

# Opération de revitalisation de territoire de Châteaudun

## Convention-cadre pluriannuelle



**Entre :**

- l'**État**, représenté par la préfète d'Eure-et-Loir, Mme Fadela BENRABIA,
- la **commune de Châteaudun**, représentée par son maire, M. Alain VENOT,
- la **communauté de communes du Grand Châteaudun**, représentée par son président, M. Alain VENOT,
- l'**Agence nationale de l'habitat**, représentée par sa déléguée locale, Mme Fadela BENRABIA, préfète d'Eure-et-Loir,
- la **Banque des territoires**, représentée par son directeur régional adjoint Centre-Val de Loire, M. Christian BAUDOT,
- le **groupe Action Logement**, représenté par sa directrice territoriale, Mme Cécile LANDIER,
- l'**établissement public foncier local interdépartemental (EPFLI) Foncier Cœur de France**, représenté par sa directrice, Mme Sylvaine VÉDÈRE,
- l'**office public de l'habitat Le Logement dunois**, représenté par son directeur général, M. Denis LECLERCQ.

**Il a été exposé ce qui suit.**

1.- Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional ou local, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires », constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

Le **dispositif d'opération de revitalisation de territoire (ORT)** a été créé par l'article 157 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN), codifié à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour **porter et mettre en œuvre un projet de territoire** dans les domaines urbain, économique et social, pour **lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes**.

L'ORT vise une **requalification d'ensemble d'un centre-ville** dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT se matérialise par une **convention signée entre l'État et ses établissements publics, l'intercommunalité, sa ville principale**, le cas échéant d'autres communes-membres volontaires, ainsi que toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale.

La convention d'ORT détermine :

- la **durée de l'opération**, une période minimale de cinq ans étant recommandée ;
- le **secteur d'intervention**, comprenant obligatoirement le centre de la ville principale ;
- le **contenu et le calendrier des actions prévues**, étant précisé que l'ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat ;
- le **plan de financement des actions** prévues et leur répartition dans des secteurs d'intervention délimités ;
- la **gouvernance du dispositif**, avec un comité de pilotage local associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés.

La convention d'ORT confère des **nouveaux droits juridiques et fiscaux**, pour notamment :

- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une **dispense d'autorisation d'exploitation commerciale** et la **possibilité de suspension** au cas par cas de **projets commerciaux périphériques** ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'**accès prioritaire aux aides de l'Agence nationale de l'habitat** et l'**éligibilité au dispositif** « Denormandie dans l'ancien » **d'incitation à l'investissement immobilier** pour la restauration de logements vides, anciens et dégradés, en centre-ville d'une ville moyenne (cf. article 199 novovicies du code général des impôts, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019) ;
- faciliter les projets à travers des **dispositifs expérimentaux** comme le **permis d'innover** ou le **permis d'aménager multi-site** ;
- mieux maîtriser le foncier, notamment par le **renforcement du droit de préemption urbain** et du **droit de préemption dans les locaux artisanaux**.

**2.- Conformément aux finalités définies ci-dessus, l'ORT de Châteaudun poursuit un objectif général de redynamisation du centre-ville.**

Le **diagnostic** annexé à la présente convention met en exergue les **atouts** de Châteaudun :

- le site même de la ville historique, en promontoire sur la vallée du Loir,
- le patrimoine historique monumental, château, église de la Madeleine, église Saint-Valérien,
- un centre-ville classique, autour de la place du 18-Octobre, marqué par une exceptionnelle cohérence entre organisation urbaine et architecture de ses bâtiments,
- une position géographique, entre Beauce et Perche, qui a fait de Châteaudun un point d'échange est-ouest, puis, du fait de la route d'Espagne, un lieu de passage nord-sud,
- une situation dans la zone d'influence de la métropole parisienne,
- une riche tradition agricole, puis industrielle,
- un niveau de service adapté au rôle de la ville vis-à-vis de sa sphère d'influence (hôpital, lycées, administrations, équipements sportifs et culturels),

- une large disponibilité foncière pour l'accueil d'activités économiques, renforcée par la perspective de réutilisation de sites militaires,
- une absence de tension sur le logement, et un niveau faible des prix de l'immobilier et des loyers,
- le volontarisme des acteurs locaux, autour de l'innovation - notamment dans le domaine agricole, ou pour l'implantation de services à la population - par exemple dans le domaine de la santé.

