

AVENANT N°2 DE LA CONVENTION D'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) VALANT CONVENTION-CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN pour la commune de La Ferté Saint-Aubin

ENTRE

La commune de La Ferté Saint-Aubin, ville centre de l'EPCI

Représentée par Madame Katia BAILLY, Maire, autorisée à signer le présent avenant à la convention-cadre initiale par la délibération n°2025-7-110 du 12 novembre 2025

Ci-après désignée par « La commune » ;

La Communauté de Communes des Portes de Sologne,

Représentée par Monsieur Jean-Paul ROCHE, Président, autorisé à signer le présent avenant à la convention-cadre initiale par la délibération n°2025-07-107 du 4 novembre 2025

Ci-après désignée par « l'EPCI » ;

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Madame Sophie BROCAS, Préfète de la Région Centre-Val de Loire et du Loiret,

Ci-après désigné par « l'État » ;

AINSI QUE

Le Conseil régional Centre-Val de Loire

Représenté par Monsieur François BONNEAU, Président, dûment habilité par délibération,
Ci-après désigné par « La Région » ;

Le Département du Loiret

Représenté par Monsieur Marc GAUDET, Président, dûment habilité par délibération,
Ci-après désigné par « Le Département » ;

La Banque des Territoires

Représentée par Monsieur Fabien DUCASSE, Directeur régional,
Ci-après désignée par « La Banque des Territoires » ;

L'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental « Foncier Cœur de France »

Représenté par Monsieur Ludovic HERBIN, Directeur,
Ci-après désigné par « l'EPFLI » ;

D'autre part,

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 déposé 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 1^{er} 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 1^{er} octobre 2020 ;

VU la délibération n°2021-2-32 du Conseil municipal de la commune de La Ferté Saint-Aubin en date du 19 février 2021 approuvant l'avenant n°1 portant adhésion au programme « Petites Villes de Demain » ;

VU la délibération n°2021-01-03 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne en date du 9 mars 2021 approuvant l'avenant n°1 portant adhésion au programme « Petites Villes de Demain » ;

VU le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;

VU le règlement d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU le courrier de la Ministre de la cohésion en date du 16 novembre 2020 désignant la commune de La Ferté Saint-Aubin, lauréate du programme « Petites Villes de Demain » ;

VU la convention-cadre portant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en date du 7 décembre 2020 et son avenant n°1 portant adhésion au programme « Petites Villes de Demain » en date du 30 avril 2021 ;

VU le projet de Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) porté à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de Sologne établi le 30 juillet 2021 ;

VU la délibération n°2021-07-133 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Portes

de Sologne en date du 23 novembre 2021 approuvant la convention de partenariat entre la ville de La Ferté Saint-Aubin, la Communauté de Communes des Portes de Sologne et Enedis dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » ;

VU la délibération n°2021-7-114 du Conseil municipal de la commune de La Ferté Saint-Aubin en date du 19 novembre 2021 approuvant la convention de partenariat entre la ville de La Ferté Saint-Aubin, la Communauté de Communes des Portes de Sologne et Enedis dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » ;

VU le contrat de sécurité entre la ville de La Ferté Saint-Aubin, l'Etat et le groupement de la Gendarmerie du Centre-Val de Loire et le procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Orléans dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » en date du 9 décembre 2022 ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le programme Petites Villes de Demain a été conçu pour donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités mais qui présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire et de conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Le programme Petites Villes de Demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins.

S'inscrivant dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique, ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

Sa mise en œuvre appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme, avec la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations et les habitants.

Article 1 – L'objet de l'avenant à la convention-cadre

La Ville de La Ferté Saint-Aubin ayant adhéré au programme Petites Villes de Demain par avenant du 30 avril 2021 à sa convention initiale d'ORT, l'objet du présent avenant à la convention-cadre est de rappeler les ambitions du territoire, de les décliner en orientations et en actions, et de préciser les engagements des signataires pour mettre celles-ci en œuvre (Etat, opérateurs, collectivités).

Le présent avenant à la convention-cadre initiale actualise et complète la convention d'ORT préexistante signée le 7 décembre 2020.

Il propose une modification des périmètres de secteur d'intervention où se concentrent les effets juridiques de l'ORT.

