

OPAH-RU 2016_2022



ju
ra
LE DÉPARTEMENT



Mise à disposition au public

Présentation de l'ORI

-Opération de Restauration Immobilière -



QU'EST-CE QU'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE ?

- L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure prévue par le code de l'urbanisme qui **permet à la collectivité de prescrire à des propriétaires privés la réalisation de travaux visant à transformer les conditions d'habitabilité**. L'ORI consiste à **rendre obligatoire**, sur les immeubles les plus dégradés, des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation de leurs conditions d'habitabilité.
- L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, **les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé**. A défaut la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.
- Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires qui peuvent, sous certaines conditions, bénéficier des subventions de l'Anah.

QUELS SONT LES IMMEUBLES CIBLES PAR UNE ORI ?

Tous types d'immeubles ayant vocation d'habitation (comprenant le cas échéant des locaux commerciaux) sont potentiellement concernés par le champ de la restauration immobilière. Ces immeubles doivent être **dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.**

Le recours à l'ORI se justifie notamment lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation (grande vétusté/insalubrité/vacance structurelle) et lorsque les dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

QUE DOIVENT FAIRE LES PROPRIETAIRES DONT L'IMMEUBLE EST CIBLE PAR L'ORI ?

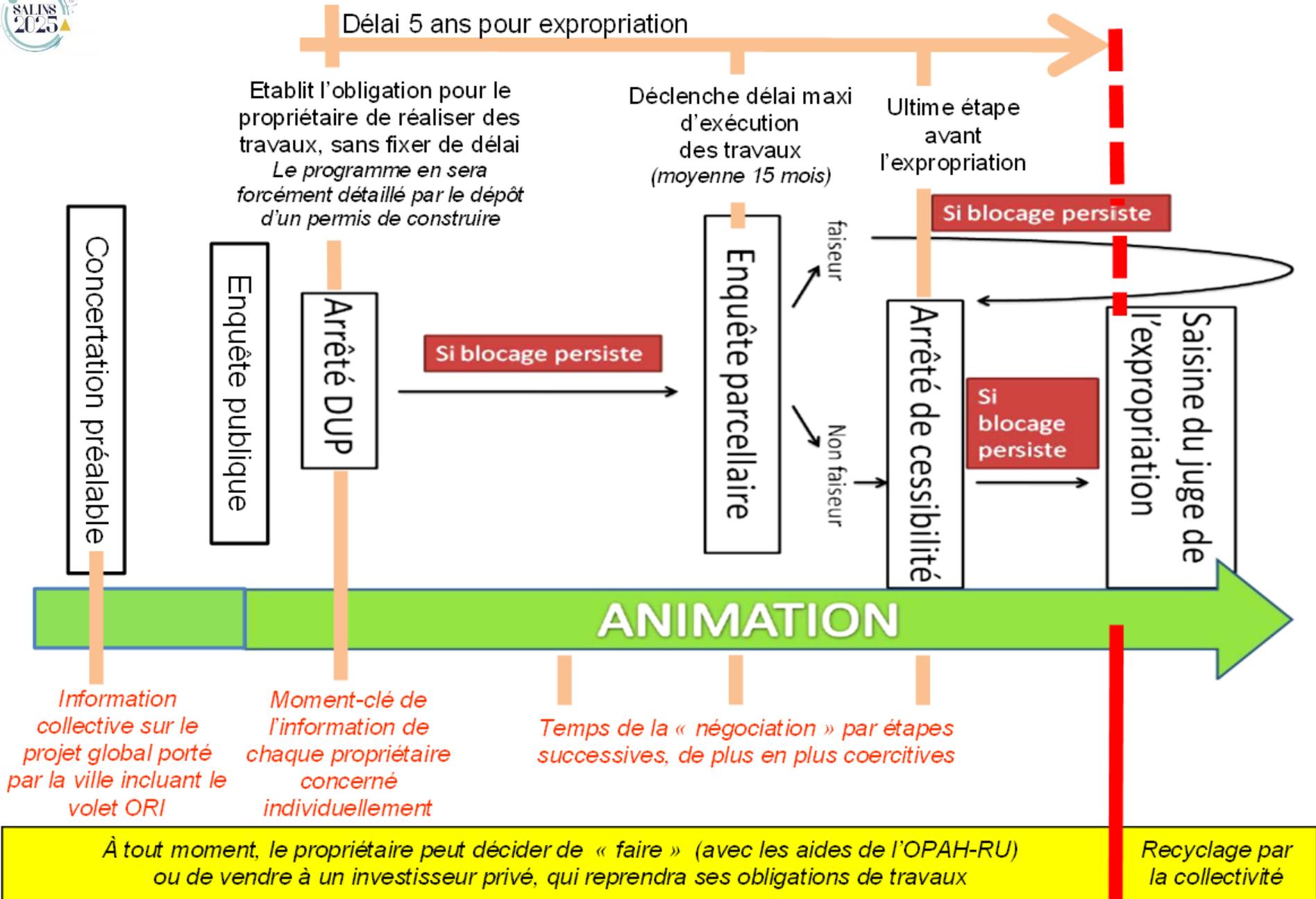
Les propriétaires des immeubles sous ORI :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans la Déclaration d'Utilité Publique,
- Ou vendre à un investisseur privé qui reprendra les obligations de travaux,
- Ou peuvent faire jouer leur droit de délaissement,
- Ou sans accord amiable trouvé avec la collectivité, l'ultime possibilité est l'expropriation.

