



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **REVITALISATION DES CENTRES-VILLES :**

Vente d'immeuble à rénover (VIR)

Dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIIF)

# VIR DIIF en résumé

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

# Pour quoi faire ?

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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah

# FONCTIONNEMENT

# La vente d'immeuble à rénover (VIR)

Acquisition



Travaux de réhabilitation  
cofinancés par l'Anah



Revente à des propriétaires  
occupants/bailleurs éligibles



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

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



# Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Acquisition



Travaux de  
réhabilitation  
cofinancés par  
l'Anah



Portage locatif  
pendant 9 ans



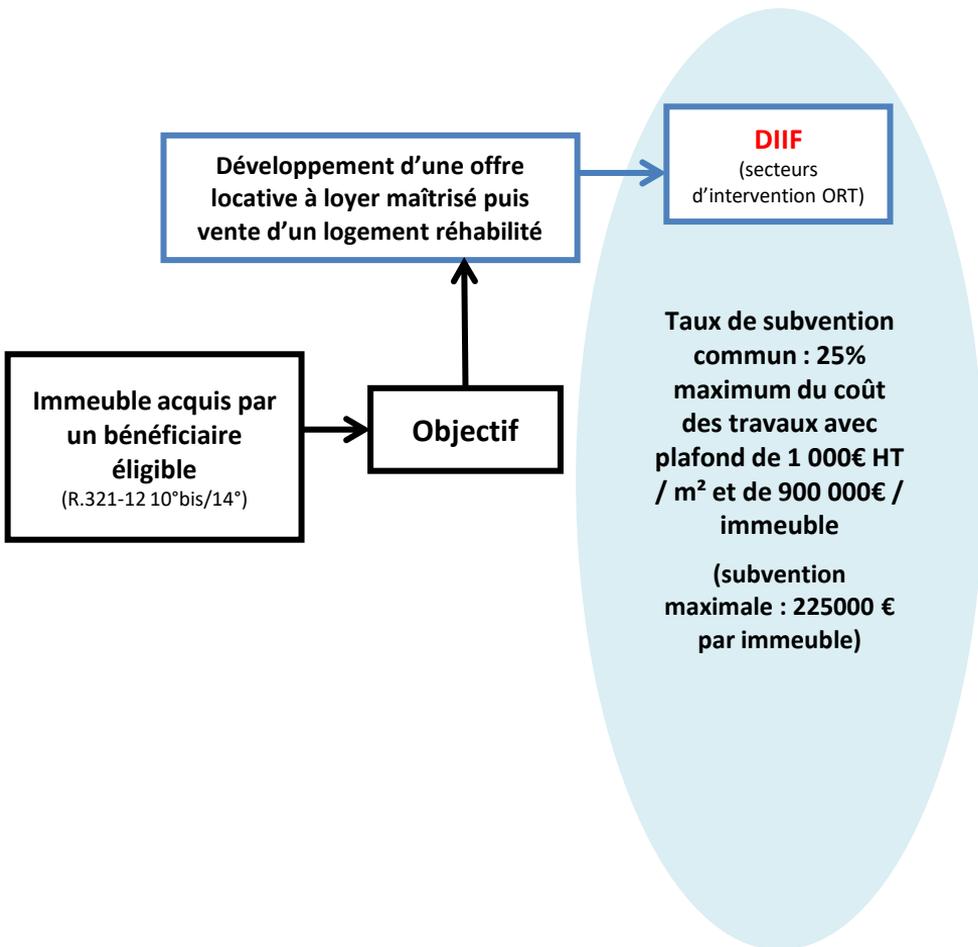
Revente à des propriétaires  
occupants/bailleurs  
éligibles

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

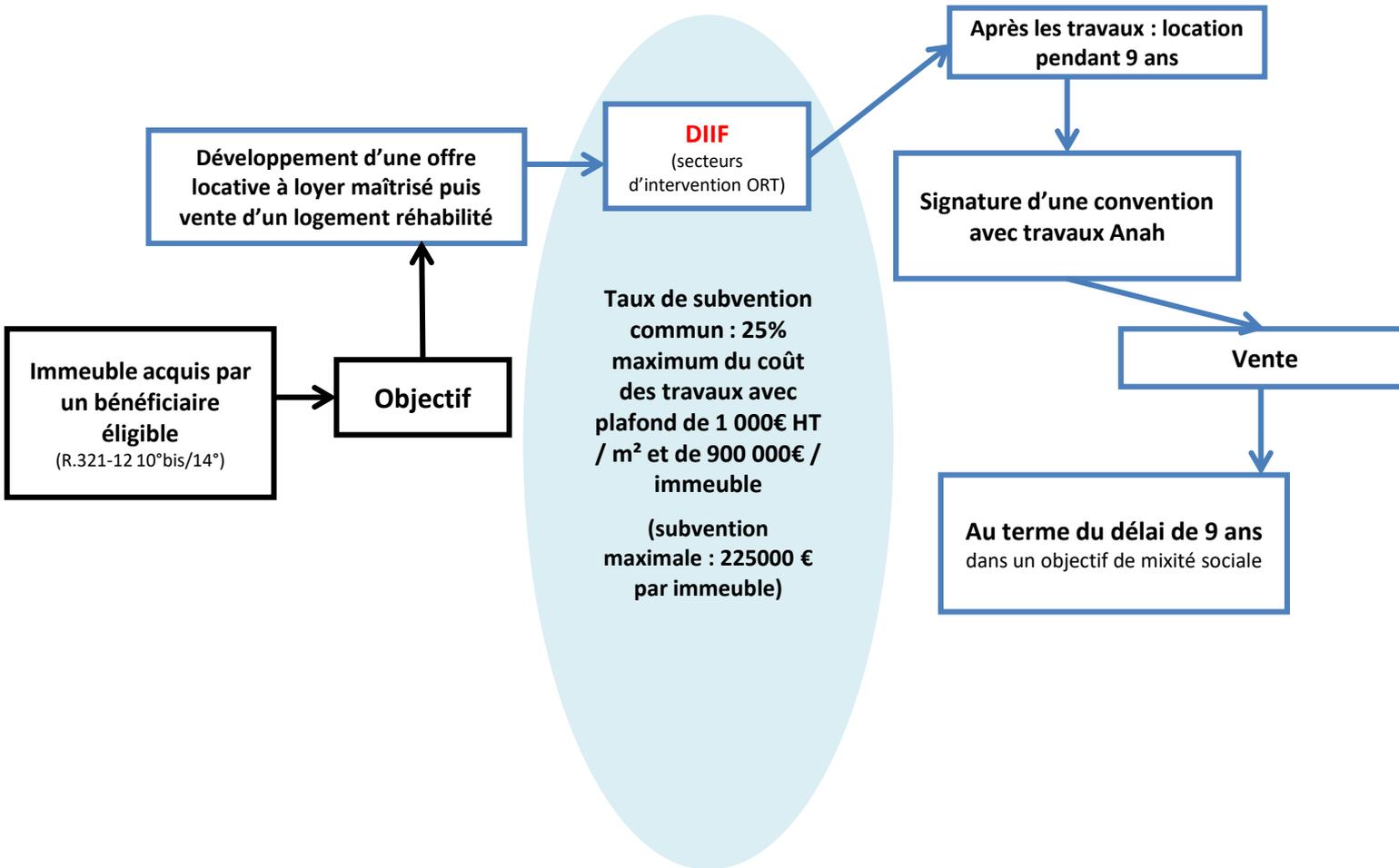
- Exception 1 : vente dès la fin des travaux (PO/PB Anah) jusqu'à 50% des lots de l'immeuble
- Exception 2 : ne pas conventionner jusqu'à 25% max des logements



