

L'opération de revitalisation des Territoires et son volet commerce

**séminaire Action cœur de ville
5 novembre 2019 – Arras**



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Objectif de l'ORT

L' article 157 de la loi ELAN instaure les ORT : permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération :

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ; production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Ville durable : valorisation du patrimoine et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités

Eclairages :

Mobilisation des grands programmes liés à l'habitat : Plan initiative copropriétés, NPNRU, plan logement d'abord, plan de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Animation des programmes nationaux en cours : PNRQAD, Centres Bourgs

L'ORT : un cadre partenarial intégrateur

Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : le centre-ville au cœur du projet et le développement harmonieux de sa périphérie
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention : légitimité « politique » et visibilité pour mobiliser les financeurs.

Une seule ORT par EPCI associant obligatoirement la ville principale qui doit développer des actions sur son centre-ville. Il est possible d'inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet EPCI.

Signataires : l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée, d'autres communes volontaires (à la signature de l'ORT ou ultérieurement).

Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée.

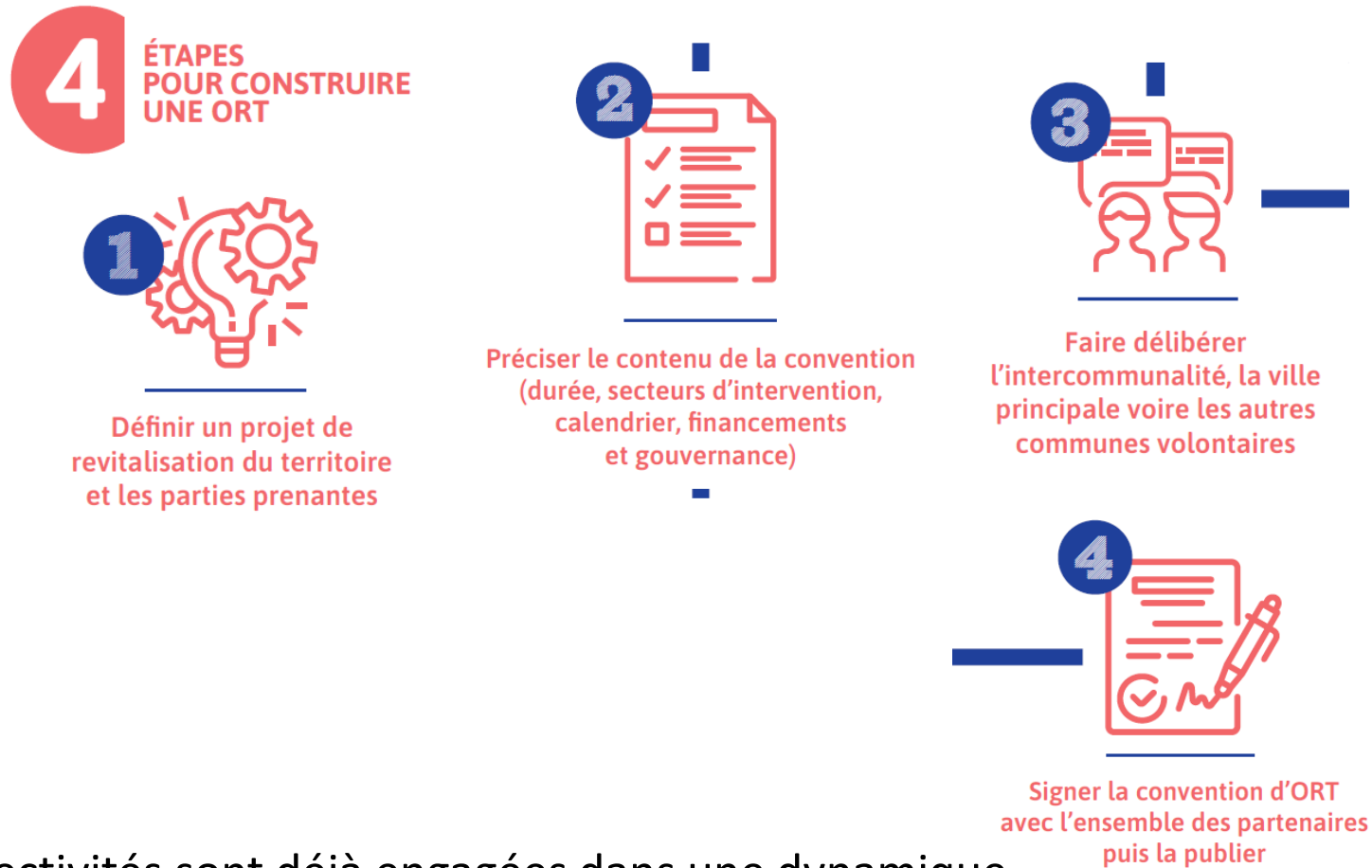
L'ingénierie de l'Etat mobilisée pour la construction d'une stratégie partagée et mobiliser les acteurs institutionnels : préfectures, les DDTM, DREAL, DEAL, ABF au sein des UDAP + ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, EPF et/ou EPA)

