

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires et  
des relations avec les collectivités  
territoriales

Direction générale de l'aménagement, du  
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et  
des paysages

## Circulaire du 4 février 2019

relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires

NOR : LOGL1905862J

*(Texte non paru au journal officiel)*

**La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement à,**

Pour attribution Mesdames et messieurs les préfets de région, Mesdames et messieurs les préfets de département

Résumé : la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) comprend des mesures en faveur de l'aménagement des territoires, les contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA) et les opérations de revitalisation de territoire (ORT), qui vont permettre de dynamiser l'émergence, la conception et la mise en œuvre concrète de projets locaux et renouveler les modalités de l'accompagnement de ces projets par l'Etat auprès des élus.

La présente instruction a pour objet de vous exposer le contenu de ces nouveaux outils pour vous permettre d'engager rapidement le dialogue avec les collectivités concernées pour promouvoir et concrétiser ces partenariats.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application	Domaine : Transport, équipement, logement, tourisme, mer
Type : Instruction du gouvernement <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	et /ou    Instruction aux services déconcentrés <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Mots clés liste fermée : Logement_Construction_Urbanisme	Mots clés libres : projet partenarial d'aménagement _ opération de revitalisation de territoire_opérations d'aménagement
Texte (s) de référence : article 1 <sup>er</sup> et 157 de la loi n°2018-1021	
Cirulaire(s) abrogée(s) : aucune	

Date de mise en application : immédiate
Date de publication en vue de son opposabilité : /
Pièce(s) annexe(s) : 2
N° d'homologation Cerfa : /

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a récemment été promulguée. Elle traduit un fort consensus issu du débat parlementaire pour agir concrètement au service de tous les territoires et du cadre de la vie quotidienne des Français dans les champs du logement et de l'aménagement, pour réduire les inégalités et lutter contre la fracture territoriale. Les mesures de la loi en faveur de l'aménagement opérationnel vont permettre de dynamiser l'émergence, la conception et la mise en œuvre concrète de projets de territoires et il importe de renouveler notre approche de l'accompagnement de ces projets par l'Etat auprès des élus locaux.

Les opérations d'aménagement permettent de produire à moyen et long termes une solution intégrée de logements, de services, de mobilité ou encore d'offres éducative et culturelle adaptées aux aspirations des territoires et aux besoins de leurs habitants. Les mesures de la loi ELAN viennent privilégier le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des projets de qualité conjuguant l'innovation et la solidarité. Elle crée notamment deux outils nouveaux, le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) et l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ceux-ci consacrent la volonté de l'État d'être un véritable partenaire opérationnel, en appui des collectivités qui le souhaitent, en vue de construire ensemble les centres-villes, quartiers, centre-bourgs de demain. C'est l'objet de la présente instruction.

## **1. Le Projet partenarial d'aménagement (PPA)**

Le PPA, créée par l'article 1 de la loi, traduit d'abord la volonté d'une démarche partenariale, à l'initiative des collectivités territoriales, avec les partenaires locaux et l'appui de l'Etat, pour porter un projet de territoire et en partager le cadre contractuel. Le PPA permet ainsi de mobiliser tous les acteurs d'un projet de territoire, urbain comme rural, pour l'accélérer durablement.

Le projet urbain, objet de ce contrat, peut en outre, avec l'accord des communes, se déployer dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU). Ce périmètre reconnu par la loi permet d'instaurer un régime juridique spécifique, propre à faciliter la mise en œuvre de certaines opérations à un niveau intercommunal, notamment pour produire des logements sur des secteurs tendus, mobiliser le foncier public, reconquérir des friches urbaines ou encore transformer des zones d'activités ou des quartiers dégradés, déroger à certaines règles applicables aux projets pour employer un dispositif innovant grâce au permis d'innover.

Au printemps dernier, vous avez recensé des opérations d'aménagement susceptibles de donner lieu à un contrat de projet partenarial d'aménagement. Il s'agissait d'anticiper le vote de la loi pour entrer en phase opérationnelle dès le vote accompli.

Nous avons accordé la plus grande attention à tous ces projets et vous demandons à présent d'engager le dialogue avec les collectivités concernées pour concrétiser ces partenariats. Vous poursuivrez également la promotion du projet partenarial d'aménagement sur vos territoires, afin de susciter et appuyer d'autres projets opérationnels des élus locaux.

Pour vous soutenir dans cette démarche, j'ai nommé Madame Sabine BAILLARGUET cheffe de projet ministériel référente au sein de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Elle mobilisera sur votre demande les expertises techniques nécessaires aux projets

que vous accompagnerez. Vous pourrez la recevoir à cet effet, afin d'étudier les modalités des collaborations qui pourront être engagées au niveau local.

## **2. L'Opération de Revitalisation de Territoire**

L'opération de revitalisation de territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi ELAN, est un nouvel outil au service des territoires, dont les élus peuvent se saisir pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté, à minima, par la commune principale et son intercommunalité. La stratégie est élaborée à partir d'un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire, dans une approche multisectorielle et transversale.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité. L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

**La création des ORT pourra être très rapide pour les 222 villes du programme national Action cœur de ville (ACV) car elles disposent d'ores et déjà d'une convention d'initialisation signée, qui vaut projet de territoire.** En raison des travaux déjà engagés, elle sera également facilitée pour les 53 villes de l'AMI centre-bourgs, les villes accompagnées dans le cadre de la mission patrimoniale conduite par Monsieur Yves DAUGE ainsi que pour les villes relevant des programmes PNRQAD et NPNRU. Il convient qu'elles puissent bénéficier dès que possible de tous les bénéfices juridiques et fiscaux fournis par l'ORT.

En particulier, nous avons créé en loi de finance 2019 une aide à l'investissement locatif au bénéfice de logements rénovés, à laquelle les communes ayant fait l'objet d'une convention Action cœur de ville et les communes ayant signé une convention ORT seront automatiquement éligibles. Ce dispositif, dit « Denormandie ancien », doit permettre d'améliorer l'offre de logement et la qualité énergétique des bâtiments. Il participera à la maîtrise du coût du logement car les loyers devront être inférieurs aux loyers de marché.

