

# Opérations de revitalisation des territoires

# OBJECTIFS de L'ORT

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire)
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Ville durable : valorisation du patrimoine et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités

# 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.
    - **L'ingénierie de l'État** mobilisée pour la construction d'une stratégie partagée avec les acteurs institutionnels

# Lien entre projet de territoire et ville principale du projet au sein de l'EPCI

- **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.

# Contenu de la convention d'ORT

- Objet et calendrier prévisionnel : 5 ans minimum (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**

# Les avantages concrets et immédiats de l'ORT

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

1

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

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

2

## FAVORISER LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT

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

3

## MIEUX MAÎTRISER LE FONCIER

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

4

## FACILITER LES PROJETS À TRAVERS DES DISPOSITIFS EXPÉRIMENTAUX

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

# Les outils

- **Renforcer l'attractivité commerciale en centre-bourg :**
  - mise en place d'une dispense d'autorisation pour les commerces souhaitant s'installer en centre-ville. En Creuse, la surface pour une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est de 1000 m<sup>2</sup> (seuil de passage en CDAC)
- Possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux en périphérie (compétence préfecture)

# Les outils

- Mieux maîtriser le foncier : renforcement du droit de préemption urbain et de droit de préemption de locaux artisanaux
  - La collectivité 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. L'ORT permet de déléguer ce droit de préemption sur les fonds artisanaux et commerces à l'un des opérateurs de l'ORT
  - Avantages : DPU renforcé (en ORT) élargit le champ des biens préemptables : lots de copropriétés et immeubles construits depuis moins de 4 ans



# Les outils

- **Maintien des services publics** : obligation d'information préalable de l'État si fermeture ou déplacement d'un service public (6 mois avant la date de fermeture auprès du président d'EPCI et du maire de la commune)
- **Constation d'abandon d'une partie d'immeuble** : périmètre ORT et engagement procédure facilitée
- **ORT et droit d'expérimenter** : possibilité de déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisants aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé
- **ORT et permis d'aménager multi-sites** : dispositif expérimental

# Dispositifs en faveur de l'habitat

## **2 ayant pour but de mobiliser les investisseurs privés**

- Louer abordable
- Denormandie dans l'ancien (s'applique à l'ensemble de la commune, défiscalisation)

## **2 pour initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérations publiques (décret Anah du 22 mai 2019)**

- Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) : objectif de régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale :
  - Intervention d'opérateurs institutionnels publics et para-publics
  - Gestion d'un parc à loyer maîtrisé par des opérateurs (SPL, SEM, EPA, EPF, Bailleurs sociaux)
  - Subventions Anah (propriétaires bailleurs)

# Dispositifs en faveur de l'habitat

## 2 pour initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérations publiques

- **Vente d'immeuble à rénover (VIR)**
  - Intervention d'opérateurs institutionnels publics et para-publics afin d'accélérer la requalification d'immeubles souvent en situation de vacance
  - Subventions de l'ANAH aux vendeurs, maître d'ouvrage (SPL/SPLA, SEM, EPA, EPF, Bailleurs sociaux)
  - Revente à un prix intégrant la subvention à des particuliers, bailleurs privés ou propriétaires occupants respectant les engagements Anah (mais qui ne peuvent ou ne veulent pas engager les travaux par eux-même)