Contenu de la convention d'ORT

- Objet et calendrier prévisionnel : au moins 5 ans recommandée.
- Éléments de diagnostic au choix des collectivités, et premières orientations de la stratégie de revitalisation.
- Délimitation, dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention : centre-ville de la ville principale de l'EPCI.
- Description des actions prévues dans ces secteurs d'intervention, dont une concernant l'amélioration de l'habitat.
- Conditions pour déléguer ces actions à des opérateurs.
- Engagement des partenaires, gouvernance, animation, pilotage, coordination, évaluation des actions, association du public.

La convention sera enrichie dans le temps par voie d'avenant

Elaboration de l'ORT : les étapes clés

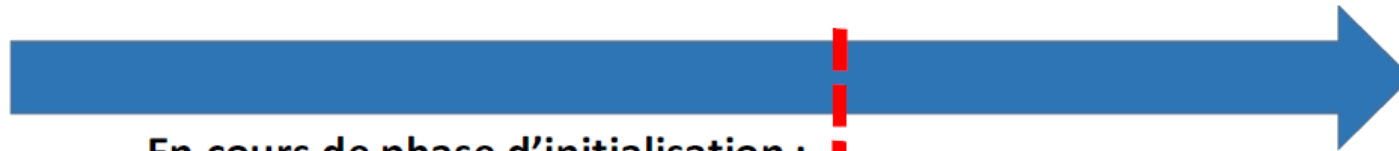


Certaines collectivités sont déjà engagées dans une dynamique de projet sur leur centralité : cas des 222 territoires Action cœur de Ville, des villes accompagnées au titre de la mission patrimoniale, de l'AMI centre-bourg, du NPNRU et du PNRQAD.

