

Mobiliser les outils réglementaires pour revitaliser le centre

11 Mars
2021

En ligne



les TERRITOIRES
— innovent
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

L'ORT : Opération de Revitalisation Territoriale

Donner une impulsion revitalisante à un territoire, qui veut lutter contre la dévitalisation des centres-villes, c'est possible grâce à l'ORT. Lors de cette cinquième rencontre sur les centralités, organisée par le CEREMA, élus, techniciens et étudiants ont présenté à près de 150 participants, des outils réglementaires et des opérations de revitalisation des territoires. De Quimperlé à Ploërmel en Bretagne, en passant par Figeac en Occitanie, les degrés d'avancements divergent mais les opinions convergent: l'essentiel pour une opération de revitalisation réussie est de s'entourer des bons partenaires et de co-construire les démarches avec tous les citoyens.



Rappel des enjeux

L'ORT, Opération de Revitalisation Territoriale, entre définition et contexte historique

L'ORT est un dispositif introduit par la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) datant du 23 novembre 2018. Concrètement, il s'agit d'une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale et d'autres partenaires potentiels (l'Etat, etc.). Une fois ce document signé, l'ORT confère les compétences pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville, favoriser la réhabilitation de l'habitat et mieux maîtriser le foncier. Dans ce document d'ORT, figurent la durée de l'opération, le secteur d'intervention (dont obligatoirement le centre de la ville principale), le contenu et le calendrier des actions prévues, le plan de financement réparti, et la composition du comité de pilotage local.

Synthèse des échanges de la table ronde

- **Michaël QUERNEZ, Maire de Quimperlé (29)**, est revenu sur l'Opération de Revitalisation de Territoire à Quimperlé, aujourd'hui en phase de délibération. Une démarche de longue haleine pour cette petite ville au patrimoine bâti et culturel remarquable, qui a établi un programme de 21 actions à déployer d'ici 2027.
- **Gildas ROGER, Directeur de cabinet de Ploërmel (56)**, a présenté la construction de l'opération d'ORT en cours, qui devra permettre la triple mutation de Ploërmel (urbaine, immobilière, commerciale) ainsi que la redynamisation de la galerie marchande du Trait d'Union en centre-ville.
- **Olivier VERGNE, Armelle CAURET, Amélie LORGEUX, & Nicolas RAPAIC, étudiants en Master « Urbanisme et Aménagement » à Rennes**, ont détaillé les contraintes et les potentialités du dispositif Denormandie dans les opérations de revitalisation en Bretagne. Un travail réalisé dans la cadre d'un atelier territorial et en réponse à une commande de la DREAL Bretagne.
- **André MELLINGER, Maire de Figeac (46)**, a dévoilé une application très concrète de l'ORT à travers un retour d'expérience exemplaire sur le territoire de Figeac, situé en Région Occitanie, à l'Est du département du LOT (46). L'objectif était de créer un centre attractif et vivant tout en préservant le patrimoine bâti ancien du cœur de ville.
- **Estelle HALLAERT, du Cerema Ouest**, a présenté différents outils et quatre principales stratégies d'aménagement pour les collectivités, à travers un tableau clair et concis. Vous retrouverez ce panel d'outils mobilisables pour redynamiser les territoires et à disposition des collectivités à la fin de ce document.



[Cliquez
ici](#)

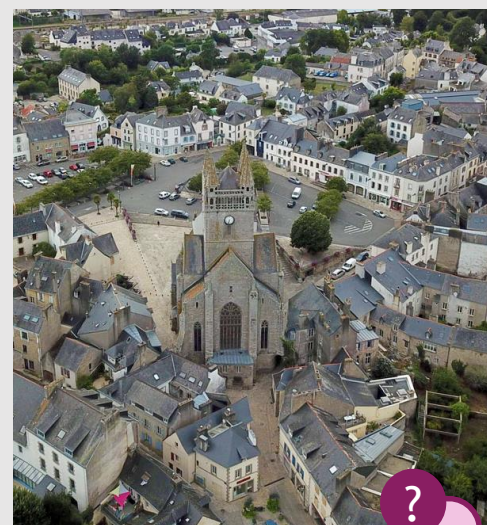
● **REPLAY**

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences

Les territoires innovent pour des centres vivants

Mobiliser les outils réglementaires pour revitaliser le centre

L'Opération de Revitalisation de Territoire à Quimperlé



Nous sommes en train de signer une convention PVD, ce travail engagé a-t-il été fait par l'intermédiaire d'un Chef de projet ou d'un cabinet d'étude ?

LE MOAL Marina, Maire de Connes

Approximativement, combien d'agents sont affectés au programme en ETP ?

