



Guide méthodologique

L'Opération de Revitalisation de Territoire
au service du projet de reconquête du centre-ville



Guide méthodologique

L'Opération de Revitalisation de Territoire
au service du projet de reconquête du centre-ville

Éditorial



Aider, accompagner, et faciliter la mise en action du programme Petites villes de demain

Le centre-ville, espace de convergence de la vie sociale, civique, économique et culturelle, joue un rôle structurant à l'échelle d'une commune mais aussi du bassin de vie qu'il dessert, il est porteur de l'identité de la ville, d'un territoire. Certains d'entre eux, situés notamment dans des villes petites ou moyennes, connaissent des phénomènes de déprise depuis plusieurs années.

Pour inverser ces tendances et permettre à ces villes qui disposent de nombreux atouts, de jouer un rôle majeur entre espaces ruraux et métropoles, l'État a mis en place des politiques publiques visant la revitalisation des centres-villes.

Depuis 2020, le programme « Petites villes de demain » s'inscrit dans ce cadre, avec pour objectif de renforcer les fonctions de centralité des petites villes. Piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, il rassemble également des membres financeurs tels que la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence de la transition écologique et le Centre

d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement ainsi que différents partenaires techniques. Le dispositif concerne plus de 1 600 communes au plan national et s'établit sur une durée de six ans.

En Occitanie, 227 communes sont engagées aux côtés de 124 intercommunalités dans ce programme.

Approches nationale et locale se rejoignent ainsi, à la faveur d'un projet de territoire porté par les élus locaux, où sont imaginées des solutions sur mesure, répondant aux besoins des personnes vivant ou fréquentant le territoire. La mise en œuvre des solutions est facilitée par l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), nouveau dispositif phare créé par la loi ÉLAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

La mobilisation de ce dispositif va croissant sur les territoires. Ainsi, à ce jour, 29 conventions d'ORT ont été signées en Occitanie, concernant 40 communes.

C'est dans ce contexte que la DREAL Occitanie a élaboré, avec les trois agences d'urbanisme du territoire, un guide méthodologique sur la revitalisation des centres-villes axé sur l'utilisation du dispositif de l'ORT.

Ce guide a vocation à aider les collectivités à bien mobiliser les différents leviers en faveur de la revitalisation de leurs centres-villes.

Il s'adresse aux techniciens en charge de mettre en œuvre le programme « Petites villes de demain ».

Je souhaite vivement que ses fiches thématiques qui se veulent très pratiques, illustrées d'exemples, contribuent à la connaissance et à l'appropriation des différents outils au service du développement territorial des petites villes d'Occitanie.

Étienne GUYOT

Préfet de la région Occitanie

Préfet de la Haute-Garonne

Sommaire

Le mot des directeurs	7
------------------------------	----------

1 Revitaliser les centres des petites villes	13
---	-----------

Les Petites villes de demain, pivots incontournables du maillage territorial mais néanmoins fragiles	14
--	----

Transversalité, ingénierie et gouvernance, conditions de la réussite d'un projet de revitalisation	23
--	----

L'ORT, un nouveau dispositif au service du projet de revitalisation	36
--	----

La rédaction de ce document s'est achevée le 15 octobre 2021,
avant la parution de la deuxième version du guide PVD national
« **Guide de mise en œuvre de votre projet** » publié par l'ANCT
le 25 octobre 2021.

2 Les outils de l'Opération de Revitalisation de Territoire 47

habitat

- | | | |
|---|--|----|
| 1 | L'ORT pouvant valoir OPAH ou OPAH-RU | 48 |
| 2 | Le dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien » | 50 |
| 3 | La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) | 52 |
| 4 | Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) | 54 |
| 5 | L'encadrement des baux commerciaux | 56 |
| 6 | L'interdiction ciblée de travaux | 57 |

commerce et artisanat

- | | | |
|----|---|----|
| 7 | L'exonération de taxes pour les PME | 58 |
| 8 | Le renforcement du droit de préemption urbain | 60 |
| 9 | La suspension de demande d'AEC en périphérie des périmètres ORT | 62 |
| 10 | L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville | 64 |

urbanisme

- | | | |
|----|---|----|
| 11 | Le permis d'aménager multi-sites | 66 |
| 12 | La Procédure Intégrée pour les Opérations de Revitalisation de Territoire (PIORT) | 67 |
| 13 | Un bonus financier pour les opérations de réhabilitation | 68 |
| 14 | La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble | 70 |
| 15 | Le permis d'innover | 72 |
| 16 | Le Projet partenarial d'aménagement | 73 |
| 17 | La dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu | 74 |
| 18 | La mise en demeure de procéder à la réhabilitation au sein de zones d'activités économiques | 75 |
| 19 | L'abattement sur les plus-values immobilières | 76 |

services publics

- | | | |
|----|---|----|
| 20 | L'obligation d'information en amont de la fermeture ou du déplacement d'un service public | 77 |
|----|---|----|

3 Synthèse et annexes 79

Le mot des directeurs

Nos 3 agences d'urbanisme en Occitanie – A'U, AURCA et AUAT – mutualisent savoir-faire et connaissance du territoire dans une mise en réseau appelée Coll'Oc (collectif des 3 agences d'urbanisme en Occitanie) qui permet d'apporter des contributions aux réflexions communes et transversales engagées par nos différents membres, collectivités et État.

C'est donc très naturellement que nous avons candidaté ensemble à l'appel à volontaire lancé au mois de mai 2020 par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) parmi les agences d'urbanisme pour accompagner le programme Petites villes de demain.

En effet, les agences d'urbanisme ont été créées notamment pour faciliter l'articulation des décisions du niveau national au local. L'État étant un membre historique, nos agences ont toujours eu à cœur d'accompagner le déploiement des différents programmes nationaux sur les territoires.

Nos agences interviennent également auprès d'une grande diversité de collectivités : métropoles, communautés urbaines, d'agglomérations et de communes, ou communes elles-mêmes afin de les aider à mettre en œuvre un développement territorial équilibré, en contribuant par exemple à faire émerger un projet de territoire partagé, en œuvrant à la cohérence des différentes politiques publiques, à toutes les échelles, en participant à la conception de projets urbains de qualité... Les questions de l'évolution des centralités, des liens et complémentarités territoriales, de la préservation des ressources, de la lutte contre l'étalement urbain sont notamment au cœur de nos préoccupations.

L'élaboration de ce guide avec la DREAL Occitanie s'est donc appuyée sur les connaissances des agences d'urbanisme en termes d'actions en faveur de la revitalisation des centres villes et sur les retours d'expérience des territoires interrogés qui ont déjà mobilisé certains outils décrits dans ce guide. Elles relaieront ce guide auprès des collectivités, aux côtés des services de l'État. Les agences restent également à la disposition de leurs membres, pour les accompagner dans leurs propres démarches de revitalisation.

Yann Cabrol



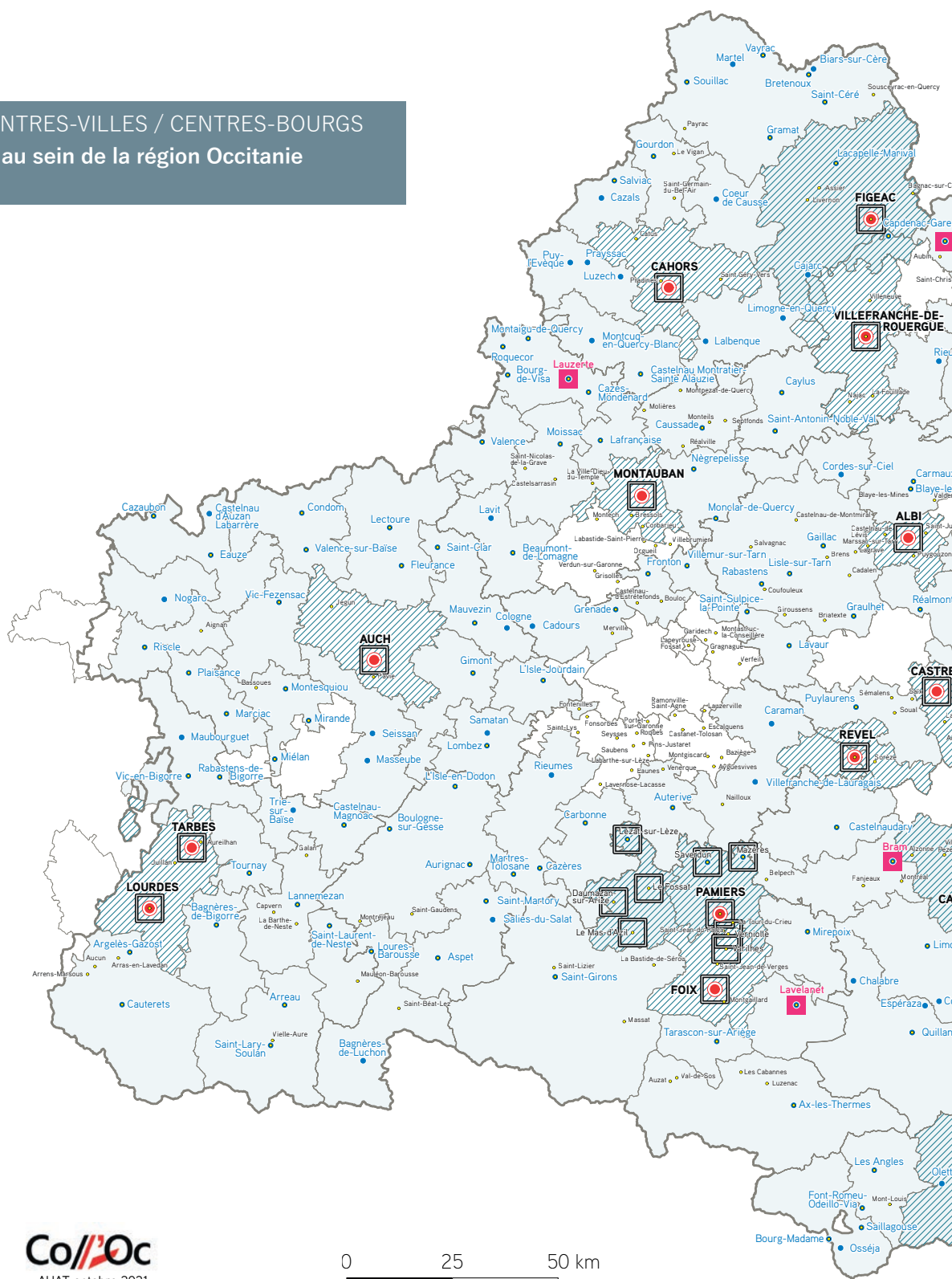
Pascal Fourcade

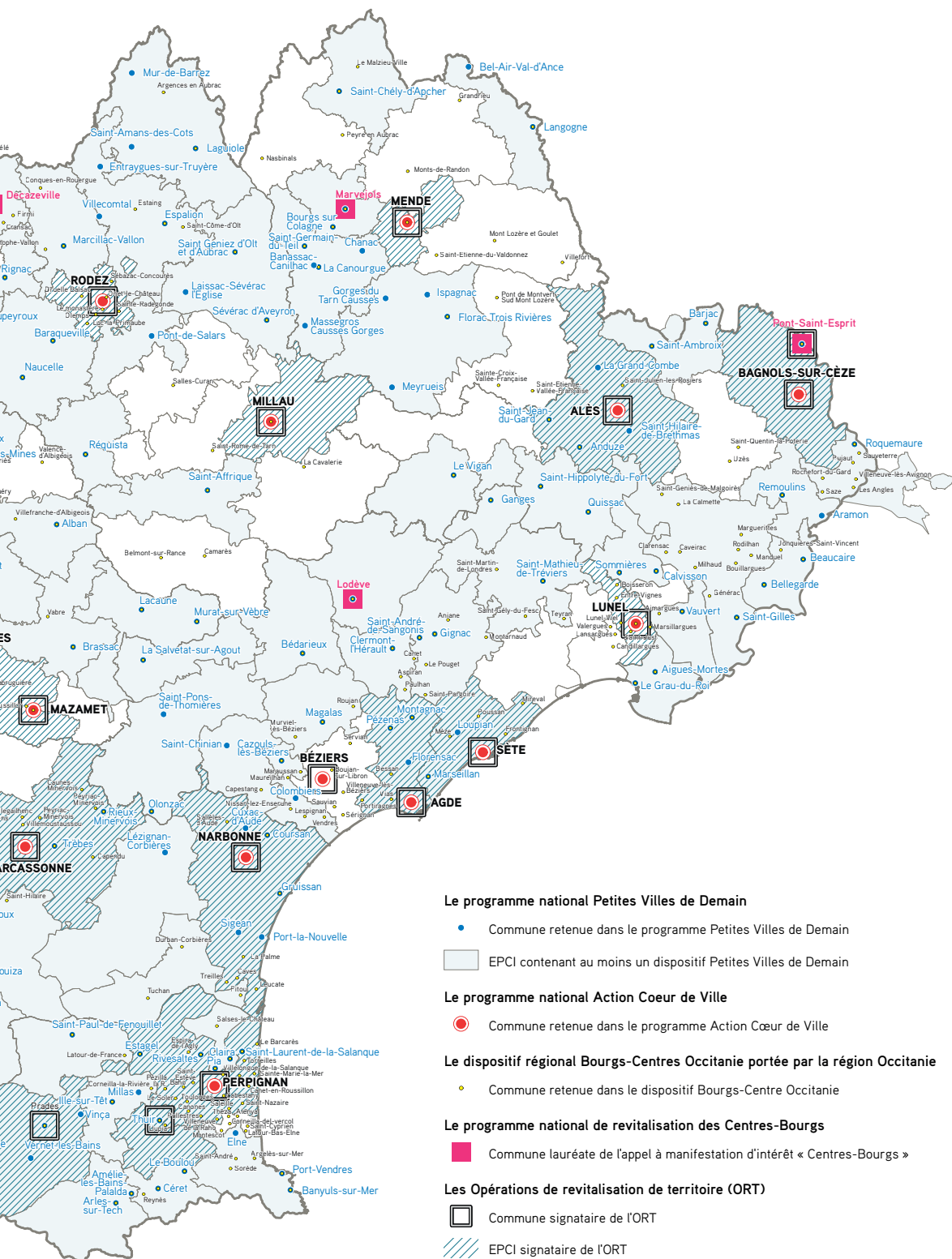


Patrice Fournier



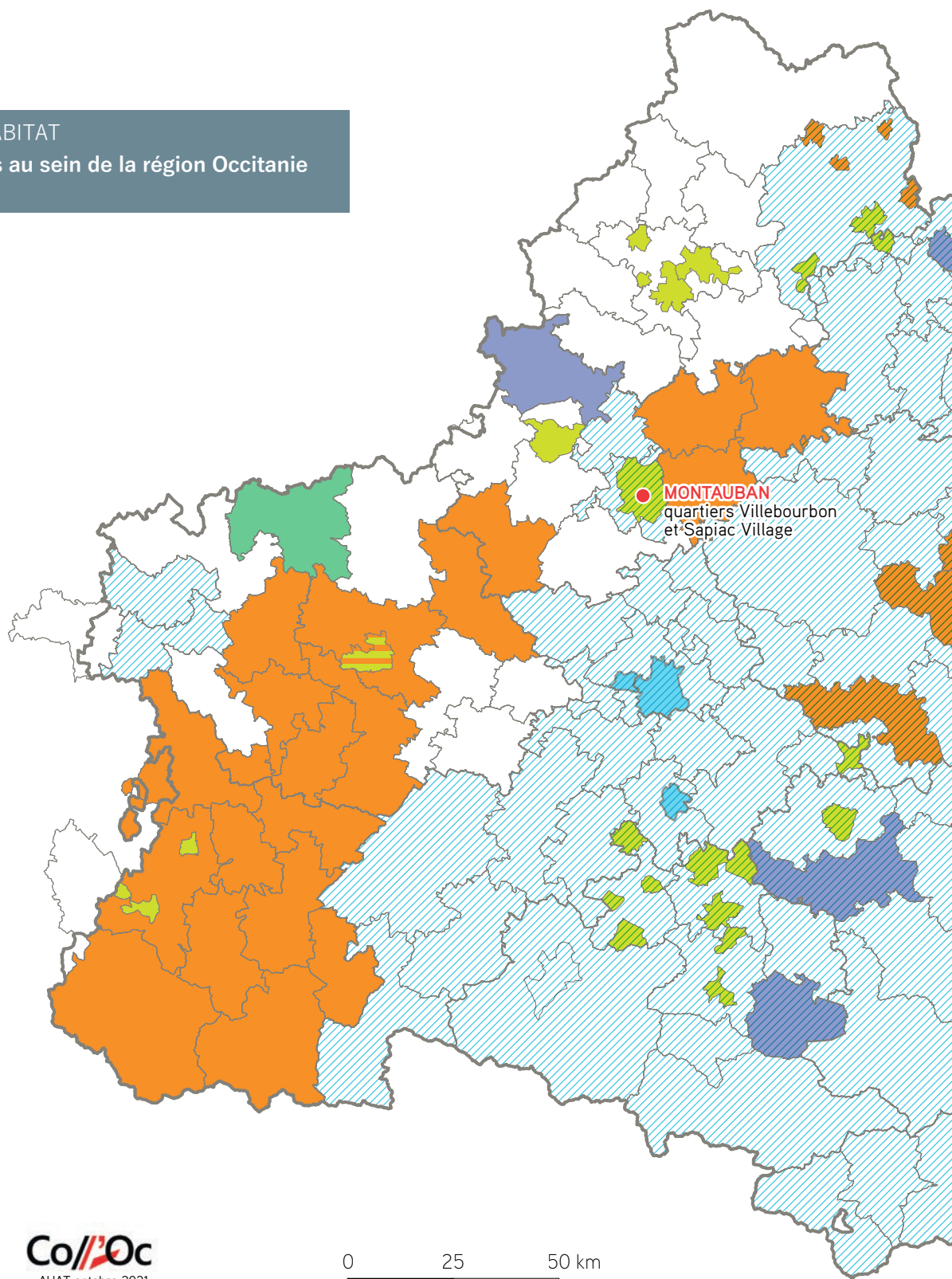
Les dispositifs déployés au sein de la région Occitanie au 15 octobre 2021