# Les périmètres d'étude et d'intervention

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



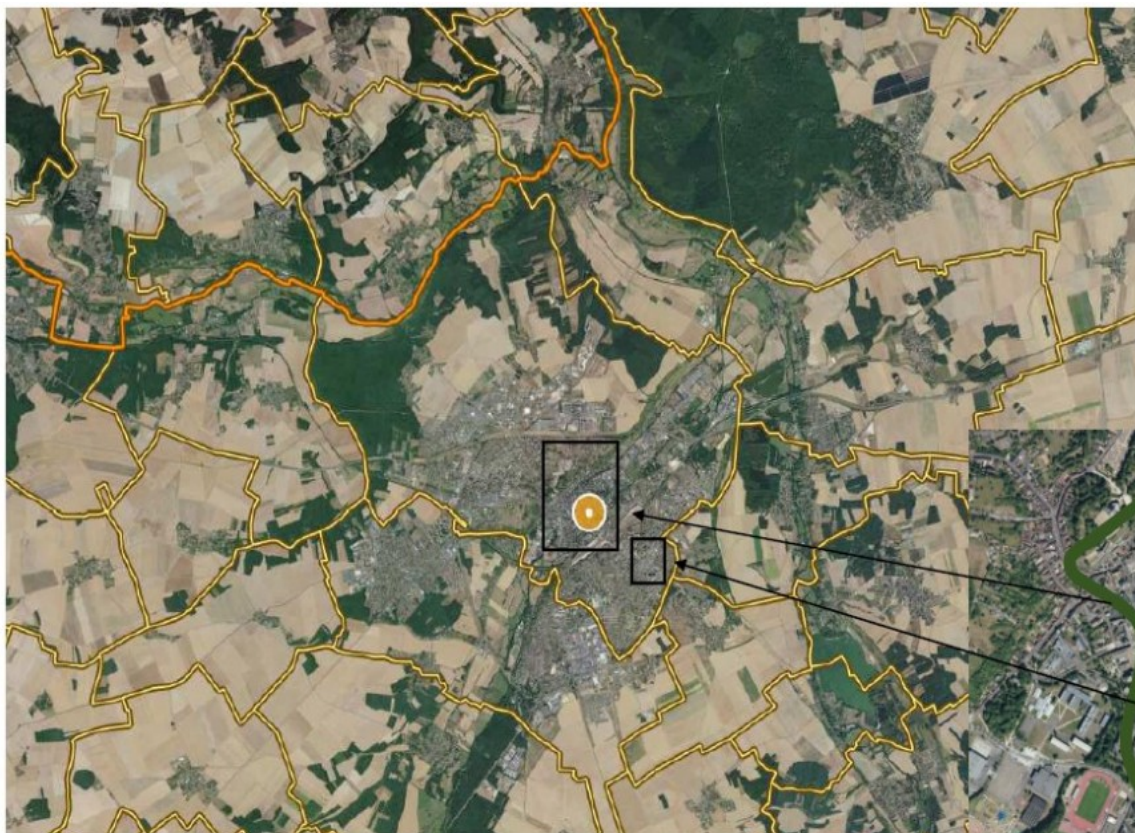
**Les secteurs  
d'intervention  
opérationnels**

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

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







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



**ECHELLE PERTINENTE DE REFLEXION POUR LA STRATEGIE  
TERRITORIALE : TOUT OU PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE  
DE LA CONVENTION D'ORT**

