COMMUNAUTE DE COMMUNES DU JOVINIEN
VILLE DE JOIGNY

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

Sommaire

PREAMBULE **4**

Contexte géographique et urbain 4
Le contexte économique 5
La Communauté de Communes du Jovinien et la ville de Joigny : un territoire en difficulté 5
Les objectifs du contrat de ville 6

ARTICLE 1 - Quartiers d'intervention **6**

1.1 - Le quartier de la Madeleine à Joigny 7
1.2 - Le centre ancien 8
1.3 - L'ancien site de défense 9

ARTICLE 2 - Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration **10**

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville 10
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 11
2.2.1. Diversité et qualité de l'habitat 11
2.2.2. Mixité fonctionnelle et développement économique 12
2.2.3. Désenclavement et mobilité 13
2.2.4. Densité 13
2.2.5. Efficience énergétique et transition écologique 13

ARTICLE 3 - Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU, l'Etat et la région dans le cadre du protocole de préfiguration **13**

3.1. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU 13
3.2. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la Région 15

ARTICLE 4 - Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration **15**

4.1. Objet de l'étude 15
4.2. Périmètre de l'étude 16
4.3. Contenu de l'étude 17
4.3.1. Diagnostic préalable 17
4.3.2. Etudes pré-opérationnelles thématiques 18
Volet 1 de l'étude : la rénovation du quartier de la Madeleine **18**
Volet 2 de l'étude : Réhabilitation du centre ancien **19**
Volet 3 de l'étude : Revitalisation commerciale **20**
4.4 Résultats attendus 21

ARTICLE 5 - Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage **22**

5.1. Argumentaire pour la démolition d'un immeuble de 40 logements (DOMANYS) 22
5.2. Plan de financement de la démolition d'un immeuble de 40 logements 23
5.3. Argumentaire pour la réhabilitation thermique et la restructuration du bâtiment A2 (SIMAD) 23
5.4. Plan de financement de la réhabilitation thermique et de la restructuration du bâtiment A2 24

ARTICLE 6 - Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain 24

ARTICLE 7 - Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 25

ARTICLE 8 - Gouvernance et conduite de projet 25

8.1. Pilotage stratégique 25
8.2. Pilotage opérationnel 25
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 26

ARTICLE 9 - Opérations financées au titre du programme de travail 26

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain 26
9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études du programme de travail 26

ARTICLE 10 - Opérations d'investissement financées dans le protocole 26

ARTICLE 11 - Durée du protocole de préfiguration 27

ARTICLE 12 - Conditions de finalisation du projet de convention pluri-annuelle de renouvellement urbain - Points de rendez-vous avec l'ANRU 27

ARTICLE 13 - Conditions juridiques de mise en oeuvre et d'application du protocole. 27

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 27
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 27
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 28
13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU 28
13.3.2. Le financement des opérations par l'ANAH 28
13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations 28
13.4. Contrôle et audits 28
13.5. Conséquences du non-respect des engagements 29
13.6. Clause de renégociation du protocole 29
13.7. Traitement des litiges 29
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'agence 29

ANNEXES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 30

SIGNATAIRES : 31

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY (COMMUNAUTE DE COMMUNES DU JOVINIEN)

Vu le Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU en date du16 juillet 2015
Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur
Vu le CPER Bourgogne signé le 24 avril 2015

SIGNATAIRES :

- L'Etat, représenté par le préfet du département de l'Yonne
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), représentée par son Délégué territorial
- L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), représentée par son Délégué départemental
- Le Conseil Régional de Bourgogne - Franche Comté, représenté par sa Présidente
- La Communauté de Communes du Jovinien (CCJ), représentée par son Président,
- La Ville de Joigny, représentée par son Maire
- La Caisse des Dépôts (CDC), représentée par son Directeur Régional
- La SIMAD, bailleur social, représentée par son Directeur Général
- DOMANYS-Yonne Habitation, bailleur social, représenté par sa Directrice Générale

PREAMBULE

Contexte géographique et urbain

Située au cœur du département de l'Yonne, à l'entrée Nord de la Bourgogne et à la frange de l'influence de la région parisienne, la Communauté de Communes du Jovinien regroupe 20 communes et 22 836 habitants (au 1er janvier 2015). Joigny, troisième ville du département (population totale : 10 208 habitants - INSEE 2012), est la commune la plus peuplée de ce territoire à dominante rurale. Elle en constitue le pôle principal en offre de services publics et un pôle majeur en matière économique.

Joigny, ville touristique d'Art et d'Histoire, offre un très riche patrimoine bâti. Son centre ancien est classé en secteur sauvegardé. L'ensemble urbain présente une grande lisibilité par sa configuration en ville étalée, face au Sud, au pied d'un coteau et en bordure de l'Yonne. Ces atouts sont renforcés par des attraits touristiques supplémentaires : tourisme fluvial, circuits de randonnées, tourisme gastronomique.

Joigny accueille des zones d'activités favorisées par la desserte des axes de communication. Sa situation de carrefour routier départemental permet de rejoindre facilement toutes les destinations. Elle est située à 140 kilomètres de Paris, 180 kilomètres de Dijon, 25 kilomètres au Nord-Ouest d'Auxerre, 27 kilomètres au Sud de Sens, et 10 kilomètres à l'Ouest de Migennes. Son accessibilité est aisée grâce à la proximité de l'autoroute A6 (Echangeur à 13 km) et à sa gare ferroviaire desservant notamment Paris, Dijon et Auxerre et bénéficiant d'un cadencement horaire vers la capitale.

La ville se compose de quatre entités urbaines et paysagères très fortes qui marquent son identité :

- Le centre ville et son secteur sauvegardé,
- L'extension urbaine à l'Est, qui comprend les grands ensembles du quartier de la Madeleine
- Le quartier rive gauche,
- l'extension urbaine à l'Ouest.

Le contexte économique :

Le territoire compte plusieurs zones d'activité : Trois zones d'activité d'intérêt communautaire à Joigny et une zone d'activité d'intérêt communal à Saint Julien du Sault.

L'économie du Jovinien et plus particulièrement de la ville de Joigny reste largement tournée vers l'industrie (647 emplois industriels à Joigny en 2012). Ce secteur reste relativement stable.

Le secteur tertiaire occupe une place importante sur le territoire du fait de la présence des établissements Berner à Saint Julien du Sault (1 416 salariés). Néanmoins, l'offre commerciale est en relative régression sur le territoire, notamment le commerce de proximité en grand déclin.

Après l'échec d'un projet de zone d'activités à Béon (PLU et DUP annulés par le tribunal administratif), l'offre de foncier industriel est aujourd'hui quasiment nulle sur le territoire.

Le cadencement ferroviaire horaire vers la capitale draine un nombre important de navetteurs travaillant en Île de France.

La Communauté de Communes du Jovinien et la ville de Joigny : un territoire en difficulté

La ville de Joigny a vu en deux décennies fermer sa maternité, son tribunal d'instance, son tribunal de commerce et surtout a connu le départ du 28ème groupe géographique (400 militaires et fonctionnaires).

Contrairement au Nord de l'Yonne qui connaît une croissance démographique soutenue, la CCJ connaît une inflexion continue de sa population (- 0,6 % par an entre 2006 et 2011, -1,6 % pour la ville de Joigny). Cette population est vieillissante, son indice de jeunesse ne cessant de diminuer et étant le plus faible du nord de l'Yonne. On constate également une sous-représentation très importante de la tranche 15-35 ans. Le taux de mortalité prématurée est supérieur à la moyenne départementale et régionale.

Cette population est pauvre et le taux de chômage est important. Le taux de pauvreté est de 17,5 % sur le territoire de la CCJ et de 25,3 % à Joigny (il atteint 31,8 % chez les moins de 30 ans). En 2012, le taux de chômage était de 16 % dans la CCJ et atteignait 23,3 % à Joigny (supérieur à 30 % dans le quartier de la Madeleine). De surcroît, on constate une sous qualification importante de cette population, largement supérieure à la moyenne nationale (La part des non-diplômés parmi les 15-24 ans non scolarisés dépasse les 62 % à Joigny), constituant un obstacle pour un retour satisfaisant à l'emploi.

Le jovinien et la ville de Joigny souffrent également d'une situation scolaire difficile (écart supérieur à 20 % avec le reste du département pour le taux de réussite au brevet). Joigny figure parmi les huit zones de Bourgogne présentant des risques d'échec scolaire. Cette situation est aggravée par la difficulté des parents à assurer leur mission éducative. Ce constat est particulièrement patent dans le quartier de la Madeleine.

Le parc locatif social est important sur la ville de Joigny (29,6 %) et connaît un faible taux de vacance. Il est cependant vieillissant avec des espaces communs qui se dégradent. Le parc privé présente, quant à lui, un fort taux de vacance (la moyenne sur la ville étant de 12,9%) et présente un état de dégradation alarmante, surtout dans le centre ancien de la ville. Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) représente 12,1% des résidences principales privées sur la ville de Joigny, contre 10,2% sur la Communauté de Commune du Jovinien (CCJ) et 8,2% sur l'Yonne. Il constitue 87 % du PPPI de la CCJ et 64 % de ce PPPI est situé dans le centre ancien.

A fin août 2015, la part du Jovinien représente avec 368 demandes 6% de la demande locative sociale totale du département de l'Yonne. La demande externe représente 227 demandes et les mutations 141 demandes. Les demandes de mutations sont justifiées à 18% par un logement trop petit et à 16% par un problème d'environnement ou de voisinage. Les décohabitations représentent 1/3 de la demande externe. Les moins de 25 ans représentent 31% de la demande externe contre 7% pour les demandeurs locataires HLM (forte demande étudiante).

Le tiers des demandeurs de logement social relève des minimas sociaux et 76% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. La typologie des ménages se caractérisent par une surreprésentation des personnes seules chez les demandeurs externes (60% de la demande) et des familles monoparentales (28% de la demande). Les T2 et T3 représentent 58% des typologies recherchées.

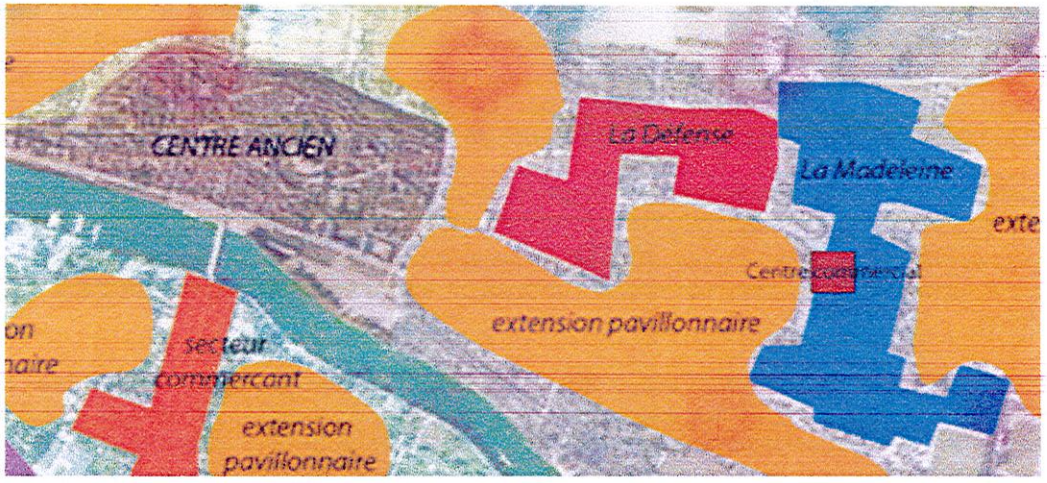
Joigny, territoire entrant dans la nouvelle politique de la ville, a bénéficié d'un contrat de ville signé au mois de juillet 2015. Ce contrat de ville a identifié le quartier de la Madeleine comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, conduisant l'ANRU à inscrire le quartier de la Madeleine sur la liste des quartiers d'intérêt régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Les objectifs du contrat de ville :

Le contrat de ville a notamment fixé comme grandes orientations :

- Le rétablissement de l'égalité des chances par l'éducation,
- le soutien aux parents dans l'exercice de leur fonction parentale,
- le tissage et le renforcement du lien social entre les habitants, et la lutte contre le développement du non-recours,
- l'amélioration de l'accès au sport et à la culture,
- la réduction des inégalités du territoire en renforçant l'information, la prévention, la promotion et l'accès à la santé,
- le développement de la citoyenneté et la facilitation de l'intégration,
- l'optimisation du développement économique,
- l'insertion socio-professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation,
- le renouvellement urbain et l'amélioration du cadre de vie en saisissant l'opportunité d'amorcer une réhabilitation du centre ancien en déshérence par une nouvelle offre de logement social,

ARTICLE 1 - Quartiers d'intervention

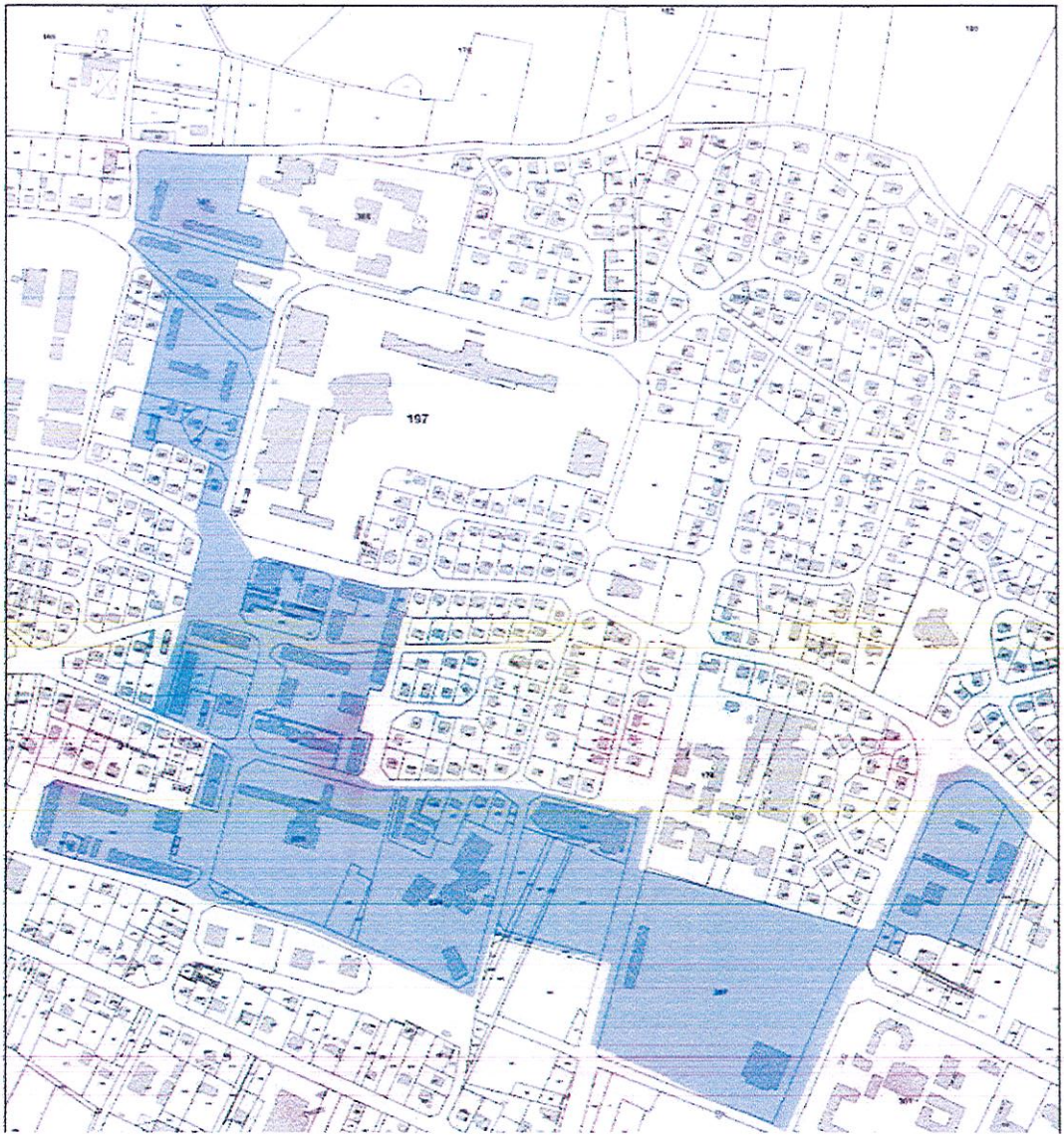


Jusqu'alors, la ville de Joigny n'a pas bénéficié d'une intervention de l'ANRU. L'inscription par l'agence, du quartier de "La Madeleine" dans la liste des quartiers d'intérêt régional dans le cadre du NPNRU, offre l'opportunité d'engager une démarche globale de renouvellement urbain en y associant la revitalisation du centre ancien. Cette opportunité permettra d'avoir une stratégie politique coordonnée à l'échelle de la CCJ en générant des actions portant sur l'amélioration de l'habitat, du cadre de vie et des services ainsi que sur le développement économique.

