

Dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT)

Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) financé par l'ANAH

Objectif

Permettre la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés par des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage locatif des biens avant revente répondant à un objectif de mixité sociale.

Principe

Le porteur de projet acquiert un immeuble identifié par la collectivité porteuse du programme opérationnel de l'ORT, en vue de le réhabiliter et de le mettre en location pendant une durée minimale de 9 ans à loyer modéré (convention avec travaux) avant de le vendre après le portage locatif.

A la conclusion de l'ORT, les immeubles concernés par le dispositif DIIF doivent être préalablement identifiés en tant que 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 contrepartie d'une aide financière de l'ANAH, le porteur de projet, s'il est éligible, s'engage à :

- acquérir un ou plusieurs immeubles identifiés comme éligibles par la collectivité,
- réaliser des travaux de réhabilitation globale de l'immeuble,
- mettre le bien en location pendant une durée de 9 ans,
- revendre le bien dans un objectif de mixité sociale à l'issue du portage locatif.

De manière exceptionnelle, le porteur de projet pourra revendre des logements avant la mise en location dans certaines conditions.

Caractéristiques de l'opération éligible au financement de l'ANAH

L'opération doit porter sur (conditions cumulatives) :

- un immeuble entier affecté majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme,
- qui est vacant ou dégradé (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,
- l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum.

Caractéristiques du porteur de projet

Tout porteur de projet, conformément à l'article R. 321-12 10°bis du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Liste non exhaustive :

- les bailleurs sociaux (organismes d'habitation à loyer modéré OHLM : OPH, SA-HLM, SCP-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 publiques locales d'aménagement (SPL-A) ;
- les établissements publics d'aménagement (EPA) ;
- les établissements publics d'État (EPE) Grand Paris Aménagement et Paris-Sarclay ;

Aide aux travaux de l'ANAH

Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à :

25 % pour un plafond subventionnable de 1 000 € HT/m² plafonné à 900 000 € HT 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. 312-17 du CCH.

Intérêt du DIIF

Un seul maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif, ce qui facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage.

