



# Foire aux questions n°2 - ORT

PH3/DHUP, le 20 juin 2019

## SOMMAIRE

### Introduction

## 1 – Appui à l'élaboration d'une ORT

### 1.1 - Communication auprès des collectivités

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

1.1.2 - La présente FAQ est-elle diffusable aux collectivités locales ayant un projet d'ORT ?

### 1.2 - Appui des services déconcentrés

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

### 1.3 - Appui à l'ingénierie

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

## 2 – Typologies de territoires de l'ORT et secteurs d'intervention

### 2.1 - Villes en périphérie d'une agglomération

2.1.1 - 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 ?

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

2.2.1 - Comment définir ce qu'est une ville principale ?

### 2.3 - Les secteurs d'intervention

2.3.1 - La notion de "périmètre ORT" s'appréhende-t-elle à diverses échelles ?

2.3.2 - Les effets juridiques de l'ORT peuvent-ils être différenciés au sein d'un même secteur d'intervention, tel que le centre-ville, notamment pour l'exemption d'AEC ?

## 3 – Elaboration, transformation et évaluation de l'ORT

### 3.1 - Homologation d'une convention ACV en convention d'ORT

3.1.1 - 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 ?

3.1.2 - Un modèle d'arrêté du préfet est-il en préparation ?

3.1.3 - Où puis-je trouver le modèle d'avenant à la convention cadre ACV ?

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

3.1.5 - Des collectivités plus ou moins avancées dans leurs projets peuvent-elles néanmoins contractualiser en même temps si elles le souhaitent ?

### 3.2 - Communes non ACV désirant signer une convention d'ORT

3.2.1 - Dans le cadre de villes qui ne sont pas ACV, quelles sont les étapes jusqu'à la signature de l'ORT ?

3.2.2 - Est-il nécessaire pour une commune non ACV de réaliser un diagnostic pour définir la stratégie territoriale avant de signer une ORT ?

### 3.3 - Evolution de l'ORT

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

### 3.4 - Evaluation de l'ORT

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

## 4 – ORT et volet habitat

### 4.1 - Ambition des interventions en ORT et volet obligatoire sur l'habitat

4.1.1 - 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 ?

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

### 4.2 – OPAH et OPAH RU

4.2.1 - 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 ?

4.2.2 - Quelle articulation entre une OPAH RU existante et une ORT ?

4.2.3 - ORT et OPAH multi-sites positionnées sur plusieurs communes

### 4.3 - Autres dispositifs de l'ANAH en faveur de la requalification des logements

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

## 5 – ORT et « Denormandie dans l'ancien »

### 5.1 - Références juridiques concernant le Denormandie dans l'ancien

### 5.2 - Périmètres d'éligibilité au Denormandie dans l'ancien

5.2.1 - Une cartographie doit-elle être réalisée pour définir la zone d'éligibilité au Denormandie ? Quel est le rôle de la DDT et de la DGFIP dans ce cas ?

5.2.2 - Le dispositif s'applique-t-il dès à présent sur les zones de bâti continu des villes éligibles au Denormandie mais uniquement à l'intérieur de leurs limites communales ?

5.2.3 - Le Denormandie bénéficie aux villes bien au-delà de leur centre-ville en ORT : comment inciter les investisseurs à privilégier les interventions au cœur de ces villes ?

### 5.3 - Ressources du locataire, plafonds de loyers, nature des logements mis en location en lien avec le Denormandie

5.3.1 - Un plafonds de ressources du locataire est-il requis ? Le Denormandie dans l'ancien nécessite-t-il de pratiquer un "loyer abordable" ?

5.3.2 - Les logements construits dans le cadre Denormandie constituent-ils des logements sociaux au sens de l'objectif de construction fixé à l'article 55 de la loi SRU ?

### 5.4 - Articulation et comparaison du Denormandie dans l'ancien avec d'autres dispositifs d'aide

5.4.1 - Le Denormandie dans l'ancien peut-il s'accompagner de subventions ANAH autres que le cadre d'Habiter mieux ?

5.4.2 - Peut-on disposer d'éléments de comparaison entre le Pinel et le Denormandie concernant la requalification de logements ?

5.4.3 - **Le dispositif Denormandie est-il compatible avec la réduction d'impôt applicable aux logements conventionnés ANAH, dite « Louer abordable » ou avec d'autres dispositifs fiscaux ?**

5.4.4 - Eclairage demandé sur dispositif de défiscalisation Malraux v.s Denormandie

### 5.5 - Questions diverses sur le Denormandie

5.5.1 - Le Denormandie s'applique-t-il sur des bâtiments (type ancien tribunal) qui pourraient être transformés en logements après reconversion?

5.5.2 - Sur des opérations complexes impliquant des démolitions-reconstructions, le Denormandie ancien s'applique-t-il uniquement aux logements "réhabilités" ou à l'ensemble des logements dont ceux créés par démolition-reconstruction?

5.5.3 - Doit-on s'attendre à une évolution du dispositif fiscal chaque année (loi de finances) ou peut-on parier sur une stabilité?

## 6 – Autres interventions dans l'ORT

### 6.1 - Rapport juridique liant l'ORT et les documents d'urbanisme

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

### 6.2 - ORT et outils de l'aménagement

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

### 6.3 - Permis d'expérimenter

### 6.4 - Prémption en ORT

6.4.1 - En quoi l'ORT change les procédures liées à la prémption ?

### 6.5 - Combinaison d'outils

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

## Annexes

Exemples d'arrêté du préfet

La présente FAQ se nourrit du dialogue engagé depuis la publication de la loi Elan entre les différents services de l'Etat (DDT, DREAL, préfectures et DHUP). Elle a vocation à être régulièrement actualisée.

## **INTRODUCTION : POURQUOI ELABORER UNE ORT ?**

L'ORT est un outil global à la disposition des territoires pour les villes (Action cœur de ville ou non) qui souhaitent s'en saisir. C'est une démarche volontaire des élus locaux. Elle peut concerner toutes collectivités qui souhaitent protéger, valoriser et développer leur tissu commercial et leurs logements en centre-ville, quelle que soit la taille de ces villes.

