



# Convention

## Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)



PROJET

**ENTRE**

L'Etat, représenté par ...

**ET**

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, représentée par son Président Monsieur Jérôme VIAUD

La Ville de Grasse, représentée par son Maire Monsieur Jérôme VIAUD,

La commune de Saint Vallier de Thiey, représentée par son Maire Monsieur Jean-Marc DELIA

**AINSI QUE**

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, représenté par ...

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par ...

**EN PRESENCE DE**

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	5
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION .....	6
ARTICLE 2 – DECLINAISON OPERATIONNELLE .....	6
ARTICLE 3 – LE PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE: .....	6
ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE DE L’ORT .....	7
7.1 Mobilisation des effets juridiques de l’ORT .....	7
7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l’habitat ancien.....	7
7.1.2 Suspension des Autorisations d’Exploitations Commerciales en périphérie.....	8
7.1.3. Droit de Préemption Urbain renforcé et droit de préemption commercial .....	8
ARTICLE 5 – GOUVERNANCE .....	8
ARTICLE 6 – DUREE : .....	8
La présente convention est signée pour une durée de xx ans. ....	8
ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	8
ARTICLE 8 – TRAITEMENT DES LITIGES .....	9
ANNEXES .....	10
CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE PHASE DE DEPLOIEMENT ACTION COEUR DE VILLE .....	10
PROGRAMME OPERATIONNEL PLURIANNUEL PHASE DE DEPLOIEMENT PETITES VILLES DE DEMAIN .....	10

## PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, et les communes signataires de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

- > **Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville :** outre les aides de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH intercommunale, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra de faire venir dans les centres villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville.
- > **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciales en périphérie** des centres villes et centres bourgs, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial – fragile - de plusieurs centralités : la possibilité pour le Maire ou le Président de la CAPG de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie est un outil supplémentaire pour assurer un développement équilibré du commerce.
- > **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements :** le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial, outils d'urbanisme qui pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat

Les communes ont elles aussi pris en main l'enjeu de la revitalisation de leurs cœurs de ville. Ainsi, la Ville de Grasse fait partie des 222 communes retenues dans le cadre du Programme national ActionCœur de Ville., dispositif qui a pour objectif de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement des villes moyennes en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des cœurs de ville. La convention Action Cœur de Ville pour Grasse a été signée le xx/xx/xx pour une durée de six ans et demi.

Parallèlement, la commune de Saint Vallier de Thiey a été retenue en 2021 dans le dispositif « Petites Villes de Demain ». Le projet présenté a fait l'objet d'une convention de s'adhésion au dispositif le 11 mai 2021. Elle est engagée à la date de signature de la présente convention dans la réalisation de son plan-guide. La phase opérationnelle a été validé à l'occasion du comité de pilotage en date du xx/xx/xx, et prend la forme d'une annexe à la présente.

## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

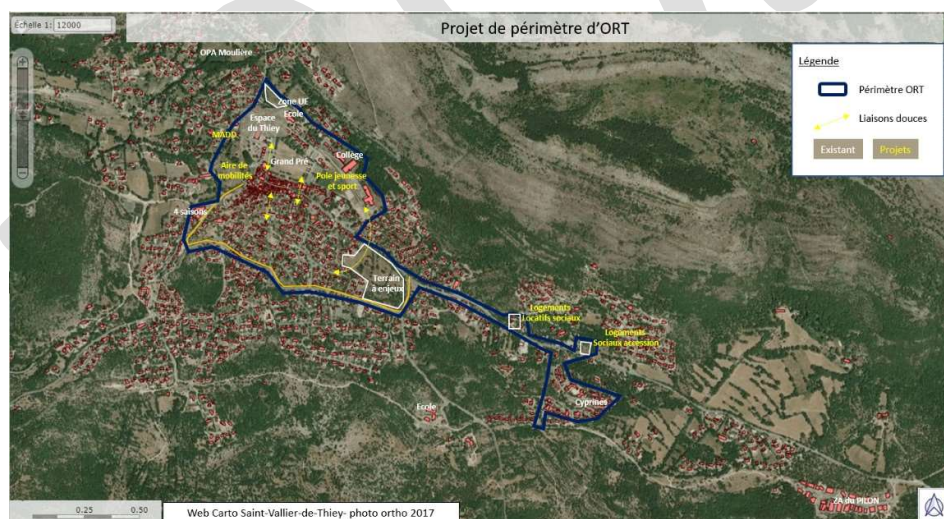
## ARTICLE 2 – DECLINAISON OPERATIONNELLE

Les phases opérationnelles des deux dispositif AVC et PVD sont détaillées et annexées à la présente.

