

# L'opération de revitalisation des Territoires

12 juin 2019



# Objectif de l'ORT

L' article 157 de la loi ELAN instaure les ORT : permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération :

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ; production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Ville durable : valorisation du patrimoine et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités

*Eclairages :*

*Mobilisation des grands programmes liés à l'habitat : Plan initiative copropriétés, NPNRU, plan logement d'abord, plan de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.*

*Animation des programmes nationaux en cours : PNRQAD, Centres Bourgs*

# L'ORT : un cadre partenarial intégrateur

Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : le centre-ville au cœur du projet + dév. harmonieux de sa périphérie
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention : légitimité « politique » et visibilité pour mobiliser les financeurs.

Signataires : l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée, d'autres communes volontaires (à la signature de l'ORT ou ultérieurement).

Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée.

L'ingénierie de l'Etat mobilisée : préfetures, les DDTM, DREAL, DEAL, ABF au sein des UDAP + ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, EPF et/ou EPA)

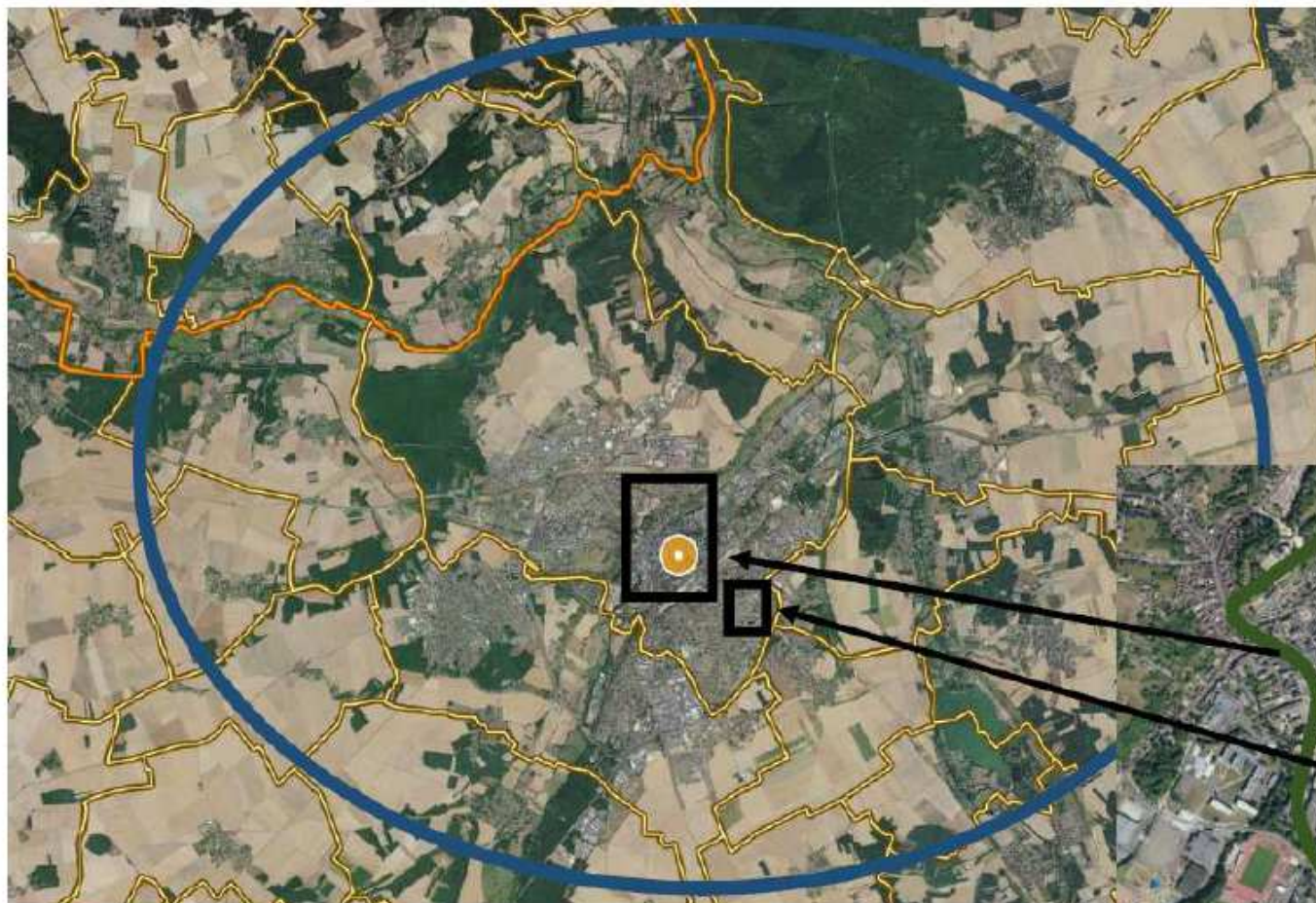
**Une seule ORT par EPCI associant obligatoirement la ville principale** qui doit développer des actions sur son centre-ville. Il est possible d'inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet EPCI.