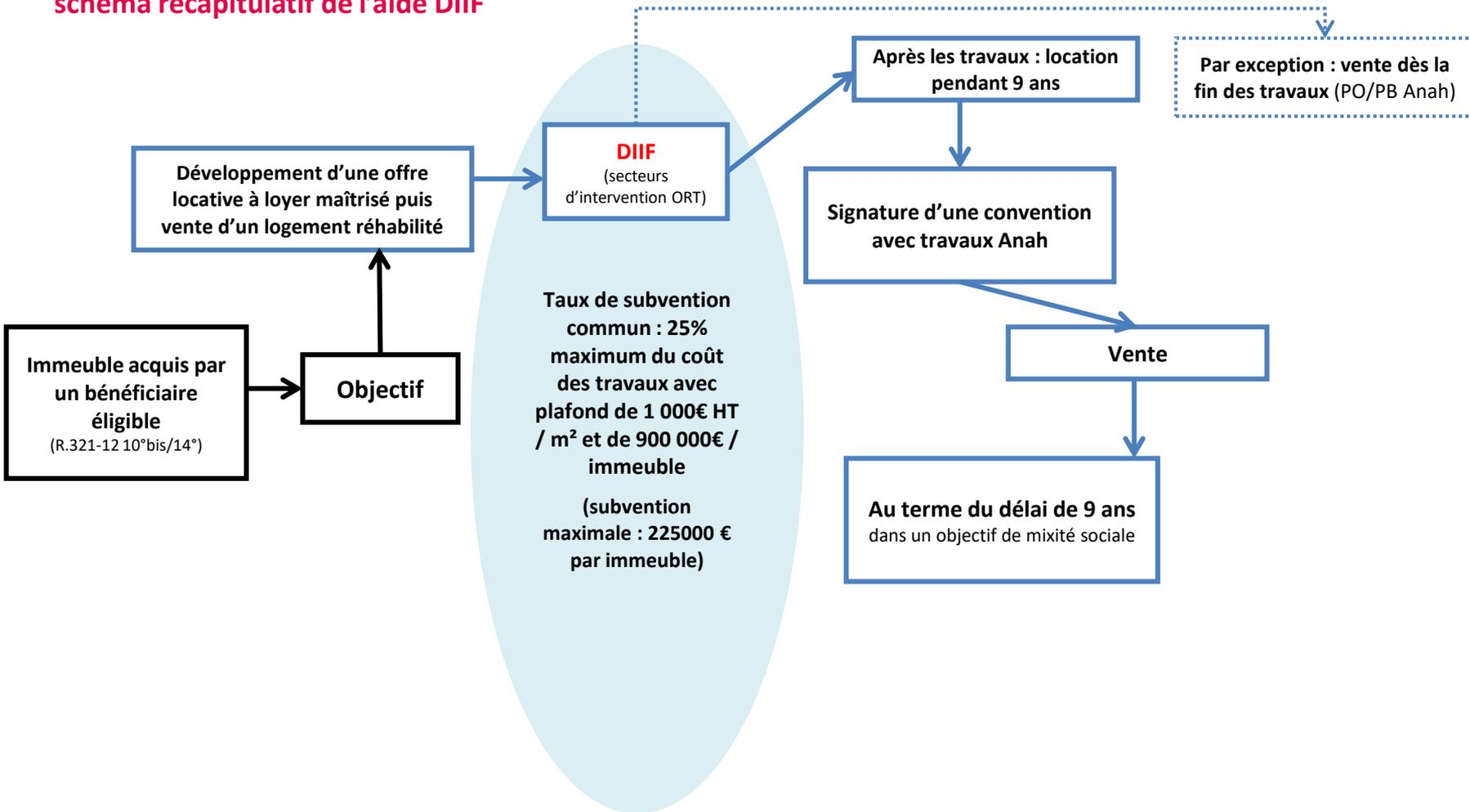
## schéma récapitulatif de l'aide DIIF



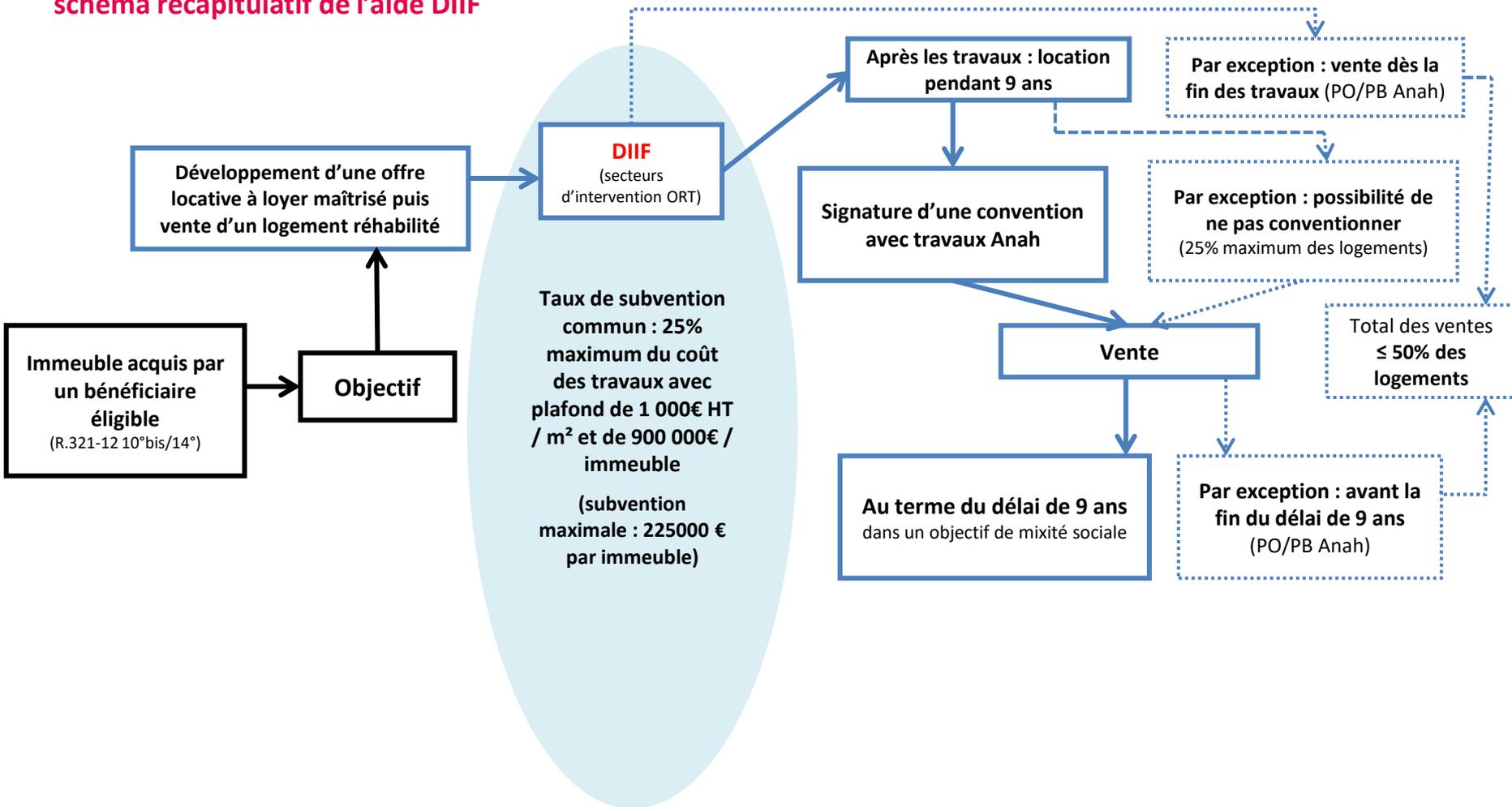
## schéma récapitulatif de l'aide DIIF



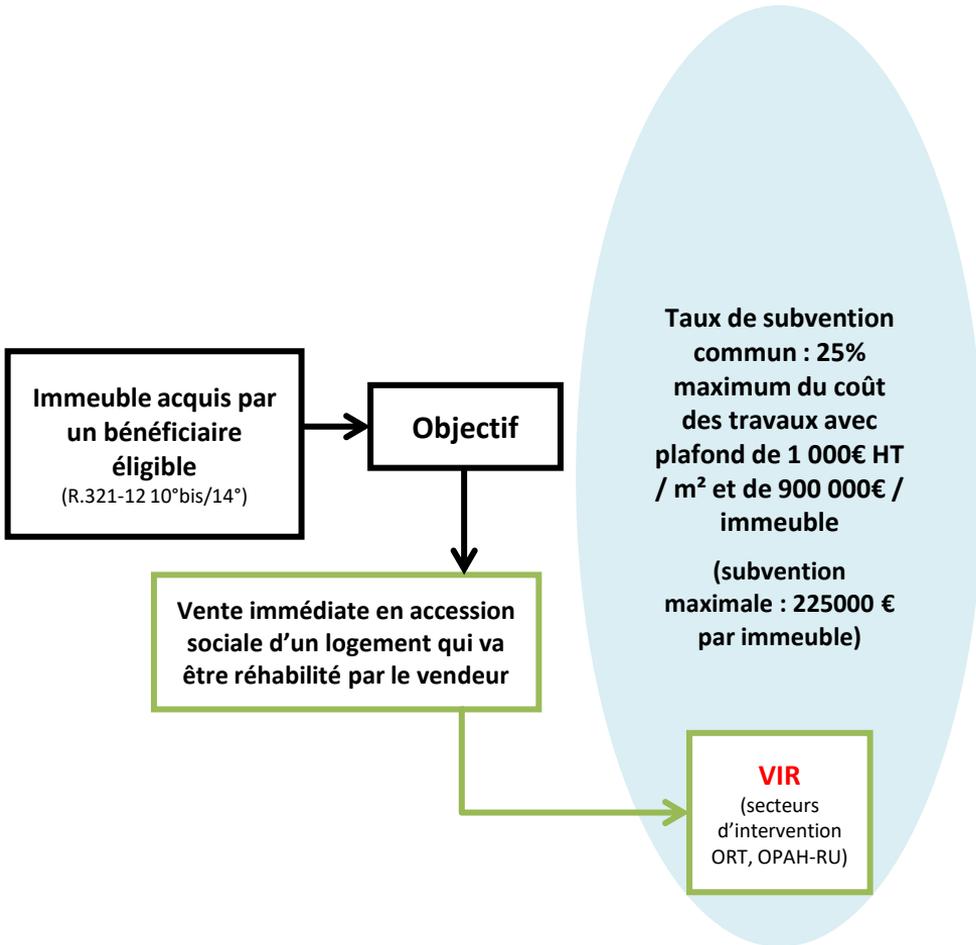
## schéma récapitulatif de l'aide DIIF



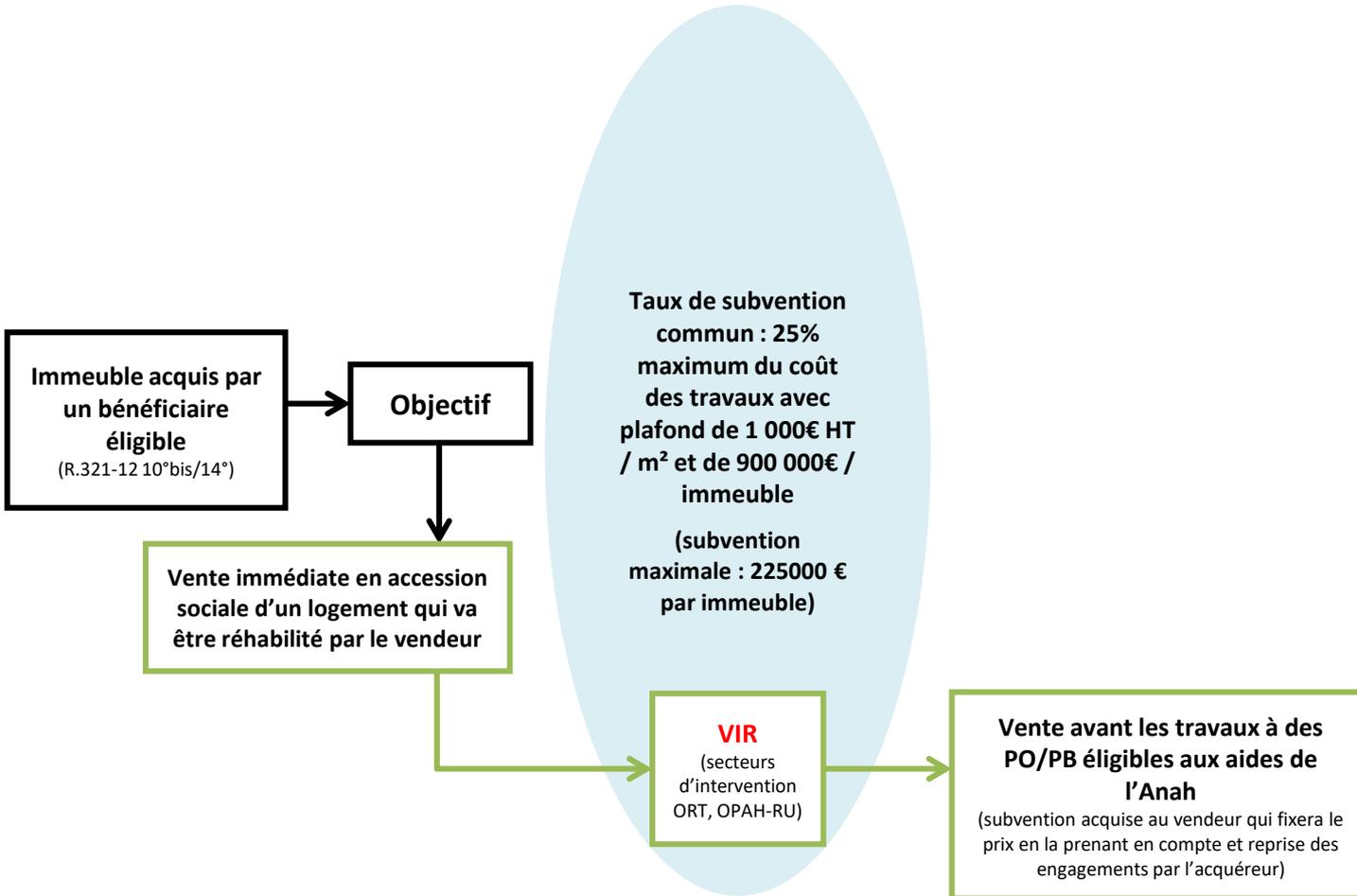
# schéma récapitulatif de l'aide DIIF



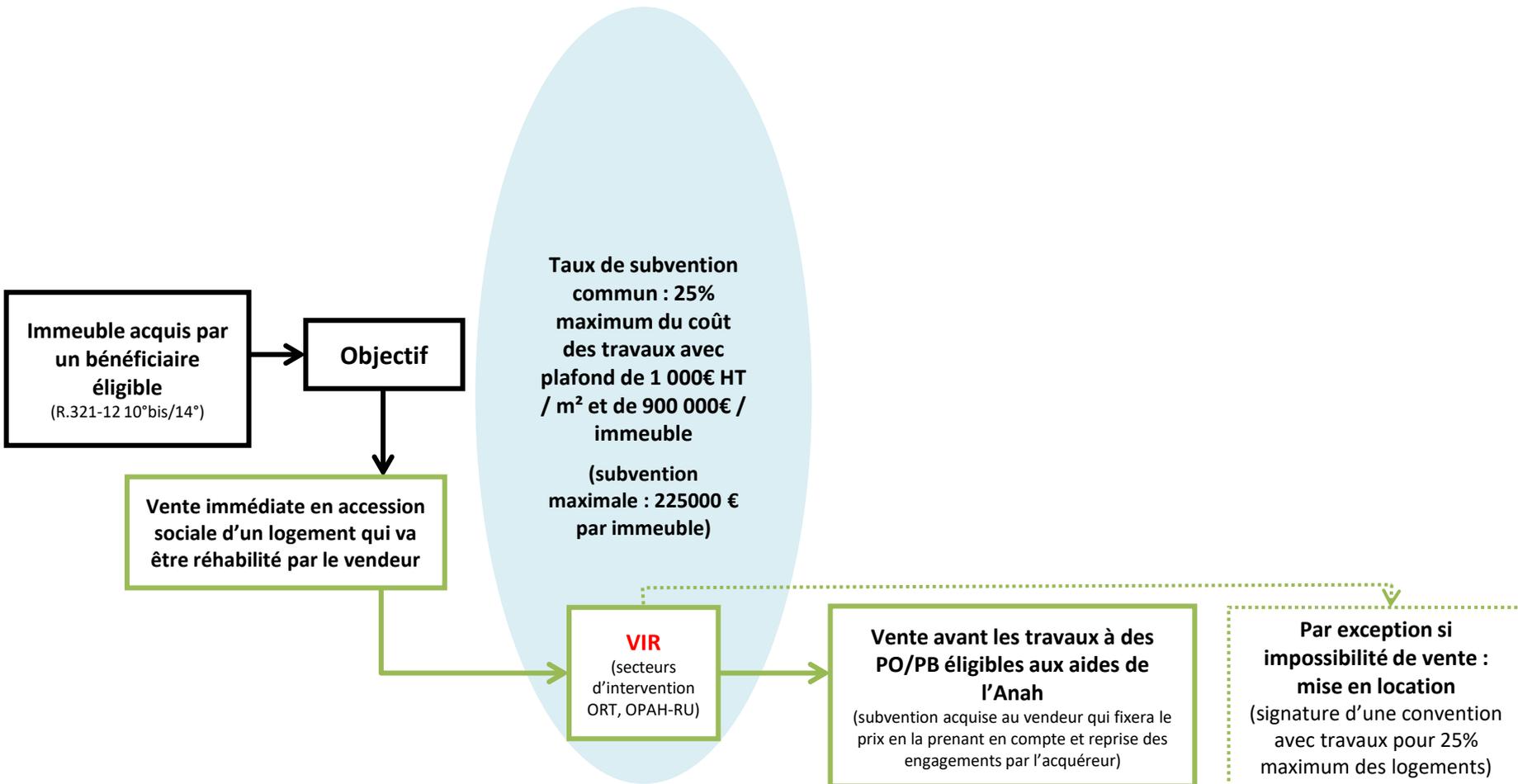
## schéma récapitulatif de l'aide VIR



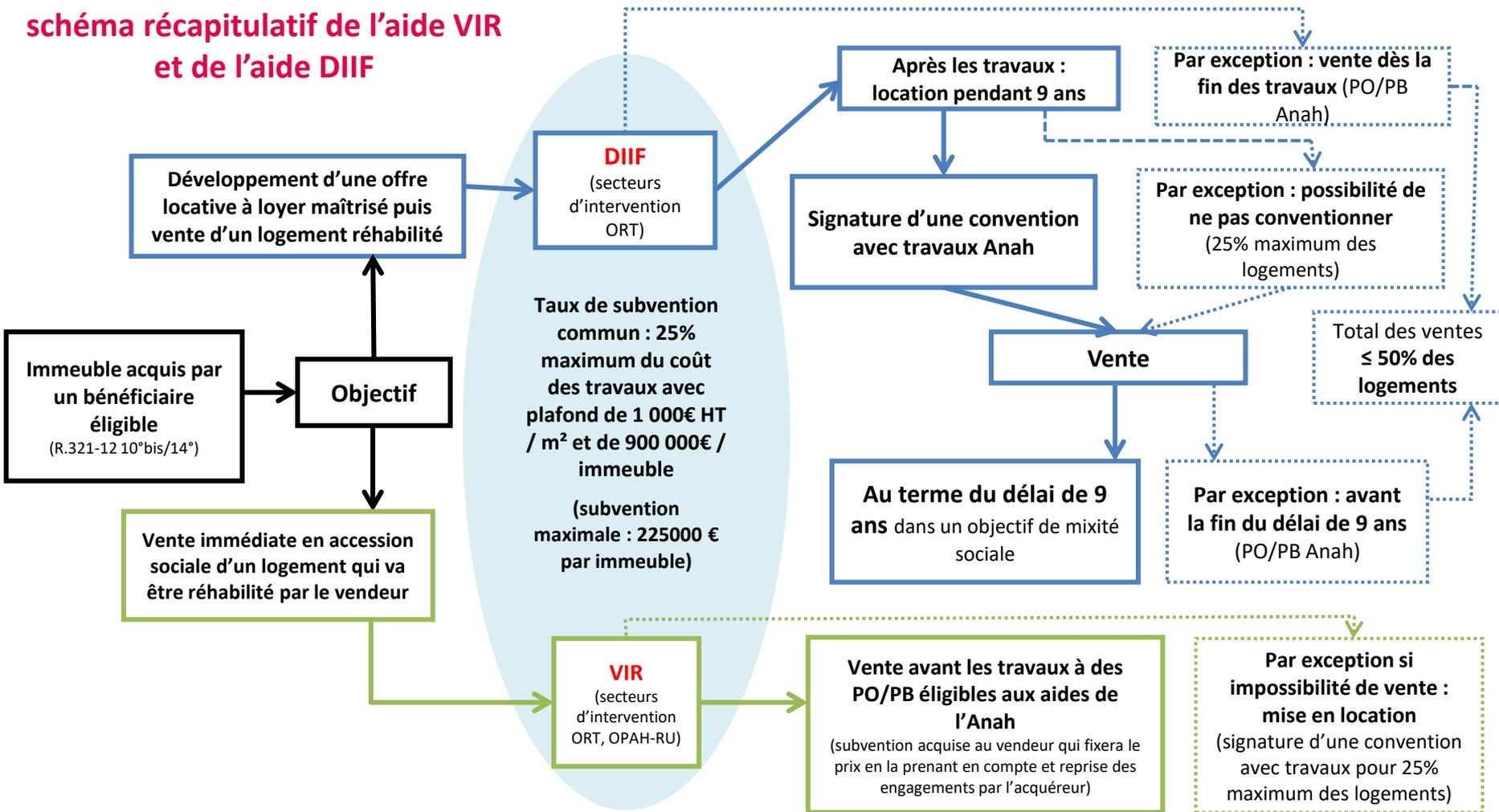
## schéma récapitulatif de l'aide VIR



## schéma récapitulatif de l'aide VIR



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





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# MODES D'INTERVENTION ET RÔLES DES ACTEURS DU PROJET