Pour autant, Châteaudun et le Dunois présentent un ensemble de **faiblesses** :

- une situation de territoire « en marge », des grands axes d'échange (autoroutes, accès au train à grande vitesse), des flux vers la métropole parisienne ou le long de la Loire,
- un coup d'arrêt brutal à l'expansion démographique des Trente Glorieuses au tournant des années 1980, et depuis une situation de déprise, accélérée par des délocalisations, la désindustrialisation et le départ de la base aérienne,
- une population vieillissante, des actifs insuffisamment formés, un niveau de revenus relativement faible,
- sur le plan de l'organisation urbaine, une extension rapide et mal maîtrisée dans l'après-guerre, ayant justifié des politiques de « réparation » dès les années 1970,
- un territoire marqué, comme celui de la plupart des villes petites et moyennes, par la périurbanisation et l'étalement urbain, avec les conséquences sur la consommation du foncier de l'urbanisation pavillonnaire et du développement du commerce de périphérie,
- un centre-ville menacé, connaissant un niveau de vacance élevé de ses logements et des surfaces commerciales inoccupées,
- un territoire touché par une offre de santé en déclin (désertification médicale, suppression de services au centre hospitalier),
- plus globalement, la crainte d'un déclasserment, d'une marginalisation, d'une paupérisation.

L'ORT est fondé sur une conviction : la ville centre est la locomotive du territoire.

Le dynamisme de Châteaudun est la condition de la vitalité et de l'attractivité de l'ensemble du territoire dunois.

Le dynamisme du centre-ville est la condition de la vitalité et de l'attractivité du dynamisme de toute la ville.

L'enjeu de revitalisation du centre-ville de Châteaudun intéresse l'ensemble du territoire : c'est le sens de la mobilisation, avec la commune, de la communauté de communes du Grand Châteaudun pour définir une stratégie d'ensemble de redynamisation.

L'ORT constitue l'un des outils au service de cette ambition.

*Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.*

### **Article 1<sup>er</sup>.- Objet de la convention**

La présente convention-cadre a pour objet de décrire les **modalités de mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de Châteaudun**. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche et précise leurs engagements réciproques.

L'ORT suppose d'agir en complémentarité dans les domaines de :

- l'**organisation urbaine**,
- l'**habitat**,
- la **culture** et le **patrimoine**,
- les **équipements**,
- l'**économie** et le **commerce**,
- les **mobilités**, l'**accessibilité**.

Dans le cadre de ces grands axes, la présente convention-cadre est compétée :

- d'un **programme d'actions** synthétique,
- déclinée en **fiches actions**, décrivant pour chaque action ou opération,
  - son intitulé,
  - les éléments de diagnostic, les constats justifiant l'intervention des partenaires,
  - sa description,
  - les objectifs poursuivis, les résultats attendus,
  - sa maîtrise d'ouvrage par l'un des signataires de la présente convention-cadre,
  - les partenariats (techniques, financiers, etc.) mobilisés,
  - le début de l'action ou opération,
  - les délais de sa réalisation,
  - son plan de financement prévisionnel,
  - les modalités de son suivi, incluant le cas échéant les indicateurs à mettre en œuvre.

### **Article 2.- Durée**

La présente convention-cadre est conclue pour une durée de **six ans**, prenant **effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020**, soit : pour les années civiles 2020 à 2025 incluse.

Chaque action ou opération déclinée du programme d'actions peut s'inscrire dans un calendrier plus court, en fonction de sa fiche action particulière.

### **Article 3.- Secteur d'intervention**

Dans le cadre de la présente ORT, centrée sur la revitalisation du centre-ville, la **stratégie territoriale** est abordée à l'échelle de l'**unité urbaine de Châteaudun**, soit sur l'ensemble formé par les communes de Châteaudun, La Chapelle-du-Noyer, Jallans et Saint-Denis-Lanneray, selon la carte annexée à la présente convention.

