

NOTE : l'opération de revitalisation de territoire (ORT)

L'ORT est un outil visant une requalification d'ensemble d'un espace déjà urbanisé (surtout des centres-villes), dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) est un outil majeur pour la revitalisation des territoires et de leurs centralités. Elle facilite l'adaptation et la modernisation des parcs de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain des territoires.

L'ORT vise à mettre en œuvre un projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, afin d'en améliorer l'attractivité mais aussi :

- De lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux et artisanaux, et contre l'habitat indigne,
- De réhabiliter les friches urbaines, l'immobilier de loisir,
- De valoriser le patrimoine bâti.

Elle se matérialise par une convention signée entre l'État, ses établissements publics concernés, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et (tout ou partie de) ses communes membres. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer (sauf conflit d'intérêts).

Le périmètre des secteurs d'intervention de l'ORT inclut le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI concerné et, facultativement, :

- Un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de l'EPCI,
- Et des parties déjà urbanisées de toute commune membre de cet établissement.

Toutefois, sur dérogation du préfet de département, une ORT peut être conclue sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes d'un EPCI à fiscalité propre sans intégrer la ville principale du territoire de l'EPCI, à double-condition :

- D'être en situation de discontinuité territoriale ou d'éloignement par rapport à cette ville principale ;
- Et d'identifier en son sein une ou des villes présentant des caractéristiques de centralité (notamment au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour).

Une convention d'ORT comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Dans certains cas, elles tiennent lieu d'OPAH. Il comprend aussi tout ou partie d'actions comme :

- De l'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé ;
- Des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

- Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;
 - Des actions ou opérations d'aménagement contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
 - De l'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation de sites industriels et commerciaux vacants, de sites administratifs et militaires déclassés ;
 - Des actions pour moderniser ou créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles ;
 - Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales ;
- Etc. (liste non exhaustive).

L'ORT permet notamment :

- L'instauration du droit de préemption urbain ([DPU](#)) renforcé et du droit de préemption commercial ([DP commercial](#)) ;
- D'envisager un permis d'aménager multi-sites ([PAMS](#)), sous certaines conditions, pour mettre en œuvre actions mentionnées dans la convention d'ORT.