

L'Opération de Revitalisation de Territoire, des effets facilitateurs et l'opportunité de construire un projet partenarial

Créée par la loi Élan du 23 novembre 2018, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est portée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Cet outil est à la disposition des collectivités locales volontaires pour promouvoir et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social afin de renforcer les fonctions de « centralité » qui bénéficient à tout le territoire.

Le projet d'intervention est formalisé dans une convention signée à minima par la ville principale de l'EPCI, l'EPCI et l'État. Toute autre collectivité et tout acteur public ou privé intéressé peut s'y associer. C'est le lieu privilégié pour élaborer et mettre en œuvre un projet partagé au sein d'une gouvernance pragmatique. La convention d'ORT doit disposer d'un axe sur la reconquête de l'habitat dégradé et, plus globalement, développer des stratégies sur le commerce, les services et la ville durable. L'ORT renforce ainsi les interventions d'Action cœur de ville en déployant plusieurs effets juridiques facilitateurs dédiés à la reconquête des centres-villes, notamment sur l'habitat ancien et le commerce. Par son approche intégrée et intercommunale des stratégies urbaines, l'ORT est un outil opérationnel offrant une grande visibilité auprès des financeurs.

Action cœur de ville pionnier de l'ORT

Chiffres clés avril 2021

L'ORT, c'est :

252 conventions signées,
dont 68 sont pluri-communales

411 communes bénéficiaires

Action cœur de ville, tête de pont de l'outil ORT

50% des conventions ont été signées par des communes « Action cœur de ville »

Les villes Action cœur de ville associent bien souvent d'autres communes de leur EPCI afin d'assurer une cohérence territoriale optimale.

L'ORT, un outil amené à se développer et à s'enrichir 436 communes ont d'ores et déjà exprimé le souhait de signer une ORT, dont de nombreuses communes lauréates du programme Petites Villes de Demain. Certaines métropoles ont également manifesté leur intérêt pour cet outil qui est appelé à s'enrichir dans les prochains mois, en lui conférant une capacité accrue d'adaptation aux contextes géographiques et de nouveaux effets facilitateurs.





LES EFFETS DE L'ORT ONT ACCÉLÉRÉ LA RÉALISATION DES PROJETS ACTION CŒUR DE VILLE

206 villes Action cœur de ville se sont dès à présent saisies de la « boîte à outils » de la rénovation des centres-villes offerte par l'ORT.

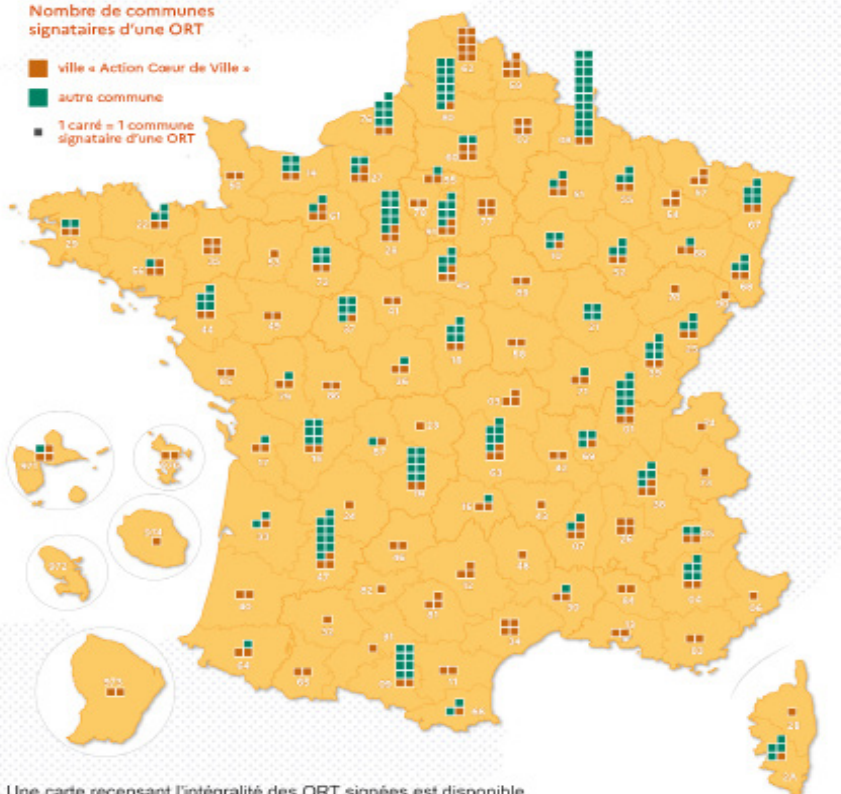
LES OPERATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE ATTIRENT DE PLUS EN PLUS LES METROPOLES

Une première ORT métropolitaine a été signée à Brest en juin 2020. D'autres métropoles, comme Saint-Etienne et Metz, ont également manifesté leur intention de se doter d'une ORT.

Communes signataires d'une ORT (opération de revitalisation du territoire) au 26 avril 2021

Nombre de communes signataires d'une ORT

- ville « Action Cœur de Ville »
- autre commune
- 1 carré = 1 commune signataire d'une ORT



Une carte recensant l'intégralité des ORT signées est disponible sur le site du ministère de la cohésion des territoires, avec des mises à jour régulières <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>

Réalisation : ANCT P04 AOT - Cartographie 00/0021

L'habitat

Prolongation d'OPAH en ORT

Agde et Lunel (Hérault) bénéficient d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui a pu être prolongée de plusieurs années grâce à leur inscription dans une ORT afin de mieux intégrer la dimension d'habitat au projet de revitalisation urbaine du centre-ville.