Le **secteur d'intervention de l'ORT** est établi selon la carte annexée à la présente convention, et correspond, sur le territoire de la **commune de Châteaudun**,

- en rive gauche du Loir, au **centre élargi**, intégrant : la ville médiévale, les abords du château, ainsi que les faubourgs en contrebas (Saint-Médard, val Saint-Aignan), la ville classique issue de la reconstruction du XVIII<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation du XIX<sup>ème</sup> siècle, le quartier des Martineaux, le secteur de l'ancienne caserne Kellermann et de la place de la Liberté ;
- en rive droite du Loir, au quartier historique de **Saint-Jean**, ainsi que ses extensions pavillonnaires du XX<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> siècles.

#### **Article 4. Engagement général des parties**

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre l'ORT et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier,

- l'État désigne son représentant dans l'arrondissement de Châteaudun pour animer le réseau de ses propres services, afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet. L'État étudie le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles à ses dotations et crédits disponibles ;
- les collectivités, soit la ville et la communauté de communes, 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, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement,
  - à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations de l'ORT ;
- les partenaires financeurs s'engagent à :
  - instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par leurs maîtres d'ouvrage ;
  - mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

Les moyens évoqués ci-dessus ne constituent pas des engagements qui dépendent exclusivement des procédures et instances propre à chaque partenaire signataire.

## Article 5.- Comité de suivi

Il est créé un comité de suivi de l'ORT.

Le comité de suivi a pour mission de veiller à la mise en œuvre de l'ORT, de suivre les engagements des partenaires, d'analyser les indicateurs et de comparer les résultats obtenus avec les objectifs fixés, de proposer les actions correctives nécessaires au respect du programme de l'ORT.

Le comité de suivi assure la liaison entre les maîtres d'ouvrage des actions identifiées et la bonne information des partenaires. Il supervise la communication sur l'ORT.

Le comité de suivi est composé du représentant de l'État dans le département et/ou du représentant de l'État dans l'arrondissement, du président de la communauté de communes du Grand Châteaudun, du maire de Châteaudun, du délégué local de l'Agence nationale de l'habitat, d'un représentant du groupe Action Logement, d'un représentant de la Banque des Territoires, d'un représentant de l'établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France, du président ou du directeur général de l'office public de l'habitat Le Logement dunois.

Le comité de suivi peut, s'il le juge utile, créer un comité technique et/ou un ou plusieurs groupes de travail. Le comité de suivi définit la composition et les missions de ces instances, qui lui rendent compte.

## Article 6.- Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général de l'ORT, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (ville de Châteaudun et communauté de communes du Grand Châteaudun) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après.

- Le projet est suivi par un **chef de projet**. Ses missions sont dédiées au pilotage et à la coordination de l'ORT pour l'ensemble des thématiques traitées. L'ensemble des partenaires, financeurs et maîtres d'ouvrages s'engagent à informer systématiquement le chef de projet des différentes étapes et de l'avancement de chaque action.
- Le chef de projet s'appuie sur une **équipe projet** constituée d'agents de l'État, de la ville et de la communauté de communes. L'ORT implique différentes compétences inhérentes à la ville et à la communauté de communes. À cet égard, l'ensemble des directions et services concernés sont mobilisés.
- Une collaboration étroite est mise en place entre l'équipe projet de l'ORT et les services en charge de la **communication** pour informer, concerter sur la déclinaison du programme d'actions au travers de différents supports (site web, magazine d'information, réunions publiques, communiqués de presse, etc.).
- L'équipe projet pourra s'appuyer sur les moyens humains des différents services pour les actions de proximité (par le biais d'enquêtes par exemple).

## Article 7.- Évolution de la convention-cadre

La présente convention-cadre peut être modifiée par voie d'avenant, sur l'initiative de l'une ou l'autre des parties, ou du comité de suivi.