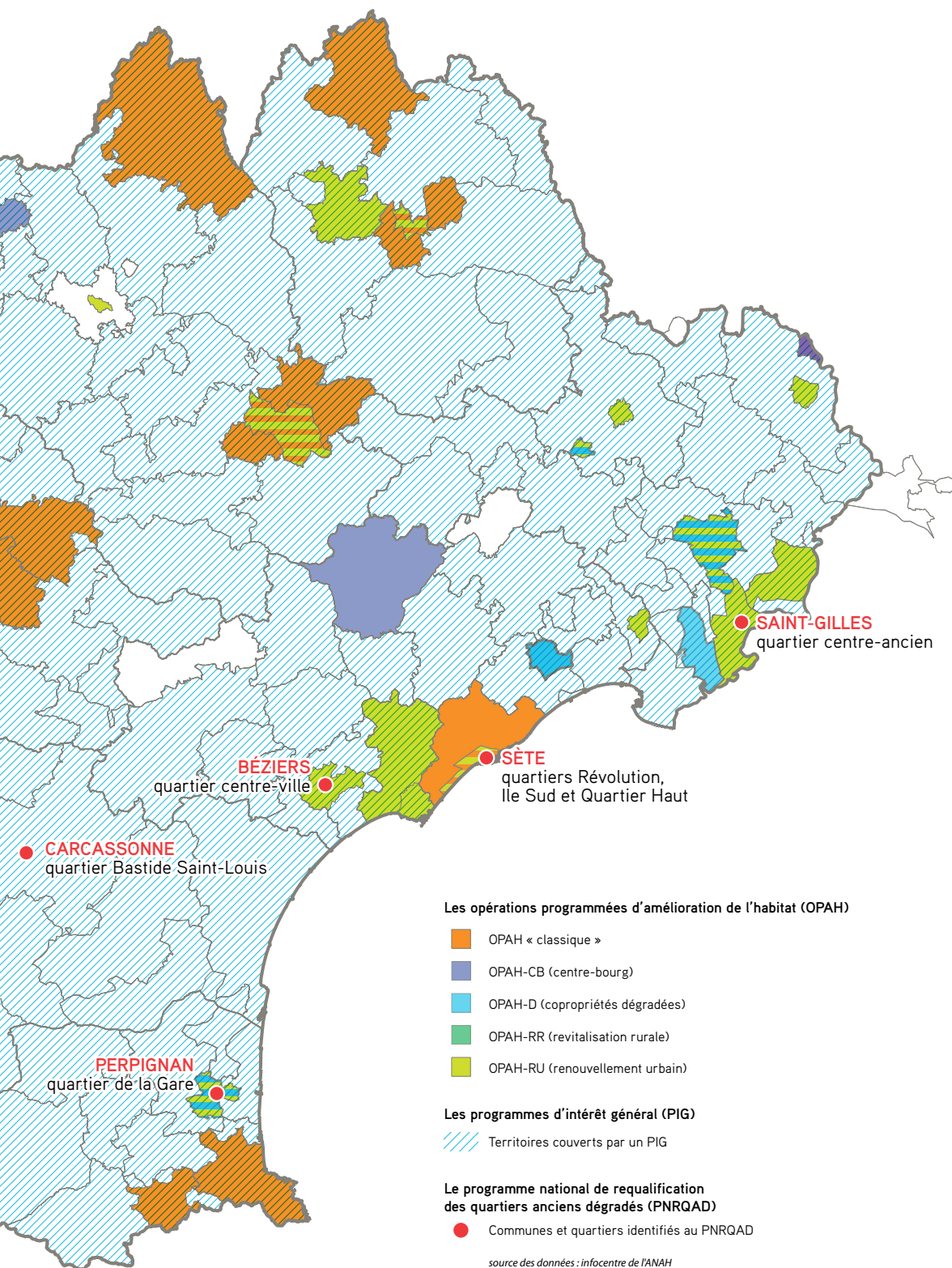




AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les dispositifs déployés au sein de la région Occitanie
au 15 octobre 2021









Revitaliser les centres des petites villes

La revitalisation des centralités préoccupe quand la société replace la proximité des services et les qualités urbaines au cœur des aspirations, favorisant la qualité de vie de la population.

Les Petites villes de demain, pivots incontournables du maillage territorial mais néanmoins fragiles

Définies par leur histoire et leur rôle fédérateur au sein des bassins de vie ruraux ou péri-urbains, les « petites villes » ont perdu de leur vitalité depuis une cinquantaine d'années. Même si certaines ont pu maintenir leur dynamique, préserver leur patrimoine ou encore valoriser leurs atouts et relancer des activités, un bon nombre d'entre elles rencontrent de grandes difficultés.

À l'échelle de l'Occitanie, les « petites villes » sélectionnées dans le cadre du programme « Petites villes de demain », bien qu'occupant leur place dans l'armature territoriale par leur rôle de centralité, montrent néanmoins des signes de fragilité (cf. tableau ci-contre) : déprises démographiques et économiques, vieillissement de la population ou encore vacance des logements plus importante que sur la moyenne des communes de la région... L'évolution de nos modes de vies avec la généralisation des déplacements en voiture, l'étalement urbain, une consommation nécessitant accessibilité et grandes surfaces, l'aspiration à des logements plus vastes et lumineux ont contribué à les rendre plus vulnérables.

Cette fragilité entraîne une menace de dégradation et de dévitalisation des centres-villes et territoires des « petites villes ». Cela se traduit par de réels risques : aggravation de la situation, disparition progressive des fonctions urbaines et altération de lieux fédérateurs, ancrés dans une histoire et un territoire. La diminution de leur attractivité, accompagnée d'un effet de désertification des centres-villes a pour conséquence, en repoussant le développement ailleurs, d'amplifier le processus d'étalement urbain.

Toutefois, ces centres-villes en déprise représentent une vraie opportunité pour réinvestir des bâtiments et des espaces publics délaissés, ou encore valoriser un patrimoine apte à singulariser un territoire et le rendre plus attractif. Reconquérir ces espaces permet de saisir l'occasion de faire des économies de foncier et d'infrastructures. C'est d'autant plus important actuellement au regard des problématiques écologiques et énergétiques de plus en plus prégnantes, qui appellent l'enclenchement de nouveaux processus de développement.

Le centre-ville, espace privilégié que tout habitant cite ou donne à voir pour faire connaître sa ville, suscite un fort sentiment d'appartenance et d'appropriation. La revitalisation des centres-villes de ces petites centralités est donc déterminante et urgente, sous peine d'appauvrissement du territoire et de dilapidation des biens communs, qu'ils soient patrimoniaux, bâtis, sociaux, agricoles ou naturels. Elle constitue non seulement un enjeu à l'échelle locale du quartier mais aussi à celle d'un territoire plus large, et participe directement à la gestion économe de l'espace et à la limitation de l'artificialisation des sols.

La situation de pandémie actuelle entraîne un nouvel intérêt pour les territoires des petites villes. Elles peuvent ainsi acquérir un nouveau statut et leurs centralités avoir un nouveau rôle, subtil et crucial, à jouer dans leur devenir : « Petites villes de demain ».

Pour contribuer à cette revitalisation très attendue et répondre aux différents enjeux, l'État a lancé le programme des « Petites villes de demain », le 1^{er} octobre 2020.

Chiffres-clés Petites villes de demain en Occitanie

Un tour d’horizon des caractéristiques des 227 communes et de leurs tendances d’évolution, comparées aux indicateurs régionaux et nationaux.

	France	Occitanie	Petites Villes de Demain en Occitanie	
Nombre de communes	34 968	4 454	227	soit 5 % des communes d’Occitanie
	429 communes bourg-centre en Occitanie			
Nombre d’habitants (2017)	66,9 millions	5 845 100	837 500	soit 14 % des habitants d’Occitanie
Évolution de la population entre 2007 et 2017	+11 %	+9 %	+4 %	
Part de la population de moins de 30 ans (2017)	-	34 %	27 %	
Part de la population de plus de 75 ans (2017)	9 %	11 %	15 %	
Nombre d’emplois (2017)	27,6 millions	2 210 200	338 000	soit 15 % des emplois en Occitanie
Évolution du nombre d’emplois entre 2007 et 2017	+8 %	+7 %	+1 %	
Taux de chômage (2019)	8 %	12 %	15 %	
Taux de pauvreté (2017)	13 %	17 %	18 %	
Part des jeunes en difficulté d’insertion	-	18 %	21 %	
Part des logements vacants (2007)	6 %	7 %	8 %	
Part des logements vacants (2017)	8 %	9 %	11 %	
Nombre de logements autorisés à la construction entre 2007 et 2017	-	496 488	54 253	soit 11 % des logements autorisés en Occitanie
Ratio pour 1 000 habitants	-	1 047	1 632	
Surfaces artificialisées entre 2009 et 2019 (en hectares)	-	321 460 400	50 317 900	soit 16 % des surfaces artificialisées en Occitanie

« Petites villes de demain », c'est maintenant !

Premier programme élaboré par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) depuis sa récente création le 1^{er} janvier 2020, « Petites villes de demain » vise à conforter le rôle structurant des communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et montrant des signes de vulnérabilité. Lancé officiellement le 1^{er} octobre 2020, le programme est conçu pour soutenir en ingénierie 1 625 communes et intercommunalités sur six ans (2020-2026) avec une dotation de 3 milliards d'euros. Il s'appuie sur l'expérimentation menée depuis 2014 dans 53 centres-bourgs et sur le retour d'expérience du programme Action Cœur de Ville (ACV) lancé en décembre 2017. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au

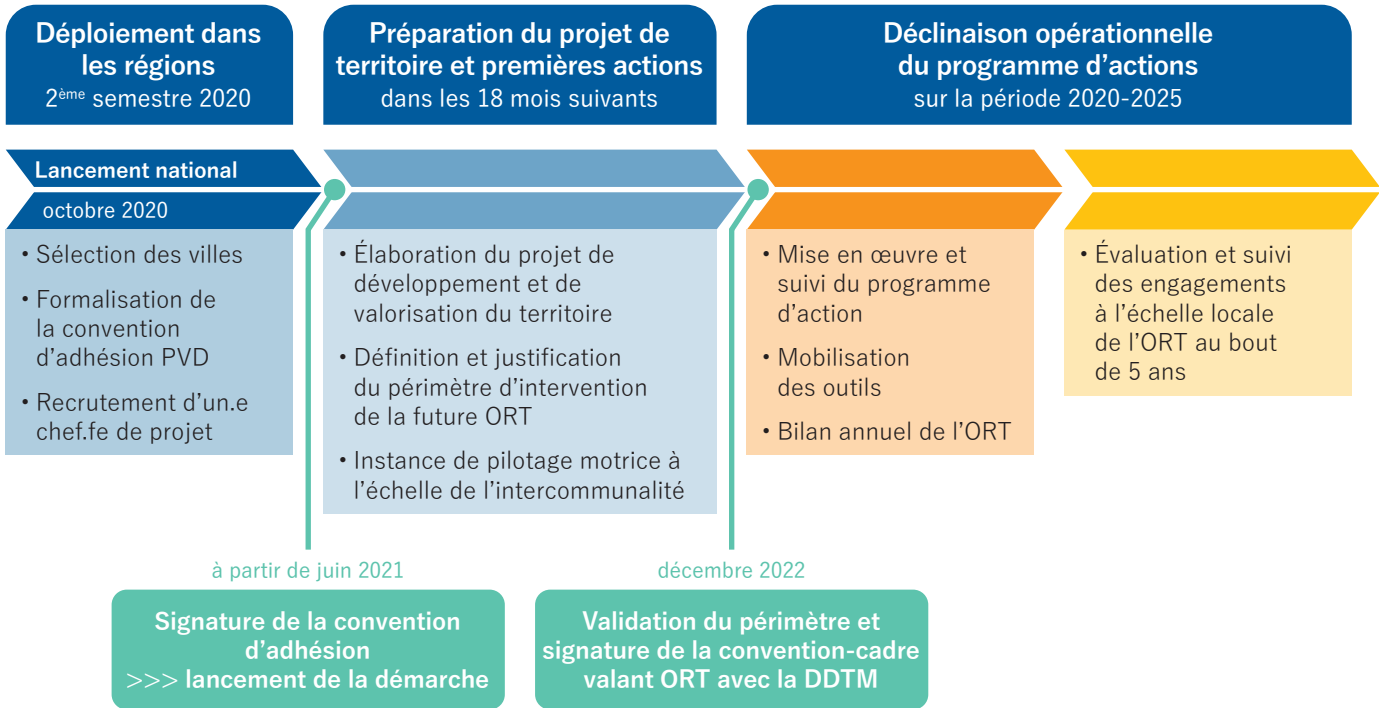
niveau local et qui contribuent aux objectifs de développement durable. Il s'agit de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques de l'ensemble des parties prenantes du projet local.

Le programme implique pour une commune, ou un ensemble de communes, de définir un projet de territoire, décliné sur un périmètre d'intervention pertinent localisé sur un, ou des centres-villes. Les collectivités sont invitées à cibler l'outil d'Opération de Revitalisation de Territoire pour mener à bien la mise en œuvre du projet.

En région Occitanie, ce sont 227 petites villes qui ont été sélectionnées.



Le déroulé indicatif du programme « Petites villes de demain »



Au niveau national, le programme est piloté par l'ANCT qui anime le collectif de financeurs et de partenaires dans l'action (Directrice de programme Mme Auricoste).

Les préfets de département et délégués territoriaux de l'ANCT pilotent quant à eux le niveau local et accompagnent les élus.

Les partenaires du programme PVD

Les ministères

- Ministère de la Transition écologique
- Ministère de l'Économie, des finances et de la relance
- Ministère de l'Intérieur
- Ministère des Outre-mer
- Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales
- Ministère de la Culture
- Ministère des Solidarités et de la santé
- Ministère de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation
- Ministère de l'Agriculture et de l'alimentation

Les partenaires financeurs

- Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)
- Banque des territoires
- Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)
- Agence de la transition écologique - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

Les autres partenaires

- Départements et régions, en fonction de leurs politiques propres
- Union Européenne : certains fonds structurels européens peuvent intervenir dans le financement d'actions spécifiques notamment le Fonds de développement économique régional, le Fonds social européen (FSE), le programme LEADER...

Pour information :

Dans le cadre des conventions d'adhésion, des partenariats locaux, propres aux territoires, peuvent également être déclinés au-delà de cette liste.

