MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Guide des opérations de revitalisation des territoires

Méthodologie pour redynamiser les centres-villes

Avril 2023

SOMMAIRE

1/ ÉDITO — 4

2/ LEXIQUE — 6

3/ L'ORT, UN DISPOSITIF DESTINÉ À REVITALISER LES CENTRES-VILLES — 10
- Objectifs et philosophie générale — 10
- Le cadre législatif — 10
- Les avantages — 11
- Qui peut bénéficier du dispositif ? — 12
  - Dérogation au droit commun

4/ ÉLABORER UNE CONVENTION ORT — 13
- Contenu et périmètre de la convention ORT — 13
- Définir le périmètre — 13
- Formalisation d'une ORT — 14
  - Cas particuliers des ACV
  - Cas particuliers des PVD
- Les étapes clés de l'élaboration — 16

5/ LES OUTILS — 18

5.1 - Ingénierie, foncier et services publics — 18
- ORT et agences d'urbanisme
- ORT et EPF d'État
- ORT et services publics
- ORT et prêts de la banque des territoires

5.2 - Habitat — 20
- Dispositif « Denormandie dans l'ancien »
- Articulation ORT et OPAH/OPAH-RU
- Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens
- Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)
- Vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT
- Biens sans maître
- Biens en état d'abandon manifeste
- L'encadrement des baux commerciaux
- L'interdiction ciblée de travaux

5.3 - Aménagement et urbanisme 31
- Le permis d'aménager multi-sites
- Préciser la règle de droit commun
- ORT et droit d'innover
- Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT (PIORT)
- Dérogations à l'application de certaines règles du PLU

5.4 - Commerce et activités 37
- Simplification des projets d'implantation en centre-ville
- Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes
- Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI
- Exonération de taxes pour les PME
- Le renforcement du droit de préemption urbain
- Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT
- Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité

6/ TABLEAU DE SYNTHÈSE 46

7/ FOIRE AUX QUESTIONS 56

1 ÉDITO

> ***L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.***

La dévitalisation des centres-villes est un phénomène qui s'est progressivement accru au cours des dernières années. Afin d'inverser cette tendance et de permettre aux villes de renforcer leurs fonctions de centralité, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN) du 23 novembre 2018 a créé les **Opérations de revitalisation du territoire (ORT).**

Ce dispositif s'adresse à **toutes les collectivités volontaires qui souhaitent élaborer un projet de territoire tourné en priorité vers la consolidation des fonctions de centralité** sur plusieurs secteurs d'intervention comme l'habitat, l'urbanisme ou le commerce.
L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville, voire d'autres secteurs à enjeux, dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT s'inscrit dans une **démarche partenariale qui se matérialise par la signature d'une convention ORT entre l'État, un EPCI à fiscalité propre, sa ville principale et l'ensemble ou une partie de ses communes membres volontaires présentant des fragilités,** ainsi que tout acteur privé ou public souhaitant prendre part au projet. Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale. La signature d'une convention d'ORT offre aux communes signataires une large palette d'outils afin de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, social et économique et dans l'objectif de revitaliser leur centre-ville.

Depuis la mise en place de ce dispositif, **401 conventions ORT ont été signées et 819 communes ont pu bénéficier de cet outil** dont 229 sont membres du programme Action cœur de ville (ACV) et 347 du programme Petites villes de demain (PVD) (mars 2023). À terme, le dispositif ORT vise à se déployer sur l'ensemble des territoires qui connaissent des difficultés au regard du dynamisme de leurs centralités et à répondre aux enjeux des territoires périurbains et ruraux fragilisés.

Ce guide a ainsi vocation à aider les collectivités à mobiliser les outils mis à leur disposition pour lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville au travers de **fiches pratiques sur les effets juridiques** d'une convention ORT, les démarches à suivre pour en bénéficier et les spécificités liées à ce dispositif.

2 Lexique

ACV

◆ Le programme « Action cœur de ville » est un grand plan d'investissement public sur cinq ans (2018-2022) à destination des 222 villes intermédiaires qui structurent le territoire national. Il cible plus spécifiquement leurs centres-villes, qui rayonnent sur de larges bassins de vie. Il sera prolongé sur la période 2023-2026.

AEC

◆ Une autorisation d'exploitation commerciale est un permis nécessaire à l'installation d'une surface de vente de plus de 1000 m². Elle s'obtient soit auprès de la mairie, soit auprès de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

ANAH

◆ Créée par la loi de finances n° 70-1283 du 31 décembre 1971, l'Agence nationale de l'habitat est un établissement public placé sous la tutelle de l'État. Sa mission est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriété fragiles et en difficulté.

CDAC

◆ La Commission départementale d'aménagement commercial est une instance départementale sollicitée pour se prononcer sur les autorisations d'exploitation commerciale. Elle examine les projets de création ou d'extension de magasins de commerce de détail supérieurs à 1000 m² de surface de vente.

CFE

◆ La cotisation foncière des entreprises est un impôt local dû par toute entreprise et personne exerçant une activité professionnelle non salariée, sauf exonération éventuelle. Elle constitue avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'une des deux composantes de la contribution économique territoriale (CET).

CRTE

◆ Le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) ou contrat de ruralité,

de relance et de transition écologique (CRRTE) est un contrat qui vise à faciliter la relance économique, la transition écologique et la cohésion des territoires.

CVAE

◆ La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises est un impôt local dû par les entreprises qui réalisent un certain chiffre d'affaires.

Denormandie

◆ Le dispositif « Denormandie » est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations.

DIIF

◆ Le dispositif d'invention immobilière et foncière est un dispositif d'aide de l'ANAH. C'est un outil au service de la requalification des centres-villes permettant de contribuer à la valorisation de biens vacants et/ou plus ou moins dégradés et à la dynamisation du marché immobilier local.

DPU renforcé

◆ Le droit de préemption urbain est le droit permettant à son titulaire, une personne publique, d'acquérir prioritairement les biens immobiliers cédés sur une zone définie au préalable. Ce droit est attentatoire au droit de propriété et ne peut donc être exercé que pour des raisons d'intérêt général définies par la loi. Il peut être renforcé lorsque la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions normalement exclues sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

EPCI à fiscalité propre

◆ Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est un groupement de communes ayant la possibilité de lever l'impôt (taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti et le foncier non bâti, taxe professionnelle jusqu'en 2009 et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

EPF d'État

◆ Un établissement public foncier est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public.

Friche urbaine

◆ Il s'agit d'un terrain en milieu urbain, laissé à l'abandon ou utilisé à titre transitoire dans l'attente d'un aménagement.

Habitat indigne

◆ L'habitat indigne désigne des lieux utilisés à des fins d'habitation alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet ou un logement ou un bâtiment qui expose ses occupants à des risques dus à une dégradation forte du bâti.

ORT

◆ L'opération de revitalisation du territoire vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus

globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Permis d'aménager

◆ Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme. Il permet à la mairie de contrôler l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement ou d'un terrain de sport ou de loisirs.

PIORT

◆ La procédure intégrée pour les opérations de revitalisation de territoire est une mesure de simplification permettant de réunir en une seule procédure plusieurs procédures pour la mise en compatibilité des documents de planification nécessaires à la réalisation d'une opération de revitalisation de territoire.

Plan cadastral

◆ Le cadastre recense les parcelles et leurs délimitations. Créé en 1807 par Napoléon Bonaparte, le cadastre avait pour objectif premier de permettre une répartition plus équitable de l'impôt foncier.

PLH

◆ Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

PLUi

◆ Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Procédure d'abandon manifeste

◆ Un immeuble, terrain, parcelle, passage, ou partie, peut fait l'objet d'une procédure d'abandon manifeste lorsqu'il n'est pas entretenu, en vue de son expropriation au profit de la commune, à l'initiative de la municipalité, sous réserve d'être dans le périmètre d'agglomération de la commune.

PVD

◆ « Petites villes de demain » est un programme porté par l'ANCT visant à améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux alentour, par des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique.

RAA

◆ Le recueil des actes administratifs contient les actes réglementaires de portée générale des autorités administratives de l'État devant faire l'objet d'une publicité. La publication au recueil détermine la date de l'entrée en vigueur de l'acte et le point de départ du délai d'un éventuel recours contentieux.

SCoT

◆ Le schéma de cohérence territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique.

SDRIF

◆ Le schéma directeur de la région Île-de-France est un document de planification qui vise à maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace en Île-de-France, tout en ga-

rantissant le rayonnement international de cette région.

SEM

◆ La société d'économie mixte est une société anonyme de droit privé dont les actionnaires majoritaires sont des personnes publiques qui détiennent entre 50 et 80 % du capital. Leur domaine d'intervention est l'aménagement du territoire, le tourisme, la culture et les loisirs, l'habitat et l'immobilier, l'environnement et les réseaux et le développement économique.

Servitude de passage public

◆ Il s'agit d'un droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire. La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé – terrain isolé, ne disposant d'aucun accès, ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique – un droit de passage sur un terrain voisin.

TFPB

◆ La taxe foncière sur les propriétés bâties est un impôt local qui concerne les propriétaires d'un bien immobilier ou les usufruitiers.

VIR

◆ La vente d'immeubles à rénover est un dispositif d'aide de l'ANAH. C'est un outil au service de la requalification des centres-villes permettant de contribuer à la valorisation de biens vacants et/ou plus ou moins dégradés et à la dynamisation du marché immobilier local.

ZAN

◆ Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.
Zéro artificialisation nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Zone d'activité

◆ Une zone d'activité ou encore une zone d'activité économique (ZAE) est un site réservé à l'implantation d'entreprises dans un périmètre donné. Une définition officielle de la zone d'activité économique est introduite avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui l'inscrit au Code de l'urbanisme (art. L.318-8-1). Ces zones sont définies, aménagées et gérées par la collectivité territoriale à laquelle appartient le territoire d'implantation et qui en a la compétence. Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, ce sont uniquement les établissements publics de coopération intercommunale qui ont cette compétence.

3 L'ORT, un dispositif destiné à revitaliser les centres-villes et d'autres secteurs à enjeux sur le territoire

OBJECTIFS ET PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

L'Opération de revitalisation des territoires (ORT) est un outil mis à la disposition des collectivités locales pour faciliter et soutenir les projets de revitalisation de leur centre-ville, voire d'autres secteurs à enjeux sur le territoire. Son objectif principal est de lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :

• d'une part, le **développement d'une approche intercommunale** afin de développer une stratégie territoriale cohérente

• d'autre part, **l'intégration et la coordination de plusieurs secteurs** au sein du projet d'intervention (habitat, urbanisme, commerces, politiques sociales,...).

Dans le cadre d'une démarche partenariale, les ORT sont un outil contractuel qui permet la mise en œuvre d'un projet global, multisectoriel et transversal sur des périmètres d'intervention ciblés. En effet, l'EPCI, les communes volontaires et l'État, à travers la signature d'une convention ORT, s'engagent à déployer de manière coordonnée des actions identifiées sur un territoire défini.

Ce dispositif opérationnel s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain valorisant la densité, la sobriété et le recyclage de foncier pour répondre à terme **à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols.**

Cet outil est piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Elle s'appuie sur les services compétents de la **Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la Direction générale des entreprises (DGE).**

LE CADRE LÉGISLATIF

L'ORT a été créé par la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) du 23 novembre 2018 afin que les élus puissent se servir de cet outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire intégré dans l'objectif de redynamiser leur centre-ville.