## Article 8.- Bilan

Au plus tard six mois avant l'expiration de la présente convention-cadre, soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 2025, sur la proposition du comité de suivi, les parties dressent un bilan de la mise en œuvre des actions de l'ORT. Elles proposent toute mesure de nature à garantir, le cas échéant, l'exécution la plus complète des engagements figurant à la présente convention-cadre, au programme d'action et aux fiches actions annexées.


Fait à Châteaudun, le 18 décembre 2019, en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Pour l'**État**,  
la préfète  
d'Eure-et-Loir,



Mme Fadela BENRABIA

Pour la **commune  
de Châteaudun**,  
le maire,



M. Alain VENOT

Pour la **communauté  
de communes  
du Grand Châteaudun**,  
le président,



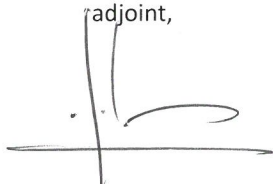
M. Alain VENOT

Pour l'**Agence nationale  
de l'habitat**,  
la déléguée locale,



Mme Fadela BENRABIA,  
préfète d'Eure-et-Loir

Pour la **Banque  
des territoires**,  
le directeur régional  
adjoint,



M. Christian BAUDOT

Pour le **groupe  
Action Logement**,  
la directrice territoriale,



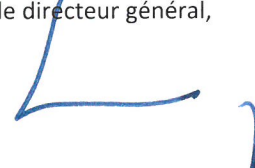
Mme Cécile LANDIER

Pour l'**établissement  
public foncier local  
interdépartemental  
Foncier Cœur de France**,  
la directrice,



Mme Sylvaine VÉDÈRE

Pour l'**office public  
de l'habitat  
Le Logement dunois**,  
le directeur général,