Homologation de la convention-cadre Action cœur de ville en convention d'ORT

Signature de la convention cadre : début de la phase d'initialisation

Phase d'initialisation du programme ACV : de 1 à 18 mois

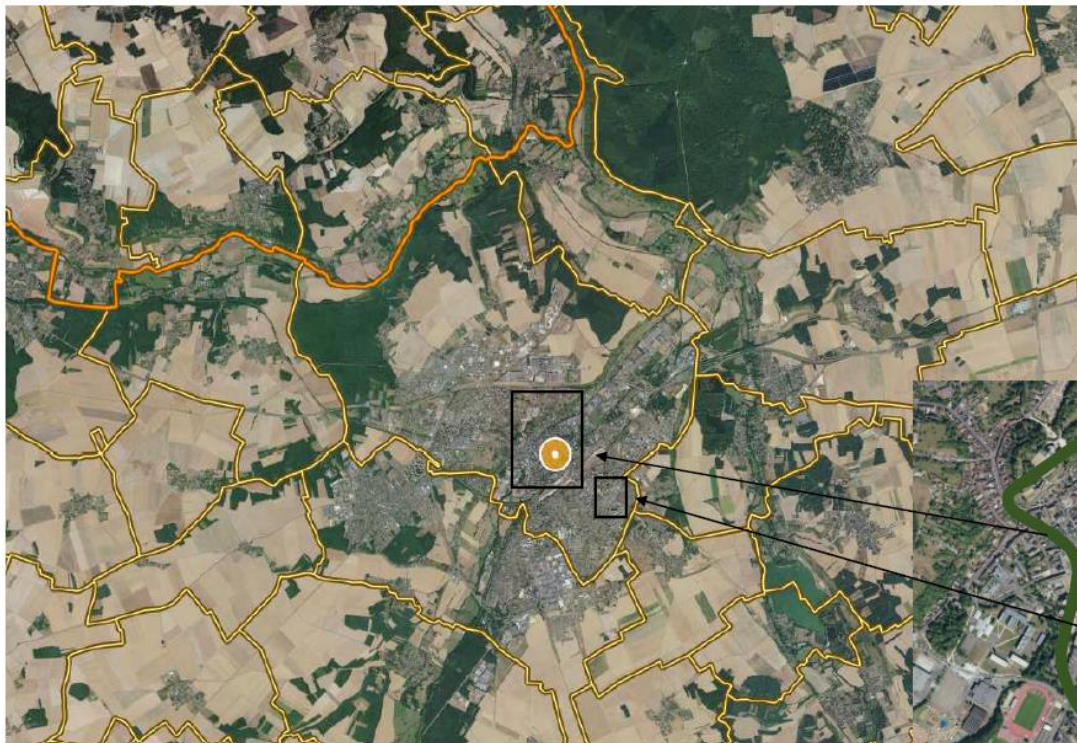


En cours de phase d'initialisation : homologuer **dès que possible** en convention ORT :

- 1) le comité local se réunit
- 2) le pdt de l'EPCI et le maire de la ville principale écrivent au préfet et demandent l'homologation
- 3) le préfet constate que c'est possible et publie l'arrêté



Ou bien en fin de phase d'initialisation : avenant à la convention valant convention d'ORT : délibération des instances et signatures



