

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 MARS 2022

Adaptation du règlement général de l'Agence (RGA) – Délibérations d'application

Point : 3.6

Délibérations : 2022-13 à 2022-20

Objet : En vertu du règlement général de l'agence (RGA), les dispositions fixées par celui-ci doivent être précisées par des délibérations du Conseil d'administration.

Enjeux : Compte tenu des modifications apportées au RGA par la délibération n°2022-12 qui précède, il apparaît nécessaire de mettre en cohérence certaines de ces délibérations d'application.

Adaptation de règlement général de l'Agence (RGA)

– Délibérations d'application

Exposé des motifs

En vertu du règlement général de l'Agence (RGA) dans sa version modifiée par la précédente délibération n° 2022-12, certaines dispositions fixées par celui-ci doivent être actualisées et précisées par délibération du Conseil d'administration.

En particulier il apparaît nécessaire de reprendre :

- 1- En application des articles 4 et 35 du RGA, les délibérations relatives à la détermination des conditions de recevabilité de certains dossiers (2010-09) et à la dérogation au seuil minimal de recevabilité pour les ménages de ressources très modestes (2013-13) ;
- 2- En application des articles 18 bis, 30 bis, 43 et 72 du RGA, les délibérations relatives aux avances (2017-27, 2018-33 et 2021-49) ;
- 3- En application des articles 19, 31 et 44 du RGA, la délibération relative aux acomptes (2009-12) ;
- 4- En application du chapitre V du RGA, la délibération relative au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)(2010-39) ;
- 5- En application des articles 15-C, 15-K (nouveau) et 15-L (nouveau), les délibérations relatives :
 - o aux interventions de l'Agence en faveur des locaux meublés à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (délibération n° 2006-11) ;
 - o aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) (délibération n° 2020-23) ;
 - o aux dispositifs de vente d'immeubles à rénover (VIR) (délibération n° 2020-24), afin d'harmoniser les durées d'engagements applicables aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.
- 6- En application du A du chapitre I, la délibération n° 2007-37 du 6 décembre 2007 sur l'adaptation locale des loyers du conventionnement, modifiée par la délibération n° 2011-23 du 13 septembre 2011 en vue de son abrogation.

Ces délibérations font l'objet d'ajustements techniques.

1. En ce qui concerne les conditions de recevabilité de certains dossiers et les dérogations éventuelles au seuil de recevabilité minimal, il est proposé de :

- rassembler en une délibération unique les deux délibérations existantes prises pour l'application des articles 4 et 35 du RGA (la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010 relative à la détermination des conditions de recevabilité de certains dossiers, modifiée par la délibération n° 2013-13 du 13 mars 2013 portant dérogation au seuil minimal de recevabilité pour les ménages de ressources très modestes) ;
- compléter le dispositif existant des deux évolutions introduites par le nouveau RGA en inscrivant dans la délibération :

- la dérogation nouvelle au seuil minimal de recevabilité d'un dossier en faveur des petits travaux de sécurité réalisés par des syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;
- la définition, conformément aux nouvelles dispositions des articles 4 et 35 du RGA, des travaux et des opérations, qui, en raison de leur montant ou de leur complexité, conditionnent l'attribution d'une subvention de l'agence au recours à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.
- actualiser, sans en modifier leur portée, certaines dispositions relatives à la maîtrise d'œuvre obligatoire conformément à l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

2. En ce qui concerne les avances, conformément aux évolutions introduites par le CCH et le RGA, il s'agit de :

- prévoir la possibilité pour l'Agence de verser des avances au profit de nouveaux types de bénéficiaires :
 - les syndicats de copropriétaires en difficulté bénéficiant d'une subvention pour une prestation d'ingénierie dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention ;
 - les copropriétés en constat de carence dans la limite de 40% du montant prévisionnel de la subvention ;
- abroger la délibération n° 2021-49 du 8 décembre 2021 prorogeant le dispositif d'avance jusqu'au 31 décembre 2022, le dispositif d'avances étant pérennisé.

3. En ce qui concerne les acomptes, il s'agit d'autoriser la production d'un état d'avancement délivré par le maître d'œuvre pour justifier de la réalisation des travaux.

4. En ce qui concerne le financement des opérations de RHI-THIRORI, la présente délibération vise à lever des risques de confusion du fait de la pluralité des subventions et de la particularité de la subvention pour le déficit d'opération. Ces propositions rédactionnelles portent sur :

- en périmètre RHI, la précision du taux maximum de 70% de financement applicable aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement ;
- en périmètre THIRORI, la suppression des références au déficit de l'opération pour le calcul des dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement.

5. En ce qui concerne les durées d'engagements, il s'agit d'harmoniser les durées d'engagement applicables aux propriétaires occupants (réduction de la durée d'occupation du logement de six à trois ans) et aux propriétaires bailleurs bénéficiant d'une subvention pour travaux (réduction de la durée d'engagement de neuf à six ans) pour les interventions en faveur des hôtels meublés et pour la DIIF et la VIR.

6. En ce qui concerne la suppression du pouvoir de modulation des plafonds de loyers par les territoires, il s'agit d'abroger la délibération n° 2007-37 du 6 décembre 2007 sur l'adaptation locale des loyers du conventionnement, modifiée par la délibération n° 2011-23 du 13 septembre 2011, devenue obsolète.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter les délibérations suivantes :

Délibération n°2022-13 : Détermination des conditions de recevabilité de certains dossiers et dérogation au seuil minimal de recevabilité pour les ménages de ressources très modestes.

Le conseil d'administration adopte les conditions de recevabilité suivantes, relatives notamment aux montants et seuils applicables pour les dossiers de demandes de subventions, ainsi que leurs conditions d'application :

1. Seuil minimal de recevabilité d'un dossier (article 4 du RGA)

Quelle que soit la nature des travaux prévus, toute demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à un minimum de 1 500 € HT. Ce seuil s'apprécie pour chaque demande de subvention.