# Les bénéficiaires

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

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

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

- Le **DIIF** intervient obligatoirement dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (**ORT**) prévue à l'article L.303-2 du CCH et la **VIR** intervient soit dans le cadre d'une ORT soit dans le cadre d'une **OPAH RU** ;
- Des **immeubles entiers** affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50% des lots ou à défaut de 50% des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ;
- Qui sont **vacants ou dégradés** (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière) ;
- Faisant l'objet d'une **réhabilitation globale** ;
- Permettant un **gain énergétique** correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques et l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique "D", au minimum ;
  - Qualifiée à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général de l'Agence. L'immeuble sera éligible, lorsque l'analyse conclura à une **dégradation du bien  $\geq$  à l'indice 0,35** ;
- La production de **devis** devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier l'importance des travaux (actions portant sur la reprise en gros œuvre et/ou en second œuvre, ambitieuses quant à la performance environnementale et la qualité architecturale).

# Comment bénéficier des subventions pour les immeubles éligibles ?

- Le besoin est identifié et sa faisabilité étudiée par la collectivité porteuse du programme opérationnel (ORT, OPAH-RU selon les cas) ;
- La collectivité (ou l'EPCI le cas échéant) et la délégation locale de l'Anah inscrivent dans la convention de programme la nécessité de recourir à un DIIF ou une VIR pour le traitement des immeubles identifiés ;
- Le porteur de projet adresse une demande de financement auprès de la délégation locale de l'Anah en identifiant notamment le plan de financement prévisionnel et le projet de sortie.

# Quelles sont les missions du porteur de projet ?

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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

