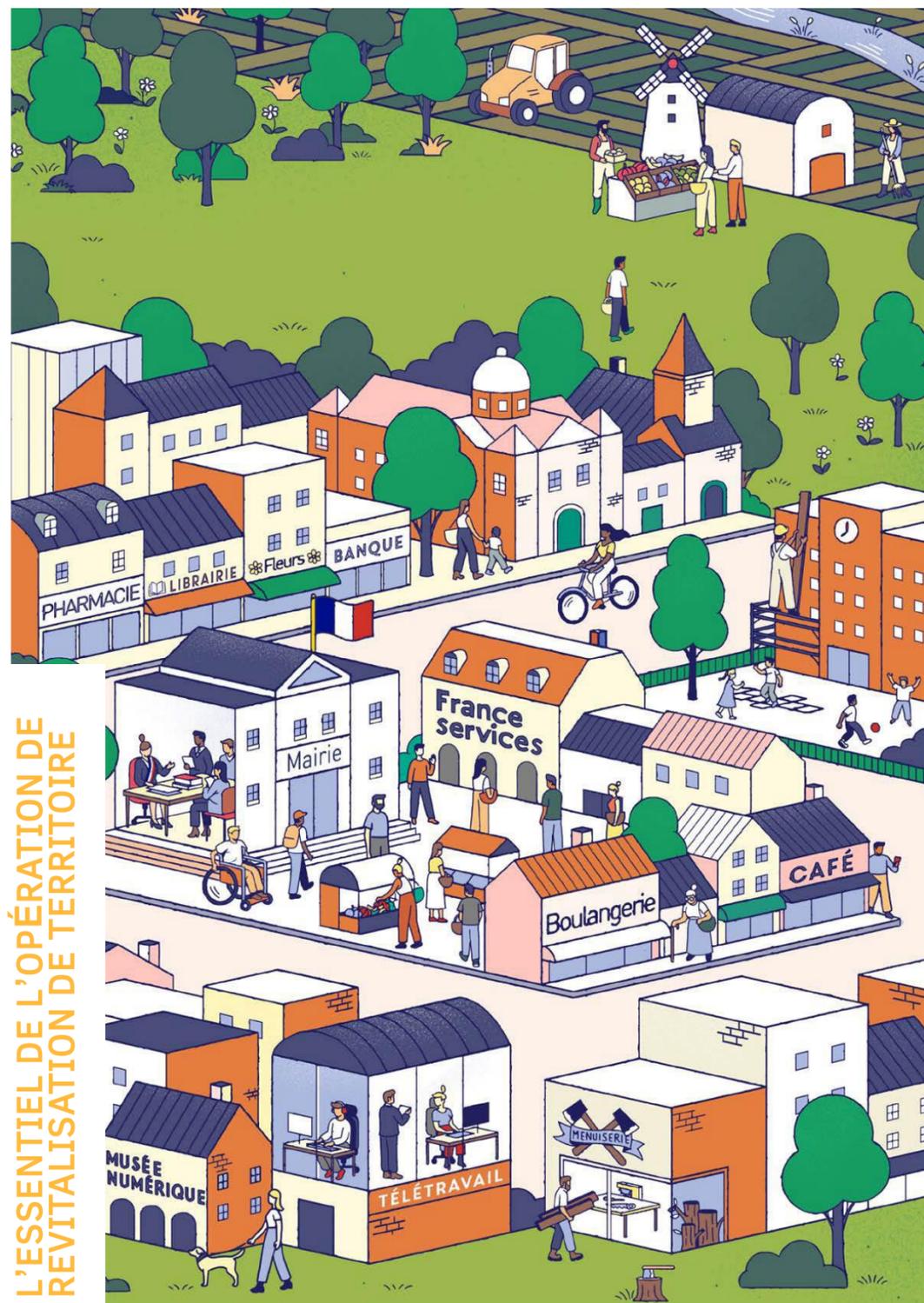




RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE

BIENVENUE !

Quelques informations sur ce webinar :

1. La session démarrera à 14h
2. Posez vos questions dans l'onglet Q/R
3. Pour toutes autres remarques et tous problèmes techniques, rendez-vous dans le chat
4. La séance sera enregistrée
5. Un replay sera disponible sur notre page YouTube

<https://tinyurl.com/youtubePVD>



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

**L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION
DE REVITALISATION DE TERRITOIRE**

15 octobre 2021
14h-15h



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

INTRODUCTION

Emmanuelle LE BRIS

Cheffe de projet du programme Petites
villes de demain, ANCT



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

OUVERTURE

Rollon MOUCHEL-BLAISOT

Préfet, Directeur du programme Action
Cœur de Ville, Coordinateur national des
opérations de revitalisation de territoires