Article 2 – Les ambitions du territoire

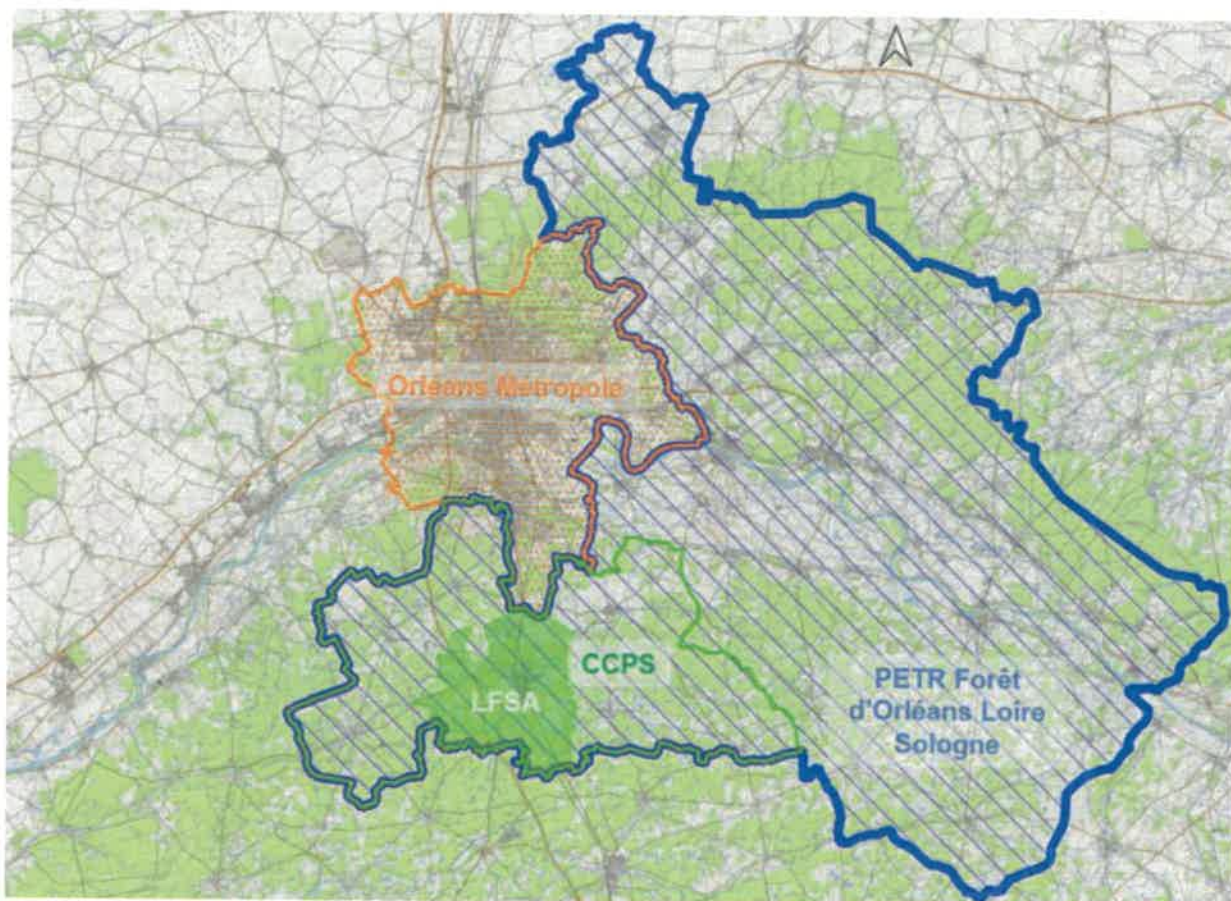
2.1 La Communauté de Communes des Portes de Sologne

Créée en 2006, la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) est située au sud du département du Loiret à la limite du Loir-et-Cher et s'inscrit dans la couronne péri-urbaine de la Métropole Orléanaise. Elle s'étend sur 415 km² et compte 15 489 habitants (INSEE 2020) répartis sur 7 communes : Ardon, Jouy-le-Potier, La Ferté Saint-Aubin, Ligny-le-Ribault, Marcilly-en-Villette, Ménestreau-en-Villette, Sennely.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2021, la CCPS fait partie du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne et vient s'ajouter aux trois Communautés de Communes que sont la Communauté de Communes de la Forêt, la Communauté de Communes des Loges et la Communauté de Communes du Val de Sully, qui ont approuvé leur SCoT le 12 mars 2020.

La CCPS fait partie de l'aire urbaine d'Orléans. Sa position géographique, aux portes de la Métropole Orléanaise et de ses zones commerciales, participe à la fois à l'attractivité, à la croissance régulière du territoire et de son pôle majeur, La Ferté Saint-Aubin ; mais également à l'évasion commerciale des habitants du territoire intercommunal.





