

PERMANENCE JURIDIQUE

Spécial ORT & Questions des villes Membres

Permanence juridique animée par : **Maître Adrien Le Doré**, Avocat spécialisé, du cabinet Iroise Avocats et **David Laborey**, Chef de projet du plan « Action Coeur de Ville » et ORT au Ministère chargé du logement

● LE THEME : PRÉSENTATION DE L'ORT (OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE)

→ Objectif et caractéristiques de l'ORT :

David Laborey - Chef de projet du plan « Action Coeur de Ville » et ORT au Ministère chargé du logement

L'ORT (art. 157 de la loi ELAN) se base sur le volontariat et est tourné vers la revitalisation des centres-villes. Il se base sur une convention signée par la ville principale, l'État et par l'intercommunalité. De là se dégage une légitimité « politique ».

L'expertise de l'État et des acteurs institutionnels permet aux projets d'aboutir.

● L'ORT : un dispositif croissant sur le territoire

Au 18 janvier 2021, 229 conventions de territoire ORT ont été signées.

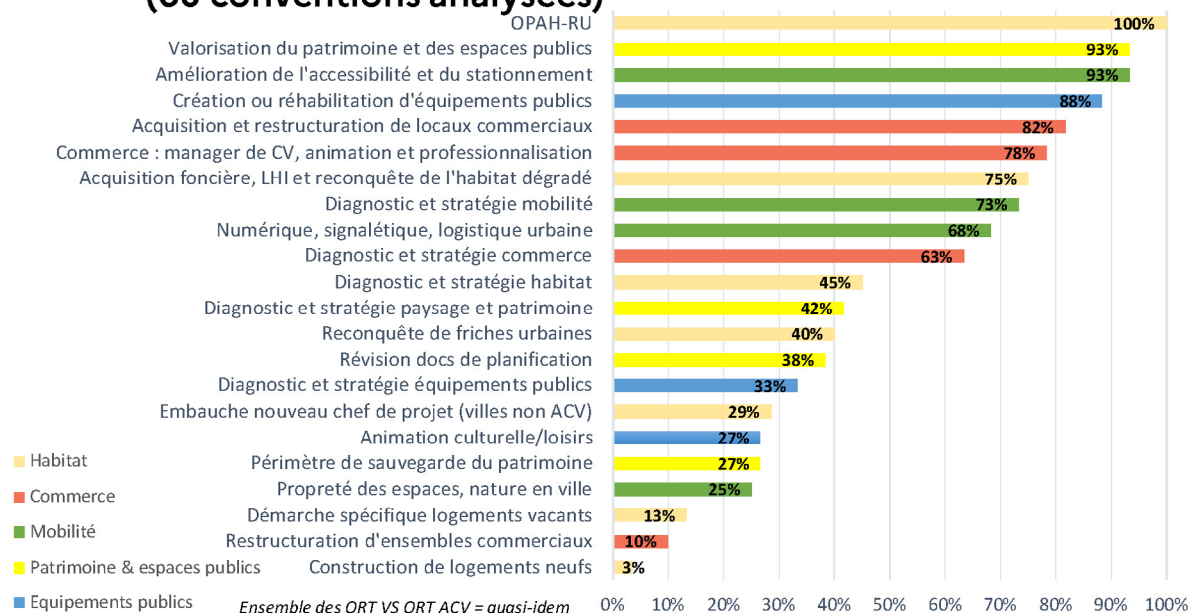
Ces 229 conventions concernent 374 villes dont :

- 188 villes
- ACV204 communes font partie d'une ORT pluri-communale (parfois liées à une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) multi-sites et une ville ACV).

● Elaboration de l'ORT : les étapes clés

1. Définir un projet de revitalisation de territoire
2. Préciser le contenu de la convention (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financements et gouvernance)
3. Délibération de l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires
4. Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier

Analyse des conventions ORT : répartition des actions par axe (60 conventions analysées)



Présentation de l'ORT, Page 5, Document pdf [disponible ici](#)

● Contenu d'une ORT

La durée : une période minimale de cinq ans est recommandée

Les secteurs d'intervention : le centre de la ville principale

Le contenu et le calendrier des actions prévues : une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat

Le plan de financement des actions prévues : répartitions selon les différents secteurs d'intervention

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

● L'ORT vaut convention d'OPAH

L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines

Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre les volets suivants :

- Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier,...
- Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne
- Volet copropriétés fragiles ou en difficulté

● ORT et dispositif « Denormandie dans l'ancien »

Il s'agit d'un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » pour les communes ACV ou en ORT.

Il consiste en une réduction d'impôt de 12 à 21% en métropole et entre 23% et 29% en

Outre-Mer, en fonction de la durée d'engagement de location, dans la limite de 300 000 €.

● **Les autres effets de l'ORT :**

1. Permettre d'aménager un multi-site portant sur plusieurs unités foncières non contiguës
2. Obligation d'information de la part du maire et/ou du président de l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public
3. Droit de préemption
4. Suspension de projets commerciaux en périphérie
5. Financement des ravalements de façades dégradées
6. Possibilité d'exonération d'impôts locaux pour les petits commerces des communes ORT en zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV)

● **QUESTIONS DES COLLECTIVITÉS MEMBRES :**

→ **Faut-il mieux étendre l'ORT ou au contraire la concentrer stricto sensu au centre-ville ?**

David Laborey - Chef de projet du plan « Action Coeur de Ville » et ORT au Ministère chargé du logement

On peut avoir plusieurs communes signataires d'une ORT. Pour cela il faut partager les stratégies.