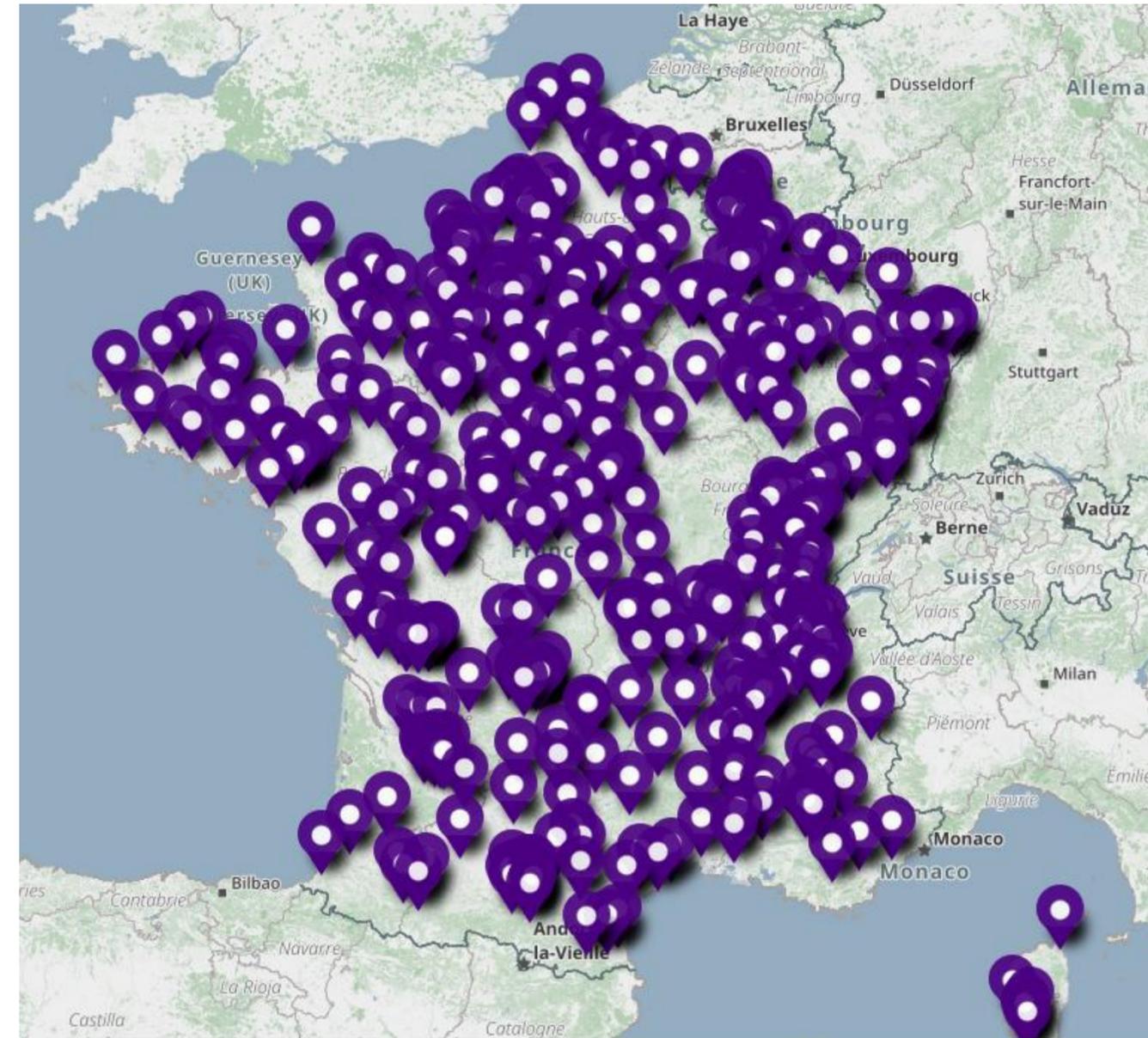
Les ORT déjà signées en France

268

conventions
concernent 439
villes.

112

villes PVD sont
déjà en ORT





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

L'EXEMPLE DE THIZY-LES-BOURGS (69)



L'ORT de Thizy-les-Bourgs





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ORT ?

David LABOREY

Chef de projet ORT, Ministère de la
Transition écologique



Objectif de l'ORT

L'article 157 de la loi ELAN instaure les ORT : permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération :

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ; production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Ville durable : valorisation du patrimoine et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités



L'ORT : un cadre partenarial intégrateur

Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : le centre-ville au cœur du projet et le développement harmonieux de sa périphérie
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention : légitimité « politique » et visibilité pour mobiliser les financeurs.

Signataires : l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée, d'autres communes volontaires (à la signature de l'ORT ou ultérieurement).

Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée.

L'ingénierie de l'Etat mobilisée pour la construction d'une stratégie partagée et mobiliser les acteurs institutionnels : préfectures, les DDTM, DREAL, DEAL, ABF au sein des UDAP + ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, EPF et/ou EPA)



Lien entre projet de territoire et ville principale du projet au sein de l'EPCI

Article 157 de la loi ELAN : **la convention doit délimiter « le périmètre des secteurs d'intervention**, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement. »

Une seule ORT par EPCI associant obligatoirement la ville principale qui doit développer des actions sur son centre-ville. Il est possible d'inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet EPCI.

Lorsque plusieurs communes d'un EPCI souhaitent s'engager dans une ORT, **les services déconcentrés de l'État les accompagnent pour formaliser un projet commun** qui s'exprimera dans une unique convention d'ORT. Leur rôle est de faciliter le dialogue entre ces collectivités.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

QUELS SONT LES EFFETS DE L'ORT ?

David LABOREY

Chef de projet ORT, Ministère de la
Transition écologique



Effets juridiques de l'ORT

Des outils facilitateurs pour accélérer le renouveau des centres-villes

Habitat : dispositifs fiscaux, aides de l'Anah, plan de relance pour la construction durable..

Aménagement et urbanisme : facilitation des procédures d'urbanisme, harmonisation des documents d'urbanisme..

Commerce et activités : aide au commerce et facilitation des projets d'implantation en centre-ville, préemption commerciale, limitation du développement en périphérie..

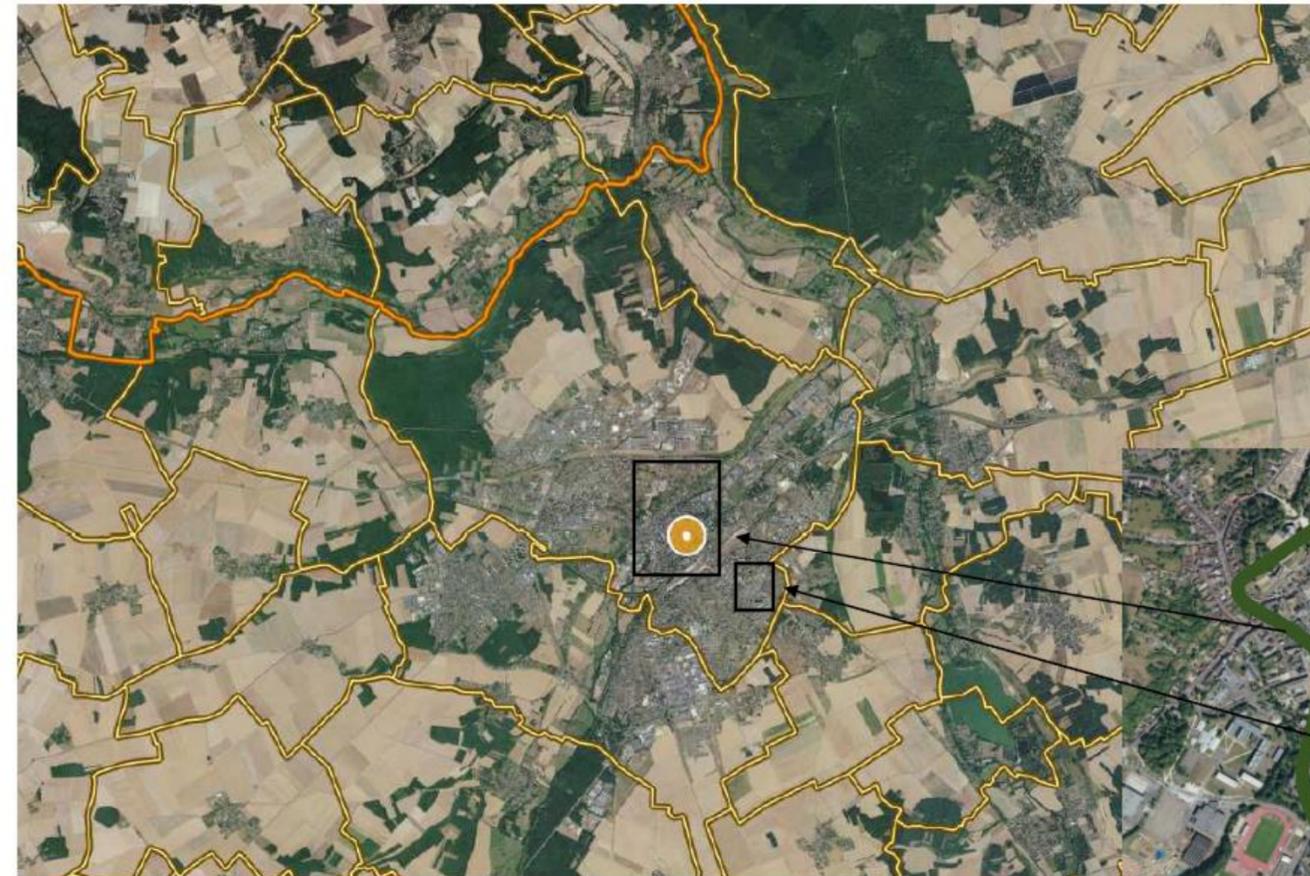


Titre ville exemple

Effets juridiques dans les secteurs d'intervention :

- exonération d'AEC dedans et moratoire possible sur les implantations à l'extérieur ;
- prêts CDC au titre de l'ORT ;
- OPAH RU et certains dispositifs ANAH, etc.

