

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition Ecologique

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

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.

NOR : TREL2034098J

(Texte non paru au journal officiel)

Dans la continuité de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et pour faciliter la revitalisation des centres-villes et la rénovation de l'habitat, le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 a ouvert la possibilité pour l'Anah de financer certains porteurs de projet dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR).

Ces dispositifs partagent l'objectif final d'une vente de logements réhabilités afin de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes concernées, dans un but de mixité sociale, en mettant en œuvre une accession sociale à la propriété ou une mise en location à travers un conventionnement. Ils se distinguent cependant l'un de l'autre par leurs caractéristiques.

Aussi, les délibérations adoptées le 14 juin 2020 par le Conseil d'administration ont mis en place deux nouveaux régimes d'aides à des bénéficiaires intervenant pour rénover des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation globale.

Les présentes instructions précisent les modalités d'application des délibérations précitées au moyen de deux fiches opérationnelles ainsi que de leurs annexes et feront l'objet d'une publication au Bulletin officiel du ministère en charge du Logement.

Une « foire aux questions » paraîtra concomitamment à la parution de ces instructions.

Pour toute question sur ces nouvelles mesures, j'invite vos services à saisir la direction des stratégies et des relations territoriales.

Fait le 22 janvier 2021.

La Directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat

V. MANCRET-TAYLOR

Sommaire

Principe

Fiche 1 – Le dispositif d'intervention immobilière et foncière – DIIF

1. Conditions générales

- 1.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide
- 1.2. Modalités d'éligibilité des immeubles
- 1.3. Portage locatif et revente

2. Aide aux travaux

- 2.1. Commencement des travaux
- 2.2. Dépenses subventionnables
- 2.3. Modalités de calcul
- 2.4. Articulations avec le régime d'aides RHI-THIRORI

3. Demandes d'aide

4. Demandes de paiement

- 4.1. Demande d'acompte
- 4.2. Demande de solde
- 4.3. Retrait et reversement

5. Paramétrage d'Op@l

Fiche 2 – La vente d'immeuble à rénover – VIR

1. Conditions générales

- 1.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide
- 1.2. Modalités d'éligibilité des immeubles
- 1.3. Vente des biens

2. Aide aux travaux

- 2.1. Commencement des travaux
- 2.2. Dépenses subventionnables
- 2.3. Modalités de calcul
- 2.4. Articulations avec le régime d'aides RHI-THIRORI

3. Demandes d'aide

4. Demandes de paiement

- 4.1. Demande d'acompte
- 4.2. Demande de solde
- 4.3. Retrait et reversement

5. Paramétrage d'Op@l

Annexes

Principe

Les présentes instructions précisent les modalités d'application :

- de la délibération n° 2020-23 du 17 juin 2020 relative à la création du régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière -DIIF- ;
- de la délibération n° 2020-24 du 17 juin 2020 relative à la création du régime d'aides applicable à la vente d'immeuble à rénover -VIR- ;
- du décret Anah n° 2019-498 du 22 mai 2019, lequel a ouvert la possibilité de financer les porteurs de projet de DIIF et de VIR.

Le DIIF et la VIR, régis par l'article R. 321-12 10° bis et 14° du code de la construction et de l'habitation (CCH), consistent en l'amélioration de logements d'un immeuble acquis par un porteur de projet (Cf. point 1.1. de chacune des instructions), situés dans le périmètre décrit au point 1.2. et dont les parties privatives et communes seront améliorées avant leur revente dans un objectif de mixité sociale (Cf. point 1.3.).

Le DIIF et la VIR sont des outils au service de la requalification des centres-villes permettant à ces derniers de participer à la valorisation et à la dynamisation du marché immobilier local. Ces dispositifs sont incitatifs, en permettant à des propriétaires n'ayant pas les moyens de valoriser leur bien de le vendre et en prévenant les risques d'acquisition de lots d'habitation par des propriétaires indécidés. Ils sont aussi coercitifs, par le rachat de biens sous arrêté d'insalubrité/de péril ou déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière, par exemple.

La stratégie d'intervention de l'Agence est construite à l'échelle de l'immeuble, ce qui permet d'apporter une réponse globale à un projet de requalification. La subvention est attribuée à l'immeuble¹.

Le mode d'intervention des dispositifs DIIF et VIR est le suivant :

- 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 dans les conditions énoncées ci-après, en identifiant notamment le plan de financement prévisionnel et le projet de sortie.

Le porteur assure les missions suivantes :

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

¹ Si plusieurs immeubles sont présents au sein d'un même ensemble immobilier, un état de la vacance et de la dégradation de l'ensemble des immeubles sera dressé. S'il conclut à une nécessité d'intervention, la subvention sera conditionnée à la présentation d'un projet global de réhabilitation cohérent et phasé. Chaque immeuble concerné pourra faire l'objet d'une subvention.

Le financement du DIIF et de la VIR porte sur une aide aux travaux (Cf. point 2), à l'immeuble. Son taux maximal est 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, conformément aux délibérations susvisées.

Fiche 1 – Le dispositif d'intervention immobilière et foncière - DIIF

Le DIIF permet la revalorisation d'îlots d'habitats vacants ou dégradés, par des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant revente. L'intervention d'un unique maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage.

1. Conditions générales

1.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Dans le cadre d'un DIIF, l'Anah peut accorder une aide à tout porteur de projet, conformément à l'article R. 321-12 10°bis du CCH.

1.2. Modalités d'éligibilité des immeubles

Le DIIF intervient obligatoirement dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L.303-2 du CCH. Il doit être identifié préalablement à la conclusion de ces dispositifs opérationnels comme un levier d'intervention pertinent au service de la réhabilitation du centre ancien de la collectivité concernée. La mise en place d'un DIIF est formalisée dans l'ORT en précisant ses objectifs et par la désignation des linéaires ou immeubles potentiellement concernés, au sein de ses secteurs d'intervention.

L'opération doit porter sur (conditions cumulatives) :

- 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 vacants² ou dégradés (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation³, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière),
- Faisant l'objet d'une réhabilitation globale⁴,
- 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.

A noter :

Dans les départements d'outre-mer, la condition relative au gain énergétique ne peut être exigée.

Toutefois, la décision d'attribution de subvention devra faire l'objet d'un examen attentif pour veiller à la qualité énergétique du projet, notamment au regard de l'article 11 du RGA qui dispose que la décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique.

² La preuve de la vacance peut être apportée par tous moyens. Par exemple, prouver que les consommations de gaz, d'électricité et d'eau sont trop faibles pour permettre une occupation.

³ 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 \geq à l'indice 0,35.

⁴ 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).

Pour l'apprécier, une analyse du programme de travaux sera menée au vu du contexte du projet et des enjeux de rénovation énergétique locaux. Une attention particulière sera portée sur l'intégration d'équipements et matériaux adaptés aux climats locaux⁵.

1.3. Portage locatif et revente

1.3.1. 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 convention⁶ avec travaux (location à titre de résidence principale et au niveau du loyer conventionné privé).

