



NOTE EXPLICATIVE
Opération de restauration immobilière

Juillet 2026

Lorsqu'une ville est confrontée dans un périmètre donné à une concentration de situations de dégradation du bâti et de vacance importante, elle peut initier une intervention foncière d'ensemble par le biais de l'ORI (opération de restauration immobilière, DUP travaux). Elle peut utilement se faire accompagner par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement pour mettre en œuvre de façon efficace cette opération d'aménagement qui consiste en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition à destination de propriétaires de logements. Elle fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pouvant conduire à exproprier le bien si les travaux ne sont pas menés à l'issue d'une période donnée. Elle contribue aux côtés d'autres outils d'aménagement à mener à terme un projet de reconquête urbaine d'îlots d'habitat et à redonner durablement de l'attractivité par la transformation des conditions d'habitabilité.

Le cas où le propriétaire ne veut ou ne peut réaliser les travaux, la collectivité ou son aménageur peut rechercher une solution d'acquisition amiable ou de cession à un opérateur ; à défaut, la procédure peut conduire, en dernier recours, à l'expropriation

L'ORI offre pour la collectivité ayant acquis le bien par voie de DUP, l'ouverture au dispositif de financement THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) pour couvrir les coûts d'acquisition, de relogement de restructurations lourdes (clos, couvert, réaménagement des plateaux) et éventuellement d'aménagements extérieurs et de démolitions ponctuelles. Le dispositif THIRORI concerne les immeubles confrontés à un péril ordinaire sans interdiction définitive d'habiter, à l'insalubrité remédiable, devant être réhabilités. Cette procédure est finalisée dans le cadre d'une étude de calibrage menée au sein de chaque immeuble visé, ciblant la nature des travaux à réaliser et la faisabilité économique, technique, juridique et sociale d'une telle opération.

La RHI (résorption de l'habitat insalubre) concerne les immeubles touchés par un péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter ou par l'insalubrité irrémédiable. Elle ouvre droit à un financement de l'Anah pour la collectivité (ou son concessionnaire d'aménagement) ayant exproprié le bien dans le cadre de la DUP Vivien visant à couvrir les coûts d'acquisition, de relogement et de démolition.

Les opérations RHI ou THIRORI ne sont éligibles aux financements de l'Anah que si elles s'intègrent dans une stratégie urbaine globale, de mixité sociale, et de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et dégradé, planifiée temporellement et spatialement sur le territoire dans le cadre des documents et outils de programmation des politiques de l'habitat. Elles sont validées par l'Anah après avis de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI). Il est à noter que le solde des déficits financiers des RHI, THIRORI et autres ORI est à la charge de la collectivité.

Le champ d'application de la restauration immobilière :

Il est défini par l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, en ces termes :

"Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre."

Tous types d'immeubles ayant vocation d'habitation ou commerciale 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,
- Lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

I - CONTEXTE

Depuis plusieurs années, la Ville de Vichy porte un ambitieux projet de reconquête de son centre historique et a accompagné ou engagé un certain nombre de mesures, parmi lesquelles :

- La réhabilitation de plus de 1300 logements dans le cadre de plusieurs OPAH menées depuis 1991,
- Plusieurs opérations d'aménagement : création d'un plateau piétonnier, réorganisation du stationnement, création du centre commercial des Quatre Chemins, rénovation du Marché couvert, rénovation des rues de Paris et Wilson, aménagement des promenades et des plages du Lac d'Allier.

La ville de Vichy dispose d'un centre historique dynamique néanmoins la problématique de la vacance et de la vétusté de certains immeubles doit être traitée.

La commune de Vichy affiche un taux de vacance de 20%. Les 3 secteurs resserrés « secteur Charles de Gaulle, secteur thermal et secteur Gare qui ont fait l'objet d'une étude plus poussée par l'agence d'urbanisme sont particulièrement impactés par la vacance avec des taux entre 26% et 28%.

La vacance structurelle, supérieure à 3 ans concerne 1860 logements à Vichy et porte avant tout sur des appartements (90% des biens vacants).

Les petites typologies sont massivement représentées dans le parc vacant (T1-T2) avec deux fois plus de petits logements que dans le parc total. Les studios/T1 sont particulièrement impactés représentant 32% du parc vacant de Vichy.

Dans le périmètre de l'ORT il convient de garantir une nouvelle offre dans le tissu ancien complémentaire des programmes qui seront menés dans le quartier « Vichy Lac ».

Le marché individuel est plus dynamique en périphérie en raison de l'absence d'offre neuve de ce type à Vichy c'est la raison pour laquelle de nouvelles offres en restauration d'immeubles patrimoniaux ou de nouvelles formes urbaines sur des ilots en partie en réhabilitation et en partie en démolition reconstruction devront être trouvées pour offrir une nouvelle offre résidentielle dans Vichy.

