

Extrait du Registre des Délibérations
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du jeudi 13 février 2020 à 18 heures

Le Conseil Municipal, convoqué par courrier en date du 6 février 2020, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Michaël QUERNEZ, Maire.

Etaient présents :

Danièle Kha, Michel Forget, Pierrick Le Guirrinec, Pascale Douineau, Eric Alagon, Nadine Constantino, Pierrick Berthou, Manuel Pottier, Hervé Noël, Isabelle Baltus, Gérard Jambou, Stéphanie Mingant Christophe Couic, Géraldine Guet, Jean-Pierre Moing, Yvette Metzger, Patrick Vaineau, Bernard Nedellec, Jeannette Boulic, Martine Brézac, Alain Kerhervé, Marc Duhamel, Yvette Bouguen, Serge Nilly.

Pouvoirs :

Christophe Couic a donné pouvoir à Stéphanie Mingant
Patrick Vaineau a donné pouvoir à Yvette Metzger à partir de 20h40
Erwan Balanant a donné pouvoir à Martine Brézac
Soizig Cordroc'h a donné pouvoir à Alain Kerhervé

Absente : Cindy Le Hen

Nombre de conseillers présents ou représentés : 32

Secrétaire de séance : Géraldine Guet

8. OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Exposé :

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé un nouvel outil de revitalisation des territoires, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), destiné à permettre aux collectivités de porter et de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social qui vise prioritairement la lutte contre la dévitalisation des centres - villes. C'est « *un outil de référence et de visibilité d'un projet politique de reconquête et de consolidation des fonctions de centralité, susceptible d'attirer des investisseurs privés et para - publics* ».

L'ORT vise une requalification à 360° des centralités, en combinant les approches liées à la rénovation du parc des logements, à la modernisation des locaux commerciaux, et plus globalement à la requalification du cadre urbain (transformation de friches urbaines, mobilité, espaces publics.), le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Si le dispositif vise particulièrement les 222 villes du programme national « Actions cœur de ville », l'ORT s'adresse à tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation.

Effets de l'ORT

L'instauration d'une ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux :

- Au titre du logement, coup de pouce à la réhabilitation de l'habitat
 - o Accès prioritaire aux aides de l'ANAH
 - ✓ Dans un souci de simplification, l'ORT est assimilée à une OPAH, dès lors que la convention ORT comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions ANAH.
 - ✓ Elle vaut par ailleurs « OPAHRU » dès lors qu'est intégré à minima l'un des volets suivants en fonction des caractéristiques du parc :
 - un volet immobilier et foncier
 - un volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne
 - un volet copropriétés fragiles ou en difficulté
 - o Eligibilité de l'ensemble de la commune au nouveau dispositif « Denormandie » d'aide fiscale à l'investissement locatif conventionné, intégrant par ailleurs des considérations importantes en matière de performance énergétique des logements, ceci en complément des aides de l'ANAH ; la réduction d'impôt s'applique sur la totalité de l'opération mais ne s'applique pas aux opérations de démolition- reconstruction.
- Au titre du commerce
 - o Dispense d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets situés dans un périmètre d'intervention opérationnel
 - o Opérations immobilières mixtes « logements-commerces » encouragées par l'exemption d'AEC, dès lors que les ¾ des surfaces sont affectés aux logements
 - o Possibilité pour le préfet de suspendre, après une analyse au cas par cas, l'enregistrement ou l'examen en CDAC de projets commerciaux de périphérie situés dans des communes où l'EPCI est signataire d'une ORT, ceci afin d'éviter que des projets commerciaux ne nuisent aux actions de l'ORT. Cette décision préfectorale est prise après avis ou à la demande de l'EPCI et est d'une durée maximale de 4 ans.
- Au titre du foncier
 - o Droit de préemption urbain renforcé
 - o DPU sur les fonds artisanaux, commerciaux, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

- Au titre des opérations d'ensemble, mise en place de dispositifs expérimentaux
 - o Possibilité d'expérimenter le « Permis d'innover » qui permet de déroger aux règles d'urbanisme en vigueur. L'objectif est de faciliter la créativité dans les champs de la transition écologique, du numérique, de l'évolution des usages ou encore des bâtiments modulables.
 - o Possibilité d'expérimenter le « Permis d'aménager multi-sites » ; par dérogation à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, un opérateur pourra déposer une demande de permis d'aménager portant sur des unités foncières non-contiguës.

