



De la stratégie de redynamisation à la mise en œuvre opérationnelle, l'ORT, un outil pertinent accessible à tous Webinaire du 25 juin 2024

Les **Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)** sont un dispositif législatif mis en place par la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, conçu pour revitaliser et dynamiser les centres-villes et les territoires confrontés à des défis urbains, économiques et sociaux. Ce dispositif est **multidimensionnel** et s'applique à travers une approche collaborative et intercommunale pour développer des stratégies territoriales cohérentes qui englobent l'habitat, l'urbanisme, le commerce ou encore les politiques sociales. L'ORT est un **outil de planification stratégique** qui permet aux collectivités de coordonner une multitude d'actions autour de la réhabilitation et de la valorisation des logements, des commerces, et des espaces publics. Apprenez-en plus sur ce dispositif à travers les témoignages des EPCI bretons engagés dans une ORT, que ce soit lors du webinaire du 25 juin 2024 ou que ce soit par dans l'interview croisée complémentaire..



Décryptage, chiffres et concepts clés : Tout savoir sur l'ORT

L'initiative d'une ORT peut être prise par toute collectivité, quelle que soit sa taille. Elle implique la signature d'une convention entre divers acteurs : l'État et ses établissements publics, un EPCI à fiscalité propre, la commune principale et d'autres communes membres volontaires de cet EPCI et des acteurs publics ou privés qui peuvent contribuer ou soutenir la réalisation des opérations envisagées. La signature d'une convention ORT offre des avantages significatifs comme des **exonérations et dérogations juridiques** (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets situés dans le périmètre défini), un **accès prioritaire** à certaines aides comme celles de l'ANAH, l'utilisation de **dispositifs expérimentaux** tels que les permis d'innover et des **capacités de préemption renforcées** dans les zones ciblées. Une convention ORT doit inclure un **plan de financement**, des actions précises avec des calendriers définis, et prévoir des conditions pour leur délégitation à des opérateurs. Les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat sont obligatoires et peuvent, sous conditions, tenir lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). La durée recommandée pour une convention est de **cinq ans**, avec des évaluations régulières pour assurer l'alignement des projets avec les objectifs définis. En 2023, en France, **401 conventions Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) avaient été signées**, permettant à 819 communes de bénéficier de cet outil. Parmi ces communes, 229 participent également au programme Action Cœur de Ville (ACV) et 347 au programme Petites Villes de Demain (PVD). L'objectif à long terme des ORT est de s'étendre à tous les territoires confrontés à des défis liés à la vitalité de leurs centres.



Tour de table des intervenants et intervenantes

- Jean-François TRÉGUER, Président de la communauté de communes du Pays des Abers et Maire de la commune de Lannilis, Benoit VINET, Directeur du pôle Aménagement, Economie et Solidarités du Pays des Abers et Léa MARCHADOUR, Cheffe de projet Petites Villes de Demain du Pays des Abers- Présentation de l'expérience du Pays des Abers;
- Madeleine GUILLONNET, élue à la revitalisation, commune de Guipry-Messac, Norbert SAULNIER, Maire de Goven et Justine DELAROCHE, cheffe de projet revitalisation des centre-bourgs - Présentation de l'expérience de Vallons de Haute Bretagne Communauté.



L'expérience de l'ORT de la Communauté de communes du Pays des Abers

Située sur le littoral nord du Finistère dans l'aire d'attraction de Brest Métropole, la Communauté de communes du Pays des Abers regroupe 13 communes et 42 000 habitants. Elle se structure autour de la ville centre, Plabennec et deux pôles d'équilibre, Plouguerneau et Lannilis. **Depuis novembre 2022, ce territoire s'est engagé dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).** Cette contractualisation est pour le territoire l'aboutissement d'une démarche plus large de **reconquête des centralités** travaillée à travers la dynamique « Réinvestissons nos bourgs » dans le PLUi et le projet de territoire. L'adhésion au dispositif Petites villes de demain (PVD) en mai 2021 et le recrutement d'une cheffe de projet dédiée au programme en septembre de 2021 a facilité la signature de la convention Petites villes de demain des communes de Lannilis, Plouguerneau et Plabennec et la mise en place de l'ORT sur ces mêmes communes. Plusieurs enjeux ont motivé l'adhésion du territoire au programme Petites villes de Demain et la mise en place de l'ORT.