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%, dès lors que :
 - L'immeuble collectif comptabilise au moins quatre logements ;
 - Ou que, dans le cas d'une maison individuelle d'un logement, le porteur du projet soit unique et que le projet comptabilise au moins quatre logements (quatre maisons individuelles d'un logement)⁷ traité dans une même phase opérationnelle.

Le délégué local de l'Agence dans le département ou le délégataire donne son accord, sur demande motivée du porteur, comprenant notamment l'identification des logements. Si le porteur déroge sans autorisation, une procédure de retrait/reversement est engagée, conformément aux dispositions de l'article R.321-21 du CCH.

Pendant la période de location des logements subventionnés, le bénéficiaire doit pouvoir justifier du respect des engagements. Tout changement d'occupation, d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété doit être signalé dans le délai fixé à l'article R.321-20 du CCH.

- De manière exceptionnelle, le porteur peut revendre des logements avant la mise en location ou avant le terme des 9 ans de location, dès lors que :
 - L'immeuble collectif comptabilise au moins quatre logements ;
 - Ou que, dans le cas d'une maison individuelle d'un logement, le porteur du projet soit unique et que le projet comptabilise au moins quatre logements (quatre maisons individuelles d'un logement)⁶ traité dans une même phase opérationnelle.

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 :

- Pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majoré⁸ seront soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans.
- Les propriétaires bailleurs, quant à eux, reprendront les engagements en conventionnant avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans (passation d'une convention sans travaux).

En outre, les futurs propriétaires s'engageront à reverser à l'Anah, s'ils ne respectaient pas les engagements ci-dessus, une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la

⁵ Par exemple : isolation thermique ou protections contre les rayonnements solaires, chauffage et production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, compteurs pour l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés, équipements optimisant la ventilation naturelle, équipements de raccordement à un réseau de froid (la liste des postes de travaux ciblés par la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » prévue par la loi de finances pourra notamment être une référence).

⁶ Conventions visées aux L. 321-4 et L. 321-8 du CCH.

⁷ Cette disposition est exclusive d'autres montages. Ainsi, d'autres projets « combinés » ne permettent pas de demander à bénéficier de ces exceptions (par exemple deux immeubles individuels et un immeuble collectif de deux logements ; deux immeubles collectifs de deux logements).

⁸ Tel que prévu dans l'annexe 2 de l'arrêté du 13 mai 2013 modifié, relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat.

surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

Le délégué local de l'Agence dans le département ou le délégataire donne son accord, sur demande motivée du porteur comprenant notamment l'identification des logements, le prix de vente du logement et justifiant de la cohérence avec l'objectif de mixité sociale (cf. 1.3.2). Si le porteur déroge sans autorisation, une procédure de retrait/reversement est engagée.

1.3.2. Revente

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 tendus, il est nécessaire de privilégier une offre à loyers maîtrisés ou des projets d'accession sociale ;
- Au sein des marchés locaux détendus 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. En particulier, le prix de vente doit être fixé en tenant compte du marché local et du public visé.

2. Aide aux travaux

2.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

2.2. Dépenses subventionnables

Les travaux éligibles sont ceux définis par la délibération 2010-61 du 30 novembre 2010, complétés par ceux définis dans les délibérations 2020-23 et 24 du 17 juin 2020. Sont concernés les travaux d'amélioration :

- de toutes les surfaces de l'immeuble, y compris les surfaces annexes, à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.
- des surfaces ayant comme usage de fait celui d'habitation et éligibles sous réserve d'un accord du service instructeur. Le cas échéant, il appartient au porteur de régulariser la situation, notamment en opérant un changement d'usage.

Pour rappel, l'ensemble des mesures prescrites dans les arrêtés d'insalubrité (insalubrité réparable ou irréparable), de péril ordinaire, de mise en état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs, d'insalubrité avérée sont subventionnables, qu'elles figurent ou non dans la liste des travaux recevables (article R.321-15 du CCH).

En outre, les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R.321-15 du CCH et la délibération susvisées.

Le calcul de la subvention est réalisé sur la base du prorata de la surface projetée de plancher des espaces pour lesquels la dépense est subventionnable, rapportée à la surface de plancher totale de l'immeuble.

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, dans la limite de 10% des travaux subventionnés.

A contrario, 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 en DIIF ne peuvent pas être inclus dans la dépense subventionnable.

2.3. Modalités de calcul

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 surfinancer le projet et 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.

2.4. Articulations avec le régime d'aides RHI-THIRORI

La participation financière de l'Anah au titre du DIIF concerne exclusivement la partie amélioration/réhabilitation des opérations. Cependant, dans un certain nombre de cas, la maîtrise foncière, préalable à une opération en DIIF, lorsqu'elle est intégrée à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne, dégradé ou vacant sur le territoire, peut relever d'un financement au titre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI), hors démolition/reconstruction, ou du dispositif de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Pour faire l'objet de ce financement, ces immeubles doivent être soumis à une procédure d'habitat indigne (péril, insalubrité...) ou à une opération de restauration immobilière dans les conditions prévues par l'instruction relative au financement de la RHI et du THIRORI du 12 septembre 2014. Ces opérations doivent concerner un ensemble d'immeubles, soit concentrés sur un îlot ou partie d'îlot, soit implantés de manière ponctuelle et diffuse sur le territoire mais dont le traitement coordonné s'inscrit dans une démarche globale. Exceptionnellement, ce dispositif peut concerner un seul immeuble.

Dans les secteurs à fort potentiel de valorisation, il convient d'être vigilant pour contenir les éventuels effets de « gentrification ». Dans cette optique, est privilégiée en sortie d'opération RHI/THIRORI, la production de logements locatifs sociaux publics, de logements locatifs privés conventionnés ou des logements en accession sociale à la propriété. Dans les secteurs en forte déprise, la production d'une offre visant à attirer de nouvelles populations peut être visée.

Dans ces conditions, le montage d'une opération mobilisant en premier lieu une opération en RHI/THIRORI puis en second lieu un financement en DIIF peut permettre de favoriser la production de logements conventionnés ou de logements en accession sociale.

En outre, les études de calibrage et l'accompagnement social propres à ces dispositifs peuvent ainsi être financés. Une vision d'ensemble de la stratégie à mener est donc indispensable afin d'articuler ces dispositifs avec le régime d'aides DIIF⁹.

⁹ Un schéma explicatif de l'articulation entre ces dispositifs est disponible en annexe 6.

3. Demandes d'aide

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

Les demandes d'aide puis les demandes de paiement sont formulées par immeuble. Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Un modèle de demande d'aide au titre des travaux est disponible en annexe 2.

