

CONSEIL METROPOLITAIN

Lundi 31 janvier 2022

Point n° 10 : Opération de Revitalisation de Territoire - approbation de la convention.

L'article 157 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, a créé un nouvel outil de lutte contre la dévitalisation des centres villes, les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). Il s'agit d'une démarche partenariale qui vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif et propice au développement à long terme du territoire.

Au-delà de l'effet mobilisateur d'une telle démarche, qui permet de fédérer les actions de nombreux acteurs (Etat, collectivités, chambres consulaires, fédérations de commerçants), l'ORT ouvre droit à la mobilisation d'outils juridiques et fiscaux spécifiques. A titre d'exemple, la démarche ORT permet le recours au dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif « Denormandie ancien ». En matière d'habitat, l'ORT donne accès à des procédures spécifiques pour rénover des immeubles, notamment la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF). Au sein d'un périmètre ORT, les implantations commerciales supérieures à 1 000 m² sont dispensées d'autorisation d'exploitation commerciale. Des dérogations aux règles d'urbanisme sont également possibles.

La Métropole a souhaité se saisir de ce nouvel instrument et a initié une démarche ORT pour répondre aux enjeux de certaines polarités commerciales présentant des fragilités : les centres villes de Metz, Woippy, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ars-sur-Moselle et Moulins-lès-Metz. La définition des périmètres retenus pour la démarche résulte d'un dialogue technique approfondi avec les services de l'Etat et les communes concernées.

Initiée dès le printemps 2021, la démarche ORT a été co-construite, avec l'appui de l'AGURAM et de l'Agence Inspire Metz, avec les élus et les services communaux et métropolitains, l'Etat et les différents partenaires signataires :

- Région Grand Est,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Moselle,
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle,
- Etablissement Public Foncier Grand Est,
- Action Logement,
- Fédération des Commerçants de Metz,
- Fédération des Commerçants de Montigny-lès-Metz.

Le plan d'actions construit avec les partenaires comporte 34 actions structurées autour de six ambitions principales :

- Accélérer la réhabilitation de l'habitat et accompagner une montée en gamme des centres-villes,
- Se doter d'une boîte à outils opérationnelle pour proposer un nouveau cap de développement commercial et artisanal,
- Profiter d'un cadre de vie vert, historique, apaisé et ludique,
- Répondre aux besoins de mobilité de proximité,
- Refaire des centres-villes des lieux d'attrait majeur pour les équipements et les services,

- Penser en transversalité et cibler le numérique comme un accélérateur de tous les projets.

Deux actions particulièrement structurantes sont prévues : le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) et la création d'une foncière dédiée aux enjeux des centres-villes (restructuration d'actifs immobiliers emblématiques). Contrairement à une OPAH classique, l'OPAH-RU permet de cibler précisément des îlots particuliers et de recourir à des leviers coercitifs. Une étude pré-opérationnelle permettra de préciser, au sein des secteurs ORT, les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU. Concernant la création d'une foncière, une étude de préfiguration est d'ores et déjà en cours. Elle vise notamment à identifier les actifs potentiels à cibler et à définir la forme juridique la plus adaptée aux enjeux du territoire.

La présente délibération a pour objet d'approuver la démarche ORT et d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention afférente. Le partenariat porte sur une durée de cinq ans et pourra évoluer par voie d'avenant.

Commissions consultées : Commission Logement, Commission Economie et aménagement économique, Commission Ressources et stratégie, Bureau.

Il est donc proposé au Conseil métropolitain l'adoption de la motion suivante :

MOTION

—

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'article 157 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN,

CONSIDÉRANT l'opportunité d'inscrire Metz Métropole dans une démarche d'Opération de Revitalisation de Territoire sur les centres-villes des communes de Metz, Woippy, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ars-sur-Moselle et Moulins-lès-Metz,

APPROUVE la démarche d'Opération de Revitalisation du Territoire,
AUTORISE Monsieur le Président à signer la convention Opération de Revitalisation du Territoire jointe à la présente délibération et tous documents s'y rapportant.