



CONCOURS D'ACCÈS AUX INSTITUTS RÉGIONAUX D'ADMINISTRATION

SESSION DE PRINTEMPS 2020

Lundi 16 mars 2020

CONCOURS EXTERNE – CONCOURS INTERNE – TROISIÈME CONCOURS

Première épreuve écrite : résolution d'un cas pratique

Durée : quatre heures - coefficient 5

Extrait de l'arrêté du 28 mars 2019 fixant les règles d'organisation générale, la nature, la durée, le programme des épreuves et la discipline des concours d'entrée aux IRA (art. 2) :

« La 1^{re} épreuve écrite d'admissibilité consiste en la résolution d'un cas pratique, à partir d'un dossier portant sur un ou plusieurs thèmes d'actualité des politiques publiques relevant de l'Etat. Cette épreuve vise à vérifier les qualités rédactionnelles des candidats, leur capacité d'analyse et de synthèse ainsi que leur aptitude à proposer des solutions de manière argumentée et organisée. La résolution du cas pratique prend la forme d'une note argumentée visant notamment à introduire les propositions de solution pratique du candidat. Ces propositions prennent la forme de documents annexes opérationnels de son choix (rédaction d'un courrier, fiche de procédure, projet de courriel, rétroplanning, organigramme, outil de communication, etc.). L'argumentaire utilisé par le candidat peut faire référence aux acquis de son parcours académique et professionnel. [...] »

N.B. – Avant de commencer la lecture du dossier, il vous est recommandé d'en vérifier la composition et, le cas échéant, de signaler immédiatement aux surveillants toute anomalie (page manquante, document illisible...).

Il est interdit aux candidats de signer leur composition ou d'y mettre un signe quelconque pouvant indiquer la provenance de la copie.

Les feuilles de brouillon insérées dans les copies ne seront pas corrigées.

RESOLUTION D'UN CAS PRATIQUE

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'opération de revitalisation territoriale (ORT) est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Ce dispositif doit favoriser une mobilisation partenariale des collectivités, de l'État et de ses opérateurs, autour de priorités collectives en matière de vitalité du tissu commercial de proximité, d'adaptation et d'amélioration de l'offre de logements, de requalification des espaces publics et de valorisation du patrimoine bâti, de développement de l'accessibilité en ville et des liaisons entre le centre-ville et la périphérie.

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre chargé de la ville et du logement ont adressé une circulaire conjointe appelant les préfets à se mobiliser pour que les élus se saisissent de ce nouveau dispositif.

Le président de la communauté d'agglomération XYZ avec lequel le préfet s'est entretenu tout récemment, s'est montré volontaire pour une démarche de préfiguration d'une opération de revitalisation de territoire sur son intercommunalité. La communauté d'agglomération est formée de 30 communes dont certaines sont fortement urbanisées quand d'autres sont qualifiées de communes rurales. Le périmètre de l'intercommunalité épouse le territoire de 6 cantons. Deux communes bénéficient déjà du dispositif Action Cœur de Ville.

Le préfet et le président XYZ ont, ensemble, convenu d'organiser une réunion de présentation de ce nouveau dispositif et du processus d'élaboration qui pourrait être proposé aux élus à l'occasion de la prochaine réunion du bureau communautaire prévue dans deux mois.

Vous êtes chargé de mission « aménagement du territoire » à la préfecture. À ce titre, le préfet vous désigne en qualité de référent ORT. Il vous confie la préparation de cette réunion stratégique à laquelle il souhaite également associer les services de l'État et les opérateurs compétents. Il souhaite une réunion dynamique et qui permette d'engager la démarche au plus vite.

Il vous demande d'élaborer une note synthétique présentant concrètement le dispositif, les étapes d'élaboration d'une ORT et précisant le mode opératoire que vous proposerez de mettre en œuvre depuis le lancement de la démarche jusqu'à la signature de la convention ORT entre la collectivité, la ville centre, l'État et les partenaires.

Vous joindrez donc à votre note, selon votre choix, deux des quatre documents opérationnels indiqués ci-dessous qui viendront à l'appui de vos propositions.

1) Le tableau des opérateurs et partenaires à associer : vous présenterez, sous cette forme, la liste des opérateurs et partenaires devant être associés à la démarche en indiquant de manière synthétique les contributions pouvant être attendues d'eux dans le cadre des travaux d'élaboration du projet d'ORT.

2) Une fiche de composition du comité de pilotage : vous formulerez, au moyen de cette fiche, votre proposition de composition du comité de pilotage de la démarche d'élaboration du projet d'ORT rassemblant l'ensemble des décideurs et partenaires.

3) Le diaporama constitué au plus de 4 diapositives qui sera présenté lors de cette réunion : il a pour objet notamment de synthétiser les éléments de présentation de l'ORT, les avantages, pour l'intercommunalité, à conclure une convention ORT, et les modalités d'élaboration du projet global.

4) Un rétroplanning présentant les étapes préparatoires à la réunion de présentation du dispositif ORT et du mode opératoire devant les élus communautaires.

DOSSIER DOCUMENTAIRE

5 DOCUMENTS – 28 PAGES

(PAGES 5 à 32)

Document 1

Article L303-2 du code de la construction et de l'habitation.

2 pages

Document 2

Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires (extrait).

14 pages

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Document 3

Une aide fiscale dans votre commune –

Le dispositif Denormandie – février 2019.

1 page

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Document 4

Foire aux questions – ORT – 29 mars 2019 (extrait)

7 pages

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Document 5

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) (extrait).

4 pages

Un outil puissant à la disposition des élus locaux pour renouer et redynamiser un centre-ville et son agglomération – février 2019.

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

GLOSSAIRE : 1 PAGE

GLOSSAIRE

ACV : Action Coeur de Ville

AEC : Autorisation d'Exploitation Commerciale

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CEREMA : Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

DEAL : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DIIF : Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière

EPARECA : Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

EPA : Établissements Publics d'Aménagement

EPF : Établissements Publics Fonciers

EPFL : Établissements Publics Fonciers Locaux

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPAH : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNR : Parcs Naturels Régionaux

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

SPL : Sociétés Publiques Locales

SPLA : Sociétés Publiques Locales d'Aménagement

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

VIR : Vente d'Immeuble à Rénover

Article L303-2 du code de la construction et de l'habitation

- Créé par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 157 \(V\)](#)

I.- Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.

La possibilité pour une des entités mentionnées au deuxième alinéa du présent article d'être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de la mettre ultérieurement en situation de conflit d'intérêts.

II.- La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article.

III.- Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées aux a à e du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

- 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;
- 5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;
- 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes

d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;

7° Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;

8° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

9° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du même code ;

10° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de cette compétence à l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement.

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre 1er du code de commerce, la convention peut également prévoir que, dans les centres-villes mentionnés au II du présent article :

a) Les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;

b) Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du 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 prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu au même article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions prévues aux 8° ou 9° du présent III.

Les actions prévues dans une convention de revitalisation de territoire peuvent figurer parmi les actions inscrites dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification.

Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

NOTA :

Conformément aux dispositions du IV de l'article 157 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de ladite loi, la mise en œuvre des actions mentionnées dans une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 peut donner lieu, par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-7 du même code. La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires et
des relations avec les collectivités
territoriales

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et
des paysages

Circulaire du 4 février 2019

relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires

NOR : LOGL1905862J

(Texte non paru au journal officiel)

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement à,

Pour attribution Mesdames et messieurs les préfets de région, Mesdames et messieurs les préfets de département

Résumé : la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) comprend des mesures en faveur de l'aménagement des territoires, les contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA) et les opérations de revitalisation de territoire (ORT), qui vont permettre de dynamiser l'émergence, la conception et la mise en œuvre concrète de projets locaux et renouveler les modalités de l'accompagnement de ces projets par l'Etat auprès des élus.

La présente instruction a pour objet de vous exposer le contenu de ces nouveaux outils pour vous permettre d'engager rapidement le dialogue avec les collectivités concernées pour promouvoir et concrétiser ces partenariats.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application	Domaine : Transport, équipement, logement, tourisme, mer
Type : Instruction du gouvernement ☒ Oui ☐ Non	et /ou Instruction aux services déconcentrés ☐ Oui ☒ Non
Mots clés liste fermée : Logement_Construction_Urbanisme	Mots clés libres : projet partenarial d'aménagement _ opération de revitalisation de territoire_opérations d'aménagement
Texte (s) de référence : article 1 ^{er} et 157 de la loi n°2018-1021	
Cirulaire(s) abrogée(s) : aucune	

Date de mise en application : immédiate
Date de publication en vue de son opposabilité : /
Pièce(s) annexe(s) : 1
N° d'homologation Cerfa : /

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a récemment été promulguée. Elle traduit un fort consensus issu du débat parlementaire pour agir concrètement au service de tous les territoires et du cadre de la vie quotidienne des Français dans les champs du logement et de l'aménagement, pour réduire les inégalités et lutter contre la fracture territoriale. Les mesures de la loi en faveur de l'aménagement opérationnel vont permettre de dynamiser l'émergence, la conception et la mise en œuvre concrète de projets de territoires et il importe de renouveler notre approche de l'accompagnement de ces projets par l'Etat auprès des élus locaux.

Les opérations d'aménagement permettent de produire à moyen et long termes une solution intégrée de logements, de services, de mobilité ou encore d'offres éducative et culturelle adaptées aux aspirations des territoires et aux besoins de leurs habitants. Les mesures de la loi ELAN viennent privilégier le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des projets de qualité conjuguant l'innovation et la solidarité. Elle crée notamment deux outils nouveaux, le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) et l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ceux-ci consacrent la volonté de l'État d'être un véritable partenaire opérationnel, en appui des collectivités qui le souhaitent, en vue de construire ensemble les centres-villes, quartiers, centre-bourgs de demain. C'est l'objet de la présente instruction.

1. Le Projet partenarial d'aménagement (PPA)

Le PPA, créée par l'article 1 de la loi, traduit d'abord la volonté d'une démarche partenariale, à l'initiative des collectivités territoriales, avec les partenaires locaux et l'appui de l'Etat, pour porter un projet de territoire et en partager le cadre contractuel. Le PPA permet ainsi de mobiliser tous les acteurs d'un projet de territoire, urbain comme rural, pour l'accélérer durablement.

Le projet urbain, objet de ce contrat, peut en outre, avec l'accord des communes, se déployer dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU). Ce périmètre reconnu par la loi permet d'instaurer un régime juridique spécifique, propre à faciliter la mise en œuvre de certaines opérations à un niveau intercommunal, notamment pour produire des logements sur des secteurs tendus, mobiliser le foncier public, reconquérir des friches urbaines ou encore transformer des zones d'activités ou des quartiers dégradés, déroger à certaines règles applicables aux projets pour employer un dispositif innovant grâce au permis d'innover.

Au printemps dernier, vous avez recensé des opérations d'aménagement susceptibles de donner lieu à un contrat de projet partenarial d'aménagement. Il s'agissait d'anticiper le vote de la loi pour entrer en phase opérationnelle dès le vote accompli.

Nous avons accordé la plus grande attention à tous ces projets et vous demandons à présent d'engager le dialogue avec les collectivités concernées pour concrétiser ces partenariats. Vous poursuivrez également la promotion du projet partenarial d'aménagement sur vos territoires, afin de susciter et appuyer d'autres projets opérationnels des élus locaux.

Pour vous soutenir dans cette démarche, j'ai nommé Madame Sabine BAILLARGUET cheffe de projet ministériel référente au sein de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Elle mobilisera sur votre demande les expertises techniques nécessaires aux projets

que vous accompagnerez. Vous pourrez la recevoir à cet effet, afin d'étudier les modalités des collaborations qui pourront être engagées au niveau local.

2. L'Opération de Revitalisation de Territoire

L'opération de revitalisation de territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi ELAN, est un nouvel outil au service des territoires, dont les élus peuvent se saisir pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté, à minima, par la commune principale et son intercommunalité. La stratégie est élaborée à partir d'un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire, dans une approche multisectorielle et transversale.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité. L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

La création des ORT pourra être très rapide pour les 222 villes du programme national Action cœur de ville (ACV) car elles disposent d'ores et déjà d'une convention d'initialisation signée, qui vaut projet de territoire. En raison des travaux déjà engagés, elle sera également facilitée pour les 53 villes de l'AMI centre-bourgs, les villes accompagnées dans le cadre de la mission patrimoniale conduite par Monsieur Yves DAUGE ainsi que pour les villes relevant des programmes PNRQAD et NPNRU. Il convient qu'elles puissent bénéficier dès que possible de tous les bénéfices juridiques et fiscaux fournis par l'ORT.

En particulier, nous avons créé en loi de finance 2019 une aide à l'investissement locatif au bénéfice de logements rénovés, à laquelle les communes ayant fait l'objet d'une convention Action cœur de ville et les communes ayant signé une convention ORT seront automatiquement éligibles. Ce dispositif, dit « Denormandie ancien », doit permettre d'améliorer l'offre de logement et la qualité énergétique des bâtiments. Il participera à la maîtrise du coût du logement car les loyers devront être inférieurs aux loyers de marché.

Vous trouverez en annexe le détail du dispositif d'ORT qui renforce les moyens mis à disposition des élus pour mener à bien leurs opérations de revitalisation du territoire.

Selon les besoins du territoire et le projet des collectivités, l'ORT peut être coordonnée avec des projets d'aménagement urbain. Ainsi, un contrat de PPA (projet partenarial d'aménagement) et une convention d'ORT peuvent être signés dans un même document contractuel pour combiner les effets des deux dispositifs. Cette combinaison pourrait être adaptée dans la situation d'une opération d'aménagement comprenant le cœur urbain d'une commune-centre à revitaliser.

- 1- Nous vous demandons d'engager dès à présent le dialogue avec les collectivités pour transformer rapidement les conventions ACV et autres dispositifs (PNRQAD, NPNRU ...) pré-cités en convention ORT afin qu'elles bénéficient dès que possible des outils juridiques de l'ORT.**
- 2- Vous veillerez également à engager la promotion active du dispositif auprès de l'ensemble des collectivités pour susciter et appuyer les projets de revitalisation de leur territoire.**

La mise en œuvre de cet outil législatif nouveau est pilotée par la direction du programme Action Cœur de Ville (Monsieur Rollon MOUCHEL-BLAISOT) au sein du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (MCTRCT). Il est chargé de l'animation et de la promotion du dispositif, de la coordination des services de l'Etat au sein du comité technique national (CTN) et s'appuie sur les services compétents de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la Direction générale des entreprises (DGE).