Il ne peut être dérogé à cette règle que pour les demandes complémentaires mentionnées à l'article 3 du RGA, ainsi que pour les demandes de subvention qui concernent les opérations :

- réalisées par des personnes visées aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « standard » mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes » au sens de la délibération n° 2021-42),
- relatives à des travaux d'accessibilité ou d'adaptation destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées,
- relatives à des travaux d'isolation ou d'élimination des peintures et revêtements contenant du plomb (lutte contre le saturnisme),
- relatives à des petits travaux de sécurité réalisés par des syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH. Il peut s'agir de travaux de sécurité relatifs aux personnes (notamment réfection des portes d'entrée des halls, interphonie, vidéosurveillance) ou de travaux relatifs à la sécurité du bâti (notamment blocs autonomes, trappe de désenfumage, extincteurs).

2. Seuil et nature de travaux ou opérations nécessitant le recours obligatoire à une assistance à maîtrise d'ouvrage ou à une maîtrise d'œuvre complète (articles 4 et 35 du RGA) :

2.1 Seuil et nature de travaux nécessitant le recours obligatoire à une maîtrise d'œuvre

La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel :

- lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT,
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1 du CCH ou des immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété en difficulté » prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement,
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les logements ou immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application du 1° ou du 4° de l'article L. 511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ou se trouvant dans une situation d'insalubrité avérée (constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide

de la grille figurant à l'annexe n° 5 de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008).

La notion de maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle s'entend forcément d'un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture), n'ayant aucun lien avec la réalisation effective des travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

2.2. Seuil et nature de travaux nécessitant le recours obligatoire à une assistance à maîtrise d'ouvrage

La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par un professionnel dans les cas suivants :

- travaux de rénovation énergétique réalisés par les propriétaires occupants définis par la délibération n°2021-42 du 8 décembre 2021,
- travaux de rénovation énergétique réalisés par un syndicat de copropriétaires dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés définie par la délibération du conseil d'administration n°2021-46 du 8 décembre 2021,
- travaux lourds donnant lieu à l'application d'un plafond de travaux majoré pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs suivant les modalités définies par les délibérations n°2021-42 et n°2021-43.

2.3. Seuil et nature de prestations d'ingénierie nécessitant le recours obligatoire à une assistance à maîtrise d'ouvrage

La demande de subvention ne peut être instruite que si les prestations d'ingénierie envisagées font l'objet d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par un professionnel dans les cas suivants :

- pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux par un opérateur spécialisé pour les copropriétés en difficulté définies par la délibération n°2021-47 du 8 décembre 2021,
- pour les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale...) des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...) dans le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R.321-5 du CCH.

3. Seuil de déclenchement de la procédure relative aux opérations importantes de réhabilitation (article 7-B du RGA) :

Le Conseil administration fixe le seuil de déclenchement de la procédure d'OIR prévue à l'article 7-B du règlement général de l'Agence à 750 000 € de travaux subventionnables HT.

4. Seuil d'exigibilité d'un plan de financement prévisionnel (annexe 1 du RGA, 1, I) :

Le dossier visé à l'annexe 1 du RGA et qui doit être fourni à l'appui de toute demande de subvention devra comporter un plan de financement prévisionnel de l'opération si le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT.

5. Seuil de travaux permettant la justification de la propriété par la production du dernier avertissement de la taxe foncière (annexe 1 du RGA, 1, I, a) :

Le seuil de travaux prévu à l'annexe 1 du RGA en deçà duquel un propriétaire, personne physique, peut justifier de la propriété de l'immeuble en produisant la copie du dernier avertissement de taxe foncière concernant l'immeuble à réhabiliter est fixé à 50 000 € HT de travaux subventionnables.

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace les délibérations n° 2010-09 du 5 mai 2010 et n°2013-13 du 13 mars 2013.

Cette délibération est applicable aux demandes de subvention déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-14 : Règles relatives aux avances.

I.- En application des articles 18 bis, 30 bis et 43 du règlement général de l'Agence (RGA), les conditions de mise en œuvre du dispositif des avances sont fixées comme suit :

- Le montant maximal de l'avance qui peut être versé est fixé à 300 000 €.
- Le dispositif de l'avance est applicable aux bénéficiaires suivants :
 1. les propriétaires occupants et assimilés au sens du 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et les syndicats de copropriétaires définis au 7° du même article, dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention ;

Concernant les propriétaires occupants visés au 1 ci-dessus, le dispositif d'avance est applicable lorsqu'il s'agit de ménages aux ressources « très modestes » au sens du a) du 5° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et assimilés et qu'ils bénéficient :

- d'une aide de l'Anah au titre des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement en application du b) du 1° de la délibération précitée ;

- ou d'une aide de l'Anah au titre des travaux pour l'autonomie de la personne en application du b) du 2° de la délibération précitée.

Ce dispositif n'est pas cumulable avec celui de l'avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens prévue à l'article D. 319-16 du CCH (Eco-Prêt Habiter Mieux).

2. les syndicats copropriétaires bénéficiant d'une aide prévue au titre du 9° de l'article R. 321-12 du CCH, dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention, et se trouvant dans le cadre :
 - d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH ;
 - ou, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 du CCH ;
3. les bénéficiaires des aides de l'Agence visés au III de l'article R. 321-12 du CCH, dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

II. En application de l'article 72 du RGA, le montant maximal de l'avance qui peut être versée aux bénéficiaires mentionnés au 13° du I de l'article R. 321-12 du CCH lorsqu'un état de carence a été déclaré en application de l'article L. 615-6 du CCH est fixé à 6 000 000 €.

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2017-27, modifiée par la délibération n° 2021-49 de prorogation du dispositif des avances.

Cette délibération est applicable aux demandes d'avances déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-15 : Règles relatives aux acomptes.

La présente délibération précise les conditions dans lesquelles des acomptes peuvent être versés.

Des acomptes peuvent être mis au paiement par le délégué de l'Agence dans le département ou, le cas échéant, par le président de la collectivité délégataire, pour la part relevant des crédits délégués par l'Anah et lorsque la convention conclue en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit qu'il est également en charge du paiement des aides de l'Anah, au fur et à mesure de l'avancement du projet, sans que ces acomptes ne puissent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

Le montant de l'acompte ou des acomptes successifs est calculé au prorata de l'avancement du projet dans les limites et conditions fixées par les articles 19, 31 et 44 du règlement général de l'Agence (RGA) et par la présente délibération.