Localisation géographique de la Communauté de Communes des Portes de Sologne

La Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 30 mars 2021. Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), arrêté en conseil communautaire le 27 mai 2025, décline et précise les objectifs du SCoT au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Celui-ci dispose d'orientations en faveur de :

- l'installation de nouveaux ménages à proximité des centralités pour renforcer la clientèle des commerces et des services de proximité,
- d'un renforcement des centralités de bourgs,
- la production de logements par densification des enveloppes urbaines et renouvellement du parc existant,
- le réinvestissement du parc de logements vacants et sa réhabilitation.

Dans le cadre de la réflexion de la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire, la CCPS avait missionné le bureau d'études Siam Conseils pour l'accompagner dans la définition de périmètres d'intervention. A ce titre, l'étude avait permis de définir une stratégie duale pour revitaliser le cœur du territoire portant sur :

- Un effort principal sur la ville-centre de La Ferté Saint-Aubin pour maintenir la vitalité intercommunale,
- Des efforts ciblés sur les éléments de fragilité susceptibles d'enclencher un phénomène de déclin de l'attractivité des communes pôles.

Elle a permis d'identifier les causes de fragilités et des enjeux en matière de :

- **Démographie et d'habitat**
 - Enjeu 1 : anticiper la vente du patrimoine des bailleurs sociaux et prévenir des besoins en petits logements
 - Enjeu 2 : lutter contre l'habitat indigne et la vacance / moderniser le parc de logements
 - Enjeu 3 : maîtriser la capacité des centres-bourgs à accueillir du logement et de l'activité commerciale par des acquisitions

- Equilibre commercial
 - Enjeu 1 : prévenir la mutation des locaux commerciaux en logements
 - Enjeu 2 : conserver l'attractivité commerciale
 - Enjeu 3 : maîtriser le foncier
- Maintien des équipements
 - Enjeu 1 : anticiper le vieillissement des bâtiments communaux
 - Enjeu 2 : préserver un cadre de vie et une attractivité des communes en s'appuyant sur ses qualités propres
 - Enjeu 3 : qualifier l'espace public : embellissement, fonctionnalité, lisibilité et sécurité
 - Enjeu 4 : développer une offre culturelle

Pour répondre à ces enjeux, la CCPS et la Ville de La Ferté Saint-Aubin ont engagé une stratégie politique structurée autour de plusieurs axes, décrits dans l'article 3 de la présente convention.

2.2 La commune de La Ferté Saint-Aubin

La Ferté Saint-Aubin avec près de 7 500 habitants est la centralité de l'intercommunalité qui réunit des équipements et des activités de rayonnement intercommunal, développant ainsi son attractivité économique et résidentielle. L'offre commerciale se concentre majoritairement autour de la RD 2020, axe majeur traversant la commune et les deux centralités que sont les centres historiques : « La Ferté » et « Saint-Aubin ».

Un appauvrissement progressif de l'offre commerciale, une vacance régulière de locaux commerciaux, un parc de logements anciens contribuent à la dévitalisation de son centre-ville. Pourtant, le maintien de l'attractivité du pôle majeur de l'intercommunalité 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.

Pour revitaliser le cœur de la ville, la commune dispose de nombreuses forces sur lesquelles elle peut compter pour poursuivre son développement mais elle présente aussi des faiblesses face auxquelles des réponses doivent être apportées :

FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
<u>Habitat/Commerce :</u> • 63,8% des commerces sont situés en centralité, • 28,3% de renouvellement commercial, • 28% des équipements médicaux implantés en centre-ville, • Des commerces en centre-ville attractifs choix n°1 de la clientèle, • Une clientèle résidente qui « pratique » le centre-ville notamment à pied, • Une zone de chalandise de près de 15 000 habitants, • Une faible vacance de logements et de locaux commerciaux, • De nombreux équipements sportifs et de loisirs, • Une attractivité due en partie à la proximité de la métropole orléanaise mais également aux fonctions de centralité assurées par la ville pour son bassin de vie, <u>Population et démographie</u> • Une croissance démographique continue depuis 40 ans (+35%), • Une population communale majoritairement jeune (52% de la population de moins de 44 ans), • Une population principalement représentée par des couples avec ou sans enfant (55%), • Des revenus moyens supérieurs à la moyenne (départementale et nationale), <u>Cadre de vie</u> • Un patrimoine architectural et paysager important, • Le développement des modes doux en direction des principales zones d'emploi du territoire (zone industrielle Thalès, Roxel, Junghans), • Le développement d'un pôle d'échange multimodal à hauteur de la Gare de La Ferté Saint-Aubin.	<u>Habitat/Commerce :</u> • Des pôles commerciaux concurrentiels à proximité très attractifs que ce soit en alimentaire ou non alimentaire • Un accroissement de l'utilisation d'internet dans les achats non alimentaire et du quotidien • Une offre en CHR peu/pas assez diversifiée • Un manque de produits en circuit court et d'offre en alimentaire « premium » en centre-ville • Une expérience client dans la pratique du centre-ville pas attractive • 59% des locaux du centre-ville occupés par des activités de service, • Une vacance commerciale en centre-ville ponctuelle mais très localisée, • Une augmentation de l'évasion commerciale vers les zones d'activités de la métropole orléanaise (60% d'évasion commerciale), <u>Population et démographie</u> • Une population jeune mais qui n'échappe pas au vieillissement. • Une population vieillissante dans la commune et la zone de chalandise, • Une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales depuis les 5 dernières années, • Un taux de pauvreté plus élevé sur La Ferté Saint-Aubin que sur le territoire intercommunal, <u>Cadre de vie</u> • Une image du centre-ville négative et « triste » • Une grande partie des espaces publics des centralités dédiée à la voiture, • Une insécurité de la RD 2020 traversant les deux centralités de la ville. • Des centralités souffrant du caractère traversant Nord/Sud de la RD 2020 et de la voie ferrée, • Un vieillissement des équipements et infrastructures, • Un réseau viaire enclavant certains quartiers des centralités, • Un réseau de voies douces peu développé et principalement tourné vers le tourisme, • Des migrations pendulaires fortes entraînant des moments de congestion, • La voiture comme principal mode de déplacement pour se rendre au travail (taux de motorisation des ménages très important), • Une trop faible desserte en transports en commun, et exclusivement tourné vers Orléans, • Une polarisation de la métropole sur les déplacements de travail.

Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention fixe les orientations stratégiques :

- **Orientation 1 – Pilotage ORT-PVD** : Recruter un chef de projet pour organiser le pilotage du projet de revitalisation.
- **Orientation 2 – Redynamisation du centre-ville de La Ferté Saint-Aubin** : Construire et mettre en œuvre un projet urbain et paysager pour redynamiser le cœur de ville (secteur de la place de la Halle et de la rue des Jardins), à travers le traitement des friches, la requalification des espaces publics et de la RD2020, l'aménagement de nouvelles voies et la réhabilitation de la Halle aux Grains et de la Graineterie.
- **Orientation 3 – Commerce, économie** : Conforter la fonction commerciale des centralités, favoriser la diversification de l'offre, le développement de nouvelles entreprises et de formes de travail dans les centralités et garantir l'accès à des services et des équipements de qualité pour tous
- **Orientation 4 – Accessibilité, mobilité, connexions** : Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions vers les centralités par les modes de déplacement actifs
- **Orientation 5 – Habitat** : Développer l'offre de logements dans les centralités, renforcer leur attractivité en fonction des nouvelles attentes des habitants, améliorer la qualité de l'habitat pour contribuer à la lutte contre la précarité énergétique des logements et la perte d'autonomie
- **Orientation 6 – Espace public, patrimoine, environnement** : Améliorer la qualité et la convivialité des espaces publics et des voiries des centralités pour inviter à leur pratique, mettre en valeur l'offre touristique et culturelle des centralités notamment au travers de la valorisation du patrimoine

En cohérence avec l'Agenda 21 de La Ferté Saint-Aubin, la volonté politique de la commune et de l'intercommunalité est d'aborder chaque axe stratégique au prisme de la dimension environnementale.

L'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme sera validée par le comité de pilotage, et fera l'objet d'un avenant à la convention cadre. L'ajout de nouvelles actions au programme ne nécessite pas d'avenant si elles s'inscrivent dans le cadre des orientations et objectifs prédéfinis.