1.1 - Le quartier de la Madeleine à Joigny

Le quartier de la Madeleine est situé sur la rive droite de l'Yonne, à l'Est du centre ville. Il a été construit et s'est développé entre les années 1962 et 1973. L'apparition de grands ensembles en périphérie Est de la ville a marqué le paysage en conférant à la ville un caractère plus urbain. Ce quartier à vocation résidentielle fut le dernier quartier créé à Joigny. Il constitue aujourd'hui, un quartier satellite considéré comme une entité un peu distincte de la "vieille ville".

Quartier : La Madeleine



Autour de son complexe commercial, s'organisent de grands ensembles de logements collectifs. A l'intérieur du périmètre retenu sont implantés :

- Un groupe scolaire élémentaire,
- une école maternelle,
- une crèche,
- un relais assistance maternelle,
- une annexe à la bibliothèque municipale,
- une agence postale,
- l'espace jeunes
- la piscine communautaire,
- le stade municipal et une salle omnisport.

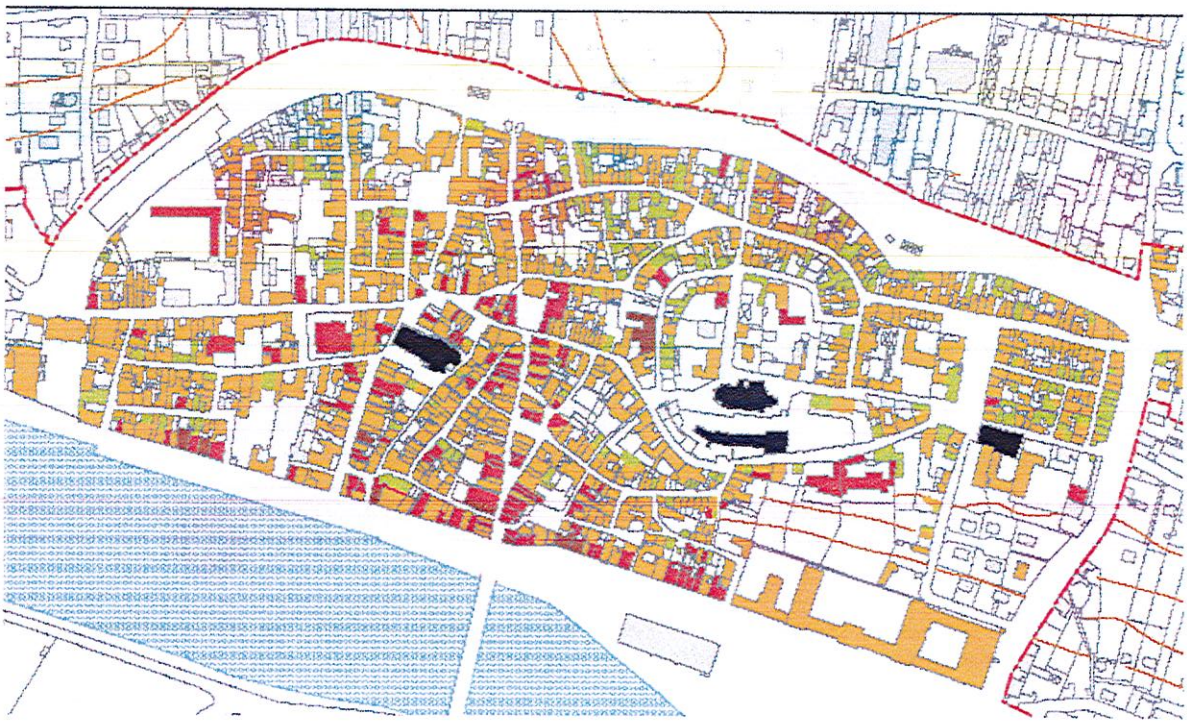
A proximité immédiate se trouvent des lotissements pavillonnaires et la présence de nombreux équipements publics : le lycée, le collège Marie-Noël, une 2ème école maternelle et d'autres équipements sportifs.

Le quartier de La Madeleine cumule une grande partie des difficultés sociales de la ville. Le revenu médian y est très bas et plus de la moitié de la population y résidant est couverte par la CMUC.

Il se caractérise par une forte précarité socio-économique (un actif sur trois au chômage, très souvent sans moyen de transport), une population constituée de jeunes aux très bas revenus et pour la plupart non insérés, de familles monoparentales en grande majorité et de personnes âgées. En matière de cohésion sociale, les écarts de niveau éducatif entre les élèves de la Madeleine et du reste de la ville sont manifestes.

Données de cadrage :
1 660 habitants, soit 16,94 % de la population communale
927 logements dont 869 logements à loyer modéré (La SIMAD 77,10%, Domanys 22,90%) et 44 en copropriété (1 copropriété)
Entre 2012 et 2015, 148 logements sur 670 ont bénéficié des travaux de rénovation énergétique dans le parc du bailleur social "La SIMAD" mais la rénovation de l'ensemble de ce parc ne doit s'achever qu'en 2022.
REP
Revenu médian annuel : 7 800 € /UC

1.2 - Le centre ancien



Le centre ancien est délimité par un secteur sauvegardé créé en mars 1995 et couvre une superficie de 69 ha. L'intérêt patrimonial, architectural et urbain et paysager du secteur sauvegardé est évident. Il est caractérisé par un tissu urbain quasiment intact depuis l'époque médiévale. Il abrite en son sein un nombre important de monuments protégés au titre des monuments historiques (19).

La composition du bâti qui constitue le centre ancien s'organise à travers un maillage dense de rues et de ruelles dont la colonne vertébrale est la rue Gabriel Cortel, en connexion directe avec les quais de l'Yonne. Un nombre important de logements ne répond plus aux normes de sécurité, d'accessibilité et de confort. Le bâti est peu à peu délaissé ou alors souvent mal réhabilité par des bailleurs peu scrupuleux. La dégradation de l'état du bâti ancien dans l'hyper-centre, composé majoritairement de maisons à pans de bois, est apparente à Joigny.

Les façades de nombreuses constructions masquent une situation de péril avéré ou prochain. En effet, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées fait état d'un taux de 25,9 % de résidences privées en location potentiellement indigne. Cette situation attire une population très fragile, échappant souvent au dispositif d'accompagnement social. La délinquance y est plus prégnante que dans le reste de la ville.

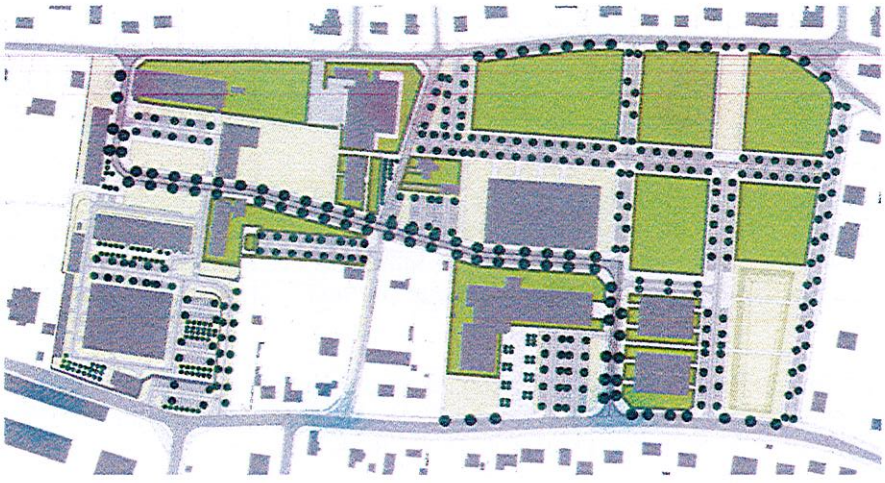
Le centre ancien abrite une école primaire et une école maternelle ainsi que la plupart des équipements culturels de la ville (médiathèque, salle d'exposition, conservatoire à rayonnement communal, salle de spectacles/cinéma ...).

Données de cadrage :
2 027 habitants, soit 20,68 % de la population communale
1 423 logements dont 50 logements à loyer modéré (La SIMAD 27, Domanys 23)
En 2009, 3 % des locataires HLM résidaient dans le centre ancien.
En matière d'habitat privé, la vieille ville accueille 1/4 des résidences principales, 40 % des résidences secondaires et plus de 40 % des logements vacants de la commune
REP
Revenu médian annuel : 14 528 € /UC

1.3 - L'ancien site de défense

Bien que non dédié au logement, il paraît essentiel de prendre en compte la présence de l'ancien site de défense dans la problématique du renouvellement urbain de la ville. Ce site, extérieur mais très proche du quartier prioritaire, constitue un trait d'union potentiel essentiel entre le quartier de la Madeleine et le centre ancien.

La fermeture du 28ème Groupe Géographique en 2010 a laissé de grandes friches non bâties, constituant autant d'espaces potentiels pour des activités économiques artisanales ou de services. Une majorité des bâtiments a d'ores et déjà été réaménagée et réaffectée. Ceux-ci comprennent un pôle de formation dédié à des métiers déficitaires en emploi et aujourd'hui entièrement occupé, le centre social de la ville, l'unité territoriale de solidarité du département, des associations caritatives ainsi qu'un pôle sportif et culturel (Dojo, salle de danse, cinéma).



ARTICLE 2 - Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le pilier " cadre de vie et renouvellement urbain" du contrat de ville de Joigny se décline en plusieurs orientations stratégiques. Elles permettent de répondre aux enjeux soulevés et visant à améliorer de façon significative, la vie quotidienne des habitants, en particulier des résidents du parc social, en intégrant l'habitat, le cadre de vie, la mobilité, la prévention de la délinquance et le développement économique et commercial.

En matière d'habitat, la stratégie développée sur le territoire de la communauté de communes du Jovinien est axée sur le renouvellement énergétique et les économies d'énergie, la mise en accessibilité des logements et de leurs équipements, l'éradication du logement insalubre et potentiellement indigne. La ville de Joigny a de plus, dans le cadre de la révision générale de son PLU, affirmé une forte ambition de reconquête de logements vacants (objectif de réhabilitation à l'horizon 2025 de 353 logements sur 658 recensés).

Compte tenu de la déshérence du centre ancien, la revitalisation de ce quartier est un objectif stratégique majeur de la ville. Il concentre à lui seul 64% du Parc Privé Potentiellement Indigne de la Communauté de Communes ainsi que la plupart des logements vacants de la ville. L'enjeu général pour le volet habitat de Joigny, sera en premier lieu, d'articuler le traitement du quartier de la Madeleine avec un projet d'amélioration de l'habitat dans le centre historique intégrant la reconstruction de logements sociaux, puis de développer le lien entre ces deux quartiers. Ce point est au coeur d'un projet global de renouvellement urbain mettant à profit l'opportunité offerte par la rénovation urbaine du quartier de la Madeleine pour se doter d'une stratégie coordonnée abordant simultanément la revitalisation du centre ancien de la ville.

Dans leur Plan Stratégique de Patrimoine, les axes principaux d'intervention des deux bailleurs sociaux (la SIMAD et DOMANYS) sont :

- la résidentialisation du parc locatif,
- la réhabilitation thermique du parc locatif,
- la mise en accessibilité des logements,
- la gestion des déchets en pied d'immeubles,
- la création de parkings pour atteindre le 1 pour 1,
- la démolition d'immeubles vétustes et énergétivores,
- la création d'une offre locative plus large favorisant la mixité inter-générationnelle et sociale, par le re-scindement d'immeubles existants, la construction de nouveaux logements et la réhabilitation d'immeubles communaux en centre ancien.

En matière de cadre de vie, la stratégie développée est un décloisonnement du quartier par son ouverture sur le reste de la ville. Pour cela, il est nécessaire de redéfinir le centre commercial de la Madeleine comme coeur du quartier ouvert sur les voies de communication principales et de profiter de l'opportunité créée par la démolition d'immeubles "frontière" pour assurer la liaison avec les zones pavillonnaires voisines, la création d'espaces paysagers de qualité, de jardins familiaux et la construction d'un centre de loisirs en bordure du quartier.

En matière de mobilité, l'accent sera mis sur l'amélioration des liaisons inter-quartiers par la création et la valorisation de sentes piétonnes et d'aménagements cyclables, la valorisation de l'axe Nord-Sud du quartier (rue du Commerce - place Colette - rue Molière) et l'adaptation et le renforcement du transport urbain existant. La création de nouveaux parkings permettra la mise en place d'une plateforme de co-voiturage.

En matière de prévention de la délinquance, la stratégie développée consiste à conjuguer les actions pour une intervention globale plus efficace dans les quartiers, à permettre une réappropriation durable des espaces publics afin de renforcer la tranquillité publique et à prévenir la délinquance et lutter contre la récidive des jeunes. Cette stratégie s'appuiera sur :

- la densification des dispositifs existants de vidéo protection,
- la promotion de l'offre d'expertise publique proposée par les référents sûreté,
- la ritualisation des réunions de quartier "sécurité",
- le développement des espaces de rencontre population-forces de sécurité et jeunes-forces de sécurité,
- la promotion du service civique et des stages de citoyenneté auprès des jeunes,
- le renforcement des actions de médiation à vocation de tranquillité publique, dans les espaces publics, à proximité des établissements scolaires et à proximité des logements,
- le développement des actions de prévention, notamment des conduites addictives,
- une attention particulière aux questions de radicalisation de certains habitants de ce quartier.

En matière de développement économique et commercial, les orientations stratégiques du contrat de ville consistent à :

- identifier les potentiels de développement économique du quartier,
- requalifier et développer l'offre commerciale,
- encourager les démarches de création d'activités et/ou d'entreprises,
- favoriser l'économie de proximité dans le quartier en valorisant le savoir faire des habitants.

Parallèlement, il est indispensable d'aller à la rencontre des jeunes du quartier pour leur permettre d'accéder aux dispositifs de l'emploi et de la formation, d'ajuster l'offre de formation destinée aux habitants du quartier et de lever les différents freins à l'emploi et à la formation que rencontrent les habitants du quartier.

Ces différentes stratégies s'appuieront sur des démarches de Gestion Urbaine de Proximité, tant dans la phase pré-opérationnelle que dans la phase opérationnelle. Elles consisteront entre autres en des diagnostics en marchant, des ateliers pédagogiques et techniques autour de différentes thématiques liées à l'accompagnement au logement, des formations, temps de rencontres, d'échanges, de débats, un accompagnement et une pédagogie pour les habitants en phase opérationnelle. La participation des citoyens sera requise dans un esprit de co-construction depuis la phase du diagnostic jusqu'à la phase d'évaluation des résultats (conseil citoyen).