Un diagnostic fin des enjeux du territoire

Le territoire a mené un diagnostic abouti des enjeux de développement à horizon 2050.

En premier lieu, le territoire fait face au vieillissement rapide de sa population : les projections anticipent une augmentation de 86% des seniors de 80 ans et plus d'ici 2050, ce qui nécessite **d'adapter les logements** mais aussi les **infrastructures et services**. Cette dynamique de vieillissement participe au renforcement de la **sous-occupation des logements** (à 90% individuels). Les ménages plus jeunes restent limités dans leurs capacités **d'accession à la propriété** par la très forte hausse des coûts de l'immobilier et du foncier. **L'offre locative est en tension**. Enfin, toujours sur l'habitat, il existe dans toutes les communes, un **enjeu de mise en valeur des façades urbaines**. Par ailleurs, un enjeu de **développement des mobilités douces** a été identifié, le territoire étant marqué par sa structure péri-urbaine liée à la proximité avec la Métropole de Brest. Un autre élément de diagnostic formulé par le Pays des Abers est le besoin de **retravailler certains espaces publics parfois vieillissants et très fortement minéralisés**. Également, les offres d'équipements et de services sur le territoire sont considérées comme satisfaisantes mais sont à préserver voir renforcer. Au total, **13 études ont été réalisées pour approfondir le diagnostic établi** et accompagner la démarche d'élaboration de l'ORT sur les sujets de renouvellement urbain, de mobilité, sur les espaces publics et sur le tissu commercial. Cela représente un coût de 350 000 €, financé à 50% par la Banque des Territoires. Le territoire a également bénéficié, pour réaliser le diagnostic du territoire, des expertises conduites par des partenaires du programme à travers un **accompagnement de l'EPF, du CAUE, de la CCI, du CMA**, en tant que conseils.



Un enjeu à rénover les façades du Pays des Abers et des espaces publics vieillissants à végétaliser et désimperméabiliser.

Rappel, Petites villes de demain, kézako ?

Le programme Petites villes de demain, lancé en octobre 2020 par le gouvernement français et piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), est destiné aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et montrant des signes de vulnérabilité. Ce programme s'étend sur six ans, de 2020 à 2026. Financé à hauteur de 3 milliards d'euros, il offre un accompagnement sur mesure en ingénierie et en financement pour aider les collectivités à concevoir et mettre en œuvre leurs projets de territoire, couvrant des domaines variés tels que l'habitat, l'économie, la mobilité, le tourisme, la culture et la transition écologique. Il implique de nombreux partenaires comme les Régions, les Départements, la Banque des Territoires, l'Anah, le Cerema et l'Ademe. Le programme est conçu pour s'adapter aux besoins spécifiques de chaque territoire et crée également un réseau de petites villes pour favoriser le partage d'expériences et de bonnes pratiques, renforçant ainsi le rôle des petites centralités dans le maillage territorial français.

6 axes pour la convention ORT

La convention de l'ORT répond aux différents enjeux diagnostiqués en définissant une stratégie construite sur **5 axes thématiques** (habitat, commerces, mobilité, espace public et équipements) et un **axe transversal** (transitions sociales, démocratiques et environnementales). Cette stratégie est **déclinée à l'échelle de chaque centralité** à travers des schémas de revitalisation et se traduit dans **46 actions portées par l'EPCI, les trois communes concernées ou par des groupements de communes**. L'ORT est un document dynamique qui a vocation à évoluer. Ainsi, **à l'été 2024, un travail d'actualisation du plan d'action va être réalisé** car certaines actions ont été annulées tandis que de nouvelles vont intégrer l'ORT. Les études conduites en début de démarche permettent de réviser le projet de revitalisation.