# Contenu de la convention d'ORT

- **En bleu** : éléments déjà disponibles pour les communes AMI Centres-bourgs et autres collectivités engagées dans un projet de revitalisation
- **Objet et calendrier prévisionnel** : 5 ans recommandée.
- **Éléments de diagnostic** au choix des collectivités, et premières orientations de la **stratégie de revitalisation**.
- **Délimitation**, dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention : centre-ville de la ville principale de l'EPCI.
- **Description des actions prévues** dans ces secteurs d'intervention, dont une concernant l'amélioration de l'habitat.
- **Conditions pour déléguer** ces actions à des opérateurs.
- **Engagement des partenaires, gouvernance, animation, pilotage, coordination, évaluation des actions, association du public.**

**La convention sera enrichie dans le temps par voie d'avenant**





**SECTEURS  
D'INTERVENTION DE  
L'ORT : LE CENTRE-VILLE  
DE LA VILLE PRINCIPALE  
ET D'EVENTUELS AUTRES  
SECTEURS D'ACTIONS**

**PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE : TOUT OU  
PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE DE LA CONVENTION D'ORT**

**Effets juridiques dans les secteurs d'intervention :**  
exonération d'AEC dedans et moratoire possible sur les  
implantations à l'extérieur ; prêts CDC au titre de l'ORT ;  
OPAH RU et certains dispositifs ANAH, etc.



**LOCALISATION DES  
ACTIONS PREVUES  
DANS UN SECTEUR  
D'INTERVENTION**

# Elaboration de l'ORT : les étapes clés

## 4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes



Préciser le contenu de la convention (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financements et gouvernance)



Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires



Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier

Effets de l'ORT

# L'ORT vaut convention d'OPAH *Effets de l'ORT de portée immédiate*

L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH avec : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines

Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :

- Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs
- Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social
- un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

## ***Avantage***

Une seule convention signée avec l'ensemble des parties prenantes : cohérence d'ensemble et allègement de la procédure



# ORT et dispositif du « Denormandie ancien »

Nouveau dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » (art. 226 de la loi de finance 2019) pour :

- 1) Les communes participant au programme ACV
- 2) Les communes qui ont conclu une convention d'ORT
- 3) les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (villes PNRQAD selon conditions) dont la liste est fixée par arrêté du 26 mars 2019

Périmètre d'application : les zones de bâti continu de la commune (pas + de 200m entre deux constructions)

**Réduction d'impôt au 1<sup>er</sup> janvier 2019, de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 9 an, calculée sur le montant de l'opération, dans la limite de 300 000 €, sous réserve que les travaux de rénovation représentent au moins 25 % du coût de l'opération. Circulaire en préparation**

# ORT et dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

**Objectif de régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale**

- Intervention d'opérateurs institutionnels publics et para-publics dans des contextes de marchés souvent détendu
- Gestion d'un parc à loyer maîtrisé par des opérateurs (SPL/ SPLA, SEM, EPA, EPF/EPFL, bailleurs sociaux, concessionnaire d'aménagement)
- Subventions de l'Anah en qualité de Propriétaires Bailleurs

