



Février 2019

# L'opération de revitalisation de territoire (ORT)

*Un outil puissant à la disposition des élus locaux pour renouer et redynamiser un centre-ville et son agglomération*



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

## La revitalisation de nos territoires est une priorité du Gouvernement

L'ORT, créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018 et portée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

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



L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer.

Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale.

### UNE LARGE PALETTE D'OUTILS AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE MAÎTRISÉ

## Les avantages concrets et immédiats de l'ORT

Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

1

#### 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

2

#### FAVORISER LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT

- Accès prioritaire aux aides de l'Anah
- Éligibilité au Denormandie dans l'ancien\*

3

#### MIEUX MAÎTRISER LE FONCIER

- Droit de préemption urbain renforcé
- Droit de préemption dans les locaux artisanaux

4

#### FACILITER LES PROJETS À TRAVERS DES DISPOSITIFS EXPÉRIMENTAUX

- Permis d'innover
- Permis d'aménager multi-site

# Comment se compose une convention ORT ?

UN DOCUMENT CONTRACTUEL DANS LEQUEL ON DOIT TROUVER :



**La durée**  
Une période minimale de cinq ans est recommandée



**Le(s) secteur(s) d'intervention**  
dont obligatoirement le centre de la ville principale



**Le contenu et le calendrier des actions prévues,**  
sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat



**Le plan de financement des actions prévues**  
et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités



**Un comité de pilotage local**  
associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés

\* **GRÂCE À L'ORT, DEVEZ ÉLIGIBLE AU « DENORMANDIE DANS L'ANCIEN »**

Un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif.

Achetez un bien, faites 25 % du coût d'achat en travaux de réhabilitation, **obtenez ainsi une déduction fiscale jusqu'à 21 % du coût total et louez à tarif abordable pendant 9 ans.**



# Élaboration de l'ORT

L'ORT s'adresse à tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation.

Certaines collectivités sont déjà engagées dans une dynamique de projet qui concerne leur centre-ville. Les 222 territoires du programme national Action Cœur de Ville pourront très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT.

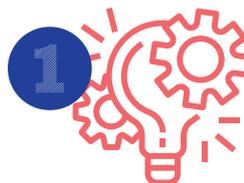
En raison des travaux déjà engagés, la mise en place de l'ORT sera également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'AMI centre-bourg, les villes bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Les préfets, services et opérateurs de l'État sont mobilisés pour accompagner les collectivités dans leur démarche.

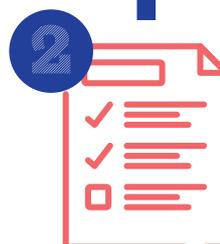
## QUI CONTACTER ?

Votre préfet de département  
ou de région

## 4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



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



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



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



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

# Les périmètres d'étude et d'intervention

## Le périmètre de la stratégie territoriale

comprenant tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT : il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.



## Les secteurs d'intervention opérationnels

dont un contient nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT (voir ci-après).



*La définition des secteurs d'intervention est importante en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT. En plus du secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale, un ou plusieurs autres secteurs d'interventions de l'ORT peuvent être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent par exemple concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité.*

## QUELLE DÉFINITION POSSIBLE DU « CENTRE-VILLE » ?

Le périmètre du centre-ville est identifié localement en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » tels que, notamment, et de façon indicative, l'histoire des lieux, leurs fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique,

architectural et artistique, les fonctions de centralité permettant le rayonnement des lieux au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, sièges sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), l'attractivité des lieux, etc.

# OÙ S'APPLIQUENT LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT ?

**Périmètre de la stratégie territoriale :**  
tout ou partie de l'intercommunalité signataire

**Secteur(s) d'intervention de l'ORT :**  
le centre-ville de la ville principale et d'éventuels autres secteurs d'actions

**SUSPENSION POSSIBLE DES PROJETS COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES**

**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

**INVESTISSEMENT LOCATIF À LA RÉNOVATION**

**COMMERCES DISPENSÉS D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE**

**RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS FACILITÉS**



[www.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)

**POUR EN SAVOIR +  
SUR LES ORT**

**Rendez-vous  
sur le site du ministère**