

L'opération de revitalisation des Territoires

Séminaire régional d'échange sur l'avancée du programme
Action coeur de ville et sur les ORT

Préfecture Auvergne – Rhône Alpes

2 avril 2019



Objectif de l'ORT

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

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire), notamment : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance
- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Valorisation du patrimoine et des paysages
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive

L'ORT : un cadre partenarial intégrateur

Deux principes :

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

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

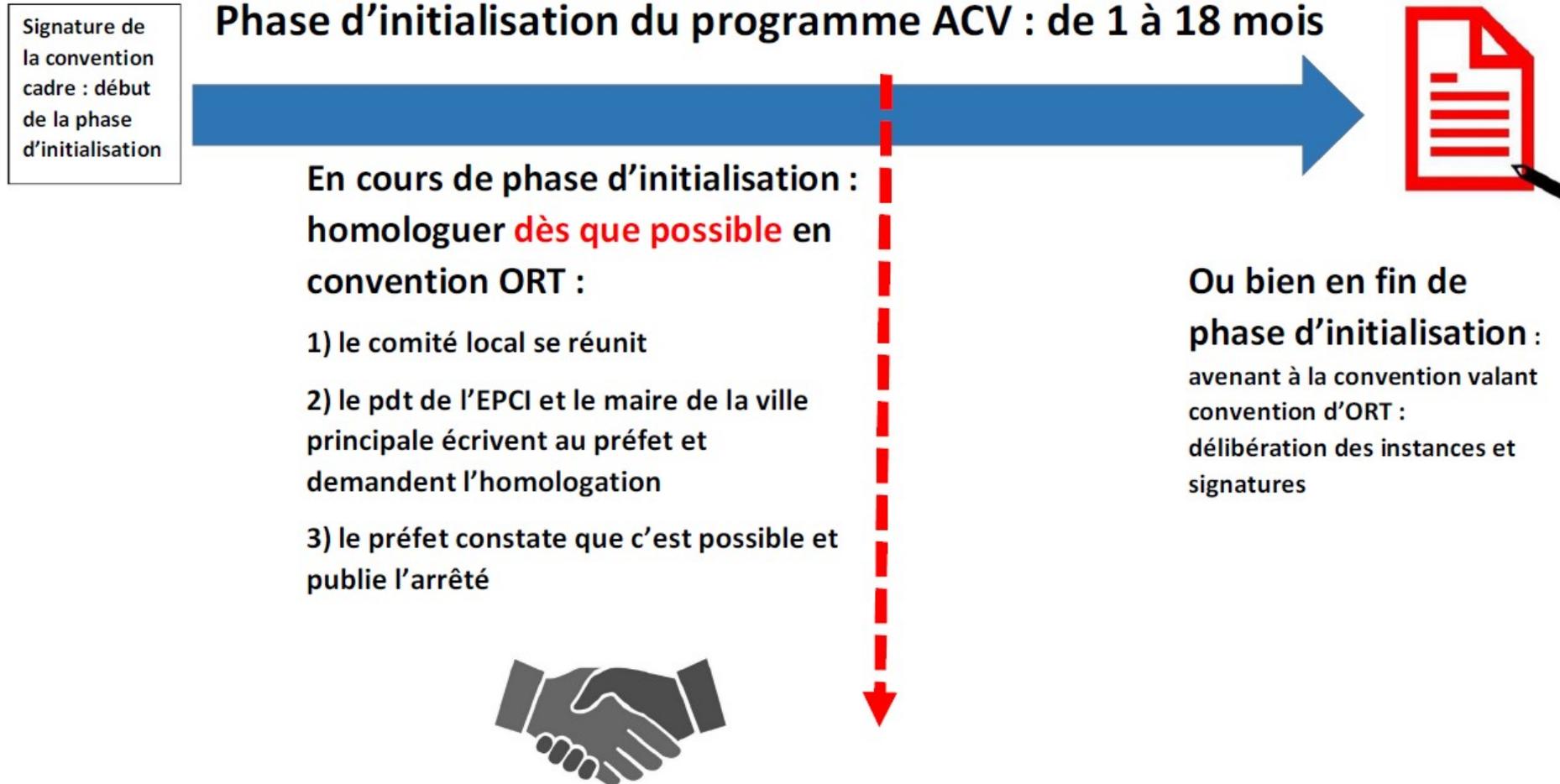
Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée, fluidité de l'action publique.