Vous trouverez en annexe le détail du dispositif d'ORT qui renforce les moyens mis à disposition des élus pour mener à bien leurs opérations de revitalisation du territoire.

Selon les besoins du territoire et le projet des collectivités, l'ORT peut être coordonnée avec des projets d'aménagement urbain. Ainsi, un contrat de PPA (projet partenarial d'aménagement) et une convention d'ORT peuvent être signés dans un même document contractuel pour combiner les effets des deux dispositifs. Cette combinaison pourrait être adaptée dans la situation d'une opération d'aménagement comprenant le cœur urbain d'une commune-centre à revitaliser.

- 1- Nous vous demandons d'engager dès à présent le dialogue avec les collectivités pour transformer rapidement les conventions ACV et autres dispositifs (PNRQAD, NPNRV ...) pré-cités en convention ORT afin qu'elles bénéficient dès que possible des outils juridiques de l'ORT.**
- 2- Vous veillerez également à engager la promotion active du dispositif auprès de l'ensemble des collectivités pour susciter et appuyer les projets de revitalisation de leur territoire.**

La mise en œuvre de cet outil législatif nouveau est pilotée par la direction du programme Action Cœur de Ville (Monsieur Rollon MOUCHEL-BLAISOT) au sein du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (MCTRCT). Il est chargé de l'animation et de la promotion du dispositif, de la coordination des services de l'Etat au sein du comité technique national (CTN) et 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).

\*\*\*\*\*

La mobilisation de l'État pour faciliter les initiatives et la réalisation des projets des collectivités et de l'ensemble des acteurs publics et privés qui portent ces opérations d'aménagement doit être repensée pour renforcer la proximité opérationnelle et faciliter des solutions pragmatiques adaptées aux territoires. Nous attendons de votre action qu'elle lève les verrous procéduriers et mobilise les financements pour privilégier les dynamiques locales de projets et « le passage à l'acte ».

Pour y répondre, et après évaluation des besoins en lien avec les collectivités, vous organiserez localement l'appui technique des services de l'Etat et des établissements publics pour définir l'organisation de projet la plus efficiente au cas par cas.

Vous pourrez mobiliser, dans le cadre de ce partenariat renouvelé avec les territoires et outre les nouveautés de la loi précisées en annexe, les différents outils de la politique d'aménagement opérationnel au travers des établissements publics fonciers ou d'aménagement, les dispositifs du renouvellement urbain ou encore l'Initiative Copropriétés présentée par le Gouvernement en octobre 2018. Vous serez particulièrement attentifs à accélérer les projets de territoires nécessitant la mobilisation de foncier public afin que la conduite de ces négociations prenne aussi en compte le bénéfice pour la dynamique du territoire.

Nous attachons la plus haute importance à l'accélération de la politique de soutien aux opérations d'aménagement. Il vous appartient de faire connaître ces nouveaux dispositifs, les avantages qui y sont liés, et de permettre aux collectivités intéressées d'en bénéficier. Vous rendrez compte trimestriellement de la mise en œuvre de ces dispositifs, des difficultés éventuellement rencontrées et de toute suggestion qui vous paraîtrait opportune.

Face au défi de la fracture territoriale et d'une nécessaire nouvelle approche contractuelle avec les collectivités dans l'aménagement urbain, l'accompagnement de l'Etat doit se moderniser pour répondre à l'exigence des territoires pour les aider à concrétiser leurs projets.

Votre action doit incarner de ce fait un Etat facilitateur, accélérateur de projets et partenaire des collectivités territoriales, et nous vous en remercions par avance.

Fait, le 4 février 2019

Jacqueline GOURAULT

Julien DENORMANDIE

## ANNEXE 1

### **Les contrats de projets partenariaux d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme**

Les articles L.312-1 et L.312-2 du code de l'urbanisme issus de la loi n°2018-772 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique proposent un nouvel outil partenarial de projet urbain à l'initiative du niveau intercommunal et associant les communes, l'Etat, ainsi que les régions et les départements à leur demande, et d'autres acteurs publics et privés sur proposition des collectivités précitées. C'est le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA).

Le nouvel article L.312-3 du code de l'urbanisme définit le cadre juridique de la grande opération d'urbanisme (GOU) comme un périmètre au sein duquel a vocation à être menée une opération d'aménagement prévue par un contrat de PPA, dont la réalisation implique un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public co-contractant du PPA, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques au regard du territoire dans lequel il s'inscrit.

La combinaison d'un PPA et d'une GOU peut être adaptée, selon le cas et avec l'accord des communes concernées, pour accélérer de manière massive la production de logements sur des secteurs tendus et à une échelle inter-communale, pour reconquérir des friches urbaines ou encore transformer des zones d'activités ou des quartiers dégradés. Ces opérations dont la durée dépasse la décennie, présentent souvent une nécessité de compétences techniques ou d'ingénierie renforcées, des risques importants du fait de la pollution des sols, de la conjoncture de l'immobilier... Elles nécessitent également des financements importants pour mobiliser le foncier ou pour développer les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.

#### **Le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA)**

##### Nature et objectifs du PPA

Le projet partenarial d'aménagement est un document de nature contractuelle. Aussi, on parlera ainsi plus généralement de « contrat de projet partenarial d'aménagement ».

Le PPA s'inscrit dans la déclinaison opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans des documents stratégiques de planification, tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU), les programmes locaux de l'habitat (PLH), les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas régionaux d'aménagement et de développement durable des territoires (SRADDET), le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), ou encore des contrats de plan Etat-Région (CPER). Il peut s'articuler avec les projets de territoire déjà contractualisés, par exemple en Île-de-France via notamment les contrats de développement territorial (CDT) du Grand Paris et les contrats d'intérêt national (CIN).