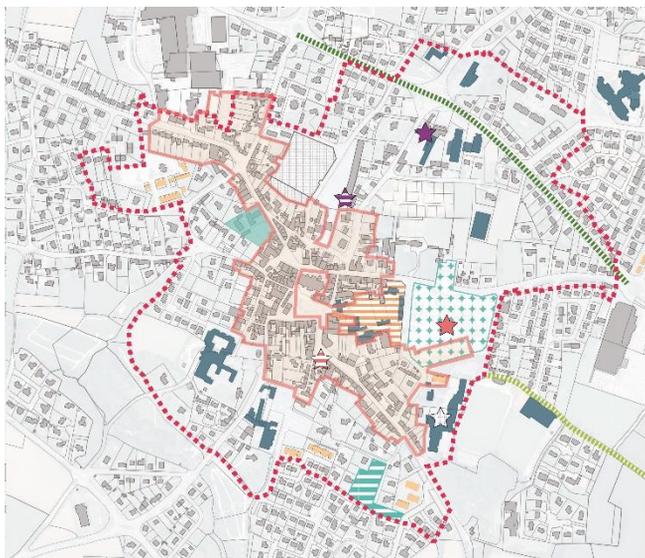
Le suivi de l'ORT est assuré par **trois instances de travail et de validation**. Des échanges hebdomadaires se tiennent au sein des comités de projets communaux qui rassemblent les élus référents, les services communaux et la cheffe de projet PVD. Un comité de suivi composé des communes PVD et la CC du Pays des Abers se réunit trimestriellement pour partager les expériences et rechercher une cohérence d'intervention, et des échanges annuels ont lieu au sein du comité partenarial avec l'ensemble des partenaires pour partager l'avancement, les réussites et les points de blocage éventuels.

Les atouts de la démarche selon le pays des Abers

L'ORT permet de faire converger plusieurs dispositifs en direction des territoires ruraux et périurbains. Il encourage l'inscription du territoire dans une **démarche de projet partagée et planifiée**, facilite l'accès à des dispositifs de financement ciblés en mobilisant l'ensemble des partenaires et permet l'accès à des outils juridiques et fiscaux spécifiques.

Les conseils du Pays des Abers

Pour assurer le succès de la démarche il faut s'assurer le **portage politique et la coopération intercommunale** qui sont les clés de voûte de la démarche. La mobilisation de l'ORT doit servir à la traduction d'une **stratégie de revitalisation** et doit être suivie de la mobilisation d'une **ingénierie ciblée**. Implication du territoire et approche partenariale sont les deux impondérables d'une ORT réussie.



Exemple de déclinaison de la stratégie sur la centralité de Lannilis



Exemple de fiche action

Quel périmètre pour une ORT ?

Le périmètre des secteurs d'intervention de l'ORT inclut le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI concerné (sauf dérogation accordée). Le périmètre doit donc comprendre à minima un secteur d'intervention, délimité à la parcelle cadastrale, mais il peut en compter plusieurs. Il peut inclure d'autres secteurs dont la localisation revêt des enjeux majeurs pour le territoire : entrées de ville, quartiers de gare, polarités administratives, quartiers anciens en OPAH ou OPAH/RU, centres-villes d'autres communes membres de l'EPCI, etc.

L'expérience de l'ORT sur le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté

Situé en Ille-et-Vilaine, Vallons de haute Bretagne Communauté regroupe 18 communes et 45 000 habitants au sud-ouest de Rennes Métropole. L'EPCI a signé en 2022 une convention ORT jusqu'en 2027 dans le cadre d'une adhésion de trois communes (Guichen Pont-Rean, Guipry-Messac et Val d'Anast) au programme Petites villes de demain en 2021. La convention prend la forme d'une **stratégie commune de revitalisation déclinée en 7 secteurs d'interventions répartis sur les trois communes**. Ce sont **52 actions qui ont été retenues**, organisées en 12 thématiques et selon 3 niveaux de maturité. Le suivi de l'ORT est assuré par un **comité de pilotage** des actions de l'ORT, par un **comité technique** qui rassemble une fois par trimestre les DGS des communes concernées, les services de l'Etat et les agents de l'intercommunalité, et par un **comité de pilotage** qui se réunit au minimum un fois par an en présence du sous-préfet pour valider les grandes étapes de l'ORT. Également, un **comité évaluatif** est organisé une fois par semestre avec les élus des communes pour procéder à l'évaluation de l'impact et le suivi des actions ciblées.

Assurer le suivi de l'ORT

Le territoire a mené et anticipé dès le début de la démarche un travail **d'évaluation de l'ORT**. Un atelier de travail dédié a été animé avec les élus pour définir trois grandes questions évaluatives auxquelles l'ORT doit répondre. Cela porte sur l'attractivité des centres bourg, les pratiques de mobilité et la mise en œuvre du projet de territoire. Les pistes de réponses et l'évaluation des impacts mobilisent diverses méthodes : questionnaire citoyen, entretiens ciblés, concertation avec les instances citoyennes et indicateurs des fiches actions (4 à 5 par fiches action soit 210 indicateurs à suivre). Les réponses à ces questions sont apportées aux élus au sein du comité évaluatif.