La mobilisation de l'État pour faciliter les initiatives et la réalisation des projets des collectivités et de l'ensemble des acteurs publics et privés qui portent ces opérations d'aménagement doit être repensée pour renforcer la proximité opérationnelle et faciliter des solutions pragmatiques adaptées aux territoires. Nous attendons de votre action qu'elle lève les verrous procéduriers et mobilise les financements pour privilégier les dynamiques locales de projets et « le passage à l'acte ».

Pour y répondre, et après évaluation des besoins en lien avec les collectivités, vous organiserez localement l'appui technique des services de l'Etat et des établissements publics pour définir l'organisation de projet la plus efficiente au cas par cas.

Vous pourrez mobiliser, dans le cadre de ce partenariat renouvelé avec les territoires et outre les nouveautés de la loi précisées en annexe, les différents outils de la politique d'aménagement opérationnel au travers des établissements publics fonciers ou d'aménagement, les dispositifs du renouvellement urbain ou encore l'Initiative Copropriétés présentée par le Gouvernement en octobre 2018. Vous serez particulièrement attentifs à accélérer les projets de territoires nécessitant la mobilisation de foncier public afin que la conduite de ces négociations prenne aussi en compte le bénéfice pour la dynamique du territoire.

Nous attachons la plus haute importance à l'accélération de la politique de soutien aux opérations d'aménagement. Il vous appartient de faire connaître ces nouveaux dispositifs, les avantages qui y sont liés, et de permettre aux collectivités intéressées d'en bénéficier. Vous rendrez compte trimestriellement de la mise en œuvre de ces dispositifs, des difficultés éventuellement rencontrées et de toute suggestion qui vous paraîtrait opportune.

Face au défi de la fracture territoriale et d'une nécessaire nouvelle approche contractuelle avec les collectivités dans l'aménagement urbain, l'accompagnement de l'Etat doit se moderniser pour répondre à l'exigence des territoires pour les aider à concrétiser leurs projets.

Votre action doit incarner de ce fait un Etat facilitateur, accélérateur de projets et partenaire des collectivités territoriales, et nous vous en remercions par avance.

Fait, le 4 février 2019

Jacqueline GOURAULT

Julien DENORMANDIE

ANNEXE 2

L'opération de revitalisation de territoire (ORT)

L'Opération de revitalisation de territoire vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :

- Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-ville ;
- Disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales,...) dont la mise en œuvre doit être coordonnée. En effet, la formalisation du projet permet de lui donner une légitimité « politique » et une visibilité indispensable pour la mobilisation des financeurs. Elle légitime et favorise l'émergence d'une direction de projet pour travailler de façon transversale, réduire les coûts de coordination et rendre plus fluide l'action publique.

L'ORT est un cadre partenarial intégrateur qui se matérialise par une convention signée entre l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, tout ou partie de ses autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics, ainsi qu'avec toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. Elle vaut OPAH lorsque son volet habitat comprend l'ensemble des items mentionnés à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

1 – L'ORT : outil juridique créateur de droits et accompagnement renforcé

L'ORT est un outil juridique créateur de droits. Ses effets sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. Les plus importants sont précisés dans **la fiche technique 1**. Ils visent notamment à :

- **Faciliter les procédures** : droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds et locaux artisanaux et commerciaux ; accélération de la procédure liée à l'abandon manifeste d'un bien ;
- **Expérimenter les outils** : dispositif expérimental du permis d'aménager multi-site pour les actions de l'ORT ;
- **Renforcer l'activité commerciale en centre-ville** : exonération d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets commerciaux qui s'implanteront dans un secteur d'intervention contenant un centre-ville identifié par la convention ORT, ainsi que pour les projets mixtes commerces-logements de ces mêmes centres-villes; faculté donnée aux préfets de suspendre l'examen des projets d'implantation en périphérie ;
- **Faciliter la réhabilitation de l'habitat** : outre les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif privé en faveur de la rénovation des logements voté dans la loi de finances 2019 ; financement par l'Anah à destination d'acteurs institutionnels de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

- **Libérer l'innovation au service des projets:** Des permis d'innover pourront être accordés, afin de déroger à des règles s'opposant à la réalisation des projets, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées. (II de l'article 88 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de juillet 2016).

La signature d'une convention d'ORT permet aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) existantes dans les villes-centres d'être prorogées de 5 ans maximum à partir de la date de la signature de l'ORT (avec une réévaluation possible de leurs objectifs et de leurs périmètres).

Enfin, la visibilité des projets fournie par l'ORT et l'accompagnement fort de l'Etat en termes de conseil et de mobilisation des partenaires financiers sont de nature à faciliter l'émergence des actions.

2 – L'ORT : contenu et périmètres

La convention d'ORT précise :

- sa durée : une période minimale de cinq ans est recommandée.
- les secteurs d'intervention.
- le contenu et le calendrier des actions prévues, sachant que la loi prévoit qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat¹.
- le plan de financement des actions prévues.
- leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.
- les modalités de pilotage, de suivi, de coordination et d'évaluation des actions.

Le choix des secteurs d'intervention doit s'effectuer dans le cadre d'une stratégie territoriale, fondatrice de l'ORT et basée sur un diagnostic partagé. La définition de ces secteurs d'intervention est importante, car ils emportent les effets juridiques de l'ORT.

L'un des secteurs d'intervention doit nécessairement concerner le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans le plan d'actions. Le périmètre du centre-ville est identifié à l'échelle locale en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » faisant sens². En plus du secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale, un ou plusieurs autres secteurs d'interventions de l'ORT peuvent le cas échéant être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent être soit détachés soit contigus du centre-ville. Par ailleurs, des secteurs d'intervention peuvent concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT, si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité principale. Ces secteurs bénéficient de l'exonération d'AEC. **La fiche technique 2*** fournit des éléments de

¹ « Tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L 303-1 ».

² De façon indicative, l'histoire des lieux, ses fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique, architectural et artistique, les fonctions de centralité permettant son rayonnement au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, sièges sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), son attractivité, etc. Selon les villes, le centre-ville de la ville principale peut prendre la forme d'un espace homogène ou être constitué en plusieurs parties du fait du relief (ville haute et ville basse) de frontières naturelles (constituées d'une rivière ou d'un espace boisé) ou d'infrastructures (autoroute, voie ferrée).

* NB : non jointe au dossier.

méthode pour déterminer localement les périmètres de la stratégie territoriale et des secteurs d'intervention ainsi que la localisation des actions associées à l'ORT.

3 – L'élaboration de l'ORT

Cet outil s'adresse à tout territoire qui veut mettre en œuvre un projet global de revitalisation.

Certaines collectivités sont déjà engagées dans une dynamique de projet qui concerne leur centralité.

