



Gruissan

Axe 1 ORIL simplifiée expérimentale

Auteur : SCET Stéphanie Béraud Guénard

Date 21 06 2021

Oui, une ORIL simplifiée peut être mise en place par une commune ou un EPCI répondant à l'AMI de la région.

Les ORIL ont été créées par la loi SRU afin d'encadrer la réhabilitation de l'immobilier touristique aussi bien en stations de montage qu'en stations littorales.

Elle a inséré un article L 318-5 au code de l'urbanisme repris à l'article L 322-1 du code du tourisme.

Le dispositif a par la suite été assoupli avec l'adoption de la loi Montagne II. Son titre III, intitulé « *Réhabiliter l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté* », comprend un chapitre III qui vise à favoriser la réhabilitation de l'immobilier de loisir pour lutter contre le problème dit des « lits froids » en stations de montagne (articles 79 à 83).

L'article 80 de la loi a modifié l'article 318-5 du code précité qui, à défaut de dispositions spécifiques réservées exclusivement aux stations de montagne, continue à s'appliquer aux stations du littoral.

Pour rappel, le nouveau régime des ORIL est le suivant :

Outre l'amélioration du parc immobilier touristique et des espaces publics, les ORIL tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.

Elles sont créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui précise en outre, les bénéficiaires des aides.

Afin de favoriser la réhabilitation des résidences de tourisme, la loi ouvre l'accès aux ORIL à de nouvelles catégories de bénéficiaires potentiels :

- Les propriétaires, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location de logements définies par la délibération créant l'ORIL ;
- Les personnes physiques ou morales qui s'engagent à acquérir des lots de copropriétés et à réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation dans le but de réunir des lots contigus, dès lors qu'ils respectent les obligations d'occupation et de location des logements définies par la délibération créant l'ORIL.

Cette délibération précise, en outre, les engagements souscrits par les bénéficiaires en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements, ainsi que les modalités de remboursement des aides en cas de non-respect de ces engagements.

De plus, la loi fixe les conditions de notification d'intention de vente d'un lot de copropriété à chaque copropriétaire, pour les immeubles situés dans le périmètre d'une ORIL, afin de permettre des regroupements de lot pour une meilleure adéquation de l'offre touristique au marché actuel (Article L318-6 du code de l'urbanisme).