

OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

CONVENTION-CADRE

Entre l'État, représenté par la Préfecture du Loiret,

La communauté de communes des Portes de
Sologne (CCPS),

Et La commune de La Ferté Saint-Aubin



SOMMAIRE

[PREAMBULE](#)Erreur : source de la référence non trouvée

[ETAT DES LIEUX](#)Erreur : source de la référence non trouvée

[ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION](#)11

[ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION](#)11

[ARTICLE 3 - DELIMITATION DES SECTEURS D'INTERVENTION](#)11

[ARTICLE 4 - ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES](#)11

[ARTICLE 5 - GOUVERNANCE](#)12

[ARTICLE 6 - PLAN D' ACTIONS, CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT](#)14

[ARTICLE 7 – EVOLUTION DE LA CONVENTION](#)14

[ARTICLE 8 - SUIVI ET EVALUATION](#)14

[ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES LITIGES](#)15

[ANNEXES](#)16

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment l'article 157 portant création des opérations de revitalisation de territoire ;

VU le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat ;

VU le décret n° 2019-563 du 7 juin 2019 relatif à la procédure devant la Commission nationale d'aménagement commercial et au contrôle du respect des autorisations d'exploitation commerciale ;

VU le décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale ;

VU la délibération n°2020-1-5 du Conseil Municipal de La Ferté Saint-Aubin portant candidature au déploiement d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) en date du 31 janvier 2020,

VU la délibération n°2020-01-03 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) portant candidature au déploiement d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) en date du 11 février 2020,

VU le dossier de candidature à une ORT déposée par la CCPS en date du 28 février 2020,

VU la délibération n°2020-4-137 du Conseil Municipal de La Ferté Saint-Aubin, en date du 1er octobre 2020, approuvant les termes du projet de convention, le périmètre d'intervention et autorisant Madame le Maire à signer la convention ORT, ainsi que tous documents relatifs à sa mise en œuvre, pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral afférent,

VU la délibération n°2020-4-132 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, en date du 6 octobre 2020, approuvant les termes du projet de convention, le périmètre d'intervention et autorisant Monsieur le Président à signer la convention ORT, ainsi que tous documents relatifs à sa mise en œuvre, pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral afférent, en date du 1er octobre 2020,

VU le règlement général de l'Agence nationale de l'Habitat,

VU le règlement d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France,

Une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) est conclue

Entre

La Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS), représentée par Monsieur Jean-Paul ROCHE, Président,

La Commune de LA FERTE SAINT-AUBIN, représentée par Madame Constance de PELICHY, Maire.

Ci-après désignés les « Collectivités bénéficiaires »,

L'État représenté par Monsieur Pierre POUËSSEL, Préfet de la Région Centre Val de Loire et du département du Loiret,

Ainsi que

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) représentée par son délégué départemental Monsieur Pierre POUËSSEL, Préfet de la Région Centre Val de Loire et du Département du Loiret ;