D'autres secteurs d'intervention possibles (détachés ou contigus du centre-ville) identifiés dans la stratégie de revitalisation du centre de la ville principale : renforcement de polarités liées au centre-ville (pôles gares, polarités administratives, quartier ancien en OPAH RU..) ; centres-villes des villes secondaires.



ECHELLE PERTINENTE DE REFLEXION POUR LA STRATEGIE TERRITORIALE : TOUT OU PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE DE LA CONVENTION D'ORT

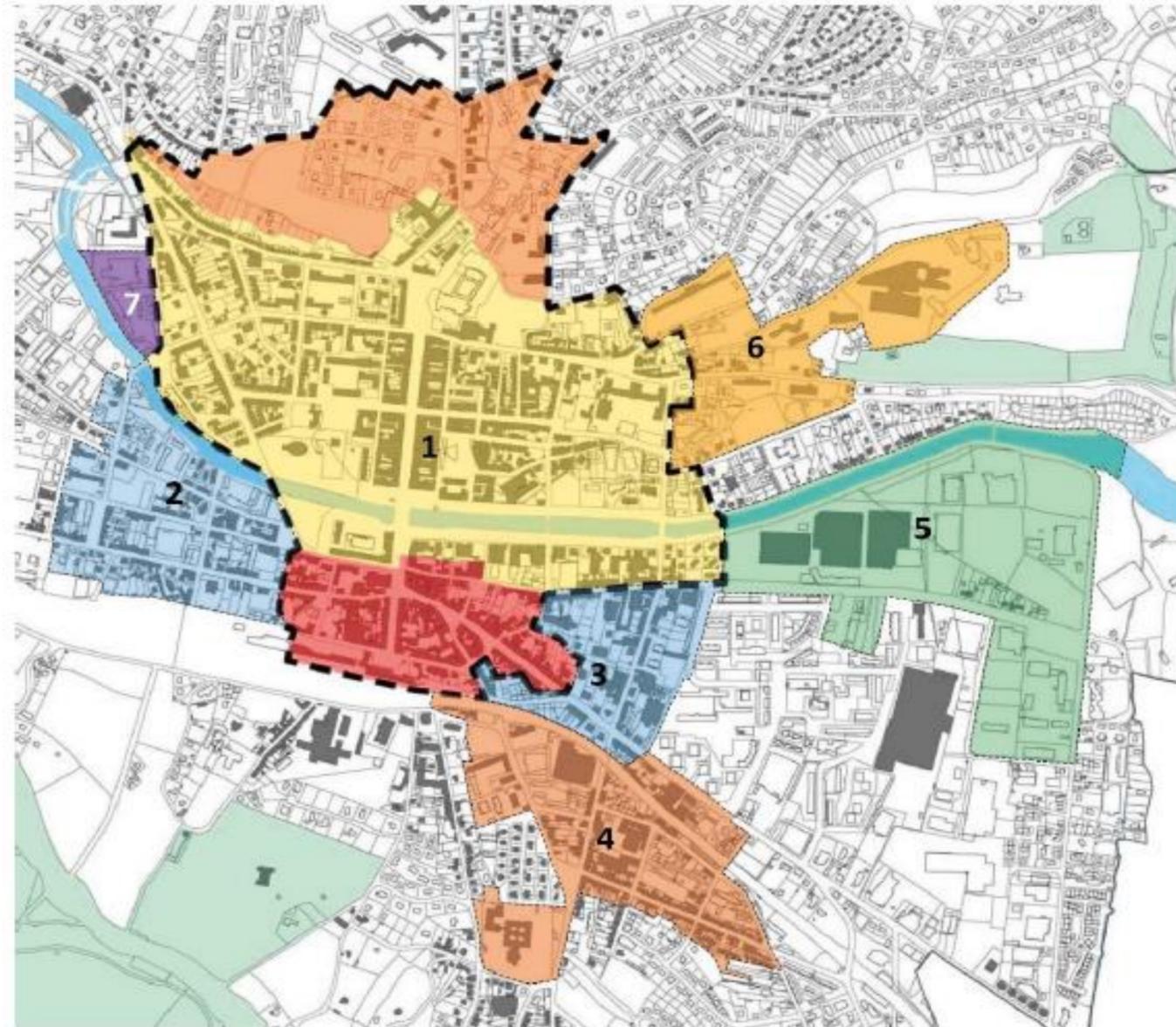
SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT : LE CENTRE-VILLE DE LA VILLE PRINCIPALE ET D'EVENTUELS AUTRES SECTEURS D'ACTIONS



LOCALISATION DES ACTIONS PREVUES DANS UN SECTEUR D'INTERVENTION



Saint-Dié-des-Vosges (88)