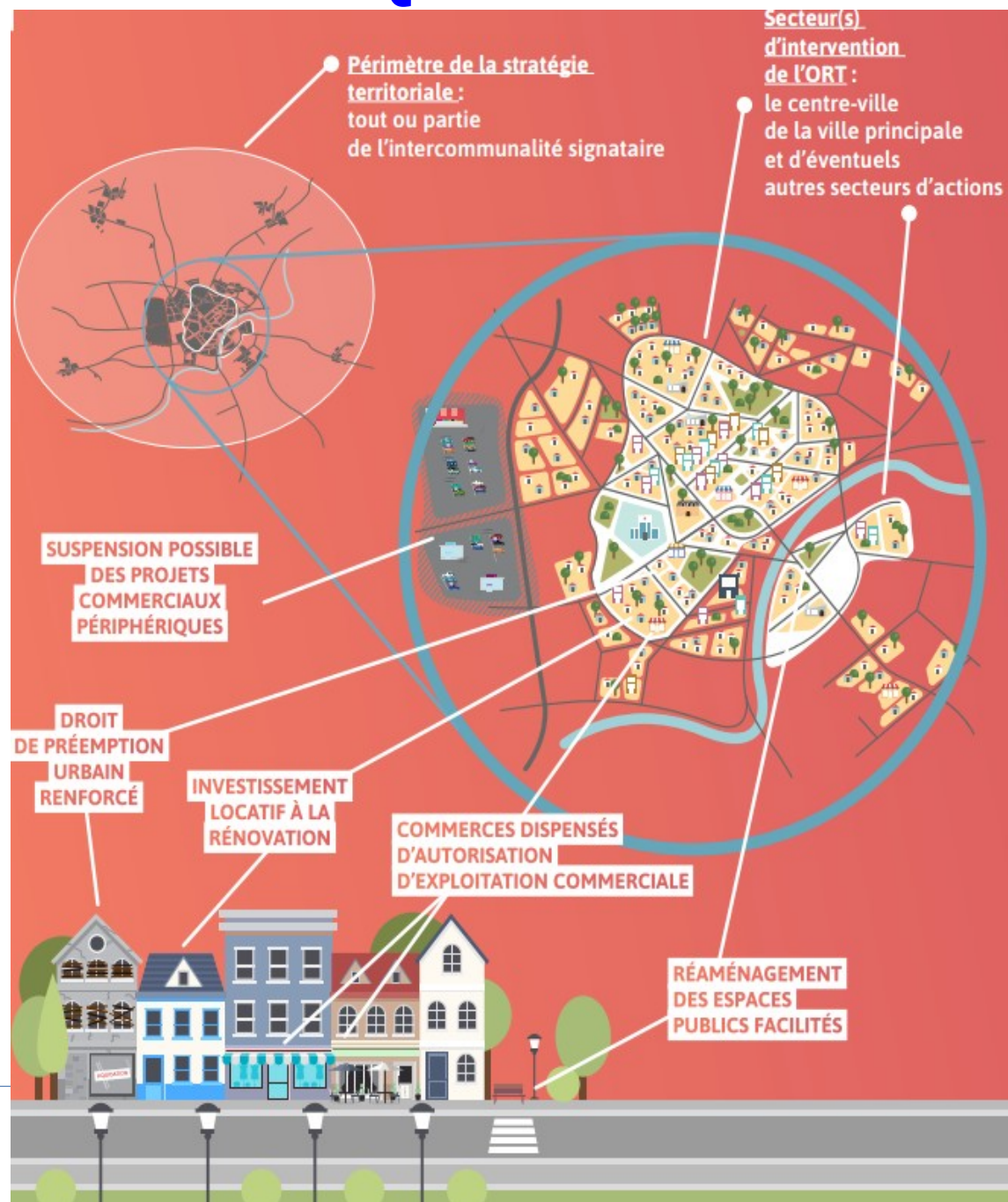
**Effets juridiques dans les secteurs d'intervention :**  
exonération d'AEC dedans et moratoire possible sur les  
implantations à l'extérieur ; prêts CDC au titre de l'ORT ;  
OPAH RU et certains dispositifs ANAH, etc.