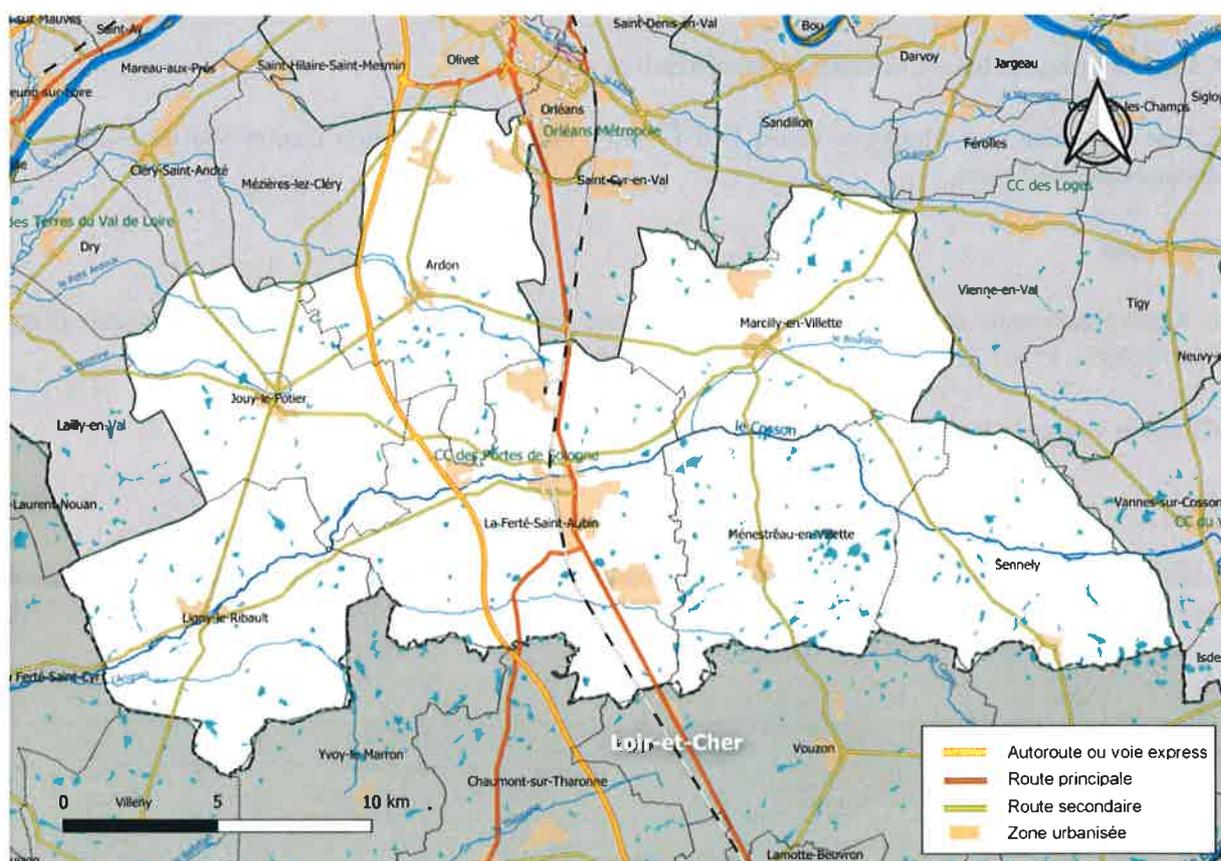
Ci-après désignés les « Partenaires Financeurs »

Et

L'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental - EPFLI - Foncier Coeur de France, représenté par sa directrice Sylvaine VEDERE.

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes des Portes de Sologne a été créée par arrêté du 14 novembre 2006 puis élargie géographiquement à la commune de Jouy-le-Potier en 2017.



La CCPS est composée de 7 communes. Elle accueillait 15.458 habitants en 2017 (annexes 3 et 4).

La CCPS s'inscrit dans la couronne péri-urbaine de la Métropole d'Orléans. Cette position proche de la Métropole participe à l'attractivité et à la croissance régulière du territoire et de sa commune centre, La Ferté Saint-Aubin. Le territoire a la particularité d'être très étendu, 415 km². Il est aussi très proche des zones commerciales de la métropole. Cette situation favorise notamment l'évasion commerciale des Fertésiens et des consommateurs de la CCPS.

Les importantes superficies de chaque commune génèrent des distances quelques fois incompatibles avec un usage quotidien pour l'ensemble des habitants du territoire. De ce fait, les autres communes de l'intercommunalité bénéficient d'une offre relativement complète de commerces de proximité destinés à des usages quotidiens. La centralité de chaque commune de l'intercommunalité est structurellement indispensable au quotidien des habitants et au rôle de polarité de La Ferté Saint-Aubin.

La Ferté Saint-Aubin avec ses 7.500 habitants est la centralité de l'agglomération qui réunit des équipements et activités de rayonnement intercommunal, développant ainsi son attractivité économique et résidentielle.

Le maintien de l'attractivité de la Ferté Saint-Aubin est essentiel pour le territoire. Il suppose de maintenir un centre-ville dynamique, attractif et commerçant, offrant les services nécessaires aux habitants de la commune et de l'intercommunalité.

Le centre-ville de la Ferté Saint-Aubin est historiquement bi-polarisé autour des centralités de La Ferté, au nord, et de Saint-Aubin, au sud. L'offre commerciale se concentre majoritairement autour de la RD 2020, axe majeur traversant la commune et les deux centralités. Si la diversité commerciale reflète des complémentarités, un appauvrissement progressif de l'offre commerciale, une vacance régulière de locaux commerciaux, un parc de logements ancien contribuent à la dévitalisation du centre-ville de la Ferté Saint-Aubin.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne et la commune de la Ferté Saint-Aubin souhaitent s'engager dans le déploiement d'une Opération de revitalisation du Territoire (ORT) afin d'apporter une réponse globale et coordonnée à ces problématiques.

Cette Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur La Ferté Saint-Aubin s'articule autour de quatre objectifs de revitalisation de la centralité :

- L'amélioration de l'accessibilité aux polarités, la requalification et l'optimisation de l'espace public,
- Des actions de maintien, de diversification et de développement de l'appareil commercial,
- Une opération de renouvellement urbain, de création de logements en centralité et de rénovations thermiques et architecturales des logements existants pour les adapter à la demande,
- Une mise en valeur de l'histoire et du patrimoine Fertésien en renforçant l'attractivité touristique.