S'agissant d'abord des villes engagées dans le programme **Action Cœur de Ville** (ACV), les membres du comité local de projet peuvent initier facilement la transformation de la convention ACV en convention d'ORT. **La fiche technique 3** prévoit les modalités de cette transformation qui se produira dans le cas général à l'issue de la phase d'initialisation du projet local Action cœur de ville mais offre également la possibilité d'une transformation dès à présent afin de permettre aux collectivités de bénéficier sans attendre des effets de l'ORT.

C'est plus généralement le cas pour les communes qui participent au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), les 53 communes lauréates de l'AMI centre-bourg (qui ont toutes une OPAH-RU en cours qu'il convient d'enrichir avec des actions complémentaires portant notamment sur la redynamisation du commerce et de l'économie), les villes accompagnées au titre de la mission Dauge ainsi que les territoires bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans leur centre ancien. Ces communes disposent déjà d'un projet. Elles ont besoin de l'ORT pour élargir leur champ d'action et bénéficier de ses effets juridiques. Elles ont déjà formalisé leur projet de revitalisation ainsi que les périmètres, les modalités d'intervention et les calendriers qui lui sont associés et peuvent s'appuyer sur une gouvernance locale et un cadre de travail stabilisés. Elles disposent ainsi de bon nombre d'éléments nécessaires à la signature d'une convention d'ORT. C'est pourquoi nous vous invitons à les encourager à la formaliser sans délai dès lors qu'elles remplissent les conditions nécessaires à la signature d'une telle convention.

Il est aujourd'hui essentiel que vous encouragiez également les autres collectivités qui veulent mettre en place des projets de territoire, car elles peuvent elles aussi bénéficier des avantages de l'ORT. Avec l'appui des services déconcentrés de l'État (et notamment des directions départementales des territoires – et de la mer -, des DEAL en outre-mer ainsi que des architectes des bâtiments de France au sein des unités départementales de l'architecture et du patrimoine) et de ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, en fonction de leurs territoires d'intervention notamment) mais également d'autres ressources (Ademe, agence d'urbanisme, CAUE, EPF locaux, PNR notamment) et les financements de droit commun que vous prioriserez vers ces territoires, il convient d'aider les collectivités intéressées à bâtir une stratégie de territoire sur la base d'un diagnostic multisectoriel et transversal, et des actions concrètes qu'elles ont déjà engagées en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux.

La création d'une ORT doit être facilitée par un dispositif souple, lisible et opérationnel afin de faire bénéficier des effets juridiques de l'ORT l'ensemble des collectivités qui veulent conduire un projet de territoire et qui auront délibéré à cet effet.

La convention d'ORT peut donc être rapidement signée : elle doit mentionner les premières orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire, la délimitation (au moins dans un premier temps) du secteur d'intervention contenant le centre-ville de la ville principale de l'EPCI (les effets juridiques de l'ORT s'y déploient) ainsi que des premières actions dont la conception est suffisamment avancée.

Dans un second temps, les termes de la convention pourront venir se préciser par voie d'avenant en ajoutant si besoin d'autres secteurs d'intervention, d'autres actions. **La fiche technique 4** prévoit son contenu et son processus d'élaboration.

4- L'ORT, une conduite en mode projet

La pertinence et la qualité du projet de revitalisation reposent sur la capacité de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble. Pour cela, vous encouragerez les collectivités à réunir les acteurs locaux et les porteurs des différentes politiques publiques et à travailler en mode projet.

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un « comité local de l'ORT » composé des membres potentiellement signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et de la commune principale. Vous veillerez à minimiser le poids de sa gestion pour l'ensemble des parties prenantes.

Vous encouragerez les collectivités à conduire une large concertation publique pouvant mener à de la co-construction, car l'action publique est plus efficace et mieux comprise de nos concitoyens lorsqu'ils y sont étroitement associés. Les modalités de cette concertation pourront être librement déterminées. Cette concertation devra être articulée avec les dispositions obligatoires de participation du public au titre du code de l'urbanisme, du code du patrimoine et du code de l'environnement.

5- les priorités de l'Etat

Lors de la préparation de l'ORT, vous veillerez à faire valoir les priorités de l'Etat qui sont à mobiliser et prioriser en lien étroit avec les problématiques identifiées localement par les porteurs de projet.

Parmi ces objectifs, il s'agit notamment de promouvoir :

- la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne pouvant, si nécessaire, mobiliser des moyens coercitifs ;
- la lutte contre le mal-logement et notamment contre la précarité énergétique, l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées dépendantes ;
- la production de logements locatifs sociaux (notamment dans les communes qui n'ont pas encore atteint leurs objectifs au titre de la loi SRU) ou intermédiaires afin de rendre la ville davantage inclusive et équilibrée socialement ;
- la création d'une offre de logements attractive pour le retour en centre-ville des ménages en préservant la mixité ;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la revitalisation des commerces en cœur de ville et le maintien d'un tissu équilibré de services et d'équipements ;
- le développement de l'accessibilité en ville et des liaisons entre le centre-ville et la périphérie, la requalification des espaces publics, la promotion de la ville durable et inclusive

Le plan Initiative copropriétés a renforcé les outils de traitement des copropriétés : vous veillerez également à les mobiliser en tant que de besoin sur les copropriétés situées dans les secteurs

d'intervention de l'ORT (en centre-ville et dans les grands ensembles), quelle que soit la taille de ces ensembles immobiliers.

Vous vous assurerez de la cohérence de l'ORT avec le programme local de l'habitat et l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur. Dans cet objectif, vous veillerez à ce que les collectivités signataires fassent, si besoin, évoluer rapidement leur PLU ou leur PLUI de sorte à ne pas retarder la mise en œuvre des actions prévues. Les Plans Climat Air-Énergie Territoriaux (PCAET) permettront également de soutenir cette dynamique.

Fiche technique 1 : principaux effets juridiques de l'ORT

Les effets juridiques de l'ORT sont d'application immédiate ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'Etat, parmi lesquels les plus importants sont cités ci-dessous.

Effets juridiques d'application immédiate :

- La convention d'ORT vaut convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) si elle en comporte toutes les dispositions listées à l'article L303-1 du CCH ; Elle vaut par ailleurs OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU)³ dès lors qu'est intégré a minima l'un des volets suivants en fonction des caractéristiques du parc :
 - un volet immobilier et foncier : dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), opération de restauration immobilière, opération de recyclage immobilier, portage foncier, restructuration de logements,
 - un volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne comprenant l'accompagnement social des occupants : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de polices spéciales LHI,
 - un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.
- Elle permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain 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.
- Elle facilite la mise en œuvre par les maires de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.
- Pour une durée de cinq ans, un dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site.
- 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.
- L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention ORT.
- Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces en centre-ville de l'ORT sont encouragées en étant exemptées d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions.

Effets juridiques nécessitant un décret d'application pour entrer en vigueur :

- **Eligibilité de l'ensemble de la commune au nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, prévu par la LFI 2019 dit « Denormandie ancien ».** Cette réduction d'impôt, applicable à compter du 1^{er} janvier 2019, sera de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location, du 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. Le contenu des travaux sera précisé par décret. Afin d'assurer la mise en œuvre du dispositif, la transmission de la

³ Lorsqu'une OPAH-RU est multi-site, les sites doivent tous être situés dans un ou plusieurs secteurs d'intervention. Dans certains cas devant rester exceptionnels, si certains des sites de l'OPAH-RU multi-site sont localisés dans une commune de l'intercommunalité qui n'est pas signataire de l'ORT, il convient alors de signer également une convention d'OPAH-RU multi-site indépendante de la convention d'ORT avec la commune considérée et l'EPCI. Mais vous veillerez dans ce cas à ce que la cohérence entre les deux conventions soit assurée par l'EPCI afin d'éviter tout risque de contradiction dans les projets et actions envisagées.

convention d'ORT au directeur départemental des finances publiques doit être systématique.