Un premier acompte, s'il est possible, peut être versé dès lors qu'au moins 25 % des travaux subventionnables ont été exécutés. Celui-ci ne pourra être inférieur à 25 % du montant prévisionnel de la subvention octroyée. Le total des sommes versées sous forme d'acompte ne peut excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

L'avancement du projet et la réalisation des travaux sont justifiés par la présentation de factures **ou, le cas échéant, par un état d'avancement délivré par le maître d'œuvre.**

Le nombre d'acomptes possibles varie en fonction du montant prévisionnel de la subvention sans pouvoir excéder le nombre de trois dans les conditions suivantes :

1. Pour les subventions relatives aux travaux réalisés par les bénéficiaires visés aux I et II de l'article R. 321-12 du CCH et au chapitre II du RGA :

Le nombre d'acomptes possible est fixé comme suit :

- Pour les subventions inférieures à 1 500 € inclus : aucun acompte ne pourra être décompté ;
- Pour les subventions comprises entre 1 501 € et 15 000 € inclus : un acompte unique ;
- Pour les subventions comprises entre 15 001 € et 30 000 € inclus : deux acomptes au maximum ;
- Pour les subventions supérieures à 30 000 € : trois acomptes au maximum.

Le total des sommes versées sous forme d'acompte ne peut excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

2. Pour les subventions relatives aux prestations d'ingénierie visées à l'article R. 321-16 du CCH et au chapitre III du RGA :

Un acompte unique peut être versé, sur présentation des factures correspondantes, dès lors qu'au moins 25 % des prestations subventionnables ont été exécutées : cet acompte ne peut excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

3. Pour les subventions relatives à l'amélioration ou l'humanisation des structures d'hébergement visées au III de l'article R. 321-12 du CCH et au chapitre IV du RGA :

Deux acomptes, au plus, peuvent être versés. Le premier acompte ne pourra être demandé, que si au moins 50 % des travaux sont effectués et ne pourra être inférieur à 50 % de la subvention octroyée. Ces deux acomptes ne pourront excéder 70 % du montant de la subvention octroyée.

Les acomptes mis en paiement après vérification de la régularité des factures (ou de l'état d'avancement délivré par le maître d'œuvre) et de leur conformité avec le projet tel qu'il a été validé par la décision attributive de la subvention tiennent compte, le cas échéant, de l'avance sur subvention et des précédents acomptes versés.

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2009-12 du 12 mai 2009.

Cette délibération est applicable aux demandes d'acomptes présentées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-16 : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Les conditions de financement des opérations RHI et THIRORI sont définies comme suit :

L'ensemble des dépenses éligibles listées ci-dessous concerne des missions assurées par un prestataire, ou des missions réalisées en régie par une personne spécifiquement recrutée à cette fin, contractuellement.

Les dépenses prises en compte pour le calcul des subventions ne sont pas révisables, sauf en cas d'évaluation ultérieure d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation, supérieure à celle du service des domaines.

Lorsqu'un ou plusieurs postes de dépenses apparaissent anormalement élevés au regard des montants habituellement constatés, ou manifestement incompatibles avec l'économie générale de l'opération subventionnée, l'autorité décisionnaire peut, pour le calcul de la subvention, exclure ou écrêter une partie des dépenses éligibles.

I. – Dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit

1.1.1. Le financement des études de calibrage

Dépenses éligibles (TTC)

A1 – Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Etude technique	Diagnosics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 511-8 du CCH Diagnosics de stabilité pour les immeubles à conserver Sondages Evaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité rémédiable, de périls sans IDH ¹ et de mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement
Diagnostic urbain	Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières
Définition et programme du projet	Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet
A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier	
Etude parcellaire	Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes
Etude des propriétés et analyse des sources de blocage	Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaire à la mise en œuvre de l'opération Eléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux Etat de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres abandonnés ou vacants / Frais d'hypothèques
A3 – Enquête sociale	
Etude des situations familiales	Etat civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de santé, titre

¹ IDH = Interdiction définitive d'habiter

	d'occupation
Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le relogement
Etude des modes de vie et pratiques	Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier)
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social	Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire Diagnostic de l'accompagnement social existant Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants
A4 – Etude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation...)
Sécurisation juridique de l'opération	Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (désignation d'administrateur, modes de notification notamment en cas de commerce...), et le lancement des procédures
Calibrage juridique	Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération

Parmi ces dépenses, certaines correspondent à des compléments aux éventuelles missions réalisées antérieurement, lors d'une étude de faisabilité ou d'une étude pré-opérationnelle financée par l'Anah.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux études de calibrage prise en compte dans le calcul du bilan est de 200 000€ HT.

1.1.2. Le financement des mesures d'accompagnement social et de relogement

Dépenses éligibles (TTC)

B1 – Plan de relogement	
Ingénierie sociale	Mise en œuvre du plan relogement
Frais de déménagement et de réinstallation	Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCAPASS ou Visale , paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum ...
Hébergement provisoire	Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
B2 – Accompagnement social	
Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social	Accompagnement social et suivi individualisé pendant une durée maximum de 2 ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement des ménages prise en compte dans le calcul du bilan est de 10 000€ TTC par ménage relogé.