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Une étude sociale et urbaine du quartier de la Madeleine a été initiée dès 2009 à l'initiative des deux bailleurs sociaux La SIMAD et DOMANYS avec la participation active de la ville de Joigny. Elle a été réactualisée en 2015 et inclut toutes les opérations à mener pour le renouvellement urbain du quartier de la Madeleine en s'appuyant sur :

- un diagnostic fin du quartier incluant des diagnostics en marchant associant les habitants,
- le fichier partagé de la demande locative sociale des deux bailleurs sociaux,
- les capacités de ces deux bailleurs traduites dans leur Plan Stratégique de Patrimoine.

2.2.1. Diversité et qualité de l'habitat

L'objectif recherché est de proposer, un panel élargi de types de logements (du T1 bis au T4) afin de pouvoir répondre à la demande et de favoriser la mixité. A court terme et compte-tenu du profil des demandeurs (cf préambule du présent protocole), il s'agira plus d'une mixité intergénérationnelle, la mixité sociale, étroitement liée au développement économique du territoire, et l'accueil de la tranche d'âge 20 - 35 ans, très déficitaire et fléchée dans le PETR, devant être l'objectif à moyen terme. A cet effet, la restructuration d'un bâtiment de 43 logements en 49 logements et la démolition de deux bâtiments très énergivores et vieillissants de 40 logements chacun sont projetées. Un de ces deux bâtiments (SIMAD) est de surcroît un immeuble "porche" refermant le quartier sur lui même et dont la démolition constituera une ouverture sensible sur le pavillonnaire environnant. Les locataires de l'autre immeuble (DOMANYS) ont d'ores et déjà été relogés.

Le relogement des locataires de ces immeubles sera anticipé dans l'étude globale, objet du présent protocole par la réhabilitation d'immeubles, propriétés de la ville de Joigny dans le centre ancien. La possibilité par la SIMAD d'offrir dans ce cadre 35 logements réhabilités entre 2016 et 2022 est actée, de même que la construction de 5 nouveaux logements Impasse Gounod et au Clos Muscadet.

Le périmètre de l'étude à mener dans le cadre du protocole sera élargi à l'ensemble des communes de la communauté de communes du Jovinien (CCJ) afin d'étudier la pertinence d'un dispositif ANAH, de type PIG ou OPAH sur le territoire de la CCJ, avec un zoom se focalisant sur une OPAH-RU dans le centre ancien de Joigny recensant les possibilités d'offre dans le parc privé.

La démolition de l'immeuble géré par la SIMAD n'interviendra qu'après réalisation des opérations destinées à faire face au relogement.

Une potentialité de reconstruction de logements a également été identifiée dans et aux franges du quartier de la Madeleine, rue Jules Verne et rue des Ingles. Ces réhabilitations et constructions visent une plus grande diversité de l'offre, un changement de l'image vieillissante du quartier et une amorce de revitalisation du centre ancien.

Le vieillissement de la population étant un enjeu important dans le quartier de la Madeleine, la mise en accessibilité de tous les immeubles est projetée et figure dans la phase opérationnelle validée par les deux bailleurs.

2.2.2. Mixité fonctionnelle et développement économique

2.2.2.1. Equipements

Le quartier de la Madeleine et son environnement immédiat sont déjà pourvus en équipements publics (écoles maternelle et primaire, installations sportives, bibliothèque annexe, crèche, agence postale, lycée, collège). Un équipement fait néanmoins cruellement défaut dans le quartier : un centre de loisirs qui serait un élément structurant à l'échelle de la ville et de la communauté de communes. Le décrochage scolaire et l'éducation parentale sont des problèmes récurrents au quartier. Ce centre sera un outil incontournable pour y remédier et assurer une éducation à la citoyenneté. D'autant que le centre de loisirs actuel, dont les locaux très éloignés du quartier sont presque obsolètes, accueille déjà une majorité d'enfants de la Madeleine. La construction de ce centre est prévue dans l'étude urbaine et sociale du quartier. Sa définition, sa localisation et son programme de construction devront cependant être affinés dans le volet 1 de l'étude globale projetée.

L'absence d'installations extérieures à la piscine communautaire, située dans le quartier prioritaire, est un frein à sa fréquentation en période estivale par les familles du quartier et notamment les jeunes, mais également par les habitants de la Communauté de Commune et de la ville. Le projet de ces aménagement extérieurs sera intégré au volet 1 de l'étude globale.

2.2.2.2. Développement économique et commercial

Il y a très peu de vacance dans l'offre commerciale du quartier. La vitalité du commerce et son attractivité souffrent surtout du repli du centre commercial sur lui même. Sa visibilité est quasiment nulle depuis les axes de déplacements majeurs. Un scénario a été établi dans le cadre de l'étude urbaine et sociale du quartier, visant à gommer ce handicap. Néanmoins, une réflexion et la proposition de scénarii alternatifs sont prévues dans le projet de cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle objet du présent protocole.

Aucun foncier à vocation économique n'est proposé dans le quartier prioritaire. Néanmoins, une superficie importante de l'ancien site de défense voisin a vocation à devenir une zone dédiée à l'artisanat et aux services (identifiée UJ au PLU). Un pôle formation a été créé dans un bâtiment de ce site et est aujourd'hui entièrement occupé. Les formations proposées concernent des filières déficitaires en emploi (aides-soignants, ambulanciers, esthéticiennes) ou des remises à niveau pour un retour à l'emploi. Une école de la deuxième chance y a été installée à l'automne 2015. Ces formations sont destinées à répondre aux besoins mis en évidence tant dans le PETR que dans le contrat de ville. En complément, une pépinière-hôtel d'entreprises vient d'être construite et a ouvert en septembre 2015.

2.2.3. Désenclavement et mobilité

L'étude urbaine et sociale du quartier de la Madeleine prévoit la valorisation de l'axe Nord-Sud (rue du Commerce, place Colette et rue Molière) ainsi que la création et la valorisation de sentes piétonnes et cyclables ouvrant le quartier sur l'extérieur. Deux liaisons inter-quartiers seront particulièrement étudiées afin d'améliorer leur fonctionnement et leur attractivité : la liaison Quartier prioritaire - ancien site militaire - centre ancien et la liaison quartier prioritaire - berges de l'Yonne (OAP du PLU approuvé le 18/09/2015).

Par ailleurs, le renforcement de la desserte en transports urbains du quartier est prévu au contrat de ville et une aire de co-voiturage sera aménagée dans le cadre de la refonte des aires de stationnement.

2.2.4. Densité

Dans le quartier de la Madeleine, la densité actuelle ne sera modifiée que de façon très marginale. La densité actuelle paraît garante d'un cadre de vie agréable qu'il serait totalement inopportun de modifier.

Dans le centre ancien, une offre de logements attractive passe nécessairement par des démolitions partielles et le traitement du problème de stationnement. Cette thématique sera traitée dans l'étude urbaine et sociale du centre ancien intégrée à l'étude globale prévue au présent protocole.

Le centre ancien étant classé en secteur sauvegardé, l'Architecte des Bâtiments de France a assuré que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne constituera pas un obstacle et que chaque opération de réhabilitation ou démolition/reconstruction sera traitée de manière particulière et pragmatique.

2.2.5. Efficience énergétique et transition écologique

La réhabilitation thermique des bâtiments est une priorité des bailleurs sociaux. Cette réhabilitation a d'ailleurs déjà fait l'objet de plusieurs opérations. Ainsi la SIMAD a procédé à la réhabilitation thermique de 148 logements et 46 sont actuellement en cours.

La gestion des déchets constitue également un des volets des opérations envisagées. La Communauté de Communes du Jovinien a mis en place le tri sélectif avec une formule qui s'avère déjà très efficiente et qui évolue constamment Le scénario privilégié est le traitement des déchets en pied d'immeuble entre entrée et stationnement.

Des opérations de Gestion Urbaine de Proximité seront menées tels des ateliers pédagogiques et techniques autour de différentes thématiques liées à l'accompagnement au logement. (Gestion des flux, tri sélectif, espaces verts, ergonomie…),

ARTICLE 3 - Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU, l'Etat et la région dans le cadre du protocole de préfiguration

L'Etat et la région ont choisi d'inscrire la politique de la ville dans le cadre du CPER affichant ainsi une stratégie partagée et des modalités d'intervention complémentaires.

3.1. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU

L'étude devra comporter trois volets :
- le premier centré sur le projet de renouvellement urbain de la Madeleine ;
- le deuxième sur la réhabilitation du centre ancien
- le troisième sur la revitalisation commerciale des deux quartiers.

L'ANRU soutient l'approche croisée sur les deux sous-ensembles précités qui sont à l'échelle de Joigny et de sa communauté de communes, des enjeux majeurs en matière d'attractivité résidentielle et économique et donc de développement urbain à venir. Il est proposé dans un premier temps de poser un diagnostic ciblé sur les thématiques habitat et développement économique.

L'ANRU préconise de mieux problématiser cette partie sur le diagnostic préalable en déterminant tout d'abord une échelle d'analyse territoriale pertinente qui positionne la Madeleine et le centre-ville dans un système urbain plus large correspondant au bassin de vie (échelle un peu plus vaste que la communauté de communes), notamment pour situer Joigny par rapport aux aires d'influence de Sens et d'Auxerre.

Diagnostic préalable

Sur le thème de l'habitat, il convient de situer les quartiers de la Madeleine et du centre-ville par rapport au marché local du logement :

- tension du marché et potentiels de développement sur un territoire élargi
- fonction des différents segments du parc de logement (privé, locatif privé, LLS), et plus spécifiquement segmentation du parc social de l'agglomération (caractéristiques, localisation, attractivité...), adéquation entre l'offre et la demande de logements locatifs sociaux
- caractéristiques (typologie, niveaux de loyer, qualité de service, vacance...) et de l'occupation des logements sur la Madeleine / sur le centre-ville. Avoir une approche sur le stock et le flux.
- positionnement des copropriétés des années 60 – 70s (dans le quartier de la Madeleine) et de celles du centre ancien dans le marché de l'immobilier local : Evolution depuis 2010 afin d'avoir des éléments d'analyse généralistes sur les copropriétés (comparaison de l'évolution des valeurs vénales dans les quartiers / à l'échelle de l'agglomération).

Volet 1 : le renouvellement urbain du quartier de la Madeleine :

En fonction des résultats des analyses du marché de l'habitat et de la vocation des quartiers à moyen/long terme, définir la stratégie habitat du projet de renouvellement urbain (possibilité de définir plusieurs scénarios):

- Objectifs de reconstitution de l'offre (volume, localisation, niveaux de loyer, typologie...)
- Conditions de diversification sur site, y compris par la requalification et le changement d'usage
- Approche multicritère de la requalification de LLS
- Définition d'objectifs relatifs aux attributions sur le quartier
- Besoin d'une vigilance sur le parc privé

Une fois cette stratégie habitat élaborée et localement partagée, vérifier la pertinence du projet urbain actuel, et si besoin, le réactualiser.

Volet 2 : requalification du centre-ancien

L'ANRU propose de financer les études pré-opérationnelles portant sur la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du PRU sur le secteur du centre-ville, notamment sur les îlots ou immeubles qui ont été acquis par la Ville de Joigny et sur lesquels l'ANAH ne peut intervenir.

Clés de répartition :

Conformément à son règlement général, le taux maximum de subvention de l'ANRU dans la phase protocole est de 50% du coût HT d'une opération d'ingénierie. Il est rappelé que les financements ANRU + CDC ne peuvent excéder un taux de financement de 50% sur une seule et même opération, conformément à la convention ANRU / CDC signée l'été 2015. La part restant à la charge de la collectivité ne peut être inférieure à 20% du coût HT.

3.2. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la Région

La région Bourgogne-Franche-Comté s'engage de manière importante dans les projets de rénovation urbaine portés par les collectivités locales. Il s'agit à la fois d'améliorer l'attractivité des territoires urbains conformément aux orientations inscrites dans le SRADDT Bourgogne (délibéré le 24 novembre 2014). Il s'agit aussi d'engager ces territoires dans la transition énergétique en déclinaison du SRCAE délibéré le 30 juin 2012.

La région souhaite alors que les objectifs inscrits dans ces schémas soient pris en compte dans l'élaboration des projets de rénovation urbaine en Bourgogne. Ils se traduisent notamment dans sa stratégie régionale de l'habitat intégrée au SRADDT et prennent en compte les dimensions humaines, sociales et environnementales indispensables à toute agglomération ou ville jouant un rôle structurant pour le territoire bourguignon.

Ils se traduisent également dans le cadre de sa stratégie régionale de cohésion sociale et urbaine autour des orientations suivantes :

- Favoriser la qualité des logements sociaux et des équipements publics
  La région souhaite favoriser un habitat attractif afin de lutter contre la vacance du parc locatif et renforcer la centralité des pôles identifiés dans le cadre du SRADDT. Pour cela, elle souhaite favoriser les opérations d'habitat innovant, soutenir la performance thermique des logements sociaux et des équipements publics sur les quartiers. Par ailleurs, elle souhaite accompagner des actions favorisant le changement des comportements des habitants en termes de consommation d'énergie.

- Accroître l'attractivité des quartiers par l'amélioration du cadre de vie
  Afin de favoriser l'attractivité des quartiers, la région souhaite améliorer le cadre de vie des quartiers d'habitat social et favoriser le lien social. Pour cela, la région souhaite promouvoir les axes suivants :
  - Favoriser l'amélioration du cadre de vie des habitants
  - Contribuer à la création, au maintien ou au développement du lien social
  - Contribuer au maintien, au développement ou à l'introduction de la nature en ville
  - Favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière

ARTICLE 4 - Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

L'inscription de la ville de Joigny dans la logique du contrat de ville (ville "entrante" dans la Nouvelle géographie prioritaire) et l'inscription par l'ANRU du quartier de La Madeleine dans la liste des projets d'intérêt régional, offrent la possibilité à la ville de s'engager dans une démarche globale de revitalisation. Il s'agit d'avoir une politique coordonnée à l'échelle de la ville mais également à celle de l'intercommunalité avec des actions portant sur l'amélioration de l'habitat, du cadre de vie, des services et du développement économique. Pour cela, une étude urbaine et sociale globale devra être menée sur la base d'un diagnostic préalable dressé sur le bilan des études et actions déjà menées qui devront être actualisées, synthétisées, et au besoin amendées. Ce diagnostic sera suivi d'une étude pré-opérationnelle globale pour le renouvellement urbain de la ville de Joigny, portant tant sur le quartier de la Madeleine que sur le centre ancien.

4.1. Objet de l'étude

Cette étude permettra de définir les enjeux du territoire en matière d'habitat, de développement économique et commercial, et d'arrêter une stratégie d'intervention déclinée en actions concrètes.

L'étude s'appuiera notamment sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les grandes orientations du PLU de la ville de Joigny.

Cette étude permettra de définir les enjeux du territoire en matière d'habitat, de développement économique et commercial, d'arrêter une stratégie d'intervention déclinée en actions concrètes.

Elle précisera les conditions de traitement du quartier d'intérêt régional (NPNRU) de la Madeleine en lien avec la mise en place d'un programme de revitalisation du centre ancien de la ville de Joigny. Enfin, pour ces deux zones qui relèvent de problématiques distinctes, elle traitera des conditions de consolidation/rétablissement d'activités économiques en centre ville et de modernisation/adaptation du centre commercial du quartier de la Madeleine.
Dans ce cadre, après une phase diagnostic, l'étude globale sera découpée en trois volets :

- **Volet N° 1** - Une étude élargie de l'habitat sur la ville et l'agglomération et de la reconstitution de l'offre après démolition dans le quartier de la Madeleine, par couplage d'interventions des bailleurs en reconstitution partielle de logements sociaux et d'interventions de l'Anah auprès de propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants.

  Ce volet traitera également de la mobilité des habitants, du traitement des espaces publics et des besoins en équipements publics. Ces thématiques seront traitées sans occulter l'omniprésence de l'Yonne en traverse de Joigny et les opportunités de liaisons inter-quartiers et de franchissement futur décrites au PLU approuvé en 2014.