Les villes engagées dans les programmes ACV (Action cœur de ville), AMI Centre bourgs, PNRQAD, NPNRU...disposent déjà d'une vision stratégique pour la revitalisation de leur centre, d'une gouvernance dédiée, d'habitudes de travail partagées entre l'Etat, les collectivités et leurs partenaires locaux, et d'actions soutenues financièrement dans le cadre de ces programmes. L'ORT leur ouvre à présent la possibilité de disposer de nouveaux effets juridiques.

Ses effets portent notamment sur le commerce (exonération de CDAC en centre-ville, suspension temporaire d'instruction de CDAC possible dans certaines situations pour des implantations en périphérie), en matière d'urbanisme (permis d'aménager multisites, mise en cohérence des documents d'urbanisme).

Elle permet la mobilisation de dispositifs en faveur de l'habitat ancien, tels que les travaux subventionnés par l'Anah dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de la vente d'immeuble à rénover (VIR) dès que le conseil d'administration en aura défini les modalités de mise en œuvre l'automne prochain, ou du dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien » (les villes Action cœur de ville en bénéficient déjà de droit par arrêté ministériel).

L'ORT facilite les procédures (permis d'innover, justification aisée de l'utilisation du droit de préemption urbain) et permet au maire d'être informé six mois avant toute fermeture de service public, lui offrant la possibilité d'engager un dialogue en amont avec l'institution concernée pour maintenir une équivalence en termes de service.

C'est enfin et surtout un outil de référence et de visibilité pour mobiliser les aides de droit commun et attirer les investisseurs privés. Car une ORT est d'abord un projet politique de reconquête et de consolidation des fonctions de centralité, un signe fort à destination de tous les acteurs locaux pour bâtir un projet intégré à une échelle intercommunale permettant de penser la répartition des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, etc.) de façon harmonieuse entre le/les centres et leur périphérie.

Rappel du contenu d'une ORT :

- Objet et calendrier prévisionnel
- Eléments de diagnostic 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 obligatoirement 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.

# 1 - APPUI A L'ELABORATION DE L'ORT

## 1.1 - Communication auprès des collectivités

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

*C. Vanroye (Lozère)*

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), un document présentant le dispositif « Denormandie ancien » ainsi que la circulaire PPA/ORT du 4 février 2019 :

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

La circulaire à destination des collectivités parue sur legifrance :

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

En outre, les SGAR et les DREAL organisent des journées régionales auxquelles participent les collectivités aux côtés des services de l'Etat.

### 1.1.2 - La présente FAQ est-elle diffusable aux collectivités locales ayant un projet d'ORT ?

Tout ce qui concourt à faciliter l'élaboration d'une ORT doit être mis en œuvre : cette foire aux questions, en tant qu'elle vise à faciliter la compréhension du dispositif et de sa mise en œuvre, peut effectivement être versée à la connaissance des collectivités intéressées par l'ORT si ces dernières le souhaitent. Elle présente un caractère informatif destiné à accompagner les services de l'Etat.

## 1.2 - Appui des services déconcentrés

### 1.2.1 - De quel appui les services déconcentrés peut-il bénéficier pour la mise en place des ORT ?

*C. Florent (Allier)*

Outre l'instruction des ministres parue le 4 février dernier, une animation nationale a été mise en place sous forme de séminaires en régions à l'invitation des DREAL et des SGAR. Elle se déploie depuis le mois de mars 2019.

Une offre de formations décentralisées est également proposée par 4 CVRH (Nancy, Nantes, Toulouse, Arras) au cours de l'année 2019 sur les modes d'accompagnement possibles des projets des collectivités par les services locaux de l'Etat (échanges de bonnes pratiques, outils méthodologiques, etc).

Ces actions viennent compléter le séminaire national des référents ACV régulièrement organisé par la direction nationale du programme ACV.

En outre, la présente foire aux questions (FAQ) n°2 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. Elles peuvent aussi mobiliser les ACE/PCE sur leur contingent.

Enfin, les questions de doctrine, de cohérence et de suivi sont traitées par le groupe de suivi national sous la responsabilité du directeur national du programme ACV assisté de la DHUP et de la DGE, comme indiqué dans la circulaire ministérielle.

### 1.3 - Appui à l'ingénierie

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

*C Vanroye (Lozère)*

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 ET SECTEURS D'INTERVENTIONS

### 2.1 - Villes en périphérie d'une agglomération

#### 2.1.1 - Une ORT est-elle possible en périphérie d'une grande ville, au sein d'une métropole dont le marché de l'habitat est globalement tendu ?

*A. Benhima (Nord)*

L'outil ORT a été principalement prévu pour des territoires dont la ville principale connaît des problèmes structurels de dévitalisation, tels que sur le logement et le commerce, ou nécessitant de conforter ses fonctions de centralité en raison des risques de fragilisation. Certaines métropoles pourraient être concernées. Dans ce cas, une ORT est possible et peut profiter à certaines des villes secondaires subissant également ces phénomènes de déqualification. Plusieurs grandes villes ont manifesté leur intérêt.

Ce dispositif n'est en revanche pas a priori adapté pour de très grandes métropoles dont la ville principale est plutôt dynamique (Lille, Paris, Lyon notamment) même si certaines communes périphériques fragiles souhaiteraient pouvoir bénéficier des effets juridiques de l'ORT. Pour celles-ci, d'autres dispositifs contractuels sont mobilisables auprès de l'ANRU (NPNRU, PNRQAD), l'Anah et l'EPARECA. Le dispositif PPA - GOU pourrait également être mobilisé.

*Nota : les ORT s'appliquent dans des EPCI à fiscalité propre, ce qui n'est pas le cas des établissements publics territoriaux (EPT) de la première couronne parisienne.*

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

*Echange du 20 mars entre la DHUP et le directeur national de programme ACV/ORT*

La loi ELAN prévoit que la convention d'ORT comprend nécessairement 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 légitimement continuer d'individualiser leur convention cadre ACV (qui continue de vivre sa vie tout au long de la durée du programme), 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. Dans ce cas, la convention cadre ACV est homologuée à l'occasion de la signature de l'ORT associant plusieurs communes.