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

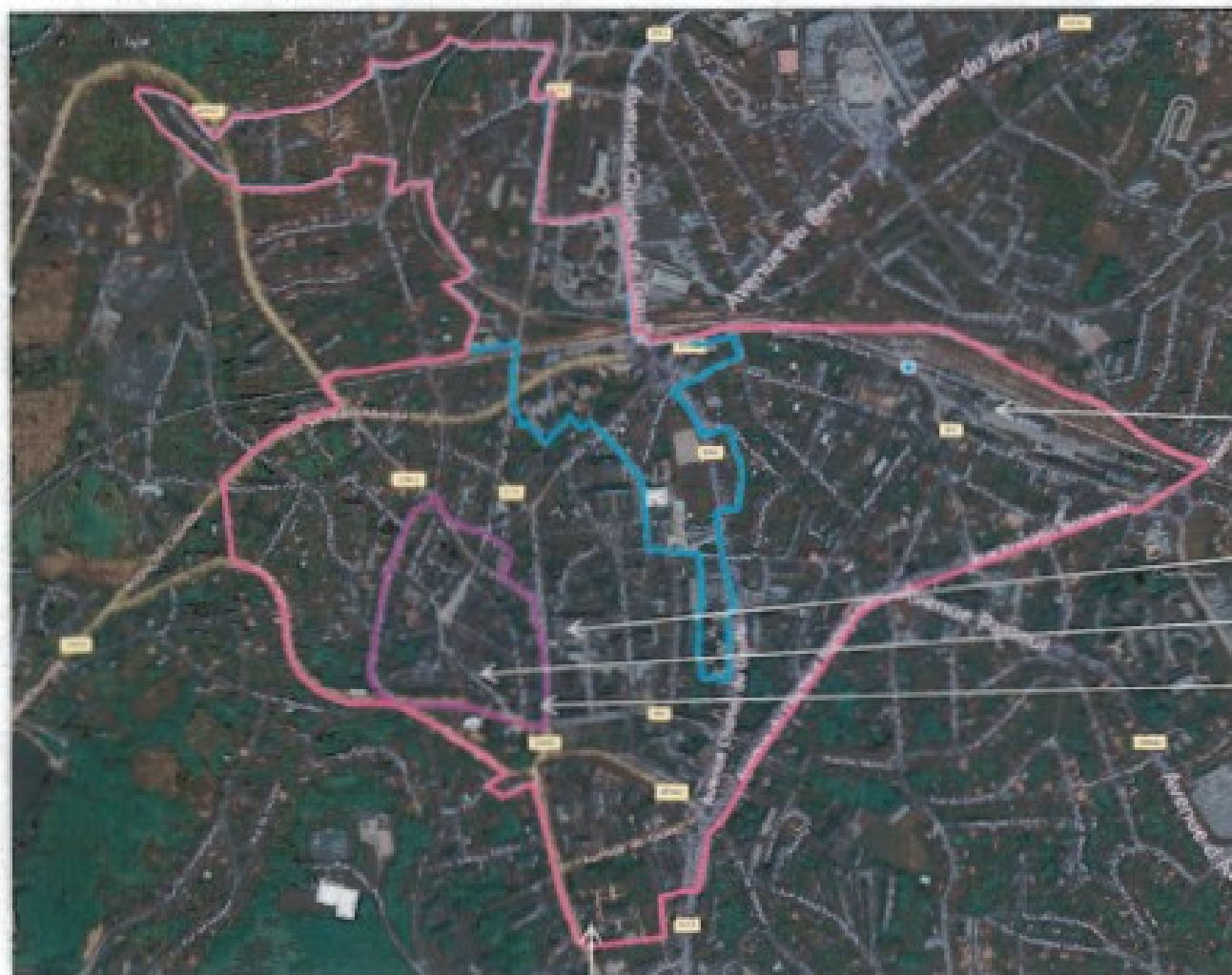


# OÙ S'APPLIQUENT LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT ?



## Annexe 2 – Secteur d'intervention de l'ORT et projets

### Secteur d'intervention centre-ville



Les autres actions sont diffusées au sein du secteur d'intervention

Pôle d'échanges multimodal Gare

Rénovation du petit théâtre

Maison de projet Cœur de ville

Ilot Carnot

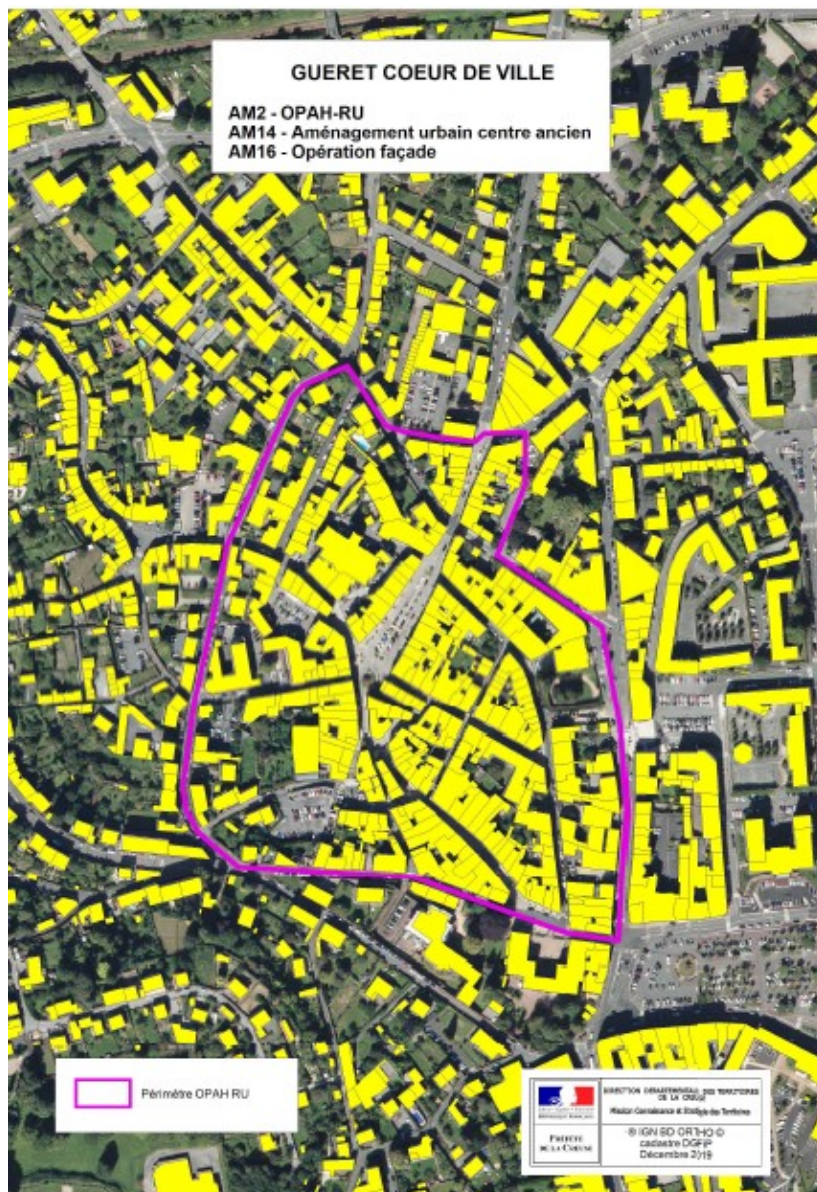
Parcours OPAM RU

Quartier Politique de la Ville QPV

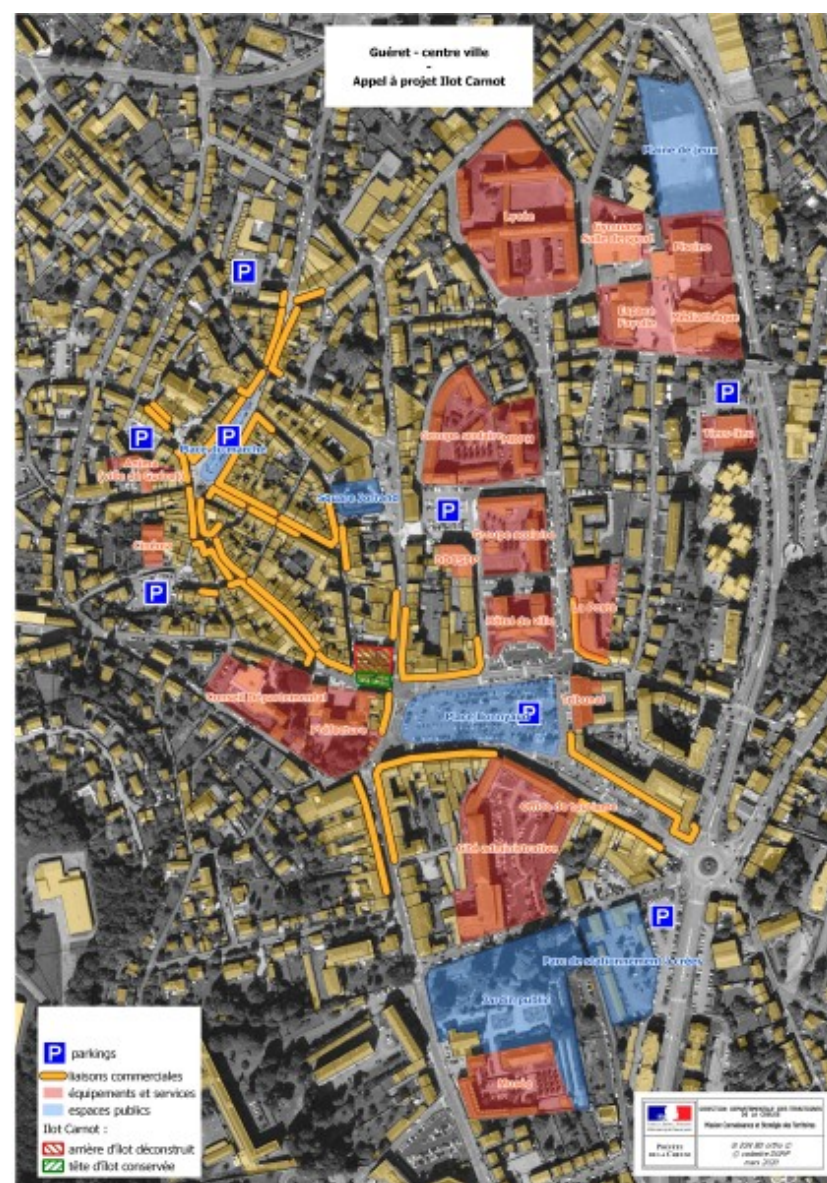
secteur d'intervention ORT

Restructuration du Musée









# **ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac**

- **Convention :**
  - **contrat Etat, EPCI, ville principale, communes pour la revitalisation des centralités**
  - **a vocation à s'articuler avec le CT2RTE**
  - **durée : 5 ans à partir de la date de signature (prorogation possible par accord des parties)**
