



# 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 ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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.

La page est en ligne :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-operation-de-revitalisation-de-territoire-ort-un-outil-pour-redynamiser-les-centres-villes-4379>

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 :

<http://circulaires.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&r=44430>

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 ?**

*Mail Clément Florent (Allier) 19-12*

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 ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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 ?**

*Mails de Sarah Bernard (Seine-Saint-Denis) 27-11, de Amale Benhima (Nord)*

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 ?**

*Mail Clément Florent (Allier) 19-12*

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**

*Echange du 20 mars entre la DHUP et le directeur de programme de l'ORT*

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 ?**

*Mail Frédéric Revel (Saone-et-Loire) 14-12*

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 ?**

*Armelle Le Brun (Corrèze) 14-12*

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 ?**

*Mail Clément Florent (Allier) 19-12*

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 ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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.?**

*Mail Frédéric Revel (Saone-et-Loire) 14-12*

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 ?**

*Mail Frédéric Revel (Saone-et-Loire) 14-12*

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 ?**

*Mail Clément Florent (Allier) 19-12*

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 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038273001&dateTexte=&categorieLien=id&fastReqId=666293841&fastPos=3&oldAction=rechTexte>

- 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 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038272986&fastPos=1&fastReqId=666293841&categorieLien=id&oldAction=rechTexte>

- 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 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038273013&dateTexte=&categorieLien=id&fastReqId=666293841&fastPos=2&oldAction=rechTexte>

### **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 ?**

*Mail Hugues-Mary Bremaud (Manche), 01-03*

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 ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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 ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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.*

## **Combinaison d'outils**

### **Une ORT peut-elle se combiner avec un PPA et/ou un GOU ?**

*Mail Cyril Vanroye (Lozère) 14-12*

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.

*Voir l'instruction du 4 février.*