Les niveaux de prix de sortie sont très hétérogènes en collectif, on constate peu d'offre neuve et une concurrence de l'ancien avec des prix inférieurs à 2000 €/m² pour des produits standards. Il existe une demande, mais limitée, pour des produits premium (bien placés, bonnes prestations) à destination d'une clientèle aisée spécifique avec des niveaux de prix important jusqu'à 4000-4500€/m² mais qui doit être relativisée en volumes.

La Ville a été retenue en 2019 pour bénéficier du programme « Action cœur de ville » lancé par le gouvernement, permettant de mobiliser les moyens de l'Etat et ses partenaires en faveur de la requalification de l'habitat dégradé et la redynamisation commerciale. D'autre part, l'agglomération de Vichy porte en régie une OPAH-RU intégrée dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) afin de mettre en œuvre le volet habitat de la convention Action Cœur de ville Vichy. Elle se déploie sur les secteurs stratégiques impactés par la déprise de son tissu résidentiel, mais n'est en soi pas suffisante sur des secteurs

stratégiques sans plus d'outils contraignants de façon à favoriser une dynamique de reconquête rapide. Le Projet AGIR 2035 affiche un objectif stratégique de renouveler l'offre de logement en cœur de ville l'ORI est un outil pertinent pour atteindre cet objectif.

II – ENJEUX

La rénovation de l'habitat ancien et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour des villes historiques comme Vichy qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé. L'enjeu est de mettre et remettre sur le marché différents types de logements, en utilisant les possibilités de mutation du bâti. Mais, il convient d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat. En effet, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrent parfois leurs limites face à des situations complexes. Ce qui nécessite une implication plus forte de la puissance publique. Face au caractère d'urgence de certaines situations, la collectivité doit se résoudre à mettre en place des mesures complémentaires plus coercitives, seules capables d'inverser les tendances observées jusque-là telles que une forte vacance, les arrêtés de péril, ordinaires ou imminents, les procédures de manquements à la salubrité et l'insalubrité au titre des pouvoirs de police du Maire et du Code de la santé publique, la procédure de ravalement obligatoire des façades ou encore de mettre en place un dispositif global d'intervention, à savoir une ORI qui fait l'objet de la présente note explicative.

Les attentes en matière d'habitat s'expriment généralement en termes de confort du cadre de vie de vue d'ensoleillement de fonctionnalité et d'accessibilité. L'enjeu aujourd'hui est d'améliorer l'habitat dégradé en centre ancien afin d'attirer un public diversifié (jeunes et sénior attirés par les services, familles avec enfants...)

Et de réguler le phénomène de spécialisation afin de viser un équilibre entre les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants.

L'enjeu est de remettre sur le marché différents types de logements du centre-ville en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

III- LA MISE EN PLACE D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

Une Opération de Restauration Immobilière peut être mise en œuvre par la Ville de VICHY dès lors que les actions incitatives resteront insuffisantes.

1. QU'EST-CE QU'UNE ORI ?

L'ORI est une procédure prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4) qui « consiste 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. » Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés ou présentant une forte vacance, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat

indigne et vacant. L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) puis d'un programme de travaux notifié 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, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'une part, d'une défiscalisation (Malraux ou Denormandie) et de subventions.

2. QUELS SONT LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'ORI ?

L'ORI poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents
- Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements,
- Faciliter les mutations foncières et immobilières,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti avéré de certains immeubles
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- Lutter contre l'étalement urbain et éviter l'artificialisation des terres.

Les objectifs opérationnels sont :

- Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- Remettre sur le marché des logements vacants de longue date,
- Développer le logement locatif conventionné et intermédiaire,
- Traiter le logement indigne et non décent.

3. SITES PRIORITAIRES FAISANT L'OBJET D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La Ville de Vichy est engagée depuis plusieurs années dans différentes actions d'amélioration de l'habitat. Toutefois, les différents constats sur le terrain mettent en évidence le maintien d'une vacance importante malgré un marché immobilier beaucoup plus dynamique et attractif depuis environ 2 ans. Aussi, plusieurs sites ont été repérés et étudiés afin qu'ils soient prioritaires dans l'engagement des projets de rénovation et de valorisation d'un habitat existant essentiel pour asseoir l'attractivité de la ville.

Ainsi, ils répondent aux objectifs :

- De reconquête de logements vacants par la création d'une offre résidentielle qui peut permettre d'accueillir une nouvelle population,
- De lutte contre l'aggravation de la dégradation d'un bâti ayant une valeur patrimoniale
- D'accompagnement de la revalorisation des espaces publics et du tissu commercial de proximité.

Les bâtiments sélectionnés ont pour caractéristique d'être dégradés et/ou de présenter une vacance de logements depuis plusieurs années. Les échanges avec les propriétaires concernés ont pour objectif de connaître le devenir des immeubles identifiés.