La demande d'aide formulée pour un immeuble, comprenant le plan de financement prévisionnel, doit être accompagnée :

- ▶ Du ou des documents prouvant la vacance ou la dégradation de l'immeuble ;
- ▶ D'un dossier technique comprenant :
 - les justificatifs détaillés descriptifs et estimatifs par logement et par nature de travaux (et, le cas échéant, les travaux portant sur les surfaces annexes et parties destinées à devenir des parties communes), présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre ;
 - les devis des dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre - cette dernière doit être complète notamment si les travaux sont supérieurs à 100 000 € -, diagnostics techniques, toute autre prestation rattachée au déroulement des travaux) ;
 - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et aux estimatifs de travaux ;
 - les devis correspondants aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ;
 - une évaluation énergétique indiquant la consommation conventionnelle des logements en KWep/m².an et son « étiquette énergie climat » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
 - un descriptif prévisionnel de commercialisation 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 ou bailleur, avec une cible prévisionnelle ;
- ▶ Pour les porteurs ayant un statut de société, une copie d'un relevé K bis récent ;
- ▶ D'une copie de l'acte d'acquisition ou d'un acte notarié prouvant la propriété de l'immeuble ;
- ▶ Du projet de convention avec travaux complété et signé (éventuellement accompagné d'une demande de dérogation dans les conditions fixées dans la présente instruction).

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 3.

4. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées à l'immeuble, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont aussi. Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues dans le RGA.

4.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

Une demande d'acompte est accompagnée des pièces justificatives suivantes :

- ▶ La copie des factures correspondant à l'état d'avancement des travaux ;
- ▶ Si le porteur a un comptable public : un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- ▶ Le RIB, correspondant à l'identité du porteur.

4.2. Demande de solde

Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA (3 ans à compter de la décision d'attribution de l'aide, hors prorogation éventuelle). La demande de paiement du solde accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives intervient une fois les travaux réalisés. La date de réception de la demande marque le début des engagements requis.

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 4.

La demande de solde de l'aide, comprenant le plan de financement définitif, doit être accompagnée de :

- ▶ La copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- ▶ Si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- ▶ Le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- ▶ Le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- ▶ La convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH ;

► Les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s) ;

► Le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la mise en location, la copie de(s) l'acte(s) de vente et l'engagement de l'acquéreur à respecter selon son statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

A noter :

Le service instructeur joindra à l'appui de la demande de paiement adressée à la direction des affaires financières et comptables (DAFC) de l'Anah :

- La décision d'octroi signée ;

- Le plan de financement définitif signé ;

- Le RIB du bénéficiaire ;

- Si le porteur a un comptable public, l'état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;

- Un certificat administratif signé, dont un modèle est disponible en annexe 5, attestant avoir reçu les pièces suivantes :

> le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;

> le cas échéant, la convention signée en application des articles L.321-4 et L. 321-8 du CCH ;

> les justificatifs de location (bail, contrat de location et copies des avis d'imposition N-2 -et N-1 s'il doit être pris en compte-) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s) ;

> le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la mise en location, la copie de(s) l'acte(s) de vente et l'engagement de l'acquéreur à respecter selon son statut les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah.

4.3. Retrait et reversement

Le service instructeur vérifie le respect des engagements du porteur de projet (ou de l'acquéreur en cas de reprise des engagements). Il peut être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, remboursement des sommes versées en cas de non-respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

Le reversement est alors calculé au prorata de la surface concernée par le non-respect des engagements et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

La revente doit être effectuée conformément aux objectifs de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat (intercommunal, le cas échéant) et le projet urbain.

L'absence de revente non imputable à un manquement ne peut pas justifier à elle seule le retrait de l'aide. Le porteur de projet transmet à la délégation locale de l'Anah tous justificatifs

contribuant à en éclairer les raisons (étude de marché actualisant les données de prix de sortie initialement prises, attestation de mise en commercialisation et bons de visite afférents le cas échéant, refus d'acheter de la part du locataire occupant le bien considéré après proposition d'achat, ou tout autre élément qui semblera utile au maître d'ouvrage et à la délégation locale, ...).

5. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicite le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

Nota bene : une ligne du temps est jointe à la présente instruction (annexe 7), afin d'indiquer précisément aux services instructeurs les différentes phases du projet au cours desquelles ils seront sollicités.

Fiche 2 – La vente d'immeuble à rénover - VIR

Le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR) s'applique aux propriétaires vendeurs d'un immeuble bâti existant à usage d'habitation et qui s'engagent dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser des travaux sur cet immeuble. Dans le cadre d'une VIR, les droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes sont transférés et payés à la date de signature de l'acte authentique, puis les ouvrages à venir le sont, au fur et à mesure de la réalisation des travaux. Le propriétaire vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Sont exclus du champ d'application de ce régime, les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction.

L'intérêt de la VIR est de protéger l'acquéreur final sur l'exécution des travaux et le délai de réalisation.

1. Conditions générales

1.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Dans le cadre d'une VIR, l'Anah peut accorder une aide à tout porteur de projet, conformément à l'article R. 321-12 14° du CCH.

1.2. Modalités d'éligibilité des immeubles

La VIR intervient obligatoirement dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue 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). Elle doit être identifiée préalablement à la conclusion de ces dispositifs opérationnels (ORT/OPAH-RU) comme un levier d'intervention pertinent au service de la réhabilitation du centre ancien de la collectivité concernée. Sa mise en place est formalisée au sein des secteurs d'intervention de l'ORT ou dans l'OPAH-RU en précisant ses objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés.

L'opération doit porter sur (conditions cumulatives) :

- 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 vacants¹⁰ ou dégradés (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation¹¹, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière),
- Faisant l'objet d'une réhabilitation globale¹²,
- Permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques ;

¹⁰ La preuve de la vacance peut être apportée par tous moyens. Par exemple, prouver que les consommations de gaz, d'électricité et d'eau sont trop faibles pour permettre une occupation.

¹¹ 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 \geq à l'indice 0,35.

¹² 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).

- l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique "D", au minimum.

A noter :

Dans les départements d'outre-mer, la condition relative au gain énergétique ne peut être exigée.

Toutefois, la décision d'attribution de subvention devra faire l'objet d'un examen attentif pour veiller à la qualité énergétique du projet, notamment au regard de l'article 11 du RGA qui dispose que la décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique.

Pour l'apprécier, une analyse du programme de travaux sera menée au vu du contexte du projet et des enjeux de rénovation énergétique locaux. Une attention particulière sera portée sur l'intégration d'équipements et matériaux adaptés aux climats locaux¹³.

1.3. Vente des biens

La revente des logements doit 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 »)¹⁴.

Dans le cas contraire, une procédure de retrait/reversement est engagée, conformément aux dispositions de l'article R.321-21 du CCH.

De manière exceptionnelle, le porteur peut mettre en location des logements qu'il ne réussirait pas à vendre, dès lors que le projet comptabilise au moins quatre 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). Ils ne peuvent cependant pas dépasser 25% du nombre de logements. Le délégué local de l'Agence dans le département ou le délégataire donne son accord, sur demande motivée du porteur, comprenant notamment l'identification des logements. La demande de dérogation doit être effectuée entre la fin des travaux (justifiée par l'attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée par la mairie ou à défaut le récépissé de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) et la demande de solde. A défaut, une procédure de retrait/reversement sera engagée. Au terme du conventionnement, le porteur de projet sera libéré de ses engagements vis-à-vis de l'Agence.

