

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLEMATIQUE
- Commune/EPCI compétent en restauration immobilière/État (si accord de la commune ou EPCI compétent)	- Propriétaires (privés et bailleurs)	- Bâti suffisamment dégradé

Objectifs

- Faire réhabiliter en intérieur et extérieur des constructions déjà existantes.
- Résorber la vacance.
- Accompagner la mutation des territoires.

Références législative et réglementaires

- Code de l'Urbanisme, articles : L 300-1, L313-1, L 313-4-1 à 4 / R 313-23 à 36
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, article : R 131-3 et suivants, R.132-1 à 4
- Code Général des Collectivités Territoriales, article : L 5216-5
- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : L 321-1 et R 325-1 et suivants
- Code Général des Impôts, article 156, I, 3°

Moyens à mobiliser

- Faire appel à un bureau d'étude pour juger de l'état du bâti,
- Faire prendre ORI DUP au Préfet.

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

INJONCTION FAITE AUX PROPRIETAIRES DE REHABILITER LEUR BIEN

La législation permet d'intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRE REMEDIABLE	BATI INSALUBRE IRREMIABLE
loi	Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
Degré d'incitation	INCITATION (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIFS ET COERCITIFS (action de la collectivité publique)	CONTRAINTES (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

Une collectivité peut **traiter du bâti dégradé sur un périmètre précis (périmètre de restauration immobilière)** en incitant les propriétaires à réaliser des travaux qui ont été déclarés d'utilité publique à la vue de leurs nécessités.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité va pouvoir exiger des propriétaires la réalisation de travaux relevant de l'utilité publique sur du bâti existant qui ne présente pas de dimension patrimoniale (sinon il s'agit d'une ORI PSMV) dans le but de traiter les conditions d'habitabilité d'un immeuble suffisamment dégradé (périmètre/vocation d'habitation/collectifs ou non, en mono-propriété ou en copropriété/vacants ou occupés).

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Cette ORI peut être engagée dans une commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, un EPCI compétent en matière de restauration immobilière voire même être déléguée à l'État (avec accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme).

La procédure se déroule de la manière suivante :

- **Prise de délibération** et éventuellement concertation,
- **Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** avec constitution d'un dossier précisant périmètre, bâtiments concernés, programme global des travaux et leur estimation sommaire
- **Enquête publique et prise d'arrêté de DUP** par le préfet (valable 5 ans)
- **Enquête parcellaire** (avec enquête publique) avec précision de la nature des travaux et des délais de réalisation. Il s'agit d'identifier les propriétaires et de leur notifier individuellement les travaux à réaliser ; les propriétaires déclarent leur intention ou non de réaliser les travaux.
- **Arrêté de cessibilité** (expropriation) du préfet pour les propriétaires des biens ayant refusé les travaux ou qui ne se sont pas prononcés.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH le THIRORI** dans la phase d'acquisition des biens issus de l'expropriation. **Cette subvention sera accordée uniquement si les biens se destinent à un objectif de mixité sociale.**



JOINVILLE, UNE COMMUNE VOLONTAIRE

Cette ville de 3486 habitants dispose d'un centre historique qui constitue un atout dont la mise en valeur avait été délaissée, malgré sa localisation stratégique et son enjeu patrimonial. La situation était telle que pour mettre fin à cette situation (**logements fortement dégradés et vacants**), la commune a décidé de recourir à la procédure d'Opération de restauration immobilière.

Pour que cet outil permette à la commune de remédier réellement à cette situation, celle-ci a fait appel préalable au lancement de l'opération, à des cabinets d'expertise indépendants pour mener des études pré-opérationnelles au projet afin de pré-calibrer l'opération. Ces études ont permis d'estimer le nombre d'immeubles précisément ciblés. Ces études ont mis aussi en avant que le **bâti était très dégradé** (les immeubles ciblés s'étant avérés vétustes voire insalubres), que la majorité des logements se trouvant dans ces immeubles **étaient inhabités** et que les **rez-de-chaussée commerciaux étaient majoritairement fermés**.

