

# Bilan des Opérations de Restauration Immobilière

Conseil Municipal – 19 septembre 2024

# L'ORI

**L313-4 code urbanisme** : *"Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles."*

**Principe de l'ORI** : prescrire une liste de travaux obligatoire par DUP, que le propriétaire devra réaliser (y compris avec les aides incitatives de l'OPAH RU), sous peine de se voir exproprier de son bien.

La revente amiable du bien à un investisseur ou un organisme public est possible, ce dernier sera alors soumis aux mêmes obligations de travaux.

# Objectifs de l'ORI

## Constat :

- Forte présomption d'immeubles bloqués sans perspective de réhabilitation spontanée par les propriétaires.
- Animation par l'incitatif insuffisante

## Pourquoi une ORI ?

- Pour débloquer ces situations
- Pour pouvoir agir sur la définition du projet (programmation, typologie, etc.) via un Permis de Construire et contrôler la qualité
- Pour donner l'éligibilité à de produits de défiscalisation

*NB : 1/4 des dossiers PB de l'OPAH-RU 1 ont vu le jour grâce à l'ORI.*

# Deux DUP sur Annonay

19 immeubles sont concernés par l'ORI

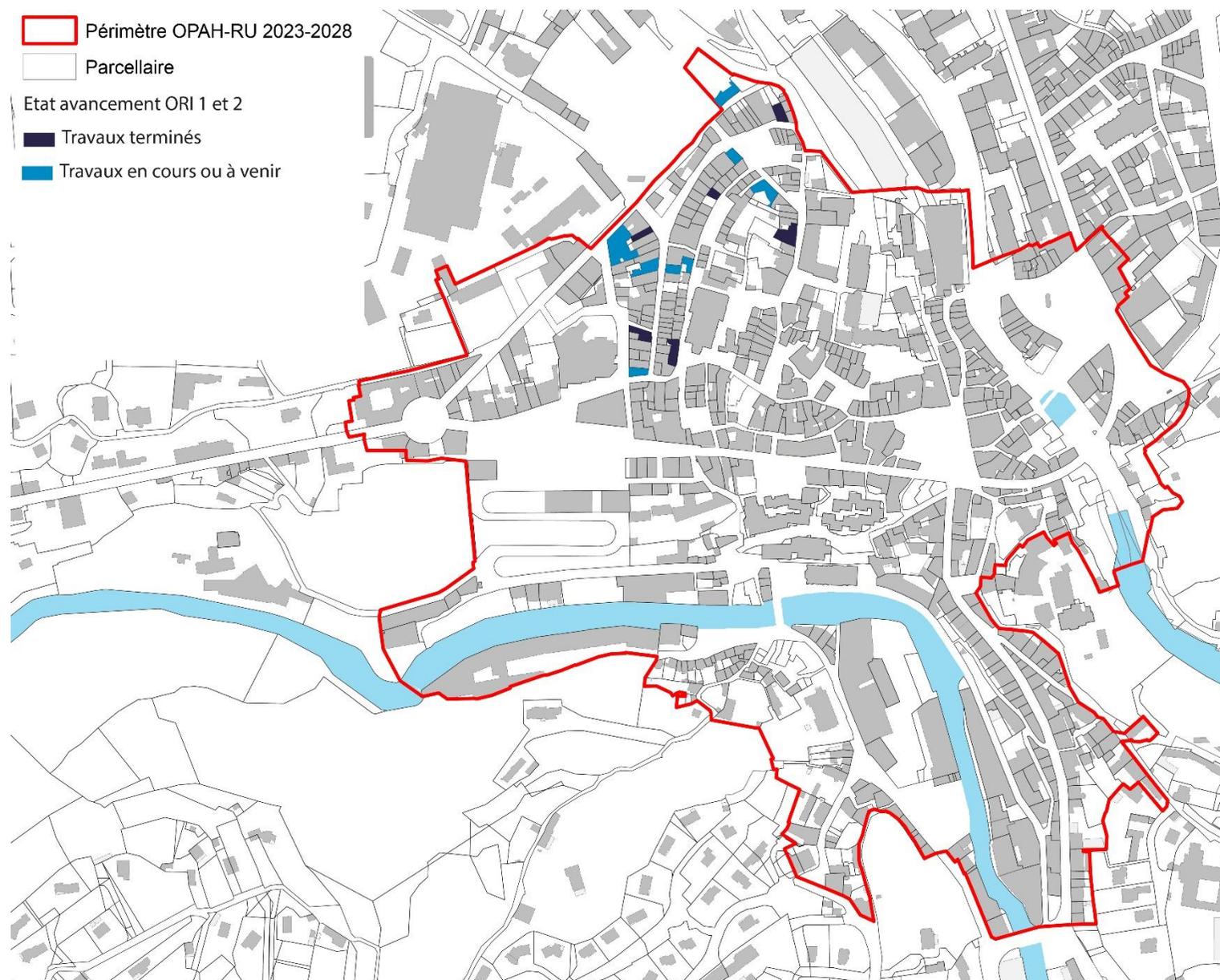
- **ORI 1** : 14 immeubles (février 2014 – prorogé en 2019 pour 5 ans – EXPIRE depuis février 2024)
- **ORI 2** : 5 immeubles (février 2020 > besoin de proroger la durée de la DUP pour 5 ans pour terminer les opérations)