- **Volet N°2** - Une étude portant sur le projet de requalification du centre historique visant à lutter contre le développement d'îlots d'habitat indigne et insalubre et à y installer après traitement, de nouveaux habitants. Elle étudiera la pertinence d'un dispositif ANAH, de type PIG ou OPAH sur le territoire de la CCJ, avec un zoom se focalisant sur une OPAH-RU dans le centre ancien de Joigny Elle doit permettre d'établir une synergie des actions pour obtenir un effet d'entraînement, l'objectif étant de renforcer la lisibilité du projet et l'adhésion en particulier des propriétaires privés.

  Cette étude permettra de faire un repérage des immeubles ou des îlots pouvant faire l'objet d'une intervention en RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) et définira un périmètre pertinent pour une OPAH-RU (OPAH-Renouvellement Urbain). Le développement de l'offre résidentielle doit favoriser des lieux de résidence attractifs, proches du centre-ville et de ses équipements, services et commerces existants.

- **Volet N° 3** - Une réflexion préalable en matière de stratégie de développement économique devra être menée à l'échelle du périmètre défini ci-après. Elle sera suivie d'une étude portant sur la modernisation/adaptation du cadre commercial sur le quartier de la Madeleine.

  Cette étude visera à faire ressortir la vocation économique du quartier de la Madeleine par rapport au reste de l'agglomération et de justifier ainsi l'ouverture de son centre commercial vers l'extérieur du quartier ainsi que la consolidation d'établissements d'activité économique dans le centre ancien qui souffre d'une désertification de sa rue commerciale et d'une disparition de commerces et de services.

4.2. Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude comprend le quartier de la Madeleine ainsi que le centre historique étendu. Il prendra bien en compte le traitement des interactions entre les 2 quartiers et notamment l'ancien site militaire leur servant de trait d'union.

Le périmètre de l'étude sera élargi à une aire d'influence prenant en compte les mouvements pendulaires et d'échange et les trajectoires résidentielles. Cette extension se fera par cercles concentriques, en ce qui concerne les volets traitant de l'habitat et du logement jusqu'à englober l'ensemble des communes de la communauté de communes du Jovinien (CCJ) afin d'étudier la pertinence d'un dispositif Anah, de type PIG ou OPAH sur le territoire de la CCJ, avec un zoom se focalisant sur une OPAH-RU dans le centre ancien de Joigny.

A partir des conclusions du diagnostic préalable, il appartiendra au bureau d'études d'argumenter la définition d'un ou plusieurs périmètres opérationnels, voire de sous-secteurs prioritaires, pour la mise en oeuvre du programme de requalification du centre ancien.

Des priorités seront données à la colonne vertébrale de la rue Cortel (en préservant l'allure historique mais en retravaillant le bâti) ainsi qu'aux rues adjacentes puis au quartier périphérique en portant une attention particulière sur les aménagements des places Saint Thibaut et Saint Jean de Joigny (où des démolitions de bâtiments vides, propriété de la ville sont admises, assorties de réaménagements architecturaux respectant le caractère historique de l'environnement) et les quartiers intermédiaires.

4.3. Contenu de l'étude

4.3.1. Diagnostic préalable

Dans un premier temps, un diagnostic doit être posé sur les thématiques "habitat" et "développement économique". Afin d'intégrer au mieux ces problématiques dans le diagnostic préalable et comme indiqué dans le périmètre de l'étude, il convient de déterminer tout d'abord une échelle d'analyse territoriale pertinente positionnant le quartier de la Madeleine et le centre ancien dans un système urbain plus large. Ceci permettra de situer la Communauté de Communes du Jovinien et Joigny par rapport aux aires d'influence de Sens et d'Auxerre.

Sur la thématique de l'habitat, le diagnostic préalable devra s'attacher à situer les quartiers de la Madeleine et du centre ancien dans le cadre du marché local du logement en s'appuyant sur des éléments statistiques, le bilan d'actions antérieures, le recueil d'informations auprès d'acteurs locaux et une analyse de terrain sur un échantillon restreint pour l'habitat ancien :

- Analyse de la tension du marché et des potentiels de développement sur le périmètre élargi (caractéristiques et dynamiques de l'évolution de la population, des ménages et des logements)
- Analyse de la fonction des différents segments du parc de logement (privé, locatif privé, LLS), et plus spécifiquement de la segmentation du parc social de la Communauté de Communes (caractéristiques, localisation, attractivité…), adéquation entre l'offre et la demande de logements locatifs sociaux
- Analyse des caractéristiques des logements (typologie, niveaux de loyer, qualité de service, vacance…) et de l'occupation des logements sur la Madeleine / sur le centre-ville, approche sur le stock et le flux.
- Analyse du bâti et de ses performances thermiques,
- Analyse des parcours et trajectoires résidentiels dans la ville et dans le périmètre élargi de l'étude, notamment en fonction des tranches d'âge, de la taille des ménages, et de l'autonomie,
- Analyse des potentialités en matière d'accessibilité des logements.
- Analyse du positionnement des copropriétés des années 60 - 70 du quartier de la Madeleine dans le marché de l'immobilier local afin d'évaluer l'évolution de ce positionnement depuis 2010. Cette même analyse doit être conduite sur les copropriétés du centre-ville (centre-ville et espaces interstitiels), elle permettra notamment d'évaluer la date du déclin du centre-ville. Ces éléments d'analyse généralistes sur les copropriétés permettront de comparer l'évolution des valeurs vénales dans les quartiers par rapport à l'échelle de l'agglomération.
- Proposition de périmètre pour l'étude pré-opérationnelle habitat ancien

Sur la thématique urbaine et sociale, le diagnostic préalable devra, tant dans le quartier de la Madeleine que dans le centre ancien, en analyser le fonctionnement :

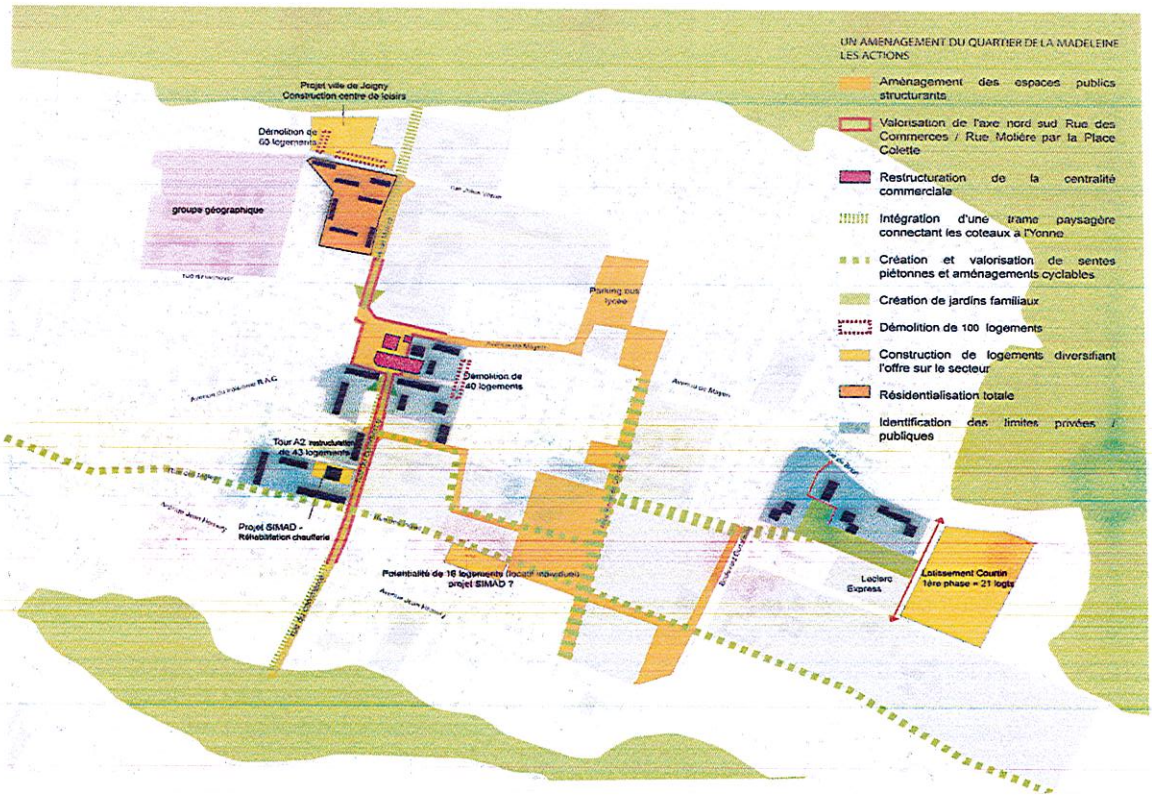
- Analyse de la qualité, de la cohérence et de la pertinence des espaces publics,
- Analyse des besoins et des potentialités de stationnement,
- Analyse de la gestion des déchets par immeuble et des aménagements existants,
- Analyse des équipements publics, de leur fonctionnalité, des carences,
- Analyse des moyens de mobilité existants, de leur fréquentation, et des infrastructures existantes,
- Analyse de l'accessibilité aux logements et aux espaces publics.

Sur la thématique du développement économique le diagnostic préalable devra s'attacher à situer les quartiers de la Madeleine et du centre ancien dans le cadre de la vitalité locale artisanale, commerciale et touristique :

- Analyse du foncier commercial et artisanal et de son économie,
- Analyse de la fonction urbaine du centre commercial de la Madeleine,
- Analyse de la nature de l'offre et de la demande en terme d'activité dans le périmètre local et dans le périmètre élargi,
- Analyse dans le périmètre local de la vacance, de son évolution en la corrélant avec l'évolution de l'offre dans les périmètres local et élargi,
- Analyse du potentiel d'activités nouvelles, notamment en termes d'économie sociale et solidaire

4.3.2. Etudes pré-opérationnelles thématiques

Volet 1 de l'étude : la rénovation du quartier de la Madeleine



En fonction des résultats des analyses du marché de l'habitat et de la vocation des quartiers à moyen/long terme, la Communauté de Communes du Jovinien doit être accompagnée dans la définition de la stratégie "habitat" du projet de renouvellement urbain, notamment en lien avec l'élaboration du futur PLUi et en concordance avec le PETR du Nord de l'Yonne, la stratégie de cohésion urbaine et sociale du Conseil Régional de Bourgogne et le Plan Départemental de l'Habitat.

Pour cela, les objectifs suivants devront être visés:

- reconstitution de l'offre à fiabiliser (volume, localisation, niveaux de loyer, typologie...)
- conditions de diversification sur site, y compris par la requalification et le changement d'usage
- approche multicritère de la requalification de logements locatifs sociaux (réhabilitations notamment)
- attributions sur le quartier
- vigilance sur le parc privé
- Définition du parc potentiel destiné aux personnes en perte d'autonomie

La détermination d'une offre et d'un type de logements sociaux offerts à terme doit ainsi être corroborée.

La situation et les besoins en logement social (démolitions, réhabilitations, reconstruction en centre ancien), le type et la destination des logements à offrir afin de favoriser la mixité sociale (location, accession à la propriété) devront être déterminés.

L'étude, sur la base du diagnostic, définira une stratégie "urbaine et sociale" du projet de renouvellement urbain avec comme objectifs :

- amélioration et/ou création d'espaces publics de haute qualité environnementale,
- création de stationnements pour parvenir au minimum au 1 pour 1,
- gestion optimale des déchets ménagers en pied d'immeuble,
- mise en accessibilité des logements,
- amélioration des possibilités de mobilité (infrastructures et transports urbains),
- disparition des carences en équipements publics (En particulier, la pertinence du lieu de construction d'un centre de loisirs projeté par la ville et de son extension éventuelle en maison de quartier devra être examinée ainsi que l'aménagement extérieur de la piscine communautaire).

Une fois ces deux stratégies élaborées et localement partagées, elle devront également être rapprochées du projet urbain actuel défini par l'étude d'aménagement urbain et d'intervention sur le patrimoine des bailleurs d'ores et déjà réalisée, afin de vérifier leur pertinence et d'envisager au besoin leur réactualisation ou leur amendement.

Enfin, sur la base de plusieurs scénarii, le coût de la rénovation du quartier de la Madeleine en prenant en compte tous les objectifs énumérés ci-avant devra être estimé.

Volet 2 de l'étude : Réhabilitation du centre ancien

Le périmètre de l'étude sera élargi à l'ensemble des communes de la communauté de communes du Jovinien (CCJ) afin d'étudier la pertinence d'un dispositif Anah, de type PIG ou OPAH sur le territoire de la CCJ, avec un zoom se focalisant sur une OPAH-RU dans le centre ancien de Joigny.

L'étude a comme objectif d'identifier dans le périmètre ciblé, le bâti à traiter et de déterminer les modalités et les niveaux de priorité d'intervention sur ce bâti en tenant compte de la concentration des enjeux et des nécessités liées au caractère social et économique.

Pour cela, elle devra recenser :

- les immeubles potentiellement indignes (état des lieux de procédures administratives engagées en matière de santé et sécurité publique; identification de secteurs, groupes d'immeubles ou îlot à traiter en priorité, recherche des causes de l'insalubrité)
- les copropriétés fragiles ou en difficulté
- les logements vacants (sur des secteurs identifiés lors du diagnostic)
- les situations de précarité énergétique (conjugaison de logements à forte déperdition et d'une occupation par des ménages à revenus modestes)
- les possibilités d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leur occupant, ainsi que les problématiques d'accessibilité à ces logements.

Elle devra proposer des réponses adaptées en lien avec les enjeux patrimoniaux et les contraintes architecturales liées au secteur sauvegardé, et définir des objectifs de réhabilitation quantitatifs et qualitatifs (locatif privé, propriétaires occupants) de traitement de la vacance, de lutte contre la précarité énergétique et de traitement de l'habitat indigne.

Elle proposera une hiérarchisation des secteurs ou îlots pouvant faire l'objet d'opérations programmées en lien avec la politique de l'habitat déterminée (résorption de l'habitat insalubre et indigne, mixité sociale, opération emblématique pouvant servir de levier à l'OPAH-RU).

Elle devra proposer un dispositif pour le traitement de l'habitat insalubre ou indigne repéré, en établissant des priorités d'actions et en détaillant par immeuble, les objectifs poursuivis et les modes d'intervention les plus adaptés pour y parvenir (requalification/réhabilitation, RHI, ORI, MOUS, dispositif coercitif...) ainsi que l'estimation du dispositif d'accompagnement et d'hébergement à mettre en place durant les travaux ou de relogement définitif en cas de démolition ou de restructuration lourde des immeubles (calibrage des besoins en terme d'hébergement ou de relogement, actions d'accompagnement social mises en place par les partenaires).

Ce plan de traitement des situations à l'échelle de l'îlot ou de l'immeuble sera appuyée sur la visite et l'analyse d'un échantillon d'immeubles ou de logements repérés en situation d'habitat indigne.

Elle prendra en compte les problèmes d'accessibilité et déterminera les potentialités d'offres de logements aux personnes en perte d'autonomie.

Si des problématiques de précarité énergétique sont mises en évidence, l'étude proposera un plan d'actions qui comprendra les modalités de coopération des services et associations pouvant faciliter le repérage des ménages et les modalités d'accompagnement de ceux-ci pour la réalisation de travaux de réhabilitation énergétique adaptés.

L'étude comprendra la réalisation d'études de faisabilité sur un échantillon représentatif des propriétés privées concernées, qui testeront les conditions techniques, administratives et financières pour la réalisation des projets de réhabilitation de ces immeubles :

- analyse de la propriété (problématiques techniques, financière, sociales et juridiques)
- relogement et/ou hébergement
- type de travaux à envisager et chiffrage
- analyse de la performance énergétique des bâtiments et des travaux à réaliser pour améliorer la performance technique, en tenant compte de la spécificité du bâti ancien et des contraintes liées au secteur sauvegardé
- faisabilité financière des différents scénarii en fonction des hypothèses de loyers, subventions, avantages fiscaux... : réhabilitation, démolition-reconstruction ou démolition, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France en dégageant trois perspectives chiffrées (fourchette basse, intermédiaire, haute).