Il constitue un outil pour renforcer la gouvernance et mener à bien une ou plusieurs opérations d'aménagement destinées à répondre aux différents objectifs locaux, communaux, intercommunaux, départementaux, régionaux et nationaux en termes de production de logements et de développement durable des territoires urbanisés. Il a également pour objet de mobiliser l'ensemble des autres acteurs d'un territoire dans la conduite de ces opérations d'aménagement.

### Signataires principaux d'un PPA

Un contrat de PPA peut être conclu entre l'État et un EPCI à fiscalité propre, un EPT (établissement public territorial), la ville de Paris (créée au 1er janvier 2019 en substitution de la commune et du département de Paris) ou la métropole de Lyon et une ou plusieurs communes membres de l'intercommunalité concernée (art. L. 312-1). Celles-ci sont signataires de droit si elles en font la demande et sont associées à l'élaboration du contrat.

### Autres signataires du PPA

Le nouvel article L. 312-2 du code de l'urbanisme ajoute d'autres acteurs qui peuvent eux aussi signer ce contrat : les autres collectivités territoriales (région, département...), les établissements publics intéressés, toute société publique locale, toute société d'économie mixte, toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat. Ceux-ci doivent en revanche veiller à ne pas être mis en situation de conflit d'intérêts. Par exemple, une SEM, qui aurait vocation ensuite à candidater en tant que titulaire d'un contrat de concession pour la mise en œuvre du PPA, ne pourrait pas en être signataire. En revanche, un propriétaire privé d'un foncier dont l'aménagement serait susceptible de participer au projet d'ensemble pourrait être signataire du contrat.

### Contenu du contrat

La loi laisse largement ouvert le champ des possibles. Le contenu de chaque contrat de PPA sera en effet lié aux objectifs spécifiques à chaque opération et des parties prenantes réunies dans le contrat. Une large part est donc laissée à la négociation locale.

Pour autant, le PPA doit être un outil d'appui à l'aménagement opérationnel afin que l'opération se concrétise sur le terrain dans des délais accélérés par rapport au même projet qui ne bénéficierait pas d'un PPA. Son contenu doit donc être suffisamment engageant pour permettre une mise en œuvre efficace.

### Les outils spécifiques prévus par la loi et susceptibles d'être mobilisés via un PPA

La mobilisation d'une procédure qui donne à l'État la possibilité de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé, pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues par le contrat. Les biens immeubles en question seront ainsi vendus à l'intercommunalité partie au contrat ou à l'opérateur qu'elle aura désigné. Le débat parlementaire de la loi ELAN a montré que les collectivités territoriales sont particulièrement en attente d'une approche volontaire de l'Etat au niveau local sur ce point.

Le recours possible aux établissements publics d'aménagement de l'État pour mener, même en dehors de leur périmètre, des études préalables à la formation d'un PPA.

Enfin, le projet partenarial d'aménagement ouvre la possibilité de définir un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU) qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement, notamment en concentrant les outils de l'aménagement dans les mains de l'intercommunalité. Le projet partenarial d'aménagement n'emportera pas automatiquement la création d'une grande opération d'urbanisme, mais à l'inverse la mise en place d'une grande opération d'urbanisme nécessitera la signature préalable ou concomitante à un projet partenarial d'aménagement.

Lorsque le contrat prévoit que l'opération d'aménagement sera qualifiée de grande opération d'urbanisme, il doit à minima préciser les dimensions et caractéristiques de cette opération (art. L. 312-2).

Un PPA peut mobiliser ces nouveaux outils créés par la loi ELAN, mais il peut également contractualiser l'engagement de toute autre action utile à la mise en œuvre du projet.

Il peut par exemple prévoir (sans exhaustivité, ni obligation) :

- une méthodologie de travail et un calendrier prévisionnel ;
- les modalités de la gouvernance et du suivi du contrat;
- des engagements financiers de toute nature : fléchage de sources habituelles de financement ou financements spécifiques mobilisés du fait de la complexité du projet ;
- des apports fonciers ;
- des engagements des différentes maîtrises d'ouvrage concernées sur la réalisation d'actions relevant de leur compétence mais contribuant à la réussite globale du projet ;
- la désignation d'un aménageur ;
- des actions de communication commune ;
- etc.

Comme tout contrat, il peut faire l'objet de modifications par voie d'avenant, notamment lorsqu'à sa signature, les parties ne sont pas encore en mesure de déterminer les besoins financiers de l'opération.

### **Le périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU)**

Dès lors que sa création a été prévue par le PPA, un périmètre de grande opération d'urbanisme peut être délimité par l'intercommunalité co-contractante du contrat de PPA.

#### Définition d'une GOU

Une opération d'aménagement peut être qualifiée de GOU lorsqu'elle est prévue par un PPA et que, du fait de ses dimensions ou de ses caractéristiques au regard du territoire dans lequel elle s'inscrit, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et des cocontractants du PPA (art. L. 312-3). Il s'agira en pratique de délimiter un périmètre au sein duquel l'exercice de certaines compétences dérogera au droit commun et des outils juridiques pourront être mobilisés.

#### Qualification d'une GOU

La qualification de GOU est décidée par l'organe délibérant de la collectivité ou l'établissement public cocontractant, après avis conforme des communes sur le territoire desquelles se situe en tout ou partie le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés (art. L. 312-4). Cette délibération définit la durée ainsi que le périmètre de la GOU.

#### Modification d'une GOU

L'acte créant une GOU peut être modifié selon les mêmes modalités que celles ayant permis son adoption. Lorsqu'une commune entre dans le périmètre d'une GOU après une modification du périmètre de celle-ci, l'avis conforme de cette commune doit être recueilli.

## Effets juridiques automatiques de la GOU

- Compétences d'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'intérieur d'une GOU est le président de l'intercommunalité (EPCI, EPT, métropole de Lyon) qui est à l'initiative de la GOU (art. L. 312-5).