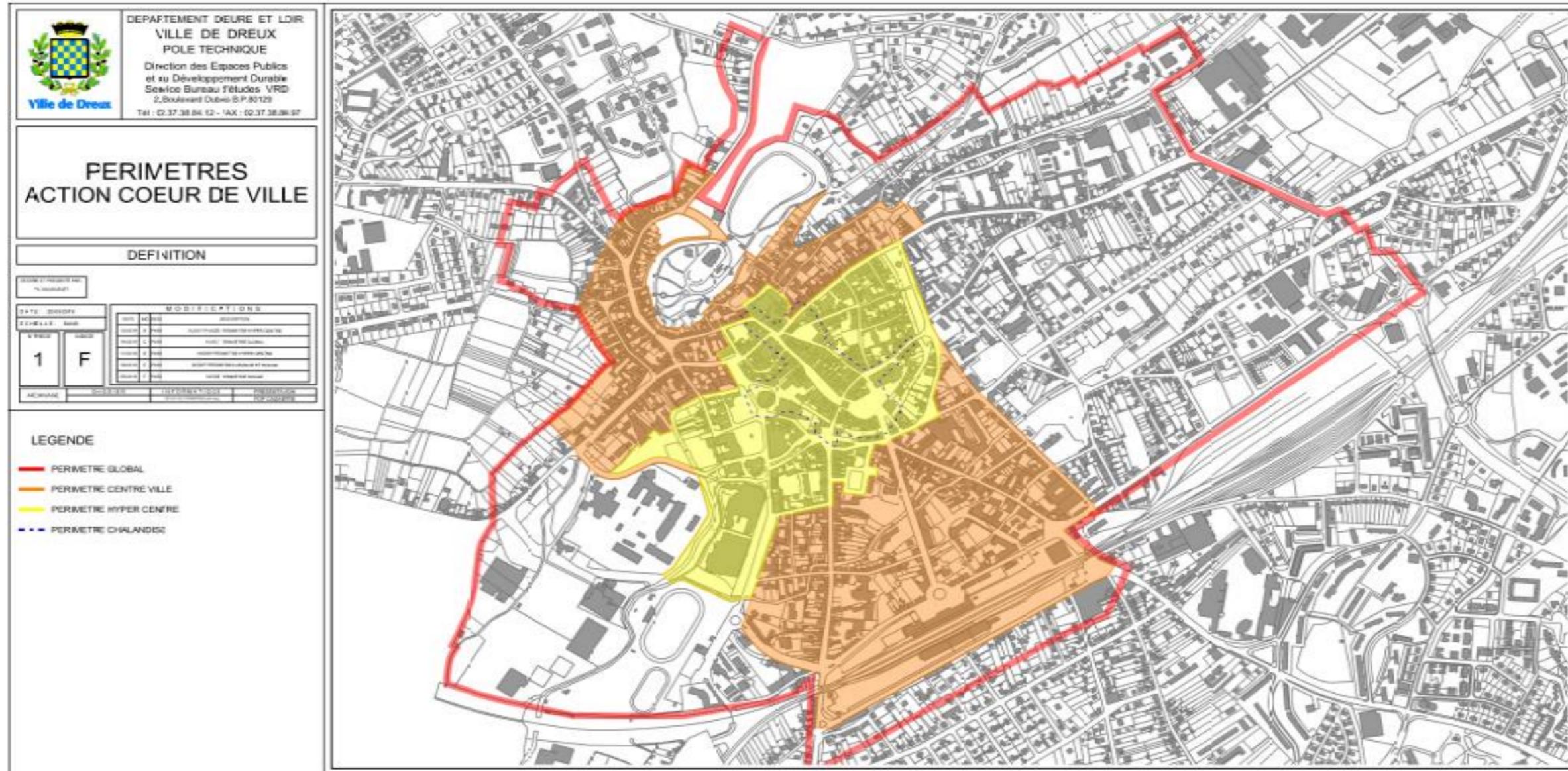
PÉRIMÈTRE ORT

- 1 : Site Patrimonial Remarquable
- 2 : Secteur rue de la Bolle - Meurthe
- 3 : Secteur rue d'Alsace - rue de la Prairie
- 4 : Secteur rue des Travailleurs - voie ferrée
- 5 : Secteur Gantois - Meurthe - Equipements modernes
- 6 : Secteur Grands équipements reconstruits
- 7 : Secteur IUT





Dreux (28)





GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

ZOOM SUR DEUX DISPOSITIFS

1. SUSPENSION DE PROJETS

COMMERCIAUX EN PÉRIPHÉRIE

2. DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

David LABOREY

Chef de projet ORT, Ministère de la
Transition écologique



Suspension de projets commerciaux en périphérie

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 et situés dans des 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.



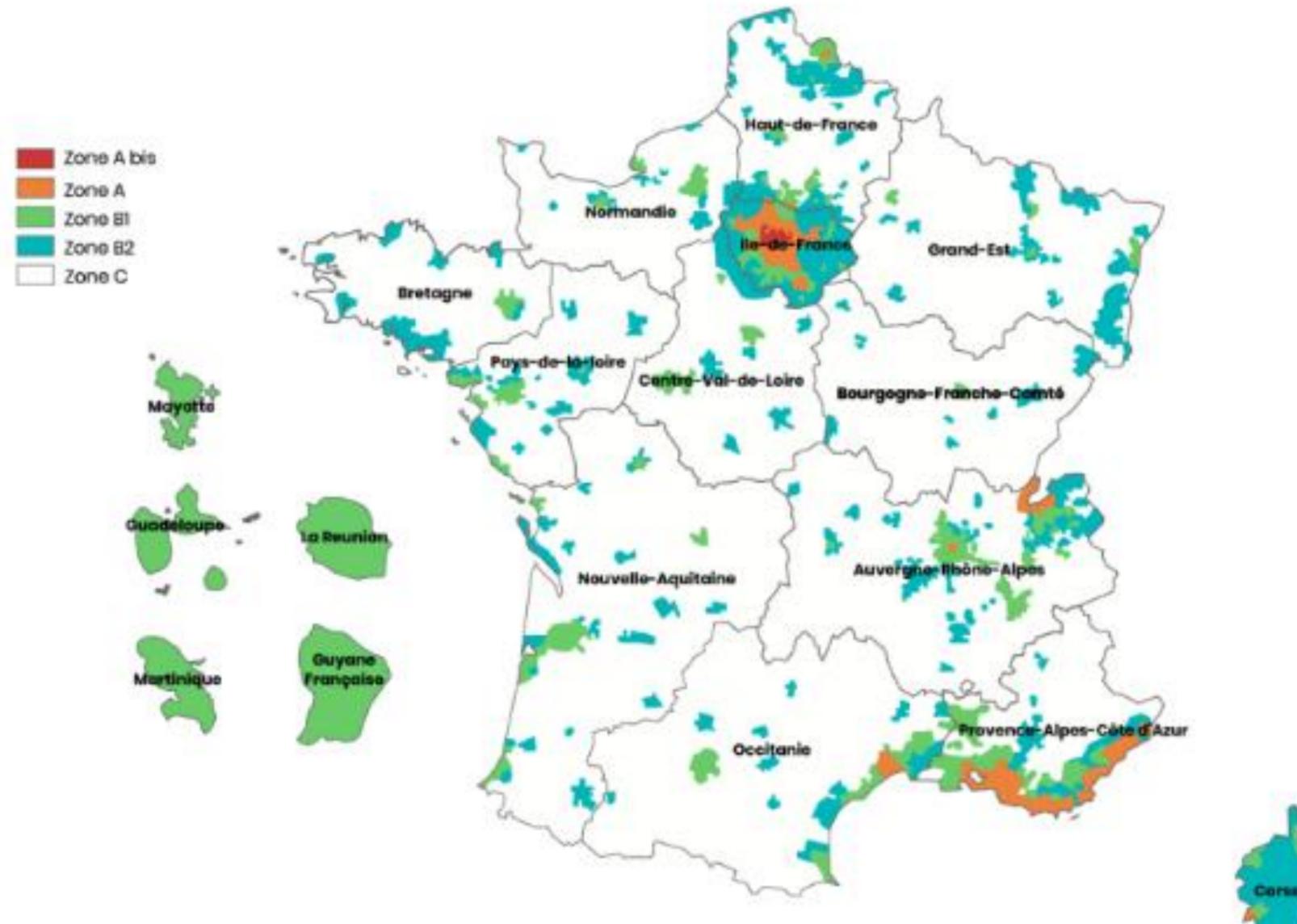


ORT et dispositif « Denormandie ancien »

- Dispositif fiscal jusque fin 2022 d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » (art. 226 de la loi de finance 2019) pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD.
- Réduction d'impôt au 1er janvier 2019, de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans, calculée sur le montant de l'opération, dans la limite de 300 000 €
- Sous réserve que les travaux de rénovation représentent au moins 25 % du coût de l'opération.
- Travaux concernés : création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ou annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.



