

Revitalisation des centres-villes :
**comment remettre un immeuble vacant
et/ou dégradé sur le marché ?**

FOCUS SUR DEUX NOUVEAUX DISPOSITIFS :

**LA VENTE D'IMMEUBLES À
RÉNOVER (VIR) ET LE DISPOSITIF
D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE
ET FONCIÈRE (DIIF)**

DANS LES QUARTIERS ANCIENS EN SECTEURS DÉTENDUS, LA RÉHABILITATION MASSIVE D'IMMEUBLES PAR LES AMÉNAGEURS OU OPÉRATEURS PERMET DE REDONNER CONFIANCE AUX INVESTISSEURS PRIVÉS ET DE RÉAMORCER UNE DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE.

Ce document vous apporte des éléments d'information sur **deux nouveaux dispositifs de l'Anah** adoptés en délibération du Conseil d'administration du 17 juin 2020 :

- le **Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)**;
- la **Vente d'immeubles à rénover (VIR)**.

QUE SONT CES DEUX OUTILS ?

Le DIIF et la VIR sont des outils au service de la requalification des centres-villes permettant de **contribuer** à la valorisation **de biens vacants et/ou plus ou moins dégradés** et à la dynamisation du marché immobilier local.

Ces dispositifs participent à la fois :

- d'une **approche incitative du traitement du parc privé** : pour des propriétaires, ils facilitent la vente à des maîtres d'ouvrage professionnels en valorisant leur bien et prévenant ainsi les risques d'acquisition par des propriétaires indécidés ;
- d'une **approche plus volontariste**, par le rachat de biens sous arrêté d'insalubrité/de péril ou déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière, ou ayant déjà fait l'objet de financements de RHI/Thirori (Traitement de l'habitat insalubre, rémissible ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière).

QUEL EST L'INTÉRÊT POUR LES COLLECTIVITÉS ?

- Rendre le centre-ville plus attractif par une offre de logements de qualité à prix abordable.
- Favoriser l'accès social dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants.
- Sécuriser l'intervention des opérateurs institutionnels et des investisseurs privés et **professionnaliser les projets.**

COMMENT ÇA MARCHE ?

Périmètres :

- **DIIF** : secteur d'intervention de l'ORT (opération de revitalisation de territoire).
- **VIR** : secteur d'intervention de l'ORT et/ou de l'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain).

Montant de la subvention :

taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1000€ HT/m² plafonné à 900 000€ HT par immeuble, **soit une subvention maximale de 225 000€ par immeuble.**

Caractéristiques de l'opération :

- immeubles entiers ;
- réhabilitation globale d'immeubles vacants ou dégradés avec gain énergétique (saut d'au moins deux étiquettes énergétiques et l'atteinte, après travaux, de l'étiquette énergétique D du DPE, au minimum).

Bénéficiaires :

tout porteur de projets, par exemple (liste non exhaustive) : bailleurs sociaux, SEM, SPL/A, EPA, concessionnaires d'aménagement, EPFA, EPF/L, promoteurs privés, leurs filiales, etc.

EN RÉSUMÉ, QUEL DISPOSITIF POUR QUEL BESOIN ?

Pour relancer
une dynamique immobilière,

**L'OPÉRATEUR
ACQUIERT UN BIEN
VACANT OU DÉGRADÉ**

Son objectif :

**LA MISE EN
LOCATION**
sur 6 ans minimum
(conventionnement Anah)
puis vente dans un objectif
de mixité sociale

Son objectif :

LA VENTE
sous condition de ressources
pour les propriétaires
occupants et les locataires

Taux de subvention commun

25%

maximum du coût des travaux
avec un montant maximal
de subventions de 225 000€/
immeuble

L'outil dédié :

DIIF * **Dispositif
d'intervention
immobilière et foncière**

Objectif : développer une offre locative
à loyer maîtrisé en portage locatif
durant 6 ans, puis vente des logements
réhabilités.

Principe : l'opérateur bénéficie des
subventions travaux en qualité de
propriétaire bailleur.

* Mobilisable en ORT seulement.

L'outil dédié :

VIR ** **Vente
d'immeubles
à rénover**

Objectif : faciliter des projets de
réhabilitation complexes, puis vente des
logements rénovés.

Principe : l'opérateur bénéficie des
subventions travaux avant de connaître
l'acquéreur final.

** Mobilisable en ORT et/ou en OPAH-RU.

➔ POUR ALLER PLUS LOIN, CONSULTEZ :

- la **présentation détaillée PowerPoint** de chaque dispositif ;
- les **délibérations du Conseil d'administration** du 17 juin 2020* :
 - 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'immeubles à rénover - VIR - (article R. 321-12, 1, 14° du CCH).
- l'**instruction du 22 janvier 2021** relative à l'instauration des régimes d'aide afférents aux DIIF et VIR en application des délibérations 2020-23 et 24 du Conseil d'administration du 17 juin 2020 ;
- la **Foire aux questions**.

* Modifiées par la délibération 2022-12 portant sur l'adaptation du règlement général de l'Agence (RGA) pour les durées de conventionnement PB, PO et la durée de portage locatif en DIIF.