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

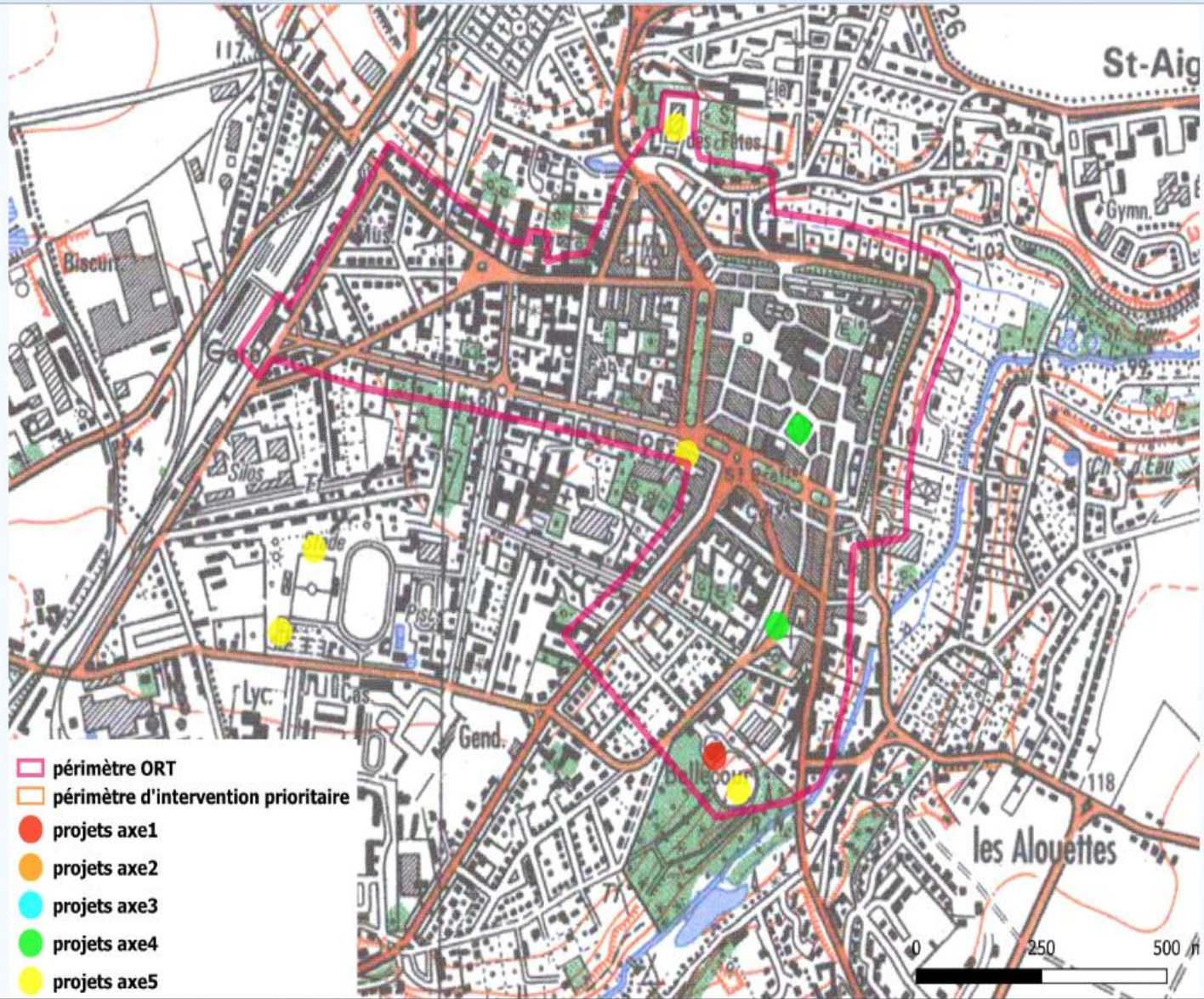


ECHELLE PERTINENTE DE REFLEXION POUR LA STRATEGIE
TERRITORIALE : TOUT OU PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE
DE LA CONVENTION D'ORT

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

LOCALISATION DES
ACTIONS PREVUES
DANS UN SECTEUR
D'INTERVENTION

D'autres secteurs d'intervention possibles (détachés ou contigus du centre-ville) identifiés dans la stratégie de revitalisation du centre de la ville principale : renforcement de polarités liées au centre-ville (pôles gares, polarités administratives..) ; centre-villes des villes secondaires





ORT Centre-Bourg Bouzonville



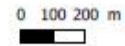
Légende

Cadastré Bouzonville

- Bâtiment
- Parcelle

Auteur : Bruno SALMON
Logiciel : QGIS
Système de coordonnées : Lambert
Sources : cadastre.gouv.fr

ORT Centre-village Rustroff



Légende

Cadastré Rustroff

- Bâtiment
- Parcelle détournée

Auteur : Bruno SALMON
Logiciel : QGIS
Système de coordonnées : Lambert
Sources : cadastre.gouv.fr ; Openstreet map



ORT Centre-Bourg Sierck-les-Bains



Légende

Cadastré Sierck les Bains

- Bâtiment
- Parcelle

Auteur : Bruno SALMON
Logiciel : QGIS
Système de coordonnées : Lambert 93
Sources : cadastre.gouv.fr ; Openstreet Map

Effets de l'ORT

L'ORT vaut convention d'OPAH *Effets de l'ORT de portée immédiate*

L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH avec : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines

Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :

- Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs
- Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social
- un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

Avantage

Une seule convention signée avec l'ensemble des parties prenantes : cohérence d'ensemble et allègement de la procédure

ORT et dispositifs en faveur de l'habitat

Le constat dans les centres villes des villes en déprise :

- un habitat dégradé et une vacance développée
- un marché immobilier atone
- une offre locative de qualité médiocre

4 outils pour agir sur ce parc :

- Deux d'application immédiate: Louer abordable et Denormandie dans l'ancien

Objectif : mobiliser les investisseurs privés et redonner de la valeur

- Deux d'application différée (décret Anah du 22 mai 2019): DIIF et la VIR

Objectif : initier une dynamique pour relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés en s'appuyant sur des opérateurs publics

ORT et dispositif du « Denormandie ancien »

Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif pour la rénovation des logements (art. 226 de la loi de finance 2019) : communes ACV ou signataire d'une ORT, PNRQAD listées (arrêté 26-03-19). Périmètre d'application : les zones de bâti continu de la commune (pas + de 200m entre deux constructions)

Réduction d'impôt au 1^{er} janvier 2019, de 12 à 21 %, fonction durée d'engagement de location de 6 à 12 ans, calculée sur le montant de l'opération, dans la limite de 300 000 €, sous réserve que les travaux de rénovation = au moins 25 % du coût de l'opération.