Contenu de la convention d'ORT

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

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

Homologation de la convention-cadre Action cœur de ville en convention d'ORT



Lien entre projet de territoire et ville principale du projet au sein de l'EPCI (suite)

Article 157 de la loi ELAN : 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.* »

=> **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.

Lien entre projet de territoire et ville principale du projet au sein de l'EPCI (suite)

Cas spécifique de communes Action cœur de ville

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 :

- 1) Décrivant les éléments communs du territoire de l'EPCI donnant de la cohérence au projet global + stratégie de territoire
- 2) Reprenant le contenu nécessaire à l'ORT 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

L'ORT vaut convention d'OPAH

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.

Effet juridique immédiat

Avantage

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

Articulation entre ORT et OPAH en projet

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

Dans la convention d'ORT : intention politique, ambition qui se traduit par une étude pré-opérationnelle (objectifs qualitatifs et quantitatifs, adresses visées), échéances pour l'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

Articulation entre ORT et OPAH existante

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 : 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.

Articulation entre ORT et OPAH existante

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

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 au regard du projet global de territoire → en fonction de l'état du parc tendre vers l'OPAH-RU du centre de la ville principale.

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

ORT et dispositifs en faveur de l'habitat

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 (DIIF, VIR, Denormandie dans l'ancien : décret à venir) Objectifs :

- initier une dynamique, relancer le marché et donner confiance aux investisseurs en s'appuyant sur des opérateurs publics : DIIF et VIR
- mobiliser les investisseurs privés et redonner de la valeur : Denormandie dans l'ancien et Louer abordable

ORT et dispositif du « Denormandie ancien »

Eligibilité 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 » (art. 226 de la loi de finance 2018) :

- 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 arrêté

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

Sont exclues du dispositif les villes-centre des grandes métropoles.

ORT et dispositif du « Denormandie ancien »

Réduction d'impôt au 1^{er} janvier 2019, 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.

Contenu des travaux précisé par décret devant conduire à :

- La création, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables et annexes
- Ces interventions doivent viser à réduire la consommation en énergie primaire du logement rénové (seuil défini par arrêté) : en toiture, au niveau des murs et des parois vitrées donnant sur l'extérieur, sur le chauffage et la production d'eau chaude.

Autres effets de l'ORT sur l'aménagement

La collectivité locale peut instaurer le **droit de préemption urbain (DPU) renforcé et le droit de préemption** sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

En ORT, elle peut désormais **déléguer ce droit de préemption** sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à l'un des opérateurs de l'ORT.

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

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**.

ORT et commerce en centre-ville

- 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.

Avantage

Redynamiser les centres-villes en y facilitant l'implantation de locomotives commerciales.

La convention d'ORT peut fixer un seuil pour déclencher l'instruction AEC : à minima 5000 m² de surface de vente (2500 m² de surface à prédominance alimentaire)

ORT et commerce en centre-ville (suite)

- Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces situées dans un centre-ville identifié par la convention d'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 (1/4 maxi de surfaces dédiées aux commerces).

Avantage

Combiner une redynamisation simultanée des deux aspects prioritaires de l'ORT, à savoir le logement et le commerce, au sein de centres-villes en difficulté identifiés par la convention afin de les revitaliser.

Suspension de projets commerciaux en périphérie

- Possibilité pour le préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en 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.

Eclairage

La décision du préfet se fera au cas par cas à partir de sa connaissance du territoire et de données factuelles sur la vitalité des centres-villes voisins

Suspension de 3 ans max, prorogée si besoin d'un an

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

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

Appui de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la Direction générale des entreprises (DGE).

Réseau des correspondants Etat en cours de préparation : formations, séminaires, foire aux questions (FAQ).