L'ORT est définie à l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation. La loi ÉLAN permet à travers l'ORT de mobiliser des outils juridiques, qui ont ensuite été renforcés par d'autres dispositions législatives et réglementaires.

© ville de Pau

Aménagement du pourtour de la halle, ville de Pau.

La loi Climat & résilience du 22 août 2021 ainsi que la loi 3DS du 21 février 2022 apportent des éléments complémentaires à ce dispositif. Notamment, les récentes évolutions législatives prévoient des dérogations aux documents d'urbanisme, ainsi que l'expérimentation de dispense d'avis de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux dans les territoires dotés d'une stratégie commerciale développée et disposant d'une ORT. La loi 3DS offre également la possibilité, par dérogation du préfet de département et sous réserves de certaines conditions, de conclure une convention ORT sans nécessairement impliquer la ville principale de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

LES AVANTAGES

L'ORT vise à faciliter la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi qu'à favoriser un renouvellement du tissu urbain pour créer un cadre de vie attractif propice à la mixité sociale et à un développement durable du territoire.

L'ORT permet également :

- de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que l'habitat indigne,
- de réhabiliter l'immobilier de loisir,
- de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti,
- de réhabiliter les friches urbaines,
- de reconquérir les entrées de ville, notamment commerciales.

Enfin, signer une convention ORT permet également de bénéficier d'un fort accompagnement de l'État en matière de conseil et de mobilisation des partenaires financiers. L'ORT contribue aussi à (re)donner confiance aux investisseurs. Rassurés par une forte intervention de la puissance publique, une bonne visibilité du projet et une coordination d'actions visant à renforcer l'attractivité du territoire concerné, ceux-ci trouvent un sérieux intérêt d'investir. En effet, ils peuvent bénéficier d'un retour sur investissement plus rapide et sécurisé.

Signer une convention ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux afin de :

- **renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville :** dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques…
- **favoriser la réhabilitation de l'habitat :** accès prioritaire aux aides de l'ANAH, éligibilité au Denormandie dans l'ancien…
- **mieux maîtriser le foncier** : droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux…
- **faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux :** permis d'innover, permis d'aménager multisite…

QUI PEUT BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF ?

L'ORT représente un mode de contractualisation **ouvert à tous les EPCI à fiscalité propre.**

Il s'inscrit dans une démarche partenariale, et se matérialise par une **convention signée a minima entre un EPCI à fiscalité propre, sa ville principale, ses autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics, et toute personne publique ou privée** susceptible de soutenir ou de participer à des opérations prévues par la convention.

Dérogation au droit commun

La loi 3DS offre la possibilité à une ou plusieurs communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de signer une convention ORT sans y intégrer la ville principale.

Toutefois, cette dérogation reste soumise à l'appréciation du préfet et doit impérativement respecter deux conditions cumulatives :

- l'EPCI doit identifier en son sein une ou des villes présentant des caractéristiques de centralité appréciées notamment au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour ;

- le périmètre concerné doit constituer une **discontinuité territoriale** (rupture dans la continuité de l'urbanisation existante) ou un éloignement (faible accessibilité) par rapport à la ville principale.

4 Élaborer une convention ORT

CONTENU ET PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION ORT

Le contenu de la convention ORT doit **obligatoirement intégrer un volet habitat.**
Ces actions peuvent porter sur le parc de logements dans le cadre d'opérations de construction, de réhabilitation, de désenclavement, etc. Elles pourront ainsi concourir notamment à relancer un marché immobilier déprimé, lutter contre la vacance de logement, lutter contre l'habitat indigne ou dégradé permettant à la fois de maintenir les personnes âgées au sein du centre-ville et d'y accueillir des familles.

La convention peut également intégrer les volets suivants :
→ **commerce et activités;**
→ **aménagement et urbanisme;**
→ **ingénierie, foncier et services publics.**

L'ORT est portée par l'EPCI mais il est essentiel d'intégrer les partenaires tout au long de son processus de mise en œuvre et cela dès la rédaction de la convention. Ce partenariat renforcé permet de garantir une meilleure réussite du projet.

DÉFINIR LE PÉRIMÈTRE DE L'ORT

La définition du périmètre d'intervention de l'ORT doit se faire dans une approche intercommunale. En effet, la réflexion de sa délimitation doit être menée par l'EPCI afin de garantir une cohérence dans la mise en place de la stratégie globale. Dans un second temps, un programme d'actions ciblées et adaptées pourra se décliner à une échelle plus locale.
Le périmètre de l'ORT peut concerner un ou plusieurs secteurs d'intervention mais il doit nécessairement comprendre le centre-ville de la ville principale (sauf exception visée en supra). Il est recommandé que la délimitation du périmètre se fasse en respectant les limites cadastrales. En effet, il serait complexe de mobiliser des leviers juridiques de l'ORT sur une partie de parcelle car les contours d'intervention seraient difficilement identifiables.

Comment identifier le périmètre de centralité(s) à l'échelle locale ?

À l'aide de « faisceau d'indices » faisant sens :
→ l'histoire des lieux,
→ ses fonctions symboliques,

- la forme et l'âge du bâti, la densité,
- ses fonctions de centralité,
- son rayonnement au sein du bassin de vie, etc.

Par ailleurs, le périmètre peut inclure d'autres secteurs dont la localisation revêt des enjeux majeurs pour le territoire.

Quels sont ces secteurs ?

Il s'agit des entrées de ville (zones commerciales, secteurs pavillonnaires, quartiers d'habitat collectif), des quartiers de gare, des polarités administratives, les quartiers anciens en OPAH ou OPAH/RU, etc.
Intervenir sur ces secteurs, qu'ils soient détachés ou contiguës du centre-ville, doit garantir le succès de la redynamisation du cœur de l'agglomération, à travers notamment la reconquête des friches urbaines contiguës du centre et la requalification de secteurs périphériques.

FORMALISATION D'UNE ORT

L'ORT se matérialise par une convention partenariale signée par :

- **l'État;**
- **l'EPCI-FI** ;
- **la ville principale de l'EPCI (sauf exception);**
- **les communes membres volontaires;**
- **toute personne publique ou privée intéressée.**

Cas particuliers des ACV

Il y a deux cas possibles :

- Seule la ville ACV de l'EPCI, qui est la ville-centre, est engagé ou souhaite s'engager dans une ORT : dans ce cas, pour la plupart des villes ACV, la convention-cadre ACV a été homologuée en convention d'ORT par voie d'avenant de déploiement à l'issue de la phase d'initialisation du programme, dès lors qu'il avait été constaté que l'ensemble des éléments d'une ORT prévus dans la loi figuraient dans la convention.

Pour les quelques villes où la convention ACV ne vaut pas encore convention ORT, un travail doit être engagé en ce sens.

- Une ou plusieurs villes de l'EPCI sont engagées ou souhaitent s'engager dans une ORT en complément de la /les villes ACV. Dans ce cas, la loi ÉLAN impose que les communes ne signent qu'une seule convention d'ORT. Deux possibilités s'offrent alors aux collectivités :

  • L'avenant à la convention-cadre ACV peut associer une ou plusieurs autres communes signataires non ACV au titre de l'ORT : il convient alors de bien spécifier dans l'avenant que la ou les communes non ACV associées à l'ORT ne bénéficient pas des engagements pris par les partenaires dans le cadre d'ACV.

  • Si la ou les villes ACV souhaitent continuer d'individualiser leur convention-cadre ACV, il est possible qu'elles signent une convention d'ORT « chapeau » décrivant d'une part les éléments communs du territoire de l'EPCI donnant de la cohérence au projet global, dont la stratégie du territoire, et d'autre part, reprenant le contenu de chacune des conventions-cadres ACV avec les éléments propres à chacune des villes en matière de secteur(s) d'intervention et d'actions matures. Dans ce cas-là, la convention-cadre ACV est homologuée à l'occasion de la signature de l'ORT associant plusieurs communes.

© Eiffage

Inauguration du centre culturel du Foirail, ville de Pau.

Cette option est privilégiée dans le cas où l'EPCI compte des communes ACV et PVD.

L'élaboration des avenants aux conventions-cadres ACV dans le cadre de la phase 2 du programme Action cœur de ville 2023-2026 doit constituer une opportunité pour les collectivités de faire concorder les 2 démarches.
En particulier, les périmètres ORT et ACV devront autant que possible coïncider afin d'assurer une plus grande cohérence et une plus grande lisibilité de l'action publique.

En fonction des réalités locales, l'avenant ORT comporte donc les signatures de :
• la ville ACV avec ses partenaires financiers, au titre des engagements sur ACV,
• la ou les autres communes non ACV de l'EPCI volontaires pour s'engager dans l'ORT, au titre de l'ORT
• l'EPCI, au titre d'ACV et de l'ORT.
• toute personne publique ou privée intéressée.

Cas particuliers des PVD

Formalisation d'une ORT avec une PVD

Les durées respectives des conventions ORT et PVD sont indépendantes les unes des autres. En d'autres termes, la date d'échéance d'une convention ORT peut intervenir ultérieurement à celle de la convention PVD.

La convention ORT doit comprendre :

→ **un secteur d'intervention de l'ORT** (a minima le centre-ville de la ville principale de l'EPCI) **ainsi que celui de la ville PVD,** si ce n'est pas la ville principale ;
→ des **actions prévues dans le ou les secteur(s) d'intervention de l'ORT** (dont au moins une portant sur le volet habitat) ;
→ leur **plan de financement.**

Dans le cas d'une ville ayant déjà signé une ORT, il existe deux possibilités :

- **un avenant à la convention d'ORT existante peut valoir convention cadre PVD.**
- **une convention cadre PVD valant ORT peut abroger la précédente convention d'ORT.**

Le choix revient au territoire selon le contexte local.

Formalisation d'une ORT avec plusieurs PVD

Lorsque plusieurs villes PVD souhaitent contractualiser une convention ORT, il existe deux possibilités :

- La contractualisation **d'une seule convention cadre ORT** pour plusieurs villes PVD.
- La contractualisation d'**une convention cadre PVD par ville accompagnée d'une convention ORT chapeau.**

Dans le cas d'une ORT préexistante à la convention cadre PVD, les nouvelles villes PVD peuvent intégrer la convention ORT de trois manières :

- **par avenant** valant convention cadre PVD.
- **par une convention cadre PVD valant ORT** et qui abroge la convention d'ORT initiale.
- **par une (ou plusieurs) conventions cadres PVD signée(s)** en parallèle de la convention ORT.

Le choix revient au territoire selon le contexte local.

LES ÉTAPES CLÉS DE L'ÉLABORATION

Pour élaborer une convention ORT, voici les 4 étapes à suivre :

- **définir un projet de revitalisation du territoire** et les parties prenantes de l'ORT, la définition du projet se fait sur la base :
  - des diagnostics locaux existants ou à mettre en place (ex : études pré-opérationnelles OPAH-RU, diagnostic territorial du rapport de présentation d'un PLUi,) ;
  - du projet de territoire traduit de manière opérationnelle dans les documents de planification et de programmation : le SCOT, PLU(i), le PLH, ou dans un outil contractuel tel que le Contrat de relance et de Transition écologique (CRTE).

© Maeva Gasnier/Pays de Craon

La Communauté de Communes du Pays de Craon a proposé une démarche innovante et agile en organisant un Hackathon afin d'impliquer les habitants de Craon, Renazé et Cossé le Vivien sur leurs projets de revitalisation de territoire.