ÉTAT DES LIEUX

Cet état des lieux s'est basé notamment sur les études suivantes :

- L'élaboration, lancée en octobre 2019, d'un PLUi à l'échelle de la CCPS dans la continuité du ScoT,
- L'étude en 2019 de reconquête du centre-ville de la Ferté Saint-Aubin permettant de dégager les enjeux pour l'aménagement de la polarité nord, la Ferté (annexes 9 et 10)
- L'étude de réaménagement de la RD 2020 en partenariat avec le Conseil Départemental du Loiret (annexes 7 et 11)

1. Les pistes à approfondir

Le contenu de la convention d'ORT s'appuie sur les atouts et fragilités suivants:

Atouts

Les deux centralités de La Ferté Saint-Aubin (annexe 12 et 13) possèdent de nombreux atouts à son dynamisme :

- La densité de vitrines commerciales la plus importante du territoire de la CCPS, soit plus de la moitié des locaux présents sur le territoire,
- Une offre en restauration reconnue et réputée,
- Un tissu alimentaire complet, une offre de services aux particuliers et une offre non-alimentaire assez conséquentes bien que fragiles,
- Un intérêt pour le marché hebdomadaire pour l'approvisionnement en produits frais et locaux, notamment pour la population retraitée qui vit dans le centre ou à toute proximité, et pour le marché de producteurs organisé régulièrement par la commune,
- Des animations autour de l'art et de la création organisées par des associations place de la Halle,
- La présence d'établissements scolaires publics et privés, dont le collège au rayonnement inter-communal,
- La présence de divers équipements : mairie, agence postale, office de tourisme, maison d'assistantes maternelles, gendarmerie, bibliothèque, salle municipale, halle, complexe aquatique ...
- La proximité avec la gare TER située à l'extrémité du boulevard du Maréchal Foch, à moins de 10 minutes à pied de l'axe principal, la RD 2020,
- Une offre de stationnement à l'échelle de l'agglomération avec des poches bien réparties aux abords du centre-ville et des commerces,
- La richesse patrimoniale de ses quartiers anciens, en contact avec le château de la Ferté Saint Aubin, et un grand potentiel touristique,
- Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en vigueur depuis 2009 et en cours de révision pour la mise en œuvre d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), outil réglementaire de protection et de mise en valeur du patrimoine, (annexe 8),
- Un vaste espace de détente et de loisirs au nord, en lien direct avec le château et le centre-ville,
- La densité résidentielle la plus importante du territoire aggloméré,
- L'élaboration d'un SCOT à l'échelle de la CCPS comprenant notamment :
 - o Un DAAC visant à favoriser le développement commercial sur l'ensemble des centralités du territoire, à maîtriser et structurer le développement commercial en périphérie et à limiter fortement le développement commercial en-dehors des localisations préférentielles,
 - o Un DOO visant à conforter l'armature urbaine autour du pôle urbain de La Ferté-Saint-Aubin, renforcer ses fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative, équipements médicaux, culturels, sportifs,

services, activités...), accueillir de nouveaux logements programmés dans le SCoT, programmer une offre diversifiée de logements, améliorer le confort du parc et réinvestir le parc de logements vacants en préservant le patrimoine bâti et en améliorant l'isolation thermique des constructions afin de réduire la consommation d'énergie.

- L'élaboration, lancée en octobre 2019, d'un PLUi à l'échelle de la CCPS dans la continuité du SCoT,
- L'étude en 2019 de reconquête du centre-ville de la Ferté Saint-Aubin permettant de dégager les enjeux pour l'aménagement de la polarité nord, la Ferté (annexes 9 et 10)
- L'étude de réaménagement de la RD 2020 en partenariat avec le Conseil Départemental du Loiret (annexes 7 et 11)

Fragilités

Le SCoT, le diagnostic du PLUi en cours d'élaboration et l'étude menée pour la reconquête du centre de la Ferté ont identifié plusieurs phénomènes qui, cumulés, présentent des fragilités pour les centralités de La Ferté Saint-Aubin :

- **Difficultés de circulation**

La RD2020 traverse la commune du nord au sud. Cette voie est très empruntée et dans le centre ancien de la Ferté, l'emprise réduite en un point provoque des ralentissements et des bouchons.

Le linéaire commercial le long de la RD2020 se distend progressivement : cessation d'activités, transformation de locaux en habitation : les difficultés de circulation associées à l'étroitesse des trottoirs rend la déambulation piétonne peu attractive, favorisant la mutation des locaux.