Article 4 – Le plan d'action et la maquette financière

Les orientations stratégiques sont déclinées dans un plan d'actions constitué des opérations suivantes :

Orientation stratégique	Action	Etude / Investissement / Fonctionnement	Maître d'ouvrage
Pilotage ORT/PVD	1 - Recrutement Chef de projet PVD ORT OPAH	Fonctionnement	LFSA CCPS
Redynamisation du centre-ville de La Ferté Saint-Aubin 	2 - Réhabilitation de la Halle aux Grains	Investissement	LFSA
	3 - Réhabilitation de la Graineterie	Investissement	LFSA
	4 - Réaménagement des espaces publics en centre-ville	Investissement	LFSA
	5 - Requalification de la RD2020 en centre-ville	Investissement	LFSA
	6 - Réhabilitation d'un ensemble immobilier vacant au 2 place de la Halle	Investissement	LFSA
	7 - Réhabilitation d'un ensemble immobilier vacant au 55 rue Général Leclerc	Investissement	LFSA
Commerce Économie	8 - Recrutement Manager de Commerces	Fonctionnement	LFSA
	9 - Étude de définition de la stratégie de développement commercial	Etude	LFSA
	10 - Création du 109 Workplace des Portes de Sologne	Investissement	CCPS
	11 - Installation d'un commerce dans l'ancienne pharmacie de Saint-Aubin	Investissement	LFSA
Accessibilité Mobilité Connexions	12 - Élaboration d'un schéma directeur des mobilités actives	Etude	LFSA
	13 - Élaboration d'un plan de mobilité simplifié	Etude	CCPS
	14 - Création d'une liaison douce entre le château et le centre-ville	Investissement	LFSA
	15 - Aménagement d'un parking à proximité du centre-ville	Investissement	LFSA
Habitat	16 - Étude pré-opérationnelle d'OPAH	Etude	CCPS
	17 - Mise en place d'une OPAH	Investissement Fonctionnement	CCPS
	18 - Réhabilitation de la Cité Petit	Investissement	LFSA
Espace public Patrimoine Environnement	19 - Restauration de l'église Saint-Michel	Investissement	LFSA
	20 - Création d'une forêt-jardin	Investissement	LFSA
	21 - Création d'une cour-oasis à l'école des Chêneries	Investissement	LFSA
	22 - Aménagement du secteur de la gare	Investissement	LFSA

Le contenu et les modalités de mise en œuvre de ces actions sont précisés dans des fiches actions jointes en annexe 1.

Ce plan d'action est évolutif. Ses évolutions sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant à la présente convention.

Les projets d'action validés en comité de pilotage PVD sont adressés à chacun des cofinanceurs pressentis pour avis sur l'éligibilité de l'action à leurs financements, sans que cet avis ne puisse valoir promesse de financement, lequel doit être sollicité selon les procédures fixées par chaque financeur.

Des projets en maturation pourront être proposés ultérieurement à la validation du comité de pilotage, qui jugera de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur

dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Le tableau de suivi prévu à l'article 9 ci-après tient lieu de maquette financière indiquant les financements validés ou à titre indicatif ceux attendus par les porteurs de projet.

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre. Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée à chaque comité de pilotage. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

Article 5 – Les secteurs d'intervention de l'ORT

Conformément au I de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, « les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce 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 loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. »

Les ORT constituent un outil mis à la disposition de toute collectivité – quelle que soit sa taille – qui souhaite mettre en œuvre un projet global de transformation et de redynamisation de son centre-ville. Plusieurs axes d'interventions sont identifiés au sein de ce dispositif :

- Maintenir l'offre de commerces, de services et d'équipements,
- Lutter contre l'habitat dégradé ou indigne et la vacance,
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager, et réhabiliter les friches urbaines,
- Produire des logements adaptés, notamment aux familles et aux personnes âgées.

Conformément au II de l'article L 303-2 du code de la construction et de l'habitation, « la convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. »

Dans la convention-cadre initiale en date du 7 décembre 2020, le secteur d'intervention sur La Ferté Saint-Aubin était composé de la centralité nord du territoire dénommée « La Ferté », de la centralité sud du territoire dénommée « Saint-Aubin » et de la partie urbanisée le long de la RD 2020 reliant ces deux pôles.

En effet, le secteur d'intervention avait été cartographié à partir de la composition urbaine historique de la ville de La Ferté Saint-Aubin, résultat de la réunion historique de deux communes ; La Ferté au nord, avec le Château, et Saint-Aubin au sud, qui se distingue par la Tour Saint-Aubin. L'urbanisation a peu à peu créé une continuité entre ces deux centres installés autour de la RD 2020, axe à fort trafic, reliant Orléans à Vierzou, sur l'ancienne route royale vers Toulouse, le long de laquelle se concentre majoritairement l'offre commerciale actuelle.

Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'ORT sur La Ferté Saint-Aubin au regard :

- des axes d'intervention cités ci-dessus,
- de l'intégration du centre-ville de la polarité majeure de l'intercommunalité (La Ferté Saint-Aubin),
- de la convergence de plusieurs facteurs :
 - l'histoire des lieux, le patrimoine historique et architectural,
 - la forme et l'âge du bâti,
 - la densité de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs,



- les fonctions de centralité permettant le rayonnement des lieux au sein du bassin de vie (services à la population, emplois, commerces et services...).
- De la pertinence d'application des effets juridiques et fiscaux de l'ORT et notamment,
 - L'aide de l'ANAH au profit d'opérateurs publics, para-publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné avant revente (DIIF)
 - Le droit permettant à la collectivité, d'élargir le champ des biens préemptables,
 - L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour simplifier les projets d'implantation commerciale en centralité,
 - La suspension « au cas par cas » de l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie,
 - Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial.

Par conséquent, le secteur d'intervention de l'ORT sur La Ferté Saint-Aubin sera composé de deux périmètres distincts :

- La centralité « **La Ferté** », en tant que centre historique renferme l'épicentre marchand, la gare et un secteur touristique et de loisirs en entrée de ville dont le château de La Ferté Saint-Aubin, classé aux monuments historiques est la tête de pont.

Cette centralité marchande accueille chaque semaine le marché sur la place de la Halle, bâtiment patrimonial protégé, utilisée par les associations et pour l'accueil de manifestations festives à de rares occasions tout au long de l'année. Ce secteur concentre un patrimoine architectural des plus anciens caractérisés par des bâtiments en briques et des maisons à pans de bois. Il s'organise selon un axe Nord-Sud constitué par la RD 2020, artère principale à très fort trafic (16 000 véhicules / jour), constituant à la fois une source de flux de consommateurs potentiels pour les activités économiques disséminées le long de cette voirie mais également une source de nuisances (ralentissement, bouchons, sentiment d'insécurité). En effet, l'offre commerciale aujourd'hui principalement regroupée autour de la RD 2020 donnant un effet de dilution souffre d'une absence de boucle commerciale. De plus, ces dernières années, l'offre commerciale du secteur a connu un appauvrissement causé par un remplacement d'enseignes de commerces de bouche par des sociétés de services (banques, assurances, agences immobilières...), par la délocalisation de commerces vers la zone d'activités du Rothay en périphérie sud de la commune ; dont leurs anciens locaux en centre-ville souffrent d'une vacance de plus de 2 ans et/ou sont utilisés comme support de publicité. De plus, la question des étages inutilisés des cellules commerciales ou utilisés à des fins de stockage doit être réinterrogée. Enfin, les voiries et les espaces publics du secteur laissent aujourd'hui peu de place à la déambulation des piétons et souffrent d'une forte minéralisation.

Quant au secteur touristique et de loisirs aux abords de la rivière du Cosson, il constitue une des principales entrées vers le cœur marchand du centre-ville. Site le plus végétalisé de la commune et renfermant des équipements touristiques et de loisirs du territoire (complexe aquatique Le Cube, camping municipal Le Cosson, parc de sculptures, berges du Cosson), il est fréquemment utilisé pour les grandes manifestations communales surtout en période estivale. Cependant, les aménagements urbains et routiers (RD 2020) n'encouragent pas les touristes ou les usagers des équipements du secteur à découvrir le centre-ville.

Enfin, le pôle gare, relié au cœur de ville par deux rues historiques (rue Masséna et boulevard Foch), se caractérise par la présence de la seule gare de l'intercommunalité, d'un parvis sommairement aménagé, d'un foncier important sous-utilisé abritant une ancienne halle ferroviaire vacante, de locaux vacants à l'étage et dans l'aile droite du bâtiment de la Gare. Permettant de relier Orléans en 15 minutes, la gare de La Ferté Saint-Aubin constitue une véritable porte d'entrée et un lieu de mobilités majeur pour le territoire des Portes de Sologne. Face au « bâtiment des voyageurs » de la gare se trouve l'Espace Madeleine Sologne qui, par ses deux salles de 600 m² et 250 m², permet d'accueillir des spectacles et des concerts au sein du territoire.

- La centralité « **Saint-Aubin** », en tant que deuxième centre historique de la ville accueille des commerces de proximité (boulangerie, fleuriste, bar-tabac, vêtements) et typiques de la Sologne (armurerie) ainsi qu'un patrimoine bâti architectural de briques important autour de la tour de l'église Saint-Aubin, classée aux monuments historiques et aujourd'hui inutilisée en raison de son état structurel. Longtemps préservée de toute vacance commerciale, la centralité de Saint-Aubin a connu récemment des événements pouvant venir fragiliser son équilibre (la fermeture de la boucherie suite à un départ en retraite en novembre 2021, la fermeture de la pharmacie pour cause de fusion avec l'une des pharmacies présentes sur la centralité « La Ferté »). Ce secteur concentre également un patrimoine architectural des plus anciens ainsi que le deuxième cœur commercial de proximité de la commune organisé également selon l'axe Nord-Sud constitué par la RD 2020.

