

Opération de Revitalisation du Territoire

L'opération de revitalisation du territoire (ORT) est un outil créé par la loi Elan du 23 novembre 2018. Cet outil est à disposition de tous les territoires qui souhaitent s'engager dans un projet de revitalisation du centre-ville de leur agglomération. Celui-ci leur permet de mettre en œuvre un projet global de territoire en intervenant dans les domaines urbain, économique et social pour lutter contre la dévitalisation des centres-ville. L'ORT vise également une requalification d'ensemble d'un centre-ville en facilitant la rénovation du parc de logements ainsi que de locaux commerciaux et artisanaux afin de concevoir un cadre vie attractif et propice au développement du territoire sur le long terme.

L'ORT est pilotée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale après signature d'une convention.

Les avantages et les outils de l'ORT:

○ Favoriser la réhabilitation de l'habitat

Application immédiate :

- **Louer abordable**
- **Denormandie dans l'ancien** dans les zones bâties continues (pas plus de 200m entre deux constructions)

Application différée :

- **Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)** permettant de réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un soucis de mixité sociale
- **Vente d'immeuble à rénover (VIR)** permettant de faciliter l'accession dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants

○ Maintenir et renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville

- **Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale** pour les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention identifié par la convention ORT
- Possibilité pour le préfet de **suspendre pendant 3 ans** (possibilité de proroger d'un an, si besoin) au « cas par cas » **les projets commerciaux en périphérie**
- Possibilité d'instaurer le **droit de préemption urbain (DPU)** sur les fonds artisanaux, fonds de commerces, baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

○ Maintenir l'offre de service public

- Obligation d'**informer au préalable** le maire et le président de l'EPCI 6 mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public

○ Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux

- **Permis d'aménager multi-sites** pour une durée de 5 ans à compter du 28/11/2018
- **Droit d'innover** pour une durée de 7 ans à compter du 28/11/2018