¹³ Par exemple : isolation thermique ou protections contre les rayonnements solaires, chauffage et production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, compteurs pour l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés, équipements optimisant la ventilation naturelle, équipements de raccordement à un réseau de froid (la liste des postes de travaux ciblés par la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » prévue par la loi de finances pourra notamment être une référence).

¹⁴ Il est à noter que les propriétaires bailleurs sont éligibles à l'avantage fiscal « Denormandie dans l'ancien ». En effet, lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur et qu'un contrat de VIR est conclu, les dispositions prévues au III-B § 190 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10 sont applicables aux travaux de rénovation visés au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI. Le montant des dépenses est celui des travaux devant être réalisés par le vendeur et payés par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat.

En cas de vente en cours de conventionnement, le porteur de projet s'engagera 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 majoré seront soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, reprendront les engagements en conventionnant avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans (passation d'une convention sans travaux). En outre, les futurs propriétaires s'engageront à reverser à l'Anah, s'ils ne respectaient pas les engagements ci-dessus, une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata du délai restant à courir et de la surface subventionnée.

2. Aide aux travaux

2.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

2.2. Dépenses subventionnables

Les travaux 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 2010-61 du 30 novembre 2010, complétés par ceux définis dans les délibérations 2020-23 et 24 du 17 juin 2020.

Sont concernés les travaux d'amélioration :

- de toutes les surfaces de l'immeuble, y compris les surfaces annexes, à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.
- des surfaces ayant comme usage de fait celui d'habitation et éligibles sous réserve d'un accord du service instructeur. Le cas échéant, il appartient au porteur de régulariser la situation, notamment en opérant un changement d'usage.

Pour rappel, l'ensemble des mesures prescrites dans les arrêtés d'insalubrité (insalubrité réparable ou irréparable), de péril ordinaire, de mise en état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs, d'insalubrité avérée sont subventionnables, qu'elles figurent ou non dans la liste des travaux recevables (article R.321-15 du CCH).

En outre, les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R.321-15 du CCH et la délibération susvisées.

Le calcul de la subvention est réalisé sur la base du prorata de la surface projetée de plancher des espaces pour lesquels la dépense est subventionnable, rapportée à la surface de plancher totale de l'immeuble.

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, dans la limite de 10% des travaux subventionnés.

A contrario, 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 en VIR ne peuvent pas être inclus dans la dépense subventionnable. De même, le montant de l'existant tel que défini à l'article R.262-9 du CCH, n'est pas inclus dans l'assiette subventionnable.

2.3. Modalités de calcul

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 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.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de surfinancer le projet et 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.

2.4. Articulations avec le régime d'aides RHI-THIRORI

La participation financière de l'Anah au titre de la VIR concerne exclusivement la partie amélioration/réhabilitation des opérations. Cependant, dans un certain nombre de cas, la maîtrise foncière, préalable à une opération en VIR, lorsqu'elle est intégrée à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne, dégradé ou vacant sur le territoire, peut relever d'un financement au titre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI), hors démolition/reconstruction, ou du dispositif de traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Pour faire l'objet de ce financement, ces immeubles doivent être soumis à une procédure d'habitat indigne (péril, insalubrité...) ou à une opération de restauration immobilière dans les conditions prévues par l'instruction relative au financement de la RHI et du THIRORI du 12 septembre 2014. Ces opérations doivent concerner un ensemble d'immeubles, soit concentrés sur un îlot ou partie d'îlot, soit implantés de manière ponctuelle et diffuse sur le territoire mais dont le traitement coordonné s'inscrit dans une démarche globale. Exceptionnellement, ce dispositif peut concerner un seul immeuble.

Dans les secteurs à fort potentiel de valorisation, il convient d'être vigilant pour contenir les éventuels effets de « gentrification ». Dans cette optique, sont privilégiées en sortie d'opération RHI/THIRORI la production de logements locatifs sociaux publics, de logements locatifs privés conventionnés ou des logements en accession sociale à la propriété. Dans les secteurs en forte déprise, la production d'une offre visant à attirer de nouvelles populations peut être visée.

Dans ces conditions, le montage d'une opération mobilisant en premier lieu une opération en RHI/THIRORI puis en second lieu un financement en VIR peut permettre de favoriser la production de logements conventionnés ou de logements en accession sociale.

En outre, les études de calibrage et l'accompagnement social propres à ces dispositifs peuvent ainsi être financés. Une vision d'ensemble de la stratégie à mener est donc indispensable afin d'articuler ces dispositifs avec le régime d'aides VIR¹⁵.

3. Demandes d'aide

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet (conditions cumulatives) :

- postérieurement à l'acquisition des immeubles ;

¹⁵ Un schéma explicatif de l'articulation entre ces dispositifs est disponible en annexe 6.

- 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 CCH¹⁶.

Les demandes d'aide puis les demandes de paiement sont formulées par immeuble. Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Un modèle de demande d'aide au titre des travaux est disponible en annexe 2.

La demande d'aide formulée pour un immeuble, comprenant le plan de financement prévisionnel, doit être accompagnée :

- ▶ Du ou des documents prouvant la vacance ou la dégradation de l'immeuble ;
- ▶ D'un descriptif complet de l'immeuble à réhabiliter, tel que visé notamment à l'article R.262-8 du CCH,
- ▶ D'un dossier technique comprenant :
 - les justificatifs détaillés descriptifs et estimatifs par logement et par nature de travaux (et, le cas échéant, les travaux portant sur les surfaces annexes et parties destinées à devenir des parties communes), présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre ;
 - les devis des dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre - cette dernière doit être complète notamment si les travaux sont supérieurs à 100 000 € -, diagnostics techniques, toute autre prestation rattachée au déroulement des travaux) ;
 - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et aux estimatifs de travaux ;
 - les devis correspondants aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ;
 - une évaluation énergétique indiquant la consommation conventionnelle des logements en KWep/m².an et son « étiquette énergie climat » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
 - 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, prévue à l'article R.262-9 du CCH ;
- ▶ Pour les porteurs ayant un statut de société, une copie d'un relevé K bis récent ;
- ▶ D'une copie de l'acte d'acquisition ou d'un acte notarié prouvant la propriété de l'immeuble ;
- ▶ D'une copie des promesses de vente permettant de justifier l'atteinte du seuil de 25% de logements sous promesses de vente requis pour le dépôt de la demande d'aide ;
- ▶ D'un engagement à vendre les logements à des propriétaires remplissant les conditions d'éligibilité pour bénéficier des subventions de l'Anah et s'engageant à respecter, selon leur

¹⁶ Un schéma récapitulatif du moment où l'aide doit être déposée est disponible en annexe 8.

statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah pour un propriétaire occupant ou bailleur, accompagné d'un descriptif prévisionnel de la destination finale de ces logements : part des logements destinés à une accession sociale à la propriété ; part des logements destinés à être donné en location conventionnée par un propriétaire bailleur¹⁷.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 3.

4. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées à l'immeuble, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont aussi. Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues dans le RGA.

4.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

Une demande d'acompte est accompagnée des pièces justificatives suivantes :

- ▶ La copie des factures correspondant à l'état d'avancement des travaux ;
- ▶ Si le porteur a un comptable public : un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- ▶ Le RIB, correspondant à l'identité du porteur de projet.

4.2. Demande de solde

Le paiement du solde de l'aide intervient une fois les travaux réalisés. Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA (3 ans à compter de la décision d'attribution de l'aide, hors prorogation éventuelle). La demande de paiement du solde accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives intervient une fois les travaux réalisés. La date de réception marque le début des engagements d'occupation ou de location des acquéreurs pour la durée requise au 1.3 de la présente instruction.

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 4.

La demande de solde de l'aide, comprenant le plan de financement définitif, doit être accompagnée de :

¹⁷ Ce prévisionnel pourra évoluer pour tenir compte de la réalité opérationnelle par décision du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire sur la base d'une demande motivée par des considérations liées notamment aux caractéristiques du marché immobilier, dans la limite du seuil de PO fixé dans la présente instruction (25% dans les immeubles d'au moins 4 logements).

- ▶ La copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- ▶ Si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- ▶ Le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- ▶ Le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- ▶ La copie des actes authentiques de vente ;
- ▶ Le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la vente : la convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH ; le cas échéant les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s).

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

A noter :

Le service instructeur joindra à l'appui de la demande de paiement adressée à la direction des affaires financières et comptables (DAFC) de l'Anah :

- *La décision d'octroi signée ;*
- *Le plan de financement définitif signé ;*
- *Le RIB du bénéficiaire ;*
- *Si le porteur a un comptable public, l'état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;*
- *Un certificat administratif signé attestant avoir reçu les pièces suivantes :*
 - > *le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;*
 - > *la copie des actes authentiques de vente ;*
 - > *le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la vente la convention signée en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH ; le cas échéant les justificatifs de location (bail, contrat de location et copies des avis d'imposition N-2 -et N-1 s'il doit être pris en compte-) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s).*

4.3. Retrait et reversement

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

Le reversement sera alors calculé au prorata de la surface concernée par le non-respect des engagements et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

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 1.3 de la présente instruction.

5. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

Nota bene : une ligne du temps est jointe à la présente instruction (annexe 7), afin d'indiquer précisément aux services instructeurs les différents moments de la vie du projet où ils seront sollicités.

Annexes

Annexe n°1 : Schéma récapitulatif des régimes d'aides DIIF et VIR ;

Annexe n°2 : Modèle de demande d'aide aux travaux ;

Annexe n°3 : Modèle de décision d'attribution de l'aide aux travaux ;

Annexe n°4 : Modèle de demande de solde de l'aide aux travaux ;

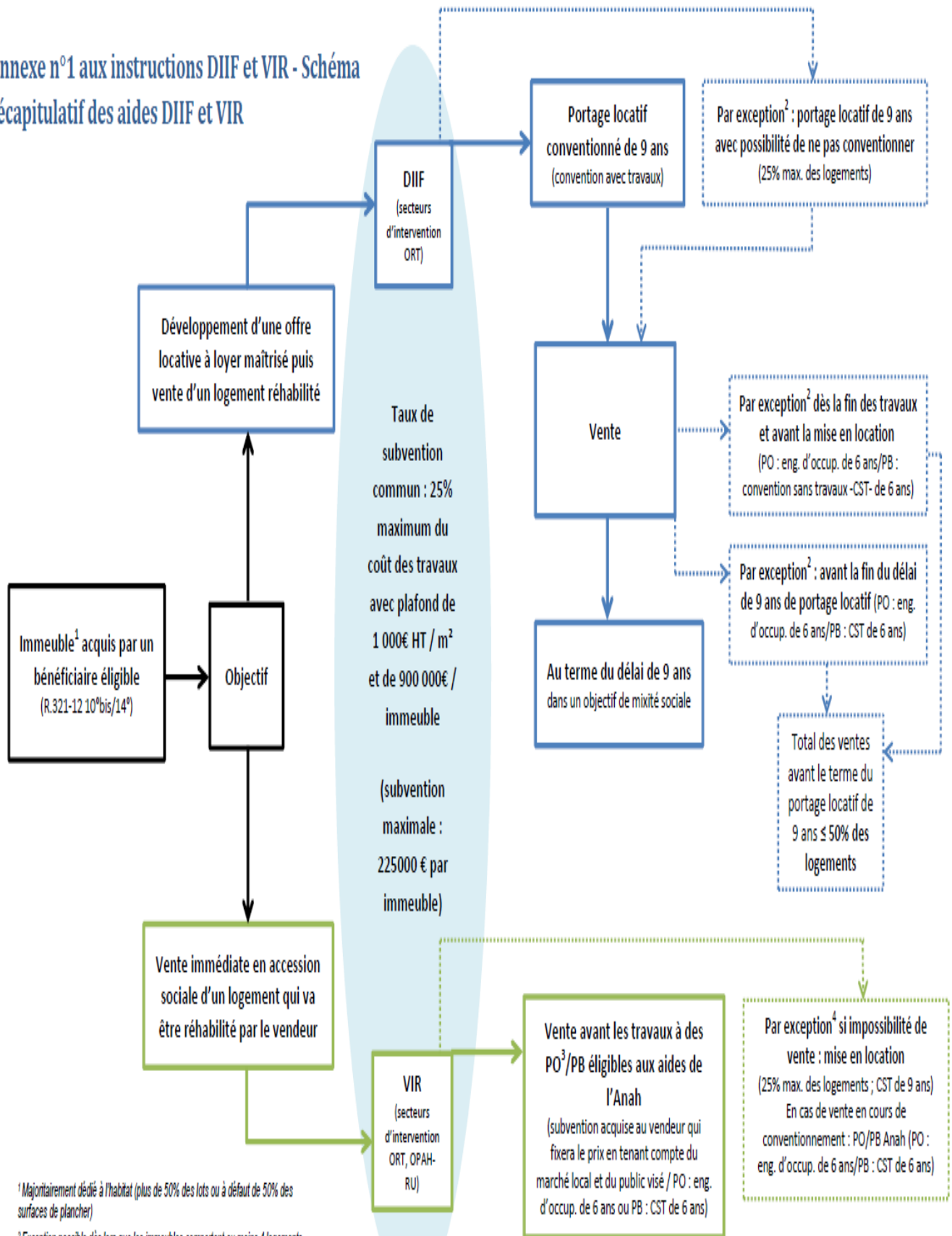
Annexe n°5 : Modèle de certificat administratif (services instructeurs) ;

Annexe n°6 : Schéma explicatif de l'articulation des régimes d'aides RHI/THIRORI et DIIF/VIR ;

Annexe n°7 : Intervention du service instructeur dans les projets – ligne du temps ;

Annexe n°8 : Demande d'aide aux travaux VIR – ligne du temps.