Les circulations douces, en majorité piétonne, se reportent spontanément sur les rues adjacentes, plus calmes.

- **Dynamique commerciale**

La diversité des commerces reflète d'une certaine complémentarité mais les commerçants et la population déplorent un appauvrissement progressif de l'offre, dû à plusieurs facteurs :

- o remplacement d'enseignes de commerces de bouche, notamment par des sociétés de services (banque, assurance, ...),
- o cessations d'activités et transformations de locaux commerciaux,
- o projets de relocalisation portés par des établissements sur la future zone d'activités au sud de la commune, à proximité de la ZAC du ROTHAY.

Ces évolutions en cours ou à venir alimentent un sentiment de déprise commerciale.

- **Vacance de locaux commerciaux**

En 2019, 23 locaux sur 124 ont été identifiés comme vacants dans le centre de la Ferté. Cette vacance constatée ponctuellement recouvre deux mécanismes :

- o une rotation d'occupation de locaux relativement adaptés aux activités commerciales en termes de surface, d'état général, visibles et accessibles depuis l'espace public. Ces locaux trouvent rapidement preneurs

- des locaux vacants de longue date à l'état général dégradé, nécessitant des travaux de mise en conformité.

La place de la Halle étant le secteur central de la polarité nord, il est essentiel d'y anticiper la libération des locaux pour permettre aux collectivités de se positionner sur les acquisitions stratégiques pour la réalisation d'un projet de confortement de l'activité commerciale.

La Ville apporte une attention particulière à ces vacances et a délibéré en 2017 pour instituer la taxe sur les friches commerciales (annexe 6).

- **Marché immobilier dans le centre ancien**

La maison individuelle est majoritaire dans le parc communal, les appartements représentent environ 10% du parc. Il est pourtant constaté une demande de petits à très petits logements non satisfaite pour les jeune décohabitants et les personnes âgées, une recherche des jeunes ménages centrés sur la maison individuelle avec un petit jardin.

Il existe un besoin en logements rénovés et situés dans le centre-bourg ancien, au plus proche des commerces et des équipements publics, pour permettre le maintien de la population dans le centre.

Des logements nécessitant de lourds travaux se situent dans le présent périmètre (quartier ancien de l'église Saint-Michel notamment). De même, le parc de logements sociaux est à qualifier pour entreprendre également une remise à niveau dans ce secteur.

2. Enjeux de la centralité

Les atouts et fragilités permettent de dégager des enjeux qu'il est essentiel de traiter par le biais de la présente convention tels que :

- Travailler sur le dynamisme commercial, la vacance et les polarités,
- Anticiper la vente du patrimoine des bailleurs sociaux et prévenir les besoins en petits logements,
- Lutter contre l'habitat indigne et la vacance et moderniser le parc de logements,
- Maîtriser le foncier,
- Anticiper le vieillissement des bâtiments communaux (rénovation énergétique),
- Traiter l'espace public : embellissement, fonctionnalité, lisibilité et sécurité,
- Améliorer la circulation sur la RD2020, créer des parcours doux attractifs, développer des espaces plantés (rues fleuries, place de la Halle)
- Préserver un cadre de vie et une attractivité des communes en s'appuyant sur ses qualités propres et sur son patrimoine,
- Développer une offre culturelle,

ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la création d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) par la Communauté de Communes des Portes de Sologne et précise les conditions de sa mise en œuvre par la commune de La Ferté Saint-Aubin où sont délimités 2 pôles au sein du secteur d'intervention :

- La Ferté suivant le plan joint en annexe.
- Saint-Aubin suivant le plan joint en annexe.

La présente convention expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du projet et précise leurs engagements réciproques.

ARTICLE 2 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est signée pour une durée de cinq ans. Cette durée pourra être prorogée avec l'accord des parties signataires.

ARTICLE 3 - DÉLIMITATION DES SECTEURS D'INTERVENTION

Les actions inscrites dans la présente convention se concentrent dans des secteurs d'intervention précisément délimités, qui déterminent également le champ d'application de plusieurs effets juridiques spécifiques de l'ORT, notamment ceux relatifs aux autorisations d'exploitation commerciale.

Les secteurs d'intervention définis par la présente convention sont décrits ci-après et cartographiés en annexe.

Les secteurs d'intervention définis par la présente convention pourront être adaptés en fonction des études menées. La modification des secteurs d'intervention existant ou l'ajout de nouveaux secteurs d'intervention sera effectué au moyen d'un avenant à la présente convention.