  - **Copil : 2 fois/an. Bilan en fin d'année et objectifs de l'année suivante puis après la tenue du comité des financeurs (synthèse et mise à jour des objectifs et des orientations budgétaires)**
    - Haute Corrèze Communauté ;**
    - La préfecture de la Corrèze ;**
    - La ville d'Ussel ;**
    - La ville de la Courtine ;**
    - La ville de Bort-les-Orgues ;**
    - La Ville de Neuvic ;**
    - La ville de Meymac ;**



# **ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac**

**- Cotech : chargé d'arbitrer et d'évaluer l'avancement de l'ORT. Réunion à minima 1 fois/trimestre en fonction de l'ordre du jour :  
avec l'ensemble des 5 communes signataires ;  
ou les binômes de communes signataires de la convention PVD et Meymac ;**

**Composé de : DGS CC HCC, directeur des finances de HCC, DGA environnement et aménagement de l'espace de HCC, cheffe du service aménagement de HCC, cheffe de projet PVD pour Ussel et la Courtine, cheffe de projet PVD pour Bort les Orgues et Neuvic , DGS des villes de Ussel, Bort les Orgues, Neuvic et meymac, le responsable du service développement territorial de la ville d'Ussel, un représentant de la commune de La Courtine, un représentant technique de la préfecture et/ou de la DDT 19 ;**

# **ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac**

- **Groupe de travail : suivi des actions définies dans la convention.  
Réunion à minima 1 fois/mois en fonction de l'ordre du jour :  
avec l'ensemble des 5 communes signataires ;  
ou les binômes de communes signataires de la convention PVD  
et Meymac ;  
Composé de : cheffes de projet PVD HCC , le responsable du  
service développement territorial de la ville d'Ussel, un représentant de  
chaque commune signataire, des personnes référentes selon les  
thématiques abordées**
- **Comité des financeurs : partenaires financiers ORT. Réunion 1  
fois/an**
- **Animation**
- **Suivi**

# ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac

Le projet de territoire a identifié les 6 défis suivants :

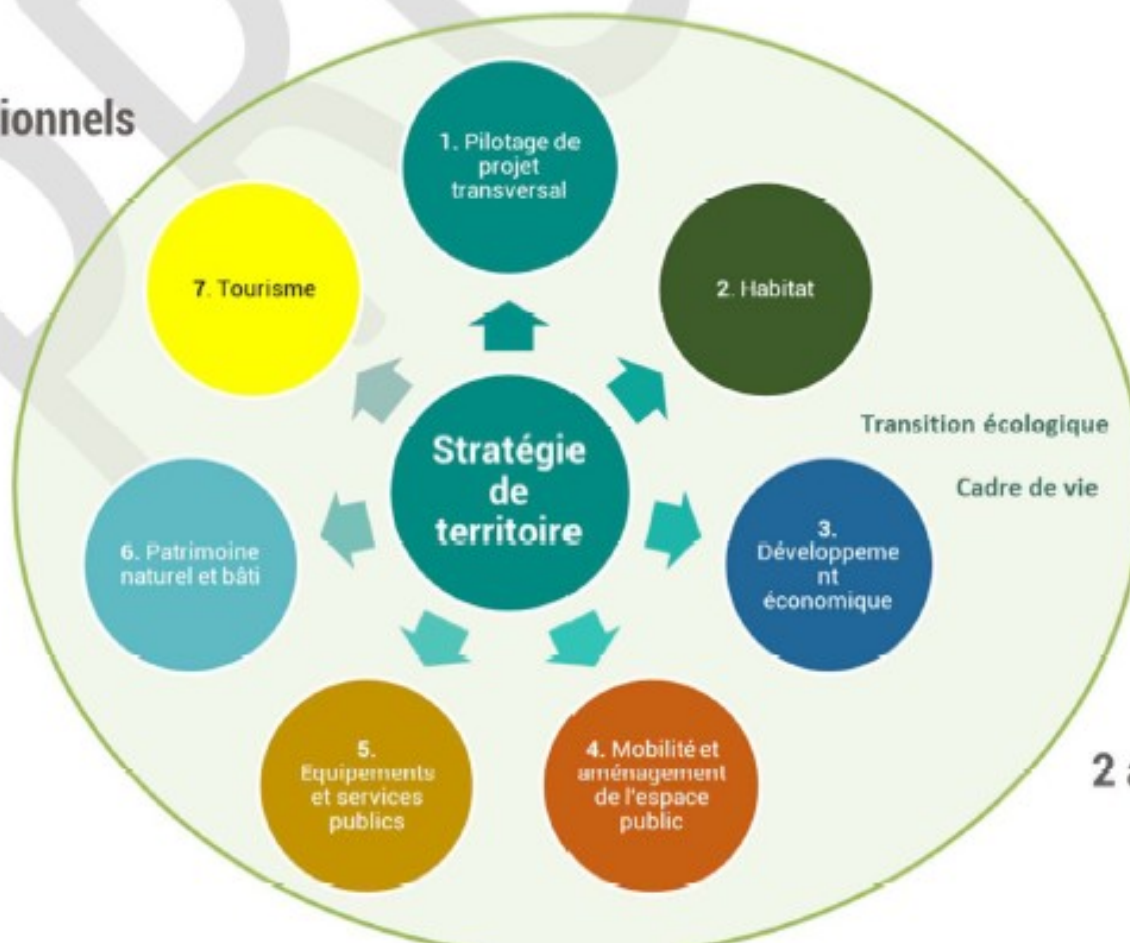


Figure 3 - Les 6 défis du territoire

# ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac

Dans le but de classer par thématiques les différents enjeux et les actions menées sur chaque pôle structurant, nous avons traduit les 6 défis du territoire en 7 axes opérationnels et 2 axes transversaux pour l'ORT :