Annexe n°1 aux instructions DIIF et VIR - Schéma récapitulatif des aides DIIF et VIR



¹ Majoritairement dédié à l'habitat (plus de 50% des lots ou à défaut de 50% des surfaces de plancher)

² Exception possible dès lors que les immeubles comportent au moins 4 logements en sortie d'opération (ou dans le cas d'immeubles individuels, que le projet global comporte au moins 4 logements -i.e. 4 maisons individuelles-)

³ Part d'acquéreurs PO min. de 25% dans les immeubles d'au moins 4 logements.

⁴ Exception possible dès lors que les immeubles comportent au moins 4 logements en sortie d'opération.

Annexe n°2 aux instructions DIIF et VIR – Modèle de demande d’aide

A [lieu], le [date]

Identité du porteur : [Nom- raison sociale et adresse / nom et prénom du représentant signataire de la demande d’aide - @ et tel]

A l'attention de [Nom de l'autorité décisionnaire - adresse du service instructeur]

Objet : Demande d’aide pour les travaux réalisés dans le cadre [d’un DIIF / d’une VIR]

J'ai l'honneur de solliciter l’attribution d’une aide pour la réalisation de réhabilitation globale d’un immeuble dans le cadre [d’un dispositif d’intervention immobilière et foncière / d’une vente d’immeuble à rénover] concernant l’immeuble sis

Les dépenses subventionnables prévisionnelles s’élèvent à :€ H.T., soit € T.T.C.

Le détail du financement prévisionnel (faisant apparaître, le cas échéant, le montant des aides publiques) est le suivant [en VIR : sur la base du prix mentionné au R.262-9 du CCH] :

Montant des travaux subventionnables (H.T.) (préciser par type de prestation)€
dont.....€
..	
dont.....€
..	
dont.....€
..	
dont.....€
..	
dont.....€
..	
dont.....€
..	
Honoraires de maîtrise d’œuvre€
Montant total des dépenses subventionnables (H.T.)€
Montant des dépenses subventionnables (T.T.C.)€
Financement Anah prévisionnel€
Autres financements (préciser par type de financeur) :€
dont.....€

...	
dont.....€
...	
dont.....€
...	
Pourcentage aides publiques.....%
Reste à charge€

Pièces jointes à la présente demande :

[Selon le cas, cochez les cases correspondantes :]

[DIIF]

- Tout document prouvant la vacance ou la dégradation de l'immeuble ;
- Un dossier technique comprenant :
 - les justificatifs détaillés descriptifs et estimatifs par logement et par nature de travaux (et, le cas échéant, les travaux portant sur les surfaces annexes et parties destinées à devenir des parties communes), présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre ;
 - les devis des dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre - cette dernière doit être complète notamment si les travaux sont supérieurs à 100 000 € -, diagnostics techniques, toute autre prestation rattachée au déroulement des travaux);
 - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et aux estimatifs de travaux ;
 - les devis correspondants aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ;
 - une évaluation énergétique indiquant la consommation conventionnelle des logements en KWep/m².an et son « étiquette énergie climat » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
 - les accords administratifs requis par la réglementation dans les sites patrimoniaux remarquables ;
 - le descriptif prévisionnel de commercialisation 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 ou bailleur, avec une cible prévisionnelle ;
- Pour les porteurs ayant un statut de société, une copie d'un relevé K bis récent ;
- Une copie de l'acte d'acquisition ou d'un acte notarié prouvant la propriété de l'immeuble ;

Le projet de convention avec travaux complété et signé [*éventuellement accompagné d'une demande de dérogation dans les conditions fixées par l'instruction Anah*].

[VIR]

- Tout document prouvant la vacance ou la dégradation de l'immeuble ;
- Un descriptif complet de l'immeuble à réhabiliter, tel que visé notamment à l'article R.262-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- Un dossier technique comprenant :
 - les justificatifs détaillés descriptifs et estimatifs par logement et par nature de travaux (et, le cas échéant, les travaux portant sur les surfaces annexes et parties destinées à devenir des parties communes), présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre ;
 - les devis des dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre - cette dernière doit être complète notamment si les travaux sont supérieurs à 100 000 € -, diagnostics techniques, toute autre prestation rattachée au déroulement des travaux) ;
 - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et aux estimatifs de travaux ;
 - les devis correspondants aux études techniques et diagnostics préalables aux travaux ;
 - une évaluation énergétique indiquant la consommation conventionnelle des logements en KWep/m².an et son « étiquette énergie climat » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
 - les accords administratifs requis par la réglementation dans les sites patrimoniaux remarquables ;
 - 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 ;
- Pour les porteurs ayant un statut de société, une copie d'un relevé K bis récent ;
- Une copie de l'acte d'acquisition ou d'un acte notarié prouvant la propriété de l'immeuble ;
- Une copie des promesses de vente permettant de justifier l'atteinte du seuil de 25% de logements sous promesses de vente requis pour le dépôt de la demande d'aide ;
- Un descriptif prévisionnel de la destination finale de ces logements : part des logements destinés à une accession sociale à la propriété ; part des logements destinés à être donnés en location conventionnée par un propriétaire bailleur ;
- Un engagement à vendre les logements à des propriétaires remplissant les conditions d'éligibilité pour bénéficier des subventions de l'Anah pour un propriétaire occupant ou bailleur et s'engageant à respecter, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah pour un propriétaire occupant ou bailleur.

Signature du porteur

Annexe n°3 aux instructions DIIF et VIR – Modèle de notification d'aide

A [lieu], le [date]

[Nom de l'autorité décisionnaire - adresse du service instructeur]

A l'attention de [Identité du porteur : Nom- raison sociale et adresse / nom et prénom du représentant signataire de la demande d'aide - @ et tel]

Réf. du dossier : XXX

Adresse de l'immeuble concerné : XXX

Objet : Notification d'attribution de l'aide aux travaux au titre du dispositif [DIIF / VIR]

Suite à votre demande du [date figurant sur le récépissé] jj mois aaaa, j'ai le plaisir de vous informer de l'attribution d'une aide aux travaux dans le cadre [du dispositif d'intervention immobilière et foncière / de la vente d'immeuble à rénover] cité en référence.

Le montant de l'aide est estimé à [X] €, assis sur une dépense subventionnable prévisionnelle de [X] € H.T. financée au taux de 25 %.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus qui constitue un maximum et fera l'objet d'un nouveau calcul si les dépenses finales correspondant aux prestations réalisées sont inférieures au montant prévisionnel.