Par conséquent, ces deux périmètres répondent aux axes d'interventions et aux critères identifiés ci-avant. Les collectivités signataires entendent pouvoir mobiliser les vecteurs législatifs et réglementaires mis à leur disposition pour renforcer l'attractivité commerciale en centralité, mieux maîtriser le foncier, favoriser la réhabilitation de l'habitat, se doter d'outils pour faciliter ses transformations et sa reconversion en lien avec le projet de territoire.

La cartographie des secteurs d'intervention est présentée en **annexe 2**.

Article 6 – Les modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'ADEME...), les services déconcentrés de l'Etat, la Région et le Département à travers son agence technique Cap Loiret, le CAUE, le réseau d'associations CPIE, l'Agence d'urbanisme Topos pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation de la convention) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans chaque bilan d'achèvement. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisine et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 7 – Les engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

7.1. Les dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et d'apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de la disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, et de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

7.2. Les collectivités signataires

En signant cette convention, la Ville de La Ferté Saint-Aubin assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et sa volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et inscrite dans la transition écologique.

Les collectivités signataires s'engagent à désigner dans leurs services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

Les collectivités signataires s'engagent conjointement à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de revitalisation. Le partage des orientations et des actions qui en découlent avec les acteurs du territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Les collectivités signataires s'engagent à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Les collectivités signataires s'engagent à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont elles sont le maître d'ouvrage.

7.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial : conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'ANAH peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population), tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le CEREMA peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action,

ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;

- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français de la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs se retrouvent dans les différentes fiches actions.

7.4. Les engagements de la Région

Le Conseil régional Centre-Val de Loire accompagne les programmes de revitalisation et dynamisation des centres villes et centres bourgs, notamment via sa politique contractuelle en direction des territoires conduite à l'échelle de grands bassins de vie.

Cette politique est de nature à apporter des leviers aux acteurs locaux pour renforcer leur attractivité en matière commerciale, par des équipements et des services, des espaces publics, des logements

Ainsi, aux côtés de l'Etat, cette politique est mobilisable par les collectivités signataires du présent programme Petites villes de demain, à travers sa contractualisation.

Les territoires et les porteurs de projet pourront s'appuyer sur l'ingénierie régionale à disposition dans les Espaces Région Centre-Val de Loire (en matière de mobilité, d'aménagement du territoire, de formation, d'économie en particulier avec la présence de Dev' Up, réseau technique opérationnel et de conseil) ainsi qu'en sollicitant les agents de développement des territoires en charge de la mise en place de la politique contractuelle.

Les éventuels montants de subvention régionale indiqués sont indicatifs, tant qu'ils n'ont pas été validés par la Commission Permanente Régionale. Cette dernière est seule compétente pour l'attribution des subventions régionales, après instruction des dossiers complets permettant de vérifier leur éligibilité aux modalités régionales.

7.5. Les engagements du Département

Le Département en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référents pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

7.6. Les engagements des autres opérateurs publics

Les opérateurs publics concernés s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référents pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Ils s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

L'EPFLI Foncier Cœur de France s'engage à accompagner la mobilisation des biens immobiliers nécessaires aux opérations et actions entreprises par la commune dans le respect des dispositions du règlement intérieur et d'intervention de l'EPF. Toute action initiée par la commune sur des biens maîtrisés par l'EPF, à l'exemple d'études, devra en être référé à l'EPF, dans une logique d'engagement et partenariat réciproque.

7.7. La mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

Article 8 – La gouvernance du programme Petites Villes de Demain

La gouvernance mise en place par la convention d'ORT initiale et son avenant est confirmée, avec les précisions ci-après :

Sont invités au comité de pilotage les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts - Banque des territoires, de l'ANAH, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites Villes de Demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Le comité de pilotage siégera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Tient à jour le tableau de bord de suivi du programme ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des orientations ;
- Propose les évolutions et/ou ajouts de fiches actions.

Article 9 – L'information des partenaires sur l'avancement du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi suivant le modèle proposé par la DDT. Présentant pour chaque action son degré d'avancement et le montant des financements mobilisés, il constitue également la maquette financière prévue à l'article 4 (Plan d'action). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD et présenté lors des comités de pilotage.

