

# EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

## Mars 2022

En rouge, les dispositions nouvelles introduites par la loi 3DS

# Facilitation d'élaboration d'une ORT

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation
ORT poly-centrées	<p>Possibilité de conclure une ORT sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes membres de l'EPCI sans intégrer la ville principale, par dérogation du préfet, et sous réserve de répondre aux deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Présenter une situation de discontinuité territoriale ou d'éloignement par rapport à la ville principale</li><li>- Identifier en son sein une ou des villes présentant des caractéristiques de centralité appréciées notamment au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour.</li></ul>	<p>Nouveau : Art. 95 Loi 3DS =&gt; Art. L. 303-3 du CCH</p>	EPCI
Elargissement de la définition des secteurs d'intervention de l'ORT	<p>Le périmètre des secteurs d'intervention peut comprendre également, outre le ou les centres-villes (dont obligatoirement celui de la ville principale), <b>les parties déjà urbanisées de toute commune membre de l'EPCI</b></p>	<p>Nouveau : Art. 96 Loi 3DS =&gt; Art. L. 303-2 du CCH</p>	EPCI

# Habitat

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
Denormandie dans l'ancien	Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD. Réduction d'impôt, en fonction de la durée d'engagement de location, pour des loyers plafonnés. Prolongation d'un an jusque fin 2023	Loi de finance 2018 pour 2019 => Article 199 novovicies et articles 2 et 46 de l'annexe III du code général des impôts	Ensemble de la commune
L'ORT vaut convention d'OPAH Renouvellement urbain (RU)	<p>L'ORT vaut convention d'OPAH si elle partage toutes ses caractéristiques (périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines : voir article L303-1 du CCH).</p> <p>Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) dès lors qu'est intégré a minima l'un des volets suivants en fonction des caractéristiques du parc (plus ou moins développés selon le contexte et les enjeux urbains et sociaux rencontrés) :</p> <p>Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs</p> <p>Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social</p> <p>un volet copropriétés fragiles ou en difficulté. :</p> <p>=&gt; simplification des procédures avec un seul document contractuel, un seul COPIL.</p>	Loi Elan	Secteur d'intervention de l'ORT
L'ORT peut prolonger une convention d'OPAH RU	Prolongement possible de l'OPAH RU d'une ou plusieurs années grâce à son inscription dans une ORT afin de mieux intégrer la dimension d'habitat au projet de revitalisation urbaine.	Décision Anah	Secteur d'intervention de l'ORT

# Habitat

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens (y compris activités)	Abattement sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens selon certaines conditions, en vue de les démolir pour reconstruire des bâtiments collectifs d'habitation d'une certaine densité dans un délai de quatre ans.	Loi de finance 2020 pour 2021 => Article 150 VE du code général des impôts	Secteur d'intervention de l'ORT
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT	<p>Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, para-publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente (DIIF). Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les marchands de sommeil).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aides de l'Anah vers des opérateurs publics et para-publics : EPA, EPF, EPFL, organismes HLM, SEM, SPL, SPLA ; Elargissement à tous organismes depuis fin 2020</li> <li>En DIIF : subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur</li> <li>En VIR : l'opérateur vend les logts avant leur rénovation sur la base d'un programme de travaux. Le bénéficiaire final achète le logt à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sous plafond de loyer Anah</li> </ul>	Loi Elan => décret Anah n° 2019-498 du 22 mai 2019 ; décret no 2020-1750 du 28 décembre 2020=> Instruction de l'Anah du 22 janvier 2021	Secteur d'intervention de l'ORT (DIIF exclusivement en ORT ; VIR en ORT ou en secteur d'OPAH)
Biens sans maîtres et biens en état d'abandon manifeste	S'agissant des <b>biens sans maître</b> , la collectivité peut lancer une procédure de récupération de ces biens au bout de 10 ans, contre 30 ans précédemment (s'applique aussi aux biens situés en GOU, ZRR, QPV). Concernant les <b>biens en état d'abandon manifeste</b> , la collectivité peut imposer des travaux au propriétaires sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée. La loi 3DS permettra à la collectivité d'appliquer cette procédure sur l'ensemble du territoire et non uniquement sur le centre-ville et de transférer cette compétence à l'intercommunalité pour conduire des projets d'aménagement.	Nouveau : Art. 98 Loi 3DS => Art. 713 du code civil et art. L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des pers. publiques	Secteur d'intervention de l'ORT