Comme indiqué ci-dessus, le secteur d'intervention sur la Ferté Saint-Aubin est composé de deux pôles distincts :

- Le pôle 1 (annexe 12) recouvre la centralité nord du territoire dénommé « La Ferté »
- Le pôle 2 (annexe 13) recouvre la centralité sud du territoire dénommé « Saint-Aubin »

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du projet d'opération de revitalisation du territoire et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

L'État s'engage à :

- Mobiliser ses services pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de la présente convention.
- Fournir aux collectivités les informations et les conseils nécessaires pour solliciter les aides à l'investissement auxquelles elles seront éligibles.
- Informer et conseiller les porteurs de projets sur les procédures applicables afin d'optimiser leurs délais de réalisation.

Les collectivités s'engagent à :

- Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'ORT.
- Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, installation ou extension de grande surface...) qui contredirait les orientations et la stratégie d'ensemble de l'ORT.
- Informer régulièrement l'État et les autres partenaires sur les actions engagées et les financements mobilisés.

Les partenaires financeurs s'engagent à :

- Mobiliser les moyens humains et financiers qu'ils peuvent proposer afin d'accompagner au mieux les collectivités dans l'engagement des actions et projets planifiés.
- Conseiller les collectivités dans la définition de leur cahier des charges techniques en amont du lancement des marchés visant à réaliser des études, achats ou travaux.
- Accompagner les collectivités en proposant des solutions constructives et cohérentes avec les objectifs de l'ORT.

Les partenaires locaux s'engagent à :

- S'impliquer dans la construction d'un projet global et cohérent de redynamisation,
- Transmettre toutes les données utiles à la réalisation des études et des travaux engagés dans le cadre de l'ORT.
- Mobiliser les moyens humains susceptibles d'apporter l'expertise suffisante dans le déploiement des projets et actions planifiés.
- Être force de proposition auprès de l'Etat et des collectivités.
- Désigner des représentants qui participeront activement aux comités de pilotages organisés par les collectivités membres et l'Etat.
- Eclairer les collectivités membres sur les dispositifs d'aide technique ou financière qu'ils peuvent proposer et auxquelles elles sont éligibles dans le cadre des actions planifiées.

ARTICLE 5 - GOUVERNANCE

Pour assurer le pilotage de l'ORT et coordonner les interventions de toutes ses parties prenantes, les collectivités s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

Un comité de pilotage ou comité local de l'ORT

Le pilotage de l'ORT est assuré par un comité local incluant obligatoirement les signataires de la convention, il est présidé par la commune de La Ferté Saint-Aubin.

Le comité local de l'ORT s'assurera de la cohérence et de la complémentarité des politiques d'aménagement menées à l'échelle de la Communauté de Communes avec les actions de revitalisation mises en œuvre dans les secteurs d'intervention définis par la présente convention.

Le comité local de l'ORT comprendra :

- Deux représentants de la commune de La Ferté Saint-Aubin dont Madame le Maire,
- Un représentant de la Communauté de Communes des Portes de Sologne,
- Le DGS de la ville de La Ferté Saint-Aubin et de la CCPS, le directeur de l'aménagement durable du territoire, la responsable du service planification et régulation de l'occupation urbaine et le chargé de mission ORT,
- Le Préfet du Loiret ou son représentant,
- Un représentant de l'ANAH,
- Un représentant de la banque des territoires,
- Un représentant de la DDT du Loiret,
- L'architecte des Bâtiments de France,
- Un représentant de l'EPFLI,
- Un représentant du Conseil régional Centre-Val de Loire,
- Un représentant du Conseil départemental du Loiret,
- Un représentant de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Loiret,
- Un représentant de la Chambre des métiers et de l'Artisanat du Loiret,
- Un représentant de la Chambre d'Agriculture du Loiret,
- Un représentant de l'association des commerçants « Les vitrines fertésiennes »,
- Un représentant du GERFA,

Le comité local valide le programme d'actions et suit l'avancement des projets. Il se réunit au minimum une fois par semestre ou deux fois par an.

Un chef de projet

Cette fonction sera assurée par le ou la chargé de mission revitalisation ORT – PVD et OPAH à recruter sous l'autorité du Maire et responsabilité hiérarchique de la responsable du service planification et régulation de l'occupation urbaine.

Un comité technique

Animé par le chef de projet ou le chargé de mission ORT, il comprendra notamment le Directeur Général des Services de la ville et de la CCPS, le directeur de l'aménagement durable du territoire, la responsable du service planification et régulation de l'occupation urbaine, le chargé de mission ORT, un représentant de l'ANAH et un représentant de la Direction Départementale des Territoires du Loiret.

