



OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

1- Textes :

*Articles L.313-4 à L.313-4-4 du Code de l'urbanisme

*Articles R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme

2-Définition :

L'opération de restauration immobilière (ORI) consiste en des travaux sur un ou plusieurs immeubles en vue d'améliorer ses conditions d'habitabilité. Elle est engagée à l'initiative des collectivités publiques à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), pour contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés, sous peine d'expropriation.

L'ORI intervient en direction des propriétaires indécents de façon large grâce à la déclaration d'utilité publique de travaux.

2.1 Immeubles concernés

L'immeuble doit être à usage d'habitation (exclusif ou mixte) et dans un état dégradé.

2.2 Autorité compétente

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

2.3 Objectifs visés

- Faire rénover, 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.

3- Mise en oeuvre :

3.1 Démarche

Les principales étapes de cette démarche sont les suivantes :

- Démarrage de l'opération/étude de projet :

-L'assemblée délibérante de la collectivité territoriale délibère sur les objectifs définis et sur les modalités d'une concertation associant les habitants et les associations durant toute la durée de l'étude du projet.

-visites des immeubles.

-sélection des immeubles, définition du programme de l'ORI.

-Discussion avec les propriétaires et concertation avec les habitants si nécessaire.

- A l'issue de l'étude de projet :

La collectivité présente/explique le projet et justifie la demande de DUP devant l'assemblée qui délibère pour arrêter le dossier définitif de l'opération.

- Mise en place de la procédure de DUP – ORI. :

La collectivité constitue un dossier qui sera soumis à l'enquête préalable à la DUP organisée par le Préfet (article R.313-23 du Code l'Urbanisme).

La procédure se poursuit normalement par la déclaration d'utilité publique de l'opération par arrêté du Préfet, au vu du rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Durée de validité= 5 ans (peut être prorogée une fois par le préfet pour une durée équivalente)

- Notification des travaux et ouverture de l'enquête parcellaire :

L'autorité exécutive de la collectivité arrête le programme des travaux ainsi que le délai fixé pour leur réalisation effective (délai qui doit être compatible avec la durée de validité de la DUP).Le programme des travaux est individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que chaque propriétaire connaisse ses obligations.

Publication et affichage de l'arrêté à prévoir.

La collectivité poursuit la procédure en demandant au préfet l'ouverture de l'enquête parcellaire.L'objet de cette enquête est l'identification des propriétaires et les titulaires de droits réels. Elle représente un préalable à l'arrêté de cessibilité.

La notification des travaux est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire susvisé.

Lors de cette enquête parcellaire, les propriétaires, en réponse à la notification individuelle des travaux qu'ils ont à réaliser, font connaître leur intention de réaliser ou non les travaux.

N.B :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.

- Clôture de l'enquête parcellaire/Arrêté de cessibilité

A l'expiration du délai de l'enquête, à la clôture des registres par l'autorité exécutive et à la transmission du dossier au commissaire enquêteur, ce dernier donne son avis et dresse le procès-verbal de l'opération. Il transmet le dossier au préfet. Sur le vu du procès-verbal et des documents annexés, le préfet déclare cessibles, par arrêté les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

3.2 Réalisation des travaux par les propriétaires

A la suite de l'enquête parcellaire, les propriétaires doivent produire à la collectivité une note précisant l'échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux.

Le propriétaire doit si besoin déposer un permis de construire ou de démolir selon les travaux à réaliser.

Les travaux entrepris par les propriétaires/copropriétaires privés (bailleurs ou occupants) bénéficient des subventions de droits communs de l'ANAH dans les différentes situations (et selon règlement général de l'ANAH). Si le logement est dans un état assimilable à un arrêté de traitement de l'insalubrité (même sans arrêté), ou considéré comme très dégradé dans le cadre défini par l'ANAH, il peut bénéficier de modalités de financement majoré.

Durant la réalisation des travaux par le propriétaire, le suivi et le contrôle des travaux est assuré par la collectivité.

Pour mémoire : les immeubles situés en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP nécessitent un accord ou avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Frais à la charge de la collectivité

- 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 : l'offre d'un local adapté provisoire est à la charge de la collectivité, ainsi que la prise en charge des coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire.

Le bail est suspendu pendant la durée des travaux. Les occupants intègrent de nouveau le logement à la fin des travaux.

- Les travaux nécessitent l'évacuation définitive des occupants : la collectivité doit reloger et faire deux offres de logements adaptés. Les frais de déménagement et de réinstallation sont 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.

3.3 Refus des propriétaires de réaliser les travaux

Si les propriétaires refusent de faire les travaux ou n'ont pas répondu à l'issue du délai laissé par l'enquête parcellaire, la collectivité a le choix entre :

- l'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.

Si une acquisition de l'immeuble est effectuée par la collectivité, celle-ci produit une demande de subventions auprès de l'ANAH (dispositif THIRORI-voir fiche spécifique THIRORI). La demande de subvention doit être déposée avant l'acquisition de l'immeuble.

Le montant alloué par l'ANAH est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération.

Les dépenses éligibles sont l'ensemble des frais d'étude et de diagnostic, d'accompagnement social et de logement, d'acquisitions foncières, de démolition et de restructuration, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.

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

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.

4 -Pour de plus amples informations :

Guide méthodologique de l'ANAH : Les opérations de Restauration Immobilières :

lien de téléchargement :

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf