

Fiche 1 : ORI (Opération de Restauration Immobilière)

Objectif

Consiste en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition visant à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble, ou d'un ensemble d'immeubles, dégradé.

Principe

Les travaux de réhabilitation sont déclarés d'utilité publique (DUP) par le Préfet à la demande des collectivités publiques, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, une procédure d'expropriation peut être engagée à l'encontre des propriétaires.

→ **Procédure coercitive.** Disposer d'une démarche incitative en parallèle permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés.

Données clés

- Maitre d'ouvrage : La collectivité
- Partenaires : Préfet et Anah
- Cible prioritaire : Propriétaires d'immeubles dégradés
- Durée :
 - > 8 mois pour la déclaration d'utilité publique
 - > 1 à 2 ans pour l'enquête parcellaire et les notifications individuelles
- Périmètre : Immeuble dégradé ayant une fonction d'habitat
- Financement mobilisable : Pas de financement à destination de la collectivité

Etapes clés de la mise en œuvre

1. Mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique (~8 mois)

- > Organisation de l'enquête préalable par le Préfet
- > Prise de l'arrêté de DUP par le Préfet à la demande de la collectivité (valable 5 ans)

2. Enquête parcellaire et notification individuelle (de 1 à 2 ans)

- > Mise au point du programme précis des travaux par immeuble et des délais de réalisation
- > Prise de l'arrêté par le maire, ou le président de l'EPCI, précisant les détails et les délais des travaux
- > Ouverture de l'enquête parcellaire par le Préfet à la demande de la collectivité
- > Identification des propriétaires et notifications individuelles des travaux et des délais d'exécution
- > Réponse des propriétaires qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre

3. Suite de l'enquête parcellaire (3 possibilités)

- > La collectivité suit et contrôle l'action du propriétaire si le Propriétaire à l'intention de réaliser les travaux et fournit son dossier détaillé dans un délai raisonnable
- > La collectivité peut/doit engager une procédure d'expropriation si le propriétaire ne répond pas, refuse de réaliser les travaux ou ne fournit pas son dossier dans des délais raisonnables
- > La collectivité à l'obligation d'acquérir le bien si le propriétaire fait valoir son droit au délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)

Nb. : L'acquisition du bien peut être réalisée dans le cadre d'une négociation à l'amiable.

Points de vigilance

- > Une procédure longue (minimum 20 mois)
- > Risque de devoir se substituer au propriétaire défaillant (droit de délaissement)
- > Des risques de non-conformité ou de non-réalisation des travaux
- > Procédure inadaptée pour les propriétaires en incapacité d'agir (tutelle, indivision,...)
- > Le propriétaire peut bénéficier d'aides à la réalisation des travaux (et d'avantages fiscaux si secteur ZPPAUP/AVAP ou PNRQAD)

Mis en œuvre par

Annonay, Cahors, Doué-en-Anjou, Joinville, Pont-Saint-Esprit, Le Puy-en-Velay, Sète