La création et la réalisation d'opérations d'aménagement dans le périmètre des GOU sont réputées d'intérêt communautaire ou d'intérêt métropolitain. Il reviendra ainsi, par exemple, à l'intercommunalité de mener, le cas échéant, la procédure de création et de réalisation de la ZAC.

- Compétences en matière d'équipements publics

L'EPCI (ou la collectivité territoriale) est également compétente pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation nécessaires à la GOU et identifiés et localisés dans l'acte de qualification. Cette compétence s'exerce pendant toute la durée de la GOU, sauf dérogation précisant une durée inférieure ou supérieure à celle de l'opération, dès lors que la commune d'implantation desdits équipements publics a donné son accord. L'EPCI ou la collectivité assure dans ce cadre la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

Le délai et les modalités de remise à la commune d'implantation de ces équipements publics font l'objet d'un accord entre la commune et ledit établissement ou ladite collectivité.

### Les outils juridiques suivants pouvant être mobilisés :

- Permis d'innover : l'expérimentation définie au II de l'article 88 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de juillet 2016, s'applique dans le périmètre des GOU. Des permis d'innover pourront donc être accordés, afin de déroger à des règles s'opposant à la réalisation des projets, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées.
- Convention de projet urbain partenarial : des conventions de projet urbain partenarial peuvent être conclues entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et la collectivité territoriale ou l'EPCI à fiscalité propre à l'initiative de la GOU, quand bien même ce dernier n'est pas compétent en matière de PLU. Ces conventions doivent permettre de définir les modalités de participation au financement des équipements publics. L'article L. 312-5 porte, par dérogation, la durée des périmètres de projet urbain partenarial au-delà des quinze ans prévus aujourd'hui, dans la limite de la durée de la GOU.
- Zone d'aménagement différé : une ZAD (zone d'aménagement différé) peut être délimitée sur tout ou partie du périmètre de la GOU dans la même délibération que l'instauration de la GOU. L'acte de création de la GOU désigne alors également le titulaire du droit de préemption. Ce droit peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable une seule fois, soit au-delà du droit commun de 6 ans, certes renouvelable plusieurs fois (art. L. 312-6).

Cette durée de 10 ans renouvelable une fois ne peut être acquise que si la ZAD est délimitée dans le même acte que la création de la GOU.

Intervention des Etablissements Publics d'Aménagement de l'Etat : les EPA pourront être autorisés, après avis conforme de l'EPCI ou de la collectivité ayant décidé de la qualification de GOU et des communes sur le territoire desquelles le périmètre de la GOU se situe, à réaliser des opérations d'aménagement, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à ces opérations, dès lors qu'ils seront titulaires d'une concession d'aménagement en situation de quasi-régie. Ces



établissements pourront également créer dans ce cadre, avec les collectivités, des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA IN, L.327-1 du code de l'urbanisme) ou des sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP, L.32-10-1 du même code)) ou acquérir ou céder des participations dans ces sociétés. Cette possibilité permet d'apporter des compétences opérationnelles en cas d'absence d'aménageurs locaux en capacité de conduire les opérations, soit par intervention directe d'un EPA, soit en constituant une société filiale associant la collectivité territoriale et un EPA.

- La procédure intégrée pour la réalisation d'une grande opération d'urbanisme : la procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme pourra être utilisée pour permettre la mise en œuvre de l'opération dans le cadre de la GOU. Cette procédure permet de mettre en compatibilité les documents de planification (SDRIF, PADDUC en Corse, SAR, SCOT et PLU ou document en tenant lieu) avec les opérations présentant un caractère d'intérêt général au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée. Le caractère d'intérêt général pourra être dégagé via des considérants rédigés en préalable à la délibération de création de la GOU.
- L'avis de la commune sur la qualification d'une GOU

L'avis conforme de la commune concernée par la création d'une GOU intervient par vote de son organe délibérant dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par l'intercommunalité (art. L.312-7). Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai.

En cas d'avis favorable de la commune, la délibération fait explicitement mention de l'accord de la commune sur :

- la qualification de GOU, le périmètre et la durée de ladite GOU ;
- le transfert à l'intercommunalité, le cas échéant, de la compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la GOU ;
- le transfert à l'intercommunalité de la compétence de réalisation, de construction, d'adaptation ou de gestion d'équipements publics nécessaires à la GOU, identifiés et localisés dans l'acte de qualification.

## **CONTACTS**

*Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages*

*Sabine BAILLARGUET, chef de projet « opérations d'aménagement prioritaires »*

[sabine.baillarguet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sabine.baillarguet@developpement-durable.gouv.fr) - 01 40 81 91 65

## ANNEXE 2

### L'opération de revitalisation de territoire (ORT)

**L'Opération de revitalisation de territoire vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes** en s'appuyant sur deux principes :

- Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-ville ;
- Disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales,...) dont la mise en œuvre doit être coordonnée. En effet, la formalisation du projet permet de lui donner une légitimité « politique » et une visibilité indispensable pour la mobilisation des financeurs. Elle légitime et favorise l'émergence d'une direction de projet pour travailler de façon transversale, réduire les coûts de coordination et rendre plus fluide l'action publique.

**L'ORT est un cadre partenarial intégrateur** qui se matérialise par une convention signée entre l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, tout ou partie de ses autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics, ainsi qu'avec toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. Elle vaut OPAH lorsque son volet habitat comprend l'ensemble des items mentionnés à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

#### **1 – L'ORT : outil juridique créateur de droits et accompagnement renforcé**

L'ORT est un outil juridique créateur de droits. Ses effets sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. Les plus importants sont précisés dans **la fiche technique 1**. Ils visent notamment à :

- **Faciliter les procédures** : droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds et locaux artisanaux et commerciaux ; accélération de la procédure liée à l'abandon manifeste d'un bien ;
- **Expérimenter les outils** : dispositif expérimental du permis d'aménager multi-site pour les actions de l'ORT ;
- **Renforcer l'activité commerciale en centre-ville** : exonération d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets commerciaux qui s'implanteront dans un secteur d'intervention contenant un centre-ville identifié par la convention ORT, ainsi que pour les projets mixtes commerces-logements de ces mêmes centres-villes; faculté donnée aux préfets de suspendre l'examen des projets d'implantation en périphérie ;
- **Faciliter la réhabilitation de l'habitat** : outre les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif privé en faveur de la rénovation des logements voté dans la loi de finances 2019 ; financement par l'Anah à destination d'acteurs institutionnels de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

- **Libérer l'innovation au service des projets:** Des permis d'innover pourront être accordés, afin de déroger à des règles s'opposant à la réalisation des projets, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées. (II de l'article 88 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de juillet 2016).