Circulaire en préparation

Contenu des travaux précisé dans le décret du 26 mars devant conduire à :

La création, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables et annexes

Ces interventions doivent viser à réduire la consommation en énergie primaire du logement rénové (seuil défini par arrêté) : en toiture, au niveau des murs et des parois vitrées donnant sur l'extérieur, sur le chauffage et la production d'eau chaude.

Décret et arrêtés relatifs au Denormandie dans l'ancien

- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt :
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038273001&dateTexte=&categorieLien=id&fastReqId=666293841&fastPos=3&oldAction=rechTexte>

- Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif :
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038272986&fastPos=1&fastReqId=666293841&categorieLien=id&oldAction=rechTexte>

- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code :
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038273013&dateTexte=&categorieLien=id&fastReqId=666293841&fastPos=2&oldAction=rechTexte>



ORT et droit de préemption

- Droit de préemption urbain (DPU) renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial : ORT justifie le DPU « renforcé », élargit aux lots de copropriétés, et immeubles < 4 ans + délégation DPU.

ORT et droit d'innover

- Article 5 loi Elan : 7 ans à compter du 28/11/2018, déroger aux règles opposables et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.

ORT et services publics

- Obligation d'information du maire et pdt l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.

ORT et permis d'aménager multi-site

- Pour une durée de cinq ans à compter du 28/11/2018, possibilité de permis d'aménager multi-site portant sur plusieurs unités foncières non contiguës.

ORT et commerce en centre-ville

Effets de l'ORT de portée immédiate

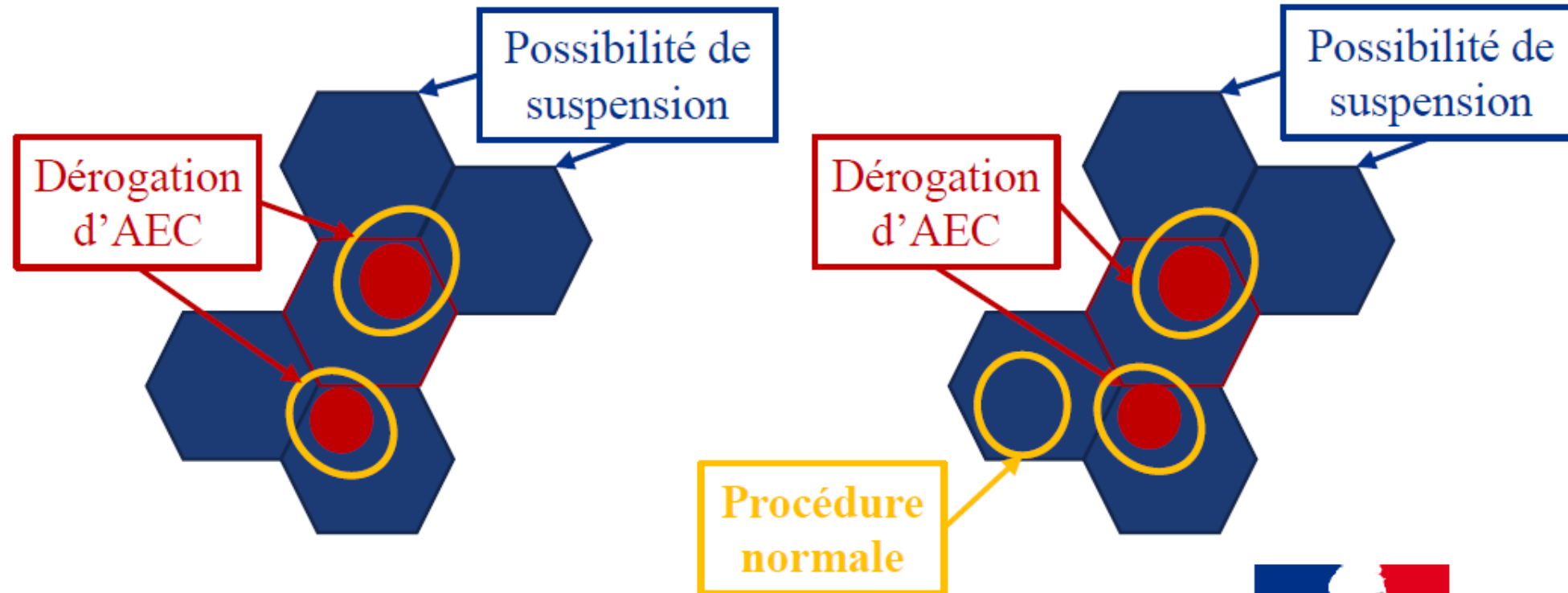
- L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention ORT.