Les partenaires dans l'action

- 1 000 doctorants
- Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA)
- Agence France Locale (AFL)
- Assemblée des communautés de France (AdCF)
- Assemblée des départements de France (ADF)
- Association des maires de France (AMF)
- Association des maires ruraux de France (AMRF)
- Association des petites villes de France (APVF)
- Association L'Outil en Main France
- Association nationale des architectes des bâtiments de France (ANABF)
- Association nationale des établissements publics fonciers (ANEPFL)
- Association nationale des Pôles d'équilibre territoriaux et ruraux et des Pays (ANPP)
- Association pour l'emploi des cadres (APEC)
- Association pour le développement régional du cinéma (ADRC)
- Agence d'ingénierie associative pour le développement de l'économie sociale et solidaire (AVISE)
- Bibliothèques de France
- Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
- Centre-Ville en Mouvement (CVM)
- Chambre de commerce et d'industrie France (CCI France)
- Chambres d'agriculture France
- Chambre des métiers et de l'artisanat France (CMA France)
- Chemins d'Avenir
- Fédération des agences de développement économique (CNER)
- Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA)
- École de Chaillot
- Fédération des parcs naturels régionaux de France (FPNRF)
- Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)
- Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (FNCAUE)
- Fondation du patrimoine
- France active
- France mobilités
- France ville durable (FVD)
- Fédération SOLIHA
- Initiative France
- MACEO, association pour un développement territorial durable
- Mission interministérielle pour la qualité de la construction publique (MIQCP)
- Mission opérationnelle transfrontalière (MOT)
- Mutualité sociale agricole (MSA)
- Office français de la biodiversité (OFB)
- Petites cités de caractère de France (PCC)
- Pôle emploi
- Plan urbanisme construction architecture (PUCA)
- Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU)
- Régions de France
- Réseau francophone ville amie des aînés (RFVADA)
- Sites et cités remarquables de France (SCRF)
- SNCF Gares et connexions

« Bourg Centre Occitanie » et « Petites villes de demain », deux dispositifs complémentaires en Région

En Région, de nombreuses communes ont défini leur ambition et élaboré un Plan de Développement et de Valorisation, dans le cadre du dispositif Bourg Centre Occitanie. La plupart d'entre elles ont développé au moins un axe de travail ciblé sur la revitalisation de leur cœur de ville, qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement plus large, multithématique et qui concerne tout le territoire communal. Ainsi, le dispositif Petites villes de demain, visant le même objectif, s'emboîte, précise et complète naturellement le programme d'actions échelonnées sur plusieurs années de ces communes, qui vise un projet d'ensemble d'ores et déjà cohérent et partagé avec les acteurs de leur territoire.

La multiplicité des dispositifs (Europe, État, Région, Département, Appels à Manifestation d'Intérêt, Appels à Projets...) et la technicité requise pour le montage des dossiers qui s'y réfèrent, constituent un réel poids pour les collectivités, a fortiori pour les plus petites. Aussi, l'articulation et la complémentarité entre le programme « Petites villes de demain » et la politique « Bourg-Centre Occitanie », actée le 25 mars 2021, sont perçues très positivement au sein des collectivités.

Concrètement, pour les communes concernées par « Petites villes de demain » et « Bourg-Centre Occitanie », il sera possible de :

- capitaliser les études et réflexions d'ores et déjà conduites au titre des contrats « Bourg-Centre Occitanie », notamment pour la définition du projet du territoire ;
- élaborer des programmes opérationnels communs ;
- mettre en place une gouvernance commune entre des contrats « Bourg-Centre Occitanie » et « Petites villes de demain ».

Concernant les financements, pour rappel, la Région apporte des aides financières bonifiées aux communes ayant conclu un contrat Bourgs Centres Occitanie et permet la mobilisation de dispositifs spécifiques. Région et Caisse des Dépôts ont également noué un partenariat permettant le bon accès des communes et de leurs EPCI aux financements de la Banque des territoires pour les co-financements d'études et d'expertises auxquels elles sont éligibles (courrier du 16 juillet 2021 de Mme la Présidente de Région et de Mme la Directrice de la Banque des territoires).

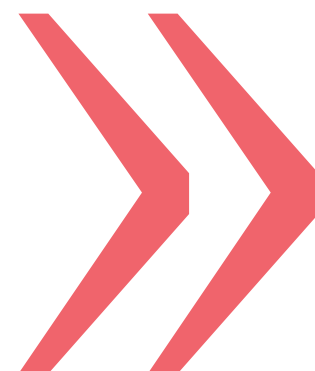
Paroles de territoires :

« Les stratégies ont été travaillées dans différents cadres locaux ou nationaux : Action Cœur de Ville, Bourg-Centre Occitanie, Petites villes de demain, ce qui a permis d'envisager dès le départ une ORT multi-sites sur 3 communes structurantes et complémentaires pour le territoire.

Communauté de communes
Portes d'Ariège Pyrénées (Pamiers)

« Les réflexions à venir (sur les autres Petites villes de demain du territoire) s'appuieront notamment sur le dispositif Bourg-Centre Occitanie.

Communauté de communes
du Grand Figeac





Paroles de territoires :

« Le réseau d'échanges peut jouer un rôle central notamment par le rapprochement entre les chefs de projets ACV et PVD.

Communauté de communes
du Grand Figeac

Transversalité, ingénierie et gouvernance, conditions de la réussite d'un projet de revitalisation

Réussir la revitalisation d'un centre-ville sous-entend une « reconquête » de son histoire et de ses spécificités. Innovation, pragmatisme et créativité sont nécessaires : il s'agit de renouveler son récit, voire de le réinventer pour faire à nouveau vivre un cœur de ville. Dans ce but, un des préalables consiste en la recherche des éléments les plus aptes à révéler les origines de la ville, son histoire, ou encore sa géographie et ses spécificités contemporaines qu'elles soient urbaines, économiques, paysagères, sociales... Ces éléments, même ténus, constituent à la fois une base solide et un potentiel opportun pour construire une nouvelle histoire.

Revitaliser son centre-ville nécessite une série d'actions coordonnées et volontaires, qui impliquent d'assurer un rôle de chef d'orchestre. Études, concertation, programmation, travaux, validation, suivi... induisent un engagement au long cours et une attention de tous les instants que toutes les communes et intercommunalités ayant porté de tels projets relataient. Ces collectivités pionnières ont également en commun la volonté de partager leurs expériences et les moyens déployés pour la réussite d'un projet de revitalisation.

La synthèse * des conditions de la réussite de la revitalisation des centres-villes s'articulent autour de 6 principes détaillés dans les pages suivantes :

PRINCIPE 1

Une action transversale, clef du succès de la reconquête du centre-ville

PRINCIPE 2

L'importance fondamentale du diagnostic et de la connaissance fine du terrain

PRINCIPE 3

Un dialogue permanent entre interventions urbaines de précision et grands équilibres territoriaux

PRINCIPE 4

Se donner le temps de la planification et de la mise en œuvre

PRINCIPE 5

Une gouvernance structurée et l'implication de tous les acteurs

PRINCIPE 6

Se donner les moyens humains pour la concrétisation du projet

* Synthèse établie sur la base d'entretiens menés auprès de collectivités ayant signé une ORT et de l'expérience des 3 agences d'urbanisme dans l'accompagnement de leurs collectivités membres.

« Les techniciens s'approprient les outils, souvent complexes, et leurs attentes sont fortes en matière de partage d'expériences sur des territoires similaires.

Communauté de communes
Portes d'Ariège Pyrénées (Pamiers)

« Ne pas hésiter à voir ce qui se passe sur d'autres territoires en prenant exemple sur ce qui se fait ailleurs et qui fonctionne dans des contextes comparables.

Communauté d'agglomération
Foix-Varilhes



PRINCIPE 1

Une action transversale, clef du succès de la reconquête du centre-ville

La réussite de la reconquête du centre-ville s'articule autour d'un triptyque :

Renouvellement du bâti et l'adaptation des logements aux modes de vie actuels et futurs.

Il s'agit notamment d'améliorer l'état du bâti et les conditions de logement dans les îlots anciens, en tenant compte entre autres du vieillissement de la population, et d'affirmer le caractère patrimonial du centre.

HABITAT,
RÉNOVATION
URBAINE ET
PATRIMOINE

Accès pour tous au centre-ville et confort des déplacements et des séjours en son sein.

Il s'agit notamment d'organiser les circulations et le stationnement afin de replacer le piéton au cœur, de déployer la nature et la fraîcheur pour tous ainsi qu'un cadre de vie de qualité.

ESPACES
PUBLICS,
NATURE ET
MOBILITÉS

ÉCONOMIE,
SERVICES ET
TOURISME

Recentrage des commerces, services et équipements structurants (notamment les soins) en centre-ville, ou à proximité, particulièrement autour des espaces fédérateurs.

Il s'agit notamment d'améliorer l'état des locaux et de faciliter leur occupation, de constituer des pôles fédérateurs regroupant commerces, services et espaces publics de qualité, et de soutenir l'animation et la communication auprès des différents publics.

Paroles de territoires :

« La mise en place de l'ORT est le fruit de réflexions anciennes autour de la thématique de la réhabilitation du patrimoine. Pour autant, le projet de territoire n'en est pas moins transversal en portant sur l'habitat, les commerces, l'espace public et les mobilités.

**Communauté de communes
du Grand Figeac**

« La réflexion autour du projet de revitalisation a permis d'apporter de la transversalité entre les services et d'introduire la notion de projet.

Ville de Narbonne

« Une équipe ressource dédiée aux 5 axes de la démarche et à l'ingénierie financière est nécessaire.

Ville d'Alès



ESCALQUENS (6 955 habitants – Haute-Garonne)

Donner un cœur à la ville

Escalquens est une commune de la Communauté d'agglomération du Sicoval, située à 15 kilomètres de Toulouse, aux portes du Lauragais.

« Créer un éco-centre respectueux du territoire, de son patrimoine et de ses habitants », tel est l'objectif de la réflexion engagée en 2018 sur le centre-ville, en associant habitants et acteurs de la ville à l'élaboration d'un Schéma d'aménagement à horizon 2020/2030, avec l'appui de l'AUAT.

Des entretiens menés avec les services de la ville et des réunions de concertation regroupant les habitants et les élus ont alimenté une phase de diagnostic et d'identification des enjeux pour ce territoire.

Le schéma d'aménagement communal qui en a découlé a vocation notamment à :

- stabiliser les différents éléments de programme d'équipements éducatifs, sportifs, culturels ;
- cibler les territoires stratégiques et les nouvelles opportunités foncières ;
- identifier les invariants en termes d'accès au centre-ville, de patrimoine à conserver, d'espaces publics à créer ;
- coordonner et articuler l'ensemble des projets à court, moyen ou long termes.



PRINCIPE 2

L'importance fondamentale du diagnostic et de la connaissance fine du terrain

Un diagnostic pour quoi faire ? Devant prendre en compte l'histoire du centre-ville, de ses habitants, de ses activités, la configuration de son parcellaire, le relief, la géographie, l'espace vécu, la vie de proximité, le contexte intercommunal, le fonctionnement en système... un diagnostic précis du centre de la commune est nécessaire pour contribuer à la détermination d'un périmètre opérationnel, notamment en vue d'une ORT. Il permet de préciser les enjeux propres au territoire et de les spatialiser : quelles sont les faiblesses, où sont les atouts pour construire le projet de revitalisation ? Le centre-ville est le terrain de vie de tous et c'est bien là son principal attrait : résidents, clients, actifs, promeneurs, touristes... Chacun se l'approprie à sa manière et y projette une valeur différente... Agir sur le centre-ville nécessite de tenir compte de son statut, à la fois « public » et « privé » et de l'approche sensible qui en découle.

Le diagnostic devra utilement porter sur l'ensemble de champs nécessaires à la revitalisation : habitat, commerce, économie locale et emploi, accès aux équipements et services, mobilités, économie circulaire et circuits courts, énergies renouvelables, réseaux, adaptation au changement climatique, mobilités douces, patrimoine et espaces publics, transition écologique.

Orienté par rapport à la stratégie locale d'aménagement et de revitalisation territoriale, il pourra s'appuyer sur tout état des lieux préexistant dans la mesure de son actualité.

Le diagnostic, c'est aussi le moment de mettre en place des partenariats avec les différents acteurs dès le début des réflexions (cf. principe n° 5).

Paroles de territoires :

« Un travail de terrain a été mené pour définir le périmètre de l'ORT, en y associant les services de l'État.

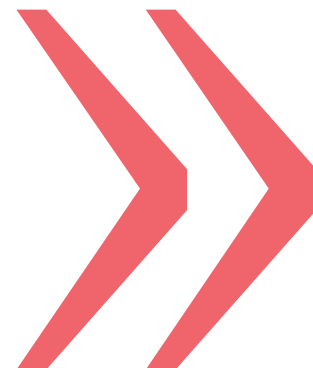
Communauté d'agglomération
Foix-Varilhes

« Une implication humaine sur le terrain (manager de centre-ville, spécialistes du patrimoine...) permet d'identifier les besoins en temps réel et de les accompagner (ingénierie, subventions...).

Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

« Commencer par capitaliser les études existantes et évaluer ce qui manque, partir d'un diagnostic partagé est indispensable, articuler les enjeux du territoire, la stratégie et le programme d'actions.

Communauté de communes
Portes d'Ariège Pyrénées (Pamiers)



PRINCIPE 3

Un dialogue permanent entre interventions urbaines de précision et grands équilibres territoriaux

L'efficacité du projet de revitalisation du centre-ville se joue à plusieurs échelles : de l'îlot à renouveler ou la place à requalifier, au périmètre d'intervention du centre-ville... jusqu'aux échelles communales et inter-communales. Le projet de territoire inclut une stratégie de développement et de valorisation d'ensemble. Les documents locaux de planification, comme les SCoT ou les PLUi, servent les mêmes objectifs d'équilibre et de complémentarité entre le centre, les périphéries et le bassin de vie que l'ORT.

Paroles de territoires :

« La démarche intercommunale de PLUi valant SCoT a été l'occasion de contribuer directement à la reconquête du centre-ville de Prades en limitant les extensions urbaines en périphérie.

Ville de Prades

« Il existait déjà des politiques sectorielles et territoriales en place sur lesquelles il a été pris appui pour construire les convention ACV et ORT.

« Dans le cadre de l'ORT multi-sites, les communes peuvent s'enrichir de leurs réflexions mutuelles.

Communauté d'agglomération
Foix-Varilhes

« Un projet de revitalisation « anticipé » et « intégré » aux politiques locales comme facilitateur de la démarche.

Ville de Sète



Élaborer un projet de revitalisation territoriale ou actualiser un projet existant en s'appuyant sur les stratégies d'aménagement et de développement locales

Petite Ville de Demain (PVD)

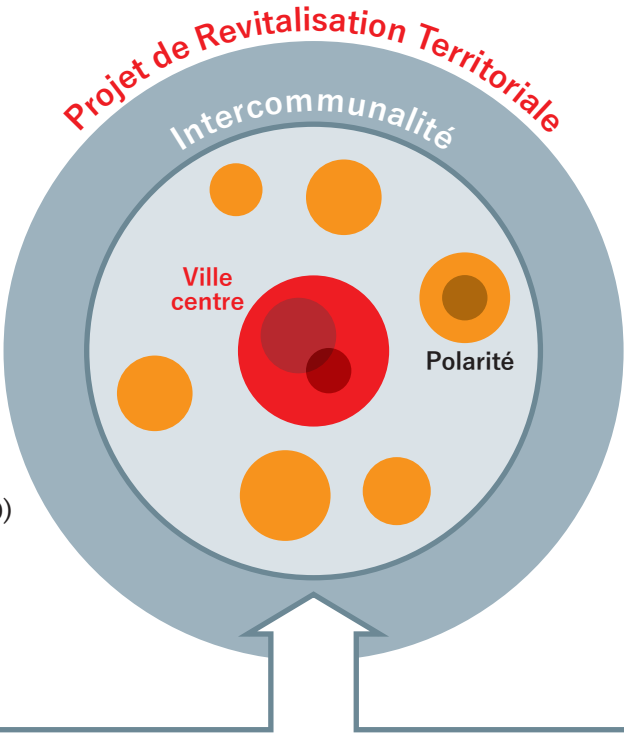
Projet de revitalisation du territoire
à élaborer

Action Cœur de Ville (ACV)

AMI Centres bourgs
avec OPAH-RU
Projet de revitalisation du territoire
à actualiser

Bourgs Centres Occitanie (BCO)

Projet de revitalisation du territoire
à actualiser



SCoT

- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Document d'orientation et d'objectifs (DOO)
- Document d'aménagement commercial (DAC)
- Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

PETR

- Projet d'aménagement et de développement économique, écologique, culturel et social

PLU / PLUi

- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Projet de territoire communautaire / communal

- Projet commun de développement urbain et d'aménagement du territoire
- Documents cadre : PLH, PDU/PDM, PCAET

PRINCIPE 4

Se donner le temps de la planification et de la mise en œuvre

Plusieurs temporalités sont à prendre en compte pour construire et mettre en œuvre une vision d'ensemble nécessaire à la reconquête du centre-ville : la temporalité du projet est multiple et complexe. Elle s'articule autour du temps de lancement, de celui de la réflexion et de l'acceptation, de celui de la mise en œuvre, du temps politique, de la concertation et

enfin de l'évaluation et du suivi. Par ailleurs, ces différentes temporalités ne coïncident pas forcément avec la durée de mandat d'un élu local. C'est pourquoi il est primordial de faire en sorte que toutes les petites opérations et actions ne soient pas subies, mais participent à l'émergence d'un tout.