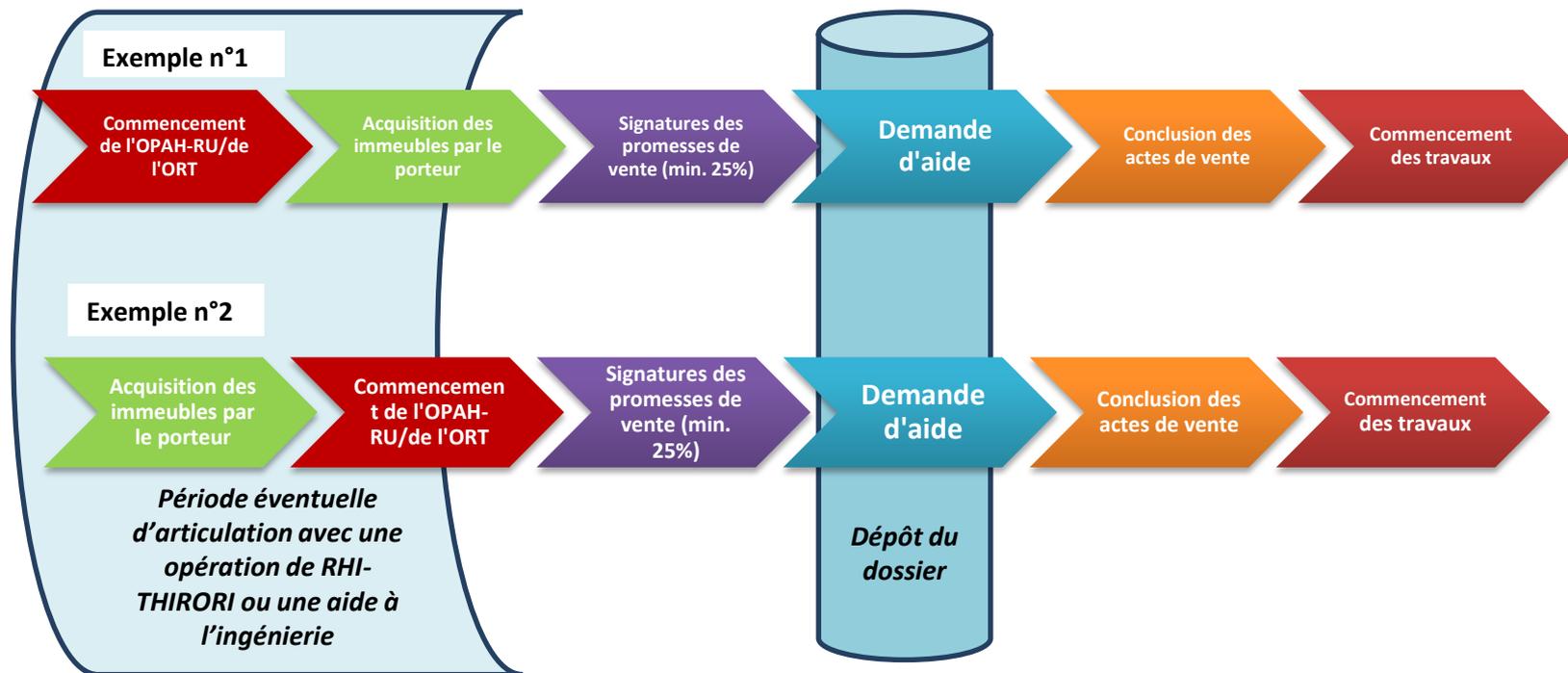


# INSTRUCTION DES AIDES

# Quand déposer la demande d'aide pour la VIR ?

- La demande d'aide aux travaux en VIR doit être déposée par le porteur de projet en tenant compte de plusieurs éléments :
  - postérieurement à l'acquisition des immeubles ;
  - préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) :
    - durant la durée de validité du programme opérationnel auquel le dispositif est adossé ;
    - postérieurement à la signature de promesses de vente visées à l'article R.262-14 du CCH représentant au minimum 25% des logements de l'immeuble (dès lors que le projet comptabilisera au moins quatre logements) ;
    - avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L.262-4 du CCH.

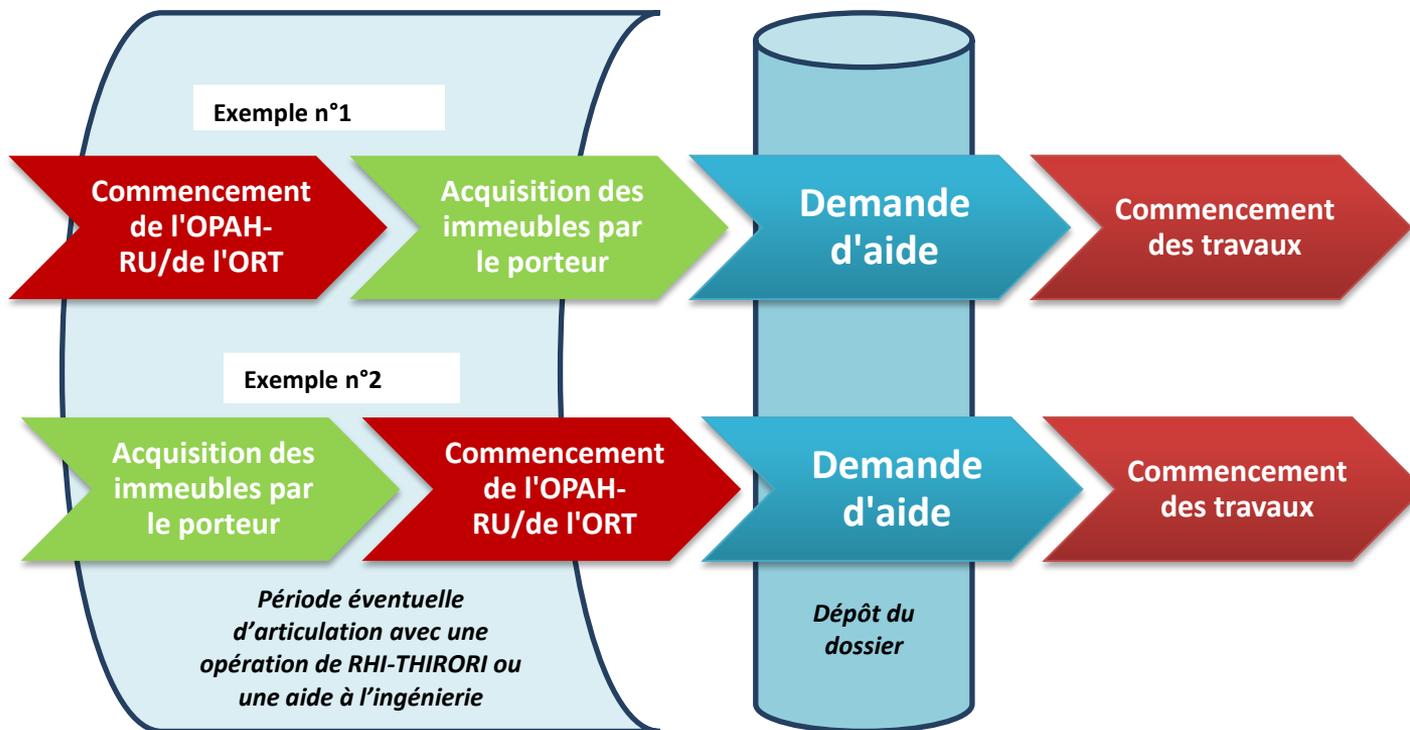
# La demande d'aide aux travaux en VIR



# Quand déposer la demande d'aide pour le DIIF ?

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

## La demande d'aide aux travaux en DIIF



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

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

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

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

Durée des  
engagements -  
demande éventuelle  
de dérogation

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

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

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

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

Durée des  
engagements -  
demande éventuelle  
de dérogation

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

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

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

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

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

Durée des  
engagements -  
demande éventuelle  
de dérogation

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

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

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

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

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

Durée des  
engagements -  
demande éventuelle  
de dérogation

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

> En DIIF, pour :

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

> En VIR, pour :

- adapter la ventilation prévisionnelle PO/PB.
- déroger au principe de vente (demande de mise en location).