- Au titre des services publics
 - o Obligation d'information préalable du maire et du Président de l'EPCI 6 mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public. L'information de l'Etat ou de l'établissement public compétent doit comprendre la justification de la fermeture ou du déplacement du service public et faire en complément des recommandations alternatives.

Par contre l'ORT ne déclenche pas de financement particulier en dehors des financements issus des contractualisations existantes et des dispositifs d'aides locaux à activer.

Périmètre de l'ORT

Bien que les ORT ciblent prioritairement les 222 villes retenues au titre du programme « Actions cœur de villes », **l'Etat dans le Finistère n'est pas opposé à l'instauration d'une ORT sur le Pays de Quimperlé à condition de la limiter dans un premier temps à la seule ville-centre de Quimperlé**, lui permettant de mener des démarches globales intégratrices pour sa centralité à l'appui du programme de travaux pour lequel elle a été lauréate au titre de l'AMI régionale en juillet 2019.

Dans un premier temps, il s'agira de dégager une stratégie territoriale, à partir du projet de redynamisation de la Ville de Quimperlé et d'un travail de synthèse des principaux documents de planification stratégique de l'EPCI qui concourent à la redynamisation de la centralité du territoire.

Dans un second temps, il conviendra de définir les secteurs d'interventions opérationnels. La définition des secteurs d'intervention opérationnels est importante en raison des effets juridiques et fiscaux de l'ORT.

Matérialisation de l'ORT : convention entre l'Etat, l'EPCI et la Ville centre de Quimperlé

Intégrant des actions relevant de différentes dimensions, l'ORT donne de la visibilité et de la légitimité à un projet politique de redynamisation qui doit amener tous les financeurs à se mobiliser en mode projet. *« Elle légitime et favorise l'émergence d'une direction de projet pour travailler de façon transversale, réduire les coûts de coordination et rendre plus fluide l'action publique ».*

L'ORT se matérialise par une convention entre l'Etat et ses établissements publics (EPF, ANAH, Banque des territoires.), l'intercommunalité et sa Ville principale ainsi que le cas échéant d'autres communes membres volontaires, de même que toute personne publique susceptible de prendre part aux projets de revitalisation (Département, Région.).

L'ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et la Ville de Quimperlé.

La convention portera sur :

- La durée d'une période minimale recommandée à 5 ans
- Les secteurs d'intervention opérationnels
- Le contenu et le calendrier des actions prévues, sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat ; il s'agira donc d'aller au-delà des actions présentées par la Ville de Quimperlé au titre de l'appel à projet en intégrant l'OPAH mais également les

problématiques de mobilité, de commerces, de « smart city », des espaces et équipements publics. dans une vision à 360°.

- Le plan de financement des actions prévues
- La constitution d'un comité de pilotage local, associant l'ensemble des partenaires publics qui soutiennent le projet ou les financeurs potentiels, les bailleurs sociaux, mais aussi les partenaires privés tels que les associations de commerçants, les associations d'usagers, les associations ayant pour objet le patrimoine, la mobilité, le développement touristique .

L'ORT fait l'objet d'un bilan annuel et d'une évaluation tous les 5 ans.

Ainsi au vu de l'exposé ci-dessus, il convient dans un premier temps de transmettre à l'Etat l'intention de Quimperlé communauté d'instaurer une ORT sur la Ville centre de Quimperlé afin de lancer les étapes préparatoires à la signature de la convention.

Proposition :

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'acter la volonté de la Ville de Quimperlé d'instaurer une ORT à l'échelle de la Ville de Quimperlé pour faire du projet de redynamisation de la ville centre de Quimperlé un projet intégrateur de revitalisation du territoire,
- d'autoriser le Maire à transmettre cette demande au Préfet du Finistère, à déposer un dossier en ce sens, à faire réaliser les synthèses préalables et à mener les démarches de concertation auprès des partenaires potentiels en vue de la signature d'une convention ORT avec l'Etat et les différents partenaires.

Avis favorable de la commission Politique de la Ville, Environnement en date du 30 janvier 2020

Décision :

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal donne son accord à l'unanimité.



Le MAIRE,
Michaël QUERNEZ.