### 2.2.1 - Comment définir ce qu'est une ville principale ?

*C. Lengrand, Seine Maritime*

Il s'agit d'un faisceau d'indices, basé en premier lieu sur le nombre d'habitants mais parfois nécessitant de se pencher sur l'histoire du territoire et le rôle traditionnel joué par telle ou telle ville en termes de rayonnement, d'identité et d'attractivité. Il s'agit de constater la fonction de centralité, la présence d'équipements, d'emplois, de services et d'administrations (chef-lieu de canton, etc.) sur laquelle se fonde aujourd'hui le rayonnement de la commune.

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 : 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. La philosophie de la Loi Elan est que les villes exerçant un pôle de centralité secondaire soient signataires de l'ORT mais c'est laissé à la libre

appréciation des élus locaux et leur adhésion peut intervenir à tout moment pendant la durée de la convention si consensus local.

### 2.3 - Les secteurs d'intervention

Pour les villes du programme ACV ayant, à l'occasion de la signature de leurs conventions-cadre, défini un grand périmètre d'action, le passage à l'ORT (voir partie 3 – élaboration, transformation et évaluation de l'ORT) induit de viser au plus juste un périmètre resserré de secteur(s) d'intervention destiné à concentrer les effets juridiques définis dans l'article 157 de la loi Elan et éviter leur dilution dans un espace trop vaste qui risquerait de privilégier les périphéries au détriment du centre-ville.

Si certaines actions du programme ACV sont situées pour ces villes à l'extérieur des secteurs d'intervention définis dans l'ORT, elles continuent d'être accompagnées financièrement dans le cadre du programme ACV.

Dans le cas général, qu'il s'agisse de communes ACV ou non, un ou plusieurs secteurs d'intervention peuvent être inscrits dans l'ORT dont l'un concerne nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI. Le choix du périmètre du centre-ville s'opère de façon consensuelle au sein du comité local de projet au travers un « faisceau d'indices » faisant sens : l'histoire des lieux, ses fonctions symboliques, la forme et l'âge du bâti, sa densité, ses fonctions de centralité et son rayonnement actuel au sein du bassin de vie, etc. Selon les villes, ce centre est un espace homogène ou constitué en plusieurs parties du fait du relief (ville haute et ville basse), de frontières naturelles ou d'infrastructures (autoroute, voie ferrée). Il est délimité précisément par des rues.

Une définition de ce périmètre reposant sur des critères de bon sens est nécessaire pour pouvoir le justifier facilement en cas de contentieux. Car le fait d'être dans ou en dehors d'un secteur d'intervention peut modifier l'équilibre de la concurrence entre opérateurs : plusieurs effets de l'ORT se concentrent en effet dans les secteurs d'intervention (et d'abord le centre-ville de la ville principale) et visent ainsi à attirer les investisseurs pour le logement et le commerce dans ces lieux tels que les aides de l'ANAH via le DIIF (voir partie « autre aide en faveur de la requalification des logements ») ou l'exonération de passage en CDAC pour les commerces de taille importante.

D'autres secteurs d'intervention sont également possibles (détachés ou contigus du centre-ville), identifiés dans la stratégie de revitalisation du centre de la ville principale comme participant au renforcement de la polarité du centre-ville (pôles gares, polarités administratives..), et dont la programmation ne doit pas entrer en concurrence avec ce dernier.

Enfin les villes secondaires souhaitant également signer l'ORT et qui ont elles aussi besoin de renforcer l'attractivité de leur centralité, peuvent également définir des secteurs d'intervention sur leurs centres-villes.

#### 2.3.1 - La notion de "périmètre ORT" s'appréhende-t-elle à diverses échelles ?

*V. Gauthier (Morbihan)*

La stratégie de territoire n'est pas délimitée au sein d'un périmètre précis, c'est davantage un espace de réflexion, pouvant couvrir l'EPCI voire au-delà, suffisamment vaste pour poser un diagnostic et



définir les enjeux à la bonne échelle. Le ou les secteurs d'interventions, porteurs d'effets juridiques, doivent en revanche être précisément délimités et de taille plus réduite.

### **2.3.2 - Les effets juridiques de l'ORT peuvent-ils être différenciés au sein d'un même secteur d'intervention, tel que le centre-ville, notamment pour l'exemption d'AEC ?**

*O. Marajo-Virayie (Martinique)*

Non, il n'y a pas de différenciation géographique possible au sein d'un secteur d'intervention concernant le centre-ville s'agissant des effets sur le commerce.

## **3 - ELABORATION, TRANSFORMATION ET EVALUATION DE L'ORT**

### **3.1 - Homologation d'une convention ACV en convention d'ORT**

L'homologation des conventions ACV en convention d'ORT peut s'opérer de deux manières :

Procédure normale

L'homologation de la convention-cadre Action Coeur 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 figure dans la convention l'ensemble des éléments d'une ORT prévus dans la loi.

Procédure accélérée : homologation pouvant s'effectuer en phase d'initialisation. Pour cela :

Un courrier au préfet du département, à l'initiative du comité local de projet, co-signé par le pdt de l'EPCI, le maire de la ville principale et tout maire concerné par les actions matures + convention ACV + relevé de décision du comité de projet qui :

- Confirme la stratégie de territoire définie dans la convention ACV.
- Confirme /précise le périmètre du ou des secteurs d'intervention.
- Liste les actions matures favorisant l'attractivité du centre-ville.

Le préfet, après consultation du comité régional financier (avis simple), constate la présence de l'ensemble des éléments d'une ORT (L.303-2 du CCH) et confirme par arrêté que la convention cadre ACV vaut convention d'ORT. Cette décision est publiée au RAA et il est préconisé de l'accompagner par toute communication utile vis-à-vis des acteurs publics et privés, et des habitants.

#### **3.1.1 - 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 ?**

*F. Revel (Saone-et-Loire)*

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 peuvent décider d'attendre l'avenant de fin de la phase d'initialisation de leur convention ACV pour l'homologuer en convention d'ORT (pas d'arrêté du préfet dans ce cas, puisque l'Etat est signataire au côté des autres partenaires).

