aux dispositions des articles L.262-1 et suivants du CCH, sont dénommés ci-après :

- « le vendeur » ou « porteur de projet » : le maître d'ouvrage des travaux jusqu'à leur réception, et qui devra transférer aux acquéreurs les engagements pris envers l'Anah en contrepartie de la subvention,
- « l'acquéreur » : le titulaire d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux et qui reprendra les engagements que le vendeur a pris envers l'Anah au plus tard à la livraison du logement.

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 VIR, 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 d'un projet de travaux en VIR, l'Anah peut accorder des aides aux porteurs de projet de VIR (vendeurs) listés au R.321-12 14° du CCH, notamment :

- organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH,
- sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine,
- 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,
- établissements publics d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-14 du même code,
- établissements publics de l'État mentionnés aux articles L. 321-29, et L. 321-37 du même code.

A noter : les acquéreurs, propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, titulaires d'un acte de vente en VIR sont ordinairement éligibles aux aides des régimes PO/PB de l'Anah pour les travaux effectués dans ce cadre. Afin d'éviter tout risque de verser deux fois une subvention portant sur les mêmes travaux, il est précisé que l'aide accordée par la présente délibération est exclusive des aides pouvant être accordées habituellement aux acquéreurs dans le cadre d'une VIR.

1.2 Modalités d'éligibilité

1.2.1 Dispositif opérationnel

La VIR s'inscrit obligatoirement dans le cadre :

- d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) telle que définie à l'article L.303-2 du CCH,
- ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) visée au L.300-1 du CCH lorsqu'elle concerne tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux – OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU).

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 ou d'OPAH-RU (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 projet de VIR 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.

Ainsi, le montant de l'existant tel que défini à l'article R.262-9 du CCH, n'est pas inclus dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah sont ceux visés au b) de l'article L.262-4 du CCH, sous réserve qu'ils 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 DIIF. 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. Il n'est pas tenu compte des révisions de prix telles que prévues par l'article L.262-5 pour le contrat de VIR.

A noter :

- Les dépenses éventuelles d'acquisitions de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de dépense subventionnable.
- Les frais administratifs ou de vente, les taxes diverses et le cas échéant la marge bénéficiaire du porteur de projet en VIR ne peuvent pas être inclus dans 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'une VIR, 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'agence est calculée sur la base d'un taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € H.T./m² plafonné à 900 000 € HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations y afférent (coordination sécurité et protection de la santé, diagnostics techniques) sont prises en compte dans la dépense subventionnable, hors plafond de travaux, dans la limite de 10% du montant des

travaux subventionnés.

Le montant de la subvention ne peut 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 Vente des biens

Le vendeur s'engage à ce que les acquéreurs respectent, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah. En particulier, pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés sont soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans, et les bailleurs s'engagent à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans (passation d'une convention "sans travaux"). La revente des lots doit répondre à un objectif de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat et le projet urbain. Le prix de vente devra être fixé en tenant compte du marché local et du public visé. Dans le cas contraire, une procédure de retrait/reversement peut être engagée.

Par exception à ce principe, et pour prendre en compte la réalité opérationnelle, le porteur peut, dans des conditions définies par instruction de la directrice générale, mettre en location les logements qu'il ne réussirait pas à vendre. Ces logements seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné privé.

III/ Précisions sur les demandes et le paiement des subventions

3.1 La demande de subvention

La demande de financement auprès de l'Anah doit intervenir avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L.262-4 du CCH. Elle doit toutefois intervenir après promesse de vente visée à l'article R.262-14 du CCH si celle-ci respecte les conditions évoquées au 2.3, pour un prorata de logements qui sera précisé par instruction de la directrice générale.

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en VIR 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. Pour être recevable, cette demande comporte, outre les documents prévus par le RGA, *a minima* :

- la preuve de la propriété des immeubles à réhabiliter,
- le descriptif complet des immeubles à réhabiliter, tel que visé notamment à l'article R.262-8 du CCH,
- 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,
- la destination finale de ces logements : acquisition en accession sociale à la propriété par un propriétaire qui s'engage à l'occuper personnellement ou destiné à être donné à bail conventionné. Le porteur de projet de VIR doit être en capacité de définir de manière prévisionnelle les logements destinés à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs. L'instruction de la directrice générale en précisera les modalités,
- un plan de financement prévisionnel, prenant en compte les modalités de la présente délibération, sur la base du prix mentionné au R.262-9 du CCH 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 ou par les acquéreurs, ...),

- l'attestation par l'homme de l'art de la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux.

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 du vendeur pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par une 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 peut remettre en cause le financement,
- la mention suivant laquelle, aucun paiement ne pourra intervenir avant la présentation à l'Anah des actes authentiques de vente.

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, outre les factures de travaux et d'honoraires, la copie des actes authentiques de vente. Dans le cas exceptionnel d'une absence de vente d'un logement, devront être fournis les pièces prévues par la réglementation générale de l'Anah pour les propriétaires bailleurs.

3.4 Paiement des subventions

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah, 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 paiements 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 VIR 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 (dont les actes de vente éventuellement manquant au moment de la demande de subvention). Cette date de réception marque le début des engagements d'occupation ou de location des acquéreurs pour la durée requise par la réglementation générale de l'Anah.

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.

Sauf en cas de manœuvre frauduleuse, de fausses déclarations ou d'omission volontaire de la part du porteur de projet, les engagements de ce dernier cessent à la date de paiement du solde de la subvention. Les acquéreurs restent, pour leur part, engagés conformément au 2.3 de la présente délibération.

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