## ARTICLE 3 – LE PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE :

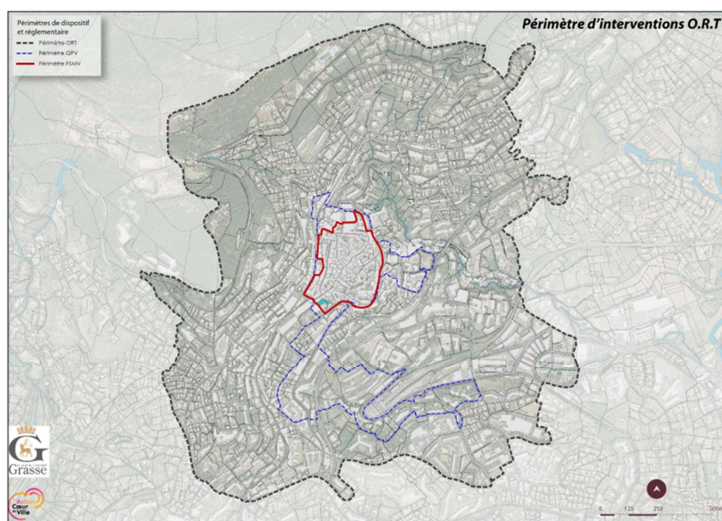
Le périmètre contient deux secteurs d'intervention.

Commune de Saint Vallier de Thiey :



Le secteur d'intervention est défini en fonction des enjeux et des projets en cours ou à venir pour la revitalisation du centre-village. Le centre-village organisé dans la plaine, bénéficie d'une topographie plane et de l'existence de ruelles et venelles reliant les différentes polarités. L'absence d'organisation des circulations pèse sur le fonctionnement urbain. L'enjeu est de soutenir la dynamique du centre village par des aménagements urbains améliorant la lisibilité des espaces et leurs inter-liaisons.

Commune de Grasse :



Le centre-ancien de par sa composition nodale et sa topographie en balcon dispose d'un fonctionnement autonome, voire enclavé, qu'il est nécessaire d'ouvrir sur la ville afin de créer une dynamique urbaine viable. C'est pourquoi il a été décidé de proposer un périmètre correspondant à une distance d'environ 20 minutes autour du centre originel. Cette première couronne englobe des secteurs aux programmations différentes, qu'elles soient résidentielles, culturelles ou économiques.

## ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale des centres villes.

Le présent article détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que son plan d'actions, qui renvoie aux actions décrites dans les conventions des communes signataires.

### 7.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

#### 7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes retenues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.



Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés dans la zone de bâti continu de la commune.

#### 7.1.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

Ce dispositif est en attente de la publication du décret d'application, la présente convention pourra être modifiée le cas échéant pour la prise en compte des modalités d'application du dispositif.

#### 7.1.3. Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption commercial

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

La Commune de Saint Vallier de Thiey dispose du droit de prémption commercial, applicable au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que présenté en annexe

## ARTICLE 5 – GOUVERNANCE

Le pilotage, la gouvernance, l'animation et l'évaluation des dispositifs ACV et PVD sont organisés localement sur chaque secteur d'intervention, conformément à leurs conventions initiales respectives.

La CAPG s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation « Petites Villes de Demain » et « Action cœur de ville » de Grasse par le biais d'une revue de projet organisée annuellement.

## ARTICLE 6 – DUREE :

La présente convention est signée pour une durée de XX ans.

## ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.



Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

## ARTICLE 8 – TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Nice.

PROJET

ANNEXES

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE PHASE DE DEPLOIEMENT *ACTION COEUR DE VILLE*

PROGRAMME OPERATIONNEL PLURIANNUEL PHASE DE DEPLOIEMENT *PETITES VILLES DE DEMAIN*

PROJET