1.1.3 Le financement des dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation

a. Dépenses éligibles pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

C1 – Appropriation des sols	
Acquisitions	<p>Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le bilan RHI ou THIRORI sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valeurs calculées conformément aux dispositions des articles L. 311-1 à L. 322-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi qu'à celles des articles L. 511-6 à L. 511-8 du même code pour les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable, ou sous péril avec IDH et/ou démolition ; - Valeurs vénales estimées par les services des domaines pour les immeubles salubres, les immeubles acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...) ; - Valeurs évaluées par les services des domaines minorées du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre remédiable, péril sans IDH...). <p>Par exception, les immeubles sous IDH pour lesquels une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération de RHI (date de délibération) et la notification de l'arrêté peuvent être valorisés à leur valeur vénale. Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de remploi estimées par les services des domaines.</p>
Frais d'acquisition	Prise en compte forfaitaire à 5% des coûts d'acquisitions
Evictions commerciales	Valeurs des évictions commerciales (estimation domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires au traitement du périmètre RHI ou THIRORI
C2 – Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers
Référé préventif	Frais de référé préventif (désignation et vacation de l'expert...)
Démolitions	Frais de démolitions et des études préparatoires
Démolitions partielles en cas de conservation	Déconstruction partielle (écrêtements, murs et planchers)
C3 – Travaux sur emprises foncières	
Préparation des emprises	Etudes techniques et sondages préalables aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave...)
VRD tertiaires	Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant
Mise en état des sols	Nivellement du terrain et aménagements sommaires (gazon) /

	protection provisoire des sols en tant que besoin
C4 – Travaux sur immeubles	
Travaux sur mitoyens	Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits, toitures, percement d'ouvertures...)
Confortements	Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction
Travaux de remise en état minima en cas de conservations nécessaires	Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres, couverture avec isolation thermique) Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne) Création de plateaux et accès aux plateaux Curetage
C5 – Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Honoraires	Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles
C6 – Frais de maîtrise d'ouvrage	
Frais de gestion immobilière	Frais de gestion provisoire des biens acquis (travaux de maintenance en copropriété, syndic...)
Assurance	Responsabilité civile de propriétaire / de maître d'ouvrage
Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel	Coût de recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes)
Assistance juridique	Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées (procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition / expropriation), problématiques spécifiques (locaux commerciaux, copropriétés), accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...).

b. Recettes à intégrer pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

D1 – Cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités)	Valeur estimée par les services des domaines Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles D. 331-1 et suivants du CCH
D2 – Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les domaines Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle
D3 – Valorisation des commerces	Valorisation des commerces, au regard de leur valeur du marché
D4 – Autres	Indemnités dues par le PB en cas de défaillance dans ses obligations de relogement lorsque le relogement est assuré par le

	bénéficiaire de la subvention Recettes d'exploitation (perception de loyers...) Subventions éventuellement perçues (FARU...)
--	--

II. – Modalités de calcul de la subvention et du solde

L'assiette de la subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC : les dépenses diminuées des recettes, listées dans les tableaux ci-dessus.

Les taux de financement du déficit de l'opération, qui peuvent être modulés en fonction de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI et de la vocation sociale de l'opération, ne peuvent dépasser les taux maximum fixés comme suit :

- En périmètre RHI :

Les dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) sont financées au taux maximum de 70%.

Le déficit de l'opération est financé au taux maximum de 70%.

En cas de bidonvilles, le taux de financement peut être porté jusqu'à 100% du déficit.

- En périmètre THIRORI :

Les dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) sont financées au taux maximum de 70%.

Le déficit généré par les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation au regard des recettes (différence entre les postes C et D) est financé au taux maximum de 40%.

En tout état de cause, hors cas des bidonvilles, le taux de financement de l'opération (toutes dépenses et recettes confondues sur les postes A, B, C et D) ne peut dépasser 70 %.

Le solde de la subvention est établi conformément à l'article 61 du RGA.

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2010-39 du 2 juin 2010.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement des opérations de RHI et THIRORI déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-17 : Modalités d'intervention de l'agence en faveur des locaux meublés à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (art R. 321-12/II).

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés, offerts pour des durées d'occupation variables à une clientèle qui utilise ces locaux à titre de résidence principale, tels que mentionnés à l'article 15.C.I.1 du RGA, peut, à titre exceptionnel, bénéficier d'une subvention de l'Agence pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 35 % du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 13 000 € par chambre. Ce plafond peut être majoré de 5 000 € par chambre en cas de mise aux normes complète de décence au sens du décret n° 2002-12 du 30 janvier 2002.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, une convention conclue entre l'ANAH, l'exploitant et le cas échéant le propriétaire des murs doit fixer les engagements du ou des bénéficiaires. Cette convention doit prévoir, au minimum, les clauses suivantes :

- le plan de financement ;
- l'engagement de maintenir l'activité commerciale pendant une durée de **six** ans minimum ;
- les prestations minimales fournies pour justifier du caractère hôtelier et commercial de l'établissement ;
- les tarifs maximums autorisés pour l'occupation des chambres, révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers ne pouvant pas excéder, pour au moins 50 % des chambres, l'équivalent, actualisé à partir de la date de référence du dernier trimestre 2006, de 500 € par chambre et par mois en zone A et 400 € sur le reste du territoire.
- éventuellement, les conditions d'attribution des logements notamment dans le cas où les locaux seraient loués à des services ou opérateurs sociaux ;
- les clauses de reversement des subventions de l'ANAH, notamment en cas de non-respect des prescriptions réglementaires et des conditions de la convention.

Cette convention est signée par le Délégué local de l'ANAH ou, le cas échéant, le président de la collectivité délégataire, et entre en vigueur à la date d'achèvement des travaux.

Avant paiement du solde de la subvention, outre les pièces prévues en annexe du RGA, un Constat des Risques d'Exposition au Plomb prouvant l'absence de risque saturnin dans les parties privatives et communes pourra être demandé.

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2006-11 du 6 juillet 2006.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement en faveur des locaux meublés à usage d'habitation inclus dans un bail commercial déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-18 : Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF- article R. 321-12, I, 10°bis du CCH).

Les projets menés par les organismes visés au 10° bis du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) peuvent être subventionnés par l'Anah dans les conditions fixées par la présente délibération.

Ces opérations devront s'inscrire dans les priorités de l'Agence, tant par la résorption de l'habitat vacant ou dégradé que par la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et développant à terme une accession sociale à la propriété. La qualité de ces opérations, notamment au regard des objectifs de développement durable et d'adaptation des logements, sera également examinée.