M. Denis LECLERCQ



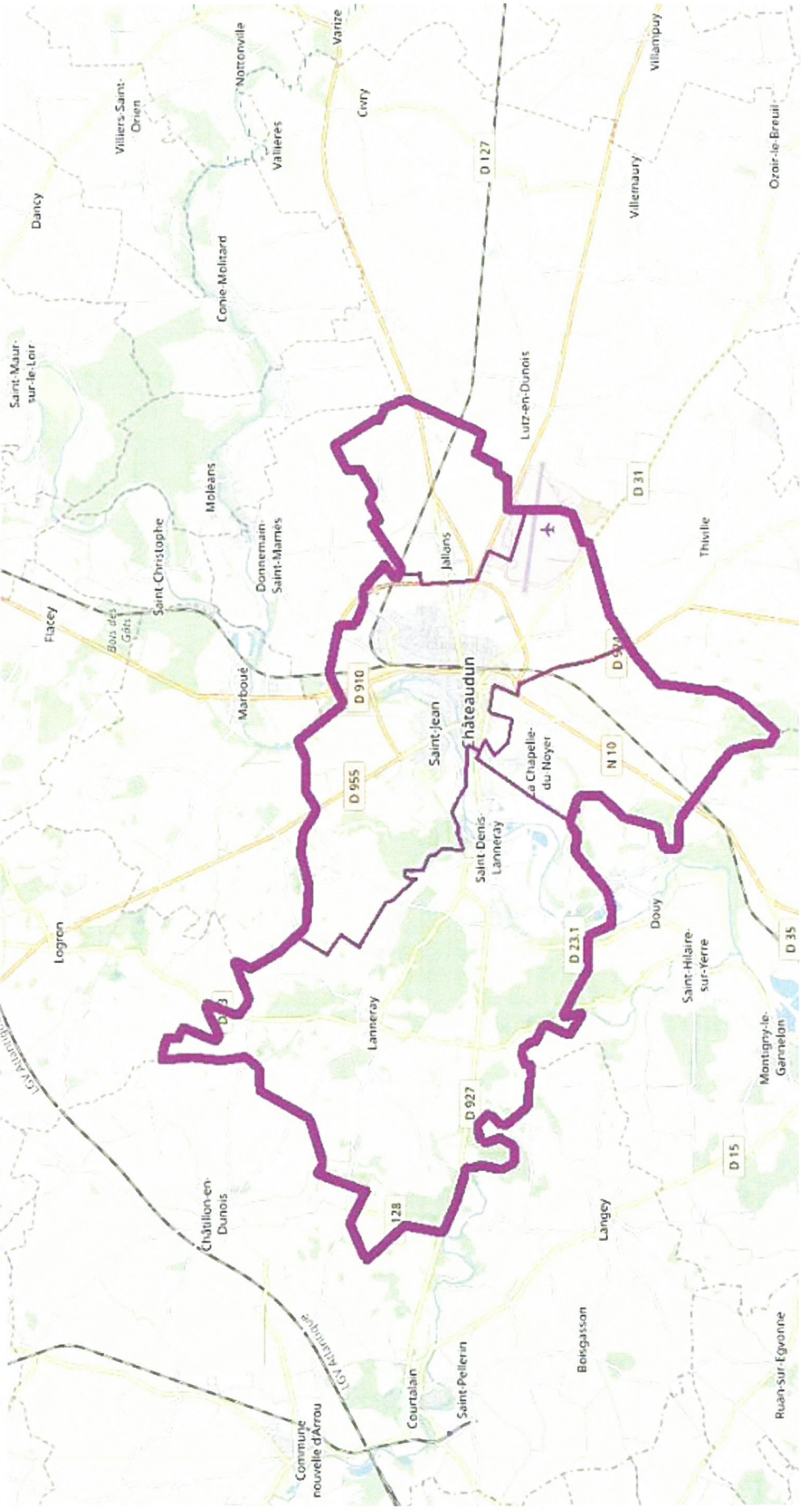
## Programme d'actions

Axes d'intervention					Action
Organi- sation urbaine	Habitat	Culture, patri- moine	Équipe- ments	Écono- mie, com- merce	
X					Mise en valeur de la place du 18-October : <b>étude de réorganisation de l'espace public</b> et de ses impacts sur le stationnement
X				X	Mise en valeur des linéaires commerciaux du centre-ville : amélioration de l' <b>espace urbain</b> et des <b>cheminements piétons</b>
X			X		Recomposition urbaine et renforcement des équipements de centre-ville : reconquête de la <b>friche industrielle boulevard Toutin (GSP)</b> , relocalisation du cinéma Le Dunois, extension du parc de La Rainville
X					Liaisons entre quartiers : <b>liaison est-ouest, franchissement du faisceau ferroviaire (passerelle)</b>
X					Liaisons entre quartiers : <b>liaison mécanisée Loir, quartier Saint-Jean / centre-ville, château</b>
	X				Amélioration de l'habitat : étude pré-opérationnelle de l' <b>opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU)</b> sur le centre-ville (amélioration des logements, sortie de vacance, remise sur le marché des logements en étage des commerces, performance énergétique)
	X				Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : poursuite du soutien à la <b>réfection des façades</b>
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : <b>site patrimonial remarquable (SPR)</b>
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : rénovation de l' <b>église Saint-Valérien</b>
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement touristique : <b>mise en valeur des remparts</b> de la porte d'Abbas à la rue des Empereurs, création d'un cheminement piétonnier
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement touristique : <b>amélioration de l'accès au château</b>
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : réimplantation du <b>musée municipal des beaux-arts et d'histoire naturelle à l'Hôtel-Dieu</b>
		X			Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain : création d'un lieu d'exposition dans la <b>maison Maury</b> , rue Dodun
		X		X	Préservation et valorisation du patrimoine architectural et urbain, développement de l'offre hôtelière : protection au titre des monuments historiques de l' <b>ancienne abbaye de La Madeleine</b> et création d'un hôtel
	X			X	Reconquête du site de l' <b>ancien Monoprix</b> , place du 18-October : renforcement du commerce de centre-ville et création de logements
					Développement du <b>réseau de transports urbains</b> , études
Action transversale					Étude et campagne d' <b>image</b> pour renforcer et développer l'attractivité de la ville

## Périmètres

### A.- Périmètre de la stratégie territoriale

Unité urbaine de Châteaudun, soit ensemble formé par les communes de Châteaudun, La Chapelle-du-Noyer, Jallans et Saint-Denis-Lanney (délimitation de 2010 en géographie 2019)