→ **préciser le contenu de la convention** (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financements et gouvernance). La convention ORT est un document simple qui s'adapte à la forme souhaitée et en fonction du projet. Cependant, elle doit comporter a minima :
• les éléments de diagnostics et les premières orientations de la stratégie de réhabilitation,
• la durée du projet (5 ans minimum recommandés) et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre,
• le plan de financement et le descriptif des actions prévues ainsi que leur répartition sur le ou les périmètre(s) d'intervention,
• au moins une action portant sur le volet habitat,
• la délimitation, dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention avec un plan cadastral et une délimitation à la parcelle, comprenant au minimum le centre-ville de la ville principale (sauf exception),
• la définition des conditions pour déléguer des actions à un (des) opérateur(s),
• les modalités de pilotage et de suivi afin d'établir un bilan annuel et l'évaluation quinquennale,
• les engagements des partenaires et les modes de gouvernance.
La convention pourra être enrichie dans le temps par voie d'avenant.

→ **faire délibérer** l'intercommunalité, la ville principale, voire les autres communes volontaires. Chaque assemblée délibérante des collectivités parties prenantes de la convention doit, au préalable, autoriser la signature de la convention par son pouvoir exécutif et ensuite, approuver la convention par une délibération. Après accord des assemblées, les collectivités et les partenaires peuvent signer la convention.

→ **signature de la convention ORT,** une convention d'opération de revitalisation de territoire entre en vigueur à compter de la signature par l'ensemble des cocontractants, sauf à ce qu'elle stipule des règles spécifiques. Il est toutefois nécessaire de s'assurer que la délibération de la collectivité territoriale ou de l'EPCI cocontractant délégant la signature de cette convention à son exécutif est bien exécutoire au moment de la signature de la convention ORT (CGCT, art. L2131-1 et suivants).

La délibération est conservée au registre des délibérations de la commune ou de l'EPCI concerné (CGCT, R2121-9) et pourra également faire l'objet d'une mise à disposition sur les sites internet des collectivités (CGCT, R2131-1).

FAUT-IL PUBLIER LA CONVENTION ORT AU RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS ?

L'ordonnance n° 2021-1310 et le décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 suppriment tant l'obligation de tenue que l'obligation de publication du RAA des collectivités territoriales et de leurs groupements. Cette suppression intervient avant tout dans un but de simplification des instruments permettant d'assurer la publicité des actes locaux, dans la mesure où le RAA faisait doublon avec le registre des délibérations et le registre des actes de l'exécutif (dont le registre des actes du maire), qui constituent tous deux des documents obligatoires pour les communes, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et syndicats mixtes fermés.
S'il est tout à fait possible de publier une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) autrefois publiée au RAA dans le registre des délibérations ou le registre des actes de l'exécutif, il est nécessaire de rappeler que ces registres visent à la conservation des actes et à l'information du public, et non leur entrée en vigueur.

5 Les outils

INGÉNIERIE, FONCIER ET SERVICES PUBLICS

ORT et agences d'urbanisme

En France, les **agences d'urbanisme** sont nées avec la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967 en période d'expansion urbaine. Ce sont des organismes de réflexions et d'études qui peuvent être créées par des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des collectivités territoriales avec le soutien de l'État et des établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire.
Ces agences d'urbanisme sont présidées par des élus et elles sont composées d'équipes pluridisciplinaires. Leurs principales missions sont d'accompagner les collectivités territoriales membres dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification (SCoT, PLU, etc.) et de la conception des politiques d'aménagement et de développement et à la qualité paysagère et urbaine.

De quoi s'agit-il ?
Les agences d'urbanisme peuvent apporter ponctuellement une ingénierie dans le cadre d'une convention d'ORT dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé sur **l'ensemble de la commune** qui a conclu une convention d'ORT.

Références juridiques
→ L'article 205 loi Climat et résilience modifie l'article 132-6 du Code de l'urbanisme.

ORT et établissement public foncier (EPF) d'État

La principale mission d'un EPF d'État est d'acquérir des terrains, en vue, de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logement, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics, etc.
La taxe spéciale d'équipement, prélevée sur le territoire de compétence des EPF, dans la limite de 20 € par habitant, est l'une des principales ressources financières des EPF. À cette taxe, s'ajoutent les produits de cessions des terrains, de subventions et des emprunts.

De quoi s'agit-il ?
Le périmètre d'un EPF de l'État peut être étendu par décret au territoire d'une commune ou EPCI ayant une convention ORT si la commune ou l'EPCI répond à ces deux conditions :

© Ville de Brulon

Projet de la ville de Brulon portant sur la transformation du bureau de poste en Place des services.

- la commune ou l'EPCI signataire de la convention ORT doit être **situé(e) dans une région dans laquelle l'EPF intervient;**
- la commune ou l'EPCI **ne doit pas déjà être membre d'un EPF local.**

Pour bénéficier de cette extension, la commune ou l'EPCI doit en faire la demande.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé sur le **périmètre de l'EPCI ou de la commune** ayant signé une convention ORT.

Références juridiques
- L'article 112 de la loi 3DS modifie l'article L. 321-2 du Code de l'urbanisme.

Exemple : Le département des Ardennes bénéficie depuis peu de la présence de l'EPF Grand Est qui dispose d'une compétence particulière : la résorption des friches. Cette particularité permet de répondre à un enjeu très important de ce territoire qui a connu une déprise industrielle forte depuis des décennies.

ORT et services publics

Dans le cadre du droit commun, lors de la fermeture ou d'un déplacement d'un service public, l'administration concernée n'est pas dans l'obligation légale de prévenir ses partenaires.

De quoi s'agit-il ?
Dans les communes signataires d'une convention ORT, 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.**

→ 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**.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé sur **l'ensemble de l'EPCI ou de la commune** qui a conclu une convention d'ORT.

Références juridiques

→ L'article 159 de la loi ÉLAN crée l'article 2255-1 du Code général des collectivités territoriales qui rend obligatoire l'information du maire ou du président de l'EPCI 6 mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public situé dans le périmètre de l'ORT.

ORT et prêts de la Banque des territoires

De quoi s'agit-il ?

Les communes ou EPCI signataires d'une ORT peuvent bénéficier d'une offre de prêts pour mettre en œuvre leurs projets de revitalisation.

Ces prêts sont mis à disposition par la **Banque des territoires** dans le cadre de la **construction, l'acquisition, la réhabilitation ou l'aménagement de :**

→ **bâtiments ou infrastructures publiques;**

→ **bâtiments tertiaires privés** contribuant à la revitalisation économique de la commune ;

→ **logements privés** sous certaines conditions.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé sur **l'ensemble de la commune** qui a conclu une convention d'ORT.

Références juridiques

→ L'article L. 300-8 du Code de l'urbanisme précise la possibilité de mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.

→ L'article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme précise les zones d'activités économiques considérées.

→ L'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme porte sur l'inventaire des zones d'activité économique à réaliser.

HABITAT

Dispositif « Denormandie dans l'ancien »

De quoi s'agit-il ?

Le dispositif Denormandie est une **aide fiscale apportée dans le cadre d'un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé.** Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordé aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones pour le mettre en location par la suite.
L'objectif de ce dispositif est de revaloriser le parc de logements situés en centre-ville.

Quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier de ce dispositif ?

Trois critères doivent être respectés pour bénéficier de ce dispositif.

• **Conditions liées au logement à rénover**

→ Le logement doit être un **logement ancien ou un local transformé en usage d'habitation.**

→ Le logement doit également être **non meublé** et doit être loué comme **habitation principale** pour une **durée minimale de 6 ans**.

→ Le loyer mensuel ne doit pas dépasser un certain **plafond** selon la localisation du logement.

→ **Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros.** Par exemple, si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros, non sur 600 000 euros.

→ **La réduction d'impôt** est limitée à deux logements par foyer fiscal et par an.

• **Conditions liées aux travaux à réaliser**

Les travaux doivent représenter au moins **25 % du coût total de l'opération.** Ils doivent prévoir :

→ **Soit une réduction de la performance énergétique du logement d'au moins 20 %** (30 % pour les logements individuels).

→ Soit au moins deux types de travaux parmi les cinq suivants : **changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.**

→ Soit la **création de surface habitable nouvelle.**

Denormandie dans l'ancien

Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD

Acquisition d'un logement avec travaux / acquisition d'un local à transformer en logement sur le périmètre de la commune bénéficiant d'une ORT.

Travaux éligibles :
• création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes,
• modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ou annexes
• travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Travaux de rénovation devant représenter au moins 25 % du coût de l'opération.

Taux de la réduction d'impôt variant, de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans, calculée sur le montant de l'opération dans la limite des plafonds.

Pour bénéficier de ce dispositif, les biens acquis doivent être **rénovés entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2023.** Il est à noter que ce dispositif est mobilisable jusqu'au 31 décembre 2023 et que les avantages fiscaux associés seront perçus par le bénéficiaire au-delà de l'année 2023. Par ailleurs, il est possible de cumuler le Denormandie avec les aides aux travaux de l'ANAH.

À toutes fins utiles, des informations complémentaires sur ce dispositif sont disponibles sur le site : www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location

• Conditions liées aux locataires du logement

Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal et son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser certains plafonds réglementaires. Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

Quel est le montant de l'aide ?

- → Pour une période de location de **6 ans :** la réduction d'impôt s'élève à **12 %** du prix du bien.
- → Pour une période de location de **9 ans :** la réduction d'impôt s'élève à **18 %** du prix du bien.
- → Pour une période de location de **12 ans :** la réduction d'impôt s'élève à **21 %** du prix du bien.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé sur **l'ensemble de la commune** qui a conclu une convention d'ORT.

Références juridiques

- → Article 226 de la loi de Finances 2019.
- → Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019.
- → Arrêté du 26 mars 2019.
- → Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt.
- → Article 199 novovicies du Code général des impôts.

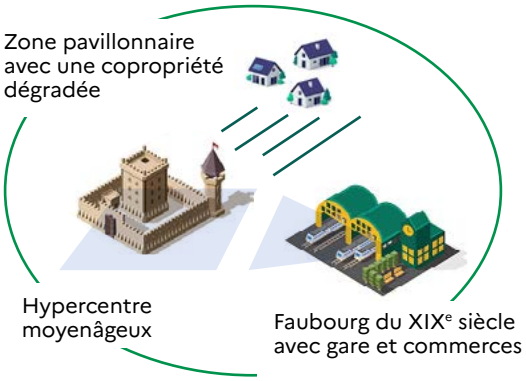
L'ORT peut valoir convention d'OPAH ou OPAH-RU

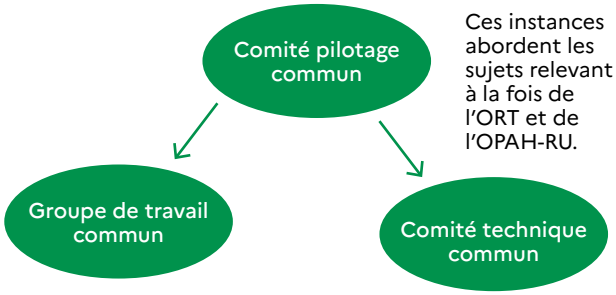
Objectif : faciliter la gouvernance en mettant en place des instances communes.

ORT = convention OPAH ou OPAH-RU

Deux conditions :
- elle partage les mêmes caractéristiques ;
- elle intègre a minima les volets immobilier et foncier, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, copropriétés fragiles et en difficultés.