Ce comité coordonnera le bon déroulement des actions d'un point de vue technique et administratif. Il pourra faire participer des acteurs externes (chefs de services non mentionnés, élus, etc.)

Il assurera l'articulation entre les services de l'EPCI, les services concernés de la commune, les partenaires financeurs et les partenaires locaux. Il devra engager les actions définies en comité de pilotage.

Il concevra et/ou approuvera les outils, modes opératoires ou méthodes adaptées pour garantir la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre.

Le comité technique définira les moyens nécessaires à la communication des projets et au suivi de la démarche par la population et les acteurs du territoire dans le respect des lignes fixées par le comité de pilotage.

Il pourra être réuni autant que de besoin.

ARTICLE 6 - PLAN D' ACTIONS, CALENDRIER ET PLAN DE FINANCEMENT

6.1 Formalisation du plan d'actions

Sur la base d'un diagnostic portant notamment sur le commerce, les services et l'habitat, le comité local de l'ORT validera un plan d'actions global qui sera intégré à la présente convention par avenant. Ce plan d'actions pourra comprendre des études et des projets opérationnels.

Chacune des actions figurant dans ce plan donnera lieu à la rédaction d'une fiche action précisant ses objectifs, son contenu, sa maîtrise d'ouvrage, son coût prévisionnel, son plan de financement et son calendrier. Cette fiche-action sera signée uniquement par les partenaires concernés par sa mise en œuvre (maîtrise d'ouvrage et financeurs) pour lesquels elle tiendra lieu de convention de financement.

À tout moment des actions supplémentaires pourront être ajoutées au plan d'actions sans nécessiter d'avenant à la convention dès lors qu'elles ne modifient pas son économie générale. Après validation de la proposition d'action par le comité local de l'ORT, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet local de redynamisation, les partenaires concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action pourra être proposée et validée pareillement.

Le présent article présentera un tableau récapitulatif des actions validées.

6-2 Plan d'actions pour les centralités de La Ferté Saint-Aubin

Le programme d'actions à mettre en œuvre est en cours de définition à la date de signature de la présente convention et sera précisé ultérieurement par voie d'avenant.

Toutefois les signataires s'accordent dès maintenant pour engager le lancement d'une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en œuvre d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) sur le territoire de la Communauté de Communes.

L'étude pré-opérationnelle consistera en un diagnostic du parc de logement existant, notamment les logements dits vacants et permettra de définir la nature et le volume des travaux d'amélioration à soutenir en priorité. Elle sera réalisée dans le courant de l'année 2020.

L'EPFLI Foncier Cœur de France pourra être sollicité pour l'ensemble des opérations et particulièrement en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire pour le développement des opérations de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Toute aide pourra être sollicitée à ce titre de l'ORT.

ARTICLE 7 – ÉVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute évolution de l'économie générale de la convention ou d'une de ses annexes sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

ARTICLE 8 - SUIVI ET ÉVALUATION

Un état d'avancement des actions engagées sera présenté chaque trimestre aux membres du comité de pilotage. Il mettra en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif d'Orléans sis 28 rue de la Bretonnerie 45057 ORLEANS.

Convention signée en 5 exemplaires le 7 décembre 2020

<p>Pour le Préfet de la Région Centre Val de Loire et du Département du Loiret Le Secrétaire Général</p>  <p>Thierry DEMARET</p>	<p>Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne</p>  <p>Jean-Paul ROCHÉ</p>	<p>Le Maire de La Ferté Saint- Aubin</p>  <p>Constance de PELICHY</p>
---	--	--


Le délégué local adjoint
de L'Anah
Pierre-Jean DESBORDES

ANNEXES

1. Délibération n°2020-1-5 du Conseil Municipal de La Ferté Saint-Aubin portant candidature au déploiement d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) en date du 31 janvier 2020
2. Délibération n°2020-01-03 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) portant candidature au déploiement d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) en date du 11 février 2020
3. Portrait croisé de territoire CCPS
4. Portrait croisé de territoire de la Ferté Saint-Aubin
5. Portrait du commerce – Communauté de Communes des portes de Sologne – CCI du Loiret Juin 2019
6. Délibération d'institution de la taxe sur les friches commerciales en date du 26 septembre 2017
7. Délibération de convention de partenariat avec le Département pour l'étude d'aménagement urbain de la RD 2020 dans la traversée de l'agglomération en date du 21 décembre 2018
8. Projet d'AVAP – diagnostic et objectifs
9. Etude de reconquête du centre-ville de la Ferté Saint Aubin – rapport de diagnostic
10. Etude de reconquête du centre-ville de la Ferté Saint Aubin – plan guide – schéma de mise en œuvre
11. Etude de réaménagement de la RD 2020 – diagnostic
12. Périmètre ORT : pôle 1 : centralité nord « La Ferté »
13. Périmètre ORT : pôle 2 : centralité sud « Saint-Aubin »