7 axes opérationnels



2 axes transversaux

# ORT – CC Haute Corrèze Communauté et PVD (La Courtine – Ussel) + Bort Les Orgues, Neuvic, Meymac



Figure 11 - Etapes d'élaboration de la convention d'ORT



# Élaboration de l'ORT : les étapes clés

**4**

**ÉTAPES  
POUR CONSTRUIRE  
UNE ORT**

**1**



Définir un projet de  
revitalisation du territoire  
et les parties prenantes

**2**



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

**3**



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

**4**



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



# Les effets juridiques de l'ORT

## Les effets juridiques de l'ORT : caractéristiques et périmètres géographique

Catégorie d'effets	Nom de l'effet	Description	Localisation		
			Ensemble de la commune	En secteur d'intervention de l'ORT	Hors d'un secteur d'intervention de l'ORT
Habitat	Denormandie dans l'ancien	Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD. Réduction d'impôt, en fonction de la durée d'engagement de location, pour des loyers plafonnés.	X		
Habitat	L'ORT vaut convention d'OPAH Renouvellement urbain (RU)	L'ORT vaut convention d'OPAH RU si elle partage toutes ses caractéristiques (périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines) : simplification des procédures avec un seul document contractuel, un seul COPIL.		X	
Habitat	L'ORT peut prolonger une convention d'OPAH RU	Prolongement possible de l'OPAH RU de plusieurs années grâce à son inscription dans une ORT afin de mieux intégrer la dimension d'habitat au projet de revitalisation urbaine.		X	
Habitat	Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT	Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, para-publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente (DIIF). Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les marchands de sommeil).		X (DIIF exclusivement en ORT ; VIR en ORT ou en secteur d'OPAH)	

# Les effets juridiques de l'ORT

Catégorie d'effets	Nom de l'effet	Description	Localisation		
			Ensemble de la commune	En secteur d'intervention de l'ORT	Hors d'un secteur d'intervention de l'ORT
Aménagement et urbanisme	ORT et permis d'aménager multi-sites	Pour une durée de cinq ans à compter du 28/11/2018, possibilité de permis d'aménager multi-sites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës (équilibrer financièrement les opérations).		X	
Aménagement et urbanisme	ORT et droit d'innover	Article 5 loi Elan : pendant 7 ans à compter du 28/11/2018, possibilité de déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE..) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.		X	
Aménagement et urbanisme	Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT	L'adaptation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) au projet de territoire contenus dans l'ORT peut être facilitée dans le cadre de la procédure intégrée prévue dans le code de l'urbanisme (art. L 300-6-1).	X		

Direction nationale du programme Action Coeur de Ville



# Les effets juridiques de l'ORT

Catégorie d'effets	Nom de l'effet	Description	Localisation		
			Ensemble de la commune	En secteur d'intervention de l'ORT	Hors d'un secteur d'intervention de l'ORT
Commerce	Simplification des projets d'implantation commerciale en centre-ville	L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention d'ORT.		X (périmètre devant comprendre un centre-ville)	
Commerce	Droit de préemption urbain (DPU) renforcé et 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	La signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place du DPU. Cependant, l'instauration de ce droit devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, peuvent solidement s'appuyer sur le projet global de territoire devant être réalisé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPU renforcé.		X	
Commerce	Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes	Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT et situés dans les 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.			X
Divers	ORT et services publics	Obligation d'information du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.	X		

# Passage de PVD à ORT

- **Des conventions PVD à intégrer dans une convention d'ORT :**
  - Nécessité de définir un ou des secteurs d'intervention
  - Une gouvernance EPCI
  - Une validation en conseil communautaire

# Passage de PVD à ORT

# Passage de PVD à ORT

Echanges

Merci de votre attention