

# En Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) ou OPAH-Renouvellement Urbain La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) financé par l'ANAH



## Objectif

Permettre la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés par des opérations d'acquisition d'immeubles à rénover. **Les travaux de réhabilitation sont réalisés par le propriétaire vendeur (porteur de projet) et financés en percevant les sommes des acquéreurs des logements.**

Exceptionnellement, le porteur de l'opération peut mettre en location des logements qu'il ne réussirait pas à vendre, dès lors que le projet comptabilise au moins quatre logements.

## Principe

Le régime VIR s'applique aux immeubles bâtis existants, identifiés par la collectivité porteuse du programme opérationnel de l'ORT ou de l'OPAH-Renouvellement Urbain.

Ces propriétaires qui ont acquis le bien identifié en vue de la revente des logements en cohérence avec le PLH, le projet urbain, le public visé et dans le respect de la mixité sociale, s'engagent à réaliser des travaux de rénovation dans les délais fixés au contrat.

**Attention : Sont exclus du champ d'application de ce régime, les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction.**

A la conclusion de l'ORT ou de l'OPAH-RU, les immeubles concernés par le régime VIR 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 du régime VIR est formalisée dans l'ORT ou l'OPAH-RU.

Dans le cadre de la VIR, le coût des travaux que le porteur de l'opération s'engage à réaliser, est compris dans le prix de vente du bien.

Les droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes sont transférés et payés à la date de la signature de l'acte authentique, puis les ouvrages à venir le sont, au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

## 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 14 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 fonciers d'État (EPFE), les EPF locaux (EPFL) et les EPFA ;
- les établissements publics d'aménagement (EPA) ;
- les concessionnaires d'aménagement ;
- 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/m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € HT 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. 312-17 du CCH.

## **Intérêt du régime VIR**

Protection de l'acquéreur final sur l'exécution des travaux et le délai de réalisation.

Un seul maître d'ouvrage – le propriétaire vendeur – qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.