

OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SAINT-MÉEN MONTAUBAN
COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND
COMMUNE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT) QU'EST-CE QUE C'EST ?

Une opération de revitalisation de territoire (ORT) est un **projet de territoire** dans les domaines **urbain, économique et social**, pour **lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes**. Pour ce faire, elle porte notamment des outils et actions visant à :

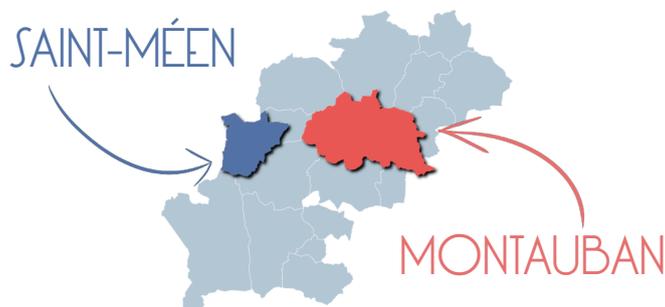
- › Rénover le parc de logement,
- › Traiter la vacance de locaux commerciaux et artisanaux
- › Améliorer l'espace public,
- › Faciliter les déplacements...

Elle se matérialise par convention partenariale entre des villes volontaires, leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et l'État, permettant de traiter les sujets relatifs au cadre de vie des habitants d'un territoire, afin de l'améliorer sur le long terme.

L'ORT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Sur la Communauté de communes Saint-Méen Montauban les villes de Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand sont concernées par l'ORT ; même si celle-ci vise à avoir des répercussions sur l'ensemble du territoire.

En effet, lauréates du programme « Petites villes de demain », elles se sont engagées avec la Communauté de communes et l'État via la signature d'une nouvelle convention d'ORT le 15 décembre 2022 qui identifie des projets concrets pour un développement raisonné des deux villes centres pour les 5 prochaines années.



DIAGNOSTIC & ENJEUX › › › › › ›

MONTAUBAN ET SAINT-MÉEN SONT DEUX VILLES COMPLÉMENTAIRES PARTAGEANT DES ENJEUX COMMUNS...

DES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES



Une augmentation de population à prévoir, notamment de personnes âgées



Les continuités écologiques rompues notamment par les centralités principales ;
Des espaces publics minéraux



Un modèle de développement péri-urbain des villes



Des territoires connectés, mais des mobilités centrées sur l'automobile



Des besoins en logement croissants pouvant tendre le marché immobilier ;
Un modèle pavillonnaire toujours majoritaire



Des dynamiques commerciales à affirmer (commerces d'animations)



De nombreux équipements d'envergure répartis entre les deux communes

STRATÉGIE › › › › › › › › › › › › › › ›

LA STRATÉGIE DE REVITALISATION COMPREND UN BLOC D'ORIENTATIONS COMMUN AUX DEUX VILLES...



OR.1 L'ACTION PUBLIQUE AU SERVICE DES TRANSITIONS

Assurer les transitions au service de la résilience des territoires, notamment face aux enjeux écologiques, climatiques, sociaux et économiques.



OR.2 DES CENTRES-VILLES A VIVRE

Faire de la ville et notamment de son centre un espace convivial, esthétique et animé, pour tous.



OR.3 DES VILLES ACTRICES DU BIEN-ÊTRE ET DE LA QUALITÉ DE VIE DE LEURS HABITANTS

Garantir l'inclusion et le confort de tous en centre-ville

UNE STRATÉGIE
EN 3
ORIENTATIONS

Montauban-de-Bretagne Saint-Méen-le-Grand Montauban et Saint-Méen

...ELLE SONT CEPENDANT DIAMÉTRALEMENT OPPOSÉES SUR DIFFÉRENTS ASPECTS.

DES CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES

De nombreux retraités	De nombreuses familles avec enfants ; des revenus relativement élevés
De nombreux parcs et jardins à proximité directe du centre-ville	Une sensation de verdure liée à la vallée verte et la proximité de la forêt
Un patrimoine architectural remarquable	Une importante extension urbaine ces dernières années, liée à la construction de logements
Un historique lié au cyclisme (L. Bobet)	Une très bonne desserte ferroviaire
Des logements encore vacants en centre-ville	Une tension immobilière entraînant une récente augmentation des prix (achat et location)
De nombreux commerces en centralité, plusieurs cellules vides offrant des opportunités d'installation	Un centre ville manquant de commerces ; des zones commerciales à proximité du centre-ville

...DÉCLINÉ EN ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LEURS CARACTÉRISTIQUES PROPRES.