### **3.1.2 - Un modèle d'arrêté du préfet est-il en préparation ?**

*N. Bourrault (Eure et Loire)*

Cela n'est pas prévu. Dans l'arrêté préfectoral, il convient de rappeler la loi Elan, la sollicitation des collectivités, constater l'ensemble des éléments présents pour homologuer l'ORT, tels qu'ils sont listés dans la circulaire du 4 février 2019 portant sur l'ORT et d'annexer le périmètre du ou des secteurs d'intervention.

Deux exemples d'AP sont joints en annexe de la FAQ n°2 en guise d'illustration.

### **3.1.3 - Où puis-je trouver le modèle d'avenant à la convention cadre ACV ?**

*B. Neel (Ain)*

Le modèle d'avenant a été élaboré par le CGET. Il figure en annexe du Guide Action cœur de ville dans sa version 2019.

### **3.1.4 - L'ajout de nouveaux acteurs / collectivité en plus de ceux associés au programme ACV est-il possible ?**

*A. Le Brun (Corrèze)*

Tout nouvel acteur / collectivité peut être associé à tout moment et notamment dans la phase d'élaboration de l'ORT. Dans ce dernier cas, ils/elles signent la convention d'ORT (il pourra s'agir de la convention « chapeau » au niveau de leur EPCI → voir partie 2.2). Si la convention d'ORT est déjà signée ou homologuée, il faudra faire un avenant.

### **3.1.5 - Des collectivités plus ou moins avancées dans leurs projets peuvent-elles néanmoins contractualiser en même temps si elles le souhaitent ?**

*L. Beccavin (Auvergne Rhône Alpes)*

L'important est de savoir si la commune qui souhaite s'associer à d'autres communes plus avancées dans leur projet (issues d'ACV, centre-bourg ou autre) partage un même objectif de renforcement des centralités et notamment celle de la ville principale. Si elle est mûre pour privilégier ce mode de développement vertueux, même si elle ne dispose pas de toutes les études et expertise mais qu'elle est partante pour s'associer à des études stratégiques, études d'OPAH, ou actions favorisant la redynamisation des centres (PLUI, SCOT, PLH..), alors pourquoi pas. Si ce n'est pas encore le cas, elle pourra s'associer ultérieurement par voie d'avenant.

Est-on dans le saupoudrage et la dispersion pour des raisons d'opportunités ou dans la fabrication d'une gouvernance à la bonne échelle pour s'attaquer efficacement aux problèmes ? C'est ce travail d'analyse qui doit être partagé au niveau de l'intercommunalité et entre toutes les parties (Etat, communes, intercommunalité notamment) au sein du comité local de projet.

### 3.2 - Commune non ACV désirant signer une convention d'ORT

#### 3.2.1 - Dans le cadre d'une ville qui n'est pas ACV, quelles sont les étapes jusqu'à la signature de l'ORT ?

La procédure suivie est simple :

- Les élus et partenaires de l'ORT se rassemblent au sein d'un comité local de l'ORT. Ils s'entendent pour partager un certain nombre d'enjeux et d'objectifs de développement et recensent les études existantes ou à mener pour atteindre ces derniers.

Le comité local de projet se réunit pour élaborer le contenu de la convention d'ORT. L'Etat y est par définition associé et ses services y apportent tout le concours possible.

Puis les diverses instances (conseils municipal(aux) et communautaire, conseils d'administration) délibèrent sur le projet et autorisent leurs représentants à la signer.

Pas de nécessité d'un AP car la convention ORT est co-signée par l'Etat puis publiée par la collectivité au registre des actes administratifs et, c'est souhaitable, fait l'objet d'une vaste communication

#### 3.2.2 - Est-il nécessaire pour une commune non ACV de réaliser un diagnostic pour définir la stratégie territoriale avant de signer une ORT ?

*C. Quelin (Corrèze)*

C'est préférable mais cela n'est pas indispensable : il s'agit de mobiliser tous éléments existants, expertises, diagnostics, études, permettant de dégager une problématique de développement et de formuler un projet politique en matière de revitalisation du centre-ville et justifier les actions matures. Les études à réaliser permettant de préciser les besoins d'interventions de l'ORT viendront les compléter sous forme de fiches actions dans la convention d'ORT.

### 3.3 - Evolution de l'ORT

#### L'ajout de nouveaux secteurs d'intervention après la signature de l'ORT doit-il faire l'objet d'un avenant ?

Oui, toute évolution des périmètres des secteurs d'intervention, comme toute nouvelle action, doivent être intégrés à la convention par avenant.

### 3.4 - Evaluation de l'ORT

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

*C. Florent (Allier)*

La convention d'ORT précise les modalités de pilotage, de suivi, de coordination et d'évaluation des actions. Des indicateurs sont définis 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 - ORT ET VOLET HABITAT

### 4.1 - Ambition des interventions en ORT et volet obligatoire sur l'habitat

**4.1.1 - 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. Vanroye (Lozère)*

C'est à la libre appréciation du comité local d'ORT d'en décider, en fonction des enjeux définis localement.

Le niveau d'ambition du projet devra être en adéquation avec les enjeux de revitalisation, quitte à programmer les actions étalées dans le temps en fonction des possibilités financières des collectivités et des opportunités du marché.

Néanmoins, 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.

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

*F. Revel (Saone-et-Loire)*

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

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.

L'instruction ORT met en avant les OPAH et notamment les OPAH RU pour solutionner des problèmes de dévitalisation des centres anciens car s'y trouvent le plus souvent un habitat dégradé, des copropriétés désorganisées, des logements indignes voire des marchands de sommeil. D'autres dispositifs programmés que l'OPAH RU peuvent être mobilisés, tels que notamment le PIG mais son contenu doit bien cibler ses besoins (en fonction du contexte : précarité énergétique, accessibilité et maintien de l'autonomie, etc.). A l'inverse, des interventions en diffus sur l'habitat privé ne suffisent pas et c'est dans le cadre de la mise en place de l'ORT qu'un dialogue devra s'instaurer avec les collectivités pour répondre au mieux aux enjeux.