Adresse : action.coeur-de-ville@cohesion-territoires.gouv.fr

Déplacement possible à l'invitation des territoires pour se nourrir d'expériences de constitutions d'ORT, identifier des bonnes pratiques ou des problématiques transposables au niveau national

Annexes

Décret et arrêtés relatifs au Denormandie dans l'ancien

- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt :
<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 :
<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>

Elaboration de l'ORT pour les communes non Action coeur de ville : les étapes clés

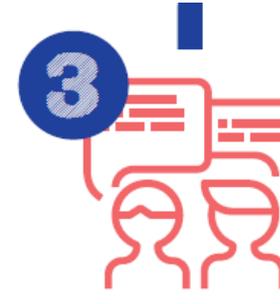
4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de
revitalisation du territoire
et les parties prenantes



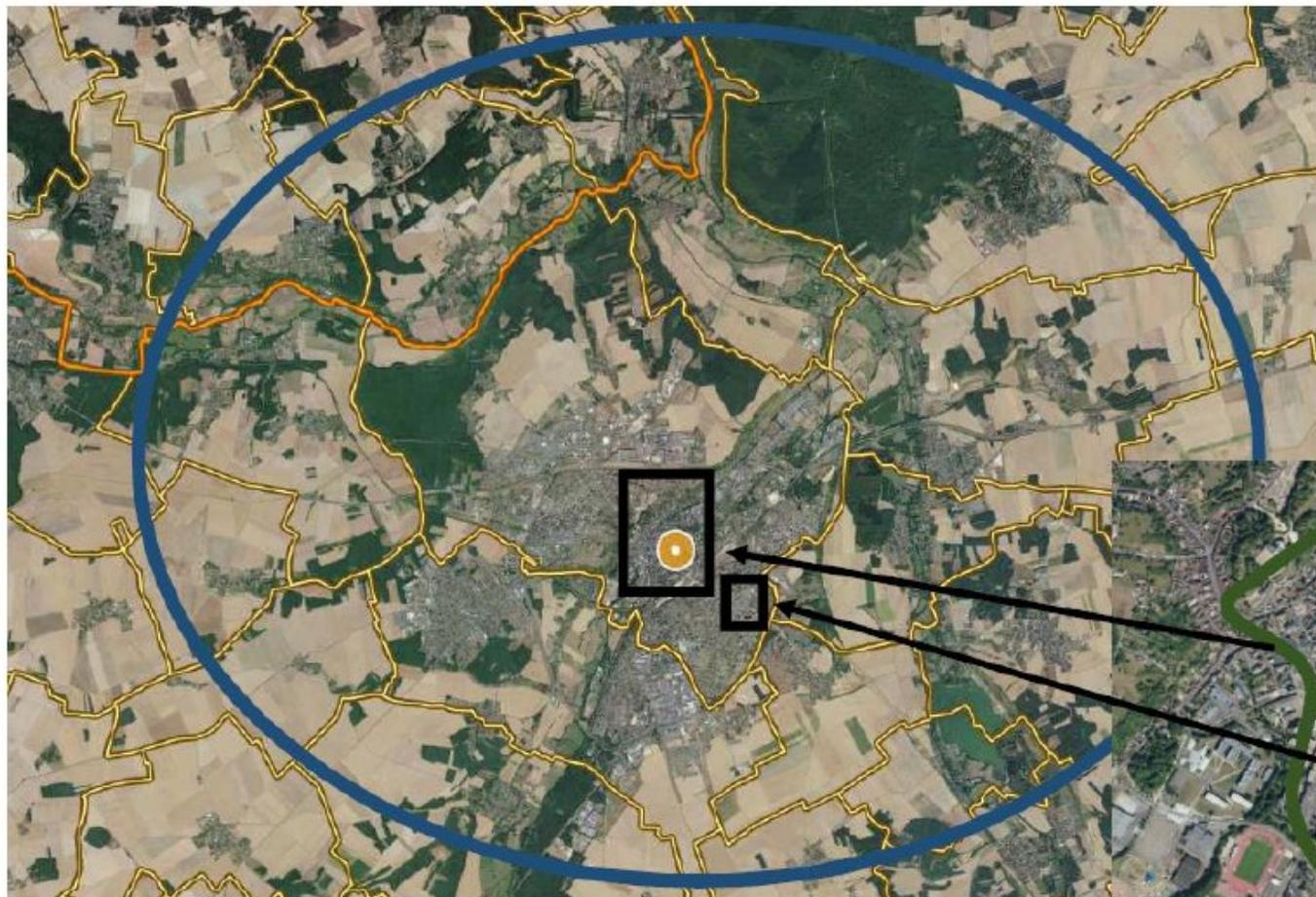
Préciser le contenu de la convention
(durée, secteurs d'intervention,
calendrier, financements
et gouvernance)