# Aménagement et urbanisme

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
ORT et permis d'aménager multi-sites	Possibilité de permis d'aménager multi-sites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës (équilibrer financièrement les opérations). <b>Le caractère expérimental de la mesure (cinq ans) a été supprimé par la loi 3DS.</b>	<b>Art. 112 Loi 3DS =&gt; Insertion après 16<sup>ème</sup> alinéa du III Art. L303-2 du CCH</b>	Secteur d'intervention de l'ORT
ORT et droit d'innover	Article 5 loi Elan : pendant 7 ans à compter du 28/11/2018, possibilité de déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE..) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.	Loi Elan	Secteur d'intervention de l'ORT
Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT	Article 4 loi Elan : l'adaptation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) au projet de territoire contenus dans l'ORT peut être facilitée dans le cadre de la procédure intégrée prévue dans le code de l'urbanisme (art. L 300-6-1).	Loi Elan	Ensemble de la commune
Dérogations à l'application de certaines règles du PLU	<b>Dérogations possibles aux règles de retrait, densité, gabarit, stationnement, de destination des sols dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné (zones pavillonnaires, entrées de villes commerciale) ; Dérogation supplémentaire possible des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations.</b>	<b>Nouveau : Art. 96 Loi 3DS =&gt; Art. L. 152-6-4 du code de l'urbanisme</b>	Secteur d'intervention de l'ORT
Accélération des projets par voie d'ordonnance	Rationaliser les procédures d'autorisation, de planification et de consultation (codes urbanisme et environnement) pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés dans les périmètres d'ORT : ordonnance à prendre en 2022.	Art. 226 Loi Climat et Résilience	Ensemble de la commune

# Commerce et activités

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
Simplification des projets d'implantation commerciale en centre-ville	L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention d'ORT. La convention d'ORT peut fixer un seuil pour déclencher l'instruction d'AEC : à minima 5000 m <sup>2</sup> de surface de vente (2500 m <sup>2</sup> de surface à prédominance alimentaire).	Loi Elan	Secteur d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville
Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes	Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT <b>comprenant un centre-ville</b> et situés dans les 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.	Loi Elan et <b>art. 96 de la loi 3DS =&gt; art.L-752-1-2 du code du commerce</b>	Hors secteur d'intervention de l'ORT <b>comprenant un centre-ville (disposition nouvelle)</b>
Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI	<b>Expérimentation sur six ans : pouvoir dispenser de CDAC les projets situés dans les territoires en ORT couverts par un SCOT comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial (et logistique), dotés de PLU, et après accord de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) sur la stratégie commerciale prévue dans ces documents.</b>	<b>Art. 97 de la loi 3DS =&gt; art.L-752-1 et suivants du code du commerce</b>	EPCI

# Commerce et activités

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
Exonération totale ou partielle pour les PME commerciales ou artisanales de CFE, TFPB et CVAE dans les communes classées en zone de revitalisation de centre-ville (ZRCV)	L'ORT offre la possibilité aux collectivités de limiter la fiscalité du commerce et de l'artisanat, afin de favoriser leur maintien en cœur de ville, selon certaines conditions (délibération préalable du Conseil municipal, revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune doit être < à la médiane nationale des revenus fiscaux).	Loi de finance 2019 pour 2020 => Article 1464 F du code général des impôts + arrêté du 31/12/2020	Secteur d'intervention de l'ORT
Droit de préemption urbain (DPU) renforcé et 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	La signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place du DPU. Cependant, l'instauration de ce droit devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, peuvent solidement s'appuyer sur le projet global de territoire devant être réalisé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPU renforcé (élargit aux lots de copropriétés, et immeubles < 4 ans). Délégation DPU : à inscrire dans la convention d'ORT. <b>La loi 3DS précise les conditions d'intervention d'opérateurs en matière de revitalisation commerciale.</b>	Loi Elan, <b>Art. 110 de la loi 3DS</b>	Secteur d'intervention de l'ORT
Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT	Les projets commerciaux > 10 000 m <sup>2</sup> de surface de vente et engendrant une artificialisation des sols sont interdits sauf si, notamment, ils se situent en secteur d'intervention d'une ORT (attention aux conditions et en attente d'un décret d'application).	Art. 215 Loi Climat et Résilience => l'article L.752-6 code commerce	Secteur d'intervention de l'ORT
Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité	Mise en demeure des propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien compromettent l'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité. Possibilité d'expropriation pour cause d'utilité publique en dernier recours. Décret attendu en Conseil d'Etat.	Art. 220 Loi Climat et Résilience => l'article L.300-8 CU	Secteur d'intervention de l'ORT

# Divers : ingénierie, foncier, prêts

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation
ORT et agences d'urbanisme	les agences d'urbanisme peuvent apporter ponctuellement une ingénierie, dans le cadre d'une convention d'ORT dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action.	Art. 205 Loi Climat et Résilience => l'article L.132-6 CU	Ensemble de la commune
ORT et EPF d'Etat	Extension possible sous certaines conditions des conditions d'intervention d'un EPF d'Etat au profit d'un EPCI en ORT, en absence de couverture du territoire par un EPF local.	Art. 112 de la loi 3DS	EPCI
ORT et prêts de la banque des territoires	prêts de la banque des territoires pour : construction, acquisition, réhabilitation ou aménagement de bâtiments ou infrastructures publiques, de bâtiments tertiaires privés contribuant à la revitalisation économique du quartier ou de logements privés ; portage foncier dans le cadre de projets d'aménagement ; situés au sein d'une commune du programme Petites villes de demain et d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).	Règles financières de la banque des territoires	Ensemble de la commune