## 4.2 – OPAH et OPAH RU

**4.2.1 - 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 ?**

*F. 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 au centre-ville de 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.

### 4.2.2 - 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.

#### **4.2.3 - ORT et OPAH multi-sites positionnées sur plusieurs communes**

Lorsqu'une OPAH-RU est multi-site, les sites sont tous situés dans un ou plusieurs secteurs d'intervention.

Cas devant rester exceptionnels :

a/ 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. Il convient alors de veiller 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 ;

b/ certains EPCI bien avancés dans l'élaboration de leur OPAH RU intercommunale au moment de la définition de leur ORT choisissent de créer une seule OPAH RU intercommunale concernant la ville centre et des villes secondaires intégrées à l'ORT et quelques communes rurales qui ne rentrent pas dans l'ORT du fait de leur grand éloignement de la ville principale, induisant peu de liens fonctionnels avec cette dernière. Dans ce cas, l'OPAH RU devra individualiser ses objectifs concernant la ou les communes de l'ORT afin d'en assurer le suivi spécifique dans ce cadre.

### **4.3 - Autres dispositifs de l'Anah en faveur de la requalification des logements**

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

Ces deux dispositifs peuvent désormais bénéficier d'un financement de l'agence (Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat) :

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/5/22/LOG1832186D/jo/texte>). Son conseil d'administration devrait en définir les modalités de mise en œuvre lors de la séance de l'automne prochain.

Il est fait le constat suivant 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

Objectif : initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics à travers le DIIF et la VIR (ces deux outils peuvent être mobilisés sur le même immeuble).

Ils s'accompagnent de deux autres dispositifs fiscaux visant à mobiliser les investisseurs privés et redonner de la valeur : le « Denormandie dans l'ancien » et Louer abordable

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

L'objectif poursuivi est de faciliter l'accès social dans l'ancien et la remise sur le marché locatif de logements vacants :

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

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

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

L'objectif recherché est de réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale :

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

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

## **5 – ORT ET DENORMANDIE DANS L'ANCIEN**

### **5.1 - Références juridiques concernant le « 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>

Une instruction conjointe élaborée par la DHUP et le ministère des finances est en cours de rédaction.

## 5.2 - Périmètres d'éligibilité au Denormandie dans l'ancien

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 (listée dans l'arrêté du 26 mars 2019)
- 2) Les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (même si elles ne sont pas listées dans l'arrêté du 26 mars, elles bénéficient du Denormandie dans l'ancien).
- 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 du 26 mars.

### 5.2.1 - Une cartographie doit-elle être réalisée pour définir la zone d'éligibilité au Denormandie ? Quel est le rôle de la DDT et de la DGFIP dans ce cas ?

L'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 » dispose que la zone d'éligibilité à la réduction d'impôt correspond à toutes les zones de bâti continu des communes éligibles.

Le critère de continuité est celui d'un maximum de 200 m entre chaque bâtiment. La définition de cette zone est donc construite de façon très extensive, la référence étant l'arrêté précité.

Une éventuelle carte n'aurait donc pas de caractère opposable et ne serait donc réalisée, le cas échéant, qu'à titre illustratif (pour une information dans le bulletin municipal par exemple, à destination des administrés et des investisseurs). Le statut de cette carte est purement informatif, elle ne doit pas être perçue comme prescriptive. C'est pourquoi la DHUP n'encourage pas son élaboration.

Si elle était malgré tout réalisée par la collectivité locale, celle-ci peut souhaiter que la DDT porte un regard sur sa pertinence. Aucun avis officiel ne devra être produit dans ce cadre, sinon un partage informel.

La commune, ou l'intercommunalité, est invitée à transmettre la convention d'ORT lorsqu'elle est signée aux services de la DGFIP et à anticiper toute question éventuelle d'interprétation sur les limites de la zone éligible.



*Nota : dans la précédente FAQ (mars 2019), il nous avait été demandé si un SIG centralisé au niveau national pouvait être élaboré. Ce n'est pas actuellement envisagé*

### **5.2.2 - Le dispositif s'applique-t-il dès à présent sur les zones de bâti continu des villes éligibles au Denormandie mais uniquement à l'intérieur de leurs limites communales ?**

*B. Neel (Ain)*

Effectivement, si une ville voisine de celle éligible au Denormandie n'est ni listée dans l'arrêté du 26 mars 2019 ni n'envisage de signer une ORT, bien qu'elle soit située dans la continuité de la zone urbaine, elle ne pourra pas profiter du dispositif Denormandie.

### **5.2.3 - Le Denormandie bénéficie aux villes bien au-delà de leur centre-ville en ORT : comment inciter les investisseurs à privilégier les interventions au cœur de ces villes ?**

*Mme Maci (Haut-Rhin)*

C'est bien la conjonction de ce dispositif avec d'autres actions d'animation, d'investissement sur le commerce, l'espace public, les équipements et les services qui doit être encouragé dans le cadre d'une démarche globale visant à inciter les opérateurs à investir en centre-ville. En termes de stock, ce sera généralement dans le centre-ville qu'on trouvera le plus de logements potentiellement concernés par cette mesure.

## **5.3 - Ressources du locataire, plafonds de loyers, nature des logements mis en location en lien avec le Denormandie**

### **5.3.1 - Un plafonds de ressources du locataire est-il requis ? Le Denormandie dans l'ancien nécessite-t-il de pratiquer un "loyer abordable" ?**

*S. Gergaud (Pays de Loire, 22 mars)*

Le dispositif de réduction d'impôt dit « Denormandie » est prévu au 5° du B. du I. de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Cet article crée plusieurs dispositifs de réduction d'impôt, accordés au titre des investissements locatifs intermédiaires. L'ensemble de ces réductions d'impôt sont soumises à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu « à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans » (I. de l'article).

Le III. du même article dispose à cet effet que « Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire apprécié à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type. »

Les plafonds de loyer et de ressources en vigueur ont été définis par le décret n° 2018-500 du 20 juin 2018 à l'article 2 terdecies D de l'annexe 3 du code général des impôts, disponible sur Légifrance. Les grilles correspondantes sont également reproduites sur le site du ministère de la cohésion des territoires.