Une OPAH-RU afin d'inciter les propriétaires à faire des travaux sur leurs immeubles a d'abord été lancée. **Des arrêtés d'abandon manifeste, de biens vacants et de périls** sont venus s'y ajouter. Puis, afin de disposer d'un **volet contraignant et d'un véritable levier d'action** sur les propriétaires pour qu'ils exécutent les travaux imposés, une **ORI** a été instaurée. **L'enquête publique** menée par le Préfet concernant le dossier de la Ville a abouti à ce qu'il prenne un **arrêté déclarant l'opération concernée d'utilité publique**.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- ORI peut être prévu dans un PSMV s'il s'agit de revaloriser un centre ancien.
- Des **incitations** peuvent être accordées aux **propriétaires bailleurs si les immeubles sont compris dans le périmètre d'un secteur sauvegardé** (PSMV/ZPPAUP/AVAP).
- Propriétaires occupants/bailleurs sous certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.
- Si la collectivité ne veut pas assurer la conduite de l'opération, conclure des **marchés publics pour les études opérationnelles et une concession d'aménagement**.
- Si nécessaire, la commune pourra se faire financer son déficit foncier par le biais du THIRORI dans cette ORI DUP.

POINTS DE VIGILANCE

- Mener des **concertations préalables** afin de préparer rapidement le programme global des travaux.
- Afin que le programme global des travaux repose sur des **données fiables et une estimation des coûts réalistes**, missionner des « **hommes de l'art** » pour **procéder à de véritables visites domiciliaires** (les propriétaires ou occupants ne peuvent s'y soustraire). Il s'agit de mobiliser les moyens d'ingénierie nécessaire à l'établissement du dossier d'enquête.

LIMITES

- Les **terrains nus** ne sont pas compris dans le champ d'application de la restauration immobilière.
- Atteinte portée au droit de propriété et à la liberté des propriétaires car la contrainte est rendue possible (DUP).
- Cette opération ne pourra **s'imposer que lorsque tous les outils incitatifs auront déjà été tentés**.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil adapté au contexte vosgien :

- De nombreux centres-bourgs vosgiens représentent un atout pour leur bassin de vie, les administrés constateront le retour de l'attractivité.
- **Outil qui permettra à la collectivité publique d'enclencher des travaux conséquents** car locataire et occupant auront une obligation de faire et ne pourront s'opposer à l'exécution de travaux déclarés d'utilité publique.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite une technicité juridique :

- Travail administratif (études préalables, périmètre pertinent, identification propriétaire).

OUTILS A ASSOCIER

Cette procédure doit s'accompagner d'une communication vis-à-vis des propriétaires.

Pour les **biens vacants** situés dans le périmètre de l'ORI, le recours à la procédure de BIENS VACANTS ET SANS MAITRE et à la procédure de BIEN DIT « EN ÉTAT MANIFESTE D'ABANDON » sont envisageables.

Des outils **financiers incitatifs** (TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES, un abattement de 50 % pour les propriétaires pour une durée de 5 ans pour les dépenses d'équipement vouées à améliorer la performance énergétique de leurs logements/ subventions ANAH) et **contractuels** (BAIL À RÉHABILITATION) pourront aussi être associés à l'ORI afin de permettre aux propriétaires compris dans le périmètre de l'ORI qui ont peu de revenu de rénover ou de faire rénover leur bien.

SITUATION DE BLOCAGE

Si le propriétaire n'a pas agi en réalisant les travaux demandés, il sera **exproprié ce qui permettra à la puissance publique de prendre le relais**. En effet, **la commune passera de l'ORI à l'outil THIRORI et c'est elle qui prendra en charge les travaux**.

Si la commune rencontre des difficultés pour financer l'acquisition des biens des personnes expropriées, **elle pourra envisager le recours à la subvention THIRORI de l'ANAH**. Le financement THIRORI est rendu possible uniquement si la commune accepte d'orienter ses biens vers un objectif de mixité sociale, d'où la nécessité d'une importante motivation lors de l'acquisition.