- Possibilité pour l'Anah de financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR), les vendeurs, maîtres d'ouvrage, Etablissements Publics d'Aménagement (EPA), organisme HLM, Sociétés d'Economie Mixte (SEM), Sociétés Publiques Locales (SPL) ou Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA) pour des travaux de rénovation sur des logements situés en périmètre d'OPAH-RU. Ce dispositif permet de faciliter l'accession sociale voire très sociale dans l'ancien.
- Aides de l'Anah pour l'amélioration des logements dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), à destination des EPA, des Etablissements Publics Fonciers (EPF), des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, concessionnaires d'opérations d'aménagement. Ce dispositif vise à permettre à ces opérateurs d'être bénéficiaires d'aides de l'Anah en qualité de propriétaires bailleurs et donc de gérer un parc à loyer maîtrisé : ils pourront ainsi réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale.
- Possibilité pour le préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en Commission Départementale d'Aménagement Commercial, (CDAC) de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT et situés dans des communes de l'EPCI signataire de la convention d'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT. Cette décision du préfet sera prise après une analyse au cas par cas, après avis ou à la demande de la collectivité. Cette suspension est d'une durée maximale de trois ans, pouvant être prorogée d'un an.

Les conventions d'ORT devront faire l'objet d'une publication administrative dès leur adoption.

Fiche technique 3 : transformation de la convention-cadre Action cœur de ville en convention d'ORT

La transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT s'effectue dans le cas général par voie d'avenant à l'issue de la phase d'initialisation du programme, dès lors que sera constaté que l'ensemble minimal des éléments d'une ORT prévu dans la loi figure dans la convention.

La transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT s'effectuera en général pendant la phase d'initialisation du projet local (durée maximale de 18 mois après la signature de la convention-cadre) sur les secteurs d'intervention qu'elle définit, comprenant une ou plusieurs actions matures mais pourra être anticipée pour mettre en place plus rapidement certains dispositifs liés à l'ORT, les autres étant ajoutés par la suite par avenant. La procédure de transformation est une démarche simple car elle s'appuie pour l'essentiel sur les informations déjà communiquées dans la convention ACV. Elle est initiée dans ce cas par un courrier transmis au préfet du département, à l'initiative du comité local de projet.

- Le courrier est co-signé par le président de l'EPCI, le maire de la ville principale et tout maire concerné par les actions matures sur son territoire. Ce courrier s'accompagne de la convention Action cœur de Ville, que vient compléter le relevé de décision du comité de projet qui :
- Confirme la stratégie de territoire définie dans la convention ACV
- Confirme et précise le périmètre des secteurs d'interventions
- Liste les actions matures en indiquant en quoi elles concourent à la stratégie territoriale en participant au renouvellement de l'attractivité du centre-ville.

Le préfet du département, après consultation du comité régional d'engagement financier (CRE), et après avoir constaté la présence de l'ensemble des éléments caractérisant une ORT selon l'article L.303-2 du CCH, confirme sans délai par arrêté que la convention cadre Action cœur de Ville vaut convention d'ORT.

Fiche technique 4 : contenu et processus d'élaboration de la convention d'ORT dans le cas de communes n'ayant pas bénéficié du programme Action cœur de ville

La convention d'ORT est un document simple qui s'adapte à la forme souhaitée par le comité local de l'ORT en fonction du projet (pas de modèle type, toutefois il est possible de s'inspirer du modèle figurant dans le guide Action Cœur de Ville; se reporter au lien suivant : <https://www.cget.gouv.fr/dossiers/action-coeur-de-ville>).

Les éléments ci-dessous constituent le socle minimal attendu dans la convention au moment de sa signature. Ils sont enrichis au fur et à mesure de l'avancement du projet :

- L'objet et la durée de l'opération de revitalisation du territoire ainsi que les étapes du calendrier prévisionnel de mise en œuvre, selon le niveau de maturité du projet ;
- L'engagement des partenaires de l'ORT, sa gouvernance (présidence et membres du comité de pilotage), les moyens techniques et les grandes lignes d'animation du dispositif, de suivi/évaluation et d'association du public ;
- Les éléments de diagnostic laissés au choix de l'intercommunalité et les premières orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation, qui portent une attention particulière sur la requalification du centre-ville de la ville principale. A ce titre, la convention mettra en évidence la cohérence de ce projet de requalification avec les opérations et actions en cours sur le territoire portant sur l'habitat, le commerce, le développement économique, la transition écologique. Dans un premier temps, ce document peut consister en une courte synthèse argumentée ;
- La délimitation des secteurs d'intervention et dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale de l'EPCI ;
- Des premières actions (études / actions d'investissement) concernant le(s) secteur(s) d'intervention(s) dans lesquels les outils juridiques pourront s'appliquer. Sont définis : les objectifs, le maître d'ouvrage et les propriétaires concernés, le périmètre précis de l'intervention, la durée et le calendrier, le coût d'opération et le plan de financement, la conduite opérationnelle du projet, les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme nécessitées par l'opération ;
- Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions, en vue notamment d'établir l'évaluation à 5 ans également prévue par la loi.

La convention d'ORT vaut convention d'OPAH lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées dans l'article L.303-1 du CCH.

Dès accord des parties, la convention d'ORT peut être signée dans des délais courts par les partenaires du projet

- l'EPCI, la ville principale et facultativement des communes-membres sur délibération de leur conseil.
- l'État et ses établissements publics,
- Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

Ils siègent au comité local de l'ORT.

Cette convention peut être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant au travers d'éventuels diagnostics supplémentaires, de nouveaux éléments de stratégie permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire, ainsi que d'éventuels nouveaux secteurs d'intervention et de nouvelles actions matures (et/ou préciser / adapter les caractéristiques d'action matures définies à la signature de la convention d'ORT).

Nota : Il convient de faciliter et d'encourager la signature des conventions d'ORT pour les communes lauréates de l'AMI Centre-bourgs, les villes ayant bénéficié d'un accompagnement par la mission patrimoniale conduite par Monsieur Yves DAUGE, ainsi que celles engagées dans les programmes nationaux PNRQAD et NPNRU. Elles disposent en effet déjà d'un projet validé en faveur de la revitalisation de leur territoire et elles ont déjà défini les périmètres, les modalités d'intervention et les calendriers associés à leur projet. Elles peuvent en outre s'appuyer sur une gouvernance locale et un cadre de travail qui ont fait leurs preuves. Pour ces communes, l'élaboration de leur convention d'ORT doit être l'occasion de confirmer et éventuellement compléter et enrichir leur projet de territoire par de nouvelles actions.