Paroles de territoires :

« Travailler sur le projet politique et le décliner en projet technique, savoir le justifier, avoir la force de conviction de le défendre, afin de ne pas se retrouver « dans l'imposé ».

Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

« Les projets se déroulent sur plusieurs mandats, un temps de réappropriation politique est indispensable en cas de changement d'élus.

Communauté de communes
Portes d'Ariège Pyrénées (Pamiers)



PEZILLA LA RIVIERE (3 737 habitants – Pyrénées-Orientales)

Des actions concertées sur le centre-ville depuis vingt ans pour une attractivité renouvelée de toute la commune

Depuis les années 1990, la *cellera* (forme urbaine typique en Catalogne et en Roussillon), fait l'objet d'une réflexion globale et de multiples opérations destinées à accroître son attractivité résidentielle, commerciale et de services, de par la valorisation du patrimoine et le traitement des espaces publics. Stratégie d'intervention municipale volontariste et gagnante puisque son centre a été largement réinvesti suite à la piétonisation de sa *cellera* et l'organisation du stationnement aux entrées de ce noyau villageois. L'AURCA a notamment accompagné la commune dans la réalisation de son contrat Bourg-Centre Occitanie.

La maîtrise foncière par la commune, au travers de DIA (Déclarations d'intention d'aliéner), a été un préalable pour la réalisation de quatre poches de stationnement publiques attenantes à la *cellera*, le stationnement linéaire ayant été supprimé dans le cœur historique. Elles servent à la fois aux habitants de la *cellera* et aux usagers des équipements tel le centre

médical. Cette mutualisation et le traitement qualitatif de la signalétique et des sentes piétonnes offrent un cadre de vie renouvelé pour les familles : il y a plus de place pour le piéton et les cheminements sont rendus agréables à emprunter grâce à l'absence de voitures et la qualité de l'espace public qui a été rehaussée par le choix de matériaux naturels et locaux. La marchabilité du centre a été définie depuis la *cellera* et élargie sur un rayon de 100 mètres, distance présumée acceptable pour quitter sa voiture et se rendre au cœur du village ancien où a été replacée la médiathèque.

Le maintien de l'alignement d'arbres autour de la *cellera* et la place faite à la nature dans cette forme urbaine compacte contribuent au confort des piétons et plus largement à celui des habitants et des usagers de la centralité. Les commerces sont revenus occuper les rez-de-chaussée tout comme les habitants qui investissent dans leurs logements en profitant d'aides à la rénovation.



PRINCIPE 5

Une gouvernance structurée et l'implication de tous les acteurs

Les qualités du pilotage de l'élaboration de l'ORT, puis de sa mise en œuvre et de son suivi, sont une des conditions de sa réussite, et ce, tout au long de la construction du projet. Il s'agit de structurer des instances de débats et d'arbitrages intégrant toutes les parties prenantes, aux premiers rangs desquels les élus et techniciens de/des commune(s) et de l'intercommunalité, mais également des partenaires qui aideront à son déploiement. Les entreprises et les commerçants, les principaux propriétaires privés, les habitants mais aussi les riverains, les usagers sont également des acteurs de la reconquête du centre-ville. Le porteur de projet a donc tout intérêt à les associer le plus en amont possible, dans le cadre d'une démarche concertée et co-construite.

Si cette concertation élargie n'est pas obligatoire, elle est fortement conseillée en préalable à la signature de la convention.

La circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires et le guide du programme PVD précisent les mesures à mettre en place pour assurer la gouvernance, le pilotage technique et l'évaluation de l'ORT. Des guides décrivant la mise en œuvre de démarches co-construites peuvent être également utiles (exemples « les conseils citoyens, un levier au service de la participation des habitants » ou « la participation des citoyens, atelier des territoires, vademecum »).

Pour plus information :

Lien vers le [guide de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires sur la concertation citoyenne](#)

Lien vers le [vademecum proposé dans le cadre de l'atelier des territoires](#)

Paroles de territoires :

« Les bonnes habitudes de travail avec les services de l'État sont un élément déterminant.

Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

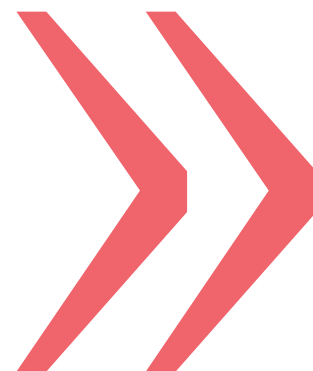
« Des groupes de travail thématiques ont été créés pour réfléchir sur des sujets bien précis avec les signataires de la convention d'ORT.

« Un travail à mener en étroite collaboration avec l'État et les autres partenaires. Il faut créer ces partenariats s'ils n'existaient pas.

Communauté d'agglomération
Foix-Varilhes

« Mettre en place une gouvernance pour construire des moments d'échanges en tenant compte de l'organisation et du fonctionnement de chaque collectivité.

Communauté de communes
du Grand Figeac



PRINCIPE 6

Se donner les moyens humains pour la concrétisation du projet

Petites ou grandes, les villes engagées dans un projet ambitieux de revalorisation de leur centre-ville ont déployé des moyens humains dédiés, et souvent transversaux aux services de leur collectivité, de façon à rythmer l'élaboration et la mise en œuvre de l'ORT. Des pilotes capables de dialoguer et de synthétiser les avis, analyses et propositions des élus, experts, usagers et potentiels financeurs. Ils s'entourent de l'ingénierie nécessaire, aussi bien sur la définition du projet de territoire que sur des problématiques ciblées.

Paroles de territoires :

« L'animation est la clé de la réussite de l'ORT.

« Le chef de projet doit être tenace, curieux et régulièrement sur le terrain.

Ville de Narbonne,
service Cœur de Ville

« Le pilotage technique est structuré autour d'un directeur de projet et d'un chef de projet, les actions sont portées opérationnellement par les différentes directions, avec revue de projet tous les 15 jours.

Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

« La question de l'ingénierie est centrale. C'est un besoin dès le lancement pour permettre aux élus d'avoir la bonne compréhension des outils.

Communauté de communes
du Grand Figeac



SAINT-GILLES (13 787 habitants - Gard)

Le PNRQAD, un projet majeur pour le devenir du centre-ville de Saint-Gilles

La ville de Saint-Gilles est engagée dans une opération de requalification de son centre bourg patrimonial (SPR) depuis 2012, dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Cette opération, que la commune poursuivra dans le cadre du dispositif PVD, illustre bien la nécessaire synergie entre tous les partenaires concernés et la complémentarité des actions pour sa réussite.

Si la pierre angulaire de l'opération est la transformation du parc de logements (lutte contre l'habitat indigne et vacant, contre la précarité énergétique et pour la mixité sociale) grâce à une OPAH-RU (2018-2021) et à un recyclage des îlots les plus dégradés, la commune et ses partenaires portent un projet global d'amélioration du cadre de vie et de redynamisation du centre-ville. Ce projet comprend la re-

qualification des espaces publics au service de la vie collective de tous les Saint-Gillois, la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux dont l'Abbatiale (classée par l'Unesco), le développement d'équipements structurants et de proximité. Il s'agit également, via cette requalification, de favoriser l'attractivité commerciale et touristique de la Ville.

La mise en œuvre de cette opération et des actions complémentaires est permise grâce à une gouvernance *ad hoc* : pilotage par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole avec un chef de projet dédié, instances de suivi partagées PNRQAD / OPAH-RU (Copil, Cotec et groupe de suivi), opérateur pour le recyclage des îlots dégradés (SAT – Sem locale associée à la Semiga pour la production de logements sociaux), mobilisation de l'Anah et de l'ANRU, des services de l'État et du Département.



L'ORT, un nouveau dispositif au service du projet de revitalisation

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour premier objectif la convergence de l'action publique sur les centres-villes, levier pour le développement des territoires. C'est par une intervention transversale mais ciblée que la reconquête de ces espaces fragilisés redevient possible.

Qu'est-ce que l'ORT ?

L'ORT est une démarche contractuelle et partenariale qui met à disposition des collectivités territoriales un ensemble d'outils au service d'un projet de territoire urbain, économique et social.

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) du 23 novembre 2018, l'ORT est désormais définie par les dispositions de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, précisées par la circulaire du 4 février 2019.

Le premier alinéa de l'article L.303-2 CCH précise que « *les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable* ». En ce sens, elle participe à la lutte contre l'étalement urbain.

L'ORT vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :

- développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-ville ;
- disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales, etc.) dont la mise en œuvre doit être coordonnée.

Elle est portée par l'intercommunalité et sa ville principale. Elle est « obligatoire » pour les communes lauréates des programmes ACV et PVD et possible pour toutes les autres communes, mais doit porter obligatoirement sur la ville principale de l'EPCI, donc l'ORT multi-sites est possible. En revanche, par EPCI, une seule ORT est possible.

Paroles de territoires :

« Pour animer une politique de l'habitat, il faut une volonté politique, de la matière grise... et des financements !

Ville de Thuir



Pour aller plus loin : les références législatives et réglementaires de l'ORT

Les dispositions applicables concernant l'ORT sont celles de l'[article L.303.2 du code de la construction et de l'habitation](#).

La [circulaire du 4 février 2019](#) relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires expose le contenu des nouveaux outils créés par la loi ÉLAN (notamment l'ORT) et leurs modalités de mise en œuvre. À noter plusieurs fiches techniques sur les effets juridiques de l'ORT, la détermination des périmètres et des secteurs d'intervention, et le processus d'élaboration de la convention ORT.

Du projet de revitalisation à l'Opération de Revitalisation de Territoire

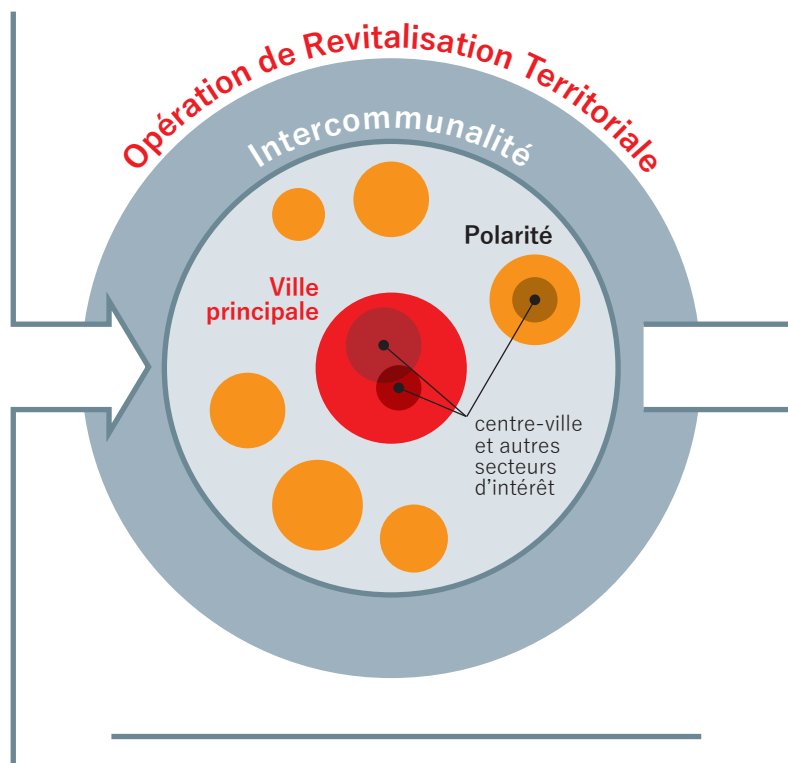
Décliner le projet de revitalisation territoriale sur des secteurs ciblés et dans un programme d'actions transversal, avec au moins une action sur la rénovation de l'habitat

Élaboration du projet de revitalisation territoriale

- Projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.
- Projet à long terme pour des actions à court terme (sur 5 ans) sur les secteurs concernés.
- Approche intercommunale pour une cohérence des stratégies d'intervention (urbanisme, habitat, économie, déplacements).
- Implication de l'ensemble des parties prenantes.
- Diagnostic territorial stratégique préalable et partagé (identification des besoins, des potentiels et des atouts).
- Articulation avec documents de planification et documents cadres locaux (SCoT, PLUi, PLH, PCAET, PDU/PDM...).
- Définition des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Périmètre d'intervention

- **Centre ville de la ville principale de l'EPCI (obligatoire).**
- Secteurs identifiés dans le projet de revitalisation du territoire de la ville principale et participant à la redynamisation du « cœur de l'agglomération » : autre(s) secteur(s) de la ville centre ou autre commune jouant un rôle de « polarité ».
- Périmètre ORT devant recouvrir a minima le périmètre d'une opération existante d'OPAH-RU, de NPNRU en centre ancien ou de PNRQAD.



Mise en œuvre facilitée

Modification ou mise en compatibilité des documents d'urbanisme si nécessaire (SCoT, PLU, PLUi, PSMV).

Recours possible à la procédure intégrée pour les opérations de revitalisation de territoire (PIORT).

Permis d'innover pour déroger aux règles opposables en démontrant que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectif poursuivis par ces règles.

Permis d'aménager multisites.

Programme d'actions

Au delà de la revitalisation des centres villes, la démarche PVD, grâce à l'ORT, peut porter des actions d'amélioration du cadre de vie et de valorisation du patrimoine.

Actions possibles par thématiques :

• Habitat et rénovation urbaine

- **rénovation de l'habitat dégradé (1 action obligatoire),**
- lutte contre le mal logement et la précarité énergétique,
- diversification de l'offre en logement (investisseurs, locatif social),
- démolition / reconstruction et restructuration lourde.

• Économie et services

- lutte contre la vacance commerciale,
- revitalisation des commerces en cœur de ville,
- maintien d'un tissu équilibré de services et d'équipements,
- recyclage des friches d'activités,

• Espaces publics et déplacements

- requalification des espaces publics,
- développement de l'accessibilité en ville,
- renforcement des liaisons entre le centre-ville et la périphérie,
- réalisation d'aménagements favorisant l'intermodalité et les modes alternatifs à la voiture.

Paroles de territoires :

« Le plus important est d'avoir un projet fort, porté politiquement, les outils suivent... »

Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

L'ORT : mode d'emploi

Cadre partenarial intégrateur, l'ORT se traduit par une convention entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues.

La convention doit définir :

- des éléments de diagnostic et le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation ;
- le périmètre du ou des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire ;
- sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues, dont l'une au moins porte sur l'habitat, et leur répartition dans le ou les secteurs d'intervention délimités ;
- les conditions pour déléguer ces actions à des opérateurs ;
- les modalités de pilotage et de suivi permettant d'établir le bilan annuel et l'évaluation quinquennale ;
- l'engagement des partenaires et la gouvernance.

S'agissant du volet habitat obligatoire, les dispositions du III de l'article L.303-2 CCH imposent que la convention d'ORT :

1. Comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1 :

- les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;
- les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

2. Prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

- un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- l'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la per-

- performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;
- un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie.