Les adresses orientées vers une procédure d'ORI sont intégrés à la concession d'aménagement multisites porté pour le volet centre-ville par CDC Habitat Action

Copropriétés et Dévelop'Toît. La procédure d'ORI est portée par la Ville avec l'assistance de son aménageur. L'aménageur pourra être bénéficiaire de l'expropriation le cas échéant.

Plusieurs immeubles ont été identifiés :

Adresse	Références cadastrales
5 rue Mombrun	AV6
14 rue Desbrest	AZ98
34 et 36 rue Givois	AM421, AM422
56 boulevard Kennedy	AW211
22 rue Gaudry	AH46
13 rue du Parc (Hôtel de la paix)	AX56
6-8 rue Porte de France	AW9

La phase de concertation permettra de recueillir les avis des propriétaires et d'identifier plus finement les sites sur lesquels les DUP seront lancées.

Sur la base du premier arrêté préfectoral, de nouveaux contacts seront pris avec les propriétaires concernés pour les inciter à intervenir sur leur bien, soit en réalisant directement les travaux prescrits, soit en vendant leur bien.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la ville pourra enclencher l'enquête parcellaire qui permet in fine, en cas d'inaction de la part des propriétaires, de procéder à des expropriations.

IV- LE DEROULEMENT DE L'ORI

La procédure d'ORI se déroule de la manière suivante :

Phase 1 : - Lancement de la concertation préalable d'une durée minimum d'un mois.

Phase 2 : - Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés ;

- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP travaux) ;

- Notification de la DUP travaux aux propriétaires.

Phase 3 :

- Enquêtes parcellaires ; une notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits ;

- Arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant ou n'ayant pas réalisé les travaux ;

- Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation. Pour rappel, les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés dans le montage du dossier de demande de subventions. Différentes aides financières proposées par les acteurs de l'habitat sont mises à leur disposition. Les logements ayant déjà bénéficié de subventions de l'ANAH et de Vichy Communauté et de Vichy ne peuvent plus en bénéficier, avant un délai prévu par le Règlement Général de l'ANAH.

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, le Conseil Municipal de Vichy décidera de la pertinence et de l'étendue opérationnelle à donner à la démarche.

Selon le travail mené avec l'aménageur et au regard des spécificités de chaque parcelle concernée un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera préparé en vue de l'enquête préalable à cette DUP.

Une fois l'enquête publique terminée, le Préfet du Département prendra le cas échéant un arrêté de DUP ORI sur les immeubles retenus. Le tableau suivant extrait du guide méthodologique des ORI produit par l'Agence Nationale de l'Habitat permet de synthétiser les scénarios possibles en fonction des réponses et des actions de propriétaires :

Suites de l'enquête parcellaire

Réponses et actions des propriétaires		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux	Suivi et contrôle
	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux	Suivi et contrôle, report des délais possible en cas de propriétaire de bonne foi
Intention de réaliser les travaux	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas
N'a pas l'intention de les réaliser		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquérir

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des scénarios possibles (Les guides méthodologiques des ORI, p.17. @ANAH)

V- LES MODALITES D'INTERVENTION

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

Les propriétaires des immeubles sous ORI :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans la DUP,
- À défaut de réalisation des travaux dans les délais fixés, et en l'absence de solution amiable, la procédure peut conduire à l'acquisition du bien par voie d'expropriation

Les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés techniquement, administrativement et financièrement. En effet, dans le cadre d'une ORI, les projets pouvant aboutir nécessitent une forte participation des pouvoirs publics. L'OPAH sur le périmètre des communes constituant l'ORT permet de rassembler autour d'un même objectif, tous les acteurs susceptibles d'y jouer un rôle déterminant, de mobiliser les différents financements publics nécessaires à l'opération, d'informer les habitants et de les associer au projet, d'assister les propriétaires dans les démarches complexes du montage techniques et financiers de leurs opérations.

L'intervention doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles,
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants.

2 LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

L'intervention s'appuiera sur trois modes d'actions articulés entre l'incitation et la coercition :

- Un mode coercitif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant ou de l'Opération de Restauration Immobilière, assorti d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux
- L'acquisition par un opérateur, agissant au nom de la collectivité, d'immeubles susceptibles d'être revendus et rénovés par des investisseurs ou des accédants,
- Un mode incitatif par l'attribution de subventions

Les aides financières suivantes pourront être mobilisées en fonction des caractéristiques du projet et de la localisation du bien :

- Les aides de l'ANAH et les aides de la ville de Vichy et de l'agglomération de Vichy
- La défiscalisation avec les différents mécanismes existants.
- Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Les aides aux travaux pour ce type de projet peuvent être cumulées avec les avantages fiscaux.

VI CONCLUSION

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, la Ville de Vichy décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche. En cas de décision favorable, le dossier de DUP sera préparé en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Il pourra être décidé de procéder de façon phasée selon les éléments liés à la consultation de l'aménageur.