CONTACTS

Rollon MOUCHEL-BLAISOT

Directeur du programme national Action Cœur de Ville

rollon.mouchel-blaisot@cohesion-territoires.gouv.fr

UNE AIDE FISCALE DANS VOTRE COMMUNE

Le dispositif Denormandie

Une aide fiscale dans votre commune



POUR QUI ?

Le Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal voté dans la loi de finances 2019. Il s'adresse aux bailleurs qui :



1 achètent en centre-ville



2 souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans)

L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.



Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.

Pour une location de :



6 ans : - 12%



9 ans : - 18%



12 ans : - 21%

Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

3 CONDITIONS

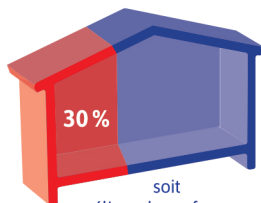
1



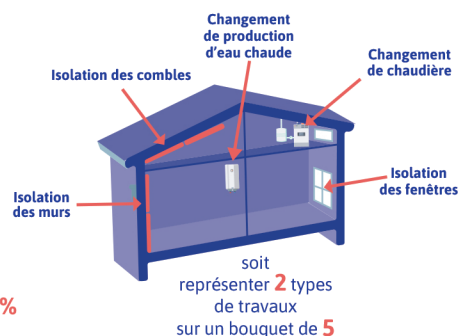
Les travaux doivent représenter **25%** du coût total de l'opération.

Soit, pour l'achat d'un logement de **150 000** euros, plus **50 000** euros de travaux.

Les travaux doivent :



soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins **30%** (20 % en habitat collectif)



soit représenter **2** types de travaux sur un bouquet de **5**

2



Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000** euros

Si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros non sur 600 000.

3

Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables



Renseignez vous sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales
Retrouvez aussi la liste des villes éligibles et les plafonds de loyers et de ressources !



Foire aux questions - ORT

PH3/DHUP, le 29 mars 2019

1 - APPUI A L'ELABORATION DE L'ORT

Communication auprès des collectivités

Quelle communication nationale est organisée à destination des élus pour leur présenter le dispositif ORT ?

Une communication à destination des collectivités est dès à présent disponible sous la forme de deux documents mis en ligne sur le site du ministère : la plaquette de présentation de l'ORT (6 pages) ainsi qu'un document présentant le dispositif Denormandie ancien.

Très rapidement devraient être également mis en ligne sur le site du MCTRCT la circulaire à destination des collectivités (reprenant les informations de l'instruction des ministres du 4 février 2019), parue sur legifrance.

En outre, les SGAR ont été invités à organiser des journées régionales.

Appui des services déconcentrés

De quel appui les services déconcentrés pourront-ils bénéficier pour la mise en place des ORT ?

L'instruction des ministres explicitant l'ORT est parue le 4 février dernier.

Une animation nationale sous forme de séminaires en régions à l'invitation des DREAL et une offre de formations décentralisées en cours de formalisation sont prévues sur les modes d'accompagnement possibles des projets des collectivités par les services locaux de l'Etat (échanges de bonnes pratiques, outils méthodologiques, etc).

Elle vient compléter le séminaire national des référents ACV régulièrement organisé par le CGET.

En outre, la présente foire aux questions (FAQ) est destinée à être régulièrement enrichie.

Les DDT peuvent par ailleurs bénéficier d'un accès facilité à une expertise régionale ou nationale (CEREMA, chargés de mission territoriaux de l'ANAH et de l'ANRU) en fonction des enjeux identifiés avec les collectivités.

Appui à l'ingénierie

Quelle aide à l'ingénierie peut-on envisager dans le cadre de la formalisation de l'ORT ?

Lorsque le volet habitat est un élément structurant du projet de territoire, le financement à 50% par l'ANAH de l'ingénierie pour l'élaboration de conventions d'ORT est directement lié à la mobilisation des dispositifs de l'ANAH, dans le cadre des études pré-opérationnelles puis dans le suivi de la phase de mise en œuvre.

Les moyens d'ingénierie des programmes existants pourront être mobilisés (chefs de projet Action cœur de ville, OPAH-RU et / ou AMI centre-bourgs).

2 - TYPOLOGIES DE TERRITOIRES DE L'ORT

Villes en périphérie d'une agglomération

Une ORT est-elle possible en banlieue d'une grande ville, dans un contexte local de dégradation sociale et économique mais au sein d'un marché de l'habitat globalement tendu ?

L'outil ORT a été prévu pour des territoires dont la ville principale connaît des problèmes de dévitalisation, tels que sur le logement et le commerce. Certaines petites métropoles pourraient certes être concernées. Dans ce cas, une ORT est possible et peut profiter à la ville secondaire située en banlieue d'une grande ville dont le centre-ville est un secteur d'intervention de l'ORT.

En l'état actuel des dispositions législatives, ce dispositif n'est en revanche pas possible pour de grandes métropoles dont la ville principale est plutôt dynamique (Lille, Paris, Lyon) mais dont les communes périphériques sont fragiles et souhaiteraient pouvoir bénéficier des effets juridiques de l'ORT sur le logement ou le commerce. D'autres dispositifs contractuels existent tels qu'avec l'ANRU (NPNRU, PNRQAD), l'ANAH et l'EPARECA. Le dispositif PPA - GOU pourrait également être mobilisé.

EPCI multipolaire

Lorsque l'EPCI est multipolaire (souvent issu du regroupement de plusieurs EPCI), comment définir ce qu'est la ville principale ?

Le cas général est le suivant : l'EPCI dispose d'une seule ville principale, le projet de territoire correspond au même périmètre que l'EPCI et la ville principale correspond à la commune la plus importante en taille.

Mais il existe des cas particuliers (à faire remonter rapidement à la DHUP) : ce sont par exemple les EPCI issus de la fusion de plusieurs intercommunalités, ou d'un grand EPCI avec plusieurs villes dont la polarité est établie : plusieurs villes sont ainsi identifiées dans le projet de territoire comme ayant un rôle structurant (nombre d'habitants, rayonnement, attractivité..) sur tout ou partie de l'EPCI mais en application de la loi, seule l'une d'entre elle doit être considérée comme la ville principale de l'EPCI. Attention, dans ces cas particuliers, et en l'état actuel de la loi, la notion de ville principale est limitée à une seule ville au sein d'un EPCI et le risque de contentieux est réel si cette ville principale n'est pas signataire de la convention d'ORT.

Une convention d'ORT comprenant obligatoirement la ville principale de l'EPCI

La loi ELAN prévoit que la convention d'ORT comprend nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI : la convention doit délimiter « *le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire.*

Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement. »

Ceci signifie qu'il y a 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.

Lorsque plusieurs communes d'un EPCI souhaitent s'engager dans une ORT, les services déconcentrés de l'État les accompagnent pour formaliser un projet commun qui s'exprimera dans une unique convention d'ORT. Leur rôle est de faciliter le dialogue entre ces collectivités.