Zonage « Denormandie ancien »



Zonage Pinel / Denormandie dans l'ancien

Simulateur ANIL :

<https://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement/>



Kit de communication, vidéos et plateforme

Page internet du MTE
<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>

- kit de communication (DHUP / ANIL / ADIL49) :
 - ✓ Flyer, FAQ
 - ✓ Guide investisseurs
 - ✓ Guide collectivités
 - ✓ Kit LOVAC d'identification de mono-propriétés vacantes (« zéro logements vacants »)
- Replay du webinaire du 30 septembre 2021 (DHUP, Anah, ADIL49)

Plateforme Rencontre des territoires (novembre 2021) : inscription à faire remonter via la DDT

- Dédié aux villes et leurs acteurs locaux, à l'Etat
- Animation DHUP et participation du groupe de contact national
- FAQ et autres supports mis en lignes
- Dialogue entre les acteurs locaux et nationaux à l'image du dispositif sur les ORT

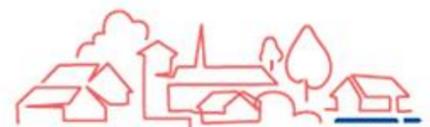


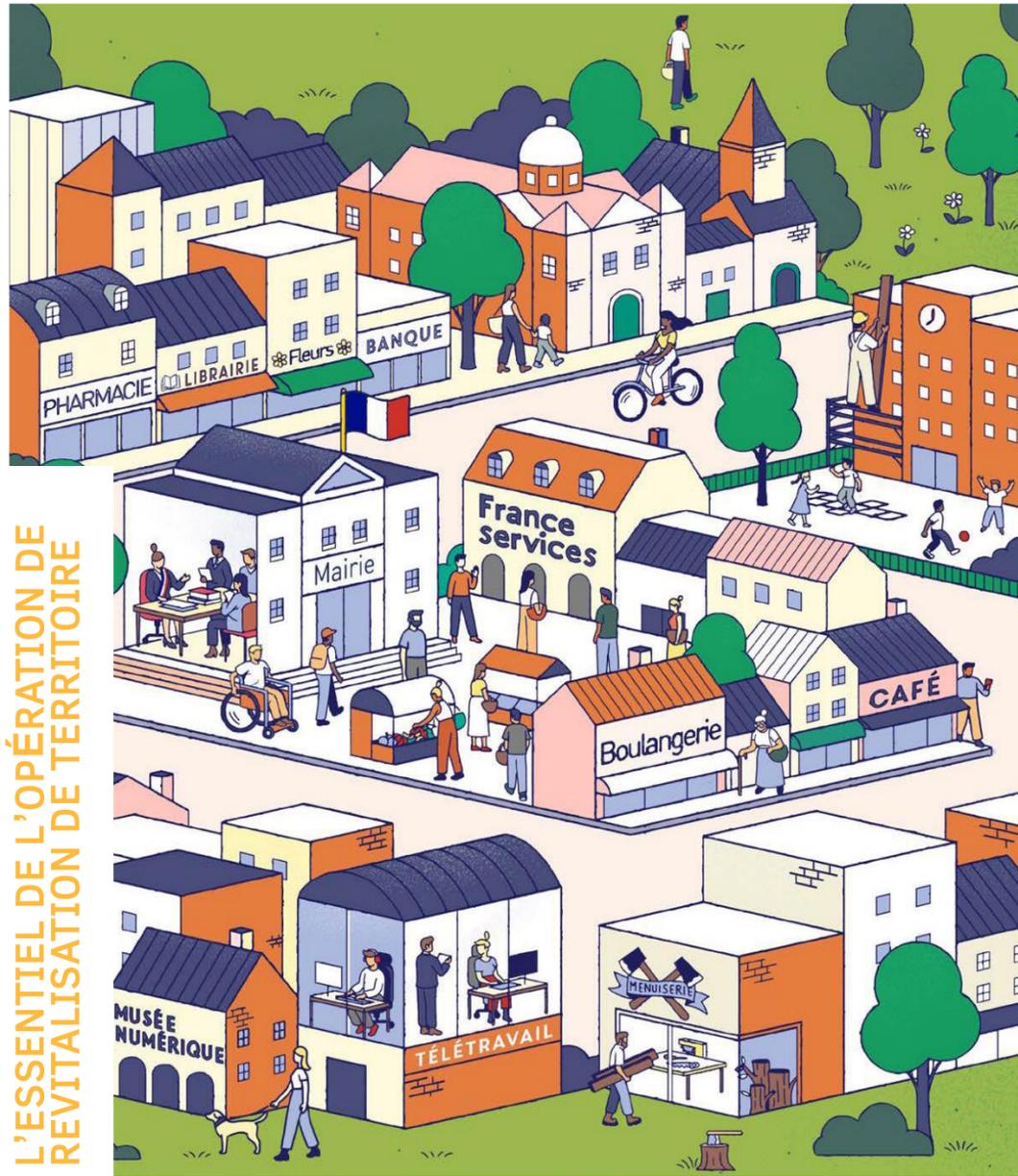


GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**


Petites villes
de demain



**L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE**

QUESTIONS/ REponses

Posez vos questions dans l'onglet Q/R

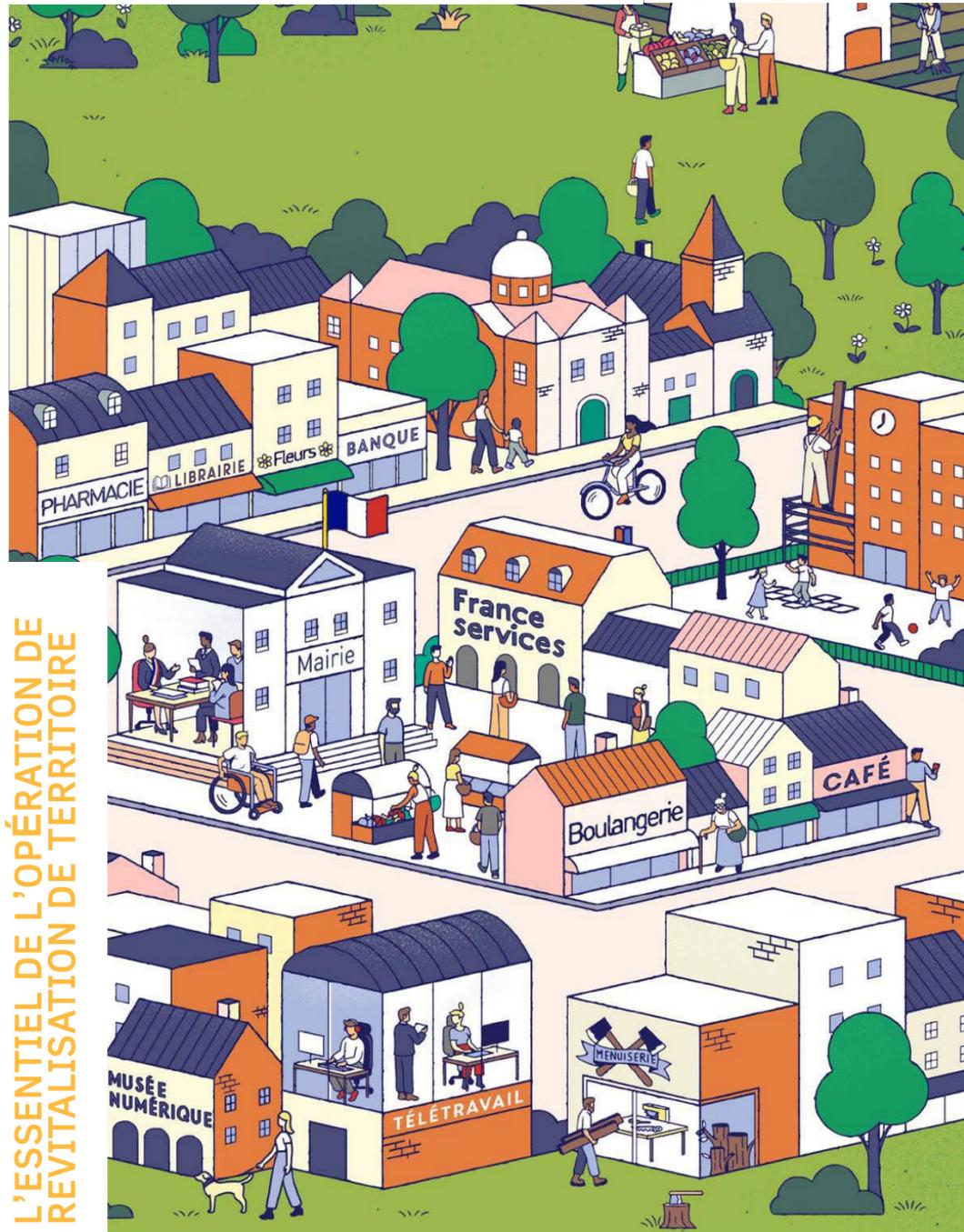


GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

**Petites villes
de demain**



Merci d'avoir participé !

Notre prochain rendez-vous :

La rencontre nationale Petites villes de demain du 25 octobre 2021 au CNAM à Paris !

Pour rester en contact :

- www.petitesvillesdedemain.anct.gouv.fr
- petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr
- [LinkedIn](#)
- [YouTube](#)



Ressource autour de l'ORT

Le site du ministère de la cohésion des territoires : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE

ANNEXE 1 – ETAT DES LIEUX



Etat des lieux

Grande mobilisation des services de l'Etat au côté des collectivités depuis la publication de la circulaire du 4 février 2019 :

ORT homologuées/signées : 268 (252 en avril 2021).

- Ces 268 conventions (dont 73 ORT pluri-communales) concernent 439 villes. Parmi ces 439 villes, 112 sont bénéficiaires du programme Petites villes de demain

ORT en projet

- Au-delà de ces 439 villes déjà signataires, 470 autres communes ont des projets d'ORT, dont 15 villes ACV non encore couvertes, et 340 communes retenues pour le programme PVD



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE

ANNEXE 2 – DETAILS DES EFFETS DE L'ORT



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.	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)	L'ORT vaut convention d'OPAH RU si elle partage toutes ses caractéristiques (périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines). Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre les volets suivants (plus ou moins développés selon le contexte urbain et social rencontré) : Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs 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 un volet copropriétés fragiles ou en difficulté. : simplification des procédures avec un seul document contractuel, un seul COPIL.	Loi Elan	Secteur d'intervention de l'ORT
