



*Dossier de presse*

**Opération de Revitalisation du Territoire  
(O.R.T)**



**Jeudi 12 avril 2021 à 16h00**

**Centre d'Innovation et de Services aux Entreprises  
43 rue Pasteur – 08320 VIREUX-MOLHAIN**

## **1. Contexte**

Confrontées depuis plusieurs années à une perte d'attractivité sur leurs territoires, les communes de Vireux-Molhain, Fumay et Revin doivent faire face à un déclin démographique engendrant des fragilités sociales, un taux de vacances élevé, une forte dégradation du bâti ancien, la désertification de leur centre-ville et un vieillissement constant de la population. Givet et Vireux-Wallerand quant à elles ne sont certes pas touchées par cette perte de population mais connaissent les mêmes enjeux que leurs voisines.

Départ des 15-29 ans pour suivre des formations ou trouver un emploi, périurbanisation, concurrence avec les grandes enseignes et les achats en ligne, proximité avec la Belgique, sont autant de raisons qui expliquent la perte d'attractivité que connaît le territoire de la Communauté de communes Ardenne Rives de Meuse.

Pour répondre à ces enjeux, la Communauté de communes et les 5 communes citées ont signé, en partenariat avec l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire dite « O.R.T » le 20 janvier 2020 pour une durée de 3 ans. Cependant, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a considérablement retardé la mise en place effective de cette O.R.T qui, de ce fait, aura la possibilité d'être prolongée.

Un diagnostic complet du territoire a cependant pu être, d'ores et déjà, réalisé par l'agence Urbam Conseil afin de définir au mieux les périmètres et les stratégies à y mettre en place dans le cadre de l'O.R.T et, plus récemment, un chargé de mission a été recruté au sein de la Communauté de communes afin de piloter et mener à bien les actions prévues à cet effet.

## **2. L'Opération de Revitalisation du Territoire**

Créée via l'article 157 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'Opération de Revitalisation du Territoire vise à « adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain du territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisirs, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

Il s'agit d'un véritable outil au service des territoires dont le projet d'intervention est matérialisé par une convention signée entre les différentes communes de l'intercommunalité et sa ville centre. L'O.R.T déploie une série d'actions à mettre en œuvre et offre aux communes la possibilité de faire appel à une palette de nouveaux droits juridiques et fiscaux tels que la dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la suspension de projets commerciaux périphériques, l'accès aux aides prioritaires de l'ANAH, l'éligibilité au dispositif Denormandie, le permis d'innover ou d'aménager multi-site, etc...

## **2.1. Les actions de l'O.R.T<sup>1</sup>**

C'est par le biais de 6 axes, répartis en 42 actions, que l'opération de revitalisation du territoire prendra forme :

### **Axe n°1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville (13 actions)**

- 1.1. Soutenir la réhabilitation du parc privé
- 1.2. Lutter contre l'habitat vacant
- 1.3. Lutter contre l'habitat indigne

### **Axe n°2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré (19 actions)**

- 2.1. Maintenir un maillage commercial fin et lisible
- 2.2. Créer un environnement marchand attractif et accessible
- 2.3. Une fonction marchande connectée accompagnée d'une dynamique collective renforcée
- 2.4. Mobiliser pour lutter contre la vacance commerciale
- 2.5. Un dispositif OCMR partagé, fédérateur et actif dans la durée

### **Axe n°3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions (1 action)**

- 3.1. Faciliter la mobilité des habitants

### **Axe n°4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine (4 actions)**

- 4.1. Valoriser le patrimoine bâti
- 4.2. Aménager les espaces publics

### **Axe n°5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs (1 action)**

- 5.1. Fournir l'accès aux équipements et aux services publics

### **Axe transversal – Marketing territorial (3 actions)**

- 6.1. Construire une stratégie de communication
- 6.2. Construire une stratégie destinée à attirer les investisseurs privés

## **2.2. Le dispositif Denormandie, une aide à durée limitée**

Créé en 2018, le dispositif Denormandie est une aide fiscale destinée à encourager les investissements locatifs et la rénovation de logements anciens afin de répondre aux besoins de logements. Il intervient dans la continuité du plan national de lutte contre les logements insalubres et de la Loi Pinel.

---

<sup>1</sup> Les actions de l'Axe 2 sont déjà en place pour la plupart dans le cadre de l'Opération Collective en Milieu Rural (OCMR)

D'abord limité aux centres villes puis sur l'ensemble des communes labellisées « Action cœur de ville », le dispositif a été étendu et rend éligible les communes ayant signé une convention O.R.T.

#### Les conditions d'éligibilité :

- Acheter un bien à rénover entre le 27/03/2019 et le 31/12/2022 ;
- Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération (la réduction est, cela dit, plafonnée à un investissement maximum de 300 000 euros<sup>2</sup> et un plafond de 5500 m<sup>2</sup> de surface habitable) ;
- Ces travaux doivent être réalisés par un professionnel certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
- Le bien doit être loué nu (non meublé) durant une longue période (6, 9 ou 12 ans) en tant qu'habitation principale ;
- Le bien doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux, qui doivent eux même être achevés au 31/12 de la deuxième année qui suit l'acquisition ;
- Le bien doit être loué à des ménages aux revenus modestes et respecter certains plafonds de loyers et de ressources (les règles d'application des plafonds sont les mêmes que celles du dispositif Pinel) ;
- Le locataire ne doit pas appartenir au même foyer fiscal que le propriétaire.

#### Les travaux éligibles :

- Amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30% ;
- Création de surface habitable nouvelle (balcon, terrasse, garage) ;
- Au moins 2 types de travaux doivent être réalisés parmi : l'isolation des combles, l'isolation des murs, l'isolation des fenêtres, le changement de chaudière et le changement de production d'eau chaude.

#### Les avantages fiscaux en fonction de la durée de location :

La réduction d'impôt est calculée à partir du prix de revient net du logement, c'est-à-dire les sommes débloquées pour l'acquisition du bien et les dépenses liées à la rénovation.

- Pour une période de location de 6 ans : réduction de 12% du prix du bien
- Pour une période de location de 9 ans : réduction de 18% du prix du bien
- Pour une période de location de 12 ans : réduction de 21% du prix du bien

---

<sup>2</sup> Si le prix du logement est plus cher, la fraction qui dépasse le montant plafonné ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de la réduction d'impôt.

### **3. Contacts :**

**M. Ludvic BETTINESCHI – Directeur Général Adjoint**

Ardenne Rives de Meuse

29 rue Méhul

Tel : 03.24.41.50.90

Courriel : [l.bettineschi@ardennerivesdemeuse.com](mailto:l.bettineschi@ardennerivesdemeuse.com)



Communauté de Communes  
**ARDENNE** rives de meuse

**M. Samuel RIBEIRO – Responsable du Pôle Développement du Territoire**

Ardenne Rives de Meuse

Centre d'Innovation et de Services aux entreprises

Tel : 03.24.42.67.67

Courriel : [s.ribeiro@ardennerivesdemeuse.com](mailto:s.ribeiro@ardennerivesdemeuse.com)



Communauté de Communes  
**ARDENNE** rives de meuse

**M. Cédric VIVIANI – Chargé de mission ORT**

Ardenne Rives de Meuse

Centre d'Innovation et de Services aux entreprises

Tel : 03.24.42.67.67

Courriel : [ort@ardennerivesdemeuse.com](mailto:ort@ardennerivesdemeuse.com)



Communauté de Communes  
**ARDENNE** rives de meuse