Les conditions d'éligibilité, de financement, de constitution et de traitement du dossier, d'attribution de la subvention, de paiement, de retrait éventuel ainsi que les engagements fixés par le CCH, le règlement général de l'Agence (RGA) et les délibérations du conseil d'administration sont applicables aux porteurs de projet en DIIF, sous réserve des dispositions ou précisions inscrites dans la présente délibération.

Il est tenu compte, pour le financement, des priorités d'intervention de l'Anah telles qu'elles résultent des orientations générales fixées par le conseil d'administration ou des programmes d'actions locaux.

I/ Conditions d'éligibilité

1.1 Bénéficiaires

Dans le cadre du DIIF, l'Anah peut accorder des aides aux bénéficiaires listés au R.321-12, I, 10° bis du CCH, **c'est-à-dire aux propriétaires porteurs d'un projet pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière prévu à l'article L. 303-2 du CCH.**

1.2 Modalités d'éligibilité

1.2.1 Dispositif opérationnel

Le DIIF s'inscrit obligatoirement dans les secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article L.303-2 du CCH. Le besoin doit avoir été préalablement étudié dans le cadre d'une étude approfondie, et identifié comme étant un levier d'intervention pertinent.

1.2.2 Conditions liées aux immeubles

Le financement de l'Anah concerne des opérations portant sur des immeubles entiers d'habitat, vacants ou dégradés faisant l'objet d'une réhabilitation globale et identifiés dans la convention d'ORT (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation - par référence à la grille de dégradation-) avec 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.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale pourront bénéficier de l'aide.

II/ Conditions de financement

2.1 Dépenses subventionnables

Le DIIF peut faire l'objet de subventions de l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah au titre de la présente délibération sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010, complétée par l'annexe commune à la présente délibération et à la délibération n° 2022-19 relative au régime d'aide applicable au dispositif de VIR. Les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R.321-15 du CCH et la délibération susvisée.

Le calcul de la subvention s'appuie sur les devis fournis par le porteur d'opération à l'appui de sa demande de financement.

A noter :

- *Les dépenses éventuelles d'acquisition de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de la dépense subventionnable.*
- *Les frais 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 l'assiette de la dépense subventionnable.*
- *Les prestations d'ingénierie classiques de l'Anah pourront être mobilisées sur l'évaluation de l'opportunité de la mise en œuvre d'un DIIF, lorsque celui-ci prendra place dans le cadre plus large :*
 - > *des diagnostics et études préalables/études d'évaluation*
 - > *des études pré-opérationnelles OPAH-RU*
 - > *des études de faisabilité RHI/THIRORI (ou études de calibrage).*

2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

La participation de l'Anah est calculée sur la base d'un taux maximal de 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.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans l'assiette de la dépense subventionnable, hors plafond de travaux, dans la limite de 10% du montant des travaux subventionnés.

Le montant de la subvention ne pourra avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80% du coût global de l'opération TTC, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

2.3 Durée de portage et revente des biens

Les conditions de portage et de revente sont les suivantes :

- Une durée de portage locatif de **six** ans minimum à compter de la demande de paiement du solde de la subvention. Cette condition doit favoriser l'équilibre de l'opération, soit la durée du conventionnement Anah, entre le terme des travaux et la vente du bien. Les logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné privé. Dans un souci partagé d'équilibre de l'opération et de mixité sociale, l'obligation de conventionnement peut être exclue pour une part de la programmation, dans un maximum de 25%, dès lors que le projet comptabilise au moins quatre logements. Pendant la période d'occupation des locaux subventionnés, le bénéficiaire devra pouvoir justifier du respect des engagements. Tout changement d'occupation, d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété devra être signalé dans un délai de deux mois.
- Au-delà du délai de **six** ans, le porteur s'engage à maintenir une occupation sociale dans des conditions définies par instruction de la directrice générale. La revente des lots à l'issue du portage doit répondre à un objectif de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat et le projet urbain. Ainsi, le bénéficiaire informera l'Anah des conditions matérielles et financières de cette vente. En particulier, le prix de vente devra être fixé en tenant compte du marché local et du public visé.
- De manière exceptionnelle, le porteur peut revendre des logements par dérogation à la condition de portage locatif, dans des conditions définies par instruction de la directrice générale. Il s'engage alors à ce que les futurs propriétaires respectent, selon leur statut (PO/PB), les obligations imposées en contrepartie des aides de droit commun de l'Anah. Pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés seront soumis à l'obligation d'occupation de **trois** ans. Les propriétaires bailleurs s'engagent à une reprise des engagements ou en l'absence de convention pré-existante à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de **six** ans (passation d'une convention "sans travaux"). Dans le cas contraire, une procédure de retrait/reversement au prorata du délai restant à courir et de la surface subventionnée peut être engagée.

III/ Précisions sur les demandes et le paiement des subventions

3.1 La demande de subvention

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en DIIF adresse sa demande de financement, par immeuble, suivant le cas au délégué de l'Agence dans le département ou au délégataire. Cette demande dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale de l'Anah, comporte les engagements signés du porteur de projet pour le bénéfice de la subvention de l'Anah.

Outre les documents prévus par le RGA, cette demande comporte, *a minima* :

- la preuve de la propriété des immeubles à réhabiliter,
- le descriptif complet des immeubles à réhabiliter,
- les devis détaillés logement par logement et par nature de travaux et de dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre, diagnostics techniques), et, le cas échéant, les travaux portant sur les parties communes,
- le plan de financement prévisionnel prenant en compte les modalités de la présente délibération prévoyant notamment les conditions de gestion du bien et de commercialisation au terme du portage et faisant apparaître, le cas échéant, le montant des aides (engagements des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale) pouvant être perçu par le porteur de projet...

- l'engagement de réaliser un portage locatif au niveau du loyer conventionné privé pendant une durée minimale de **six** ans,
- l'engagement de vendre 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 (respect des conditions de ressources prévues au R.321-12 du CCH) ou pour un propriétaire bailleur (conclusion d'une convention avec l'Anah), avec une cible prévisionnelle.

