

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

L'ORI (Opération de Restauration Immobilière)



Qu'est-ce que c'est ?

Une **Opération de restauration immobilière (ORI)** consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou effet la transformation des conditions d'habitabilité des immeubles. Cette action est engagée à l'initiative soit des collectivités publiques soit d'un ou plusieurs propriétaires.

Les travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, la procédure de cessibilité de leurs biens est engagée.



Pour quel motif ?

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

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires ou bailleurs qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'un régime fiscal avantageux de déduction et d'imputation des dépenses liées à la restauration immobilière.



Comment faire ?

L'ORI s'insère normalement dans un processus de revitalisation d'un quartier. Cette action peut s'inscrire dans le cadre d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) de renouvellement urbain.

Selon l'article R313-27 du code de l'urbanisme, l'autorité expropriante qui a pris l'initiative de la déclaration d'utilité publique de l'opération, doit notifier à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette. Cette notification est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire. Elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.



- Revitaliser un quartier ou une portion de territoire dans un délai précis
- La possibilité offerte au propriétaire de bénéficier des aides de l'ANAH
- Les travaux déclarés d'utilité publique ne doivent pas être impossibles à réaliser pour les propriétaires (si l'objet est une restructuration totale des immeubles, impossible à réaliser par chacun sur sa seule propriété, l'expropriation de droit commun doit être alors mise en œuvre).

