



PRÉFÈTE
DE LA SOMME

somme
LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL



Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme



LES OPÉRATIONS DE REVITALISATION DES TERRITOIRES

Séminaire habitat du 5 juin 2019

Objectifs d'une opération de revitalisation des territoires

- Porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville d'une agglomération :
 - Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) :
 - Lutte contre l'habitat dégradé ou indigne.
 - Résorption de la vacance.
 - Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés (personnes âgées, handicaps).
 - Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements.
 - Valorisation du patrimoine et des paysages.
 - Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive.



Un cadre partenarial intégrateur

- Deux principes guident l'élaboration des opérations de revitalisation des territoires :
 - Une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et d'habitat :
 - Le centre-ville est au coeur du projet afin d'assurer un développement plus harmonieux avec sa périphérie.
 - Un projet de territoire :
 - Abordant de façon cohérente plusieurs dimensions : habitat, commerces, mobilités, etc..
 - Formalisé dans une convention partenariale :
 - Légitimité « politique ».
 - Visibilité pour mobiliser les financements.



Intérêt des opérations de revitalisation des territoires

- **Réhabilitation de l'habitat :**
 - La convention ORT vaut convention d'OPAH.
 - Accès prioritaire aux aides de l'ANAH
 - Éligibilité au nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements.
 - VIR et DIIF.
- **Renforcement de l'attractivité commerciale en centre-ville :**
 - Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces en centre-ville (jusqu'à 5 000 m² de surface de vente, sauf 2 500 m² pour l'alimentaire).
 - Possibilité pour le Préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des centres-villes.
 - Exemption d'AEC pour les opérations immobilières mixtes (logements / commerces) dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions.
 - Possibilité de saisir la CDAC pour une surface de vente comprise entre 300 et 1000m² ne s'applique pas en centre-ville d'une ORT.



Intérêt des opérations de revitalisation des territoires

- **Maîtrise du foncier :**

- Possibilité d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) renforcé.
- Possibilité d'instaurer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.
- Possibilité de déléguer en ORT, ce droit de préemption sur les fonds artisanaux et fonds de commerces à l'un des opérateurs de l'ORT.
- Accélération de la procédure liée à l'abandon manifeste d'un bien.

- **Dispositifs expérimentaux :**

- Permis d'aménager multi-sites : pour une durée de 5 ans, il permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-sites, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contigües.
- Permis d'innover (possibilité de déroger à certaines règles sous conditions).