# Bilan ORI

15 démarches de travaux engagées ou terminées :

- 7 immeubles où la démarche de réhabilitation est terminée (dont 3 avec les propriétaires initiaux)
- 8 immeubles où la démarche de réhabilitation est enclenchée (dont 1 avec le propriétaire initial)



# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*2 place Saint Michel*

ORI 1

# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*25 rue Saint Michel*

ORI 1

# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*7 rue du Murier*

ORI 1

# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*1 et 3 rue des Boucheries*

ORI 2

# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*7 rue Jean-Baptiste Béchetoille*

ORI 1

# Bilan ORI : immeuble où la réhabilitation est terminée



*13 rue Sainte Marie*

ORI 1

# Bilan ORI

## 3 immeubles à la vente



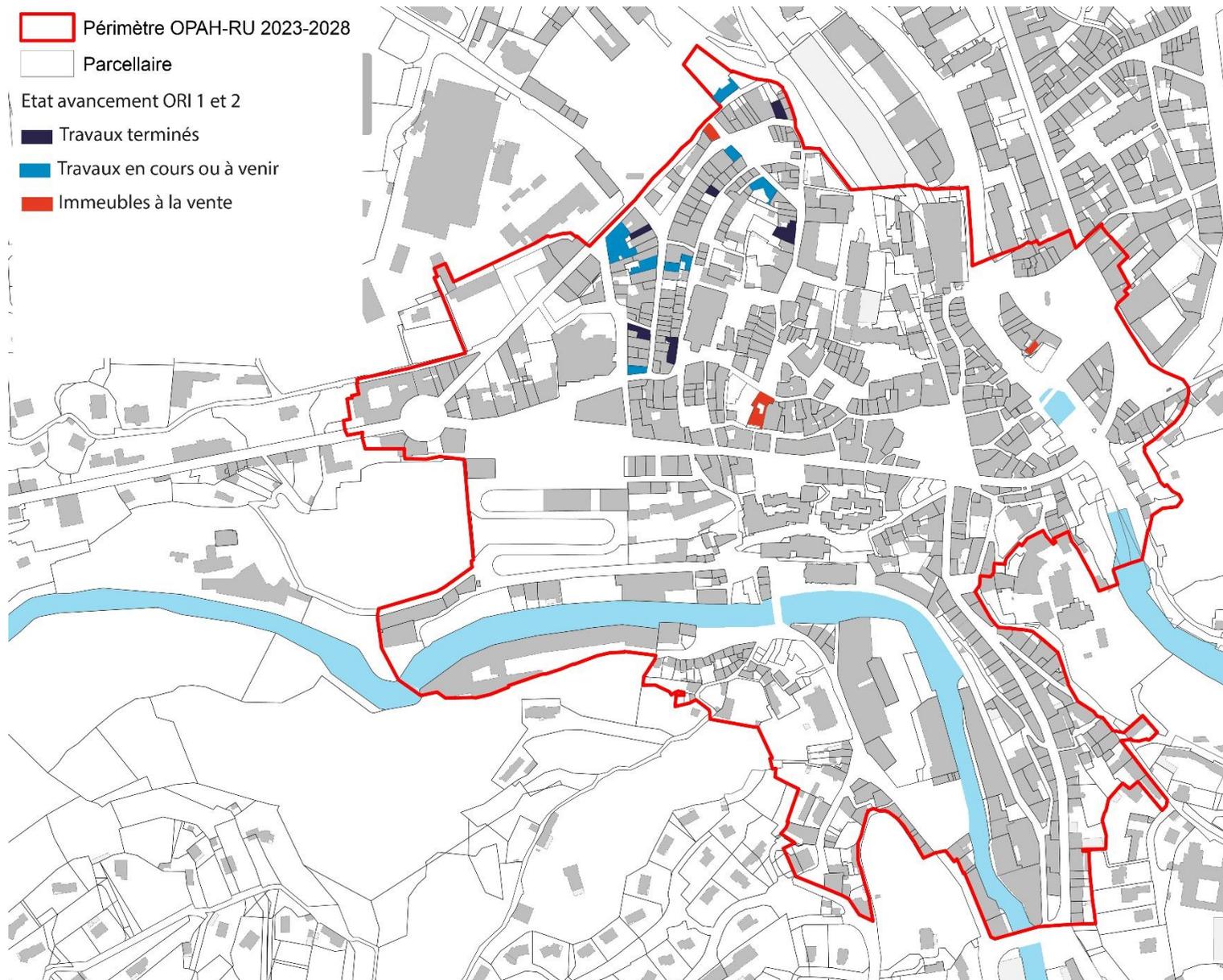
ORI 2 – 38 rue Melchior de Vogüe



ORI 1 – 7 place des Cordeliers



ORI 2 – 17 rue Franki Kramer



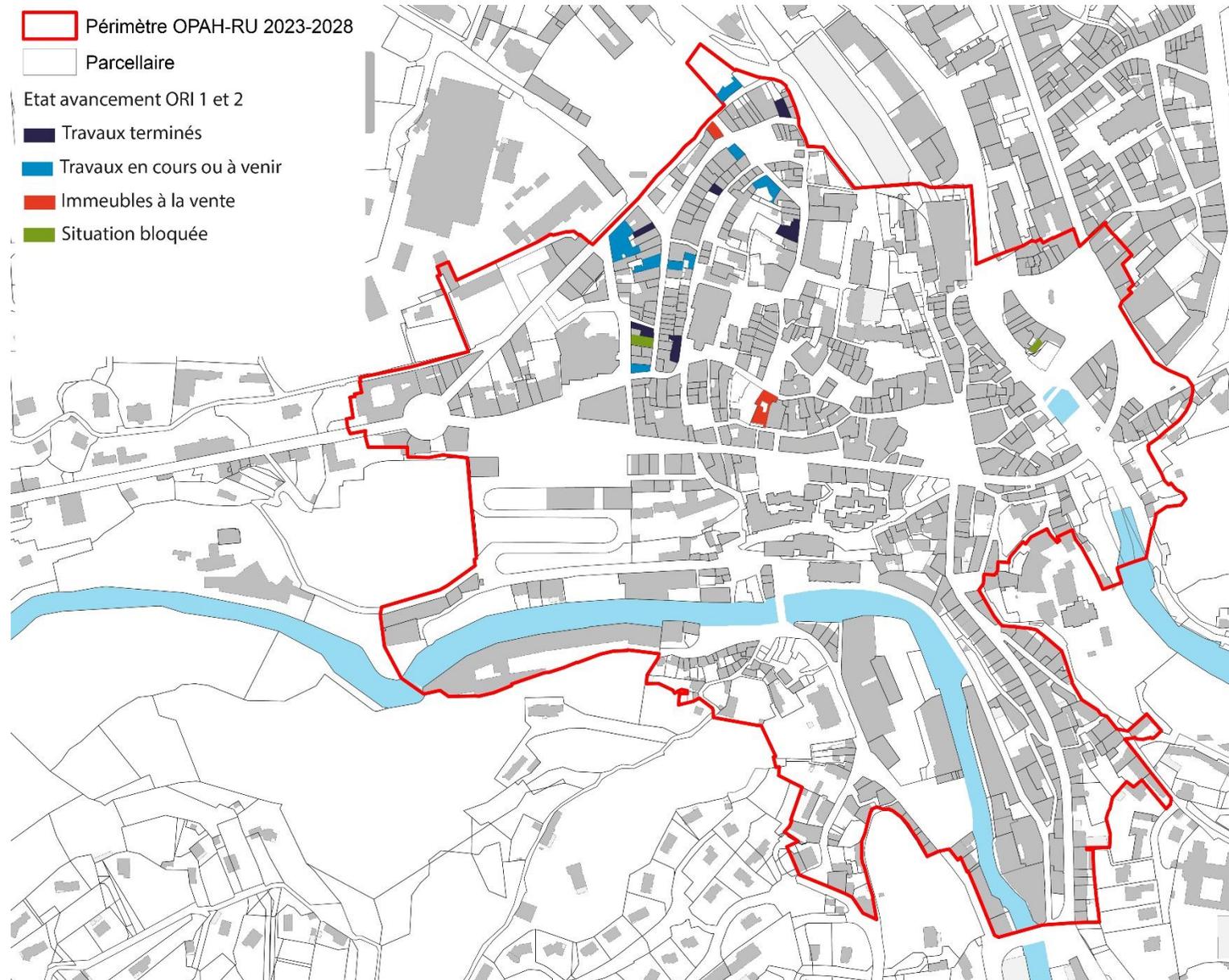
# Bilan ORI

1 immeuble  
partiellement rénové



ORI 1

Et aussi, 6 acquisitions  
par la Ville : 2 via  
expropriations, 2  
préemptions, 2 à  
l'amiable



# Perspectives

- Dans le cadre de l'OPAH-RU cœur de ville historique, Cance, Tournon 2023-2028, perspective de lancer une 3ème ORI sur d'autres immeubles dégradés
- Repérage des immeubles potentiels en cours