Fiches actions

Fiche-action 1 – Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat

Objectifs

Réaliser une étude pré-opérationnelle pour la mise en place du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, sur les centralités de La Ferté Saint-Aubin dans le cadre de la création d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Cette étude pré-opérationnelle doit permettre à la Communauté de Communes de préciser le contenu de l'OPAH, ses objectifs spécifiques, quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre, les engagements de chacun des partenaires, les modes opératoires et procédures juridiques à mettre en place pour réaliser les différentes actions proposées.

Descriptif de l'action

Réalisation d'une étude pré-opérationnelle afin de fournir les éléments suivant :

- Un diagnostic du parc privé comprenant notamment :
 - l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété,
 - l'analyse du parc de logement et du marché immobilier,
 - le repérage des logements indignes à traiter en priorité, des copropriétés dégradées et des logements vacants,
 - l'analyse sociale de la situation des résidents,
 - l'estimation du potentiel de travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages ou démolitions à étudier,
 - la programmation des aides au logement,
 - l'état du fonctionnement urbain en matière de déplacements,
 - l'identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux,
 - l'analyse des besoins en matière de commerce et de services de proximité.
- La définition du Cadre d'intervention de l'OPAH comprenant un volet immobilier sur le parc privé vacant, un volet économie d'énergie et précarité énergétique sur le parc de maisons individuelles et de copropriétés, un volet copropriétés dégradées ou fragiles, un volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, un volet foncier ; un volet social sur l'ensemble du parc privé, un volet patrimoine et immobilier, un volet économique, un volet urbain.
- La proposition d'une stratégie opérationnelle et territorialisée d'intervention comprenant notamment :
 - l'explication des enjeux et objectifs de traitement,
 - les moyens humains et financiers nécessaires,
 - l'identification des acteurs et partenariats à mobiliser,
 - les modalités de conduite d'opération et de suivi-animation,
 - le ou les cadres opérationnels, les dispositifs particuliers à mettre en place et le périmètre géographique opérationnel,
 - la définition des missions du ou des opérateurs et des besoins complémentaires en accompagnement du projet en phase opérationnelle,
 - la proposition d'un calendrier d'intervention réaliste,
 - les indicateurs de suivi et d'évaluation en continu.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes des Portes de Sologne

Localisation / périmètre : CC des Portes de Sologne et secteurs d'intervention ORT de la Ferté Saint-Aubin

Coût prévisionnel : 80 000 € HT

Plan de financement prévisionnel

ANAH : 50 % du coût HT de l'étude dans la limite de 100 000 €

CCPS : 25 % du coût total de l'étude

Ville : 25 % du coût total de l'étude

Calendrier de réalisation : 1^{er} semestre 2020

<p>Pour le Préfet de la Région Centre Val de Loire et du Département du Loiret Le Secrétaire Général</p>  <p>Thierry DEMARET</p>	<p>Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne</p>  <p>Jean-Paul ROCHE</p>	<p>Le Maire de la Ferté Saint- Aubin</p>  <p>Constance de FELICHY</p>
---	--	--

Convention ORT

Le délégué local adjoint
de l'Anah

Pierre-Jean DESBORDES

Fiche-action 2 – Recrutement d'un chargé de mission revitalisation ORT – PVD et OPAH

Objectifs

Recruter un chargé de mission revitalisation ORT – PVD et OPAH doit permettre à la Communauté de Communes et à la ville de La Ferté Saint-Aubin d'animer et de coordonner des projets transversaux, multi-sectoriels et partenariaux du dispositif «Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT), du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) et « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH).

L'objectif est d'accompagner la programmation de plans d'actions, de mettre en œuvre les actions définies dans le dispositif ORT, le programme PVD et l'OPAH.