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

Vous devrez justifier de l'achèvement des prestations subventionnées en transmettant, avant le [jj mois aaaa], votre demande de paiement du solde accompagnée des pièces suivantes :

[DIIF]

- le plan de financement définitif ;
- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- la convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s) ;

- le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la mise en location, la copie de(s) l'acte(s) de vente et l'engagement de l'acquéreur à respecter selon son statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect l'engagement à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

[VIR]

- le plan de financement définitif ;
- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- la copie des actes authentiques de vente ;
- l'engagement des acquéreurs à respecter selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect l'engagement à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture ;
- le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la vente : la convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH ; les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s).

Exceptionnellement, sur demande motivée et formulée avant le terme fixé, une prorogation de deux ans du délai d'achèvement peut vous être accordée.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux devra être immédiatement portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de la subvention.

Rappel des engagements :

[DIIF]

- mettre en œuvre un portage locatif via un conventionnement avec travaux, au niveau du loyer conventionné privé pendant une durée minimale de neuf ans (sauf éventuelle dérogation dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah) ;
- vendre au terme du portage dans un objectif de mixité sociale.

[VIR]

- engagement à vendre ces logements à des propriétaires remplissant les conditions d'éligibilité pour bénéficier des subventions de l'Anah pour un propriétaire occupant ou

bailleur et s'engageant à respecter, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah pour un propriétaire occupant ou bailleur.

Il vous est enfin rappelé que si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande n'étaient pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposeriez au retrait et reversement de tout ou partie de la subvention, en application de l'article R.321-21 du CCH. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Je vous prie de croire, madame, monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le délégué de l'agence dans le département
/
Le Président de ..., délégataire des aides de
l'Anah
[Qualité et nom du signataire]

[DIIF]

NB : pour information, les montants de loyer maximum applicables au moment du dépôt de la demande d'aide :

Montant du loyer par m ²		
Intermédiaire	Social	Très social
XX €	XX €	XX€

Annexe n°4 aux instructions DIIF et VIR – Modèle de demande de solde

A [lieu], le [date]

Identité du porteur : [Nom- raison sociale et adresse / nom et prénom du représentant signataire de la demande d'aide - @ et tel]

A l'attention de [Nom de l'autorité décisionnaire - adresse du service instructeur]

Objet : Demande de solde pour les travaux réalisés dans le cadre [d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière / d'une vente d'immeuble à rénover]

Numéro de dossier : XXXXXX

J'ai l'honneur de solliciter le versement du solde de l'aide attribuée pour la réalisation de travaux dans le cadre [du dispositif d'intervention immobilière et foncière / de la vente d'immeuble à rénover] de l'immeuble sis Je certifie que les travaux sont réalisés et déclare les travaux achevés.

Les dépenses définitives s'élèvent à :€ H.T., soit € T.T.C.

Le détail du financement définitif (faisant apparaître, le cas échéant, le montant des aides publiques), est le suivant :

Montant des travaux subventionnables (H.T.) (préciser par type de prestation)€
dont.....€
dont.....€
dont.....€
dont.....€
dont.....€
dont.....€
dont.....€
Honoraires de maîtrise d'œuvre€
Montant total des dépenses subventionnables (H.T.)€
Montant des dépenses subventionnables (T.T.C.)€

Financement Anah (montant figurant dans la décision d'attribution)€
Autres financements (<i>préciser par type de financeur</i>) :€
<i>dont</i>€
<i>dont</i>€
<i>dont</i>€
<i>Pourcentage aides publiques</i>%
Reste à charge€

Pièces jointes à la présente demande :

[DIIF]

- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- la convention avec travaux accordée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s) ;
- le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la mise en location, la copie de(s) l'acte(s) de vente et l'engagement de l'acquéreur à respecter selon son statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect, l'engagement à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

[VIR]

- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- si le porteur a un comptable public, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable public ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;
- la copie des actes authentiques de vente ;
- l'engagement des acquéreurs à respecter selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect l'engagement

à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture ;

le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la vente : la convention sans travaux complétée et signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; le cas échéant les justificatifs de location (bail, contrat de location...) et les copies des avis d'imposition N-2 (et N-1 s'il doit être pris en compte) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s).

Signature du porteur

Annexe n°5 aux instructions DIIF et VIR – Modèle de certificat administratif à établir par le service instructeur et à joindre au dossier de paiement adressé à la DAFC

Certificat administratif

Je soussigné, [*prénom, nom, qualité*], certifie avoir reçu à l'appui de la demande de paiement du solde du dossier n° XXXXXXXXXX les pièces suivantes, qui pourront à tout moment être demandées par l'agent comptable dans le cadre des contrôles qui lui incombent :

[DIIF]

le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé ;

le cas échéant, la convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

les justificatifs de location (bail, contrat de location et copies des avis d'imposition N-2 -et N-1 s'il doit être pris en compte-) au nom du (des) locataire(s) du (des) logement(s) ;

le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la mise en location, la copie de(s) l'acte(s) de vente et l'engagement de l'acquéreur à respecter selon son statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect l'engagement à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

[VIR]

le cas échéant, si le projet a fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique, indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé.

la copie des actes authentiques de vente et l'engagement des acquéreurs à respecter selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'Anah, et en cas de non-respect l'engagement à reverser une somme correspondant au montant de la subvention, au prorata de la surface concernée et de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture ;