L'ORT peut prolonger une convention d'OPAH RU	Prolongement possible de l'OPAH RU de 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
Aide à la relance de la construction durable	Forfait d'aide de l'Etat à l'attention des collectivités pour des programmes de construction de logements denses, bonifié de 20% en ORT	Plan de relance	Ensemble de la commune



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	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">• 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• En DIIF : subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur• 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	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)



Aménagement et urbanisme

Nom de l'Effet	Description	Vecteur : réglementaire, législatif, plan national, etc.	Localisation géographique
ORT et permis d'aménager multi-sites	Pour une durée de cinq ans à compter du 28/11/2018, possibilité de permis d'aménager multi-sites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës (équilibrer financièrement les opérations).	Loi Elan	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	Dérogations possibles aux règles de densité, hauteur, gabarit et stationnement, dans certaines communes (forte croissance démographique et/ou plus de 50 000 hts).	Art. 209 Loi Climat et Résilience => l'article L.152-6 CU	Secteur d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville
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 < 9 mois à compter de la promulgation de la loi CR.	Art. 226 Loi Climat et Résilience	Ensemble de la commune



Aménagement et urbanisme

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 ² de surface de vente (2500 m ² 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 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	Hors secteur d'intervention de l'ORT



Commerces 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.	Loi Elan	Secteur d'intervention de l'ORT
Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT	Les projets commerciaux > 10 000 m ² 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.	Art. 215 Loi Climat et Résilience => l'article L.300-8 CU	Secteur d'intervention de l'ORT



Ingénierie et services publics

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'un contrat de PPA ou 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 services publics	Obligation d'information du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.	Loi Elan	Ensemble de la commune



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
REVITALISATION DE TERRITOIRE

ANNEXE 3 – SUSPENSION DES PROJETS COMMERCIAUX EN PERIPHERIE



Suspension de projets commerciaux en périphérie - 1

Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale / circulaire du 31 octobre 2019

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 et situés dans des 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.