POTHAIN Emmanuelle -
Cap Sizun Pointe du Raz

Beaucoup d'acteurs sont investis dans la démarche. Et c'est une clé de réussite importante ! Tout le monde doit se sentir concerné. Le comité de direction et les élus de mon équipe sont impliqués, et nous avons aussi le soutien d'une personne de l'intercommunalité. Je dirais donc qu'il faut 2 ETP pour en arriver là, sur un territoire équivalent.

Comment avez-vous associé les habitants, par quartiers, par catégories, par thèmes, et selon quelles approches ?

FALIU Christian

La démocratie participative est pour nous incontournable et c'est le fruit de 7 années de travail. On associe la population sur tous les projets, parfois de manière différenciée, mais tout le temps. Ils sont généralement invités à co-construire la démarche, la concertation est donc la deuxième clé de réussite dans la construction d'un centre-ville.

Nous avons beaucoup travaillé avec notre intercommunalité et un bureau d'étude nous a accompagné pour rédiger les documents demandés, qui étaient très exigeants. Nous avons besoin d'homogénéité et de rendre visible notre démarche. Le BE nous a aidé à déposer un dossier de qualité. Ce qu'il faut retenir, c'est qu'une fois que le projet est bien pensé, il est préférable de se faire accompagner.

Rendre lisible et opérationnel un centre grâce aux outils réglementaires

La ville de Ploërmel s'est dotée de plusieurs outils de dynamisation depuis 2017, jusqu'à la constitution d'une Opération de Revitalisation du Territoire (convention en cours de signature) en 2020. L'objectif est d'assurer la mutation du centre-ville de Ploërmel dont voici quelques exemples :

Mutation urbaine :

- Programme de réhabilitation des espaces publics
- Campagne de restauration du patrimoine
- Incitation financière à la rénovation des façades

Mutation Immobilière :

- Mise en œuvre de l'Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat
- Détection des propriétaires bailleurs par un accompagnement personnalisé
- Incitation au dispositif Denormandie
- Partenariat avec les promoteurs pour l'obtention des permis de construire

Mutation Commerciale :

- Prospection de nouveaux commerces et un accompagnement à l'installation,
- Soutien à la reprise des commerces
- Typologie d'implantations commerciales en centre-ville au PLU
- Gel des départs pour les zones commerciales périphériques

Avez-vous prévu d'associer les habitants par le biais de chantiers participatifs dans la phase travaux ?

GAIGNOT Caroline - Elu Evran

Nous avons invité les collégiens à imaginer leur centre-ville par le biais d'un concours de dessin (Ploërmel CRAFT) et mis en place des ateliers multimédia communautaires avec des collégiens (Ploërmel Demain). Le chantier participatif est une idée complémentaire auquel nous n'avons pas pensé.

Les territoires innovent pour des centres vivants

Mobiliser les outils réglementaires pour revitaliser le centre

Le dispositif Denormandie dans les opérations de revitalisation en Bretagne

Le dispositif de Normandie est un dispositif fiscal déployé dans les villes moyennes labellisées "Action cœur de ville" et qui encourage l'investissement privé pour rénover les logements anciens (des centres-villes) et ainsi participer à leur revitalisation.

Pour les contraintes, il doit s'agir d'un investissement locatif pour 6, 9 ou 12 ans. L'investisseur a obligation de faire des travaux de rénovation pour améliorer les performances énergétiques d'au moins 30% pour un coût minimum de 25% du coût total de l'opération et doit faire appel à des entreprises certifiées RGE. Enfin il faut respecter les deux plafonds d'éligibilité (ressources annuelles et loyers).

Le dispositif Denormandie favorise, entre autre, l'arrivée de nouveaux locataires (qui participent à la redynamisation des centres-villes), la valorisation du parc ancien du logement, l'amélioration de la classe énergétique, l'accès aux ménages moins aisés à un bien rénové énergétiquement. Denormandie s'inscrit dans un dispositif d'aides existants : aide de la communes, aide de l'agglomération et dispositif fiscaux.

Comment caractérisez vous la tension immobilière dans les différents centres-villes et bourgs étudiés ?
CHAMBOREDON Cyril

La DREAL nous a communiqué une carte des tensions sur les marchés locatifs complétée par des croisement d'indicateurs, dont le taux de vacances, le prix de l'immobilier, les montants moyens des loyers...

Quel rôle peut jouer la collectivité pour améliorer sa mise en place ?
HALLAERT Estelle - CEREMA

Les chefs d'Action Cœur de Ville peuvent orienter les potentiels investisseurs dans leurs démarches, proposer des aides incitatives et partager leurs connaissances du territoire pour adapter le dispositif. Au-delà des contraintes, il y a des opportunités car c'est un outil récent qui suscite beaucoup d'attentes. C'est donc important de faire remonter les questions afin de l'améliorer.

