

Opération de restauration immobilière (ORI)

Dans un état de dégradation prolongé, un immeuble à usage d'habitation peut parfois nécessiter une procédure coercitive afin d'assurer sa restauration.

La nature de l'outil

L'ORI est une procédure qui a pour objet de prescrire des travaux de remise en état d'un immeuble dégradé. Dans le périmètre d'une OPAH-RU, les aides aux travaux et l'accompagnement mis en place peuvent participer à convaincre le propriétaire de réhabiliter son immeuble.



La collectivité est à l'initiative de l'ORI.



Après enquête publique, l'ORI conduit à la formalisation d'une liste obligatoire de travaux notifiée à chaque propriétaire avec injonction d'exécution dans un délai fixé. À défaut, une procédure d'expropriation est engagée par la collectivité.



Elle vise à intervenir sur l'habitat, plus durablement qu'avec les procédures de mises en sécurité et autres pouvoirs de police.

Acteurs et financements

L'Anah propose des financements à l'ingénierie et au déficit d'opération suivants :

- **Étude d'OPAH-RU** : 50 % du montant HT ;
- **Étude de faisabilité** : 50 % du montant HT ;
- **Suivi-animation de l'OPAH-RU** : 50 % du montant HT ;
- **Aides aux travaux** de l'OPAH-RU, au bénéfice du propriétaire ;
- Après vérification de l'éligibilité en CNLHI :
 - **Étude de calibrage** : 70 % du montant HT ;
 - **Relogement et accompagnement social** : 70 % de 10 000 € TTC/ménage ;
 - **Déficit foncier** : 40 % du montant TTC.

Mise en œuvre

L'ORI s'inscrit préférentiellement dans une OPAH-RU qui porte la stratégie globale de la collectivité en vue de traiter l'habitat indigne sur son territoire. Les îlots et immeubles identifiés font l'objet d'une étude de faisabilité qui détermine les solutions, les actions à conduire et les acteurs pour y parvenir.

Les immeubles susceptibles de faire l'objet d'une ORI sont inscrits dans la convention d'OPAH-RU. Un opérateur est mandaté par la collectivité pour l'assister tout au long de la procédure et assurer la mobilisation des propriétaires concernés.

Procédure simplifiée et délais

1. Études d'OPAH-RU et de faisabilité : 6 à 8 mois ;
2. Concertation préalable à l'ORI : 1 mois minimum ;
3. DUP travaux : 8 mois ;
4. Enquête parcellaire (liste les travaux) : 1 à 2 ans ;
5. Expropriation possible selon la réponse du propriétaire ;
6. Transfert de propriété à la collectivité (ou au porteur de projet) pour la réhabilitation de l'immeuble.



L'éligibilité du projet est vérifiée en **commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)** permettant de s'assurer d'obtenir un financement au déficit foncier.

Points d'attention

- Le propriétaire visé par la procédure peut exercer son droit de délaissement et mettre en demeure la collectivité d'acheter son bien si l'arrêté de cessibilité a été pris ;
- Le dispositif nécessite une ingénierie spécialisée ;
- L'immeuble réhabilité devant être remis sur le marché, la collectivité peut avoir besoin d'un opérateur de l'habitat.

Apports de l'outil



- La finalité n'est pas de maîtriser le bien mais de forcer à la réalisation des travaux ;
- Couplée à une OPAH-RU, le propriétaire de l'immeuble peut solliciter les aides aux travaux mises en place dans le dispositif en respectant les conditions de financement pour créer une offre de logements adaptée.

Plus d'informations

Article L 313-4 du Code de l'urbanisme

Guide ORI de l'Anah

Anah : Intervention dans les centres anciens