Aides au profit d'opérateurs para-publics pour la rénovation de logements

Nevers (Nièvre) va tester une innovation de l'Agence nationale de l'habitat visant à faire bénéficier de subventions la société d'économie mixte de la Ville et du Département, qui interviendra en faveur de la rénovation d'immeubles entiers au sein de son ORT dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF, destiné à la location).

Le commerce

Simplification des projets d'implantation commerciale en centre-ville

Grâce à l'exonération de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dans le centre-ville de l'ORT, Agen (Lot-et-Garonne) est bien engagée dans un dialogue avec un exploitant pour la reprise d'une grande friche commerciale en ville, alors qu'il était initialement prévu qu'il s'installe en périphérie.

Préemption commerciale renforcée pour préserver l'activité

Lisieux (Calvados) a mis en place en 2020 un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en écho à son projet de revitalisation urbaine déployé dans son ORT, permettant ainsi de renforcer juridiquement la procédure de préemption en faveur de la sauvegarde du petit commerce.

Frein au développement du commerce en périphérie des villes

Montargis (Loiret) et Moulins (Allier) viennent s'ajouter en 2021 à Limoges (Haute-Vienne), Blois (Loir-et-Cher), Saint-Dié-des-Vosges (Vosges) qui ont bénéficié en 2020, grâce à l'ORT, d'un arrêté du préfet suspendant des projets d'implantations commerciales en périphérie jugés préjudiciables à la revitalisation commerciale de leur centre-ville.

L'ORT EN PRATIQUE POUR LA RELANCE DE L'INVESTISSEMENT EN CENTRE-VILLE

D'autres mesures sont destinées à relancer l'activité et la rénovation en centre-ville.

Fiscalité



Le « Denormandie dans l'ancien¹ » est un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, pour les communes ayant signé une ORT et de droit pour les villes Action cœur de ville.

S'agissant du commerce, les communes ORT et classées en zone de revitalisation des centres-villes² (ZRCV), peuvent exonérer totalement ou partiellement d'impôts locaux les petites et moyennes entreprises (PME) exerçant une activité commerciale ou artisanale en centre-ville.

Un abattement sur les plus-values³ résultant de la cession de biens immobiliers bâtis applicable dans les villes signataires d'une ORT a également été défini dans la loi de finances 2020 pour 2021.

Construction et urbanisme



7 villes Action cœur de ville, toutes signataires d'une ORT, bénéficient de la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière », nouvel outil pédagogique et partagé d'aide à la décision et à l'innovation qui vient compléter le dispositif Action cœur de ville.

Une aide à la relance de la construction durable⁴ (plan de relance), destinée à l'ensemble des communes françaises pendant deux ans, est calculée pour tout m² de surface de logement construit au-delà d'un certain seuil de densité dans l'objectif de favoriser la sobriété foncière. Cette aide est augmentée de 20% en ORT.

En outre, les interventions sur l'habitat dans les centres-villes ORT, notamment en matière de rénovation de l'existant, sont facilitées par plusieurs dispositions de la loi Élan, avec :

- une mise en compatibilité des documents d'urbanisme (art. 4) dans le cadre de la procédure intégrée permettant la réalisation d'une ORT ;
- le permis d'innover (art. 5) qui permet de déroger à certaines règles, à condition de démontrer que des résultats satisfaisants aux objectifs poursuivis par ces règles sont atteints ;
- le permis d'aménager multi-sites (art 157), afin d'équilibrer opérations déficitaires et excédentaires régies par une même procédure d'aménagement.

Prêts



Les prêts à taux privilégiés Action cœur de ville⁵ de la Banque des Territoires peuvent être délivrés aux villes dont les projets de revitalisation du centre-ville sont situés dans le périmètre d'une ORT.

1. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038611951/2019-05-24

2. <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00004286577>

3. https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000042753629

4. <https://www.banquedesterritoires.fr/action-cœur-de-ville-700-meu-de-prets-en-faveur-de-la-revitalisation-des-centres-villes>

5. <https://www.ecologie.gouv.fr/aide-relance-construction-durable>



FOCUS ILLUSTRATION PRATIQUE D'UNE ORT

La liste des signataires d'une ORT, outre l'EPCI, la ville principale de l'EPCI et l'État, peut utilement s'ouvrir à d'autres organismes qui contribueront à la réussite du projet de revitalisation.

Il peut notamment s'agir d'un bailleur social, d'un établissement public foncier (EPF) de l'État ou Régional, du Conseil Régional et/ou Départemental, de toute personne publique ou privée intéressée (comme un grand propriétaire foncier ou investisseur important), d'autres communes volontaires (à la signature de l'ORT ou ultérieurement).

Une direction de projet dédiée à l'ORT est privilégiée pour accompagner les élus dans la co-construction de la stratégie de revitalisation. Elle assure la transversalité avec l'ensemble des partenaires et crée les conditions d'une gouvernance simplifiée et vivante, à l'instar de celle d'Action cœur de ville.

L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat, grâce à l'association de plusieurs communes au sein de l'ORT, vise à remettre le centre-ville et ses fonctions de centralité au cœur du

projet de revitalisation et concevoir son développement en lien avec les autres quartiers, ainsi qu'avec sa périphérie.

Le diagnostic a toute sa place pour définir les axes d'intervention au vu des enjeux du territoire et hiérarchiser au mieux les actions dans le temps.

Il s'agit notamment d'intervenir prioritairement dans des secteurs stratégiques en centre-ville, tels que par exemple une place centrale, en agissant à la fois sur la requalification de l'espace public, l'amélioration de ses conditions de desserte, l'acquisition et la restructuration de ses coques commerciales, ainsi que la rénovation des logements au-dessus des commerces.

Les effets juridiques attendus permettent enfin d'accélérer et faciliter la réalisation des projets par les porteurs publics ou privés.



Saint-Dié-des-Vosges