L'étude devra définir précisément, avec l'Architecte des Bâtiments de France, les opérations à mener sur les propriétés de la ville en centre ancien, premier levier de l'offre de relogement, et en définir la faisabilité technique, financière et stratégique selon les mêmes modalités que les études menées sur les immeubles privés.

L'étude traitera également des potentialités de stationnement et de l'amélioration de l'espace public en recensant les possibilités d'aménagement et en chiffrant celles-ci.

L'étude aboutira à des propositions sur :

- les périmètres différenciés d'intervention et les îlots prioritaires à traiter,
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en nombre de logements, pour la réhabilitation du bâti,
- les orientations spécifiques au suivi et au traitement des copropriétés fragiles ou dégradées,
- le nombre de logement à produire, par catégorie de loyers,
- les aides publiques à mettre en place et les engagements financiers des partenaires,
- les modalités d'organisation du pilotage (partenaires à associer) et du suivi-animation de l'opération (compétences et moyens),
- les engagements des partenaires concernant notamment l'hébergement et le relogement,
- le stationnement dans le centre ancien et l'amélioration de l'espace public.

Volet 3 de l'étude : Revitalisation commerciale

Le programme général relatif à l'habitat doit être accompagné pour le quartier de la Madeleine d'une modernisation de l'infrastructure commerciale de facture classique, années 60-70 mais qui risque de vieillir et de mal s'adapter aux évolutions parallèlement concomitantes de la population. L'étude s'attachera à bâtir le scénario optimal de requalification du centre commercial de la Madeleine pour en faire un véritable coeur de quartier en l'ouvrant au maximum sur l'extérieur.

En se basant sur le diagnostic, cette modernisation et cette requalification économique doit s'exercer pour la Madeleine, tant sur les fonctions de centralité de la "dalle" que sur son ouverture sur l'extérieur. Elle devra proposer les mesures adéquates permettant de pérenniser la fréquentation extérieure du centre commercial et identifier les cibles potentielles, tant sur le centre commercial pour renforcer son attractivité, que dans le reste du quartier prioritaire, notamment dans le créneau de l'économie sociale et solidaire. Elle devra également apporter une attention particulière au traitement environnemental de cette requalification.

Pour la consolidation/restructuration de l'infrastructure économique du centre ancien, toujours sur la base du diagnostic commercial, l'étude devra proposer les mesures adéquates permettant de consolider les commerces existants du centre-ville tout en suscitant l'installation de nouvelles activités économiques permettant de renforcer son attractivité commerciale et touristique. Elle devra déterminer les cibles potentielles (commerces de niche, rue à thème, analyse des projets en gestation) et des portages juridiques possibles. Elle s'attachera également à recenser les possibilités de remembrement commercial afin d'élargir l'offre dans ce quartier.

Le coût de la requalification du centre commercial de la Madeleine et des opérations nécessaires à la revitalisation du commerce du centre ancien seront chiffrés selon plusieurs scénarii.

4.4 Résultats attendus

En cohérence avec les orientations du contrat de ville et du renouvellement urbain engagé sur le quartier de la Madeleine (NPNRU d'intérêt régional), l'enjeu général de renouvellement urbain pour le volet habitat de Joigny, sera en premier lieu, d'articuler le traitement du quartier de la Madeleine avec un projet d'amélioration de l'habitat dans le centre historique intégrant la reconstruction de logements sociaux, puis de développer le lien entre ces deux quartiers.

En second lieu, il s'agira sur le centre-ville historique et sur la Madeleine de déterminer le cadre et les conditions d'une redéfinition d'activités économiques (commerces, services, services à la personne) et d'autre part, le cadre de modernisation de l'infrastructure commerciale sur le centre de la Madeleine afin d'assurer la pérennité de ses activités économiques, dont certaines ont un rayonnement sur l'ensemble de la ville (ex : boulanger-pâtissier, presse-buraliste, ...).

Cette double démarche correspond à une volonté d'appréhender le renouvellement urbain à partir d'un changement d'échelle tout en intégrant également la dimension commerciale et économique.

L'étude devra permettre outre l'arrêt d'un périmètre, de définir les enjeux, de proposer des alternatives, de construire un projet et de bâtir un programme d'actions concrètes dont la pertinence et la faisabilité devront être établies. L'accompagnement de la réalisation des actions devra être précisé et leur coût estimé. Par ailleurs, les actions à mener telles que définies devront être hiérarchisées.

Pour cela, l'étude doit mettre en évidence de façon concrète et chiffrée les types et nombre de logements à traiter selon les territoires, le pourcentage de reconstitution de logements sociaux démolis à la Madeleine et leur relocalisation dans la ville et son périmètre élargi, la situation des activités économiques dans les deux quartiers cibles.

En particulier, l'étude, après avoir déterminé la pertinence d'un PIG ou d'une OPAH sur le territoire de la CCJ, permettra de faire un repérage des immeubles ou des îlots pouvant faire l'objet d'une intervention en RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) dans le centre historique. Elle devra déterminer la pertinence et le périmètre d'une OPAH-RU, tout en respectant les grandes lignes du caractère historique de ce centre ancien.

Elle traitera de toutes les thématiques du projet global urbain en apportant des réponses adaptées aux stratégies de la collectivité dans les domaines foncier, patrimonial, économique, d'équipements publics et d'habitat (lutte contre l'habitat indigne, copropriétés dégradées, rénovation énergétique, perte d'autonomie).

Elle devra viser à la diversification de l'habitat, à la mixité sociale des quartiers et au rééquilibrage du parc social à l'échelle de la ville en jouant sur ces deux territoires (centre historique, la Madeleine), à l'échelle de la ville voire de l'agglomération.

Les modalités de mise en oeuvre du projet visant à apporter des réponses à la stratégie patrimoniale, foncière et commerciale de la ville devront être précisées (plan d'action, financement et calendrier).

ARTICLE 5 - Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)
Démolition d'un immeuble de 40 logements rue Jules Verne	QPV	DOMANYS	389 200 €	Immeuble actuellement vide. Démolition prévue dans l'étude urbaine et sociale de la Madeleine	Dès signature du protocole	6 mois
Restructuration et réhabilitation thermique du bâtiment A2 (évolution de 43 à 49 logements)	QPV	SIMAD	1 844 500 €	Opération déjà financée hors ANRU. 10 familles encore présentes dans l'immeuble à reloger	2016	13 mois

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

5.1. Argumentaire pour la démolition d'un immeuble de 40 logements (DOMANYS)

Cet immeuble, situé au 1, 3, 5 et 7 rue Jules Verne, est un des plus anciens du quartier prioritaire. Il a été construit en 1962/1963 et mis en location en 1964. Il est composé de 40 logements dont 16 logements de Type 4 et 4 logements de Type 5. Le bâtiment présente un certain nombre de carences techniques (isolation extérieure, toiture (infiltration), menuiseries simple vitrage, sanitaires, inaccessibilité...) qui nécessiteraient une réhabilitation lourde. La détente du marché locatif sur Joigny ne permet pas d'envisager économiquement une telle intervention technique (Au 30 novembre 2015, sur 483 logements en gestion DOMANYS, 80 logements étaient vacants, dont les 40 logements de cet immeuble, soit 16.56% du patrimoine).

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine validé en Conseil d'Administration commun du 15 octobre 2012, il a été décidé de démolir l'immeuble de 40 logements, situé rue Jules Verne à JOIGNY. Le 26 mars 2013, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de Domanys ont décidé l'arrêt de la location des 40 logements situés rue Jules Verne à JOIGNY et autorisé la conduite des opérations de relogement.

Cette démolition est intégrée dans l'actuel protocole CGLLS appliqué à DOMANYS (Protocole interdisant à DOMANYS toute construction avant fin 2016) et permettra par ailleurs de réajuster l'offre à la demande sur la Commune de JOIGNY.
De plus, la démolition de cet immeuble, relativement imposant, permettra d'aérer le quartier et d'offrir un foncier disponible pour des équipements publics.

L'immeuble est actuellement vide. Les locataires présents ont bénéficié d'un « atelier de relogement » qui a pris en comptes les desideratas des locataires pour trouver une solution de relogement. DOMANYS a pris en charge les frais d'ouverture et de fermeture des compteurs, les frais liés au déménagement et a procédé aux améliorations des nouveaux logements ainsi qu'aux travaux demandés par les locataires.

5.2. Plan de financement de la démolition d'un immeuble de 40 logements (DOMANYS)

DEPENSES		RECETTES	
Travaux de démolition TVA 20%	380 000 €	Fonds propres DOMANYS	467 000 € - subvention éventuelle ANRU
Etudes, diagnostics et honoraires divers	10 200 €		
Concessionnaires	10 000 €		
Conduite d'opération	20 000 €		
Déménagement	30 600 €		
Publicité	1 800 €		
Imprévus	14 400 €		
TOTAL OPERATION	467 000 €	TOTAL OPERATION	467 000 €

5.3. Argumentaire pour la réhabilitation thermique et de la restructuration du bâtiment A2 de la SIMAD

L'Etude Urbaine et sociale du quartier de la Madeleine réalisée 2009 décrit le quartier de la Madeleine comme un quartier à vocation résidentielle issu de l'urbanisme des années 60 dans lequel émerge 5 tours qui constituent de véritables repères urbains au sein de la Ville.

L'étude précise que « ces tours peuvent paraître perdues au sein du tissu résidentiel à dominance R+1. Toutefois, mises à l'échelle de la topographie, elles semblent à l'échelle du quartier du point haut du secteur urbanisé au nord du quartier. Leur présence peut être perçue de deux façons et leur maintien pourrait être débattu :

1ère vision : des tours portant l'image négative des quartiers sociaux
2ième vision : une forme urbaine de qualité permettant d'allier densité et générosité des espaces extérieurs et qui permet d'intégrer au tissu des signaux urbains.

Le conseil d'administration de la SIMAD du 24 février 2014 a retenu cette seconde vision et a validé l'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation /restructuration de la Tour A2 située 1 rue voltaire.

La Tour A2 (R+10) se compose de 43 logements identiques et abrite en sous-sol la chaufferie de 191 logements (5 immeubles). La chaufferie a été entièrement réhabilitée en 2014 et répond aux engagements de la SIMAD en matière de maîtrise de l'énergie. Le travail engagé par la gestion locative de ce bailleur a permis de réduire le taux de vacance commerciale à moins de 3%. Néanmoins la demande de logement est caractérisée par une demande forte de petits logements, à laquelle le parc de la SIMAD ne peut pas répondre, et par une forte représentation de demandeurs de plus de 60 ans.
La restructuration/réhabilitation de la Tour A2 est une réponse adaptée à la demande de logement social sur le territoire Jovinien :

- mixité sociale (ensemble des typologies représentées),
- accessibilité (présence d'un élévateur en pied d'immeuble et de deux ascenseurs, de sanitaires adaptés dans l'ensemble des logements de type 1 et 2)
- charges maitrisées (91 kwh/m² de shon), Le bouquet de travaux retenu pour la tour A2 atteint un niveau de consommation conventionnelle (CEP) inférieure ou égale à 91 kW hep/m²SHON.an.

La Tour A2 n'a pas fait l'objet d'investissement depuis 1999. Actuellement la Tour est inaccessible du 5ième au 10ième étage. 11 logements sur 20 sont loués du RDC au 4ième étage au 30/11/2015, le relogement des habitants sera réalisé à l'intérieur du parc immobilier de la SIMAD.

Cette opération, prévue dans l'étude urbaine et sociale réalisée, est emblématique du renouvellement urbain du QPV. Elle a été programmée bien en amont de l'élection du quartier de la Madeleine au programme régional du NPNRU (libération de logements, programme de relogement des résidents restants). Le report de son exécution serait préjudiciable au programme immobilier de la SIMAD défini à court terme.

5.4. Plan de financement hors ANRU de la réhabilitation thermique et de la restructuration du bâtiment A2 de la SIMAD (43 logements restructurés en 49 logements)

Emplois	Montant TTC (TVA taux réduit)	Ressources	Montant
Travaux	1 804 050 €		
Honoraires techniques	137 400 €	Subventions :	
Assurances	24 000 €	Origine Ville	15 000 €
Révisions/actualisations		Origine Région	220 500 €
Autres		Prêts :	
		Total des prêts CDC	1 534 000 €
		Total des autres prêts hors CIL	
		Prêts CIL	
		Fonds propres SIMAD	195 950 €
Prix de revient final (TTC)	1 965 450 €	Total des ressources	1 965 450 €
Prix de revient H.T.	*1 844 500 €*		

ARTICLE 6 - Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Les habitants et les usagers du quartier de la Madeleine seront étroitement associés au projet principalement par le biais du Conseil Citoyen. Celui-ci, très actif, est composé à l'heure actuelle de 29 habitants (15 hommes et 14 femmes). Il se compose de deux collèges de membres actifs :

- Un collège d'habitants du quartier de la Madeleine
- Un collège de représentants d'associations déjà implantées sur le quartier de la Madeleine. Une personne morale est représentée par un(e) seul(e) représentant(e).

Son objectif est de mobiliser les habitants et intervenants du quartier autour d'un projet commun pour favoriser le lien social.

Concrètement pour le pilier renouvellement urbain du contrat de ville, cela se traduira par des actions de Gestion Urbaine de Proximité, tant dans la phase études que dans la phase opérationnelle. Ces actions consisteront en :

- réaliser des diagnostics en marchant thématiques (des diagnostics en marchant se sont déjà tenus lors de l'étude urbaine et sociale du quartier de la Madeleine),
- mettre en place des ateliers pédagogiques et techniques autour de différentes thématiques liées à l'accompagnement au logement. (Gestion des flux, tri sélectif, espaces verts, ergonomie…),
- organiser des formations, temps de rencontres, d'échanges, de débats afin d'outiller les acteurs du territoire sur les questions de précarité énergétique et sur l'appropriation de son logement,
- s'appuyer sur les connaissances, les ressentis et les usages des habitants pour adapter le plan d'action à la réalité du quartier en impliquant et responsabilisant les habitants dans les transformations urbaines (Brainstorming sur les problèmes rencontrés dans le quartier et regroupement en thématique des problèmes - commissions thématiques - validation des actions envisagées),
- organiser des visites de chantier tant dans le quartier de la Madeleine que dans le centre ancien,
- créer un lieu pour discuter des travaux et de leurs impacts sur le quartier en permettant aux acteurs du projet de faire plus ample connaissance entre eux et aux habitants d'identifier un interlocuteur « Monsieur Chantier », de les impliquer dans les transformations et d'échanger autour des inquiétudes pour éviter les conflits, les plaintes… et balayer les rumeurs,
- développer une action spécifique relative à la sécurité et ce, notamment en direction des jeunes générations et des familles qui depuis toujours utilisent les espaces publics comme espace de vie et où la présence régulière d'enfants ou de jeunes sur les chantiers le soir inquiète les acteurs locaux.

Cette liste n'est pas exhaustive. Elle s'enrichira avec les propositions du conseil citoyen et les retours d'expériences extérieures.

Par ailleurs des réunions publiques seront organisées régulièrement pour l'ensemble des habitants de la ville et de la communauté de communes. La collectivité et les bailleurs sociaux rendront compte de l'évolution du dossier de renouvellement urbain à chaque réunion plénière du conseil citoyen.

ARTICLE 7 - Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

Ni la Communauté de Communes du Jovinien, ni la ville de Joigny ne possédant de Plan Local de l'Habitat, cette convention n'est pas formellement obligatoire. Toutefois une réflexion est en cours entre les services de l'Etat et la CCJ pour l'élaboration d'une telle convention.

ARTICLE 8 - Gouvernance et conduite de projet

Dès la signature du présent protocole de préfiguration, la communauté de communes du jovinien et la ville de Joigny désigneront un directeur de projet de renouvellement urbain.