Conséquences : simplifie la gouvernance et unifie la réflexion autour de périmètres qui nécessitent une action publique coordonnée.
Une seule convention signée avec l'ensemble des parties prenantes : cohérence d'ensemble et allègement de la procédure.





Articulation ORT et OPAH/OPAH-RU

De quoi s'agit-il ?
Sous certaines conditions, l'**ORT peut valoir Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec ou sans volet renouvellement urbain (OPAH-RU)** afin de lui permettre de bénéficier de ses effets juridiques, comme par exemple l'accès aux aides de l'ANAH.
L'objectif est de signer une seule convention unique afin de permettre une procédure plus cohérente et plus allégée.

Comment cela fonctionne-t-il ?
L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte l'ensemble des dispositions énoncées à l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation :
→ le périmètre de l'opération ;
→ le montant total des aides ;
→ les mesures d'accompagnement social ;
→ les interventions urbaines.

L'ORT vaut convention d'OPAH-RU si elle intègre l'une des dimensions suivantes :

→ une dimension immobilière et foncière : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs.
→ une dimension 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.
→ une dimension copropriétés fragiles ou en difficulté.

Comment articuler les durées entre ORT et OPAH ou OPAH-RU ?

- **Dans le cas où il existe déjà une OPAH :** il existe une OPAH généraliste ou une OPAH-RU en cours.
  - **Dans le cas où l'OPAH vient d'être créée,** après avoir analysé et revu le cas échéant la stratégie, les objectifs et le périmètre de l'action, **l'OPAH est annexée à la convention ORT.** L'OPAH ne pourra cependant pas être prolongée sur la même durée que la convention ORT et se poursuit jusqu'à sa date d'échéance, date à laquelle une nouvelle OPAH pourra éventuellement être engagée après réalisation d'une évaluation.
  - **Dans le cas où l'OPAH n'est pas située sur un secteur d'intervention de l'ORT en préparation, l'OPAH constitue un objet autonome** et se poursuit jusqu'à sa date d'échéance.
  - **Dans le cas où l'OPAH se termine bientôt et la collectivité souhaite poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat privé,** après un dialogue entre les collectivités et l'Anah et par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle/évaluation pour déterminer le contenu, les objectifs et le périmètre de l'une OPAH, une nouvelle OPAH est annexée à la convention d'ORT.

- **Dans le cas où il existe une OPAH en projet et qu'il n'existe pas d'OPAH ou d'OPAH-RU en cours**.
  - Une étude pré-opérationnelle doit être engagée pour déterminer les objectifs et les échéances ; **la collectivité pourra ensuite ajouter une fiche-action qui reprendra le contenu « habituel » d'une OPAH ou OPAH-RU.**

Par ailleurs, dans toutes les situations, les nouvelles missions relatives à MonAccompagnateurRénov' seront intégrées au volet habitat de l'ORT ou à la convention d'OPAH/OPAH-RU. Pour plus de précisions, il convient de se rapprocher des services de l'Anah.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé en **secteur d'in-**

tervention de l'ORT. **Le périmètre de l'ORT doit couvrir au moins celui de l'OPAH-RU.** La convention d'ORT devra préciser qu'elle vaut convention d'OPAH ou d'OPAH-RU.

Références juridiques

→ 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.

Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens

L'impôt sur la plus-value s'applique sur un bien immobilier vendu (sauf s'il s'agit d'une résidence principale) ayant réalisé une plus-value sur la vente. Cette plus-value se définit comme étant la différence entre le prix de vente du bien et celui d'acquisition du bien. Si celui-ci est positif, l'ancien propriétaire doit s'acquitter de cette taxe.

Les ventes soumises à cette taxe :

→ vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain),

→ vente aux droits attachés à bien immobilier (exemple : une servitude),

→ vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI),

→ échange de biens, partage ou apport en société.

De quoi s'agit-il ?

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. L'objectif de cet outil est d'inciter

Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens

Objectif : inciter le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Abattement d'impôt sur les plus-values :

Double condition :
- date certaine entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 ;
- la cession doit être réalisée au plus tard le 31/12 de la 2e année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Vente le 1er juin 2023

Construction dans un délai maximum de 4 ans à compter de la date d'acquisition, soit avant le 1er juin 2027

Immeuble insalubre et dégradé en secteur ORT et/ou OPAH.
Promesse de vente signée le 1er janvier 2022.

Démolition de l'immeuble par l'acquéreur.
Vente doit intervenir avant le 1er janvier 2024.

Immeuble collectif plus dense (dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par le PLU, le taux est de 85 % si au moins 50 % des logements sont sociaux ou intermédiaires).
Immeuble livré le 7 juillet 2025.

le déclenchement d'opérations de renouvellement urbain.
Pour que l'abattement soit applicable, la cession doit respecter ces deux conditions :

- **La cession doit être précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse de vente comportant une obligation réciproque entre les parties,** signée et ayant acquis date certaine à compter du 1er janvier 2021, et au plus tard le 31 décembre 2023.
- **La cession doit être réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année** suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente 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.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé en **secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques
- Article 150 VE du Code général des impôts.

Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

De quoi s'agit-il ?
Le DIIF permet la revalorisation d'îlots d'habitats vacants ou dégradés, par des

VIR et DIIF

Objectif : relancer un marché déprimé avec des produits de qualité opéré par un professionnel.

Immeuble entier à réhabiliter dans le secteur de l'ORT (DIIF exclusivement en ORT ; VIR en ORT ou en secteur d'OPAH)

Achat par un professionnel privé et public
Exemple : EPF, SEM, concessionnaire d'opérations d'aménagement, bailleurs sociaux, etc.

Subvention de l'ANAH pour la réhabilitation

Avec le DIIF : location pour une durée de 6 ans avec un plafond de loyer et de ressources.

Avec la VIR : revente à des ménages qui peuvent remettre en location avec un loyer plafonné ou y habiter via l'accession sociale.

© Ville de Louviers

Transformation de l'ancienne école Jules Ferry en programme immobilier de la ville de Louviers (27).

opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant revente. L'intervention d'un unique maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage. **L'ANAH peut subventionner des opérateurs dans le cadre de ces opérations de rénovation** suivies d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final. Le taux maximal de l'aide Anah pouvant être attribué au porteur est fixé à 25 % pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € H.T./m² plafonné à 900 000 € H.T. par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble.
Sont éligibles les **EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement.**

Cet outil peut être combiné avec une opération de vente d'immeuble à rénover (VIR).

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé exclusivement en **secteur d'intervention de l'ORT**. Le DIIF est formalisé au sein des secteurs d'intervention de l'ORT en précisant leurs objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés.

Références juridiques
→ Article R. 21-12 du Code de la construction et de l'habitation.
→ Décret du 22 mai 2019.
→ Instructions du 22 janvier 2021.

Vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT

De quoi s'agit-il ?
Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être **éligibles aux aides de l'ANAH quand ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover** alors que l'acquéreur potentiel

n'est pas connu initialement.
Cette aide prend la forme d'une **subvention liée à des travaux lourds et d'amélioration** subventionnés par l'ANAH.
Ce dispositif répond à un double objectif : d'une part, **relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés** tout en s'appuyant sur des opérateurs publics ; d'autre part **faciliter la remise sur le marché de logements vacants.**

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé en **secteur d'intervention de l'ORT** ou **en secteur d'OPAH-RU.** La VIR est formalisée au sein des secteurs d'intervention de l'ORT en précisant leurs objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés.

Références juridiques
→ Articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
→ Articles R. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
→ Article R. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation détaillant les subventions apportées par l'ANAH.
→ Décret du 22 mai 2019.
→ Instructions du 22 janvier 2021.

Biens sans maître

De quoi s'agit-il ?
Un bien sans maître est un **bien immobilier vacant, dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé.**
Il existe deux catégories de bien sans maître :

- Dans le cas de **propriétaires disparus ou décédés,** les biens sans maître sont les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- Dans le cas de **propriétaires inconnus,** les biens sans maître sont les biens immobiliers pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de trois ans.

Biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste

Ce sont des mesures essentielles car cela concerne des immeubles qui bloquent la réhabilitation d'un quartier.

Biens sans maître : la commune peut lancer une procédure de récupération de ces biens au bout de 10 ans, contre 30 ans précédemment → Le conseil municipal autorise, par délibération, le maire à acquérir un bien sans maître revenant de plein droit à la commune. Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en mairie.

Biens en état d'abandon manifeste : sur le secteur de l'ORT, la collectivité peut imposer des travaux aux propriétaires sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée. → Constatation de l'abandon manifeste par PV provisoire du maire : notification du PV aux propriétaires et affichage PV pendant 3 mois à la mairie et sur le lieu concerné.

→ **1er cas :** si dans un délai de 3 mois, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux. → La procédure est abandonnée mais peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés.

→ **2e cas :** le maire saisit le CM qui décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune. → Procédure d'expropriation

Quelle démarche suivre ?

Dans le cas de propriétaires disparus ou décédés, qui devient propriétaire d'un bien sans maître ?

Concernant la première catégorie de biens sans maître, c'est-à-dire si le bien est issu d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, **le bien sans maître appartient à la commune où se trouve le bien.** Toutefois, par délibération du conseil municipal, **la commune peut renoncer à ses droits et les transférer à l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.** Dans le cas où la commune ou l'EPCI renonce à ses droits, la propriété du bien est transférée à l'État, sauf cas particulier.

Dans le cas de propriétaires inconnus, comment acquérir un bien sans maître ?

Concernant la deuxième catégorie, c'est-à-dire les biens dont le propriétaire est inconnu, **les communes doivent se soumettre à une procédure d'acquisition précise pour acquérir un bien sans maître.**

1. Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI à fiscalité propre constate que l'immeuble est un bien immobilier dont le propriétaire est inconnu et pour lequel depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. L'arrêté est publié et affiché.

2. S'il existe un ou plusieurs anciens propriétaires connus, une notification est adressée au dernier domicile et à la dernière résidence du dernier propriétaire connu.

3. Si l'immeuble est habité ou exploité, une notification est adressée à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.

4. Dans tous les cas, cet arrêté doit être notifié au représentant de l'État dans le département.

5. Si un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois, le bien est présumé sans maître.

6. La commune ou l'EPCI peut incorporer le bien immeuble dans son domaine après délibération de son organe.

7. L'incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI à fiscalité propre.

8. Si aucune délibération n'est formulée dans un délai de 6 mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété du bien immeuble est attribuée à l'État, sauf cas particulier.

À la demande du maire ou du président de l'EPCI, l'administration fiscale peut transmettre les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition.

Que peut permettre une convention ORT ?

Une convention ORT peut uniquement agir **dans le cas de biens sans maître issus d'une succession** et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, **le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.**

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé dans **le secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques

→ Articles L. 1123-1 à L. 1123-3 et L. 2222-20 du Code général de la propriété des personnes publiques

Biens en état d'abandon manifeste

De quoi s'agit-il ?

Lorsque des immeubles, parties d'im-

meubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire peut engager, sans qu'une demande du conseil municipal soit nécessaire, la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. Il s'agit d'inciter le propriétaire à exécuter des travaux et à défaut, les biens concernés peuvent faire l'objet d'une expropriation en vue de la mise en œuvre d'une projet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

L'ORT permet d'enclencher cet outil dès que l'accès est condamné, contrairement à la procédure de droit commun.

Comment cela fonctionne-t-il ?