Redon Mag, N°111, juillet 2020, page 2



La Vilaine - Ouest France

Mise en application - Présentation de l'ORT de Figeac (Occitanie)

Comment avez-vous réussi à mobiliser les artisans et créer des partenariats ?
TROGNON Julie - Auxilia

À l'échelle d'une ville comme Figeac, on connaît les habitants. On a une politique de travail depuis plusieurs années, qui est d'associer les artisans à la réflexion sur la construction du centre-ancien. C'est un travail collaboratif entre l'ABF, par exemple, et les maçons, plombiers, menuisiers, électriciens, etc. On a un annuaire d'affiliés, et quand on veut parler avec eux, il suffit d'organiser des réunions thématique et des ateliers de territoires.

Dans la petite ville de Figeac, où le centre-ancien est un lieu indispensable de la vie citoyenne, l'ORT a permis de donner un nouveau souffle à cet espace de vie et de travail. Un projet qui s'est construit progressivement, grâce au dialogue permanent avec les habitants.

L'ORT a tout d'abord permis l'accélération des aides en faveur du logement avec l'appui d'Action Logement, puis le renforcement du périmètre de l'Opération Programmée et d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU, avec des aides en faveur de la réhabilitation du bâti dans le centre-ville afin de remettre des logements vacants sur le marché immobilier et d'accueillir des familles), et enfin le gèle des projets en périphérie (zone du Couquet à Capdenac le Haut) par arrêté préfectoral, afin de ne pas déstabiliser l'appareil commercial du centre-ville.



Les territoires innovent pour des centres vivants

Mobiliser les outils réglementaires pour revitaliser le centre

Panorama des outils opérationnels

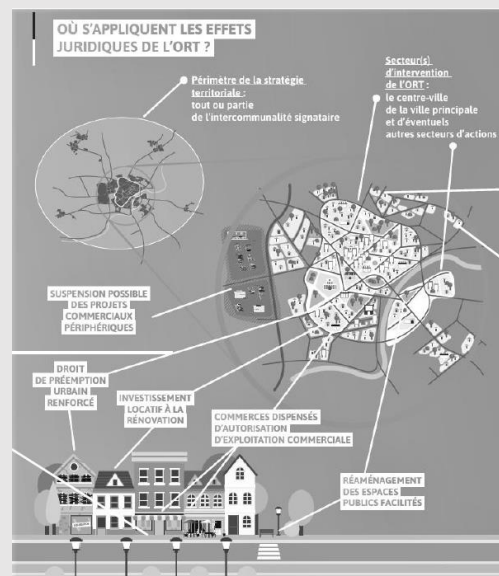
Le Cerema a créé un tableau qui recense l'ensemble des outils qu'on peut trouver pour aménager son territoire, qui va de l'ORT aux stratégies d'aménagement qu'il est possible d'adopter selon le type de collectivités. A noter qu'en fonction des secteurs et des temporalités, il est possible de choisir une stratégie ou l'autre, et parfois de les combiner. Ce panel d'outils est à votre disposition en ligne, n'hésitez donc pas à les mobiliser pour redynamiser votre territoire.

Parmi les stratégies d'aménagement des collectivités principales :

- **Laisser faire** : le diffus
- **Encadrer les acteurs** : contraintes juridiques et financières imposées aux acteurs pour inciter à la mutation du tissu (« incitation réglementaire »)
- **Négocier avec les acteurs** (triangle) : contrat (ZAC, PUP) sur finance et programme, parallèlement à la modification du droit des sols
- **L'aménagement public** : la puissance publique fabrique le foncier équipé

En conclusion, on retiendra que l'ORT permet de :

1. Favoriser la réhabilitation de l'habitat
2. Mieux maîtriser le foncier
3. Faciliter les projets par des dispositifs expérimentaux
4. Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes



Brochure Ministère de la Cohésion des Territoires

Pour aller plus loin ... Sites & documents utiles

- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>
- <https://www.banquedesterritoires.fr/comment-construire-une-operation-de-revitalisation-territoriale>
- <http://outil2amenagement.cerema.fr/l-operation-de-revitalisation-territoriale-ort-r782.html>
- <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/point-de-situation-sur-les-operations-de-revitalisation-de-territoire-ort-414>
- http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/4b_fiche_ort.pdf
- <http://outil2amenagement.cerema.fr/> (Tableau présenté par le CEREMA)



Le mot de la fin

« L'ORT, c'est un outil ... mais c'est avant tout un projet, une stratégie et un programme d'actions, soit plein d'étapes clés qui fédèrent une dynamique, avant sa contractualisation avec tous ses partenaires ! »

BOURGIN Anne - DDT Morbihan (56)



Ronan BARBEDOR, Chargé de mission à la Région Bretagne
Courriel : ronan.barbedor@bretagne.bzh