Un compte Instagram pour l'ORT

A noter : un compte Instagram a été créé par le territoire pour informer les citoyens sur le programme Petites villes de demain et l'ORT en cours, assurant la visibilité de la démarche.



Exemple du bilan évaluatif du volet mobilité.

L'ORT : l'accès à de nouveaux droits juridiques et fiscaux

La contractualisation d'une ORT permet la **mobilisation de nouveaux droits juridiques et fiscaux** pour :

- **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...
- **favoriser la réhabilitation de l'habitat**: accès prioritaire aux aides de l'ANAH, éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien...
- **mieux maîtriser le foncier** : droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux...
- **faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux** : permis d'innover, permis d'aménager multisite...

Un exemple d'action : le bâtiment voyageur de la gare de Guipry - Messac

Guipry - Messac est une commune fusionnée depuis 2016 qui a réuni deux centres bourg séparés par la Vilaine mais qui partagent une gare et les ports fluviaux et de plaisance. La structuration de l'agglomération qui fait 5,5 km de longueur contrainte par les zones inondables, ne permet pas de faire émerger une unique centralité. Toutefois **le pôle gare-port est une des multiples centralités et la municipalité souhaite la renforcer à travers le développement d'un nouveau quartier** (un travail de dépollution des sites industriels a été conduit avec l'EPF et une concession d'aménagement a été confiée au groupe Lamotte, un promoteur rennais alliant du logement collectif libre et social et du logement individuel). C'est dans ce secteur ancien développé avec l'arrivée du train au XX^{ème} siècle que se situe la seule gare du territoire entre Rennes et Redon.



Le bâtiment voyageur de la gare de Guipry - Messac.

La municipalité porte un **projet de rachat du bâtiment voyageur** pour implanter un projet de revitalisation et d'intensification des usages de ce bâti sous-exploité. Le projet a été intégré à l'ORT et le bâtiment devrait être cédé à la mairie cette année.

Ce projet a un budget important puisqu'il a nécessité un coût d'achat du bâtiment (90 000 euros), des frais de déconnexion du bâtiment aux réseaux SNCF (60 000 euros) et de lourds travaux de réhabilitation (près de 600 000 euros) dont une partie pourrait être couverte par des subventions. **L'idée première des élus est de mettre en place un tiers lieu festif intégrant une offre de bar et de petite restauration au rez-de-chaussée et un service de coworking à l'étage.** Un cahier des charges reprenant ces orientations sera prochainement lancé pour choisir un porteur de projet.

Comment intégrer une nouvelle commune à une ORT en cours ? L'exemple de Goven

Depuis 2021 et la labellisation Petites villes de demain, Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a souhaité que la démarche ait un impact sur l'ensemble de communes du territoire grâce à un effet de rayonnement. **Au premier trimestre 2023, un appel a été lancé aux 15 autres communes pour savoir si certaines souhaitaient intégrer l'ORT.** Quatre ont répondu positivement et ont présenté en COPIL, fin 2023 leurs ambitions en matière de revitalisation. Les trois plus petites communes ont été réorientées vers le programme Village d'avenir avec une candidature conjointe en réappliquant la méthodologie de l'ORT. Elles sont lauréates depuis décembre avec un accompagnement par un chef de projet Village d'avenir à l'échelle du département. La commune de Goven, plus grande, est en cours d'intégration à l'ORT. Cet exemple démontre la souplesse de l'outil ORT !

Pour approfondir le sujet et recueillir des témoignages complémentaires à cette fiche sur le sujet des ORT, lisez l'interview croisée de Laurence LEDU-BLAYO, Adjointe communautaire en charge de l'ORT de Dinan Agglomération et Paul LE BIHAN, Vice-président aménagement urbanisme de Lannion Trégor Communauté et Maire de Lannion.



La Boîte à outils

- Pour tout savoir sur les ORT, consultez le [guide méthodologique](#) réalisé par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
- Parcourez [la fiche dédiée du CEREMA](#) pour tout savoir de l'ORT et de ses déclinaisons sur les territoires !