Eclairage

La convention d'ORT peut fixer un seuil pour déclencher l'instruction AEC (l'indiquer dans la convention d'ORT) : à minima 5000 m² de surface de vente (2500 m² si commerce à prédominance alimentaire)

Comment une commune peut-elle accompagner au mieux ces implantations de moyennes et grandes surfaces de commerces ? Un dialogue exigeant avec l'enseigne ; s'appuyer les études de positionnement commercial ; utiliser les possibilités offertes par le PLU : projet d'ensemble, OAP, règlement fixant nature des occupations, conditions de desserte, implantations sur la parcelle, hauteur et gabarit ; travailler en amont avec l'ABF..

ORT et commerce en centre-ville



Suspension de projets commerciaux en périphérie - 1

Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale

- Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT et situés dans des communes de l'EPCI signataire de la convention d'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.

Eclairage

Suspension de 3 ans max, prorogée si besoin d'un an

Passage en CDAC (art. L752-1, code du commerce) : concerne les projets de création de surfaces de vente > 1000 m², d'extension de commerces ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser, de changement de secteur d'activité pour un commerce > 2 000 m² (ou 1000 m² si destination alimentaire)

Suspension de projets commerciaux en périphérie - 2

Suspension « au par cas » : caractère exceptionnel, répond à une raison impérieuse d'intérêt général en termes d'aménagement du territoire, au regard des objectifs et moyens investis dans des opérations de revitalisation de territoires

Faisceau d'indices (précisé dans prochaine circulaire) : vacance de logements, vacance commerciale, chômage, tous éléments utiles de connaissance relatif à la zone de chalandise. Données à minima sur 3 ans, datées, sourcées, contextualisées

Eclairage

Faculté de suspension procédure AEC donnée au préfet du Département d'implantation du projet : si Département différent de l'ORT, coordination entre les deux préfets

Outils pour limiter les stratégies d'évitement (projets de 990 m² dispensés de CDAC par exemple) : le DAAC du ScoT détermine les conditions d'implantations selon l'impact sur les équilibres territoriaux, les flux générés par les personnes ou les marchandises et peut les conditionner à l'existence d'une bonne desserte et accessibilité tous modes

Suspension de projets commerciaux en périphérie - 3

Deux voies possibles :

Saisine pour avis des collectivités par le préfet : 15 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC -> puis retour des avis des élus 15 jours maxi -> puis arrêté du préfet 7 jours maxi