L'habitat est donc le levier obligatoire, indispensable, mais pas unique de la revitalisation des centralités. Son niveau de prise en compte est variable, mais un socle minimal est à respecter. L'ORT pourra intervenir en particulier sur l'habitat dégradé, les logements vacants, l'adaptation des logements aux nouveaux besoins et leur rénovation.

Pour ce faire, et afin d'adapter la politique locale et d'intervenir à la bonne échelle avec des outils opérationnels adaptés, il est important de disposer d'un diagnostic permettant de connaître les besoins.

Paroles de territoires :

« Pour construire le projet de revitalisation et définir le périmètre de l'ORT, il est primordial d'établir dès le départ un lien avec les partenaires, et notamment les services de l'État.

Communauté de communes
du Grand Figeac



Proposer une démarche de projet concertée, animée et évaluée

La démarche de conventionnement

1. Définition d'un projet de revitalisation du territoire.
2. Élaboration de la convention ORT.
3. Délibération de l'EPCI et des communes concernées.
4. Signature de la convention ORT par tous les partenaires financeurs et acteurs.

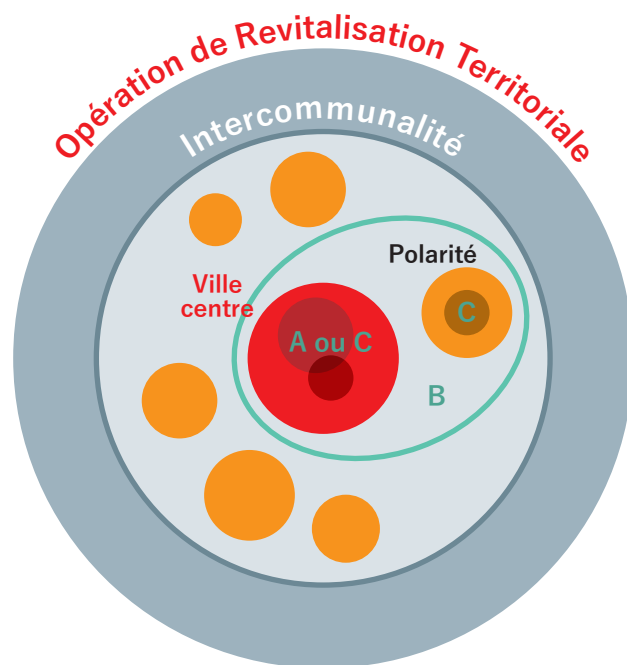
1 convention ORT par EPCI incluant l'ensemble des dispositifs (ACV, PVD)

La concertation

- Concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme, du Code du Patrimoine et du Code de l'Environnement.
- Concertation participative souhaitée *sur la démarche globale du projet ou par action*

La gouvernance et l'évaluation

- Mise en place d'un Comité local de la convention ORT avec les membres signataires *à réunir au moins une fois par an.*
- *Mise en place conseillée d'un comité technique de suivi.*
- *Mise en place conseillée d'un comité de coordination des chefs de projet*
- *Mutualisation possible des instances de suivi ORT / BCO*
- Réalisation de bilans annuels
- Évaluation tous les 5 ans selon des modalités définies par la collectivité.



Les signataires de la convention

- État (Préfecture).
- Intercommunalité.
- Ville principale.
- Autres communes valant polarité.
- Toutes personnes publiques ou privées susceptibles d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par la convention.

L'animation par une chefferie de projet *

- Non obligatoire, mais **fortement conseillée**.
- Commune ou EPCI (mutualisation possible).
- *Plusieurs chefs de projet possibles (par territoire ou dispositif ACV, PVD).*
- *3 exemples :*
 - *A : 1 chef de projet PVD sur la commune centre ;*
 - *B : 1 chef de projet ACV et PVD sur 2 communes ;*
 - *C : 1 chef de projet ACV + 1 chef de projet PVD par commune.*

* Co-financement du poste jusqu'à 75 % (ANCT / BDT / ANAH) avec plafonnement si action forte sur l'habitat privé.

Les partenaires (voir page 18)

- *Ministères concernés, ANAH, ANCT, CEREMA, ADEME, BDT (financeurs).*
- Préfecture, DREAL, DDTM, UDAP.
- Association d'élus (APVF, AMF).
- Région Occitanie, Département du Gard, EPFO, PNR.
- Chambres consulaires (CCI, CMA, CA).
- SEM / SPL, OPHLM / SAHLM.
- CAUE et agences d'urbanisme (AUAT, AURCA, A'U). **

** Dans le respect des modalités de partenariat propres à chaque agence.

Paroles de territoires :

« Mieux communiquer, informer et aller à la rencontre des porteurs de projet est un objectif... ACV et l'ORT ont permis de mettre en place de nouvelles méthodes de travail et d'animation. Désormais, tous les projets sont présentés à l'ensemble des partenaires.

Communauté d'agglomération
Foix-Varilhes



L'ORT peut par ailleurs contenir :

- des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
- des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;
- des actions destinées à moderniser ou à créer des

- activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
- des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales ;
 - un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en oeuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention.

Les étapes clés de l'élaboration

Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes de l'ORT



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



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

L'ORT, points de vigilance et conseils

Pour valoir convention d'ORT, la convention cadre PVD doit présenter les éléments prévus à l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation. En outre, il est fortement conseillé que le projet d'ORT :

- s'assure de la cohérence générale entre le diagnostic, la stratégie, le projet, le(s) secteur(s) d'intervention et les actions prévues ;
- s'assure de l'articulation du projet de revitalisation avec les politiques publiques portées par l'EPCI, le CRTE et le SCoT ;
- justifie du périmètre du ou des secteurs d'intervention de l'ORT (cohérence, positionnement des actions matures, prise en compte des autres dispositifs présents sur le territoire, prise en compte du foncier libre, prise en compte des risques naturels dont l'inondation...).

Une concertation publique, facultative mais recommandée, peut être engagée par l'EPCI préalablement à la signature de la convention. Cette concertation se réalisera selon des modalités librement déterminées, mais devra être articulée avec les dispositions obligatoires de participation du public au titre du code de l'urbanisme, du code du patrimoine et du code de l'environnement.

Comme l'indique la circulaire du 4 février 2019, l'ORT se conduit en mode projet avec un pilotage assuré au niveau local par un « comité local de l'ORT » composé des membres potentiellement signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et de la commune principale. La pertinence et la qualité du projet de revitalisation reposent sur la capacité de territorialiser, d'articuler et de faire converger les dispositifs dans un projet d'ensemble.

À ce titre, les collectivités sont encouragées à réunir les acteurs locaux et les porteurs des différentes politiques publiques et à travailler en mode projet. Ainsi, dans le cadre du programme PVD, il est fortement recommandé d'unifier les comités de pilotage PVD, ORT, Bourg-Centre Occitanie et OPAH/OPAH-RU. Enfin, d'un point de vue réglementaire, l'ORT est créatrice de droit en permettant ou facilitant la mise en œuvre de dispositifs toujours plus nombreux et concourant à la réalisation de projets de revitalisation.



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





Les outils de l'Opération de Revitalisation de Territoire

L'Opération de Revitalisation de Territoire permet aux collectivités signataires d'activer 20 outils au service de leur projet de revitalisation territoriale. Chacun de ces outils fait l'objet d'une fiche en précisant les modalités de mise en œuvre. Laissez-vous guider...

L'ORT pouvant valoir OPAH ou OPAH-RU

De quoi s'agit-il ?

Dans un souci de simplification, l'ORT peut valoir Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ce qui lui permet de bénéficier de ses effets juridiques (accès aux aides Anah en particulier), dès lors que la convention d'ORT comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions Anah.

L'ORT vaut convention d'OPAH si...

... elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines.

L'ORT vaut convention d'OPAH-RU si...

- ... elle intègre l'un des volets suivants :
- un volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs ;
 - un 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.

Dans quel but ?

Dans ce cas, une seule convention est signée avec l'ensemble des parties prenantes, permettant ainsi une cohérence d'ensemble et un allègement de la procédure.

Quelle articulation entre ORT et OPAH/ OPAH-RU ?

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

Situation n° 1 : 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. Selon l'état du parc de logements, il s'agit d'étudier s'il est pertinent de tendre vers une OPAH-RU. L'OPAH peut être prolongée sur la même durée que la convention ORT.

Situation n° 2 : 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 jusqu'à sa date d'échéance.

Situation n° 3 : 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. Selon l'état du parc de logements, il s'agit d'étudier s'il est pertinent de tendre vers une OPAH-RU. Définition de nouveaux objectifs sur la même durée que celle de la convention ORT.

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

- La convention d'ORT contient une intention politique, affiche une ambition qui se traduit par une étude pré-opérationnelle à conduire pour déterminer des objectifs qualitatifs et quantitatifs, des adresses visées, des échéances pour enclencher cette étude (cf. fiche-action de la convention d'ORT).
- Lorsque 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.

Où ?

Territoire dans lequel une ORT peut valoir OPAH ou OPAH-RU :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Le périmètre de l'ORT doit couvrir a minima celui de l'OPAH-RU.

Qui ?

- Commune ou établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers.
- Agence nationale de l'habitat (Anah).
- État.

Ils ont élaboré ou prévoient une convention d'ORT valant OPAH/OPAH-RU

- **La communauté de communes de Pamiers Ariège Pyrénées (09)** avec la signature d'une ORT valant OPAH-RU multi-site sur des périmètres identiques.
- **La communauté d'agglomération Foix-Varilhes (09)** prévoit d'intégrer très prochainement un futur avenant à la convention d'ORT initiale afin qu'elle vale OPAH-RU. Une OPAH-RU multi-site était déjà en cours sur le territoire et il a été fait le choix de mener ce programme jusqu'à son terme tout en démarrant en parallèle les études pré-opérationnelles de la future OPAH-RU multi-site qui sera intégrée dans la convention d'ORT via un avenant.

Références juridiques

[Article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation](#) précisant le contenu des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de leur convention.

[Article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation \(dernier alinéa\)](#) définissant le contenu de la convention ORT, précisant que la convention d'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L.303-1 du CCH, portant sur les modalités de suivi permettant d'établir le bilan annuel (ce qui lui permet d'être bénéficiaire des aides à l'ingénierie de l'Anah).

Le dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien »

De quoi s'agit-il ?

Le « Denormandie dans l'ancien » est un dispositif fiscal voté dans la loi de finances 2019.

Il s'adresse aux bailleurs qui :

1. achètent dans les communes éligibles au dispositif ;
2. souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans).

L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien avec pour objectif de renforcer l'attractivité des villes moyennes.

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt, allant de 12 à 21 %, calculée sur la totalité de l'opération en fonction de la durée d'engagement de location.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui fait rénover le bâtiment.

Dans quel but ?

Mobiliser les investisseurs privés et redonner de la valeur au parc de logements anciens situé dans les centres-villes.

Quelles conditions respecter pour bénéficier du dispositif ?

- Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération.
- Les travaux éligibles portent sur la création, la modernisation, l'assainissement de surfaces habitables (et annexes). Ces travaux doivent viser à réduire la consommation en énergie primaire du logement rénové : en toiture, au niveau des murs et des parois vitrées donnant sur l'extérieur, sur le chauffage et la production d'eau chaude.
- Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros par personne et par an et 5 500 euros par m² de surface habitable.
- Les bénéficiaires sont des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.
- Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables avec un engagement minimal de location de 6 ans.

Jusqu'à quand en bénéficier ?

Lors des rencontres nationales ACV organisées en 2021, le Président de la République a annoncé le prolongement du « Denormandie dans l'ancien » au-delà de 2022.

Pour plus d'informations :

[Flyer ministériel](#) sur le dispositif « Denormandie dans l'ancien ».

[Guide « Boîte à outils financiers – rénovation de l'habitat ancien dégradé »](#)

[Informations sur service-public.fr](#)

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Ce dispositif concerne :

- les communes lauréates du programme ACV ;
- les communes qui ont conclu une convention d'ORT ;
- les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (villes PNRQAD selon conditions) dont la liste est fixée par arrêté du 26 mars 2019.

Références juridiques

[Article 226 de la loi de finance 2019](#) portant création du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » pour Les communes participant au programme ACV, les communes qui ont conclu une convention d'ORT, les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (villes PNRQAD selon conditions) dont la liste est fixée par arrêté du 26 mars 2019.

[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.

[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 AZA octis-0 A de l'annexe III du même code.

Liste des communes éligibles : [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.

[Article 199 novovicies du Code Général des Impôts](#) précisant les conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre de l'application du dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien ».

Code général des impôts, annexe III

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006191324/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA0000023024720/>

[Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013](#) relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

[Décret n° 2020-426 du 10 avril 2020](#) 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 et modifiant Article 2 quindécies B de l'annexe 3 du CGI.

La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

De quoi s'agit-il ?

Ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'elles mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide.

L'aide prend la forme d'une subvention liée à des travaux lourds et d'amélioration subventionnés par l'Anah. Le financement par l'Anah est désormais ouvert aux investisseurs publics pour ce dispositif.

La vente du logement doit se faire à un destinataire final éligible aux aides de l'Anah : propriétaire occupant modeste ou très modeste ou propriétaire bailleur, personne morale ou physique.

L'opérateur public s'engage sur un prix de vente permettant la location du bien à un loyer maîtrisé conventionné avec l'Anah ou à sa vente en accession sociale.

Dans quel but ?

- Initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics.
- Faciliter l'accession sociale dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants

Quels autres outils financiers ?

- Combinaison possible avec une opération de portage (DIIF, cf. fiche suivante).
- Participation le cas échéant des collectivités territoriales.

Ce montage pourra, sous réserve de conditions définies par les organismes intéressés être combiné avec d'autres outils existants : RHI et THIRORI, réductions d'impôt destinées aux investissements locatifs pour les propriétaires bailleurs (« louer abordable », voire « Denormandie dans l'ancien »...), prêts et subventions d'Action Logement, prêts à taux zéro pour les logements en accession...

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	*

* secteur d'OPAH

L'instruction de l'ANAH du 22/01/2021 précise que « la VIR intervient obligatoirement dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prévue à l'article L.303-2 du CCH ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) visée au L.300-1 du CCH lorsqu'elle concerne tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux – OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU). Elle doit être identifiée préalablement à la conclusion de ces dispositifs opérationnels (ORT/OPAH-RU) comme un levier d'intervention pertinent au service de la réhabilitation du centre ancien de la collectivité concernée. Sa mise en place est formalisée au sein des secteurs d'intervention de l'ORT ou dans l'OPAH-RU en précisant ses objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés. »

Pour plus d'informations

Informations sur le [site de l'ANIL](#)

[Fiche-outil du CEREMA sur la vente d'immeuble à rénover](#)

Références juridiques

[Articles L.262-1 et suivants, articles R.262-1 et suivants](#) du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les modalités d'une mise en œuvre d'une vente d'immeuble à rénover » (VIR) permise en secteur ORT et en OPAH-RU.

[Article R321-12 du Code de la Construction et de l'habitation](#) précisant les subventions apportées par l'Anah et permettant la « vente d'immeuble à rénover » (VIR) et le « dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF) en secteur d'intervention de l'ORT.

[Décret du 22 mai 2019](#) relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat : dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeuble à rénover (VIR).

[Instructions du 22 janvier 2021](#) relatives à l'instauration des régimes d'aide afférents aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et aux ventes d'immeuble à rénover (VIR) en application des délibérations 2020-23 et 24 du Conseil d'administration du 14 juin 2020 - NOR : TREL2034098J.

Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)

De quoi s'agit-il ?

En complément de la possibilité de subventionner des opérateurs qui vont vendre les logements dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (cf. fiche-outil précédente), l'Anah peut également subventionner des opérateurs dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final.

Le DIIF est susceptible d'être mis en œuvre dans le cadre des ORT.

Dans quel but ?

- Initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics.
- Réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale.
- Le DIIF s'adresse particulièrement à la revalorisation des îlots d'habitats vacants ou dégradés.

Pour qui ?

L'aide prend la forme d'une subvention liée à l'acquisition, aux travaux, au portage de lots de copropriété et s'adresse aux EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement.

Le financement par l'Anah est désormais ouvert aux investisseurs publics pour ce dispositif.

Quels autres outils financiers ?