La signature d'une convention d'ORT permet aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) existantes dans les villes-centres d'être prorogées de 5 ans maximum à partir de la date de la signature de l'ORT (avec une réévaluation possible de leurs objectifs et de leurs périmètres).

Enfin, la visibilité des projets fournie par l'ORT et l'accompagnement fort de l'Etat en termes de conseil et de mobilisation des partenaires financiers sont de nature à faciliter l'émergence des actions.

## 2 – L'ORT : contenu et périmètres

La convention d'ORT précise :

- sa durée : une période minimale de cinq ans est recommandée.
- les secteurs d'intervention.
- le contenu et le calendrier des actions prévues, sachant que la loi prévoit qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat<sup>1</sup>.
- le plan de financement des actions prévues.
- leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.
- les modalités de pilotage, de suivi, de coordination et d'évaluation des actions.

Le choix des secteurs d'intervention doit s'effectuer dans le cadre d'une stratégie territoriale, fondatrice de l'ORT et basée sur un diagnostic partagé. La définition de ces secteurs d'intervention est importante, car ils emportent les effets juridiques de l'ORT.

L'un des secteurs d'intervention doit nécessairement concerner le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire qui 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<sup>2</sup>. 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 le cas échéant 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 être soit détachés soit contigus du centre-ville. Par ailleurs, des secteurs d'intervention peuvent 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 principale. Ces secteurs bénéficient de l'exonération d'AEC. **La fiche technique 2** fournit des éléments de

<sup>1</sup> « Tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L 303-1 ».

<sup>2</sup> De façon indicative, l'histoire des lieux, ses 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 son rayonnement au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, services sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rue commerçantes, halles/marchés), son attractivité, etc. Selon les villes, le centre-ville de la ville principale peut prendre la forme d'un espace homogène ou être constitué en plusieurs parties du fait du relief (ville haute et ville basse) de frontières naturelles (constituées d'une rivière ou d'un espace boisé) ou d'infrastructures (autoroute, voie ferrée).

méthode pour déterminer localement les périmètres de la stratégie territoriale et des secteurs d'intervention ainsi que la localisation des actions associées à l'ORT.

### **3 – L'élaboration de l'ORT**

Cet outil s'adresse à tout territoire qui veut mettre en œuvre un projet global de revitalisation.

Certaines collectivités sont déjà engagées dans une dynamique de projet qui concerne leur centralité.

S'agissant d'abord des villes engagées dans le programme **Action Cœur de Ville** (ACV), les membres du comité local de projet peuvent initier facilement la transformation de la convention ACV en convention d'ORT. **La fiche technique 3** prévoit les modalités de cette transformation qui se produira dans le cas général à l'issue de la phase d'initialisation du projet local Action cœur de ville mais offre également la possibilité d'une transformation dès à présent afin de permettre aux collectivités de bénéficier sans attendre des effets de l'ORT.

C'est plus généralement le cas pour les communes qui participent au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), les 53 communes lauréates de l'AMI centre-bourg (qui ont toutes une OPAH-RU en cours qu'il convient d'enrichir avec des actions complémentaires portant notamment sur la redynamisation du commerce et de l'économie), les villes accompagnées au titre de la mission Dauge ainsi que les territoires bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans leur centre ancien. Ces communes disposent déjà d'un projet. Elles ont besoin de l'ORT pour élargir leur champ d'action et bénéficier de ses effets juridiques. Elles ont déjà formalisé leur projet de revitalisation ainsi que les périmètres, les modalités d'intervention et les calendriers qui lui sont associés et peuvent s'appuyer sur une gouvernance locale et un cadre de travail stabilisés. Elles disposent ainsi de bon nombre d'éléments nécessaires à la signature d'une convention d'ORT. C'est pourquoi nous vous invitons à les encourager à la formaliser sans délai dès lors qu'elles remplissent les conditions nécessaires à la signature d'une telle convention.

Il est aujourd'hui essentiel que vous encouragiez également les autres collectivités qui veulent mettre en place des projets de territoire, car elles peuvent elles aussi bénéficier des avantages de l'ORT. Avec l'appui des services déconcentrés de l'État (et notamment des directions départementales des territoires – et de la mer -, des DEAL en outre-mer ainsi que des architectes des bâtiments de France au sein des unités départementales de l'architecture et du patrimoine) et de ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, en fonction de leurs territoires d'intervention notamment) mais également d'autres ressources (Ademe, agence d'urbanisme, CAUE, EPF locaux, PNR notamment) et les financements de droit commun que vous prioriserez vers ces territoires, il convient d'aider les collectivités intéressées à bâtir une stratégie de territoire sur la base d'un diagnostic multisectoriel et transversal, et des actions concrètes qu'elles ont déjà engagées en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux.

**La création d'une ORT doit être facilitée par un dispositif souple, lisible et opérationnel afin de faire bénéficier des effets juridiques de l'ORT l'ensemble des collectivités qui veulent conduire un projet de territoire et qui auront délibéré à cet effet.**

**La convention d'ORT peut donc être rapidement signée** : elle doit mentionner les premières orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire, la délimitation (au moins dans un premier temps) du secteur d'intervention contenant le centre-ville de la ville principale de l'EPCI (les effets juridiques de l'ORT s'y déploient) ainsi que des premières actions dont la conception est suffisamment avancée.