Eclairage

Suspension de 3 ans max, prorogée si besoin d'un an

Passage en CDAC (art. L752-1, code du commerce) : concerne les projets de création de surfaces de vente > 1000 m², d'extension de commerces ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser, de changement de secteur d'activité pour un commerce > 2 000 m² (ou 1000 m² si destination alimentaire)



Suspension de projets commerciaux en périphérie - 2





Suspension de projets commerciaux en périphérie - 3

Suspension « au par cas » : caractère exceptionnel, répond à une raison impérieuse d'intérêt général en termes d'aménagement du territoire, au regard des objectifs et moyens investis dans des opérations de revitalisation de territoires. Ex. St Dié, Blois, Limoges, Moulins, Montargis, Oyonnax

Faisceau d'indices (précisé dans la circulaire du 31 octobre 2019) : vacance de logements, vacance commerciale, chômage, tous éléments utiles de connaissance relatif à la zone de chalandise. Données à minima sur 3 ans, datées, sourcées, contextualisées

Eclairage

Faculté de suspension procédure AEC donnée au préfet du Département d'implantation du projet : si Département différent de l'ORT, coordination entre les deux préfets

Outils pour limiter les stratégies d'évitement (projets de 990 m² dispensés de CDAC par exemple) : le DAAC du ScoT détermine les conditions d'implantations selon l'impact sur les équilibres territoriaux, les flux générés par les personnes ou les marchandises et peut les conditionner à l'existence d'une bonne desserte et accessibilité tous modes



Suspension de projets commerciaux en périphérie - 4

Deux voies possibles :

Saisine pour avis des collectivités par le préfet : 15 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC : puis retour des avis des élus 15 jours maxi → puis arrêté du préfet 7 jours maxi

Saisine du préfet par les élus pour demande de suspension : 21 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC : le préfet dispose de 15 jours maxi pour suspendre l'instruction CDAC

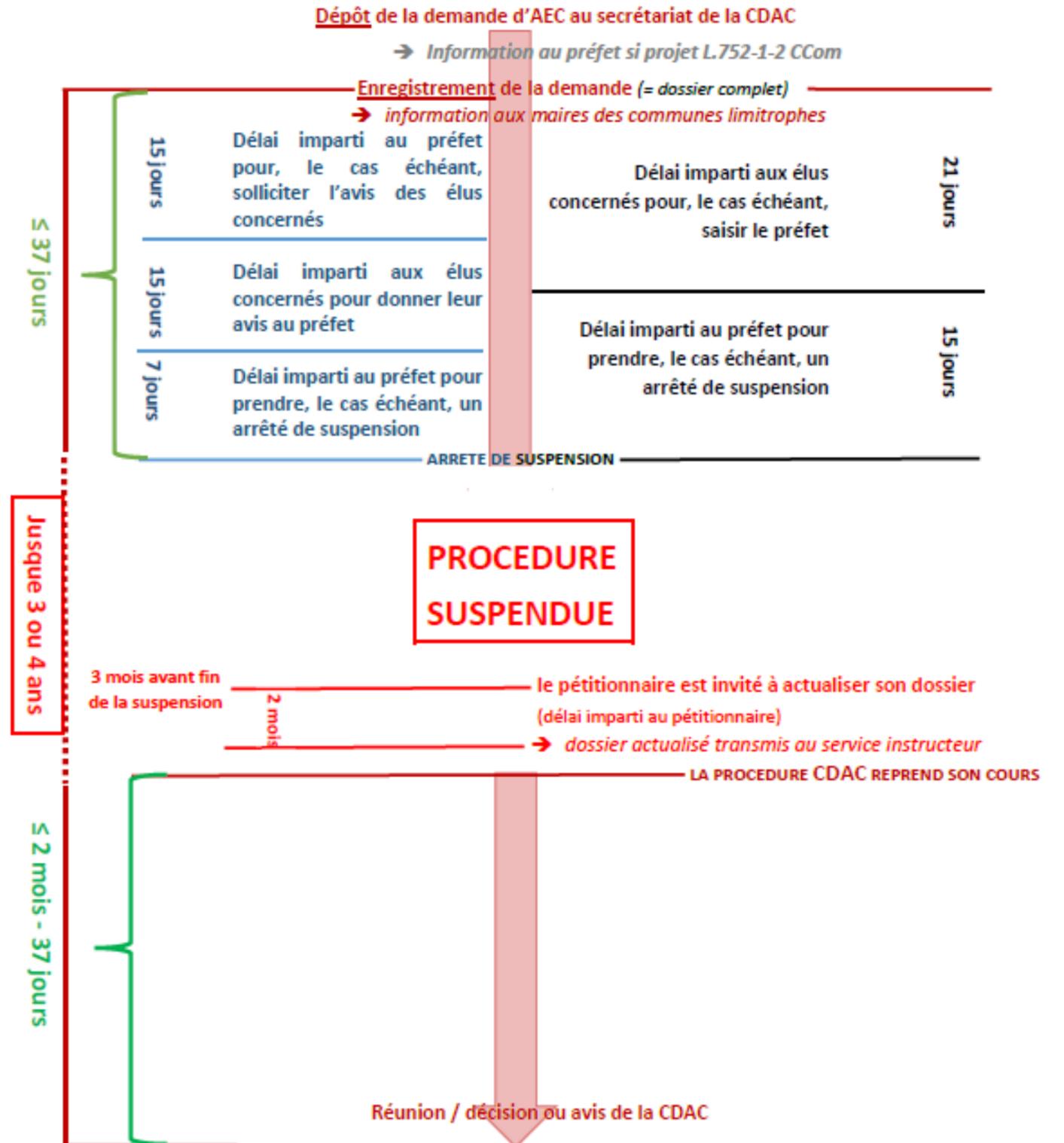
Eclairage

Elus concernés si projet situé dans une commune signataire de l'ORT : maires communes signataires ORT + Pdt EPCI signataire

Elus concernés si projet situé en dehors d'une commune signataire de l'ORT : maire concerné par le projet + maires communes signataires de l'ORT + Pdt EPCI signataire + éventuellement Pdt EPCI limitrophe (si concerné)



Suspension de projets commerciaux en périphérie - 5





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Petites villes
de demain

L'ESSENTIEL DE L'OPÉRATION DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

ANNEXE 4 – DENORMANDIE DANS L'ANCIEN



« Denormandie ancien » : durée, réduction d'impôts, part des travaux et loyers

- Dispositif fiscal jusque fin 2023 d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » (art. 226 de la loi de finance 2019) pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD.
- Champ d'application: contribuables personnes physiques et associés de sociétés à l'impôt sur le revenu
- Opérations éligibles : acquisition d'un logement avec travaux / acquisition d'un local à transformer en logement – toute la commune
- Condition de réalisation de travaux (cf. ci-après)
- Loyer et ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail n'excédant pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.
- Travaux de rénovation devant représenter au moins 25 % du coût de l'opération.



« Denormandie ancien » : travaux concernés

Création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ou annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces : deux conditions cumulatives :

1) Atteindre une conso. d'énergie primaire, après travaux $< 331 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ (soit l'étiquette E ou mieux)

ET 2) : Amélioration de 30 % conso. d'énergie primaire en individuel et 20 % en collectif, ou bien deux catégories de travaux parmi : isolation toiture, isolation murs extérieurs, isolation parois vitrées extérieures, nouveau système de chauffage, installation ou remplacement système d'eau chaude sanitaire. (Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019)

Exemple : si, parmi les travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement (comme la rénovation d'une salle de bain ou d'une cuisine), l'investisseur installe une nouvelle chaudière et du double-vitrage aux fenêtres, alors l'ensemble de ces travaux est éligible au Denormandie au titre des 25% du prix de revient.