L'échelle est plus ou moins large pour le secteur d'intervention. Il faut concentrer pour ne pas en diluer les effets. Si le périmètre est trop petit, on risque de passer à côté d'opportunités, de porteurs de projet.

→ **La commune est propriétaire d'un bien acheté par l'EPF pour son compte. Interrogations sur les modalités de vente du bien commercial, sur la modification de l'affectation du bien...**

Question de la Ville d'Issoire (15 214 habitants), Région Auvergne Rhône-Alpes

Maître Adrien Le Doré, Avocat spécialisé, Cabinet Iroise Avocats

La ville peut tout à fait s'engager à céder le bien pour le moment où elle en sera propriétaire.

La ville convient du prix et donne le maximum d'informations au commerçant, afin qu'il sache pour combien il va reprendre le local.

Par ailleurs, le conseil d'État a affirmé le principe général suivant : il faut que le prix soit le plus proche possible de la transaction qui aurait eu lieu sans l'intervention de la mairie (entre le propriétaire évincé et le commerçant), et il faut éviter tout enrichissement injustifié.

On peut intégrer au prix les coûts des travaux utiles financés par la collectivité.

→ Dans le cadre du programme Action cœur de Ville, le dispositif Denormandie est-il cumulable avec les aides de l'ANAH attribuées pour la réhabilitation d'un bien ?

Question de la Ville d'Issoire (15 214 habitants), Région Auvergne Rhône-Alpes

David Laborey - Chef de projet du plan « Action Coeur de Ville » et ORT au Ministère chargé du logement

On ne peut pas cumuler ces aides, car on ne peut pas cumuler deux dispositifs fiscaux.

Comment peut-on alors cumuler un dispositif fiscal et un dispositif d'aide aux travaux ?

En déduisant les aides aux travaux du coût global de l'assiette auquel va être appliqué le taux de réduction fiscale.

On parle alors plutôt de complémentarité. Dans les plafonds, c'est le plafond le plus bas des deux dispositifs qui doit être appliqué.

→ Contenu des enseignes commerciales. Un nom commercial choque une partie des habitants. Est-ce que la commune a moyen de s'opposer au nom ?

Question de la Ville de Nancy (104 885 habitants), Région Grand Est

Maître Juliette Botella, Avocate, Cabinet Iroise Avocats

Il faut montrer que l'enseigne risque de causer un trouble à l'ordre public, ou que l'enseigne viole la loi pénale (connotation raciste, appel à la haine,...). Dans les autres cas, c'est la liberté d'expression qui prime.

→ Mise en place d'un périmètre de protection commerciale

Question de la Ville de Nancy (104 885 habitants), Région Grand Est

Maître Adrien Le Doré, Avocat spécialisé, Cabinet Iroise Avocats

Pour prévenir la mono-activité dans certaines rues, le code de l'urbanisme donne la faculté de préempter des fonds de commerce. La mise en place de ce périmètre de protection nécessite l'élaboration d'un rapport sur l'état du commerce dans la zone.

Une fois le rapport et le périmètre émis, les commerçants et les bailleurs sont obligés de notifier les transactions. La ville peut ensuite préempter. Mais si elle préempte, elle est tenue de rétrocéder le bail commercial et de motiver le choix du repreneur.

→ Dans le cadre d'une cession qui intervient à la suite d'une liquidation judiciaire, est-ce que la déclaration d'intention d'aliéner doit être notifiée à la commune ?

Question de la Ville de Meaux (55 416 habitants), Région Ile-de-France

Maître Juliette Botella, Avocate, Cabinet Iroise Avocats

Cela dépend de l'objet de la liquidation judiciaire. Si la liquidation judiciaire porte sur un fond de commerce ou sur un bail commercial, et qu'il se situe dans un périmètre protégé, la commune a un droit de préemption.

Elle doit être notifiée au moins 30 jours avant la signature de l'acte de cession. Si la liquidation porte sur des parts d'intérêt, le droit de préemption de la commune ne peut pas s'appliquer.

C'est la même chose si la liquidation porte sur toute l'entreprise. La commune ne peut préempter qu'une partie.

→ Quid sur les moyens juridiques existants permettant de faire pression sur les propriétaires afin de baisser les loyers trop élevés

Question de la Ville de Chatou (30 330 habitants), Région Ile-de-France

Maître Juliette Botella, Avocate, Cabinet Iroise Avocats

Les solutions dépendent de la volonté de coopérer de la part des bailleurs :

- On peut trouver un accord avec le bailleur, en proposant d'être payeur à la place du commerçant, en échange de la diminution du loyer
- On peut rappeler que les subventions votées peuvent ne pas être reconduites
- On peut proposer des avantages fiscaux en échange d'un loyer bas

Sources : Site du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales. → [En savoir plus](#)