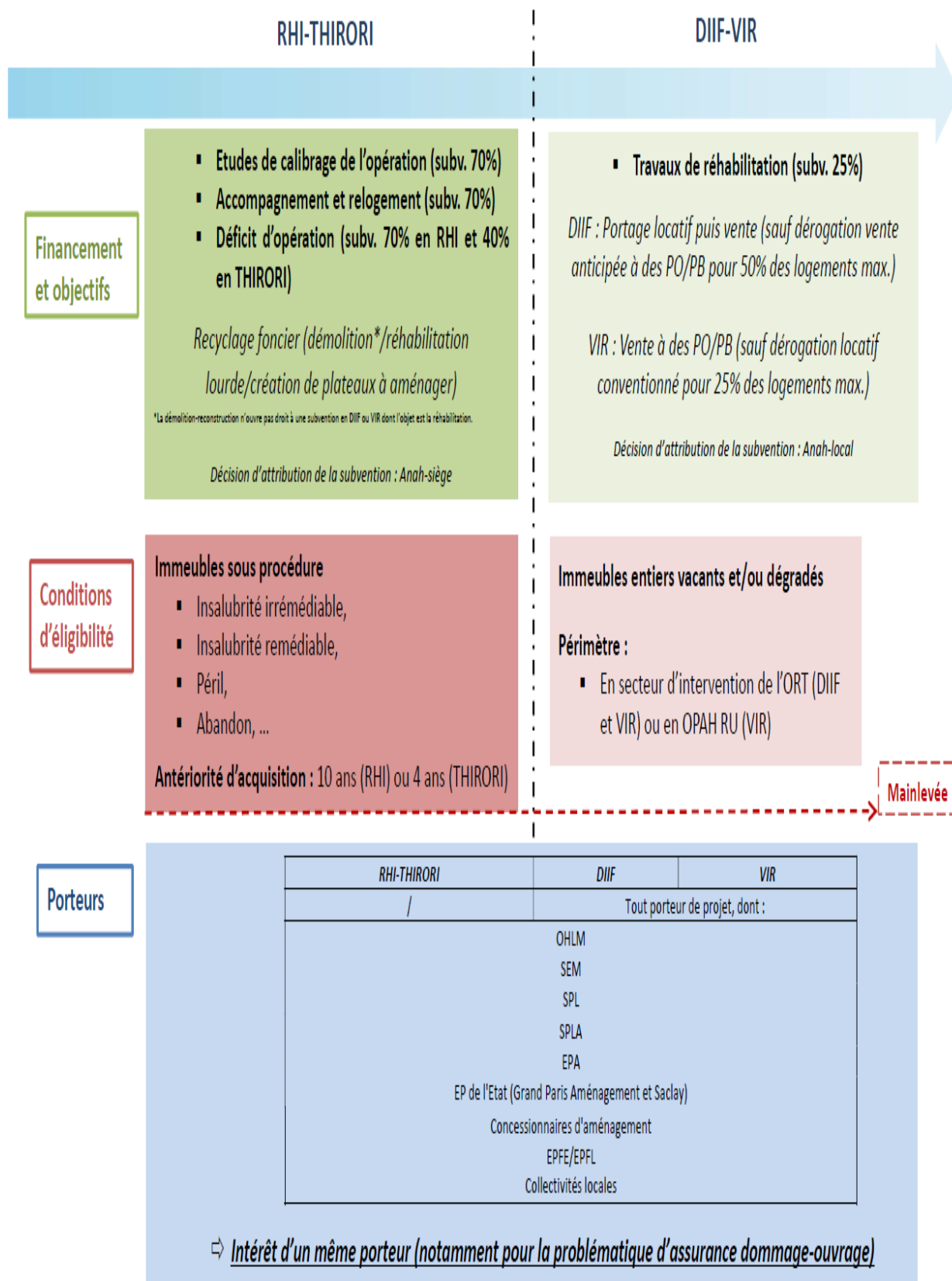
le cas échéant, en cas de dérogation accordée à la vente : la convention signée en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; le cas échéant les justificatifs de location (bail, contrat de location et copies des

avis d'imposition N-2 -et N-1 s'il doit être pris en compte-) au nom du (des) locataire(s)
du (des) logement(s).

Fait à, le XX/XX/20XX

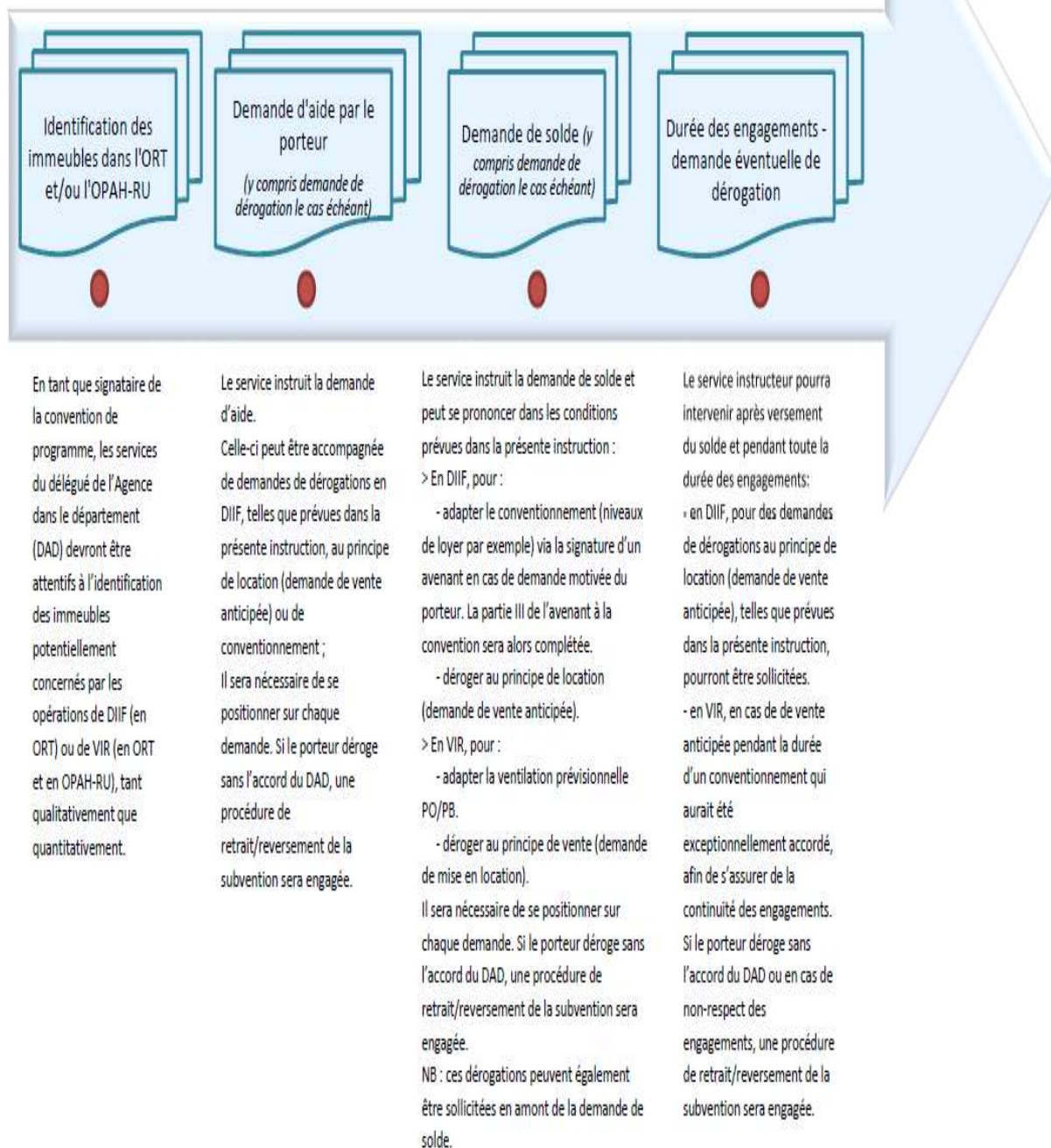
Signature

Annexe n°6 aux instructions DIIF et VIR - Schéma d'articulation RHI-THIRORI et DIIF-VIR



Annexe n°7 aux instructions DIIF et VIR - Intervention du service instructeur dans les projets - ligne du temps

Dans le cadre des projets de DIIF ou de VIR, le service instructeur aura à intervenir à des moments différents de la vie de ceux-ci. Le schéma ci-dessous récapitule chronologiquement les étapes de son intervention (hors politique de contrôle).



Annexe n°8 aux instructions DIIF et VIR - Demande d'aide aux travaux en VIR - ligne du temps

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.

Les exemples ci-dessous illustrent la chronologie amenant le moment du dépôt de la demande d'aide.