### **5.3.2 - Les logements construits dans le cadre Denormandie constituent-ils des logements sociaux au sens de l'objectif de construction fixé à l'article 55 de la loi SRU ?**

Si la réduction d'impôt *Denormandie* est conditionnée à un engagement de location sous certaines conditions (plafonds de loyer et de revenus du foyer de l'occupant fixés par arrêté, correspondant au logement « intermédiaire »), ces logements ne constituent pas des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi **du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)**.

#### 5.4 - Articulation et comparaison du Denormandie dans l'ancien avec d'autres dispositifs d'aide

##### 5.4.1 - Le Denormandie dans l'ancien peut-il s'accompagner de subventions Anah autres que le cadre d'Habiter mieux ?

*M. Bremaud (Manche)*

L'Anah est susceptible de financer des travaux de rénovation de l'habitat sous la forme de divers types de subventions : performance énergétique (« Habiter Mieux ») mais aussi pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité, l'autonomie de la personne ainsi que des travaux lourds de réhabilitation (grosse dégradation/LHI).

Les aides pour travaux de l'Anah constituent des subventions qui ne sont *a priori* pas incompatibles avec une réduction d'impôt *Denormandie*.

Le recours à des subventions publiques pour la réalisation des travaux modifie toutefois le calcul de la réduction d'impôt : « la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements » (code général des impôts, art. 199 *novovicies*). L'assiette de la réduction d'impôt doit soustraire des dépenses totales consenties par le propriétaire les subventions versées par l'Anah pour les travaux.

Par ailleurs ce même article du code des impôts conditionne le Denormandie dans l'ancien au fait que le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Doit-on déduire la subvention de l'Anah de ce calcul ? Sous réserve de l'interprétation de l'administration fiscale, interrogée récemment sur ce point, il paraît logique que la condition pour bénéficier du Denormandie est l'importance des travaux consentis (25% du coût de l'opération), peu importe si des subventions ont été ou non mobilisées.

##### 5.4.2 - Peut-on disposer d'éléments de comparaison entre le Pinel et le Denormandie concernant la requalification de logements ?

*M. Moriniere (Bouches du Rhône)*

###### **Comparaison du Pinel et du Denormandie sur la requalification.**

Les dispositifs « *Pinel* » et « *Denormandie* » constituent deux modalités d'application d'un même type de réduction d'impôt, prévue à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts. Ces derniers ne sont pas cumulables.

Si les taux et bases de calcul des deux dispositifs sont identiques, il convient de rappeler qu'ils concernent des opérations d'acquisition différentes (création de logement neufs versus travaux dans l'ancien). La fiscalité applicable aux opérations (TVA, droits de mutation à titre onéreux...) est donc distincte.

**Le dispositif « *Pinel* »** a pour objet d'encourager la création de logement neufs dans les zones connaissant une tension sur le marché immobilier local. Il concerne différentes catégories de logements neufs mais aussi l'acquisition :

- de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation « *permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf* » ;
- de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logements.

Ce dispositif est mobilisable dans les zones classées A, A bis et B1. Il concerne également les communes faisant l'objet d'un « *contrat de redynamisation de site de défense* ».

**Pour sa part, le dispositif « *Denormandie* »** concerne la rénovation de logements dans les communes concernées par le plan « *Action cœur de Ville* », faisant l'objet d'une ORT, ou d'un PNRQAD (listés dans l'arrêté du 26 mars 2019). Il s'agit de l'acquisition dans la zone de bâti continu de ces communes de logements ou d'autres locaux qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

Ces travaux doivent notamment avoir pour objet d'améliorer la performance énergétique du logement.

Pour les villes situées à la fois en ORT ou en ACV, et dans les zones d'éligibilité au *Pinel*, le *Denormandie* constitue un dispositif plus souple, applicable à une catégorie plus large de travaux et ne nécessite pas forcément comme le *Pinel* de permettre au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf.

<b>Denormandie</b>	<b>Pinel</b>
199 novovicies du code général des impôts	199 novovicies du code général des impôts
Taux et obligations de location identiques	Taux et obligations de location identiques
Villes « <i>Action Cœur de Ville</i> » et ORT	Zones de tensions sur le marché locatif
Travaux dans l'ancien avec composante énergétique	Construction neuve ou remise à neuf

#### **5.4.3 - Le dispositif *Denormandie* est-il compatible avec la réduction d'impôt applicable aux logements conventionnés Anah, dite « Louer abordable » ou avec d'autres dispositifs fiscaux ?**

Le code général des impôts prévoit explicitement l'impossibilité de cumuler le dispositif *Denormandie* avec certains dispositifs fiscaux, notamment les dispositifs « *Malraux* » et « *Louer abordable* » (voir notamment les articles 31 au I. 1° o. 8. et 199 novovicies au I. E. ).

#### **5.4.4 - Eclairage demandé sur dispositif de défiscalisation *Malraux* v.s *Denormandie***

Respectivement définis aux articles 199 novovicies (I. B. 5°) et 199 terovicies du code général des impôts, les dispositifs *Denormandie* et *Malraux* constituent tous deux des aides fiscales se traduisant par une réduction d'impôt sur le revenu, en lien avec des travaux réalisés dans l'ancien à destination locative. Ils se distinguent toutefois assez largement. Ils sont mutuellement incompatibles.

Le dispositif *Denormandie* concerne des opération d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. **Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le *Malraux* peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire.**

Les deux dispositifs concernent les personnes physiques, qu'ils soient propriétaires ou associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI par exemple). Les associés de SCPI sont toutefois exclus du dispositif de *Denormandie*.