1. **Constatation de l'abandon manifeste par procès-verbal** provisoire du maire.
2. **Notification du procès-verbal provisoire aux propriétaires,** titulaires de droits réels et autres intéressés.
3. **Affichage du procès-verbal provisoire pendant 3 mois** à la mairie et sur les lieux concernés.
4. **À l'issue d'un délai de 3 mois** à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications.

CAS N° 1

- → Le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle.
- → 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, 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.

CAS N° 2

- → 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.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé dans le **secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques

- → Article L. 2243-1 et L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales

L'encadrement des baux commerciaux

De quoi s'agit-il ?

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention 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.

Ainsi, cet outil ne concerne :

- → ni les locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales ;
- → ni le local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée.

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.**

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé dans **le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire,** ainsi que **les centres-villes des autres communes membres de l'EPCI** présents dans le périmètre d'intervention ORT.

Références juridiques
→ Chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce relatif au bail commercial.
→ Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.

L'interdiction ciblée de travaux

De quoi s'agit-il ?
Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention 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.
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.

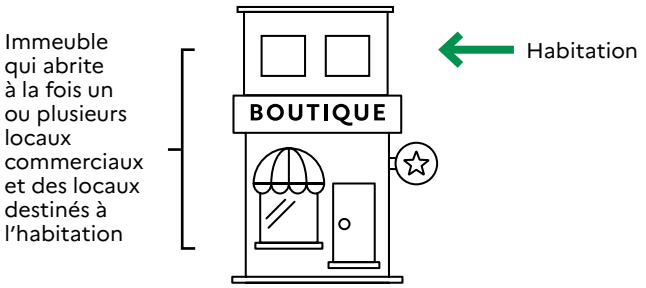
Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé dans **le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire,** ainsi que **les centres-villes des autres communes membres de l'EPCI** inclus dans le périmètre d'intervention ORT. L'activation de l'outil est à prévoir dans la convention d'ORT.

Références juridiques
→ Chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce relatif au bail commercial.
→ Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, outre tous ces dispositifs conditionnés à la présence d'une convention ORT, de nombreux autres outils existent et peuvent être utilement mobilisés pour requalifier l'habitat en centre-ville, qu'il soit ou non couvert par une convention ORT.

L'encadrement des baux commerciaux et l'interdiction ciblée des travaux

Ces 2 mesures visent à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le secteur de l'ORT.



La convention 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,**
- 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.**

© Ville de Dieppe

Réhabilitation de 8 logements des 6 et 6 bis de la rue Pecquet de la ville de Dieppe.

En particulier, l'Anah possède un large panel d'aides, qu'elles soient à destination des collectivités locales ou des ménages, afin de les accompagner dans la rénovation du parc privé, qu'il s'agisse de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, de lutte contre la précarité énergétique mais aussi d'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et de dispositifs de veille et de prévention pour maintenir un habitat digne et durable. Il convient également de valoriser les dispositifs de conventionnement permettant la mobilisation du parc locatif privé à vocation sociale (Loc'Avantages, avec ou sans travaux selon les caractéristiques des logements concernés).

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Le permis d'aménager multisite

Le permis d'aménager et le permis de construire appartiennent tous les deux à la famille des autorisations administratives d'urbanisme mais le premier vise l'aménagement d'un terrain alors que le second vise la construction, l'extension ou la rénovation d'ampleur d'un bâti. Il permet à l'autorité compétente de contrôler l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement ou d'un terrain de sport ou de loisirs.

Les travaux concernés sont notamment :
→ le lotissement avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements propres au lotissement, communs à plusieurs lots à la charge du lotisseur,
→ le remembrement qui est réalisé par une association foncière urbaine libre (AFUL) lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs
→ terrain de camping pour la création ou agrandissement d'un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ou le réaménagement d'un terrain de camping, avec augmentation de plus de 10 % du nombre des emplacements ou la modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des installations
→ parc résidentiel de loisirs
→ village de vacances classé en hébergement léger, etc.

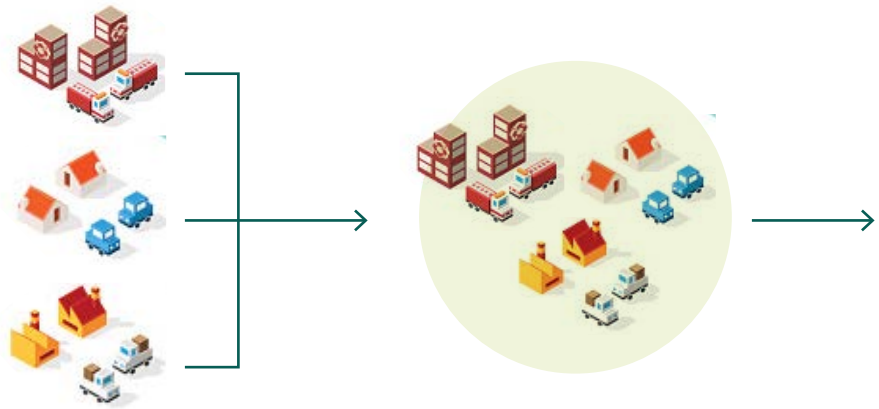
De quoi s'agit-il ?
Ce dispositif permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multisite, c'est-à-dire **portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.**

Pour recourir à cet outil, plusieurs condi-

Le permis d'aménager multisite

Objectif : permet de regrouper plusieurs opérations en un seul permis d'aménagement.

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



L'objectif est d'atteindre l'équilibre financier entre les opérations concernées (alternative à la ZAC), l'aménageur encourt moins de risque.

© Ville de Pau

Réaménagement du jardin Pyrénéen du parc Beaumont de la ville de Pau.

tions cumulatives doivent être respectées :

- → **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.

Dans quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé **en secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques

- → L'article 157 (IV) de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018.
- → L'article 112 de la loi 3DS du 21 février 2022. Cette disposition est désormais intégrée à l'article L.303-2 CCH.

ORT et droit d'innover

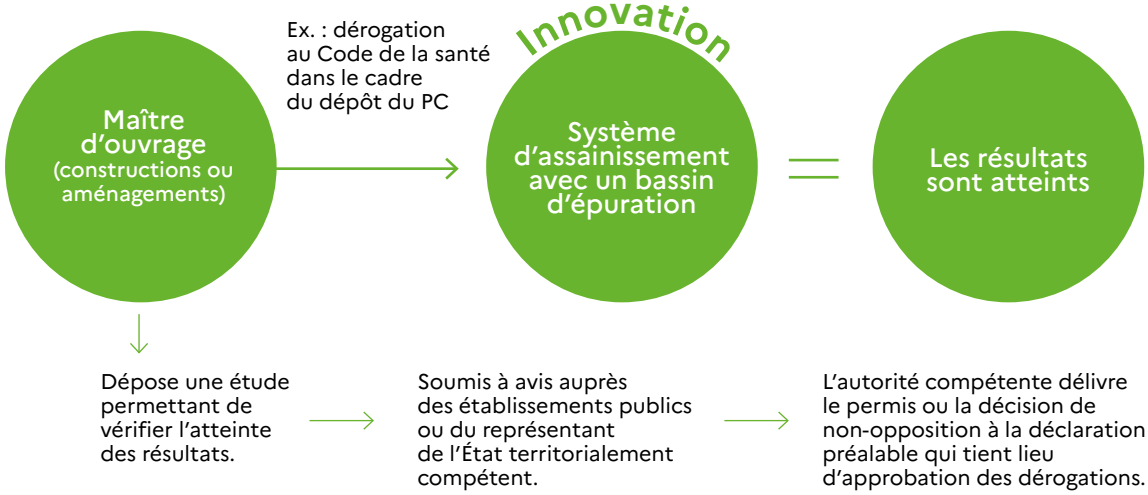
De quoi s'agit-il ?

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).

Droit d'innover

Secteur d'intervention ORT
Cette dérogation peut concerner les CCH, CU, CE, etc.



Dispositif expérimental pendant une durée de 7 ans à compter de la loi du 23/11/18, soit novembre 2025.

Les dérogations peuvent concerner :
→ le Code de la construction et de l'habitation ;
→ le Code de l'urbanisme ;
→ le Code de l'environnement.

Elles peuvent s'appliquer aux :
→ permis de construire ;
→ permis d'aménager ;
→ 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 Ier 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. Il peut donc être mobilisé **jusqu'en novembre 2025.**

Dans quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé en secteur d'intervention de l'ORT.

Références juridiques
→ II de l'article 88 de la loi LCAP du 7 juillet 2016.
→ Article 423-1 du Code de l'urbanisme.

Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT (PIORT)

Les procédures de mise en compatibilité individuelle sont longues et coûteuses. La fusion des procédures permet de réduire les coûts pour les collectivités. Il n'existe pas de durée type pour cette procédure, cela dépendra du consensus politique local.

De quoi s'agit-il ?

Une PIORT 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 vise 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.

Ainsi, la PIORT peut engendrer :

→ la mise en compatibilité du schéma directeur de la Région Île-de-France **(SDRIF),** du plan d'aménagement et de développement durable de Corse **(Padduc)** ou d'un schéma d'aménagement régional **(SAR)**;

→ la mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale **(SCoT)**, d'un plan local d'urbanisme **(PLU, PLUi)** ou d'un document en tenant lieu ;

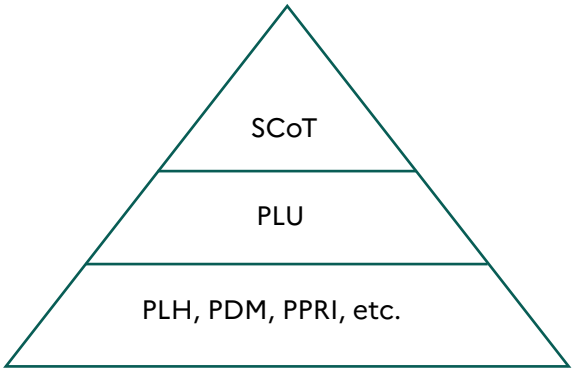
→ l'adaptation des plans et programmes suivants :

- d'une directive territoriale d'aménagement **(DTA)**;
- d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires **(Sraddet)**;
- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux **(Sdage)**;
- du schéma d'aménagement et de gestion des eaux **(SAGE)**;
- du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager **(ZPPAUP)** et du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine **(AVAP)** (remplacés par les sites patrimoniaux remarquables)*;

* les règlements ZPPAUP et AVAP mentionnés à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme font référence aux sites patrimoniaux remarquables (SPR) créés la loi 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine.