3.2 La décision attributive de subvention

L'examen de la demande est réalisé dans les conditions mentionnées à l'article 9 du RGA. La décision est prise sur la base du projet présenté par le demandeur et suivant les engagements pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale comporte, outre les mentions prévues par la réglementation générale de l'Anah, *a minima* :

- les délais de commencement et de réalisation de l'opération,
- la mention suivant laquelle toute **évolution** du projet et des conditions initiales pourra remettre en cause le financement.

3.3 Délais de commencement et de réalisation des travaux

Les délais de commencement et de réalisation de l'opération sont ceux prévus à l'article 14 du RGA. L'achèvement des travaux ou de l'opération au sens des articles 14 et 20 du RGA s'entend ici de la réception par l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention comportant les pièces justificatives listées dans le RGA pour les propriétaires bailleurs. Dans le cas exceptionnel d'une vente sans mise en location préalable, l'acte de vente et l'engagement de l'acquéreur devront être transmis à la place des pièces relatives aux propriétaires bailleurs.

3.4 Paiement des subventions

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah pour les propriétaires bailleurs, dans la présente délibération et dans la décision attributive de subvention sont adressées dès l'achèvement de l'opération au sens de la présente délibération et dans le délai prévu par **le RGA**. Les demandes de paiement sont instruites dans les conditions énoncées au RGA pour l'aide aux travaux.

Sauf en cas **d'évolution du projet** au sens de l'article 3 du RGA, le maximum de l'aide notifiée au porteur de projet en DIIF est définitif.

Des acomptes pourront être versés dans les conditions définies **à l'article 19** du RGA.

La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah. Cette date de réception marque le début des engagements requis dans la présente délibération.

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

Le respect des engagements du porteur de projet pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au moment de la cession des biens subventionnés.

IV/ Date d'effet

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n°2020-23 du 17 juin 2020.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement applicables au dispositif d'intervention immobilière et foncière déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-19 : Régime d'aides applicable au dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR-article R. 321- 12, I, 14° du CCH).

Les projets menés par les organismes visés au 14° du I de l'article R.321-12 du CCH dans le cadre d'un contrat de VIR peuvent être subventionnés par l'Anah dans les conditions fixées par la présente délibération.

Ces opérations devront s'inscrire dans les priorités de l'Agence, tant par la résorption de l'habitat vacant ou dégradé que par la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et développant à terme une accession sociale à la propriété. La qualité de ces opérations, notamment au regard des objectifs de développement durable et d'adaptation des logements, sera également examinée.

Conformément aux dispositions des articles L.262-1 et suivants du CCH, sont dénommés ci-après :

- « le vendeur » ou « porteur de projet » : le maître d'ouvrage des travaux jusqu'à leur réception, et qui devra transférer aux acquéreurs les engagements pris envers l'Anah en contrepartie de la subvention,
- « l'acquéreur » : le titulaire d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux et qui reprendra les engagements que le vendeur a pris envers l'Anah au plus tard à la livraison du logement.

Les conditions d'éligibilité, de financement, de constitution et de traitement du dossier, d'attribution de la subvention, de paiement, de retrait éventuel ainsi que les engagements fixés par le CCH, le règlement général de l'Agence (RGA) et les délibérations du conseil d'administration sont applicables aux porteurs de projet en VIR, sous réserve des dispositions ou précisions inscrites dans la présente délibération.

Il est tenu compte, pour le financement, des priorités d'intervention de l'Anah telles qu'elles résultent des orientations générales fixées par le conseil d'administration ou des programmes d'actions locaux.

I/ Conditions d'éligibilité

1.1 Bénéficiaires

- Dans le cadre d'un projet de travaux en VIR, l'Anah peut accorder des aides aux porteurs de projet de VIR (vendeurs) listés au R.321-12, I, 14° du CCH, **c'est-à-dire aux propriétaires porteurs d'un projet pour les travaux de rénovation réalisés sur des logements acquis par les personnes physiques ou morales mentionnées aux 1° et 2° du I de l'article R. 321-12 du CCH, dans le cadre d'un contrat de vente mentionné à l'article L. 262-1 du CCH. Ces aides sont accordées pour les logements situés dans le périmètre des opérations mentionnées aux articles L. 303-1 et L. 303-2 du CCH.**

A noter : les acquéreurs, propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, titulaires d'un acte de vente en VIR sont ordinairement éligibles aux aides des régimes PO/PB de l'Anah pour les travaux effectués dans ce cadre. Afin d'éviter tout risque de verser deux fois une subvention portant sur les mêmes travaux, il est précisé que l'aide accordée **au porteur du projet** par la présente délibération est exclusive des aides **de droit commun** pouvant être accordées aux acquéreurs (PO/PB) dans le cadre d'une VIR.

1.2 Modalités d'éligibilité

1.2.1 Dispositif opérationnel

La VIR s'inscrit obligatoirement dans le cadre :

- d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) telle que définie 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).

1.2.2 Conditions liées aux immeubles

Le financement de l'Anah concerne des opérations portant sur des immeubles entiers d'habitat, vacants ou dégradés faisant l'objet d'une réhabilitation globale et identifiés dans la convention d'ORT ou d'OPAH-RU (situation d'habitat indigne -péril, insalubrité- ou de dégradation - par référence à la grille de dégradation-) avec 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.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale pourront bénéficier de l'aide.

II/ Conditions de financement

2.1 Dépenses subventionnables

Le projet de VIR peut faire l'objet de subventions de l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles.

Ainsi, le montant de l'existant tel que défini à l'article R.262-9 du CCH, n'est pas inclus dans l'assiette de la dépense subventionnable.

Les travaux éligibles à un financement de l'Anah 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 n°2010-61 du 30 novembre 2010, complétée par l'annexe commune à la présente délibération et à la délibération 2020-23 relative au régime d'aide applicable au dispositif de DIIF. Les travaux de restructuration sont subventionnables dans la limite des dispositions prévues par l'article R.321-15 du CCH et la délibération susvisée.

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.