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

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

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

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

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

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

Durée des  
engagements -  
demande éventuelle  
de dérogation

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

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

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



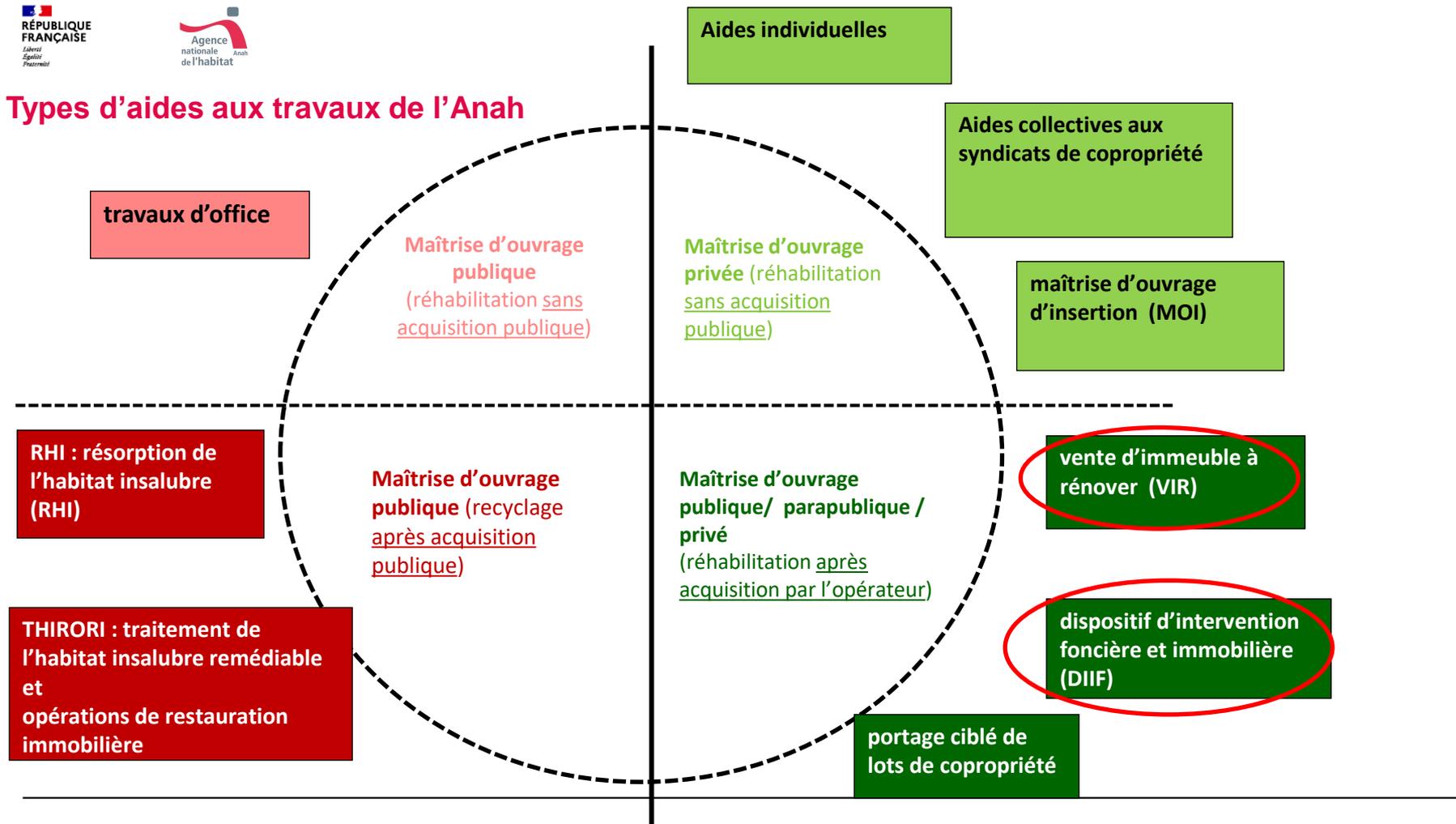
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

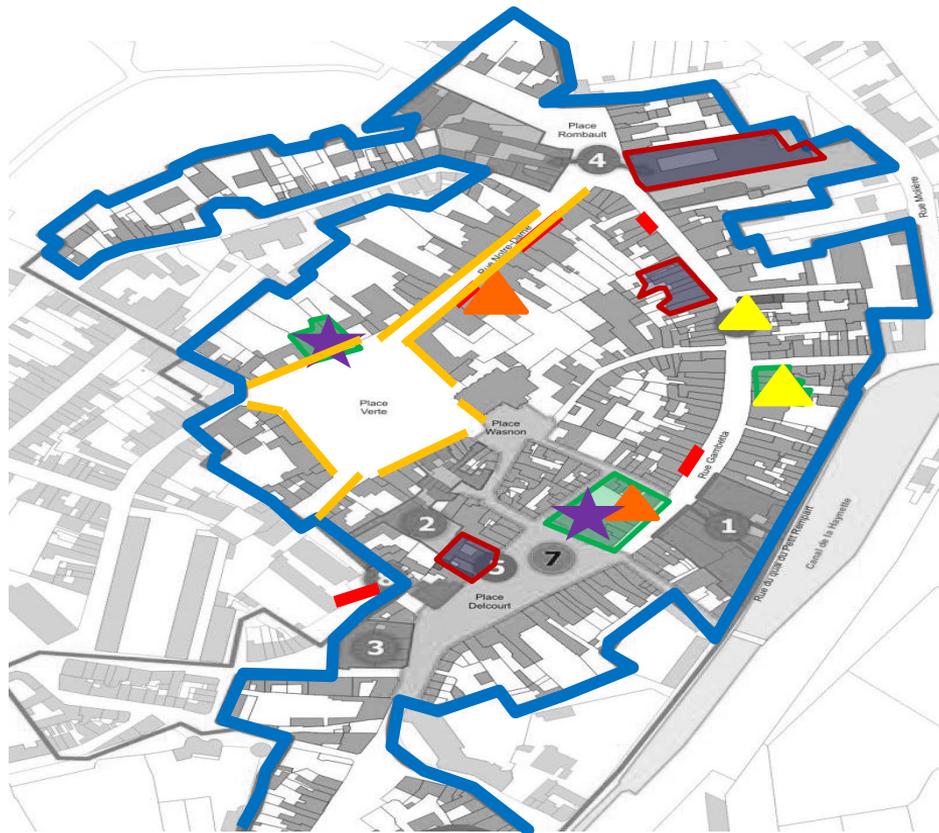


# DES OUTILS COMPLÉMENTAIRES AVEC LES AUTRES AIDES DE L'ANAH

## Types d'aides aux travaux de l'Anah



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



Secteur d'intervention de l'ORT



Immeuble sous arrêté de péril  
ou d'insalubrité



RHI-THIRORI



DUP d'ORI



VIR



DIIF



Préemption pieds d'immeubles



Rénovations des façades

### Autres actions :

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

# Articulation aides RHI THIRORI et VIR DIIF

## RHI-THIRORI

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

financement sur les dépenses foncières et immobilières

### DISPOSITIFS

#### RHI-THIRORI

- Etudes
- Accompagnement et relogement
- Déficit d'opération

### CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

#### RHI-THIRORI

- Insalubrité irrémédiable
- Insalubrité remédiable
- Péril
- Abandon

### OPÉRATEURS

#### RHI-THIRORI

- Collectivités locales

#### RHI-THIRORI + VIR-DIIF

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

## VIR DIIF

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

financement sur les dépenses travaux

#### VIR

Réhabilitation/ vente

→ dérogation locatif conventionné (25%)

#### DIIF

Réhabilitation/ portage/ vente

→ dérogation vente anticipée (50%)

#### VIR-DIIF

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

Main-levée

intérêt d'un même opérateur

→ problématique dommage-ouvrage

# Documents utiles sur la VIR et le DIIF

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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# RETOURS D'EXPÉRIENCE DE L'EPASE



## A. Réhabilitation complète et mise en location



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

## Nouveaux outils et produits logements : DC2i location



Logements équivalents neufs, en location

4 immeubles livrés et loués: 39 Ledin, 48 Marengo,  
21, Marengo et 40, Malon



## Nouveaux outils et produits logements : DC2i location

---

21, rue Marengo : avant travaux



## Nouveaux outils et produits logements : DC2i location

21, rue Marengo : après travaux



## Retour sur expérience DC2I Location : 40 Malon



Etat initial façade sur rue

	Entrée	Sortie
Nombre de logements	6	4
Surface de plancher	330m <sup>2</sup>	290m <sup>2</sup>