Procédure accélérée pour la révision du PLU et du SCoT

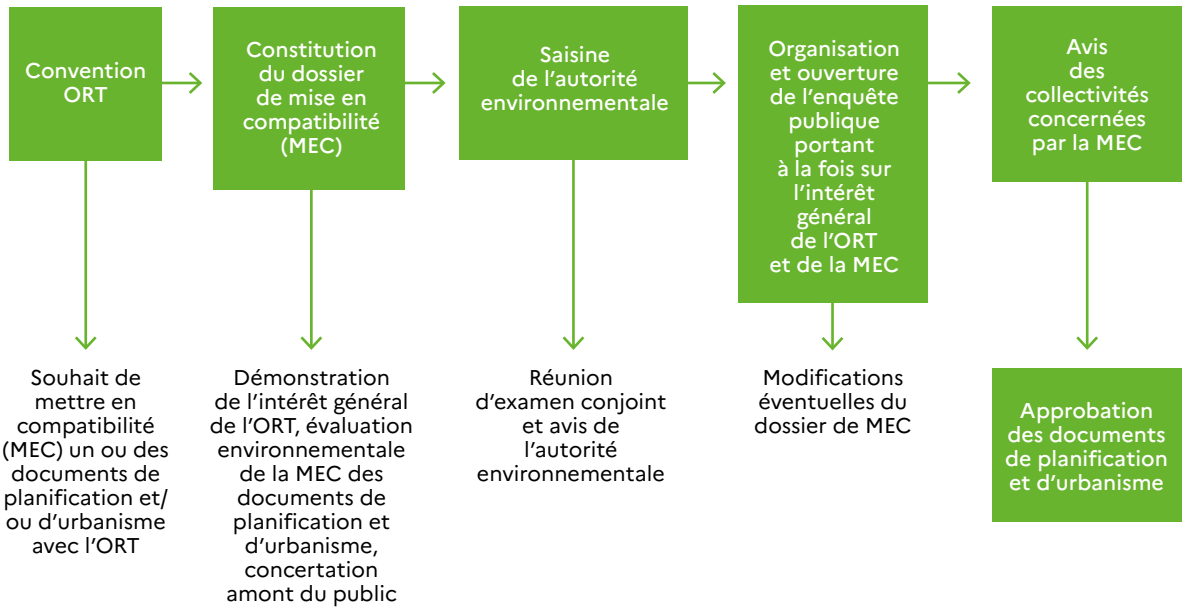
Objectif : faciliter la fusion de la procédure de révision du PLU, du SCOT, du PLUI, du PLH et simplifier les démarches administratives en les réunissant en une seule démarche.



Une seule procédure peut être engagée par l'État ou ses établissements, des collectivités territoriales pour mettre en compatibilité des documents de planification dont l'évolution est nécessaire pour réaliser l'ORT.

NB: Des procédures particulières sont applicables dans certains cas, par exemple pour la MEC d'un PPR ou d'un Sraddet.

La procédure du PIORT



- d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine **(PVAP)**;
- de certains plans ou parties de plans de prévention des risques naturels prévisibles **(PPRN)**;
- d'un plan de prévention des risques miniers **(PPRM)**;
- d'un schéma régional de cohérence écologique **(SRCE)**;
- d'un plan climat-air-énergie territorial **(PCAET)**;
- d'un plan de déplacements urbains **(PDU, désormais plans de mobilité)**;
- d'un programme local de l'habitat **(PLH)**.

L'engagement de la procédure intégrée peut être décidé :

→ soit par l'État ou ses établissements publics;

→ soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour l'ORT.

Dans quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé **sur les secteurs d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques

→ Article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme.

→ Articles R. 300-15 à R. 300-27 du Code de l'urbanisme.

→ Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation alinéa 10.

Dérogations à l'application de certaines règles du PLU

De quoi s'agit-il ?

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 ouvre la possibilité d'établir des **dérogations à l'application de certaines règles du Plan local d'urbanisme dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT.** Sous certaines conditions précisées à l'article L. 152-6 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 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.

Dans quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?

L'outil peut être mobilisé dans **les secteurs d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville.**

La dérogation aux règles du PLU prévue par le L.152-6-4 CU s'applique uniquement aux permis de construire et ne concerne pas les déclarations préalables de travaux.

Références juridiques

→ Article L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

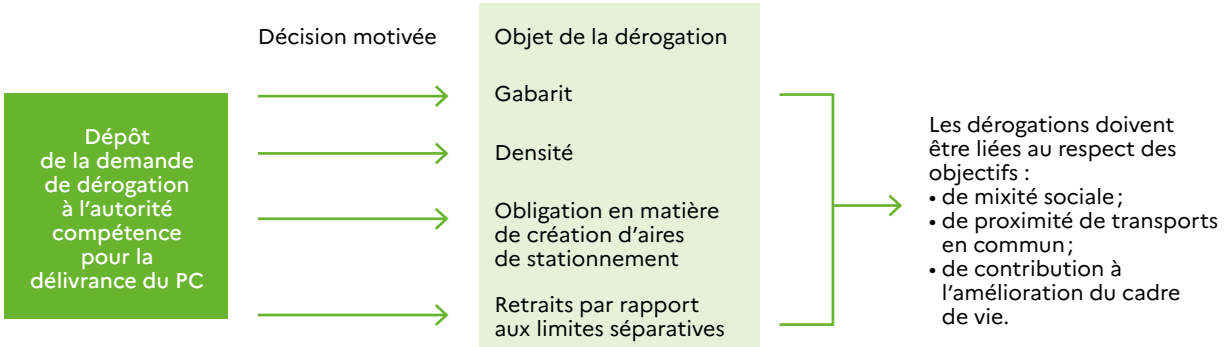
Un décret est attendu pour introduire dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme la pièce du dossier de demande du permis de construire permettant de solliciter cette dérogation.

En attendant ce décret, le pétitionnaire peut déposer sa demande même si cette pièce spécifique n'est pas encore prévue. Pour cela, il peut indiquer sur la notice du dossier de demande de permis de construire qu'il souhaite déroger à une règle du PLU en vertu de cette disposition prévue dans le cadre d'une ORT. L'autorité compétente pourra ensuite délivrer sa réponse motivée mais elle ne sera pas en mesure de demander des précisions ou des pièces complémentaires. En effet, ces pièces doivent être également prévues et listées dans le Code de l'urbanisme.

Dans ces circonstances, il est recommandé au pétitionnaire de renseigner le dossier de demande de permis de construire avec l'aide du service instructeur afin de garantir sa parfaite complétude et sa solidité.

Dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu

Périmètre de l'ORT devant comporter un centre-ville



© Ville de Dieppe

Aménagement du parvis du multiplexe de la ville de Dieppe.

COMMERCE ET ACTIVITÉS

Simplification des projets d'implantation en centre-ville

Une autorisation d'exploitation commerciale est une décision qu'il faut obligatoirement obtenir avant d'ouvrir, de rouvrir ou d'agrandir un commerce de plus de 1000 m², ou à partir de 300 m² dans les cas prévus par l'article L.752-4 du Code de commerce.

De quoi s'agit-il ?
Afin de favoriser le retour des commerces en centre-ville, l'ORT **exempte d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets, limitativement énumérés à l'article L.752-1 du Code de commerce, qui s'implantent dans un secteur d'intervention** comprenant un **centre-ville** identifié par la convention de ladite ORT et qui ne sont pas considérés comme engendrant une artificialisation des sols. Cette exemption s'applique également aux opérations immobilières mixtes (logements-commerces), dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil s'applique en **secteur d'intervention de l'ORT incluant un centre-ville.**

Références juridiques
- Articles L.752-1-1 du Code du commerce et L.752-2 (IV)
- Article L.752-4 (II) du Code du commerce
- Article L.752 du Code du commerce
- Article R.752-29-9 du Code du commerce
- Article R.423-36-1 du Code de l'urbanisme

Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes

De quoi s'agit-il ?
Le préfet peut **suspendre par arrêté l'instruction en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC),** afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
Cet outil peut uniquement être mobilisé **hors secteur d'intervention de l'ORT incluant un centre-ville.**

L'arrêté de suspension peut intervenir pour des projets se situant :
- en dehors des périmètres d'ORT incluant un centre-ville sur le territoire d'une ou plusieurs **communes signataires** de la convention d'ORT ;
- dans des **communes non signataires** de la convention d'ORT mais membres de l'EPCI signataire de l'ORT, ou dans un EPCI limitrophe.

Qui contacter pour être accompagné dans la mise en place de l'outil ?
La préfecture et les services déconcentrés de l'État dans votre département.

Exemple : Cet outil a pu être utilisé dans l'Ain en 2021, dans le cadre d'une suspension de procédure d'enregistrement et d'examen en CDAC d'un projet envisagé en périphérie de la ville d'Oyonnax signataire d'une convention ORT.
Il s'agissait d'un projet de création d'un ensemble commercial par l'aménagement d'une cellule destinée à l'équipement de la maison sur la commune d'Arbent, voisine d'Oyonnax. La com-

© Ville de Pau

Projet de création du pôle d'échanges multimodal de la gare de Pau.

mune d'Oyonnax était favorable à cette suspension d'examen en CDAC considérant que le projet viendrait compromettre tous les efforts menés jusque-là pour dynamiser son centre-ville.

Point de vigilance : A noter qu'il s'agit d'une procédure complexe et nécessitant un consensus politique entre les administrations. De plus, il est essentiel d'être vigilant sur le respect les délais réglementaires qui sont très contraints. Pour ce faire, il est indispensable que les élus soient proactifs et favorables à engager une telle procédure.

Références juridiques

- → Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019.
- → Article L. 752-1-2 du Code de commerce.
- → Article R. 752-29-9 du Code de commerce.
- → Article R. 423-36-1 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.

Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI

De quoi s'agit-il ?

L'article 97 de la loi 3DS du 22 février 2022 transfère à titre expérimental l'instruction et la délivrance des AEC aux EPCI à fiscalité propre volontaires signataires d'une convention d'ORT. Cette expérience est effective pour une **durée de 6 ans à compter du 22 février 2022. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire procède elle-même à l'examen de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)** avec avis conforme de l'EPCI, en lieu et place des commissions départementale et nationale d'aménagement commercial (CDAC et CNAC).

À qui s'applique cette mesure ?
Cette expérimentation peut être menée au sein des territoires ayant signé une convention d'ORT ainsi qu'au sein des communautés urbaines et des métropoles, de celles d'Aix-Marseille-Provence, de Lyon et du Grand Paris, qui ne sont pas tenues de conclure une convention ORT. Cette expérimentation s'applique aux EPCI volontaires.

Quelles sont les conditions à respecter pour mettre en place cette expérimentation ?
Le territoire de l'EPCI voulant mettre en place l'expérimentation doit cumulativement être couvert par :

- un SCoT comportant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) ;
- un PLUi ou, pour chaque commune membre de l'EPCI, un PLU (les territoires couverts par une carte communale ou le RNU sont donc exclus de l'expérimentation).

Ces documents d'urbanisme doivent être modifiés, après consultation de l'autorité organisatrice de la mobilité, pour intégrer les critères suivants :

- l'aménagement du territoire (intégration urbaine des projets, consommation de l'espace, effet sur l'animation de la vie urbaine, etc.) ;
- le développement durable (qualité environnementale, insertion paysagère et architecturale, nuisances susceptibles d'être générées, etc.) ;
- la protection des consommateurs (accessibilité, proximité de l'offre, etc.).

Si ces conditions sont réunies, l'EPCI concerné doit décider, dans les trois ans à compter de la promulgation de la loi 3DS, soit jusqu'au 22 février 2025, de la mise en place de cette expérimentation, par une délibération prise après avis simple des communes qui en sont membres.
Une fois que la décision de mettre en place cette expérimentation est prise, le préfet doit recueillir l'avis conforme de la CNAC. Ce n'est qu'après l'obtention de l'avis favorable de la CNAC que pourra alors intervenir l'arrêté préfectoral venant entériner la mise en place de l'expérimentation.
Dès lors que l'arrêté préfectoral aura été adopté, sur le territoire de l'EPCI participant à cette expérimentation, lorsqu'un projet nécessite une AEC (soumis à permis de construire ou non), celle-ci sera désormais instruite et délivrée par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme sans que soient saisies la CDAC et, le cas échéant, la CNAC.
Le permis de construire ainsi délivré vaudra AEC.

Références juridiques :
→ Article 97 de la loi 3DS.