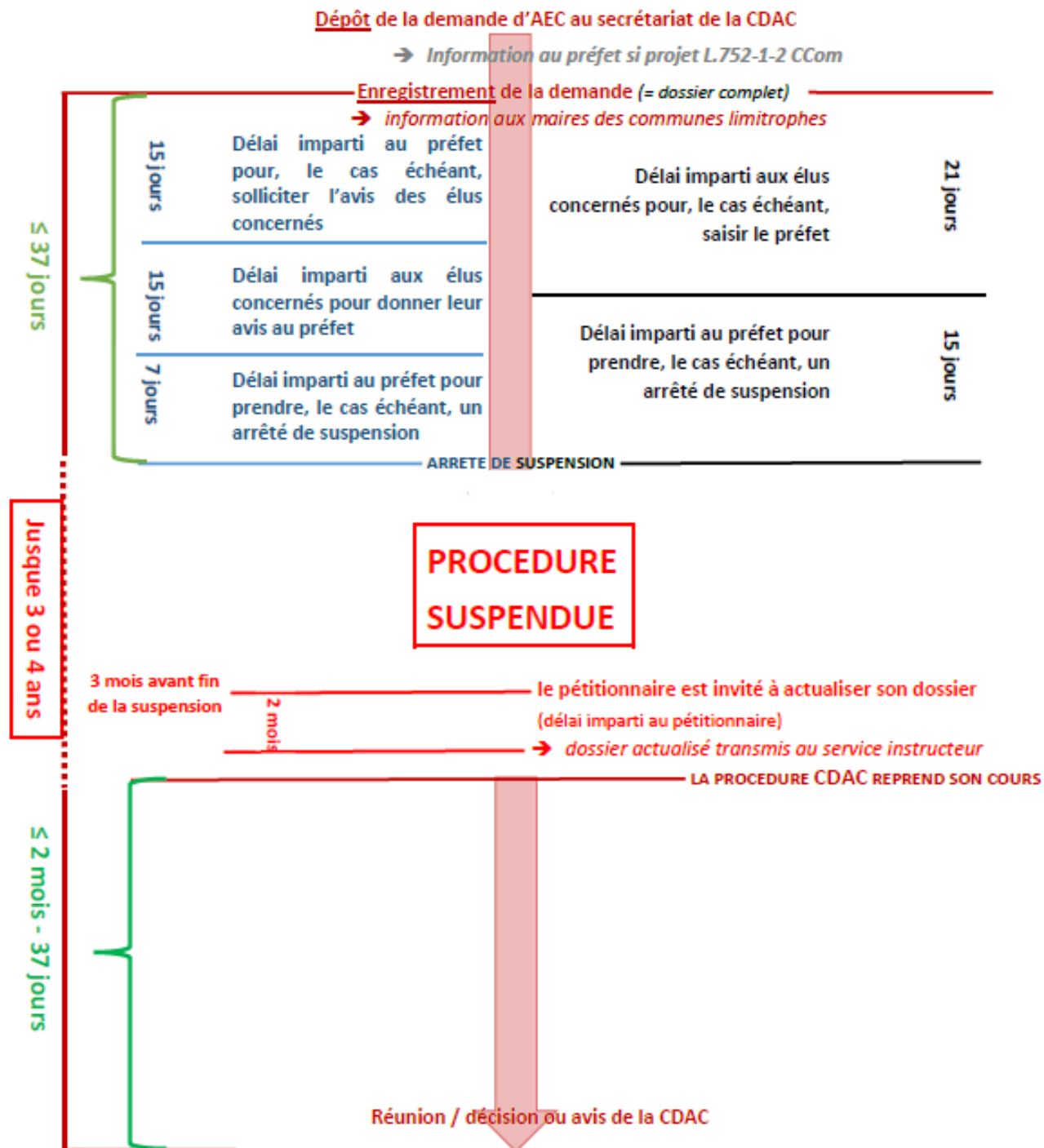
Saisine du préfet par les élus pour demande de suspension : 21 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC -> le préfet dispose de 15 jours maxi pour suspendre l'instruction CDAC

Eclairage

Elus concernés si projet situé dans une commune signataire de l'ORT : maires communes signataires ORT + Pdt EPCI signataire

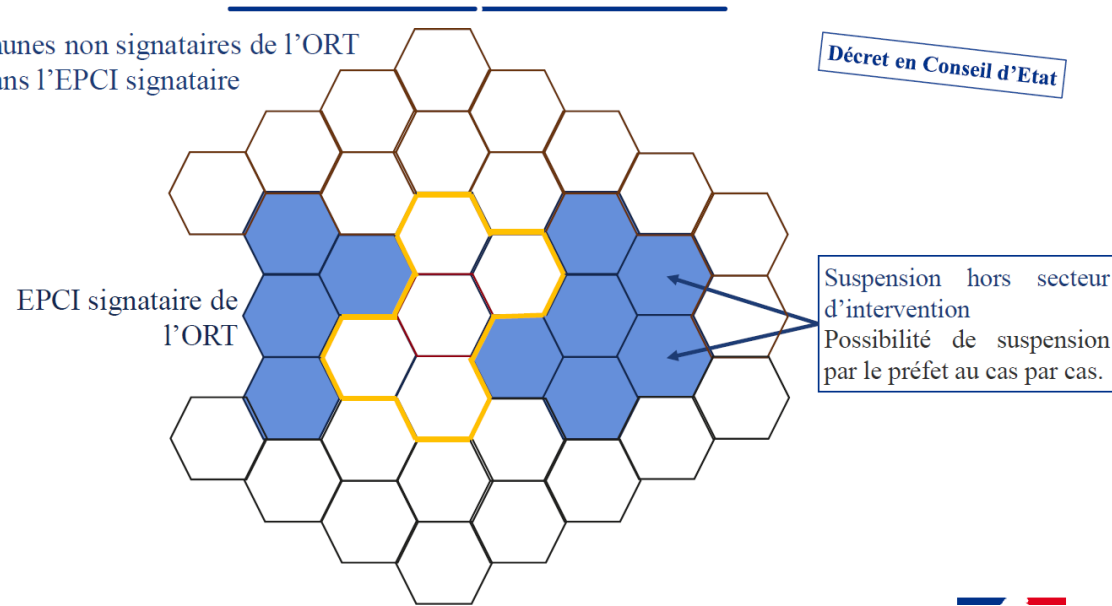
Elus concernés si projet situé en dehors d'une commune signataire de l'ORT : maire concerné par le projet + maires communes signataires de l'ORT + Pdt EPCI signataire + éventuellement Pdt EPCI limitrophe (si concerné)