Dans un second temps, les termes de la convention pourront venir se préciser par voie d'avenant en ajoutant si besoin d'autres secteurs d'intervention, d'autres actions. **La fiche technique 4** prévoit son contenu et son processus d'élaboration.

#### **4- L'ORT, une conduite en mode projet**

La pertinence et la qualité du projet de revitalisation reposent sur la capacité de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble. Pour cela, vous encouragerez les collectivités à réunir les acteurs locaux et les porteurs des différentes politiques publiques et à travailler en mode projet.

**Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un « comité local de l'ORT »** composé des membres potentiellement signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et de la commune principale. Vous veillerez à minimiser le poids de sa gestion pour l'ensemble des parties prenantes.

Vous encouragerez les collectivités à conduire une large concertation publique pouvant mener à de la co-construction, car l'action publique est plus efficace et mieux comprise de nos concitoyens lorsqu'ils y sont étroitement associés. Les modalités de cette concertation pourront être librement déterminées. Cette concertation devra être articulée avec les dispositions obligatoires de participation du public au titre du code de l'urbanisme, du code du patrimoine et du code de l'environnement.

#### **5- les priorités de l'Etat**

Lors de la préparation de l'ORT, vous veillerez à faire valoir les priorités de l'Etat qui sont à mobiliser et prioriser en lien étroit avec les problématiques identifiées localement par les porteurs de projet.

Parmi ces objectifs, il s'agit notamment de promouvoir :

- la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne pouvant, si nécessaire, mobiliser des moyens coercitifs ;
- la lutte contre le mal-logement et notamment contre la précarité énergétique, l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées dépendantes ;
- la production de logements locatifs sociaux (notamment dans les communes qui n'ont pas encore atteint leurs objectifs au titre de la loi SRU) ou intermédiaires afin de rendre la ville davantage inclusive et équilibrée socialement ;
- la création d'une offre de logements attractive pour le retour en centre-ville des ménages en préservant la mixité ;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la revitalisation des commerces en cœur de ville et le maintien d'un tissu équilibré de services et d'équipements ;
- le développement de l'accessibilité en ville et des liaisons entre le centre-ville et la périphérie, la requalification des espaces publics, la promotion de la ville durable et inclusive

Le plan Initiative copropriétés a renforcé les outils de traitement des copropriétés : vous veillerez également à les mobiliser en tant que de besoin sur les copropriétés situées dans les secteurs

d'intervention de l'ORT (en centre-ville et dans les grands ensembles), quelle que soit la taille de ces ensembles immobiliers.

Vous vous assurerez de la cohérence de l'ORT avec le programme local de l'habitat et l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur. Dans cet objectif, vous veillerez à ce que les collectivités signataires fassent, si besoin, évoluer rapidement leur PLU ou leur PLUI de sorte à ne pas retarder la mise en œuvre des actions prévues. Les Plans Climat Air-Énergie Territoriaux (PCAET) permettront également de soutenir cette dynamique.

## Fiche technique 1 : principaux effets juridiques de l'ORT

Les effets juridiques de l'ORT sont d'application immédiate ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'Etat, parmi lesquels les plus importants sont cités ci-dessous.

### *Effets juridiques d'application immédiate :*

- La convention d'ORT vaut convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) si elle en comporte toutes les dispositions listées à l'article L303-1 du CCH ; Elle vaut par ailleurs OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU)<sup>3</sup> dès lors qu'est intégré à minima l'un des volets suivants en fonction des caractéristiques du parc :
  - un volet immobilier et foncier : dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), opération de restauration immobilière, opération de recyclage immobilier, portage foncier, restructuration de logements,
  - un volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne comprenant l'accompagnement social des occupants : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de polices spéciales LHI,
  - un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.
- Elle permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé et 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.
- Elle facilite la mise en œuvre par les maires de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.
- Pour une durée de cinq ans, un dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site.
- L'ORT instaure l'obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public.
- 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.
- Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces en centre-ville de l'ORT sont encouragées en étant exemptées d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions.

### *Effets juridiques nécessitant un décret d'application pour entrer en vigueur :*

- **Eligibilité de l'ensemble de la commune au nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, prévu par la LFI 2019 dit « Denormandie ancien ».** Cette réduction d'impôt, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, sera de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location, du montant de l'opération, dans la limite de 300 000 €, sous réserve que les travaux de rénovation représentent au moins 25 % du coût de l'opération. Le contenu des travaux sera précisé par décret. Afin d'assurer la mise en œuvre du dispositif, la transmission de la

<sup>3</sup> Lorsqu'une OPAH-RU est multi-site, les sites doivent tous être situés dans un ou plusieurs secteurs d'intervention. Dans certains cas devant rester exceptionnels, si certains des sites de l'OPAH-RU multi-site sont localisés dans une commune de l'intercommunalité qui n'est pas signataire de l'ORT, il convient alors de signer également une convention d'OPAH-RU multi-site indépendante de la convention d'ORT avec la commune considérée et l'EPCI. Mais vous veillerez dans ce cas à ce que la cohérence entre les deux conventions soit assurée par l'EPCI afin d'éviter tout risque de contradiction dans les projets et actions envisagées.

convention d'ORT au directeur départemental des finances publiques doit être systématique.

- Possibilité pour l'Anah de financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR), les vendeurs, maîtres d'ouvrage, Etablissements Publics d'Aménagement (EPA), organisme HLM, Sociétés d'Economie Mixte (SEM), Sociétés Publiques Locales (SPL) ou Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA) pour des travaux de rénovation sur des logements situés en périmètre d'OPAH-RU. Ce dispositif permet de faciliter l'accession sociale voire très sociale dans l'ancien.
- Aides de l'Anah pour l'amélioration des logements dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), à destination des EPA, des Etablissements Publics Fonciers (EPF), des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, concessionnaires d'opérations d'aménagement. Ce dispositif vise à permettre à ces opérateurs d'être bénéficiaires d'aides de l'Anah en qualité de propriétaires bailleurs et donc de gérer un parc à loyer maîtrisé : ils pourront ainsi réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale.
- Possibilité pour le préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en Commission Départementale d'Aménagement Commercial, (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. Cette décision du préfet sera prise après une analyse au cas par cas, après avis ou à la demande de la collectivité. Cette suspension est d'une durée maximale de trois ans, pouvant être prorogée d'un an.