Définition du périmètre et des secteurs d'intervention

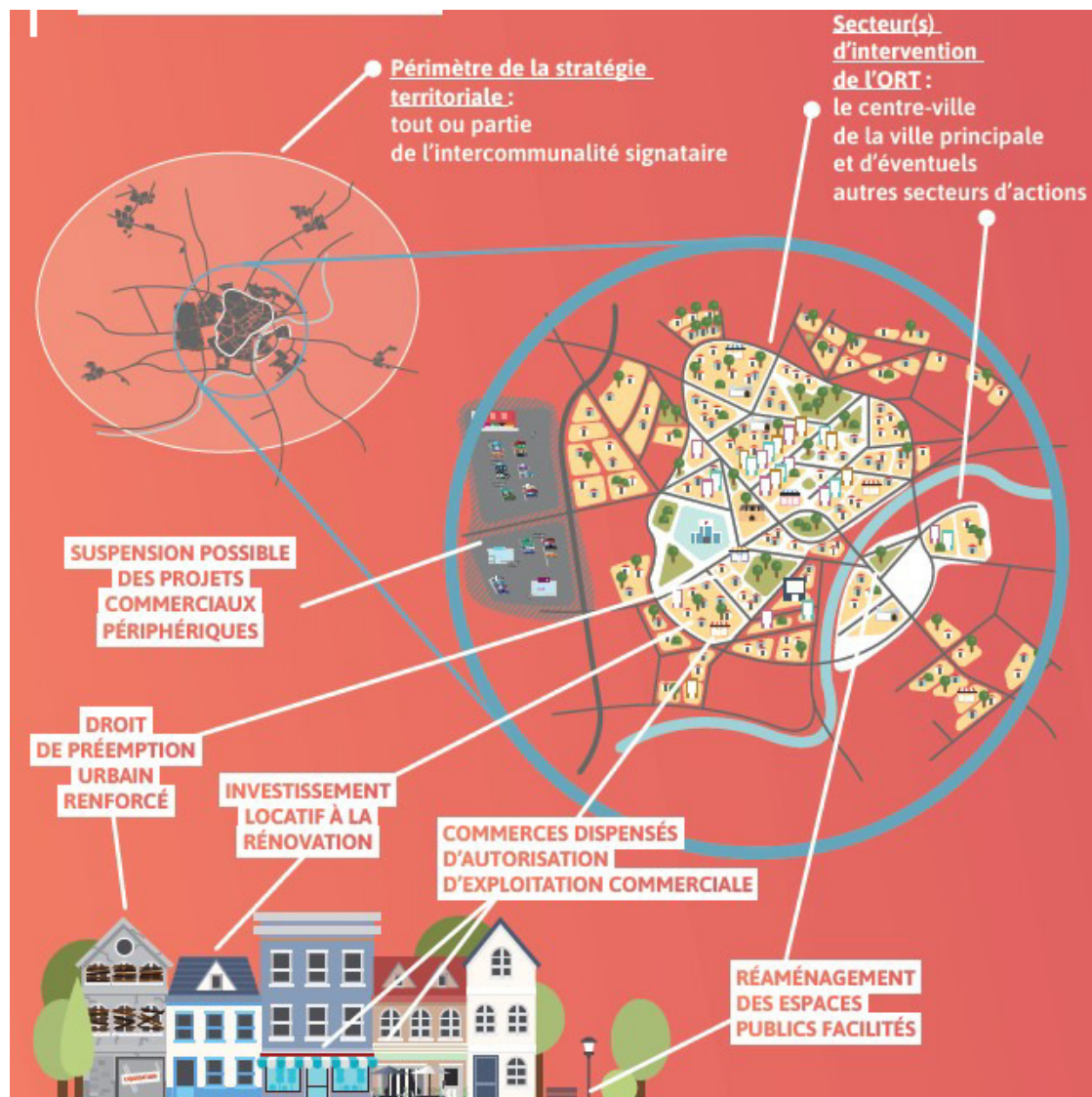
- L'opération de revitalisation des territoires décrit :
 - Le périmètre de la stratégie territoriale (échelle large de réflexion comprenant tout ou partie de l'EPCI signataire).
 - Les secteurs d'intervention opérationnels parmi lesquels figure obligatoirement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire.
 - La localisation des actions emportant les effets juridiques de l'ORT, si besoin à l'adresse ou la parcelle (OPAH-RU, LHI).
- La définition de ces secteurs doit reposer sur une analyse issue du diagnostic partagé.



Les secteurs d'intervention

- L'un des secteurs d'intervention doit nécessairement être sur le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire :
 - Il accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans le plan d'actions.
 - Le périmètre du centre-ville est identifié à l'échelle locale en s'appuyant sur un « faisceau d'indices » faisant sens (histoire, fonctions symboliques, forme et âge du bâti, fonctions de centralité et d'attractivité).
 - Il peut être constitué de plusieurs parties (ville haute et basse, etc.).
- D'autres secteurs d'intervention (détachés ou contigus du centre-ville) peuvent être identifiés :
 - Renforcement de polarités fonctionnant avec le centre-ville (gares, services).
 - Reconquête de friches contigües du centre.
 - Démolition de logements sociaux en périphérie et reconstitution en coeur de ville.
 - Les centres-villes de polarités secondaires de l'EPCI peuvent constituer aussi des secteurs d'intervention :
 - Ils doivent concourir au projet de revitalisation du centre de la ville principale.

Contenu d'une convention de revitalisation des territoires



La convention cadre d'une opération de revitalisation des territoires :



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

Les signataires : l'EPCI, la ville principale et les communes concernées, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée.

Le dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien

- Aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements anciens :
 - Mesure intégrée dans la loi de finances pour 2019.
 - Territoires éligibles :
 - Communes participant au programme ACV.
 - Communes ayant conclu une opération de revitalisation de territoire.
 - Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marquée.
- Réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % sur une durée de 6, 9 ou 12 ans :
 - Dans la limite de 300.000 € par personne et par an et de 5.500 € par m² de surface habitable.
- Les travaux de rénovation (plus nécessairement lourds) doivent représenter au moins 25 % du coût de l'opération.





SERVICE HABITAT
ET CONSTRUCTION

Directeur de la publication :
Jacques BANDERIER

Conception : DDTM80 / SHC / SAP /
STPM

Photos : DDTM80

Direction départementale des
territoires et de la mer de la Somme

1 boulevard du Port
- 80026 Amiens Cedex1 -
03.22.97.21.00

Juin 2019