OR 1.1 / REPENSER LES ESPACES EXISTANTS POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES TERRES

OR 1.2 / VÉGÉTALISER LES VILLES ET CRÉER UNE DYNAMIQUE PÉDAGOGIQUE AUTOUR DE LA BIODIVERSITÉ

OR 1.3 / TENDRE VERS L'ÉCO-EXEMPLARITÉ DES COLLECTIVITÉS

OR 1.4 / DÉVELOPPER UNE IDENTITÉ CYCLO-TOURISTIQUE

OR 2.1 / FAIRE DES CENTRES-VILLES DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ

OR 2.2 / AMÉLIORER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

OR 2.3 / APAISER LES DÉPLACEMENTS EN CENTRE-VILLE

OR 2.4 / DÉVELOPPER LE CENTRE-VILLE AUTOUR D'UNE POLITIQUE CULTURELLE

OR 3.1 / AMÉLIORER LES OFFRES DE SERVICES

OR 3.2 / LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ

OR 3.3 / LUTTER CONTRE LA VACANCE ET LE MAL-LOGEMENT EN CENTRE-VILLE

OR 3.4 / VALORISER LA VALLÉE VERTE

OUTILS JURIDIQUES ASSOCIÉS

L'ENGAGEMENT DES COMMUNES DANS CE PROGRAMME DE REVITALISATION LEUR CONFÈRENT QUELQUES OUTILS JURIDIQUES DANS LES DOMAINES DE L'AMÉNAGEMENT, L'HABITAT ET LE COMMERCE. PARMIS CEUX-CI...

ZOOM SUR LE

“DENORMANDIE DANS L'ANCIEN”

UNE AIDE FISCALE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF



→ POUR QUI ?

LES BAILLEURS QUI ACHÈTENT UN BIEN À MONTAUBAN-DE-BRETAGNE OU SAINT-MÉEN-LE-GRAND ET SOUHAITENT LE METTRE EN LOCATION LONGUE DURÉE.



→ POUR QUOI ?

INCITER ET FACILITER LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT VIA UNE RÉDUCTION D'IMPÔT EN ÉCHANGE D'UN ENGAGEMENT À LA MISE À LA LOCATION À LOYER PLAFONNÉ.

→ QUELLES CONDITIONS ?



- UN ACHAT AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2023

- DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU LOGEMENT (PERFORMANCE THERMIQUE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, ISOLATION...) REPRÉSENTANT AU MOINS 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION (ACHAT + TRAVAUX)

- LA MISE EN LOCATION DU LOGEMENT À LOYER PLAFONNÉ. LA RÉDUCTION D'IMPÔTS EST CALCULÉE FONCTION DE LA DURÉE D'ENGAGEMENT DE LA LOCATION À LOYER PLAFONNÉ :

6 ANS : -12 %

9 ANS : -18 %

12 ANS : -21 %

EXEMPLE

Achat d'un bien à 150 000 €
+ 50 000 € de travaux =
= 200 000 € de coût total d'opération

Pour une mise en location durant 12 ans
= 42 000 € de réduction d'impôt
Soit 3 500 € de réduction d'impôts par an.

Pour plus d'information sur le dispositif Denormandie, contactez le service Habitat de la Communauté de communes Saint-Méen Montauban

Consulter la convention d'ORT

Rendez-vous sur les sites internet de la communauté de communes, de la Mairie de Saint-Méen-le-Grand ou de Montauban-de-Bretagne :

<https://www.stmeen-montauban.fr/> Rubrique **NOUS CONNAÎTRE** / **NOS GRANDS PROJETS**

<https://www.montauban-de-bretagne.fr/> Rubrique **PROJETS DE MANDAT** / **PETITES VILLES DE DEMAIN**

<https://www.stmeen.fr/> Rubrique **NOS PROJETS** / **PETITES VILLES DE DEMAIN**

Contact : Gael ÁVILA-CARDINAL, cheffe de projet « Petites villes de demain »
Communauté de communes Saint-Méen Montauban.

 02 99 06 54 92