« Denormandie ancien » : travaux concernés

La loi de finances 2020, qui a modifié l'article 199 novovicies du CGI, a renforcé le dispositif fiscal et l'a simplifié en :

1. élargissant la liste des travaux éligibles : pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront être comptabilisés non seulement les travaux effectués de rénovation, mais également ceux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore concernant la création de surface habitable nouvelle ;
2. simplifiant le périmètre des zones éligibles : Il sera possible d'en bénéficier dans l'ensemble du territoire des communes éligibles et non plus dans les seuls « centres-villes »
3. en prolongeant le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022.



Elements de la foire aux questions

Le dispositif Denormandie s'adresse aux contribuables personnes physiques, et associés de sociétés de personnes domiciliés dans les communes éligibles au dispositif et qui louent leur logement à des personnes sous conditions de ressources et de loyer suivantes:

les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2021, à 17,55 € en zone A bis, 13,04 € dans le reste de la zone A, 10,51 € en zone B 1 et 9,13 € en zone B 2 et en zone C

les plafonds de ressources sont fixés notamment pour une personne seule à 38 377 € en zone A et Abis, 31 280 € en zone B1, 28 152 € en zone B2 et 28 152 € en zone C.

Le taux de la Réduction d'impôt varie, de 12 à 21 %, en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans, calculée sur le montant de l'opération dans la limite des plafonds suivants :

- Deux logements au plus par contribuable et par an
- Un montant total d'opération plafonné à 300 000 € et 5 500 €/m² par personne et par an



Cibles du « Denormandie ancien » en Maine-et-Loire

Un dispositif « convainquant » pour les investisseurs

Exemple retenu : maison à rafraîchir » de 100 m² située dans une ville petite/moyenne :
Réalisation de travaux d'ampleur moyenne (450 €/m²), soit 30% du coût d'opération

Un « indicateur dynamique » : le gain net de l'opération, soit :

Une prise en compte de la totalité des flux financiers : loyers nets, coût du crédit, impact de la fiscalité des revenus fonciers, la plus-value et sa taxation...

Sur l'ensemble de la période : acquisition, détention, gestion et revente de l'actif



Cibles du « Denormandie ancien » en Maine-et-Loire

Résultats du comparatif « Gain net de l'opération » au bout de 12 ans :

	Denormandie (RI de 21%)	Denormandie +Anah	Cosse ancien Social (DS à 50%)	Régime réel (déficit foncier)
TMI : 11%	111.390 €	107.600 €	87.049 €	77.874 €
TMI : 30%	98.405 €	97.710 €	89.730 €	72.996 €
TMI : 41%	90.888 €	91.984 €	91.282 €	70.172 €

Pour les 12 combinaisons possibles de notre exemple, le « Denormandie ancien » permet l'accroissement de patrimoine financièrement le plus efficient dans une majorité des cas.



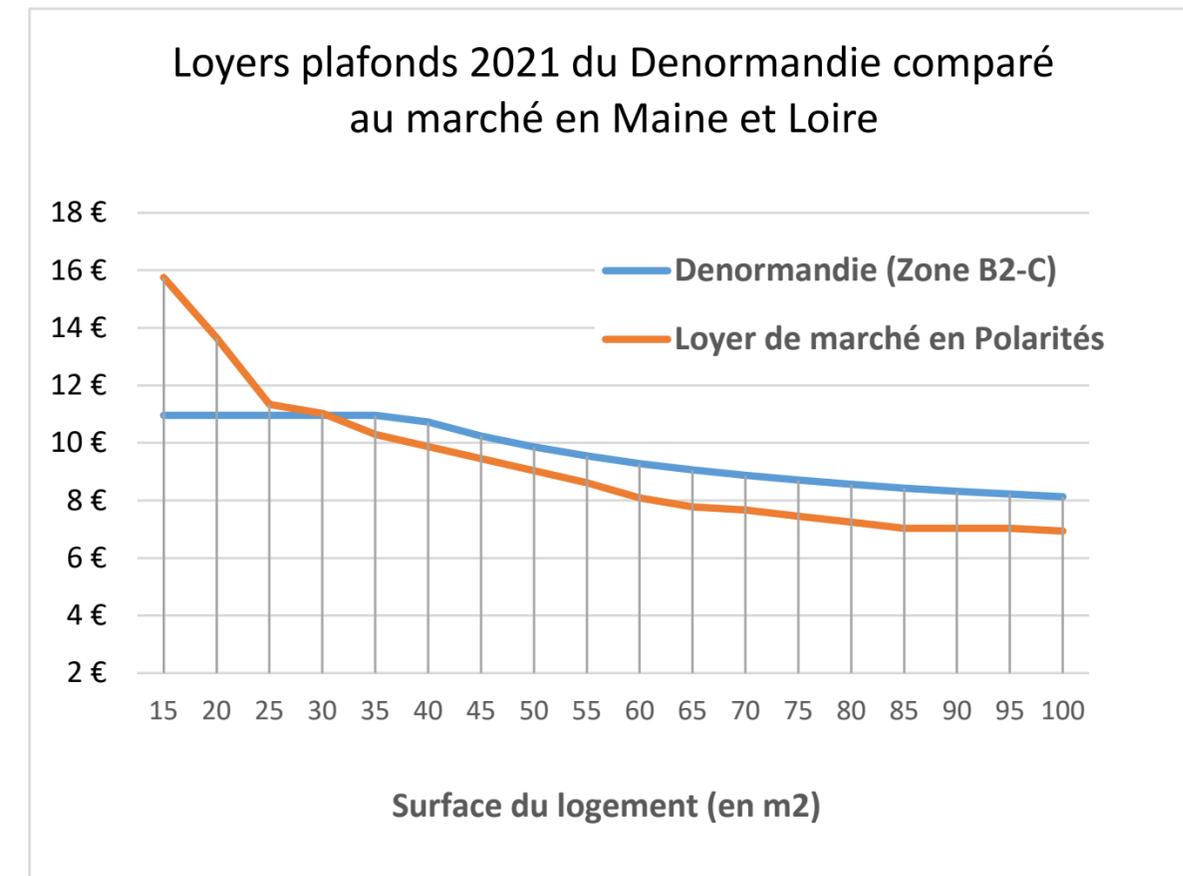
Cibles du « Denormandie ancien » en Maine-et-Loire

Les « composantes du rendement » en Denormandie ancien :

Un taux de rendement brut peu affecté par le montant du loyer plafond, proche du loyer de marché.

Prix maximum au m² selon le rendement attendu, pour un bien loué au plafond de loyer (9,13 €/m²) :

	Taux de rendement brut			
	5%	6%	7%	8%
Loyer plafond (9,13 €)	2 191 €	1 826 €	1 565 €	1 370 €





Cibles du « Denormandie ancien » en Maine-et-Loire

Gain en capital : quelle plus-value attendre ? La question de l'emplacement et du zonage Denormandie :

La recherche du « triple E » une incitation à privilégier les secteurs d'intervention et de requalification en centre ville.

Le potentiel de plus-value du bien est indexé sur la valorisation du quartier

Investir en Denormandie c'est donc faire un pari sur la réussite des programmes ACV, PVD ou de l'ORT...