A noter :

- *Les dépenses éventuelles d'acquisitions de l'immeuble ne sont pas incluses dans l'assiette de dépense subventionnable.*
- *Les frais 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.*
- *Les prestations d'ingénierie classiques de l'Anah pourront être mobilisées sur l'évaluation de l'opportunité de la mise en œuvre d'une VIR, lorsque celui-ci prendra place dans le cadre plus large :*

- > des diagnostics et études préalables/études d'évaluation
- > des études pré-opérationnelles OPAH-RU
- > des études de faisabilité RHI/THIRORI (ou études de calibrage)

2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

La participation de l'agence est calculée sur la base d'un taux maximal 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.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations y afférent (coordination sécurité et protection de la santé, diagnostics techniques) sont prises en compte dans la dépense subventionnable, hors plafond de travaux, dans la limite de 10% du montant des travaux subventionnés.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80% du coût global de l'opération TTC, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

2.3 Vente des biens

Le vendeur s'engage à ce que les acquéreurs (PO/PB) respectent, selon leur statut, les obligations imposées en contrepartie des aides de droit commun de l'Anah. En particulier, pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés sont soumis à l'obligation d'occupation de trois ans, et les bailleurs s'engagent à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de six ans (passation d'une convention "sans travaux"). La revente des lots doit répondre à un objectif de mixité sociale, en cohérence avec le programme local de l'habitat et le projet urbain. Le prix de vente devra être fixé en tenant compte du marché local et du public visé. Dans le cas contraire, une procédure de retrait/reversement peut être engagée.

Par exception à ce principe, et pour prendre en compte la réalité opérationnelle, le porteur peut, dans des conditions définies par instruction de la directrice générale, mettre en location les logements qu'il ne réussirait pas à vendre. Ces logements seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné privé.

III/ Précisions sur les demandes et le paiement des subventions

3.1 La demande de subvention

La demande de financement auprès de l'Anah doit intervenir avant la conclusion des actes authentiques de vente prévus à l'article L.262-4 du CCH. Elle doit toutefois intervenir après promesse de vente visée à l'article R.262-14 du CCH si celle-ci respecte les conditions évoquées au 2.3, pour un prorata de logements qui sera précisé par instruction de la directrice générale.

Préalablement à tout commencement de travaux, le porteur de projet en VIR adresse sa demande de financement, par immeuble, suivant le cas au délégué de l'agence dans le département ou au délégataire. Cette demande dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale de l'Anah, comporte les engagements signés du porteur de projet pour le bénéfice de la subvention de l'Anah. Pour être recevable, cette demande comporte, outre les documents prévus par le RGA, a minima :

- la preuve de la propriété des immeubles à réhabiliter,

- le descriptif complet des immeubles à réhabiliter, tel que visé notamment à l'article R.262-8 du CCH,
- les devis détaillés logement par logement et par nature de travaux et de dépenses associées (honoraires de maître d'œuvre, diagnostics techniques), et, le cas échéant les travaux portant sur les parties communes,
- la destination finale de ces logements : acquisition en accession sociale à la propriété par un propriétaire qui s'engage à l'occuper personnellement ou **destination** à être donné à bail conventionné. Le porteur de projet de VIR doit être en capacité de définir de manière prévisionnelle les logements destinés à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs. L'instruction de la directrice générale en précisera les modalités,
- un plan de financement prévisionnel, prenant en compte les modalités de la présente délibération, sur la base du prix mentionné au R.262-9 du CCH faisant apparaître, le cas échéant,
- le montant des aides (engagements des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale) pouvant être perçu par le porteur de projet ou par les acquéreurs, ...,
- 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.

3.2 La décision attributive de subvention

L'examen de la demande est réalisé dans les conditions mentionnées à l'article 9 du RGA. La décision est prise sur la base du projet présenté par le demandeur et suivant les engagements du vendeur pris lors de la demande de subvention. La décision attributive de subvention dont le modèle est fixé par une instruction de la directrice générale comporte, outre les mentions prévues par la réglementation générale de l'Anah, *a minima* :

- les délais de commencement et de réalisation de l'opération,
- la mention suivant laquelle toute **évolution** du projet et des conditions initiales peut remettre en cause le financement,
- la mention suivant laquelle, aucun paiement ne pourra intervenir avant la présentation à l'Anah des actes authentiques de vente.

3.3 Délais de commencement et de réalisation des travaux

Les délais de commencement et de réalisation de l'opération sont ceux prévus à l'article 14 du RGA. L'achèvement des travaux ou de l'opération au sens des articles 14 et 20 du RGA s'entend ici de la réception par l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention comportant, outre les factures de travaux et d'honoraires, la copie des actes authentiques de vente. Dans le cas exceptionnel d'une absence de vente d'un logement, devront être fournis les pièces prévues par la réglementation générale de l'Anah pour les propriétaires bailleurs.

3.4 Paiement des subventions

Les demandes de paiement complétées des pièces et engagements prévus par la réglementation générale de l'Anah, dans la présente délibération et dans la décision attributive de subvention sont adressées dès l'achèvement de l'opération au sens de la présente délibération et dans le délai prévu par la réglementation générale de l'Anah. Les

demandes de paiements sont instruites dans les conditions énoncées au RGA pour l'aide aux travaux.

Sauf en cas d'évolution du projet au sens de l'article 3 du RGA, le maximum de l'aide notifiée au porteur de projet en VIR est définitif.

Des acomptes pourront être versés dans les conditions définies à l'article 19 du RGA.

La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah (dont les actes de vente éventuellement manquant au moment de la demande de subvention). Cette date de réception marque le début des engagements d'occupation ou de location des acquéreurs pour la durée requise par la réglementation générale de l'Anah.

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

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 2.3 de la présente délibération.

IV/ Date d'effet

A compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA, la présente délibération abroge et remplace la délibération n°2020-24 du 17 juin 2020.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement applicables au dispositif de vente d'immeuble à rénover déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le RGA.

Délibération n°2022-20 : Adaptation locale des loyers du conventionnement.

La délibération n° 2007-37 du 6 décembre 2007 sur l'adaptation locale des loyers du conventionnement, ainsi que la délibération n° 2011-23 du 13 septembre 2011 qui modifie la délibération n° 2007-37 précitée sont abrogées à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente délibération, dans les conditions définies à l'article R.321-6 du CCH.