## DC2I Location : 40 Malon

### Planning

**Acquisition** : *mars 2009*

**Relogement** : *achevé en 2012*

**Travaux préparatoires** : *novembre 2014 à mars 2015*

**Travaux de réhabilitation** : *octobre 2015 à novembre 2016*

**Mise en location** : *décembre 2016 à mai 2017*

### Chiffres :

**Acquisition** : 220K€ (666€/m<sup>2</sup>)

**Ingénierie** (MOE, CT, SPS) : 52K € TTC

**Travaux préparatoires** : 35K€ HT

**Travaux de réhabilitation** : 540K€ TTC

**Montant des subventions ANAH DC2I** : 101 K€

## DC2I Location : 40 Malon

---

40 Rue Malon : avant travaux



## DC2I Location : 40 Malon

---



- Logements proposés à la location avec salle de bain et cuisine équipées

## DC2I Location : 40 Malon



- Une réhabilitation respectueuse du patrimoine passementier
- Des logements lumineux



## Points de vigilance:

- **Proposer un logement adapté à la demande : cuisine fermée, grande pièce de vie, cuisine aménagée**
- **Adapter les typologies des logements à une surface adéquate**
- **Obligation de location pendant 9 ans**
- **Devenir de l'immeuble après 9 ans ?**

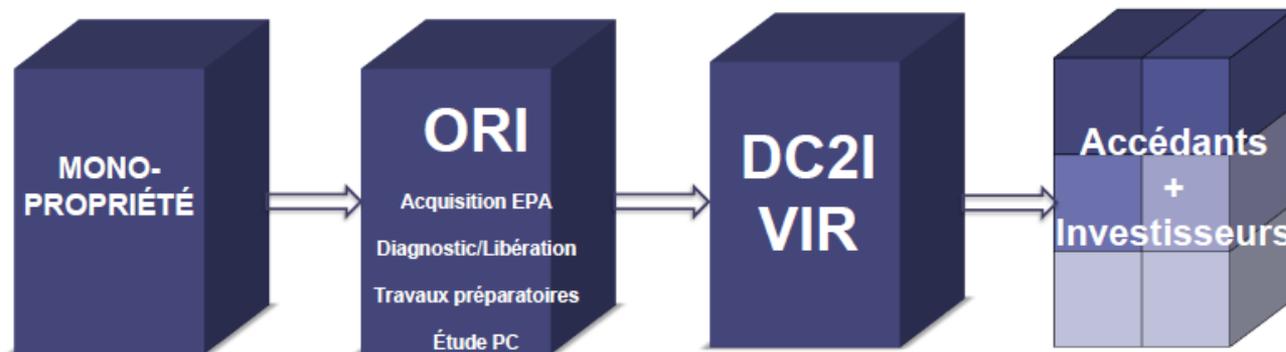


## C. Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

## Nouveaux outils et produits logements : DC2i VIR



Vente sur plans de logements équivalent neufs

7 immeubles prévus sur Jacquard: 32 logements

1,Ledin/28-30 Gd Gonnet et 9,Ledin, 24 Ledin, 26 paul bert,58 N

## Nouveaux outils et produits logements : DC2i VIR

VIR au 1 rue ledin/ 30, rue du Grand Gonnet:

Opération test à l'échelle nationale

Un montage sécurisant pour les acquéreurs:

- Prix garanti : le prix proposé est celui du  
⇒ prix de revient- subventions (convention partenariale  
⇒ EPASE/ANAH)

Ex 1 Ledin: pour les PO 1450€/m<sup>2</sup>

pour les PB 2100 €/m<sup>2</sup>

- Qualité garantie (maitrise d'ouvrage assurée par l'EPA

Jusqu'à la réception)

- Délai garanti



## Retour sur expérience DC2I VIR : 1 Ledin

### Planning

**DUP** : *janvier 2010*

**Ordonnance d'expropriation** : *janvier 2012*

**Acquisition** : *octobre 2013 (suite expropriation)*

**Relogement** : *effectué en anticipation (courant 2012)*

**Travaux préparatoires** : *décembre 2014 à février 2015 (3 mois)*

**Travaux de réhabilitation** : *de mai 2017 à mars 2019 (22 mois)*

**Signature des contrats de VIR** pour 10 lots investisseurs : *janvier 2018*

**Lancement de la commercialisation** 8 lots propriétaires occupants: *mars 2018*

**Signature des promesses PO**: *septembre 2018*



## DC2I VIR : 1 Ledin

### Chiffres

**Acquisition : 777K€ (555€/m<sup>2</sup>)**

**Ingénierie (MOE, CT, SPS) : 266K€ TTC**

**Travaux préparatoires : 130K€ HT**

**Travaux de réhabilitation : 1 820K€ TTC (1 300 € /m<sup>2</sup>)**

**Montant des subventions ANAH DC2I : 433 K€**

(N.B. : réglementation Anah actuelle limitée à  
225 000 € / immeuble)



**Surface : 1 400 m<sup>2</sup>**



## DC2I VIR : 1 Ledin

### Photos logt témoin



## Points de vigilance:

- **Au niveau de montage:**
- **Nécessité d'avoir une équipe d'ingénierie technique (travaux, subvention) juridique, foncier (vente en VIR, mise en copropriété de l'immeuble) et commerciale (dossier commercialisation, contacts PO)**
- **Nécessité de souscrire une GFA: très difficile à obtenir pour de petites opérations**
- **Nécessité d'avoir un Homme de l'art pour les attestations d'avancement des travaux**
- **Bien définir le cout du foncier et le cout des travaux car la partie travaux est défiscalisée en Malraux pour les investisseurs**

- **Au niveau commercialisation:**
  - **Nécessité de précommercialiser ou prendre le risque de partir en blanc: choix du maître d'ouvrage**
  - **Difficultés pour les accédants de se projeter pour acheter sur plan: nécessité de réaliser un logement témoin**
  - **Difficulté d'adapter des travaux en cours de chantier: pour maintenir le planning et éviter des modifications de travaux ayant des incidences sur le dossier ANAH**

- **Au niveau de la livraison:**
- **Étape juridique formelle pour la convocation à la livraison pour les PO/PB/Syndic**
- **Difficulté d'adapter des réserves livraison propriétaire à la réception de travaux qui s'est déroulée en amont (notamment pour les travaux soumis à la commande publique)**

## Le petit PLUS:

- ***Rassurer les copropriétaires car L'EPASE reste copropriétaire de lots commerciaux pour s'assurer de la dynamique enclenchée au sein du quartier et de la copro.***

**Mais la VIR reste le produit de sortie qui fonctionne le mieux car**

**1/ il est très sécurisant pour les propriétaires (achat d'un logement équivalent neuf à un prix très maîtrisé)**

**2/ Pour l'EPA, une véritable réussite car l'objectif premier de maintenir ou faire venir des PO dans les quartiers anciens est atteint.**

**Pour info: sur les autres opérations en VIR (18 logements en cours de travaux actuellement), 10 logements sont déjà vendus à des PO, nous restant principalement que les logements PB.**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# QUESTIONS / ECHANGES LIBRES