Suspension de projets commerciaux en périphérie

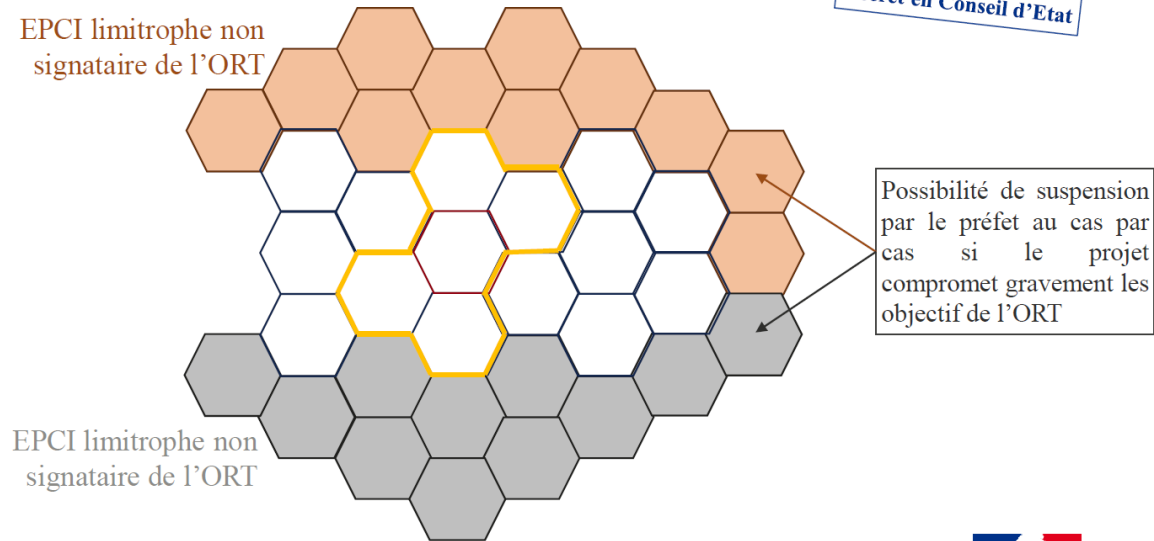


Suspension de projets commerciaux en périphérie

Dans les communes non signataires de l'ORT
mais incluses dans l'EPCI signataire



Dans les communes d'un EPCI limitrophe



Pilotage national de l'ORT au sein de l'Etat

La direction du programme Action Cœur de Ville (Rollon MOUCHEL-BLAISOT) au sein du MCTRCT : animation et promotion du dispositif d'ORT auprès des collectivités, coordination des services de l'Etat et des partenaires financiers au sein du comité technique national (CTN).

Appui de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la Direction générale des entreprises (DGE) auprès des services locaux de l'Etat.

Réseau des correspondants locaux Etat / DHUP : formations (CVRH), séminaires régionaux, foire aux questions (FAQ).

Adresse : action.coeur-de-ville@cohesion-territoires.gouv.fr

Déplacement possible à l'invitation des territoires pour se nourrir d'expériences de constitutions d'ORT, identifier des bonnes pratiques ou des problématiques transposables au niveau national