- Combinaison avec une opération de vente d'immeuble à rénover (cf. fiche précédente).
- Participation le cas échéant des collectivités territoriales.

Ce montage pourra, sous réserve de conditions définies par les organismes intéressés, être combiné avec d'autres outils existants tels que des prêts et subventions d'Action Logement.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	*

* secteur d'OPAH

L'instruction de l'ANAH du 22/01/2021 précise que « le DIIF intervient obligatoirement dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prévue à l'article L.303-2 du CCH. Il doit être identifié préalablement à la conclusion de ces dispositifs opérationnels comme un levier d'intervention pertinent au service de la réhabilitation du centre ancien de la collectivité concernée. La mise en place d'un DIIF est formalisée dans l'ORT en précisant ses objectifs et par la désignation des linéaires ou immeubles potentiellement concernés, au sein de ses secteurs d'intervention. »

Ils ont eu recours à cet outil

Hautes-Pyrénées : les bailleurs respectifs sur Tarbes (SEMI) et Lourdes (OPH) sont très intéressés par le DIIF pour reconstituer l'offre suite aux démolitions.

Références juridiques

[Article R321-12 du Code de la Construction et de l'habitation](#) précisant les subventions apportées par l'Anah et permettant la « vente d'immeuble à rénover » (VIR) et le « dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF) en secteur d'intervention de l'ORT.

[Décret du 22 mai 2019](#) relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat : dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeuble à rénover (VIR).

[Instructions du 22 janvier 2021](#) relatives à l'instauration des régimes d'aide afférents aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et aux ventes d'immeuble à rénover (VIR) en application des délibérations 2020-23 et 24 du Conseil d'administration du 14 juin 2020 - NOR : TREL2034098J.

L'encadrement des baux commerciaux

De quoi s'agit-il ?

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce, la convention de l'Opération de Revitalisation de Territoire peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.

ATTENTION : Cet outil ne peut pas concerner les locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée.

Dans quel but ?

Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune

En secteur d'intervention de l'ORT

*

Hors secteur d'intervention de l'ORT

* centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire

Ils ont eu recours à cet outil

Tarn & Garonne : sur le secteur d'intervention de Montauban (centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire).

Références juridiques

[Chapitre V du titre IV du livre I^{er} du Code du Commerce](#) relatif au bail commercial.

[Article L303-2 \(III\) du Code de la Construction et de l'Habitation](#) permettant de prévoir que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.

L'interdiction ciblée de travaux

De quoi s'agit-il ?

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce, la convention de l'Opération de Revitalisation de Territoire peut prévoir que sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

Dans quel but ?

Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	*
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

* centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire

Ils ont eu recours à cet outil

Tarn & Garonne : sur le secteur d'intervention de Montauban (centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire).

Références juridiques

[Chapitre V du titre IV du livre I^{er} du Code du Commerce](#) relatif au bail commercial.

[Article L303-2 \(III\) du Code de la Construction et de l'Habitation](#) permettant de prévoir que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.

L'exonération de taxes pour les PME

De quoi s'agit-il ?

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération, exonérer partiellement ou totalement les micro, petites et moyennes entreprises commerciales ou artisanales de cotisation foncière des entreprises (CFE), de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) dans les communes classées en zone de revitalisation de centre-ville (ZRCV) et en zones de revitalisation du commerce en milieu rural (ZORCOMIR).

Quand ?

Les délibérations doivent être prises avant le 1^{er} octobre pour être applicables l'année suivante. Les délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas reportées ou modifiées. La convention d'ORT doit également être signée avant le 1^{er} octobre de l'année N-1.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	*
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

* zone de revitalisation de centre-ville (ZRCV)

Zoom sur la zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV)

Sont classés en zone de revitalisation des centres-villes les secteurs d'intervention d'une ORT qui satisfont aux conditions suivantes :

- La convention d'ORT prévoit notamment des actions mentionnées aux 6°, 8° ou 9° du III de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :
 - actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
 - actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques,

commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

- actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.
- Cette convention doit être signée avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération et ne doit pas avoir été résiliée.
- Le revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune est inférieur à la médiane nationale des revenus fiscaux médians par unité de consommation.

Le classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes au 1^{er} janvier de chaque année d'imposition est établi par [arrêté des ministres chargés du budget et de l'aménagement du territoire](#) (voir liste en annexe).

Ils ont eu recours à cet outil

Tarn & Garonne : Montauban > -10 % de CFE dans la ZRCV pour l'année 2021. La communauté d'agglomération prévoit de prendre une nouvelle délibération pour les années suivantes.

Pyrénées Orientales : Perpignan jusqu'en 2021 > sur l'axe Augustins-Fusterie, -30 % de taxe foncière pour les locaux occupés / exemption de la CFE pendant 5 ans lors de la création d'entreprises en QPV / TF & CFE -10 % rue Fusterie, -15 % rue des Augustins / surtaxe locaux vacants +20 %.

Références juridiques

[Article 1464 F du Code Général des Impôts](#)

précisant les modalités d'application d'exonération partielle ou totale de cotisation foncière des entreprises les établissements exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une zone de revitalisation des centres-villes..

[Article 1639 A bis du Code Général des Impôts](#)

[Article L. 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)

Zoom sur la zone de revitalisation des commerces en milieu rural (ZORCOMIR)

L'article 110 de la loi de finances du 28 décembre 2019 pour 2020 a créé les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (ZORCOMIR) qui permettent aux collectivités locales (communes et leur EPCI) d'instaurer des exonérations pérennes partielles ou totales de CFE, CVAE et TFPB. Ces exonérations sont compensées par le budget de l'État à hauteur de 33 %. Elles sont applicables jusqu'au 31 décembre 2023, date d'expiration du dispositif prévue.

Le montant de l'exonération est déterminé par la commune ou l'EPCI. Il s'agit d'une des 181 mesures de l'Agenda rural.

Sont classées en ZORCOMIR les communes qui, au 1^{er} janvier 2020, satisfont aux trois conditions cumulatives suivantes :

- la population municipale est inférieure à 3 500 habitants ;
- la commune n'appartient pas à une aire urbaine de plus de 10 000 emplois ;
- la commune comprend un nombre d'établissements exerçant une activité commerciale inférieur ou égal à dix.

Ciblé sur les petites activités commerciales (entreprises de moins de onze salariés et de moins de 2 M€ de chiffre d'affaire annuel) – y compris l'activité des artisans enregistrés au registre du commerce et des sociétés – ce dispositif permet d'appuyer l'action des élus mobilisés pour faire vivre la ruralité. Il concerne les entreprises nouvelles et existantes et est ouvert aux franchises commerciales afin de permettre à tous les types de commerces, quel que soit leur mode d'exploitation, de bénéficier des exonérations.

[L'arrêté constatant le classement de communes a été](#)

[publié le 16 octobre 2020](#) : 2 185 communes sont classées en ZORCOMIR au sein de la région Occitanie.

L'application des exonérations est subordonnée chaque année à la délibération des communes ou EPCI à fiscalité propre dans le ressort desquels sont implantés les établissements concernés. Pour 2021, ces délibérations doivent avoir été prises avant le 1^{er} décembre 2020. Pour 2022, ces délibérations devront être prises avant le 1^{er} octobre 2021.

Le renforcement du droit de préemption urbain

De quoi s'agit-il ? Dans quel but ?

La mise en place de l'ORT facilite l'instauration par la collectivité locale :

- du droit de préemption urbain (DPU) renforcé. Cet outil élargit le champ des biens préemptables, en particulier aux lots de copropriétés, et aux immeubles construits depuis moins de 4 ans, afin d'agir efficacement sur la revitalisation de leur centre-ville ;
- du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. L'objectif est de préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée. En ORT, elle peut désormais déléguer ce droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à l'un des opérateurs chargé de la modernisation ou la création d'activités économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, ou des actions favorisant leur transformation ou reconversion.

Pour plus d'informations sur les modalités de mise en œuvre de l'outil...

[Fiche outil de l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le Droit de préemption urbain renforcé](#)

[Fiche outil de l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le Droit de préemption commercial](#)

[Fiche outil du CEREMA sur le Droit de préemption commercial](#)

Si le droit de préemption existe par ailleurs en dehors d'une ORT, et que son régime n'est pas modifié par l'ORT, l'ORT permet néanmoins deux apports majeurs :

1. Consolider très fortement la justification de l'instauration de ce droit. Le déclenchement par la collectivité de la préemption peut faire l'objet de recours juridiques en remettant en cause l'instauration du droit par un manque de motivation. L'ORT vient justifier une intervention d'une collectivité sur son centre-ville et donc l'instauration du DPU.
2. Déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à un opérateur.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune

En secteur d'intervention de l'ORT

Hors secteur d'intervention de l'ORT

Ils ont eu recours à cet outil

- ORT multi-site Agglo Foix-Varilhes (09).
- ORT multi-site Grand Figeac (46).
- Prades et Thuir disposent du DPU renforcé depuis plusieurs années.

Points de vigilance

L'article L303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation n'a pas pour effet de modifier l'application géographique des droits de préemptions, ni d'imposer une convergence entre eux et le(s) secteur(s) d'intervention de l'ORT.

Les périmètres de préemption relèvent d'une bonne combinaison entre :

- le cadre juridique qui leur est propre, y compris les limites (exemple : pas de DPU renforcé en zone N du PLU même si l'ORT couvre de la zone N) ;
- les motivations, c'est-à-dire l'explication du choix des élus à les définir ainsi ;
- la stratégie territoriale développée dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites villes de demain, dont l'ORT est au service.

Si ces droits de préemption optionnels sont mis en œuvre, cela doit être à bon escient et a minima sur le ou les secteurs d'intervention de l'ORT.

À noter la nouveauté suivante introduite par la loi ÉLAN : la commune peut déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerce à l'un des opérateurs de l'ORT.

Un retour au Règlement national d'urbanisme met fin au DPU et donc au DPU renforcé, mais il n'a pas d'incidence sur le droit de préemption commercial et artisanal.

Références juridiques

[Article L.303-2 Code de la Construction et de l'Habitation](#) facilitant, dans une ORT, l'instauration du DPU renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du 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 prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu au même article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions prévues aux 8° ou 9° du présent III.

[Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme](#) rendant possible 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 prévu à l'article L. 214-1 du même code, et pouvant être instauré lors de la mise en place d'une l'ORT.

[Article R. 211-1 du Code de l'urbanisme](#)

[Article L214-1-1 du Code de l'urbanisme](#) donnant la possibilité à une commune de déléguer le droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

La suspension de demande d'AEC en périphérie des périmètres ORT

De quoi s'agit-il ? Dans quel but ?

Afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT, une possibilité est donnée au préfet de suspendre (par arrêté) l'instruction en commission

départementale d'aménagement commercial des demandes d'Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) :

En dehors des périmètres d'ORT sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de la convention d'ORT.

L'arrêté de suspension peut intervenir après avis du président de l'EPCI et de chacun des maires des communes de l'EPCI signataire.

Dans des communes non signataires de la convention d'ORT mais membres de l'EPCI signataire de l'ORT, ou dans un EPCI limitrophe.

Condition : le projet doit être de nature à compromettre gravement les objectifs de l'ORT.

L'arrêté de suspension peut intervenir :

- après avis du président de l'EPCI et du maire de la commune d'implantation ;
- si l'EPCI d'implantation est limitrophe de l'EPCI signataire de la convention ORT, après avis du président de l'EPCI d'implantation.

La décision du préfet est prise après une analyse au cas par cas compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

Cette suspension peut intervenir après avis ou à la demande de l'EPCI et des communes signataires de la convention d'ORT.

Lorsque les demandes d'autorisation concernent des implantations sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre limitrophe situé dans un autre département, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des représentants de l'État dans chacun des deux départements.

La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée d'un an si besoin. Cette durée doit être déterminée en cohérence avec les motifs de la suspension.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune

En secteur d'intervention de l'ORT

Hors secteur d'intervention de l'ORT

Ils ont eu recours à cet outil

Dans le cadre de l'ORT de Figeac (46), un arrêté portant suspension de l'instruction d'une demande d'Autorisation d'exploitation commerciale a été pris par le préfet du Lot en août 2020 sur la commune de Capdenac-le-Haut (commune située dans le l'EPCI signataire de l'ORT).

À qui s'adresser pour vous accompagner dans la mise en place de l'outil ?

Préfecture et services de l'État de votre département.

Points de vigilance

- Le recours à cet outil ne met pas fin définitivement au projet, il suspend provisoirement son examen.
- Il n'est pas possible pour le préfet de suspendre des projets commerciaux générant une surface de vente inférieure à 1 000 m². Seuls les projets d'une surface de vente de 1 000 m² et plus, faisant obligatoirement l'objet d'un examen en CDAC, peuvent être potentiellement concernés.
- Dans une [fiche-outil sur l'ORT](#), le CEREMA précise qu'« *en matière de suspension de projets commerciaux, il appartient aux préfets d'être très vigilants dans la mise en œuvre du dispositif qui doit rester exceptionnelle et reposer sur un examen au cas par cas afin de ne pas remettre en cause le principe de libre établissement, ni être disproportionné au regard de l'objectif poursuivi. Il doit ainsi s'inscrire dans le strict respect du droit communautaire, et notamment de la directive « Services » du 12 décembre 2006 (n° 2006/123/CE).* » Le CEREMA souligne également que « *le conseil d'État a jugé que ces dispositions* » ne portent pas, au regard de l'objectif d'intérêt général qui s'attache à un meilleur aménagement du territoire et, en particulier, à la lutte contre le déclin des centres-villes, une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen » (CE 16 mars 2020 Conseil national des centres commerciaux, req. N° 434918).

Références juridiques

[Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019](#) relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale.

[Article L. 752-1-2 du Code du Commerce](#) précisant la suspension d'AEC en ORT ou en périphérie d'une ORT.

[Article R752-29-9 du Code du Commerce](#) précisant la reprise de la procédure en CDAC suite à la suspension.

[Article R423-36-1 du Code de l'urbanisme](#) précisant la suspension du délai d'instruction en CDAC.

[Circulaire du 31 octobre 2019](#) sur la faculté de suspension, par arrêté préfectoral, de la procédure devant les commissions départementales d'aménagement commercial.

[Circulaire du 24 août 2020](#) sur le rôle des préfets en matière d'aménagement commercial dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation.

[Décision n° 2019-830 Question prioritaire de Constitutionnalité du 12 mars 2020.](#)

L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville

De quoi s'agit-il ?

L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, comme l'implantation de locomotives commerciales, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC), les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention d'ORT. Les porteurs de projet gagnent ainsi 5 mois.

L'ORT permet toutefois de fixer un seuil pour déclencher l'instruction d'AEC : a minima 5 000 m² de surface de vente (2 500 m² de surface à prédominance alimentaire).

Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces, situées dans un centre-ville compris dans un secteur d'intervention, sont encouragées en étant exemptées d'AEC dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions : la surface de vente du commerce doit être inférieure au quart de la surface plancher habitation (exemple : projet de 5 000 m² de surface de vente situés dans un ensemble immobilier comportant au moins 20 000 m² de surface plancher habitation).

Nouveauté issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

La loi Climat et Résilience introduit comme principe général l'interdiction des projets commerciaux supérieurs à 10 000 m² de surface de vente et engendrant une artificialisation des sols.

L'[article L752-6 \(V\) du Code du Commerce](#) introduit néanmoins une dérogation en autorisant des projets répondant à ces critères s'ils se situent en secteur d'intervention d'une ORT (sous conditions et dans l'attente d'un décret d'application).

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	*
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

* périmètre devant comprendre un centre-ville

Territoires sur lesquels l'application de l'outil a été observée

Communauté d'agglomération de Foix-Varilhes (09) avec un projet commercial situé dans le centre-ville de Foix exempté d'AEC (projet en cours).

Point de vigilance

Dans une [fiche-outil sur l'ORT](#) (voir lien ci-dessous), le CEREMA note « une incohérence des textes s'agissant des seuils fixés pour les projets exonérés d'AEC. En effet, si la loi prévoit une exonération générale de tous les projets prévus en secteur d'intervention d'une ORT comprenant un centre-ville elle prévoit paradoxalement, pour les opérations immobilières « mixtes » une exonération d'AEC à la seule condition que la surface de vente du commerce soit inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. Cela risque de ne pas inciter à développer des opérations mixtes. »

Références juridiques

Articles [L. 752-1-1](#) du Code du Commerce et [L. 752-2 \(IV\)](#) précisant les dispenses d'AEC en ORT.