Le tableau de suivi/maquette financière actualisé à la date de signature du présent avenant à la convention-cadre figure en **annexe 3**.

D'autres tableaux de bord peuvent être établis et partagés, en fonction des besoins, et mis à disposition de l'ensemble des parties prenantes.

Article 10 – Les indicateurs de résultats et de suivi

Les co-signataires contribueront au suivi d'un socle minimum d'indicateurs relatifs à l'habitat, au commerce, au cadre de vie, à la mobilité, aux services et aux équipements. Ces indicateurs sont listés dans le tableau joint en **annexe 4**, qui précise les conditions de leur recueil (périmètre, fréquence, source utilisée) ainsi que la structure chargée de les collecter. D'autres indicateurs pourront être mobilisés de manière volontaire par la collectivité. Les indicateurs retenus seront présentés une fois par an devant le comité de pilotage.

Les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche-action en **annexe 1**.

Les indicateurs retenus seront présentés une fois par an devant le comité de pilotage.

Article 11 – L'utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente telle que figurant en annexe 5, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La commune de La Ferté Saint-Aubin est invitée à faire figurer le panneau signalétique Petites Villes de Demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites Villes de Demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne) ;
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 12 – L'entrée en vigueur, la durée de la convention et la publicité

La convention-cadre ORT initiale, signée le 7 décembre 2020, avait été conclue pour une durée de 5 ans.

Par ce nouvel avenant, la durée de la convention-cadre est prorogée, à compter de la date de signature du présent avenant, et ce pour 5 ans, soit jusqu'en décembre 2030.

Les dispositifs de soutien spécifiques au programme PVD cesseront leurs effets au terme de celui-ci.

Au terme de la convention-cadre, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

Le présent avenant à la convention-cadre est publié au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Il est transmis pour information à la DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Il pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 13 – L'évolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 14 – La résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 15 – Le traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif d'Orléans à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auquel le présent avenant à la convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction d'Orléans.

Signé à La Ferté Saint-Aubin, le 01/12/2025

**La Maire de La Ferté
Saint-Aubin**



Katia BAILLY

**Le Président de la Communauté
de Communes des Portes de
Sologne**



Jean-Paul ROCHE

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire général



Nicolas HONORÉ



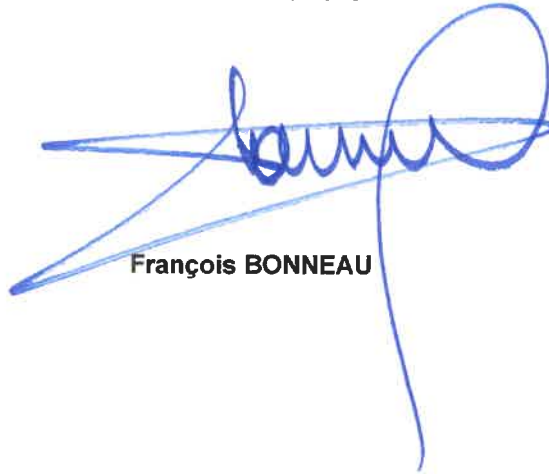
Le Président du
Conseil Départemental
du Loiret



Marc GAUDET



Le Président du
Conseil Régional du
Centre-Val de Loire

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

François BONNEAU



Le Directeur de la
Banque des Territoires
Centre-Val de Loire

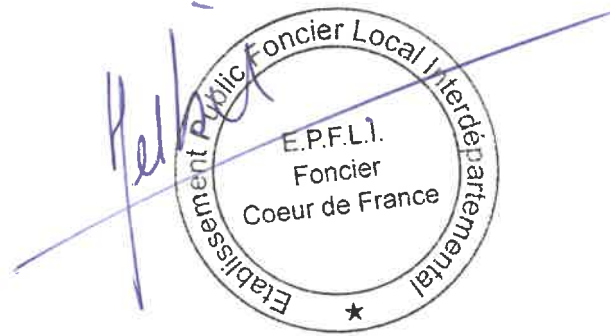


Fabien DUCASSE



Le Directeur de
l'EPFLI Foncier Cœur
de France

Ludovic HERBIN



Sommaire des annexes

Annexe 1 – Plan d'actions (fiches actions)

Annexe 2 – Périmètre des secteurs d'intervention de l'ORT

Annexe 3 – Tableau de suivi / maquette financière

Annexe 4 – Indicateurs de suivi

Annexe 5 – Utilisation des logos