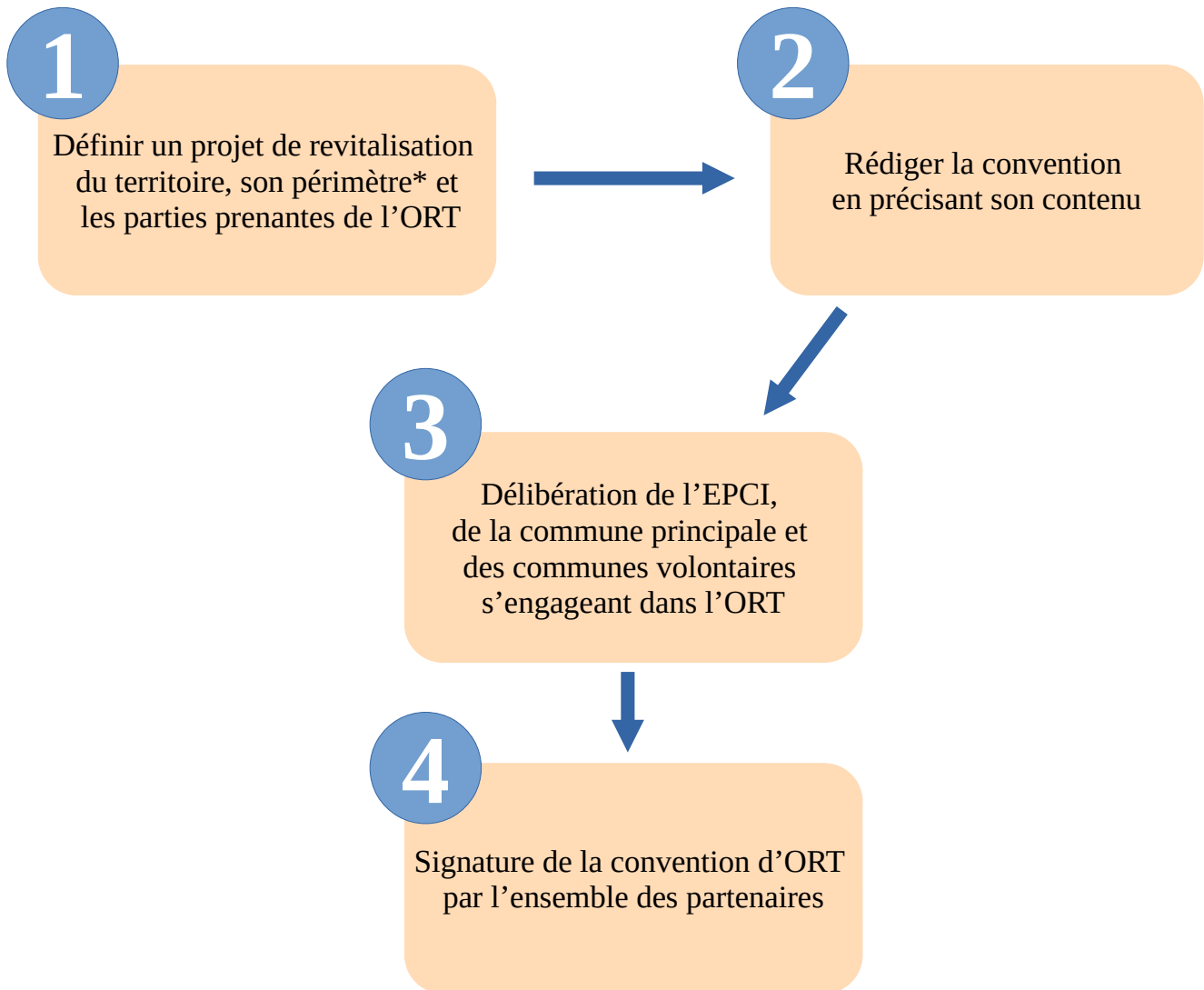
○ Mieux maîtriser le foncier

- Bonus fiscal versé aux collectivités en cas de construction dense de plus de deux logements
- Possibilité d'instaurer le **droit de préemption urbain (DPU) renforcé**

L'ORT en 4 étapes :



Une seule ORT est possible par EPCI



* Définition de 2 périmètres distincts :

- Le périmètre d'étude : périmètre de la stratégie territoriale pouvant comprendre tout ou une partie de l'EPCI signataire de la convention d'ORT. Il s'agit du périmètre de réflexion permettant de bâtir le projet de revitalisation du cœur d'agglomération.

- Le(s) périmètre(s) d'intervention : secteur(s) d'intervention opérationnels comportant obligatoirement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire. Il est également possible d'inclure un ou plusieurs autres secteurs contigus ou non du territoire intercommunal, s'ils sont cohérents avec la stratégie territoriale définie.

Ces périmètres sont identifiés à partir d'indicateurs comme l'âge du bâti, la densité, les formes urbaines, le patrimoine, etc.

Il est important de bien définir ce périmètre en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT.

Élaboration de la convention ORT

L'opération de revitalisation du territoire se matérialise par la signature d'une convention entre l'EPCI, sa commune principale, tout ou une partie de ses communes membres, l'État, les établissements publics et toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

Cette convention répertorie un certain nombre d'éléments nécessaires à la mise en œuvre de l'ORT. Elle liste notamment les actions qui devront être conduites pour mettre en œuvre le projet de territoire en agissant de manière multi sectorielle.

La convention est un document contractuel dans lequel doit figurer les éléments suivants :

La durée de la convention (un minimum de 5 ans est recommandé)

Des éléments de diagnostic et les grandes orientations de la stratégie de revitalisation (notamment les volets urbain, économique et social)

La délimitation de(s) secteur(s) d'intervention dont obligatoirement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI

Le contenu des actions prévues dans le(s) secteur(s) distincts et **le calendrier prévisionnel**

- Amélioration de l'habitat (obligatoire)
- Équipement public, services, mobilité, activités économiques et commerciales, etc
- Recrutement d'un manager/coordonateur

Le plan de financement des actions prévues et leur répartition par secteur d'intervention

Les conditions de délégation des actions à des opérateurs

Les modalités de gouvernance et de pilotage associant l'ensemble des partenaires (suivi, animation, association, évaluation, etc)



La convention ORT peut s'enrichir au fil du temps par voie d'avenant.

Articulation ORT et OPAH

- ORT et OPAH en projet

L'ORT a obligation de traiter le volet habitat notamment en engageant des actions permettant l'amélioration de l'habitat. Si les élus affichent une ambition particulière et une intention politique marquée sur le sujet, ceci peut se traduire par une étude pré-opérationnelle conduisant à la définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs avec des échéances qui permettront de déclencher cette étude et fera l'objet d'une fiche action dans la convention ORT.

Lorsque la collectivité sera prête à se lancer dans la démarche, elle ajoutera à la convention ORT une fiche action reprenant le contenu « classique » d'une OPAH -RU défini par l'Anah.

- ORT valant convention d'OPAH

L'ORT peut valoir convention d'OPAH à condition qu'elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH. Elle peut également valoir OPAH-RU, si elle intègre l'un des volets suivants :

- Immobilier et foncier
- Habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne
- Copropriétés fragiles ou en difficulté