[Article L. 752-4 \(II\) du Code du Commerce](#) précisant la dispense de saisine de la CDAC pour les communes en ORT.

[Article 165 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018](#) complétant l'article L. 752-2 du Code de Commerce et définissant un seuil plancher de la surface de vente d'un commerce nécessitant une AEC supérieure à $\frac{1}{4}$ de la surface de plancher à destination d'habitation dans une opération immobilière mixte dans les conditions définies à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

[Article L. 752-2 du Code du Commerce](#) précisant que les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du CCH ne sont pas soumises à une AEC dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure $\frac{1}{4}$ de la surface de plancher à destination d'habitation.

[Articles R.752-29-1 à R.752-29-9 du code de commerce](#) précisant les modalités la suspension de la procédure d'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article [L. 752-1-2](#).

[Article R.423-36-1 du code de l'urbanisme](#) précisant que le délai d'instruction mentionné au e de l'article R. 423-25 est suspendu jusqu'au terme de la durée fixée par l'arrêté de suspension ou, le cas échéant, par l'arrêté de prorogation de cette suspension.

Circulaires du [31/10/2019](#) sur la faculté de suspension, par arrêté préfectoral, de la procédure devant les commissions départementales d'aménagement commercial et du [24/08/2020](#) sur le rôle des préfets en matière d'aménagement commercial dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation.

[Question prioritaire de constitutionnalité du 12/03/2020](#)

Le permis d'aménager multi-sites

De quoi s'agit-il ?

Ce dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.

Plusieurs conditions cumulatives doivent être respectées pour recourir à l'outil :

- être intégré dans les actions prévues dans la convention ORT ;
- s'inscrire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi pour assurer une cohérence d'ensemble ;
- garantir l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Si le projet prévoit la création de voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager, il est possible de conventionner sur le transfert de ces espaces au profit de la commune ou de l'EPCI compétent. Cela permet d'éviter tout blocage en cas de désaccord avec les colotis en cas d'évolution apportée dans le temps, ainsi que les problèmes de gestion et d'entretiens des voies, espaces et équipements communs.

Dans quel but ?

L'objectif est de favoriser l'atteinte d'un équilibre financier entre les opérations concernées.

Il peut s'agit d'une alternative aux Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) permettant les actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs potentiels fonciers non contigus. Cette possibilité est offerte aux projets de lotissement portant par exemple sur la division d'un terrain en vue de bâtir en centre-ville.

Jusqu'à quand l'outil peut-il être utilisé ?

Le permis d'aménager multi-site est une procédure d'aménagement expérimentale pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018. La fin de l'expérimentation de l'outil est prévue en novembre 2023.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

À qui s'adresser pour vous accompagner dans la mise en place de l'outil ?

Service de l'Application du Droit des Sols, Direction Départementale des Territoires.

Références juridiques

[L'article 157 \(IV\) de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018](#) permet l'utilisation du permis d'aménager multi-sites dans le cadre d'une ORT : possibilité, pendant 5 ans (jusqu'au 23/11/2023), de créer un lotissement portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.

[Réponse à la question à l'assemblée nationale n° 4088 du 17/04/2018](#) portant sur le souhait du gouvernement d'expérimenter, en dérogation de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, des demandes de permis d'aménager portant sur plusieurs unités foncières non contiguës, à travers le plan Action Cœur de Ville.

OUTIL 12

urbanisme

La Procédure Intégrée pour les Opérations de Revitalisation de Territoire (PIORT)

De quoi s'agit-il ?

Une procédure intégrée (PI) a pour objectif de faciliter la réalisation de projets par une simplification des démarches administratives nécessaires en les réunissant en une seule procédure.

La PIORT est une procédure intégrée visant à faciliter la réalisation d'ORT via une seule procédure de mise en compatibilité des documents de planification dont l'évolution est nécessaire pour réaliser l'ORT. Les conditions sont définies à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme.

La PIORT peut concerner :

- la mise en compatibilité d'un SCoT, d'un PLUi ou d'un document en tenant lieu ;
- l'adaptation de plans et programmes, tels que le Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), Programme local de l'habitat (PLH), Plan de mobilités (PDM, ex-PDU), etc.

Qui ?

La procédure intégrée ORT peut être engagée à l'initiative :

- de l'État ou de ses établissements publics ;
- des collectivités territoriales ou de leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour l'ORT.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé

Ensemble de la commune

En secteur d'intervention de l'ORT

Hors secteur d'intervention de l'ORT

Références juridiques

[Article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme](#)

permettant de faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PSMV) au projet de territoire contenu dans l'ORT dans le cadre d'une procédure intégrée (PIORT).

[Articles R300-15 à R300-27 du Code de l'urbanisme](#)

relatifs aux procédures intégrées.

[Article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation Alinéa 10](#)

portant engagement de la ou des autorités compétentes de procéder aux modifications des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention.

Un bonus financier pour les opérations de réhabilitation

Cette fiche outil s'applique sur les autorisations délivrées entre le 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021

De quoi s'agit-il ?

Le Plan de relance prévoit un accompagnement spécifique des collectivités territoriales en leur octroyant une aide pour participer au financement des équipements et espaces publics nécessaires pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants. Il s'agit de l'Aide à la Relance de la Construction Durable (ARCD) : une aide de 350 M€ sur 2 ans versée aux communes pour des programmes de logements denses autorisés à la construction du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2022.

Les communes signataires d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) bénéficient d'une aide bonifiée de 20 % pour les opérations de réha-

bilitation, incluant les opérations de démolition/reconstruction entrant dans le dispositif d'aide à la relance de la construction durable. Cela représente environ 120 euros par m² de sur-densité au lieu de 100 euros par m².

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Quelles sont les communes éligibles ?

PRINCIPE

Toutes les communes situées dans les départements métropolitains et d'outre-mer.

EXCEPTION

Les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU sont exclues.

Quelles sont les constructions éligibles ?

PRINCIPE

Tous les programmes comprenant au moins 2 logements, objet d'un permis de construire délivré.

Les maisons individuelles ne sont pas éligibles.

EXCEPTION

Les opérations de construction neuve sur des terrains nus dans les communes situées en zone C du zonage ABC relatif à la tension du marché du logement et non signataires d'une ORT sont exclues.

Quelles sont les constructions bénéficiaires ?

PRINCIPES

les programmes dépassant un seuil de densité :

- densité établie en m² de logements/m² de terrain ;
- seuil de densité fixé par typologie de communes.

DEUX PÉRIODES DE CONSTRUCTION AIDÉE

- Aide 2021 : PC délivrés de septembre 2020 à août 2021
- Aide 2022 : PC délivrés de septembre 2021 à août 2022

MONTANT D'AIDE

- 100 €/m² de logements autorisés au-dessus du seuil de densité
- Bonus de 20% pour les projets de réhabilitation (incluant la démolition-reconstruction) des communes signataires d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).
- Bonus de 50% pour les projets de transformation de bureaux en logements

Un dispositif qui évolue fortement à partir du 1^{er} septembre 2021...

Le dispositif prend une nouvelle forme jusqu'au 31 août 2022 : le Contrat de Relance du Logement qui a fait l'objet d'un Flash DGALN du 28/10/2021. Alors que le précédent dispositif était automatique et sur l'ensemble des communes, il est désormais contractualisé et s'applique uniquement dans certaines zonages ce qui réduit considérablement les communes éligibles sur la région Occitanie. En termes d'octroi d'aides, la contractualisation prend en compte les objectifs du PLH ou, à défaut de PLH, l'objectif est calibré pour concerner 1 % du parc de logements.

Comment cela fonctionne-t-il ?

L'aide à la relance de la construction durable est un dispositif automatique, qui ne nécessite aucune intervention de la part de la commune (pas de dépôt de dossier). L'aide à la commune est égale à la somme des aides accordées par permis de construire. Son versement a lieu en une seule fois, en novembre, à l'issue de la période de construction prise en compte. L'aide est calculée à partir de l'exploitation des données de la base Sitadel, qui regroupe l'ensemble des permis de construire délivrés. Son application est immédiate et limitée à deux ans : les permis de construire délivrés de septembre 2020 à août 2021 seront pris en compte pour le calcul de l'aide accordée en 2021, puis ceux de septembre 2021 à août 2022 pour l'aide accordée en 2022.

Les montants d'aide sont calculés sur la base des permis de construire délivrés et tels que renseignés dans l'application Sitadel avant le 15 du mois suivant la fin de la période de construction considérée. Le dispositif prévoit le versement d'une aide forfaitaire pour tout m² de surfaces de logement construit au-delà du seuil de densité pour les programmes d'au moins deux logements autorisés à la construction. Les constructions de maisons individuelles ne sont donc pas éligibles.

Les communes sont classées en 5 catégories présentant des caractéristiques homogènes de densité de population et de bâti, de population et d'état du parc de logement.

Un seuil de densité déclenchant le bénéfice de l'aide est défini pour chaque catégorie de communes. Les seuils sont fixés à partir de la densité moyenne constatée des programmes de logements autorisés en 2019 sur les communes de la catégorie majorée d'un même coefficient. Quelle que soit la classe de densité urbaine, un même effort de densification des constructions est encouragé.

Chaque construction dépassant le seuil de densité fixé pour la commune (au regard de sa classe d'appartenance) ouvre droit à l'aide. La densité de l'opération objet du permis de construire délivré est établie par le rapport entre les m² totaux de logements (existants + nouvellement créés) et les m² de surface de terrain. L'aide est accordée pour chaque m² de logements nouvellement créés par le permis de construire et dépassant le seuil de densité.

SEUIL DE DENSITÉ	
Cat. 1	2,2
Cat. 2	1,5
Cat. 3	1
Cat. 4	0,8
Cat. 5	0,5

Ils ont eu recours à cet outil

Le dispositif s'applique automatiquement sur l'ensemble des communes faisant l'objet d'une convention ORT. La présence d'une ORT octroie simplement un bonus.

Pour plus d'informations...

[Page du site internet](#) du Ministère de la Transition écologique consacrée à l'aide à la relance de la construction durable.

[Plaquette ministérielle](#) sur l'aide à la relance de la construction durable.

Références juridiques

[Décret n° 2021-1070 du 11 août 2021](#) fixant les modalités d'octroi de l'aide à la relance de la construction durable.

[Arrêté du 12 août 2021 pris en application du décret n° 2021-1070 du 11 août 2021](#) fixant les modalités d'octroi de l'aide à la relance de la construction durable : liste des communes avec leur catégorie de densité.

La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble

De quoi s'agit-il ?

Dans le périmètre de l'ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Suite à ce constat, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut alors être engagée par le maire de la commune. L'enclencement pos-

sible de cet outil dès lors que l'accès est condamné est une plus-value qu'apporte l'ORT contrairement à la procédure de droit commun.

Dans quel but ?

L'objectif est d'amener le(s) propriétaire(s) à faire cesser cet état d'abandon.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Constatation de l'abandon manifeste par procès-verbal provisoire du maire

- Notification du procès-verbal provisoire aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.
- Affichage du procès-verbal provisoire pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés.

À l'issue du délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications

Cas n° 1 :

- La procédure ne peut être poursuivie si, pendant le délai de 3 mois, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.
- La procédure peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu.

Cas n° 2 :

- Le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal est tenu à la disposition du public.
- Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune (ou d'un organisme y ayant vocation) en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration de rénovation ou d'aménagement.

Procédure d'expropriation.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Pour plus d'informations sur la mise en œuvre de l'outil :

[Fiche outil de l'Établissement Public Foncier de Bretagne](#) sur l'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste.

Références juridiques

[Article 160 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018](#) modifiant le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et définissant l'abandon manifeste.

[Article L. 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales](#) facilitant la constatation d'abandon d'une partie d'immeuble.

Le permis d'innover

De quoi s'agit-il ?

Les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le secteur d'intervention d'une ORT peuvent demander 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. Avant la loi ÉLAN, cette possibilité ne concernait que les Opérations d'Intérêt National (OIN).

Les dérogations peuvent concerner le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'urbanisme, le Code de l'environnement... et s'appliquer aux permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables. En l'absence de précision de la loi, les dérogations sollicitées peuvent ainsi porter sur tout type de réglementation (construction, urbanisme, etc.).

Comment cela fonctionne-t-il ?

La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fait l'objet d'un avis, émis par un établissement public appartenant aux catégories définies aux sections 2 à 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme, géographiquement compétent ou, à défaut, par le représentant de l'État territorialement compétent.

L'étude et l'avis conforme de l'établissement public ou du représentant de l'État territorialement compétent sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable prévue à l'article L. 423-1 du même code. Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable tient lieu d'approbation des dérogations.

Jusqu'à quand l'outil peut-il être utilisé ?

Le permis d'innover est un dispositif expérimental pendant une durée de 7 ans à compter de la promulgation de la loi du 23 novembre 2018, soit jusqu'en novembre 2025. Au terme de la période d'expérimentation, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport concernant sa mise en œuvre.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Références juridiques

[Il de l'article 88 de la loi LCAP du 07/07/2016](#)

donnant possibilité, pendant 7 ans (jusqu'au 23/11/2025), de déroger aux règles opposables en démontrant que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles (valables pour PC, PA et DP).

Sections [2](#), [3](#) et [4](#) du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme.

[Article L423-1](#) du Code de l'urbanisme.

Le Projet partenarial d'aménagement

De quoi s'agit-il ? Dans quel but ?

Issu de la loi ÉLAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, le contrat de Projet partenarial d'aménagement a notamment pour but d'accélérer la mise en œuvre de projets de territoire et d'opérations d'aménagement en renforçant l'efficacité de l'intervention des acteurs, tant publics que privés. Il s'agit d'une démarche partenariale à l'initiative des collectivités territoriales, avec les partenaires locaux et l'appui de l'État.

Pour plus d'informations sur le Projet partenarial d'aménagement (PPA)

[Page du site internet](#) du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

[Fiche-outils](#) de la DRIEA Île-de-France.

En fonction des besoins d'un territoire et des projets portés par les collectivités, un contrat de Projet partenarial d'aménagement et une convention d'ORT peuvent être signés dans un même document contractuel pour combiner les effets des deux dispositifs.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Nouveauté issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

L'article 205 du texte de loi modifie l'article [L.132-6 CU](#) : les agences d'urbanisme peuvent apporter ponctuellement une ingénierie, dans le cadre d'un contrat de PPA ou d'une convention d'ORT dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action.

Références juridiques

Article [L312-1](#) et [L312-2](#) du Code de l'urbanisme relatifs au Projet partenarial d'aménagement.

La dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu

De quoi s'agit-il ?

Des dérogations à l'application de certaines règles du Plan local d'urbanisme étaient possibles dans certaines communes. Par la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, cette possibilité est désormais ouverte dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT et dans les périmètres de Grande opération d'urbanisme (GOU).

Sous certaines conditions précisées à l'article L152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, déroger principalement à des règles relatives :

- au gabarit ;
- à la densité ;
- aux obligations en matière de création d'aires de stationnement ;
- aux retraits par rapport aux limites séparatives.

Ces dérogations doivent principalement être liées au respect d'objectifs de mixité sociale, de la proximité de transports en commun ou contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Les projets présentant un intérêt public, du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturale, peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune

En secteur d'intervention de l'ORT

*

Hors secteur d'intervention de l'ORT

* périmètre devant comprendre un centre-ville

Références juridiques

[Article L152-6 du Code de l'urbanisme](#) fixant le cadre des dérogations possibles aux dispositions d'un PLU.

La mise en demeure de procéder à la réhabilitation au sein de zones d'activités économiques

De quoi s'agit-il ? Dans quel but ?

Dans les zones d'activités économiques, nouvellement définies à l'article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme, faisant l'objet d'un contrat de PPA ou situées dans le périmètre des secteurs d'intervention délimités par une convention d'ORT, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire mentionné à l'article L. 318-8-2 du même code compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.

Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté dans un délai de trois mois la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de l'État, de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public d'aménagement.

Un décret en Conseil d'État devra préciser les conditions d'application.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Références juridiques

[Article L300-8 du Code de l'urbanisme](#) précisant la possibilité de mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.