Lorsque plusieurs communes d'un EPCI souhaitent s'engager dans une ORT et qu'une ou plusieurs d'entre elles font partie du programme ACV, la loi ELAN impose qu'elles signent une seule convention d'ORT. Si la ou les villes du programme ACV souhaitent continuer d'individualiser leur convention cadre ACV, il est possible qu'elles signent ensemble une convention d'ORT chapeau décrivant d'une part les éléments communs du territoire de l'EPCI donnant de la cohérence au projet global, dont la stratégie de territoire et d'autre part, reprenant le contenu de chacune des conventions cadre ACV avec les éléments propres à chacune des villes en matière de secteur(s) d'intervention et d'actions matures.

3 - ELABORATION, TRANSFORMATION ET EVALUATION DE L'ORT

Transformation d'une convention ACV en convention d'ORT

Dans le cas d'une homologation de la convention cadre ACV en convention d'ORT avant la fin de la phase d'initialisation, pourquoi un relevé de décision a été préféré à un avenant qui de fait aurait été approuvé par le comité de projet ?

Il s'agit d'une mesure de simplification pour répondre à la demande de faire bénéficier rapidement des effets de l'ORT les communes engagées dans le programme Action cœur de Ville et offrir l'opportunité d'un gain de temps pour les collectivités qui le souhaitent afin d'éviter de passer par un processus long de vote dans les instances délibérantes (conseils municipaux, communautaires, etc.).

En revanche, les collectivités le souhaitant peuvent naturellement procéder par avenant (pas besoin d'un arrêté du préfet dans ce cas). Par ailleurs les collectivités désirant attendre la fin de la phase de déploiement procéderont par avenant à la transformation de leur convention ACV en convention d'ORT (pas d'arrêté du préfet non plus dans ce cas).

L'ajout de nouveaux acteurs en plus de ceux associés au programme ACV est-il possible ?

Tout nouvel acteur peut être associé à tout moment et notamment dans la phase d'élaboration de l'ORT.

Evolution de l'ORT

L'ajout de nouveaux secteurs d'intervention doit-il faire l'objet d'un avenant ?

Oui, toute évolution des périmètres des secteurs d'intervention, toutes nouvelles actions, doivent être validés par avenant. Les signataires de l'avenant du côté des collectivités devront obtenir délégation de leurs assemblées délibérantes respectives.

Evaluation de l'ORT

Des conditions sont-elles prévues pour l'évaluation de l'ORT et quelles conséquences peuvent être tirées ?

La convention d'ORT précise les modalités de pilotage, de suivi, de coordination et d'évaluation des actions. Des indicateurs sont en cours de définition au niveau national afin de permettre un suivi national et une évaluation du programme ACV. Un certain nombre de ces indicateurs seront pertinents (à définir localement par le comité de l'ORT) pour évaluer la convention d'ORT.

4 - THEMATIQUES ET ARTICULATION DES ACTIONS

Ambition des interventions en ORT

L'ORT comprend des actions dans les différentes dimensions nécessaires à la revitalisation (habitat, urbanisme, commerces, économie, social...) mais on ne précise pas l'envergure minimale nécessaire : toutes les thématiques doivent-elles être abordées ? Jusqu'où ?

C'est à la libre appréciation du comité local d'ORT d'en décider, en fonction des enjeux définis localement sur la base d'un diagnostic duquel découle la stratégie de territoire, en fonction également des opportunités du territoire et des opportunités de projet identifiées localement, ainsi que des contraintes diverses.

Le niveau d'ambition du projet devra être en adéquation avec les enjeux de revitalisation, quitte à définir un ordonnancement des actions étalées dans le temps pour répondre aux possibilités financières des collectivités et des capacités d'absorption par le marché. Et ce afin de ne pas passer à côté du « rendez-vous » offert par l'ORT.

Les interventions sur l'habitat sont obligatoires : la loi indique qu'une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1 du CCH. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées aux a à e du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

ORT et intervention sur l'habitat

Une ORT comprend nécessairement une OPAH RU ou bien d'autres dispositifs sur l'habitat sont-ils suffisants, tels que les POPAC, PIG, etc.?

L'ORT ne comprend pas nécessairement une OPAH-RU mais comprend obligatoirement des interventions sur l'habitat.

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,
- 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.

D'autres dispositifs peuvent constituer une base de départ pour amplifier une politique sur l'habitat si le diagnostic montre un besoin.

Une OPAH RU portée par la ville principale de l'EPCI vient de se terminer. Elle devrait être reprise et étendue par l'intercommunalité mais seulement dans un délai d'un an. D'ici là, peut-on transformer une convention ACV en convention d'ORT avant la fin de la phase d'initialisation, même si aucune action sur l'habitat n'est effective avant cette date ?

Ce cas de figure est possible, dès lors que le relevé de décision du comité de projet, ainsi que la stratégie de territoire mentionnée dans la convention ACV font état de l'intention de reprendre et d'étendre l'OPAH RU dans la ville principale. La période d'un an pourra être mise à profit pour élaborer un plan d'action sur l'habitat sur la base de l'évaluation de l'OPAH-RU terminée. Une fois définitivement actée, d'ici un an, l'OPAH RU fera l'objet d'une fiche action mature qui sera intégrée à la convention d'ORT par voie d'avenant.

Quelle articulation entre une OPAH RU existante et une ORT ?

Plusieurs cas de figure peuvent se rencontrer et appellent les réponses suivantes :

Cas 1 : il n'y a pas d'OPAH ou d'OPAH-RU en cours

Dans la convention d'ORT figure l'intention politique, l'affichage d'une ambition qui se traduit par une étude pré-opérationnelle à conduire pour fixer les objectifs qualitatifs et quantitatifs, les adresses concernées, en précisant les échéances pour enclencher cette étude = fiche action

Quand la collectivité sera prête, elle ajoutera une fiche-action qui reprendra le contenu 'habituel' d'une OPAH-RU (cf les clauses-types définies par l'Anah)

Durant ces périodes (préparation puis pilotage de l'OPAH-RU) l'Anah peut participer au financement d'un chef de projet

Cas 2 : il y a une OPAH généraliste ou une OPAH-RU en cours

1ère situation, elle vient d'être lancée

L'OPAH est intégrée à la convention d'ORT sous la forme d'une fiche-action, après avoir revisité la stratégie, les objectifs et le périmètre de cette action Habitat au regard du projet global de territoire → en fonction de l'état du parc tendre vers une OPAH-RU.

L'OPAH peut être prolongée, elle aura alors la même durée que celle de la convention ORT.

2ème situation, elle va bientôt se terminer et n'est pas située sur un des secteurs d'intervention de l'ORT en préparation

Cette OPAH est un objet autonome et se poursuit tranquillement jusqu'à sa date d'échéance.

3ème situation, elle va bientôt se terminer et la collectivité voudrait la proroger

Dialogue entre les collectivités et la délégation locale de l'Anah pour déterminer les apports d'une OPAH-RU au projet global de revitalisation.

Après analyse, l'OPAH est intégrée à la convention d'ORT sous la forme d'une fiche-action, après avoir revisité la stratégie, les objectifs et le périmètre de cette action Habitat au regard du projet global de territoire → en fonction de l'état du parc tendre vers une OPAH-RU dans le centre-ville de la ville principale.

Définition de nouveaux objectifs sur la même durée que celle de la convention ORT.

Rapport juridique liant l'ORT et les documents d'urbanisme

Comment garantir la cohérence, sans relation juridique explicite, entre la convention d'ORT et les documents d'urbanisme ?