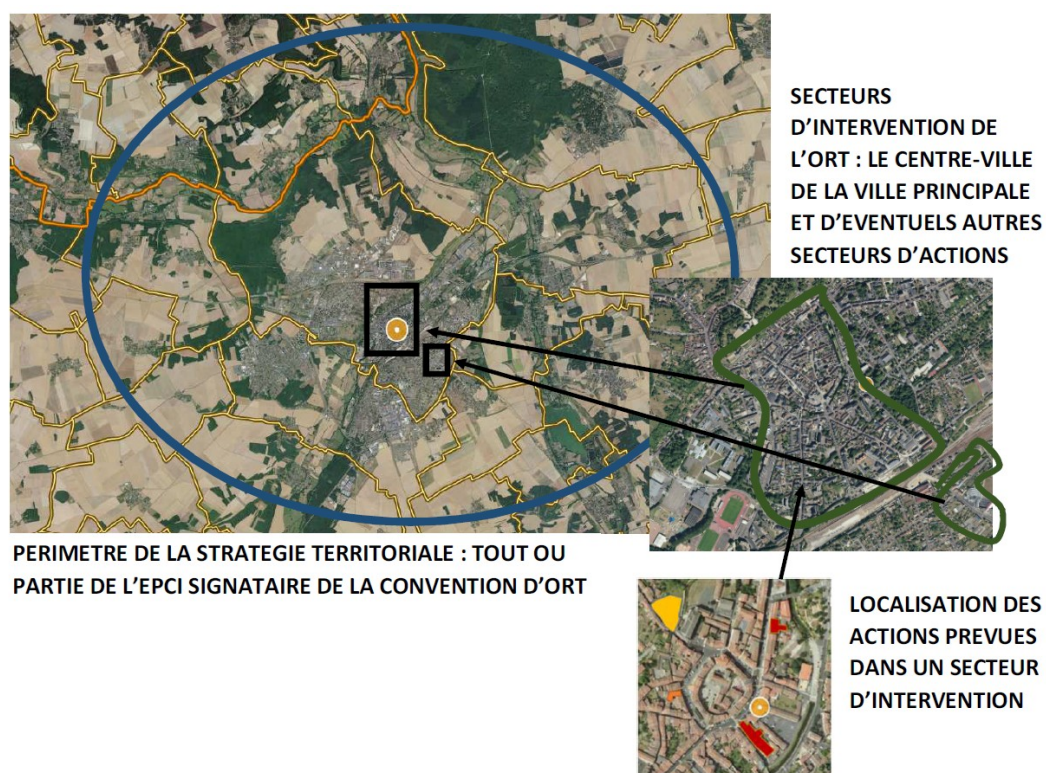
Les conventions d'ORT devront faire l'objet d'une publication administrative dès leur adoption.



## **Fiche technique 2 : détermination des périmètres de la stratégie territoriale et des secteurs d'intervention ainsi que de la localisation des actions associées à l'ORT**

La convention d'ORT décrit :

- **Le périmètre de la stratégie territoriale** comprenant tout ou partie de l'EPCI 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 dont un concerne le centre-ville de la ville principale** de l'EPCI signataire qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT (voir ci-après).
- **La localisation des actions** emportant des effets juridiques particuliers de l'ORT (idem).



Le choix des **secteurs d'intervention** doit reposer sur une analyse au sein d'un diagnostic partagé ayant conduit à définir la stratégie territoriale sur laquelle repose l'ORT. Ce choix doit concerner en premier lieu le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues. 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, ses 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 son rayonnement 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), son attractivité, etc. Il est souhaitable que ces éléments de diagnostic figurent en annexe de la convention ORT, car ils pourront être utiles si vous êtes

amené à examiner une éventuelle mesure de suspension d'AEC en périphérie (un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'application de la loi ELAN sur ce point).

Selon les villes, le centre-ville de la ville principale peut prendre la forme d'un espace homogène ou être constitué en plusieurs parties du fait du relief (ville haute et ville basse) de frontières naturelles (constituées d'une rivière ou d'un espace boisé) ou d'infrastructures (autoroute, voie ferrée), etc.

En plus de ce centre-ville, un ou plusieurs autres secteurs d'interventions peuvent le cas échéant être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs sur lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent être soit détachés soit contigus du centre-ville et peuvent par exemple viser :

- Le renforcement de polarités secondaires fonctionnant avec le centre-ville (pôles gares, zones portuaires, polarités administratives),
- La reconquête de friches urbaines contiguës du centre,
- La démolition de logements sociaux groupés en périphérie et leur reconstitution en cœur d'agglomération,
- Des projets de liaisons douces et de continuités écologiques vers le cœur de l'agglomération.

Par ailleurs, des secteurs d'intervention peuvent 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 principale.

La convention décrit enfin les actions s'inscrivant nécessairement dans un secteur d'intervention de l'ORT. Pour chaque action mature, doivent être identifiés dans les fiches actions les objectifs poursuivis, le maître d'ouvrage et les propriétaires concernés, le périmètre de l'intervention, la durée et le calendrier, le coût d'opération et son plan de financement, la conduite opérationnelle du projet et les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme nécessitées par l'opération.

La convention identifie pour chacune une localisation spécifique retenue dans le cadre du projet de territoire pouvant être, par exemple :

- OPAH – RU => délimitation à l'adresse (parcelle, îlot).
- Intervention de lutte contre l'habitat indigne, acquisition-amélioration, programme immobilier de logements ou d'équipements => Délimitation à l'adresse (parcelle).
- Revitalisation commerciale => linéaires commerciaux (identification de rues ou portions de rues).
- Intervention sur les espaces publics => localisation correspondant à une emprise publique.