Les modalités de financement de l'Anah seront précisées par une délibération du CA au 2<sup>e</sup> semestre 2019

# ORT et vente d'immeuble à rénover (VIR)

## **Objectif de faciliter l'accès social dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants**

- Intervention d'opérateurs institutionnels ou para-publics afin d'accélérer la requalification d'immeubles souvent en situation de vacance.
- Subventions de l'Anah aux vendeurs, maîtres d'ouvrage (EPA, bailleurs sociaux, SEM, SPL /SPLA) pour les travaux de rénovation
- Revente à un prix intégrant la subvention à des particuliers, bailleurs privés ou propriétaires occupants respectant les engagements Anah, qui n'auraient pu ou voulu engager des travaux par eux-mêmes.

Les modalités de financement de l'Anah seront précisées par une délibération du CA au 2<sup>e</sup> semestre 2019

# ORT et droit de préemption

*Effets de l'ORT de portée immédiate*

La collectivité locale peut instaurer le droit de préemption urbain (DPU) renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. En ORT, elle peut désormais déléguer ce droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à l'un des opérateurs de l'ORT.

## **Avantages**

- le DPU dit « renforcé », élargit le champ des biens préemptables, en particulier aux lots de copropriétés, et aux immeubles construits depuis moins de 4 ans, afin d'agir efficacement sur la revitalisation de leur centre-ville.
- le droit de préemption spécifique sur le commerce et l'artisanat : préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

Apport de cette mesure : possibilité pour la collectivité de déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux... à l'opérateur chargé de la modernisation ou la création d'activités économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, ou des actions favorisant leur transformation ou reconversion

# ORT et droit d'expérimenter

*Effets de l'ORT de portée immédiate*

- Article 5 loi Elan : pour une durée de 7 ans à compter du 28/11/2018, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans un secteur d'intervention de l'ORT, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

## ***Eclairage***

Cette possibilité ne concernait avant la loi ELAN que les OIN. Les dérogations peuvent concerner le code de l'urbanisme, le CCH, le code de la santé, etc.

# ORT et services publics

## *Effets de l'ORT de portée immédiate*

- L'ORT instaure l'obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public.

### ***Avantage***

Cette obligation de fournir toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation, et d'indiquer les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme, vise à permettre aux élus de se saisir de cette question le plus en amont possible.



# ORT et permis d'aménager multi-site

*Effets de l'ORT de portée immédiate*

- Pour une durée de cinq ans à compter du 28/11/2018, un dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.

## ***Eclairage***

Cette possibilité est offerte aux projets de lotissement portant par exemple sur la division d'un terrain en vue de bâtir en centre-ville. Conditions cumulatives à respecter :

- Etre intégré dans les actions prévues dans la convention ORT
- S'inscrire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU pour assurer une cohérence d'ensemble
- Garantir l'unité architecturale et paysagère des sites concernés

*Nota : si le projet prévoit la création de voies et d'espaces communs, un transfert de ces espaces au profit de la commune ou de l'EPCI est conseillé pour éviter tout blocage en cas de désaccord avec les colotis en cas d'évolution apportée dans le temps.*

# Pilotage national de l'ORT au sein de l'Etat

La direction du programme Action Cœur de Ville (Rollon MOUCHEL-BLAISOT) au sein du MCTRCT : animation et promotion du dispositif d'ORT auprès des collectivités, coordination des services de l'Etat et des partenaires financiers au sein du comité technique national (CTN).

Appui de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la Direction générale des entreprises (DGE) auprès des services locaux de l'État :

- Réseau des correspondants locaux Etat / DHUP : formations (CVRH), séminaires régionaux, foire aux questions (FAQ).
- Déplacement possible à l'invitation des territoires pour se nourrir d'expériences de constitutions d'ORT, identifier des bonnes pratiques ou des problématiques transposables au niveau national