
DEFINITION

L'opération de restauration immobilière (ORI) est mise en place par la collectivité à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), pour contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés, sous peine d'expropriation.

Objet de l'ORI

L'immeuble doit être :

- A usage d'habitation, exclusif ou mixte ;
- Dans un état dégradé.

Autorité compétente

- La commune ;
- L'EPCI compétent en matière de PLU avec l'accord de la commune.

Objectif

- Faire renover, par leurs propriétaires, un ou plusieurs immeubles dégradés.
- Améliorer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition. Les travaux entrepris bénéficient de subventions, sous conditions.

Dans le cadre de l'ORI, interdiction de transformer des locaux pour un usage différent.

CONDITIONS D'EXERCICES

DEMARCHE

- Etude de projet : visites des immeubles, sélection des immeubles, définition du programme de l'ORI...
- Discussion avec les propriétaires et concertation avec les habitants si nécessaire.
- Délibération de la collectivité qui présente, explique le projet et justifie la demande de DUP.

- Mise en place de la procédure de DUP – ORI.
- Notification, par la collectivité, à chaque propriétaire du programme détaillé et du délai de réalisation des travaux.
- Réponse des propriétaires : réalisation ou non des travaux.



En cas de vente du bien à un tiers : La DUP suit l'immeuble, l'acquéreur est dans l'obligation de réaliser les travaux mentionnés dans la DUP.

REALISATION DES TRAVAUX PAR LES PROPRIETAIRES

- Transmission à la collectivité, par le propriétaire, de l'échéancier prévisionnel des travaux.
- Dépôt d'un permis de construire ou de démolir, selon les travaux à réaliser, par le propriétaire et à ses frais.
- Dépôt de la demande de subventions auprès de l'ANAH, par le propriétaire et sur devis.
- Réalisation des travaux par le propriétaire.
- Suivi et contrôle des travaux par la collectivité.

A savoir :

- Immeubles situés en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP, accord ou avis de l'Architecte des Bâtiments de France nécessaire.
- Pour les ORI en sites patrimoniaux remarquables (SPR) ou en quartiers PNRQAD : Réduction d'impôt sur la totalité des dépenses supportées (loi MALRAUX) => fort intérêt pour les investisseurs privés.



CHARGES POUR LA COLLECTIVITE - Occupation des immeubles :

- Les travaux n'imposent pas le départ définitif des occupants, ils ont droit à une réduction du loyer dont le coût est à la charge de la collectivité.
- Les travaux nécessitent une évacuation provisoire des occupants :
 - o L'offre d'un local adapté, provisoire, est à la charge de la collectivité.
 - o Prise en charge des coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire.
 - o Suspension du bail pendant la durée des travaux, réintégration du logement par les occupants à la fin des travaux.
- Les travaux nécessitent l'évacuation définitive des occupants :
 - o La collectivité doit reloger et faire deux offres de logements adaptés.
 - o Frais de déménagement et de réinstallation à la charge de la collectivité.

- En cas de réinstallation provisoire impossible pour un commerce, pendant la durée des travaux : indemnité des pertes financières, résultant de la cessation temporaire d'activité, à la charge de la collectivité.



REFUS DES PROPRIETAIRES DE REALISER LES TRAVAUX

Si les propriétaires refusent de faire les travaux, deux choix s'offrent à la collectivité :

- Acquisition de l'immeuble à l'amiable ou par voie d'expropriation (arrêté de cessibilité par le Préfet). La collectivité est dans l'obligation de réaliser les travaux mentionnés dans la DUP .
- Non acquisition de l'immeuble. Dans ce cas, l'immeuble restera en état dégradé. La mise en place de la DUP – ORI n'aura eu aucune conséquence sur l'immeuble et pour les propriétaires.

Acquisition de l'immeuble par la collectivité

- Demande de subventions auprès de l'ANAH (dispositif THIRORI) :
 - o La collectivité doit déposer sa demande de subvention avant l'acquisition de l'immeuble.
 - o Le montant alloué par l'ANAH est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération.
 - o Les dépenses éligibles : ensemble des frais d'étude et de diagnostic, d'accompagnement social et de relogement, d'acquisitions foncières, de démolition et de restructuration, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.
 - o Le déficit global de l'opération est financé au taux maximum de 70%.

La décision concernant l'acquisition des biens est motivée par le montant des aides THIRORI alloué à la collectivité.

- Réalisation des travaux par la collectivité.

La collectivité est dans l'obligation d'acquérir tout ou partie d'immeubles, lorsque :

- Le propriétaire exerce son droit de délaissement, pendant toute la durée de la DUP.
- Au sein d'une copropriété, si un propriétaire refuse de réaliser ses travaux, la collectivité est dans l'obligation d'acquérir le lot de ce propriétaire, pour ne pas bloquer la rénovation de l'immeuble.



ATTENTION aux propriétaires « fragiles » qui n'ont pas les moyens financiers pour restaurer leurs immeubles :

- > Utilisation du droit de délaissement par les propriétaires ;
- > Obligation d'acquérir l'immeuble par la collectivité ;
- > Obligation de réaliser les travaux par la collectivité.