Descriptif de l'action

L'agent aura pour missions de:

- Réaliser une étude pré-opérationnelle pour la mise en place du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire de la communauté de communes des Portes de Sologne et une partie de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les pôles de centralité de La Ferté Saint-Aubin en parallèle avec l'Opération de Revitalisation de Territoire,
- Définir et mettre en œuvre, en lien avec les élus et les techniciens de la communauté de communes des Portes de Sologne, des sept communes membres, les plans stratégiques en matière de commerce, d'habitat, de service, de mobilité...,
- Elaborer les programmes d'actions du dispositif «Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT), du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) et « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH) en veillant à leur comptabilité,
- S'assurer de la compatibilité des programmes d'actions avec les documents d'urbanisme existants ou à venir,
- Constituer et animer un réseau d'acteurs à l'échelle du territoire,
- Participer à la coordination,
- Assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des programmes et plans d'actions,
- Assurer le suivi administratif du projet (comptes rendus de réunions, demandes de subventions ...),
- Mobiliser les financements nécessaires et les partenariats pour atteindre les objectifs fixés,
- Accompagner les porteurs de projet dans le repérage, la priorisation et l'accompagnement opérationnel de projets
- Concevoir et mettre en œuvre la stratégie de communication, assurer la concertation, promouvoir et valoriser les démarches engagées.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes des Portes de Sologne

Localisation / périmètre : CC des Portes de Sologne

Coût prévisionnel annuel : 80 000 € HT

Plan de financement

ANAH : 50%

Banque des Territoires : 25%

CCPS : 25 %

Calendrier de réalisation : recrutement pour une prise de poste au 1^{er} janvier 2021

<p>Pour le Préfet de la Région Centre Val de Loire et du Département du Loiret Le Secrétaire Général</p>  <p>Thierry DEMARET</p>	<p>Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne</p>  <p>Jean-Pierre ROCHÉ</p>	<p>Le Maire de la Ferté Saint-Aubin</p>  <p>Constance de PELICHY</p>
---	--	---

Le délégué local adjoint
de L'Anah

Pierre-Jean DESBORDES
Convention ORT

Fiche-action 3 – Création d'un observatoire du commerce

Objectifs

Créer un observatoire du commerce sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et sur les pôles de centralité de La Ferté Saint-Aubin dans le cadre de la création d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Cette étude pré-opérationnelle doit permettre à la ville de la Ferté Saint-Aubin de définir : le programme d'actions visant à renforcer la commercialité du centre-ville et répondre aux besoins des entreprises et des habitants, les moyens à mettre en œuvre au regard de l'analyse de la situation sur la commune de La Ferté Saint-Aubin et sur les autres centralités de la CCPS, les engagements de chacun des partenaires, les modes opératoires et procédures juridiques à mettre en place pour réaliser les différentes actions proposées.

Descriptif de l'action

Création d'un observatoire du commerce afin de fournir les éléments suivant :

- Un diagnostic de l'offre commerciale sur les polarités de La Ferté Saint-Aubin
 - Structuration de l'appareil commercial
 - Nombre de points de vente par secteur d'activité et évolution
 - Surface commerciale par secteur d'activité et évolution
 - Analyse du linéaire commercial
 - Typologie du commerce et état de la vacance commerciale dans le centre-ville de la Ferté
 - Etat de la commercialité des différents secteurs du centre-ville
 - Une analyse de la commercialité par secteur de la ville avec préconisations
 - Un volet tourisme
 - Une analyse et préconisations pour les autres centralités de la Communauté de Communes afin de préserver le tissu commercial
 - Une analyse de la demande dans les zones de chalandise de la Ferté Saint -Aubin :
 - Marché théorique et potentiel de consommation
 - Comportement d'achats et profil des consommateurs
 - Flux de consommation et évasion commerciale
- Des préconisations et un plan d'actions
 - Disposer d'une analyse de la consommation pour pouvoir générer du flux client en centre-ville
 - Disposer d'une analyse de l'offre pour améliorer la commercialité du centre-ville.
 - Proposer un programme d'actions en faveur du commerce pour améliorer la commercialité du centre-ville (réflexion menée en partenariat avec l'union commerciale et les acteurs locaux)
 - Servir d'indicateur de référence pour suivre l'effet des actions en faveur du commerce
 - Valoriser et fédérer les travaux auprès des acteurs du commerce

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes des Portes de Sologne

Localisation / périmètre : CC des Portes de Sologne et secteurs d'intervention ORT de la Ferté Saint-Aubin

Coût prévisionnel : à définir

Plan de financement

Banque des territoires : 50 % du coût HT de l'étude dans la limite de à définir

CCI : 30 % du coût total de l'étude

Ville de La Ferté Saint-Aubin : 20 % du coût total de l'étude

Calendrier de réalisation : 1^{er} semestre 2020

<p>Pour le Préfet de la Région Centre Val de Loire et du Département du Loiret Le Secrétaire Général</p>  <p>Thierry DEMARET</p>	<p>Le Maire de la Ferté Saint-Aubin</p>  <p>Constance de PELICHY</p>	<p>Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne</p>  <p>Jean-Paul ROCHER</p>
---	---	--

Ville de La Ferté Saint-Aubin

de la Ferté Saint-Aubin
re ORT sud et Saint-Aubin »