**Les zonages géographiques sont également distincts :**

- Le *Denormandie* concerne les villes signataires d'une convention ORT ou « présentant un besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville particulièrement marqué » (arrêté du 26 mars 2019 correspondant aux villes Action cœur de Ville), dans la zone de bâti continu et certaines villes en PNRQAD.
- Le *Malraux* concerne les sites patrimoniaux remarquables (SPR), les territoires concernés par un PNRQAD, ainsi que certains quartiers anciens dégradés relevant de conventions ANRU. Concernant les sites patrimoniaux remarquables classés ne faisant ni l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou de plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP), la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux opérations ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

**Les opérations applicables au dispositif *Denormandie* en cause sont enfin de nature très différente à celles prévus pour le dispositif *Malraux* :**

- Elles peuvent concerner un seul logement alors que le *Malraux* concerne l'ensemble de l'immeuble qui doit être dédié entièrement à la location ;
- Ces opérations ont pour objet d'encourager l'offre locative intermédiaire, avec des plafonds de loyer et de revenu du foyer de l'occupant, qui n'existent pas dans le dispositif Malraux ;
- Les travaux dans le cadre du Denormandie doivent présenter une composante énergétique. Ceux dans le cadre du *Malraux* concernent l'ensemble de l'immeuble et présentent souvent un caractère patrimonial ;
- Le *Denormandie* se calcule sur la base de toute l'opération (acquisition comprise) alors que le *Malraux* concerne les seuls travaux.

**5.5 - Questions diverses sur le Denormandie**

**5.5.1 - Le Denormandie s'applique-t-il sur des bâtiments (type ancien tribunal) qui pourraient être transformés en logements après reconversion?**

*E. Perez (Ille-et-Vilaine)*

Oui c'est possible, voir art. 199 novovicies du code général des impôts au 5) du B. du I

**5.5.2 - Sur des opérations complexes impliquant des démolitions-reconstructions, le "Denormandie ancien" s'applique-t-il uniquement aux logements "réhabilités" ou à l'ensemble des logements dont ceux créés par démolition-reconstruction?**

*E. Perez (Ille-et-Vilaine)*

Le Denormandie s'applique à l'amélioration de logement, et non aux opérations de démolitions-reconstructions. Dans les zones éligibles au Pinel, le dispositif Pinel peut venir en appui.

**5.5.3 - Doit-on s'attendre à une évolution du dispositif fiscal chaque année (loi de finances) ou peut-on parier sur une stabilité?**

Nous ne disposons pas d'information à ce sujet.

## ORT et outils de l'aménagement

# 6 - AUTRES INTERVENTIONS DANS L'ORT

## 6.1 - Rapport juridique liant l'ORT et les documents d'urbanisme

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

*C. Florent (Allier)*

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 si le projet le nécessite, 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.

## 6.2 - ORT et outils de l'aménagement

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

A titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, le IV de l'article 157 de ladite loi autorise les permis d'aménager « multi-sites » dans les périmètres de secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire. Ainsi, pour la mise en œuvre des actions mentionnées dans une convention de revitalisation de territoire, et par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, un opérateur pourra déposer une demande de permis d'aménager portant sur des unités foncières non-contigües.

En effet, les parcelles en centre ville pouvant être de taille réduite, l'équilibre financier d'une opération d'aménagement sur un tenant peut être difficile à obtenir. Cet outil permet d'organiser l'opération d'aménagement sur plusieurs parcelles discontinues au sein du quartier. 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.*

### 6.3 - Permis d'expérimenter

A titre expérimental, pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, l'article 5 de la loi Elan permet aux maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans un secteur d'intervention de l'ORT, de demander au préfet à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

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

### 6.4 - Prémption en ORT

#### 6.4.1 - En quoi l'ORT change les procédures liées à la prémption ?

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

La procédure reste la même qu'en dehors d'une ORT. Fait nouveau : en ORT, la collectivité peut désormais déléguer ce droit de prémption sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à l'un des opérateurs de l'ORT. Par ailleurs, l'ORT en tant que support d'un projet global de revitalisation du centre-ville apporte un argument de poids vis-à-vis de l'utilisation du droit de prémption en cas de recours juridique.

### 6.5 - Combinaison d'outils

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

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.*

## **ANNEXE 1 : Exemples d'arrêtés du préfet pour homologuer les conventions-cadre Action cœur de ville en conventions d'ORT**



PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES  
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
PÔLE D'APPUI TERRITORIAL  
Mission Animation des politiques interministérielles

### **ARRÊTÉ PORTANT HOMOLOGATION DE LA CONVENTION-CADRE ACTION COEUR DE VILLE EN CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAINT-OMER**

**Le Préfet du Pas-de-Calais**

Vu le code de la Construction et de l'Habitat et notamment son article L. 303-2 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 16 février 2017 portant nomination de Monsieur Fabien SUDRY en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) ;

Vu l'instruction NOR/TERR18C0859C du Ministère de la cohésion des territoires, en date du 10 janvier 2018, relative au lancement du programme « Action Cœur de Ville » ;

Vu l'instruction interministérielle D18017213 du 4 février 2019, relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires ;

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville », signée le 2 juillet 2018, entre l'État et les partenaires financiers du programme, ainsi que la ville de Saint-Omer et la Communauté d'agglomération du pays de Saint-Omer ;

Vu la demande d'homologation de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » (ACV) en convention d'opération de revitalisation de territoire, formulée par courrier co-signé de la ville de Saint-Omer et de la Communauté d'agglomération du pays de Saint-Omer en date du 25 février 2019, accompagnée des pièces justificatives afférentes ;

Considérant que ladite convention présente l'ensemble des éléments constitutifs de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) requis, tels que définis à l'article L. 303-2 du CCH susvisé ;

Considérant l'avis favorable émis par le Comité régional d'engagement financier le 14 mars 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

## ARRÊTE

**Article 1er :**

La convention-cadre « Action Cœur de Ville » de la ville de Saint-Omer est homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

**Article 2 :**

Est annexée au présent arrêté, la carte des périmètres d'intervention de cette ORT.

**Article 3 :**

Cette homologation ne remet pas en cause les engagements pris sur le fondement des dispositions de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » de la ville de Saint-Omer, ni les échéances qui y sont inscrites.

**Article 4 :**

Cette convention pourra faire l'objet d'amendements par voie d'avenant, à la demande des collectivités bénéficiaires ou de tout autre partenaire signataire, après consultation du comité régional d'engagement financier. Toute demande devra être adressée au Préfet de département qui saisira l'instance régionale.