Exonération de taxes pour les PME*

*TPE/PME exerçant une activité commerciale ou artisanale dans les zones de revitalisation des centres-villes

De quoi s'agit-il ?
Les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent, après délibération, **exonérer partiellement ou totalement de fiscalité locale (TFPB, CFE, CVAE)** les établissements exploités par des TPE/PME exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une **Zone de Revitalisation des Centres-Villes (ZRCV).**

À qui s'adresse le dispositif ?
Les communes doivent avoir conclu,

avant le 1er octobre de l'année N-1, une convention d'ORT qui prévoit notamment l'une des actions suivantes :

- **Des actions d'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité** prenant en compte les difficultés d'accessibilité et de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville.
- **Des actions destinées à moderniser ou créer des activités** ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur.
- **Des actions favorisant dans les centres-villes la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.**

Elles doivent également avoir un **revenu fiscal par unité de consommation médian inférieur à la médiane nationale.** Cette condition n'est pas applicable aux départements d'outre-mer (communes de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique, de La Réunion et de Mayotte).

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé dans le **secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques
- Article 111 de la loi de finances pour 2020 codifié à l'article 1464 F du Code général des impôts (et mention de l'exonération de CFE)
- Article 1586 nonies du Code général des impôts (s'agissant de la CVAE)
- Article 1382 H du Code général des impôts (s'agissant de la TFPB)
- Article 1639 A bis du Code général des impôts (modalité de délibération des collectivités territoriales)
- Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation (ORT)

Le renforcement du droit de préemption urbain

Dans le cadre du droit de préemption urbain, le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité. La collectivité dispose d'un délai de réflexion, fixé à 2 mois, pour décider de préempter le bien ou non. Cette attente est souvent incompressible, le silence valant renonciation.

De quoi s'agit-il ?
La signature d'une convention d'ORT facilite le renforcement :

- du **droit de préemption urbain (DPU)** ;
- du **droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains qui font l'objet de projets d'aménagement commercial.**

L'objectif est de **préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.**

L'ORT permet deux apports majeurs :

- **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.
- **Déléguer le droit de préemption sur**

© Ville de Dieppe

Épicerie sociale et solidaire de la ville de Dieppe.

les fonds artisanaux et fonds de commerce à un opérateur.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé en **secteur d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques
- → 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
- → Article L211-2-3 du Code de l'urbanisme

Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT

De quoi s'agit-il ?
Dans le droit commun, l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas être délivrée pour une implantation ou une extension de projet commercial dont la surface de vente est supérieure à 10 000 m² si celui-ci engendre une artificialisation des sols.

Toutefois, une exception est faite pour les projets commerciaux situés en secteur d'intervention d'une ORT. En effet, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre que le projet respecte ces trois critères :

- → Le projet s'insère **en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat.**
- → Le projet répond aux **besoins du territoire**.
- → Ce projet se situe **au sein du secteur d'intervention d'une ORT**.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé sur les **secteurs d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques
→ Article 215 de la loi Climat et résilience.
→ Article L. 752-6 du Code de commerce.

Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité

De quoi s'agit-il ?
Dans les zones d'activité économique, définies à l'article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme, situées dans le périmètre des secteurs d'intervention ORT, **lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux 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'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut **mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.**

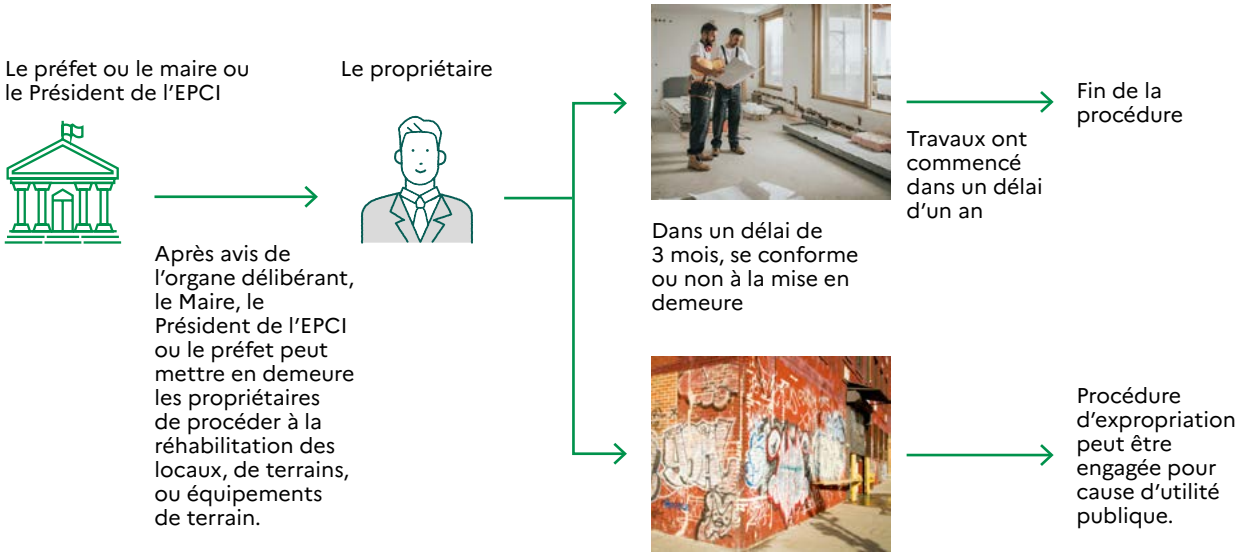
Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté, dans un délai de trois mois, la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée, au profit de l'État, de la commune, de l'EPCI ou d'un EPA.

Sur quel périmètre l'outil peut-il être mobilisé ?
L'outil peut être mobilisé sur les **secteurs d'intervention de l'ORT.**

Références juridiques
→ Article L. 300-8 du Code de l'urbanisme.
→ Article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme.
→ Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité économique

Dans une zone d'activité économique en ORT, lorsqu'il est constaté un état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires, le préfet ou le maire peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux :



6 Tableau de synthèse

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Agences d'urbanisme	Les agences d'urbanisme peuvent apporter une ingénierie.	Commune	Facultatif	- Article 205 loi Climat et résilience. - Article 132-6 du Code de l'urbanisme.
Établissement public foncier (EPF) d'État	Le périmètre d'un EPF d'État peut être étendu par décret au territoire d'une commune ou EPCI sous certaines conditions.	EPCI	Facultatif	- Article 112 de la loi 3DS. - Article L. 321-2 du Code de l'urbanisme.
Services publics	En cas de fermeture ou de déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité ou d'un EPCI, le chargé d'une mission de service public située dans le périmètre de l'opération, le maire ou le président de l'EPCI est instruit des informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement au moins six mois avant la date prévue et est informé des mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme.	Commune	Obligatoire	- Article 159 de la loi ÉLAN. - Article 2255-1 du Code général des collectivités territoriales.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Prêts de la banque des territoires	Les communes ou EPCI signataires d'une ORT peuvent bénéficier d'une offre de prêts pour mettre en œuvre leurs projets de revitalisation.	Commune	Facultatif	- Article L. 300-8 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.
Dispositif « Denormandie dans l'ancien »	Le dispositif Denormandie est une aide fiscale apportée dans le cadre d'un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé. Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones pour le mettre en location par la suite.	Commune	Facultatif	- Article 226 de la loi de Finances 2019. - Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019. - Arrêté du 26 mars 2019. - Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt. - Article 199 novovicies du Code général des impôts.
OPAH / OPAH-RU	Sous certaines conditions, l'ORT peut valoir Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) afin de lui permettre de bénéficier de ses effets juridiques, comme par exemple l'accès aux aides de l'ANAH.	Les secteurs d'intervention de l'ORT remplissant les conditions et les modalités d'une OPAH ou OPAH-RU.	Facultatif	- 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.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens	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.	Secteur d'intervention	Obligatoire	- Article 150 VE du Code général des impôts.
Dispositif d'intervention immobilière et foncière	L'ANAH peut 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. La DIIF est susceptible d'être mise en œuvre dans le cadre des ORT.	Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH	Facultatif	- Article R. 21-12 du Code de la construction et de l'habitation. - Décret du 22 mai 2019. - Instructions du 22 janvier 2021.
Vente d'immeuble à rénover	Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être éligibles aux aides de l'ANAH quand elles mènent un projet de vente d'immeuble à rénover alors que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement.	Secteurs d'intervention de l'ORT ou secteurs OPAH	Facultatif	- Articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. - Articles R. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. - Article R. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation détaillant les subventions apportées par l'ANAH. - Décret du 22 mai 2019 - Instructions du 22 janvier 2021.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Biens sans maître	Une convention ORT peut uniquement agir dans le cas de biens sans maître issus d'une succession et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article L. 3211-5 (V) du Code général de la propriété des personnes publiques. - Ordonnance n° 2016-1255 du 28 septembre 2016 - art. 11 (VD).
Biens en état d'abandon manifeste	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. Une fois ce constat effectué, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être engagée par le maire de la commune.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- L'article 160 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 modifie le Code général des collectivités territoriales. - Articles L. 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.
Encadrement des baux commerciaux	Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention 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.	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Facultatif	- Chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce relatif au bail commercial. - Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Interdiction ciblée de travaux	Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention 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.	Centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, et centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT	Facultatif	- Chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce relatif au bail commercial. - Article L. 303-2 (III) du Code de la construction et de l'habitation.
Permis d'aménager multisite	Ce dispositif permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multisite, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article 157 (IV) de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018. - Article 112 de la loi 3DS du 21 février 2022.
Droit d'innover	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.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- II de l'article 88 de la loi LCAP du 7 juillet 2016. - Article 423-1 du Code de l'urbanisme.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT	La PIORT vise 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.	L'outil peut être mobilisé sur les secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme. - Articles R. 300-15 à R. 300-27 du Code de l'urbanisme. - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation alinéa 10.
Dérogations à l'application de certaines règles du PLU	La loi Climat et résilience du 22 août 2021 ouvre la possibilité d'établir des dérogations à l'application de certaines règles du Plan local d'urbanisme dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'ORT.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article L. 152-6 du Code de l'urbanisme.
Simplification des projets d'implantation en centre-ville	Afin de favoriser le retour des commerces en centre-ville, l'ORT peut exempter d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces qui s'implantent dans un secteur d'intervention qui inclut un centre-ville identifié par la convention ORT et qui engendre une artificialisation des sols.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Articles L. 752-1-1 et L. 752-2 (IV) du Code de commerce.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT	Le préfet peut suspendre par arrêté l'instruction en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.	Hors secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019. - Article L. 752-1-2 du Code de commerce. - Article R. 752-29-9 du Code de commerce. - Article R. 423-36-1 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.
Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI	L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire procède elle-même à l'examen de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) avec avis conforme de l'EPCI, en lieu et place des commissions départementale et nationale d'aménagement commercial (CDAC et CNAC).	Commune	Facultatif	- Article 97 de la loi 3DS.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Exonération de taxes pour les PME	Les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent, après délibération, exonérer partiellement ou totalement de Cotisation foncière des entreprises (CFE) les établissements exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une Zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV). Ce dispositif se termine le 31 décembre 2023, et pour une application en 2023, les délibérations instituant les exonérations devaient être prises avant le 1er octobre 2022.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article 111 de la loi de Finances pour 2020. - Article 1464 F modifié par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 111. - Article 1639 A bis du Code général des impôts. - Article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation.
Renforcement du DPU	L'ORT permet deux apports majeurs : - 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. - Déléguer le droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerce à un opérateur.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Obligatoire	- Article L. 303-2 du 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 L. 214-1-1 du Code de l'urbanisme.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Limitation de l'artificialisation des sols	Une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre que le projet respecte ces trois critères : - Le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat. - Le projet répond aux besoins du territoire. - Le projet se situe au sein du secteur d'intervention d'une ORT. (Décret n° 2022-1312 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols).	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article 215 de la loi Climat et résilience. - Article L. 752-6 du Code de commerce.