8.1. Pilotage stratégique

Compte tenu de la spécificité du projet de renouvellement urbain, un comité de pilotage ad hoc sera institué. Il est co-présidé par le Préfet de l'Yonne - délégué territorial ANRU, le Président de la Communauté de Communes du Jovinien, et le Président du Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté ou leurs représentants élus respectifs. Il est composé de l'ensemble des partenaires financeurs et des maîtres d'ouvrage du PRU, notamment le maire de Joigny, les maires des communes de la CCJ, le directeur de projet, les bailleurs, le délégué territorial de l'Anah, la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Comité de Pilotage assure le suivi global du projet et intègre dans ses réflexions l'ensemble des préoccupations du projet de territoire. Il est chargé de :

- Déterminer les orientations générales,
- Organiser la mise en œuvre des priorités,
- Valider les opérations et les programmations annuelles des moyens,
- Examiner les bilans en prenant appui sur l'instance d'évaluation,

Le Comité de Pilotage est un espace de débat et de mise en cohérence des actions qui concourent à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Chacun des membres du Comité de Pilotage devra apporter des données quantitatives, tout en développant une approche qualitative, afin de suivre et d'évaluer la mise en œuvre des contrats. Il se réunit, au moins deux fois par an et en tant que de besoin.

8.2. Pilotage opérationnel

Le pilotage technique opérationnel sera assuré par la Communauté de Communes du Jovinien qui assurera la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement des différentes opérations.

Le comité technique dont la composition sera arrêtée par la collectivité associera notamment le directeur de projet, les maîtres d'oeuvre et les référents techniques de la ville, de la CCJ, des services de l'Etat et les bailleurs. Il sera en charge du suivi de l'étude et se réunira au fur et à mesure de l'avancement du projet en traitant les questions de planning et d'avancement des opérations et en étudiant tous les points de blocage éventuels (minimum une fois par mois). Des groupes de travail thématiques pourront être constitués en son sein.

Les associations de commerçants et les représentants du conseil citoyen seront associés à la démarche.

L'équipe projet sera composée d'un chef de projet PRU, d'un technicien en urbanisme et de la chargée de mission "Politique de la ville". La CCJ et la ville saisiront toute opportunité de conventionnement de stagiaire pour la renforcer. Cette équipe sera rattachée directement à la Direction Générale des Services de la CCJ.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les deux bailleurs sociaux intervenant sur le quartier de la Madeleine ont été associés très en amont de l'élection de ce quartier dans la liste d'intérêt régional du NPNRU. Une étude urbaine et sociale a été menée dès 2009 et actualisée en 2015 à leur initiative avec le concours actif de la ville de Joigny. Les conclusions de cette étude et le programme de renouvellement urbain qu'elle définit ont été repris dans leur Plan stratégique de Patrimoine et figurent dans le projet de programme opérationnel.

Il convient de souligner, à titre d'exemple, le projet de design urbain sur les façades d'immeubles (après réfection et isolation par l'extérieur) du bailleur social Domanys dans le quartier de La Madeleine. Cette opération menée par le bailleur en lien avec la société Citécréation, associera très étroitement les habitants du quartier.

Le recensement de futurs investisseurs privés sera réalisé dans l'étude globale pré-opérationnelle dans le cadre de la définition des opérations de réhabilitation de l'habitat pertinentes fléchées par cette étude.

ARTICLE 9 - Opérations financées au titre du programme de travail

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Etant donné les très faibles moyens humains en capacité d'accompagner un tel projet tant au sein de la communauté de communes que de la ville, il serait souhaitable d'obtenir le cofinancement par l'ANRU d'un poste de chef de projet à mi-temps positionné à la communauté de commues.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)
Chef de projet PRU	CCJ	57 500 €	20 000 €	Poste à mi-temps	A compter de la date de signature du protocole	12

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études du programme de travail

L'étude pré-opérationnelle globale se déclinant en trois volets :
Volet 1 : la rénovation du quartier de la Madeleine
Volet 2 : Réhabilitation du centre ancien
Volet 3 : Revitalisation commerciale,

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Subvention Anah	Subvention CDC	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)
Etude globale sur quartier de la Madeleine et centre ancien	CCJ	120 000 €	40 000 € (33,33 %)	36 000 € (30 %)	20 000 € (16,67 %)	A compter de la date de signature du protocole	12

Les conclusions des trois volets de l'étude globale feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis au délégué territorial de l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

ARTICLE 10 - (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'agence.

Sans objet.

ARTICLE 11 - Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de celui-ci ; il s'achève le 31 mars 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement) devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

ARTICLE 12 - Conditions de finalisation du projet de convention pluri-annuelle de renouvellement urbain - Points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et les projets résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

La CCJ et la ville de Joigny mobiliseront toutes les institutions locales pour proposer un cadre d'actions concertées et cofinancées à l'ANRU. Ce travail de partenariat (Conseil Régional, bailleurs...) s'organisera tout au long du processus d'élaboration de notre dossier NPNRU.

ARTICLE 13 - Conditions juridiques de mise en oeuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite.

Les contreparties pour Action Logement seront de deux ordres :
- terrains et droits à construire issus de l'aménagement du foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence
- droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'agence

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a adopté le 16 avril 2015 une nouvelle charte nationale d'insertion, destinée à favoriser l'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. En contractualisant avec l'ANRU, la Communauté de Communes du Jovinien et les maîtres d'ouvrage respecteront des clauses d'insertion pour faciliter l'accès à l'emploi des résidents des quartiers, notamment des femmes et des jeunes sans qualifications ou expériences professionnelles.

Ils s'engagent ainsi à leur réserver :

- au moins 5 % des heures travaillées dans le cadre des chantiers ANRU ;
- au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- des contrats professionnels liés au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement...).

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier de l'annexe **7** est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini aux articles 9.1 et 9.2 appliqué à l'assiette de subvention, au sens du règlement général, de l'opération.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de **60 000** €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe **7**. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

13.3.2. Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par les règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de **36 000** €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe **8**. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe **9**, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence.

Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

ANNEXES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Annexe 1 : plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1

Annexe 2.1 : plan du quartier prioritaire de la Madeleine

Annexe 2.2 : plan du centre ancien

Annexe 2.2.1 : localisation de l'habitat dégradé dans le centre ancien

Annexe 2.2.2 : offre potentielle de relogement dans des immeubles appartenant à la ville

Annexe 3.1 : orientations stratégiques à l'échelle de la ville de Joigny

Annexe 3.2 : orientations stratégiques à l'échelle du quartier de la Madelein

Annexe 4 : synthèse de l'étude urbaine et sociale de la Madeleine

Annexe 5 : opérations anticipées figurant dans le protocole

Annexe 6 : organigramme du schéma de pilotage

Annexe 7 : tableau de financement des opérations par l'ANRU

Annexe 8 : tableau de financement des opérations par l'ANAH

Annexe 9 : tableau de financement des opérations par la CDC

Annexe 10 : planning

Annexe 11 : contrat de ville

Le présent protocole est établi en 12 exemplaires originaux.

Protocole signé le vendredi 11 mars 2016

Le Préfet de l'Yonne
Jean-Christophe MORAUD

Le Maire de Joigny
Bernard MORAINE

Le Président de la
communauté de communes
du Jovinien
Nicolas SORET

Pour l'ANRU
Le Préfet de l'Yonne
Délégué territorial de
l'ANRU
Jean-Christophe MORAUD

Pour l'Anah
Le Préfet de l'Yonne
Délégué départemental de
l'Anah
Jean-Christophe MORAUD

Le Directeur régional
Antoine BREHARD

Le Président
Patrick GENDRAUD

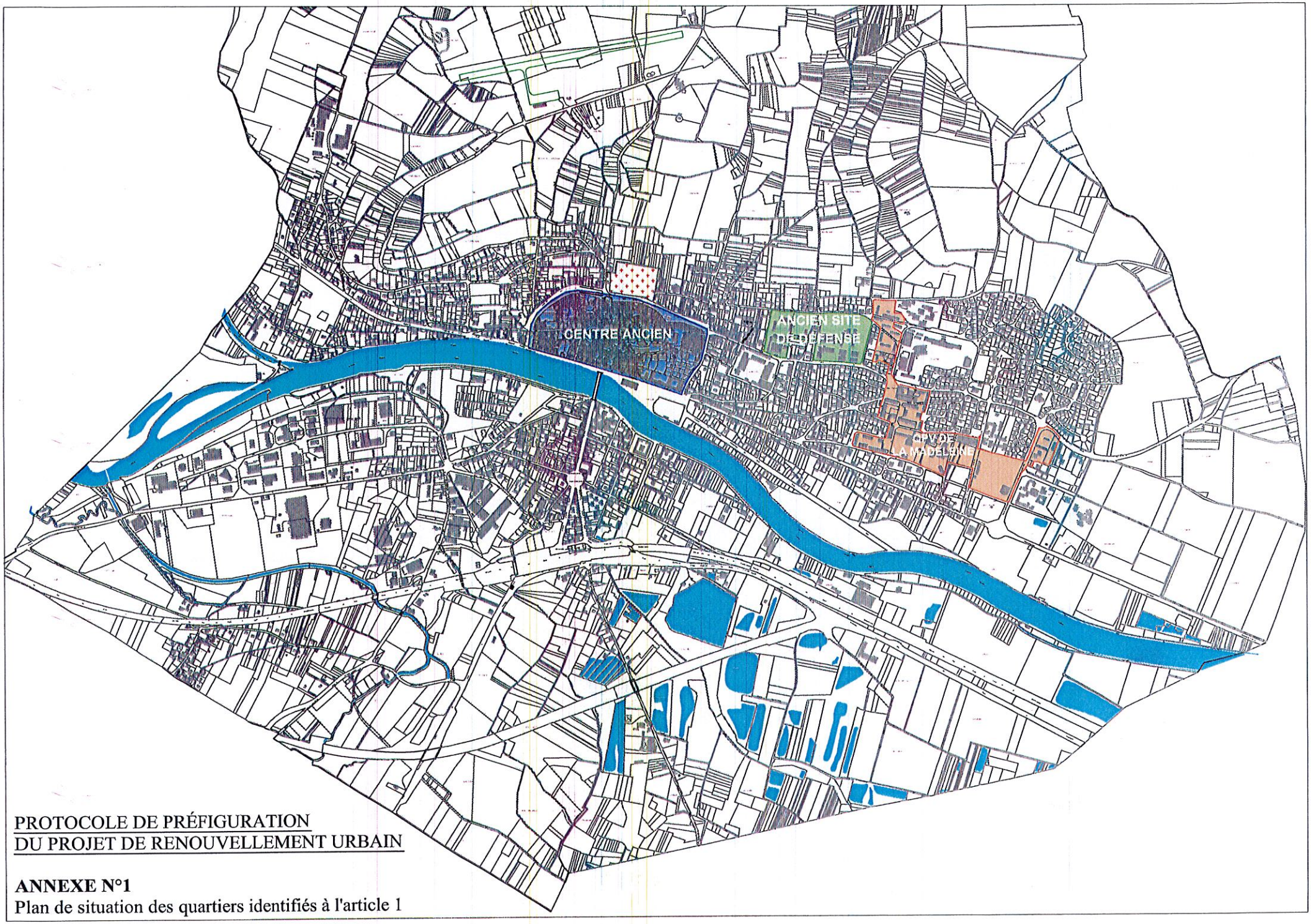
Le Président
Bernard Moraine

La Présidente
Marie-Guite DUFAY

PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE LA VILLE DE JOIGNY
(COMMUNAUTE DE COMMUNES DU JOVINIEN)

ANNEXES

Annexe 1 : plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1
Annexe 2.1 : plan du quartier prioritaire de la Madeleine
Annexe 2.2 : plan du centre ancien
    Annexe 2.2.1 : localisation de l'habitat dégradé dans le centre ancien
    Annexe 2.2.2 : offre potentielle de relogement dans des immeubles appartenant à la ville
Annexe 3.1 : orientations stratégiques à l'échelle de la ville de Joigny
Annexe 3.2 : orientations stratégiques à l'échelle du quartier de la Madeleine
Annexe 4 : synthèse de l'étude urbaine et sociale de la Madeleine
Annexe 5 : opérations anticipées figurant dans le protocole
Annexe 6 : organigramme du schéma de pilotage
Annexe 7 : tableau de financement des opérations par l'ANRU
Annexe 8 : tableau de financement des opérations par l'ANAH
Annexe 9 : tableau de financement des opérations par la CDC
Annexe 10 : planning
Annexe 11 : contrat de ville



PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ANNEXE N°1
Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1

PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ANNEXE N°2.1

Plan du quartier prioritaire de La Madeleine



ANNEXE N°2.2

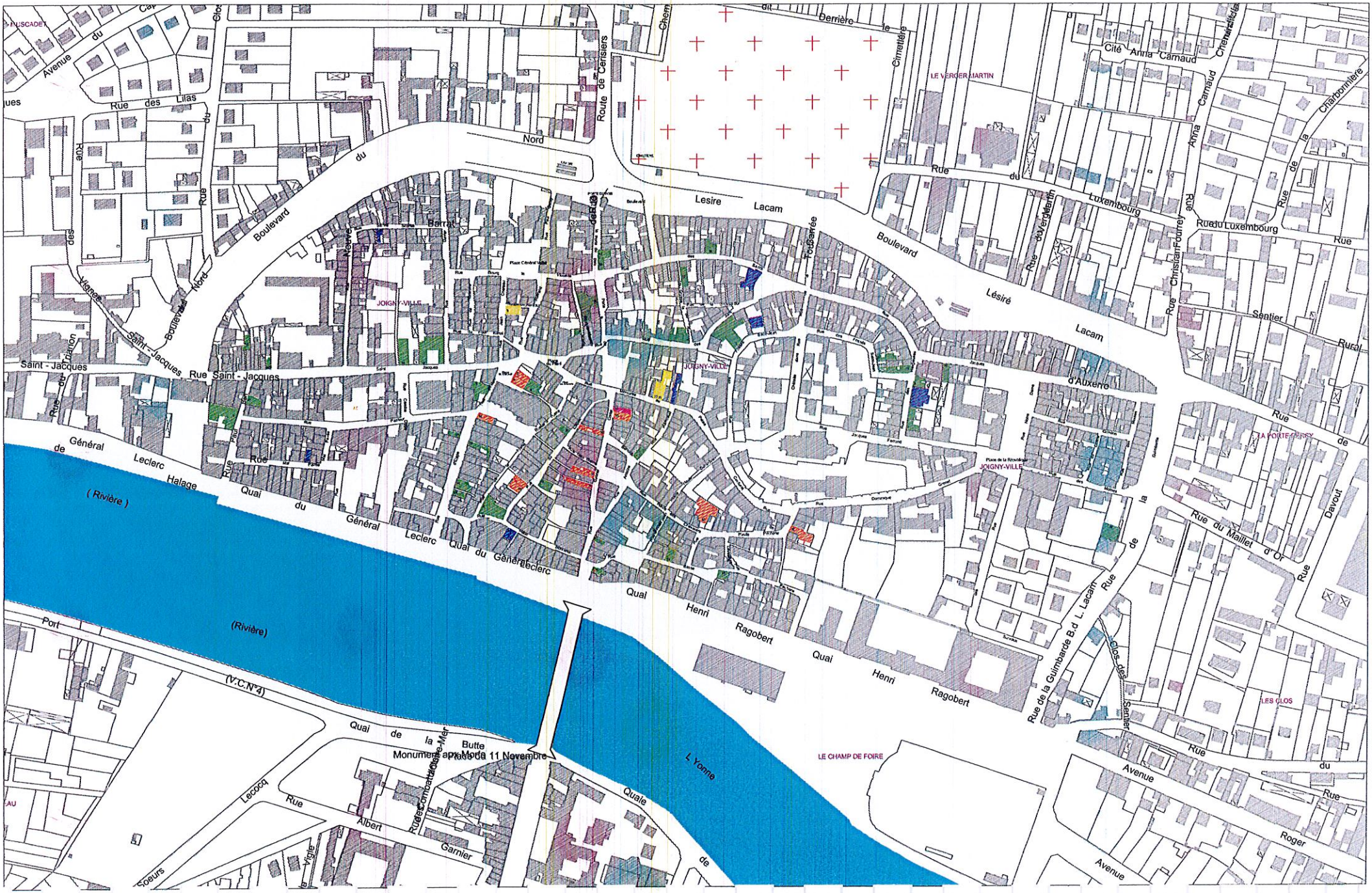
Centre ancien



PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

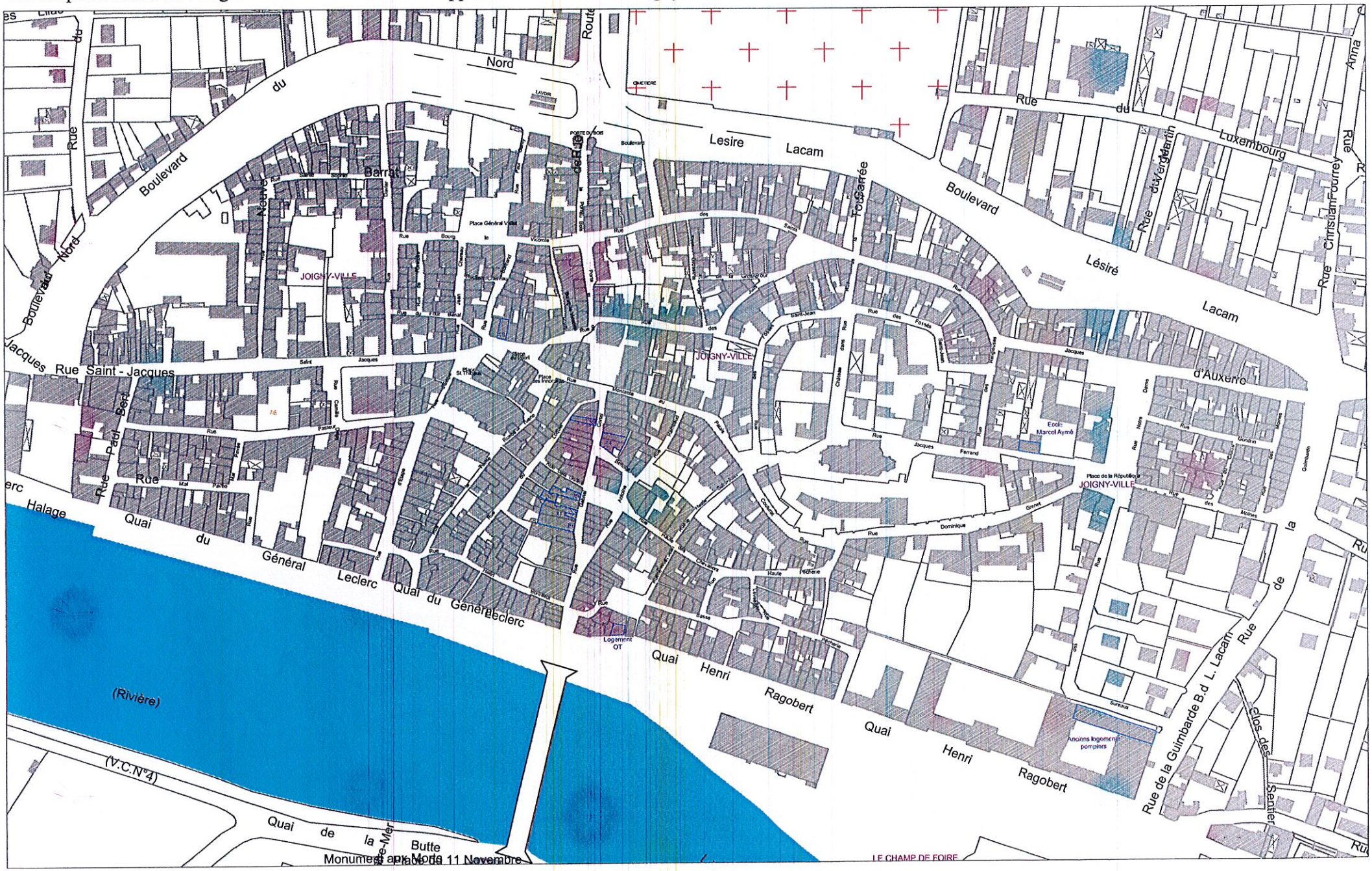
ANNEXE N°2.2.1
Localisation de l'habitat dégradé

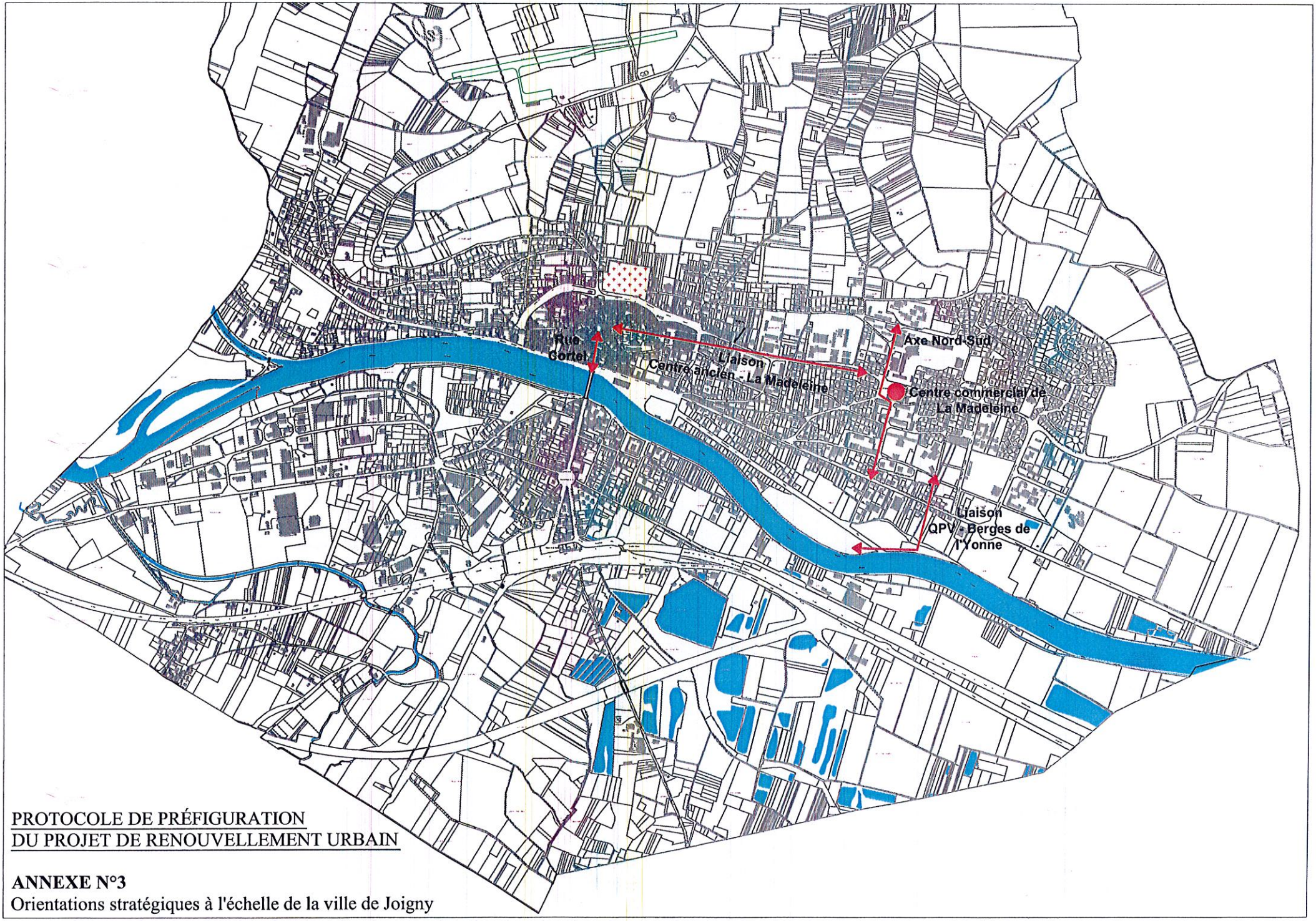
Logement insalubre
Logement périls
Logement insalubre + périls
O Logement occupé
Logement signalement CAF
Logement périls + Signalement CAF
V Logement vacant



ANNEXE N°2.2.2

Offres potentielles de relogement dans les immeubles appartenant à la ville de Joigny



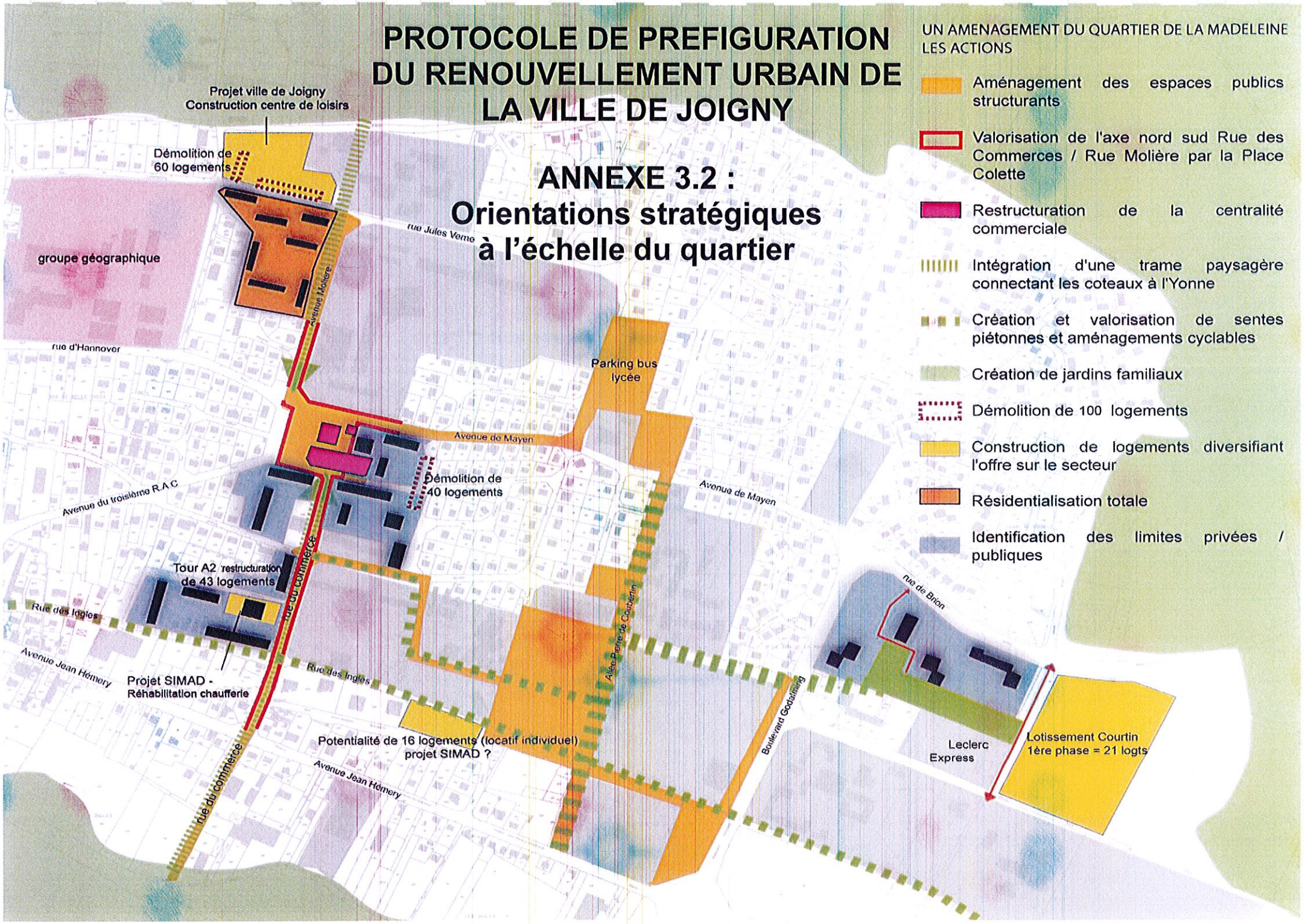


PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ANNEXE N°3
Orientations stratégiques à l'échelle de la ville de Joigny

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

ANNEXE 3.2 : Orientations stratégiques à l'échelle du quartier



PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

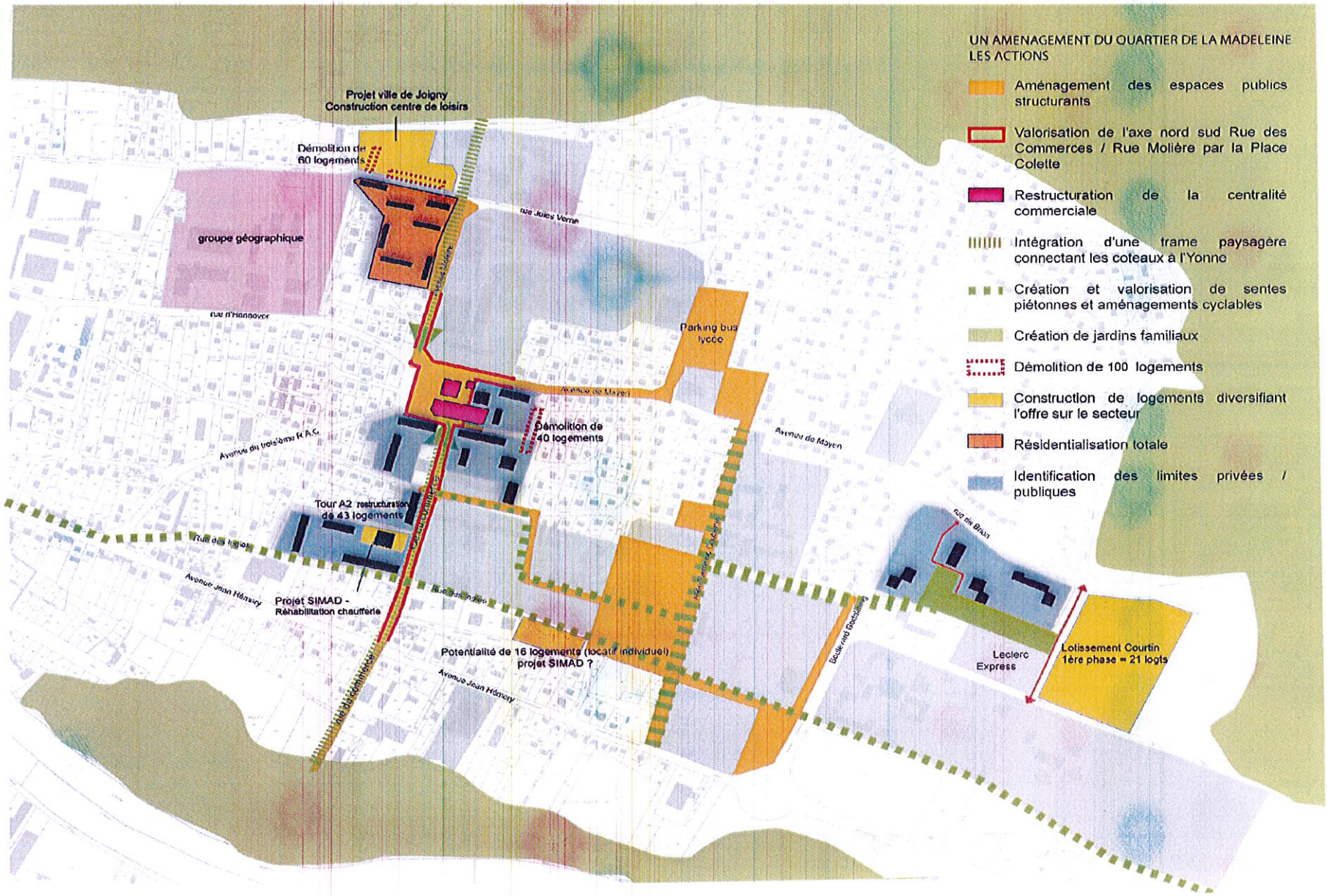
Annexe 4 : Synthèse de l'étude urbaine et sociale du quartier de la Madeleine

ETUDE URBAINE ET SOCIALE DU QUARTIER DE LA MADELEINE.