**Article 5 :**

Les dispositions du présent arrêté prennent effet au lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Pas-de-Calais.

**Article 6 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, le Sous-préfet de Saint-Omer, le directeur départemental des Finances Publiques et le directeur départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARRAS, le 01 MAI 2019

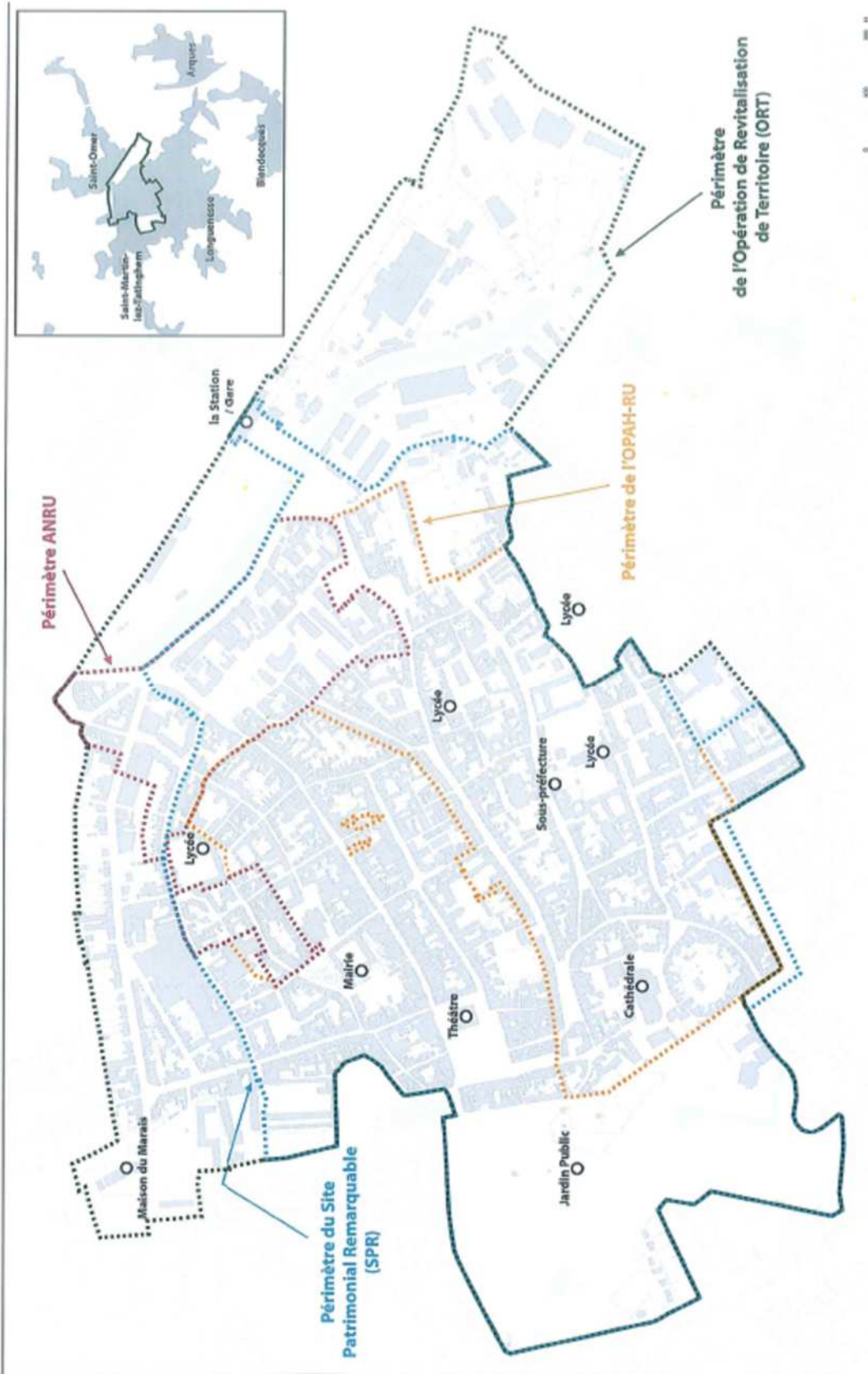
Le Préfet,



Fabien SUDRY



# Action Coeur de Ville Saint-Omer Périmètre de Revitalisation de Territoire (ORT)





PRÉFECTURE DE L'EURE

**Arrêté n° DDTM/SHLV/N° 2019-08 portant homologation  
d'une convention d'opération de revitalisation du territoire**

**Le Préfet de l'Eure  
Officier de la Légion d'Honneur**

VU

- le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-2 ;
- la convention-cadre « action cœur de ville » de Vernon, signée le 2 juillet 2018 ;
- le compte-rendu du comité technique « action cœur de ville » en date du 2 avril 2019 ;
- le courrier du Maire de Vernon et du Président de Seine-Normandie Agglomération en date du 4 avril 2019 ;
- l'avis émis par le comité d'engagement régional « cœur de ville » lors de sa séance du 29 avril 2019 ;

Considérant que la convention-cadre « action cœur de ville » de Vernon signée le 2 juillet 2018, complétée par la délimitation des secteurs d'intervention proposée, répond aux attendus de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant la nécessité de conforter les opérations de revitalisation du centre-ville de Vernon, en cohérence avec la stratégie de territoire mise en œuvre à l'échelle de l'agglomération ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture ;

**ARRETE**

**Article premier** – La convention cadre « cœur de ville » de Vernon, signée le 2 juillet 2018, est homologuée en tant que convention d'opération de revitalisation du territoire.

**Article 2** – Les périmètres des trois secteurs d'intervention associés sont annexés au présent arrêté.

Le secteur d'intervention principal inclut le centre-ville de Vernon. Il est complété par le secteur d'intervention dit « Ma campagne », et par le secteur d'intervention dit « Écoles du Moussel ».

**Article 3** – Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication :  
- d'un recours gracieux auprès du Préfet de l'Eure ;  
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen.

**Article 4** - Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Évreux, le 9 MAI 2019

Le préfet,

Thierry COUDERT