Nom de l'outil	Description	Périmètre dans lequel l'outil peut être mobilisé	Facultatif / Obligatoire	Références juridiques
Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité	Lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux 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'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés. Décret n° 2022-1639 du 22 décembre 2022 précisant les modalités de mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements dans les zones d'activité économique.	Secteurs d'intervention de l'ORT	Facultatif	- Article L. 300-8 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme. - Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

7

FAQ

1/ Est-il prévu que la boîte à outils ORT s'étoffe en 2023 ?
Oui, cette boîte a vocation à évoluer pour tenir compte des évaluations en cours (IGEDD, Sénat et enquête qualitative).

2/ Le dispositif ZRCV (zone de revitalisation de centre-ville) va-t-il être reconduit ?
2023 est la dernière année pour les deux dispositifs (ZRCV et Zorcomir). Pour rappel, c'est également la dernière année de la plupart des dispositifs zonés nationaux (ZRR, ZRD, ZFU-TE…) qui ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2023 à la suite du vote de la loi de finances pour 2022. Pour ces zonages, dont les ZRCV, un travail est actuellement mené afin d'envisager des évolutions qui permettraient de les rendre plus efficaces et de répondre aux problématiques des territoires les plus fragiles. À ce jour, aucun scénario n'est écarté mais aucune prolongation n'a été actée.

3/ Au sein d'une convention ORT, chacune des communes disposant de secteurs d'intervention peut appliquer un taux d'exonération de PME différent. Néanmoins, si une commune possède plusieurs secteurs d'intervention ORT sur son territoire peut-elle appliquer une exonération pour les PME (CFE, TFPB et CVAE) seulement sur un secteur ? Ou cela doit-il être appliqué uniformément sur tous les secteurs de la commune ?
La commune peut par délibération exonérer partiellement ou totalement de taxes (CFE, TFPB, CVAE) les PME sur l'ensemble des secteurs de l'ORT si la collectivité est classée ZRCV. L'exonération doit donc profiter à l'ensemble des PME implantées sur le secteur de l'ORT et de manière uniforme.

4/ Est-ce que l'outil de contractualisation ORT dispose de financement ?
L'ORT n'est pas un dispositif financier et il ne propose aucun financement. C'est avant tout une boîte à outils juridiques facilitateurs.

5/ La liste des communes dans le cadre de ACV2 va-t-elle s'élargir et notamment à destination des villes moyennes ?
La liste des communes ACV évoluera à la marge et n'intégrera que les anciennes communes.

6/ An niveau local, comment l'articulation entre ACV1 et ACV2 est-elle envisagée ?
Cette articulation se fera par avenant.

7/ Une ORT est-elle obligatoire dans une convention PVD ?
Non, la signature des conventions PVD en ORT n'est pas obligatoire mais fortement conseillée pour amplifier les effets du programme national.

8/ Comment utiliser l'ORT sur des départements limitrophes et dont les intérêts ne sont pas les mêmes pour les communautés de communes ?
L'ORT est une boîte à outils à mobiliser de façon différenciée selon les territoires.

9/ Le dispositif Denormandie sera-t-il reconduit après 2023 ?
L'évaluation du dispositif est en cours et ses résultats seront partagés autour d'un événement. À ce stade, il est prématuré d'anticiper sur les préconisations et notamment sur le maintien du dispositif.

10/ Doit-on arrêter de communiquer sur le dispositif Denormandie s'il se termine au 31 décembre 2023 ?
Le dispositif Denormandie prend effectivement fin au 31 décembre 2023. En d'autres termes, l'acquisition du bien permettant de bénéficier de ce dispositif devra intervenir avant cette date. Néanmoins, les travaux d'amélioration exigés doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové (donc 2025).

11/ Les élus attendent des financements dans le cadre des ORT. Les territoires ORT sont-ils prioritaires sur les aides de l'État (DSIL, DETR, etc.) ?
Les ORT sont avant tout des effets juridiques facilitateurs. La signature d'une ORT n'est pas un critère pour l'attribution de dotations.

12/ Est-il possible de définir un secteur d'intervention ORT sur une parcelle en zone à urbaniser (AU) ?
Il n'est pas interdit d'inclure une zone AU dans le périmètre de l'ORT à condition que cette opération s'inscrive dans le projet de territoire et impacte de manière positive le centre-ville.

13/ Est-il possible d'avoir des retours d'expérience avec des exemples concrets des différents effets de l'ORT ?
Ce retour d'expérience sera possible à l'issue de l'enquête qualité qui sera déployée en 2023. Par ailleurs, la plateforme « Rencontre des territoires » peut-être un canal de diffusion d'exemples concrets. De même, les webinaires thématiques ont vocation à communiquer sur les expériences des territoires.

14/ Ne faudrait-il pas innover en permettant dans les ORT la possibilité de recourir à la procédure intégrée logement multi-thématique ?
Le PIORT répond à ce besoin de procédure intégrée dans le cadre d'une ORT.

15/ Comment mobiliser le Fonds vert sur les programmes nationaux ?
Le Fonds vert est déconcentré et il revient à chaque préfet de déterminer son usage selon les orientations nationales.

16/ Est-ce qu'une évaluation va être menée à l'ensemble des territoires ?
Une enquête qualitative sera lancée en 2023 auprès de tous les services déconcentrés afin d'affiner nos résultats.

17/ Comment s'inscrire sur l'espace OSMOSE dédié à PVD ?
Il faut écrire à la boîte fonctionnelle : petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr.

18/ Dans le nouvel outil de reporting, prévoyez-vous un profil « DREAL » permettant de compléter si besoin pour le compte des DDT ou suivre les informations actualisées sur les ORT de la région ?
L'outil de reporting GRIST ORT est ouvert aux DREAL et un open data est disponible sur le lien suivant : www.data.gouv.fr/fr/datasets/liste-des-communes-couvertes-par-des-operations-de-revitalisation-de-territoire.

19/ Quand les effets juridiques de l'ORT sont-ils effectifs ?
Les effets juridiques sont effectifs à compter de la signature de la convention par tous les cocontractants.

20/ Est-il possible de rajouter de nouvelles communes non PVD/ACV à la convention ORT ?
Il est possible d'introduire des communes à l'ORT par avenant.

21/ Le remplissage de ce tableau de reporting GRIST va-t-il se substituer au tableau de suivi des conventions-cadres de l'ANCT ?
Une mutualisation des outils est en cours mais à ce jour chaque outil de reporting est à remplir de manière indépendante.

22/ Quelle est l'articulation entre l'outil ORT et l'artificialisation des sols ?
Depuis la loi Climat et Résilience, les projets commerciaux (> 10 000 m² de surface de vente) engendrant une artificialisation sont interdits, sauf dans les secteurs ORT.

23/ Est-il prévu un codage INSEE des communes dans le tableau de bord, pour pouvoir faire une exploitation cartographique (SIG) ?
Le tableau de reporting prévoit le codage INSEE permettant la mise en place d'une cartographie au niveau national, un travail est en cours pour élaborer des cartographies par territoire.

24/ Est-ce que la convention ORT permet la mise en place d'outils juridiques de défiscalisation favorisant l'accueil de nouvelles entreprises en centre-bourg ?
Il n'existe pas de dispositif fiscal spécifique pour les entreprises qui souhaiteraient s'installer dans une commune ORT. Le dispositif d'abattement sur les plus-values immobilières prévu à l'article 150 VE du Code général des impôts s'applique aux vendeurs particuliers et non aux entreprises.

25/ Est-ce que les biens sans maître concernent aussi les propriétés non bâties ?
La définition juridique d'un immeuble est un bien qui ne peut pas être déplacé (maison, appartement, copropriété, terrain à bâtir ou agricole) contrairement aux biens meubles (le mobilier, les biens électroniques, etc.) qui peuvent être déplacés. Par extension, et au regard de l'article L.1123-3 qui évoque l'acquisition de « bois et forêt », on peut considérer que la disposition du « bien sans maître », qui est défini à l'article L.1123-1 par le terme « immeuble », peut s'appliquer à des terrains non bâtis.

26/ Le volet habitat est obligatoire dans le cadre des ORT. Comment définit-on une action habitat ?
Une action est une notion qui peut paraître floue au regard d'un projet global. C'est pourquoi il a été convenu que tout projet (même minime) visant à l'amélioration de l'habitat sur le secteur de l'ORT (lutte contre la vacance, travaux de réhabilitation, création de logements, etc.) était recevable. Par conséquent, nous pouvons aussi considérer que la réalisa-

tion d'une étude d'OPAH constitue déjà une action sur l'habitat, avec des engagements financiers des collectivités. En effet, les élus ont décidé de financer (aux côtés de l'Anah) une étude stratégique pour approfondir les objectifs en matière de reconquête du logement. Par ailleurs, cet engagement est légitimement consigné dans la convention d'ORT.

27/ Concernant les secteurs d'intervention de l'ORT, comment doivent-ils être définis ? Faut-il être précis dans la délimitation (à la rue, à la parcelle) dans la convention ?
Oui, dans l'idéal, le périmètre doit être précis et si possible à la parcelle. Un plan cadastral serait le plus approprié.

28/ Est-il important de lister les outils de l'ORT dans la convention ? Ceux utilisés par la commune, ou alors tous les effets sont activés dès lors qu'il y a une convention ORT ?
Ce n'est pas obligatoire dans la mesure où lorsqu'on fait référence au cadre légal de l'ORT cela induit la mobilisation des outils juridiques correspondants. Cependant, certains outils doivent être prévus en amont dans la convention pour être applicables, à savoir : le permis d'aménager multi-site, l'encadrement des baux commerciaux et l'interdiction ciblée des travaux.

29/ Parmi les outils de l'ORT, une expérimentation sur 6 ans est prévue pour pouvoir dispenser de CDAC les projets situés dans les territoires en ORT couverts par un SCoT, dans les conditions définies par l'article 97 de la loi 3DS. Si les conditions sont toutes réunies, cette expérimentation est-elle un choix des collectivités signataires de l'ORT ? Ou bien est-elle obligatoire ?
Cette expérimentation est effective depuis le 22 février 2022. Elle s'applique aux EPCI volontaires, comme l'indique l'article 97 : *« L'établissement public de coopération intercommunale décide d'expérimenter par une délibération prise après avis des communes qui en sont membres. »* Cette expérimentation ne sera donc pas appliquée d'office à la collectivité.

30/ Le levier « exemption d'AEC » est-il mobilisable sur le nouveau périmètre des entrées de ville ?
Ce levier n'est pas mobilisable sur les entrées de ville car l'extension du périmètre ORT aux entrées de ville doit veiller à préserver la politique de soutien au commerce dans les centres. À ce titre, les entrées de ville incluses dans le périmètre ORT sont distinctes du périmètre d'intervention du ou des centres où les mesures dérogatoires en matière d'autorisation d'exploitation commerciale s'appliquent.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Conception et réalisation : CITIZEN PRESS - Crédit photo de couverture : xxxx