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



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

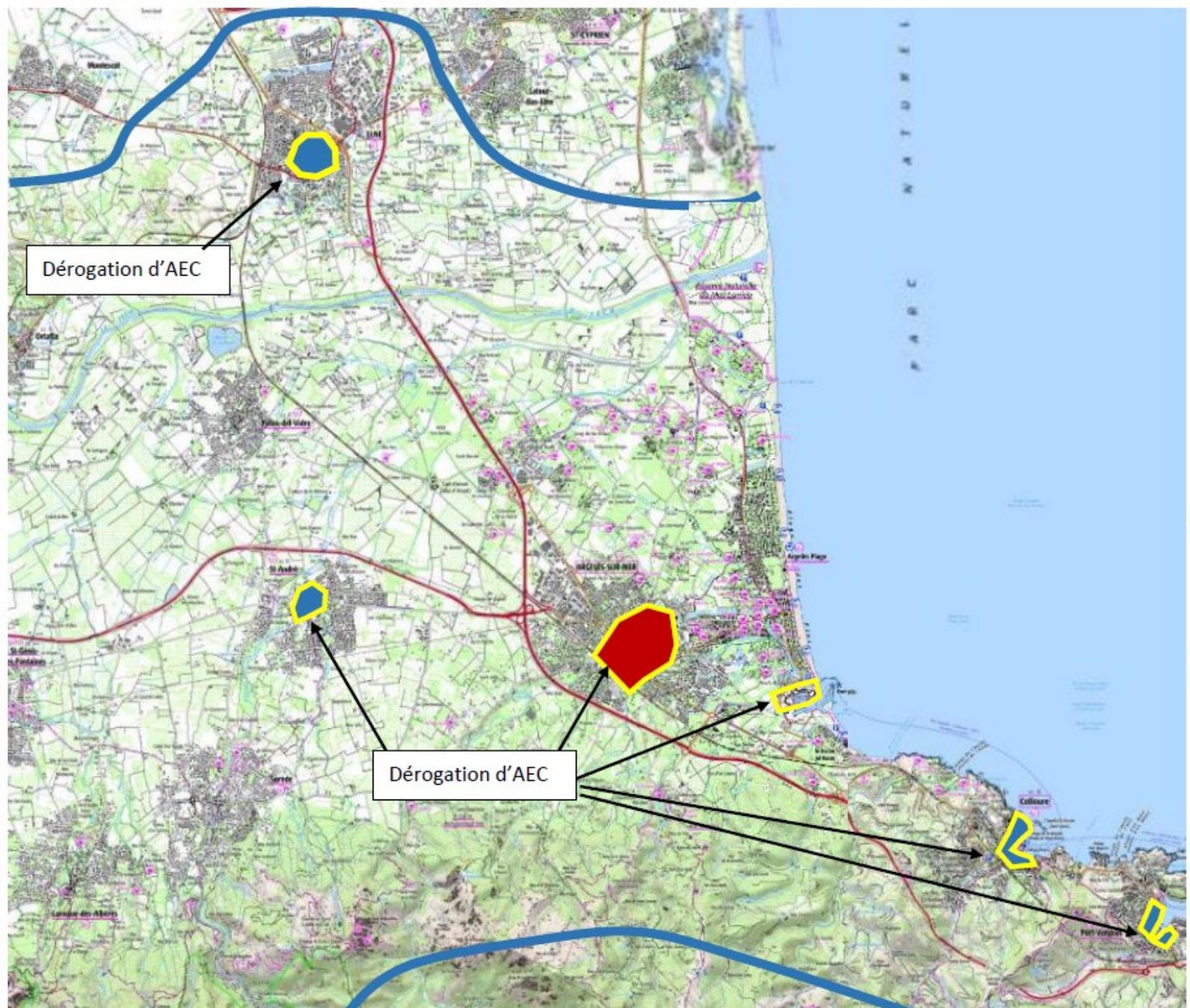


**SECTEURS
D'INTERVENTION DE
L'ORT : LE CENTRE-VILLE
DE LA VILLE PRINCIPALE
ET D'EVENTUELS AUTRES
SECTEURS D'ACTIONS**

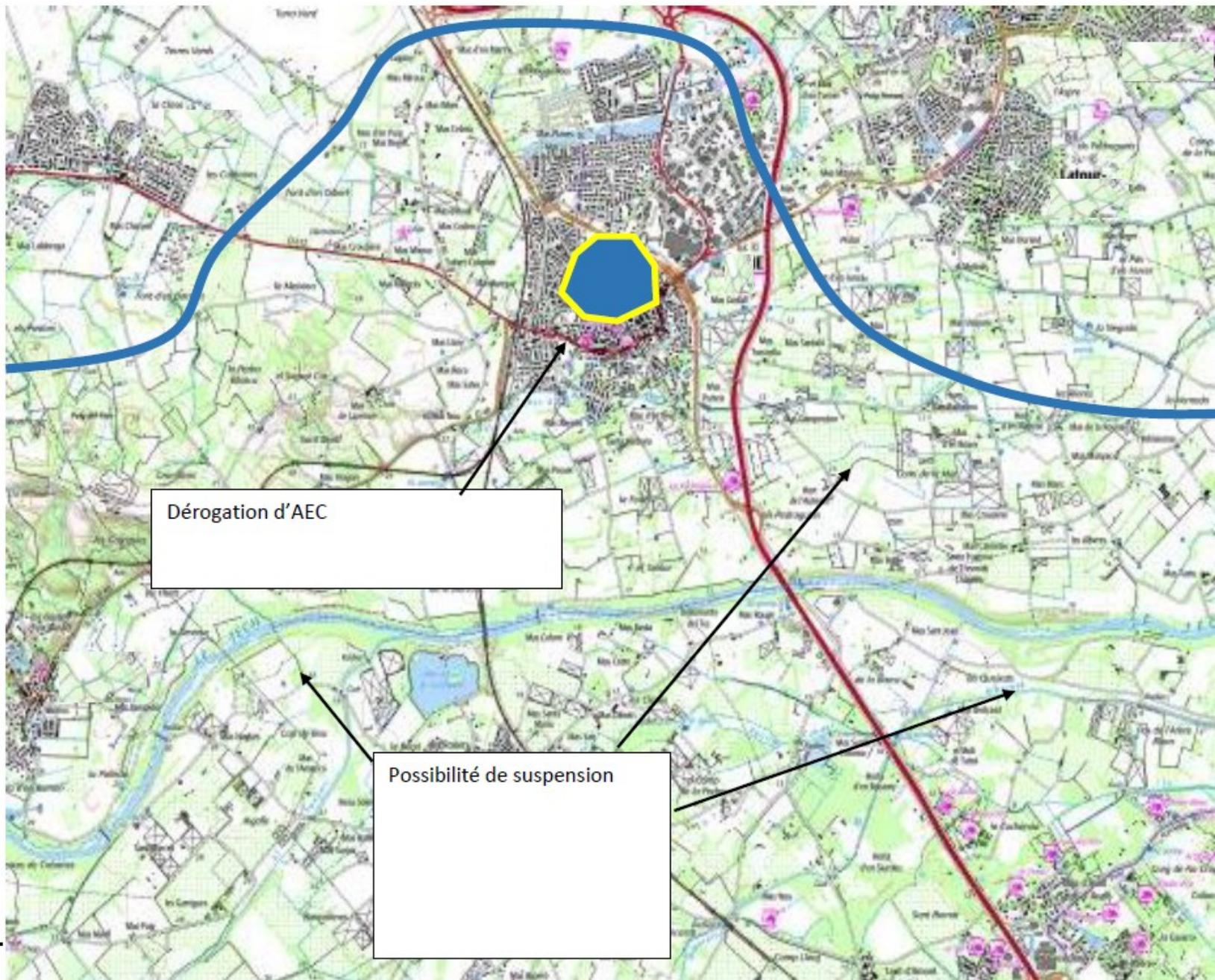
**PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE : TOUT OU
PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE DE LA CONVENTION D'ORT**



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



-  Limite de l'EPCI
-  Secteur d'intervention de l'ORT
-  Centre-ville de la ville principale de l'ORT
-  Centre-ville identifié par la convention ORT



Dérogation d'AEC

Possibilité de suspension



Limite de l'EPCI



Secteur d'intervention de l'ORT



Centre-ville identifié par la convention ORT