Nota : Le périmètre de l'OPAH-RU peut être plus restreint que le secteur d'intervention du centre-ville.

### **Fiche technique 3 : transformation de la convention-cadre Action cœur de ville en convention d'ORT**

La transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT s'effectue dans le cas général par voie d'avenant à l'issue de la phase d'initialisation du programme, dès lors que sera constaté que l'ensemble minimal des éléments d'une ORT prévu dans la loi figure dans la convention.

**La transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT s'effectuera en général pendant la phase d'initialisation du projet local (durée maximale de 18 mois après la signature de la convention-cadre) sur les secteurs d'intervention qu'elle définit, comprenant une ou plusieurs actions matures mais pourra être anticipée pour mettre en place plus rapidement certains dispositifs liés à l'ORT, les autres étant ajoutés par la suite par avenant.** La procédure de transformation est une démarche simple car elle s'appuie pour l'essentiel sur les informations déjà communiquées dans la convention ACV. Elle est initiée dans ce cas par un courrier transmis au préfet du département, à l'initiative du comité local de projet.

- Le courrier est co-signé par le président de l'EPCI, le maire de la ville principale et tout maire concerné par les actions matures sur son territoire. Ce courrier s'accompagne de la convention Action cœur de Ville, que vient compléter le relevé de décision du comité de projet qui :
- Confirme la stratégie de territoire définie dans la convention ACV
- Confirme et précise le périmètre des secteurs d'interventions
- Liste les actions matures en indiquant en quoi elles concourent à la stratégie territoriale en participant au renouvellement de l'attractivité du centre-ville.

Le préfet du département, après consultation du comité régional d'engagement financier (CRE), et après avoir constaté la présence de l'ensemble des éléments caractérisant une ORT selon l'article L.303-2 du CCH, confirme sans délai par arrêté que la convention cadre Action cœur de Ville vaut convention d'ORT.

#### **Fiche technique 4 : contenu et processus d'élaboration de la convention d'ORT dans le cas de communes n'ayant pas bénéficié du programme Action cœur de ville**

La convention d'ORT est un document simple qui s'adapte à la forme souhaitée par le comité local de l'ORT en fonction du projet (pas de modèle type, toutefois il est possible de s'inspirer du modèle figurant dans le guide Action Cœur de Ville; se reporter au lien suivant : <https://www.cget.gouv.fr/dossiers/action-coeur-de-ville>).

Les éléments ci-dessous constituent le socle minimal attendu dans la convention au moment de sa signature. Ils sont enrichis au fur et à mesure de l'avancement du projet :

- L'objet et la durée de l'opération de revitalisation du territoire ainsi que les étapes du calendrier prévisionnel de mise en œuvre, selon le niveau de maturité du projet ;
- L'engagement des partenaires de l'ORT, sa gouvernance (présidence et membres du comité de pilotage), les moyens techniques et les grandes lignes d'animation du dispositif, de suivi/évaluation et d'association du public ;
- Les éléments de diagnostic laissés au choix de l'intercommunalité et les premières orientations du projet urbain, économique et social de revitalisation, qui portent une attention particulière sur la requalification du centre-ville de la ville principale. A ce titre, la convention mettra en évidence la cohérence de ce projet de requalification avec les opérations et actions en cours sur le territoire portant sur l'habitat, le commerce, le développement économique, la transition écologique. Dans un premier temps, ce document peut consister en une courte synthèse argumentée ;
- La délimitation des secteurs d'intervention et dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale de l'EPCI ;
- Des premières actions (études / actions d'investissement) concernant le(s) secteur(s) d'intervention(s) dans lesquels les outils juridiques pourront s'appliquer. Sont définis : les objectifs, le maître d'ouvrage et les propriétaires concernés, le périmètre précis de l'intervention, la durée et le calendrier, le coût d'opération et le plan de financement, la conduite opérationnelle du projet, les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme nécessitées par l'opération ;
- Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions, en vue notamment d'établir l'évaluation à 5 ans également prévue par la loi.

La convention d'ORT vaut convention d'OPAH lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionné dans l'article L.303-1 du CCH.

Dès accord des parties, la convention d'ORT peut être signée dans des délais courts par les partenaires du projet

- l'EPCI, la ville principale et facultativement des communes-membres sur délibération de leur conseil.
- 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.

Ils siègent au comité local de l'ORT.

Cette convention peut être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant au travers d'éventuels diagnostics supplémentaires, de nouveaux éléments de stratégie permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire, ainsi que d'éventuels nouveaux secteurs d'intervention et de nouvelles actions matures (et/ou préciser / adapter les caractéristiques d'action matures définies à la signature de la convention d'ORT).

*Nota : Il convient de faciliter et d'encourager la signature des conventions d'ORT pour les communes lauréates de l'AMI Centre-bourgs, les villes ayant bénéficié d'un accompagnement par la mission patrimoniale conduite par Monsieur Yves DAUGE, ainsi que celles engagées dans les programmes nationaux PNRQAD et NPNRU. Elles disposent en effet déjà d'un projet validé en faveur de la revitalisation de leur territoire et elles ont déjà défini les périmètres, les modalités d'intervention et les calendriers associés à leur projet. Elles peuvent en outre s'appuyer sur une gouvernance locale et un cadre de travail qui ont fait leurs preuves. Pour ces communes, l'élaboration de leur convention d'ORT doit être l'occasion de confirmer et éventuellement compléter et enrichir leur projet de territoire par de nouvelles actions.*

## **CONTACTS**

*Rollon MOUCHEL-BLAISOT*

*Directeur du programme national Action Cœur de Ville*

[rollon.mouchel-blaisot@cohesion-territoires.gouv.fr](mailto:rollon.mouchel-blaisot@cohesion-territoires.gouv.fr)