[Article L318-8-1 du Code de l'urbanisme](#) précisant les zones d'activités économiques considérées.

[Article L318-8-2 du Code de l'urbanisme](#) relatif à l'inventaire des zones d'activités économique à réaliser.

L'abattement sur les plus-values immobilières

De quoi s'agit-il ? Dans quel but ?

Un abattement est applicable sur les plus-values, résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres délimités dans les conventions d'ORT et dans les périmètres de Grande opération d'urbanisme (GOU). L'objectif de cet outil est d'inciter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Pour que l'abattement soit applicable, la cession doit réunir une double condition :

- être précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse de vente comportante une obligation réciproque entre les parties, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2021, et au plus tard le 31 décembre 2023 ;
 - être réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.
- Le vendeur du bien s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à démolir la ou les constructions existantes ainsi qu'à réaliser et à

achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le taux de l'abattement est de 70 %.

Ce taux est porté à 85 % lorsque le vendeur s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires, tels que définis, dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Ils ont eu recours à cet outil

Le dispositif s'applique de fait sur les secteurs concernés.

Références juridiques

[Article 150 VE du Code général des impôts](#) fixant les conditions sur l'abattement des plus-values immobilières en périmètre d'ORT.

L'obligation d'information en amont de la fermeture ou du déplacement d'un service public

De quoi s'agit-il ?

Dans les communes signataires d'une convention relative à une Opération de Revitalisation de Territoire, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération :

- le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation ;

- il indique également les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme ;
- ces informations sont également transmises à la région et au département ;
- cette obligation d'information vise à permettre aux élus de se saisir de cette question le plus en amont possible.

Où ?

Périmètre dans lequel l'outil s'applique :

Ensemble de la commune	
En secteur d'intervention de l'ORT	
Hors secteur d'intervention de l'ORT	

Références juridiques

[Article 159 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018](#)

instaurant un délai de 6 mois préalable à l'annonce de la fermeture d'un service public dans une commune signataire d'une ORT.

[Article L2255-1 du Code général des collectivités territoriales](#)

rendant obligatoire l'information du maire et du président de l'EPCI 6 mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public situé dans le périmètre de l'ORT.





3

Synthèse et annexes

Synthèse

Tableau de synthèse des outils
de l'Opération de Revitalisation
de Territoire

Communes d'Occitanie classées en
zone de revitalisation des centres-villes
(ZRCV) au 3 décembre 2021

Synthèse

Ce qu'il faut retenir



Revitaliser un centre-ville est d'abord un projet politique, le portage des élus est essentiel sur toute la durée de l'opération. Il est ensuite transformé en projet technique, avec des actions à mettre en œuvre, impliquant ingénierie, outils et financements.

Le projet de revitalisation doit être pensé à l'échelle intercommunale de l'EPCI et en cohérence avec les différentes stratégies d'aménagement et de planification tels que SCoT, PLUi, PCAET et autres politiques publiques, mais doit porter sur le centre-ville de la ville lauréate. Ce changement d'échelle et ce ciblage spatial sont des éléments de réussite du programme PVD que l'ORT permet d'atteindre de par sa nature, son contenu et ses modalités d'élaboration.

Revitaliser un centre-ville suppose de bien identifier ses spécificités, historiques ou contemporaines, qui constitueront une base solide et un potentiel opportun pour construire une nouvelle histoire. Un diagnostic précis et partagé (élus, techniciens, habitants et acteurs locaux) constitue une étape fondamentale.

La revitalisation se traduit aussi par une série d'actions à coordonner : études, concertation, programmation, travaux, validation, suivi... conférant au chef de projet un rôle majeur.

Il est également nécessaire d'impliquer une diversité d'acteurs concernés : élus, techniciens, l'État et les partenaires qui aideront au déploiement, acteurs du centre-ville (propriétaires, entreprises, riverains...) et de mettre en place une gouvernance adaptée pour organiser des moments d'échanges.

Revitaliser un centre-ville implique d'agir dans trois directions grâce à l'ORT :

- **l'habitat** dans un centre vivant et attractif avec l'amélioration de la qualité des logements et leur adaptation aux besoins et usages actuels ;
- **la vitalité** des commerces et des services, avec l'amélioration des locaux, l'organisation de pôles, l'évitement de concurrences hors centre, la requalification des espaces publics... ;
- **l'accessibilité** au centre-ville pour tous et le confort des déplacements, avec une organisation des déplacements et une gestion du stationnement donnant toute leur place aux modes actifs.

L'ORT ouvre la possibilité de mobiliser de nombreux outils, que les équipes projet devront s'approprier, suivre en fonction des évolutions législatives et sur lesquels elles capitaliseront leurs expériences dans une perspective de long terme.

Le Gouvernement prévoit de compléter les outils liés à l'ORT dans le projet de loi « 3DS ». L'article 226 de la loi « Climat et Résilience » l'a par ailleurs autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de 9 mois à compter de la promulgation de la dite loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin de rationaliser les procédures d'autorisation, de planification et de consultation prévues au code de l'urbanisme et au code de l'environnement pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés dans les périmètres d'ORT.

Ce sont donc de nouvelles perspectives qui s'ouvrent avec l'ORT pour agir en faveur des petites villes du programme leur permettant de conforter ou de retrouver un rôle structurant à l'échelle de leur bassin de vie, dans un contexte où la préservation des ressources devient un enjeu planétaire.

Tableau de synthèse des outils de l'Opération de Revitalisation de Territoire

	N°	Nom de l'outil	Description	Territoire dans lequel l'outil peut être mobilisé			Références juridiques
				ensemble de la commune	en secteur d'intervention de l'ORT	hors secteur d'intervention de l'ORT	
habitat	1	L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH ou OPAH-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 Comité de Pilotage. La prolongation d'une OPAH-RU de plusieurs années est possible grâce à son inscription dans une ORT afin de mieux intégrer la dimension habitat au projet de revitalisation urbaine.		●		Article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation Article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (dernier alinéa)
	2	Le dispositif de défiscalisation « 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 PNRQAD. Réduction d'impôt, en fonction de la durée d'engagement de la location, pour des loyers plafonnés.	●			Article 226 de la loi de finance 2019 Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 Arrêté du 26 mars 2019 Liste des communes éligibles : Arrêté du 26 mars 2019 Article 199 novovicies du Code Général des Impôts Code général des impôts, annexe III : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006191324/ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000023024720/ Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 Décret n° 2020-426 du 10 avril 2020
	3	La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)	Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, parapublics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné. Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les « marchands de sommeil »).		●	①	Articles L.262-1 et suivants, Articles R.262-1 et suivants, Article R321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
	4	Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)	Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, parapublics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue du portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente. Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les « marchands de sommeil »).		●	①	Décret du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat Instructions du 22 janvier 2021
	5	L'encadrement des baux commerciaux	La convention d'ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.		②		Chapitre V du titre IV du livre 1er du Code du Commerce
	6	L'interdiction ciblée de travaux	La convention d'ORT peut prévoir que sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.		②		Article L303-2 (III) du Code de la Construction et de l'Habitation

1. secteur d'OPAH.
2. centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire.

	N°	Nom de l'outil	Description	Territoire dans lequel l'outil peut être mobilisé			Références juridiques
				ensemble de la commune	en secteur d'intervention de l'ORT	hors secteur d'intervention de l'ORT	
commerce - artisanat	7	L'exonération de taxes pour les PME	Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération, exonérer partiellement ou totalement les micro, petites et moyennes entreprises commerciales ou artisanales de cotisation foncière des entreprises (CFE), de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) dans les communes classées en zone de revitalisation de centre-ville (ZRCE).		3		Article 1464 F du Code Général des Impôts Article 1639 A bis du Code Général des Impôts Article L. 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
	8	Le renforcement du droit de préemption urbain	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.				Article L.303-2 Code de la Construction et de l'Habitation Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme Article R. 211-1 du Code de l'urbanisme Article L214-1-1 du Code de l'urbanisme
	9	La suspension de demande d'AEC en périphérie des périmètres ORT	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.				Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 Article L. 752-1-2 du Code du Commerce Article R752-29-9 du Code du Commerce Article R423-36-1 du Code de l'urbanisme Circulaire du 31 octobre 2019 Circulaire du 24 août 2020 Décision n° 2019-830 Question prioritaire de Constitutionnalité du 12 mars 2020
	10	L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville	L'ORT favorise et simplifie 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.		4		Articles L. 752-1-1 et L. 752-2 (IV) du Code du Commerce Article L. 752-2 du Code du Commerce Article L. 752-4 (II) du Code du Commerce Article 165 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 Articles R.752-29-1 à R.752-29-9 du code de commerce Article R.423-36-1 du code de l'urbanisme Circulaires du 31/10/2019 et du 24/08/2020 Question prioritaire de constitutionnalité du 12/03/2020

3. zone de revitalisation de centre-ville (ZRCE).

4. périmètre devant comprendre un centre-ville

	N°	Nom de l'outil	Description	Territoire dans lequel l'outil peut être mobilisé			Références juridiques
				ensemble de la commune	en secteur d'intervention de l'ORT	hors secteur d'intervention de l'ORT	
urbanisme	11	Le 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).		●		Article 157 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, titre IV Réponse à la question à l'assemblée nationale n° 4088 du 17/04/2018
	12	La Procédure Intégrée pour les Opérations de Revitalisation de Territoire (PIORT)	L'adaptation des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi) 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.			●	Article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme Articles R300-15 à R300-27 du Code de l'urbanisme Article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation Alinéa 10
	13	Un bonus financier pour les opérations de réhabilitation	Le Plan de Relance prévoit un accompagnement spécifique des collectivités territoriales en leur octroyant une aide pour participer au financement des équipements et espaces publics nécessaires pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants. Il s'agit de l'aide à la relance de la construction durable (ARCD) de 350 M€ sur 2 ans versée aux communes pour des programmes de logements denses autorisés à la construction du 1er septembre 2020 au 31 août 2022.	●			Décret n° 2021-1070 du 11 août 2021 Arrêté du 12 août 2021 pris en application du décret n° 2021-1070 du 11 août 2021
	14	La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble	Dans le périmètre de l'ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Suite à ce constat, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut alors être engagée par le maire de la commune.		●		Article 160 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 Article L. 2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
	15	Le permis d'innover	Article 5 de la Loi ÉLAN : pendant 7 ans à compter du 28/11/2018, possibilité de déroger aux règles opposables pour la construction (Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'urbanisme, Code de l'Environnement...) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.		●		II de l'article 88 de la loi LCAP du 07/07/2016 Sections 2 , 3 et 4 du chapitre I ^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme Article L423-1 du code de l'urbanisme
	16	Le Projet partenarial d'aménagement	Un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement et une convention d'ORT peuvent être signés dans un même document contractuel pour combiner les effets des deux dispositifs.		●		Article L312-1 et L312-2 du Code de l'urbanisme
	17	La dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu	Des dérogations à l'application de certaines règles du PLU étaient possibles dans certaines communes. Par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, cette possibilité est désormais ouverte dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT et dans les périmètres de Grande Opération d'urbanisme (GOU).		4		Article L152-6 du Code de l'urbanisme

4. périmètre devant comprendre un centre-ville

	N°	Nom de l'outil	Description	Territoire dans lequel l'outil peut être mobilisé			Références juridiques
				ensemble de la commune	en secteur d'intervention de l'ORT	hors secteur d'intervention de l'ORT	
urbanisme	18	La mise en demeure de procéder à la réhabilitation au sein de zones d'activités économiques	Dans les zones d'activité économique, nouvellement définies à l'article L. 318-8-1 du CU, faisant l'objet d'un contrat de PPA ou situées dans le périmètre des secteurs d'intervention d'ORT, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire mentionné à l'article L. 318-8-2 du même code compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.		●		Article L300-8 du Code de l'urbanisme Article L318-8-1 du Code de l'urbanisme Article L318-8-2 du Code de l'urbanisme
	19	L'abattement sur les plus-values immobilières	Un abattement est applicable sur les plus-values, résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres délimités dans les conventions d'ORT et dans les périmètres de Grande Opération d'urbanisme (GOU). L'objectif de cet outil est d'inciter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain.		●		Article 150 VE du Code Général des Impôts
services publics	20	L'obligation d'information en amont de la fermeture ou du déplacement d'un service public	Lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'ORT, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'EPCI à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation.	●			Article 159 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 Article L2255-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Communes d'Occitanie classées en zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV) au 3 décembre 2021

Département	Commune	Code Commune
09 Ariège	Daumazan-sur-Arize	09105
	Foix	09122
	Le Fossat	09124
	Lézat-sur-Lèze	09167
	Le Mas-d'Azil	09181
	Mazères	09185
	Pamiers	09225
	Saverdun	09282
	Varilhes	09324
11 Aude	Carcassonne	11069
	Narbonne	11262
12 Aveyron	Capdenac-Gare	12052
	Millau	12145
	Rodez	12202
	Villefranche-de-Rouergue	12300
30 Gard	Alès	30007
	Bagnols-sur-Cèze	30028
	Pont-Saint-Esprit	30202
31 Haute-Garonne	Revel	31451
	Saint-Gaudens	31483
32 Gers	Auch	32013
34 Hérault	Agde	34003
	Béziers	34032
	Lodève	34142
	Lunel	34145
	Sète	34301
46 Lot	Cahors	46042
	Figeac	46102
48 Lozère	Mende	48095
65 Hautes-Pyrénées	Lourdes	65286
	Tarbes	65440
66 Pyrénées-Orientales	Perpignan	66136
	Prades	66149
	Thuir	66210
81 Tarn	Albi	81004
	Castres	81065
	Mazamet	81163
82 Tarn et Garonne	Montauban	82121

Remerciements

À toutes les personnes qui ont contribué à ce guide et plus particulièrement, par ordre alphabétique : Anne Albert-Allié (Communauté de communes Terre de Camargue), Stéphanie Bouteille (Ville de Narbonne), Stéphanie Braquet (Communauté d'agglomération de Foix-Varilhes), Cécile Dubarle (Communauté de communes du Grand Figeac), Nathalie Eybalin (Région Occitanie), Chloé Escapoulade (Ville de Figeac), Erwan Jégard (Communauté de communes de Pamiers Ariège Pyrénées), Redouane Lahrach (Ville de Sète), Jérôme Lubrano (Communauté de communes Conflent Canigó), Ludivine Martin (Ville de Narbonne), René Olive (Président de la Communauté de communes des Aspres), Jeanne Payre (Ville de Prades), Sylvia Pena (Communauté de communes des Aspres), Catherine Rielh (Communauté d'agglomération du Grand Cahors), Mathieu Villermy (Ville d'Alès).
Merci également aux correspondants PVD-ORT des DDT/M pour leurs relecture et avis.
Merci enfin à la DREAL Occitanie, notre maître d'ouvrage : Suzanne Soubrenie Bordet et François Lamalle, ainsi que Marc Ramy, l'initiateur du projet qui l'a accompagné jusqu'à son aboutissement.

Directeurs de la publication

Yann Cabrol (AUAT), Pascal Fourcade (AURCA), Patrice Fournier (A'U).

Équipe projet

Isabelle Boulet, Sylvain Chapu (AUAT), Louise Chasset, Aurore Geneste (AURCA), Arnaud Rollet, Clotilde Watier (A'U).

Conception et réalisation

Frédéric Bastier, Christophe Hahusseau (AUAT).

Crédits photographiques

Couverture © Alamy Stock Photos, AURCA, A'U, S. Baudouin-SMCG, S. Colombaud-SMCG / p.12-13 © Alamy Stock Photos / p.22 © AURCA / p.25 © AUAT / p.31 © AURCA / p.35 © A'U / p.46-47 © A'U / p.78-79 © AUAT / p.80 © Alamy Stock Photos.

Déjà parus :

DYNAMIQUES D'OCCITANIE

- Regards croisés des agences d'urbanisme, juin 2017
- Armature territoriale en Occitanie, mai 2019



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Occitanie

1 rue de la Cité administrative - bât. G

BP 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr



Agence d'urbanisme catalane

19 Espace Méditerranée - 66000 Perpignan

Téléphone 04 68 87 75 52 - www.aurca.org



Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Arche Bötti 2 - 115 allée Norbert Wiener - 30000 Nîmes

Téléphone 04 66 29 02 60 - www.audrna.com



Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

Le Belvédère - 11 boulevard des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4

Téléphone 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org