La loi n'indique pas de rapport de compatibilité entre la convention d'ORT, qui n'est pas un document d'urbanisme, et les PLU, PLUI et SCOT. La cohérence entre l'opération d'ORT et ces documents d'urbanisme devra néanmoins être garantie sous la forme d'un engagement des collectivités signataires à faire évoluer leurs PLU et leurs SCOT en conséquence, avec un calendrier précis, sous peine de caducité de ladite convention.

L'article 4 de la loi ELAN modifie l'article L 300 -6-1 du code de l'urbanisme et prévoit que la mise de la compatibilité d'un des documents d'urbanisme peut être réalisée dans le cadre d'une procédure intégrée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'une opération de revitalisation de territoire.

Outils fiscaux pour le logement : Denormandie dans l'ancien

Arrêtés et décrets :

- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts

- Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts

- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code

Quelles villes seront éligibles au nouveau dispositif dit « Denormandie ancien » (art. 226 de la loi de finance 2018) ?

Les villes éligibles sont celles dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué :

- 1) Les communes participant au programme ACV
- 2) Les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire
- 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 l'arrêté

Quel secteur de la ville en ORT bénéficiera du Denormandie ancien ?

Le périmètre d'application est celui des zones de bâti continu de la commune (pas + de 200 m entre deux constructions).

Peut-on cumuler les avantages fiscaux du Denormandie dans l'ancien avec d'autres dispositifs ?

Le Denormandie dans l'ancien n'est pas cumulable avec le Malraux, ni avec les dispositifs de défiscalisation en outre-mer ou encore Louer abordable (voir E et F, article 199 novovicies du CGI).

Nota : le Denormandie dans l'ancien peut s'accompagner de subventions ANAH dans le cadre d'Habiter mieux.

Autres aides en faveur de la requalification des logements

La VIR et le DIIF peuvent-ils être détaillés et replacés dans les dispositifs mobilisés en ORT pour le logement ?

Le constat dans les centres villes des villes en déprise :

- un habitat dégradé et une vacance développée
- un marché immobilier atone
- une offre locative de qualité médiocre

4 outils pour agir sur ce parc : 1 d'application immédiate (Louer abordable) et les autres différée (décret ou arrêté)

Objectif : initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics : DIIF et VIR

Objectif : mobiliser les investisseurs privés et redonner de la valeur : Denormandie dans l'ancien et Louer abordable

La VIR

Possibilité pour l'ANAH de financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR) des maîtres d'ouvrage (EPA, organisme HLM, SEM, SPL ou SPLA) pour des travaux de rénovation sur des logements situés en périmètre d'OPAH-renouvellement urbain, dans l'optique de leur vente à des propriétaires bailleurs.

Aujourd'hui l'ANAH finance directement des propriétaires bailleurs ou occupants en tant que personnes physiques pour les travaux qu'ils effectuent. L'objectif est de permettre à l'ANAH de financer également des opérateurs (personnes morale) sous la forme de la VIR, afin d'accélérer la requalification d'immeubles, souvent en situation de vacance. Une fois les biens rénovés, les opérateurs les revendent à des particuliers, bailleurs privés, qui n'auraient pu ou voulu engager des travaux par eux-mêmes. Cette aide de l'ANAH bénéficie indirectement aux futurs propriétaires bailleurs : le prix de vente tient compte de cette subvention et ces derniers s'engagent en retour à louer leur bien pendant 9 ans avec des loyers plafonnés.

Le DIIF

Aides de l'Anah pour l'amélioration des logements dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), à destination des EPA, EPF, EPFL, organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, concessionnaires d'opérations d'aménagement.

Ce dispositif élargi le public bénéficiaire des aides de l'Anah : il vise à permettre à des opérateurs institutionnels publics et para-publics, dans des contextes de marchés souvent détendu, d'être bénéficiaires d'aides de l'Agence en qualité de propriétaires bailleurs et donc de gérer un parc conventionné à loyer maîtrisé : ils pourront ainsi réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale.

ORT et outils de l'aménagement

Le permis d'aménager multi-site peut-il être explicité ?

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.

Un outil puissant à la disposition des élus locaux pour renouer et redynamiser un centre-ville et son agglomération

La revitalisation de nos territoires est une priorité du Gouvernement

L'ORT, créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018 et portée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer.

Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale.

UNE LARGE PALETTE D'OUTILS AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE MAÎTRISÉ

Les avantages concrets et immédiats de l'ORT

Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

- Dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques

FAVORISER LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT

- Accès prioritaire aux aides de l'Anah
- Éligibilité au Denormandie dans l'ancien*

MIEUX MAÎTRISER LE FONCIER

- Droit de préemption urbain renforcé
- Droit de préemption dans les locaux artisanaux

FACILITER LES PROJETS À TRAVERS DES DISPOSITIFS EXPÉRIMENTAUX

- Permis d'innover
- Permis d'aménager multi-site

Comment se compose une convention ORT ?

UN DOCUMENT CONTRACTUEL DANS LEQUEL ON DOIT TROUVER :



La durée

Une période minimale de cinq ans est recommandée



Le(s) secteur(s) d'intervention

dont obligatoirement le centre de la ville principale



Le contenu et le calendrier

des actions prévues, sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat



Le plan de financement des actions prévues

et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités



Un comité de pilotage local

associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés

*** GRÂCE À L'ORT, DEVEZ-VOUS ÊTRE ÉLIGIBLE AU « DENORMANDIE DANS L'ANCIEN »**

Un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif.

Achetez un bien, faites 25 % du coût d'achat en travaux de réhabilitation, **obtenez ainsi une déduction fiscale jusqu'à 21 % du coût total et louez à tarif abordable pendant 9 ans.**



Élaboration de l'ORT

L'ORT s'adresse à tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation.

Certaines collectivités sont déjà engagées dans une dynamique de projet qui concerne leur centre-ville. Les 222 territoires du programme national Action Cœur de Ville pourront très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT.

En raison des travaux déjà engagés, la mise en place de l'ORT sera également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'AMI centre-bourg, les villes bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Les préfets, services et opérateurs de l'État sont mobilisés pour accompagner les collectivités dans leur démarche.

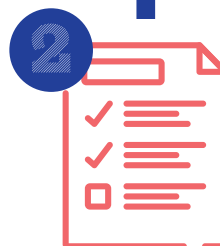
QUI CONTACTER ?

Votre préfet de département
ou de région

4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de
revitalisation du territoire
et les parties prenantes de l'ORT



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

Les périmètres d'étude et d'intervention

Le périmètre de la stratégie territoriale

comprenant tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT : il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.



Les secteurs d'intervention opérationnels

dont un contient nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT (voir ci-après).



La définition des secteurs d'intervention est importante en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT. En plus du secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale, un ou plusieurs autres secteurs d'interventions de l'ORT peuvent être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent par exemple concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité.

QUELLE DÉFINITION POSSIBLE DU « CENTRE-VILLE » ?

Le périmètre du centre-ville est identifié localement en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » tels que, notamment, et de façon indicative, l'histoire des lieux, leurs fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique,

architectural et artistique, les fonctions de centralité permettant le rayonnement des lieux au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, sièges sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), l'attractivité des lieux, etc.