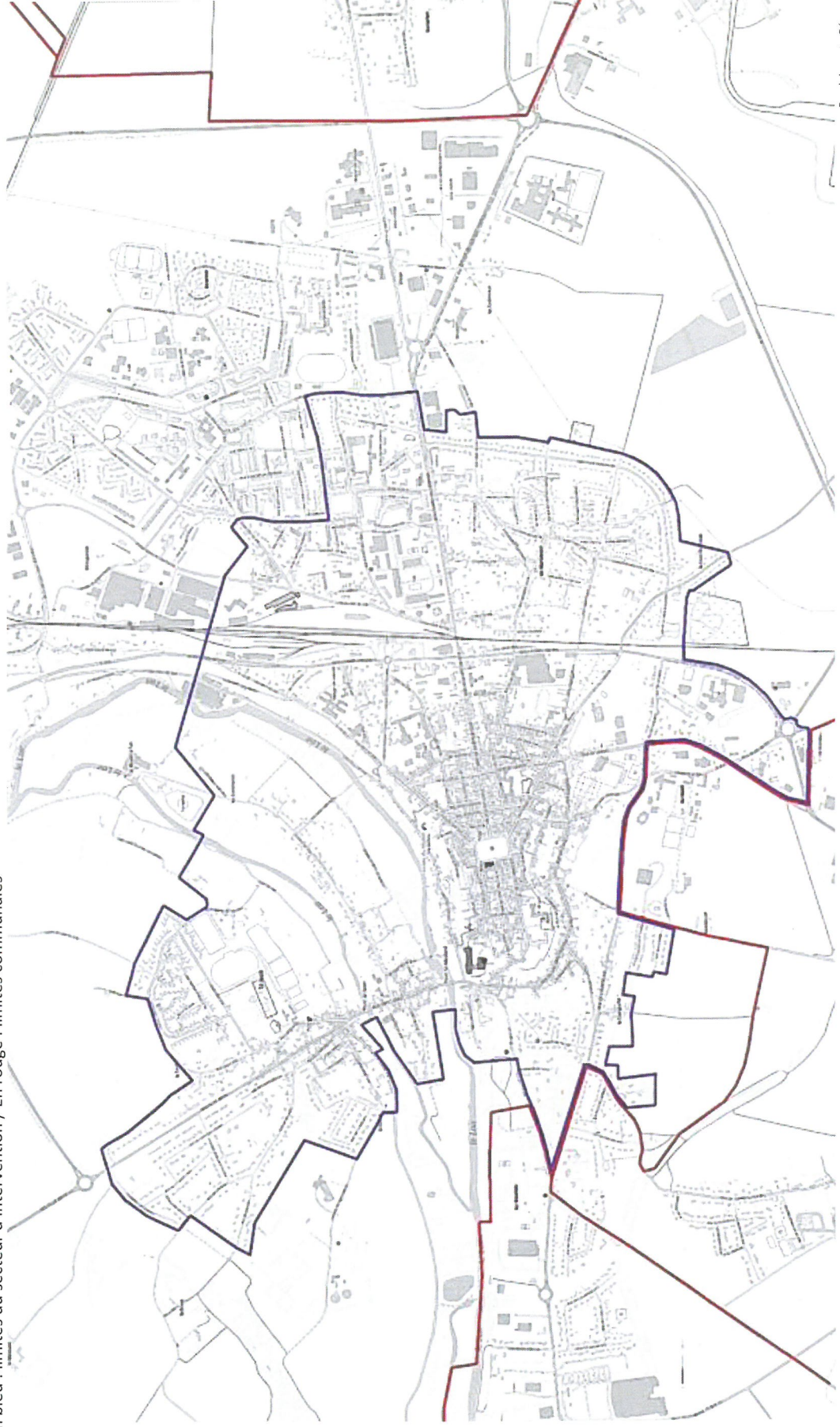


Fond de carte OpenStreetMap



## B.- Secteur d'intervention de l'ORT

Opération de revitalisation de territoire de Châteaudun : secteur d'intervention  
En bleu : limites du secteur d'intervention / En rouge : limites communales



Fond de carte Géoportail