Dans les deux derniers cas, la collectivité devra acquérir le foncier.

► L'ORI, un outil « révélateur de position » des propriétaires quant à leur patrimoine

► Déroulé de l'ORI



► Accompagnement de l'ORI

C.G.B.G.	<ul style="list-style-type: none"> . Réunion information des élus sur procédure ORI . Animation concertation publique / contenu à définir avec la ville (presse / réunions / notices info. propriétaires) . Bilan concertation 	<ul style="list-style-type: none"> . Composition dossier enquête publique . Suivi enquête publique . Rédaction DUP immeubles . Publicité DUP 	<ul style="list-style-type: none"> . Accompagnement des négociations : information des propriétaires sur les suites de la procédure si « refus de faire » / « Menace » de l'enquête parcellaire 	Poursuite procédure sur immeubles en situation de blocage :	<ul style="list-style-type: none"> Assistance élaboration dossier enquête parcellaire . Notification programmes travaux prescrits et délais 	<ul style="list-style-type: none"> . Suivi procédure juridique suite prise arrêté cessibilité par le Préfet saisine du juge de l'expropriation sous 6 mois 	<p><u>En option :</u></p> <p>Assistance juridique sur la phase judiciaire suite à l'ordonnance d'expropriation (*)</p>
	JURA Habitat	<ul style="list-style-type: none"> . Pour la DUP : estimation sommaire besoins de travaux 7 immeubles . Suite prise DUP : Information de chaque propriétaire sur obligation travaux et dépôt pc . Prise en compte besoins éventuels relogement 	<ul style="list-style-type: none"> . Relance et rencontre régulière de chaque propriétaire pour faire accepter la réalisation des travaux / ou la vente amiable . Accompagnement sur la faisabilité financière / explications aides possibles OPAH-RU . Si accord, montage dossiers dans cadre OPAH-RU 		<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite négociations avec appui d'un calendrier de réalisation des travaux imposé ! 	<ul style="list-style-type: none"> . Ultimes négociations avant expropriation 	<p><u>Mission complémentaire :</u></p> <p>Elaboration du projet de « recyclage » avec la ville = Ce travail sera plus ou moins anticipé dans le déroulé de la procédure, en fonction du positionnement de chaque propriétaire</p>
<ul style="list-style-type: none"> . Etude avec la ville option d'une offre d'acquisition à l'amiable / en lien avec EPF 		<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite négociations avec appui d'un calendrier de réalisation des travaux imposé ! 	<ul style="list-style-type: none"> . Ultimes négociations avant expropriation 				

(*) **Cette option comprend :** notification de l'offre indemnitaire au propriétaire / saisine du juge de l'expropriation / suivi procédure et rédaction mémoire complémentaire / vue des lieux / préparation de l'audience et audience devant le juge de l'expropriation.