Annexe commune aux délibérations 2022-18 et 2022-19 du conseil d'administration du 16 mars 2022 relatives aux conditions de financement des opérations menées dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR)

Liste des travaux recevables dans une opération DIIF ou VIR

LISTE DE TRAVAUX RECEVABLES ET AUTRES DEPENSES ASSOCIES (délibération 2010-61) <i>Rappel</i>		TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES RECEVABLES DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DIIF OU VIR
Travaux préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition, d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.	/
Gros-oeuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de renforcement du gros oeuvre : fondations (reprises en sous-oeuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacle...) • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de cages d'escalier, d'escaliers, rampes ou passerelles, y compris en dehors de l'espace bâti existant. • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries permettant éventuellement de réorganiser les conditions d'accès intérieurs ou extérieurs à l'immeuble.
Toiture, charpente, couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux. • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...) <p>Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de sur-toiture ventilée (pare-soleil ventilé sur toiture) • Prise en compte de certains matériaux spécifiques (toitures en chaume, etc.), notamment lorsque l'usage permet de répondre aux exigences au titre de la mise en valeur ou préservation patrimoniale.

	<p>quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches 	
<p>Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire) • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...) ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation. • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...) • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies. 	/
<p>Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 	/
<p>Production d'énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à 	/

décentralisée	usage domestique,...) Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.	
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 	/
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 <p>Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.</p> <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement ou installation de dispositifs de protection des parois opaques ou vitrés contre le rayonnement solaire : pose volets projetables, orientable, fixe ou mobile, pergolas.
Ravalement, étanchéité et isolation extérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie,...), en cas d'intervention sur le gros œuvre. • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages,...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés 	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement ou installation de dispositifs de protection des parois opaques ou vitrés contre le rayonnement solaire : systèmes de pare-soleil qui protègent les parois opaques et les baies du rayonnement solaire en apportant un ombrage. (débord, brise-soleil, bardage, ...)
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions • Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations,...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino,...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter 	/

	<p>les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants 	
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation,...) • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant 	/
Ascenseur / monte-personne	<ul style="list-style-type: none"> • Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...) 	/
Sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...) 	/
Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes) • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...) • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) • Alerte à distance • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement) 	/
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils, 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'espace partagés ou privés, amélioration de l'éclairage ou la distribution des logements et bâtiments.

	<p>ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...) • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites. • Travaux de clôture • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir • Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites (démolition d'appendice, d'appentis, hangars, cages escalier,...)
<p>Extension de logement et création de locaux annexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. <p>Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/ poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement (balcons, loggias, vérandas,...) dans la limite de 14m² par logement. • Dans le cadre d'un projet de VIR ou DIFF, la limite de 14m² par logement/par local peut être calculée à l'échelle de l'immeuble et non rapportée au logement.
<p>Travaux d'entretien d'ouvrages existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors,...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité 	/
<p>Maîtrise d'oeuvre, diagnostics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses de maîtrise d'oeuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...) 	/

Annexe commune aux délibérations 2022-18 et 2022-19 du conseil d'administration du 16 mars 2022 relatives aux conditions de financement des opérations menées dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR)

Liste des travaux recevables dans une opération DIIF ou VIR

LISTE DE TRAVAUX RECEVABLES ET AUTRES DEPENSES ASSOCIES (délibération 2010-61) <i>Rappel</i>		TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES RECEVABLES DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DIIF OU VIR
Travaux préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition, d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.	/
Gros-oeuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de renforcement du gros oeuvre : fondations (reprises en sous-oeuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacle...) • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de cages d'escalier, d'escaliers, rampes ou passerelles, y compris en dehors de l'espace bâti existant. • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries permettant éventuellement de réorganiser les conditions d'accès intérieurs ou extérieurs à l'immeuble.
Toiture, charpente, couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux. • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...) <p>Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de sur-toiture ventilée (pare-soleil ventilé sur toiture) • Prise en compte de certains matériaux spécifiques (toitures en chaume, etc.), notamment lorsque l'usage permet de répondre aux exigences au titre de la mise en valeur ou préservation patrimoniale.

	<p>quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches 	
<p>Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire) • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...) ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation. • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...) • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies. 	/
<p>Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 	/
<p>Production d'énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à 	/

décentralisée	usage domestique,...) Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.	
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 	/
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 <p>Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.</p> <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement ou installation de dispositifs de protection des parois opaques ou vitrés contre le rayonnement solaire : pose volets projetables, orientable, fixe ou mobile, pergolas.
Ravalement, étanchéité et isolation extérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie,...), en cas d'intervention sur le gros œuvre. • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages,...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés 	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement ou installation de dispositifs de protection des parois opaques ou vitrés contre le rayonnement solaire : systèmes de pare-soleil qui protège les parois opaque et les baies du rayonnement solaire en apportant un ombrage. (débord, brise-soleil, bardage, ...)
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions • Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations,...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino,...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter 	/

	<p>les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants 	
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation,...) • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant 	/
Ascenseur / monte-personne	<ul style="list-style-type: none"> • Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...) 	/
Sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...) 	/
Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes) • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...) • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) • Alerte à distance • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement) 	/
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils, 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'espace partagés ou privés, amélioration de l'éclairage ou la distribution des logements et bâtiments.

	<p>ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...) • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites. • Travaux de clôture • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir • Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites (démolition d'appendice, d'appentis, hangars, cages escalier,...)
<p>Extension de logement et création de locaux annexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. <p>Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/ poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement (balcons, loggias, vérandas,...) dans la limite de 14m² par logement. • Dans le cadre d'un projet de VIR ou DIFF, la limite de 14m² par logement/par local peut être calculée à l'échelle de l'immeuble et non rapportée au logement.
<p>Travaux d'entretien d'ouvrages existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors,...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité 	/
<p>Maîtrise d'oeuvre, diagnostics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses de maîtrise d'oeuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...) 	/