JOIGNY.

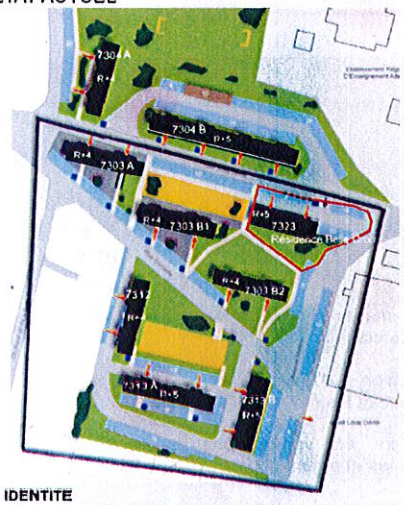
archetude
atelier d'architecture et d'urbanisme
70, rue de la Madeleine - 60000 Beauvais
Tel. : 03 44 48 95 66 - Fax : 03 44 48 97 23
archetude@archetude.fr

LE PROJET: UNE IDENTITE AFFIRMEE



FICHE ACTION SECTEUR NORD - SCENARIO 1 / RESIDENTIALISATION TOTALE

ETAT ACTUEL



IDENTITE

- **Patrimoine de DOMANYS : 164 logements collectifs + 20 résidentialisés**
- **Construction dans les années 1965 à 1977**
- **Façades réhabilitées : 2003-2004**

- Une topographie d'env. 4% qui génère des difficultés d'accès, à prendre en compte pour les futurs aménagements, ce qui aujourd'hui n'est pas le cas.

- Des constructions en demi niveaux.

ESPACES EXTERIEURS

- Des espaces généreux et ouverts mais peu qualifiés, aucune aire de jeux prévue, stationnement le long des axes.



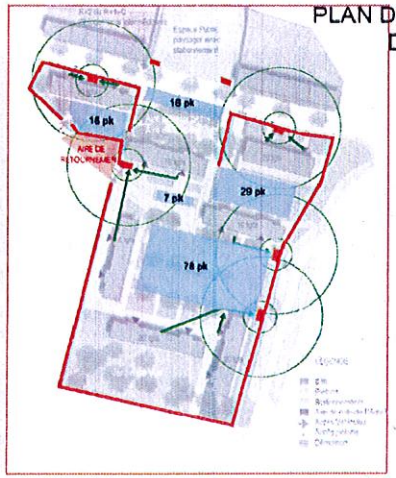


STATIONNEMENT

- **Ratio logements/Stationnement :**10 boxes + 167 places environ en aérien, **soit1 place par logement.**

Une offre de stationnement qui semblerait suffisante.Toutefois, la proximité du lycée et l'absence d'identification des limites foncières génère des problèmes d'usages et un manque d'emplacements pour les habitants

PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS



PLAN MASSE



LEGENDE

- Bâti
- Piétons
- Stationnements
- Aire de collecte Dé
- Accès Véhicules
- Accès piétons
- Démolition

OBJECTIF

Identifier les limites foncières privées / publiques afin de faciliter la gestion des espaces.

Protéger les habitants des nuisances liées à la proximité du lycée (stationnement, etc).

INTERVENTIONS

- **Résidentialisation totale de 124 logements.**

- **Principe de résidentialisation**

Résidentialisation en une unité permettant de résoudre les problèmes d'usages et de répondre aux besoins des habitants.

Redéfinition du foncier

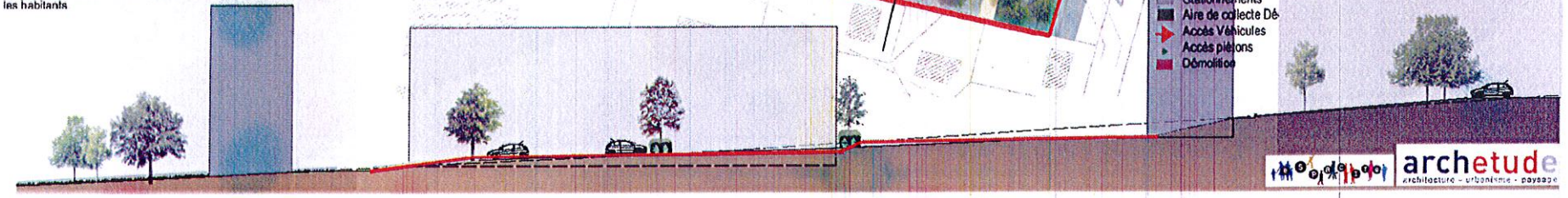
Relocalisation et création de poches de stationnements privées répondant au minima de 1 place par logement.

Aménagement d'espaces extérieurs aux usages clairement définis:

Création d'aires de jeux afin de répondre aux demandes des habitants par financement FIP (fond d'intervention de proximité).

Inscription en cours au PSP (Plan Stratégique du patrimoine).

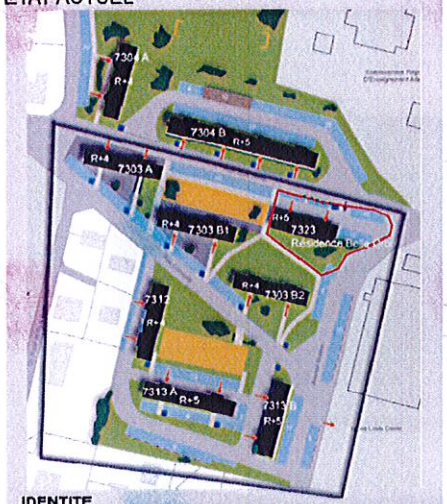
Maîtrise d'ouvrage : DOMANYS
Réalisation : 2010-2012
Coût : 2 596 340 euros



archetude
architecture - urbanisme - paysage

FICHE ACTION SECTEUR NORD - SCENARIO 2 / 2 RESIDENCES

ETAT ACTUEL



IDENTITE

- **Patrimoine de DOMANYS : 164 logements collectifs + 20 résidentialisés**
- **Construction dans les années 1965 à 1977**
- **Façades réhabilitées : 2003-2004**

- Une topographie d'env. 4% qui génère des difficultés d'accès, à prendre en compte pour les futurs aménagements, ce qui aujourd'hui n'est pas le cas.

- Des constructions en demi niveaux.

ESPACES EXTERIEURS

- Des espaces généreux et ouverts mais peu qualifiés, aucune aire de jeux prévue, stationnement le long des axes.





STATIONNEMENT

- **Ratio logements/Stationnement :10 boxes + 167 places environ en aérien, soit1 place par logement.**

Une offre de stationnement qui semblerait suffisante.Toutefois, la proximité du lycée et l'absence d'identification des limites foncières génère des problèmes d'usages et un manque d'emplacements pour les habitants

PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS

PLAN MASSE



OBJECTIF

Identifier les limites foncières privées / publiques afin de faciliter la gestion des espaces.

Protéger les habitants des nuisances liées à la proximité du lycée (stationnement, etc).

INTERVENTIONS

- **Résidentialisation en deux résidences .**

Résidence Nord : 68 logements
Résidence sud : 56 logements

- **Principe de résidentialisation**

Résidentialisation en deux unités permettant de résoudre les problèmes d'usages et de répondre aux besoins des habitants.

Redéfinition du foncier

Relocalisation et création de poches de stationnements privées répondant au minima de 1 place par logement.

Aménagement d'espaces extérieurs aux usages clairement définis:

Création d'aires de jeux afin de répondre aux demandes des habitants par financement FIP (fond d'intervention de proximité).

Maîtrise d'ouvrage : DOMANYS
Réalisation : 2010-2012
Coût : 2 596 340 euros

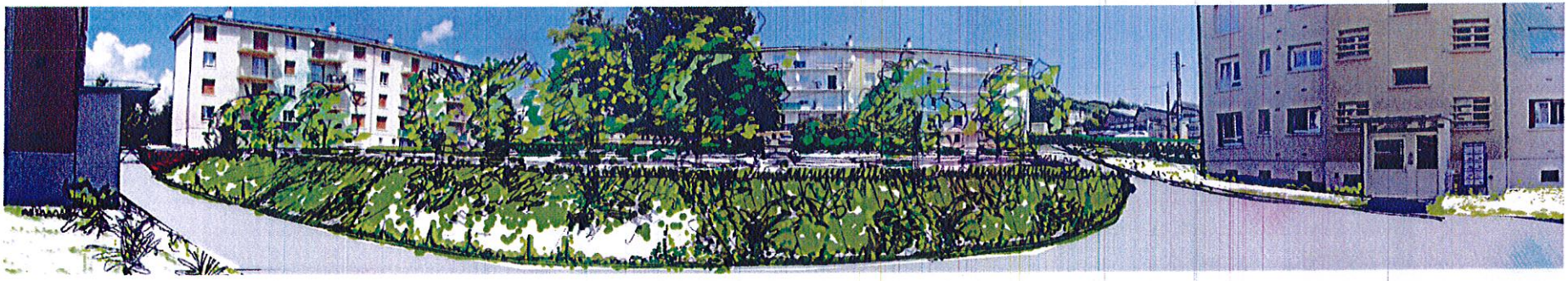
archetude
architecture - urbanisme - paysage

SECTEUR NORD – SCENARIOS 1 ET 2 TRAITEMENT DE LA TOPOGRAPHIE

Etat existant



1er scénario : Résidentialisation totale

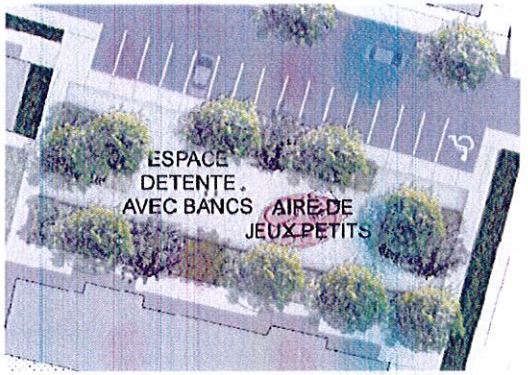


2ème scénario : 2 résidences

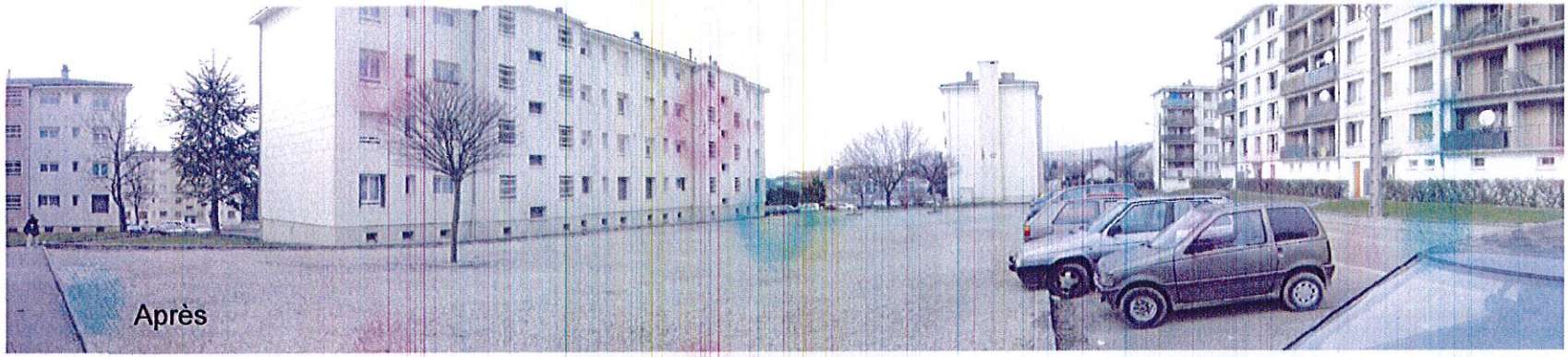


archétude
atelier d'architecture et d'urbanisme

AIRE DE JEUX F.I.P, secteur nord



Avant



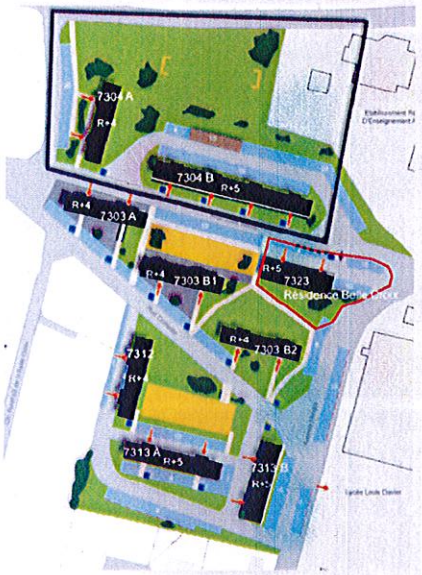
Après



archétude
atelier d'architecture et d'urbanisme

FICHE ACTION SECTEUR NORD - DEMOLITION / RECONSTRUCTION

ETAT ACTUEL



IDENTITE

- Patrimoine de DOMANYS : 60 logements sur 2 bâtiments

Bâtiment 7304 A : 20 logements
Bâtiment 7304 B : 40 logements

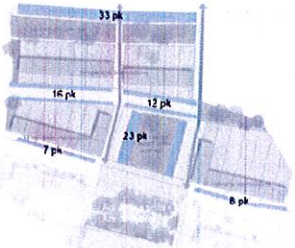
- Construction dans les années 1965 à 1977

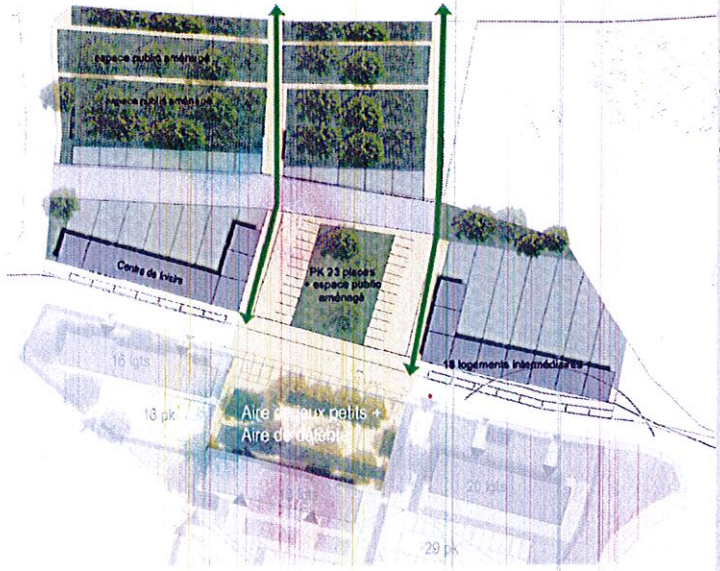
Un patrimoine qui apparaît désuet et peu adaptable aux exigences des normes en terme d'accessibilité et de sécurité.

- Une topographie d'env. 4% qui génère des difficultés d'accès, à prendre en compte pour les futurs aménagements, ce qui aujourd'hui n'est pas le cas.

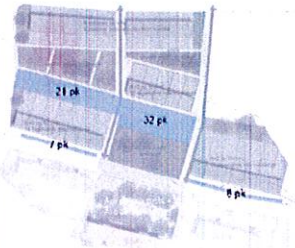


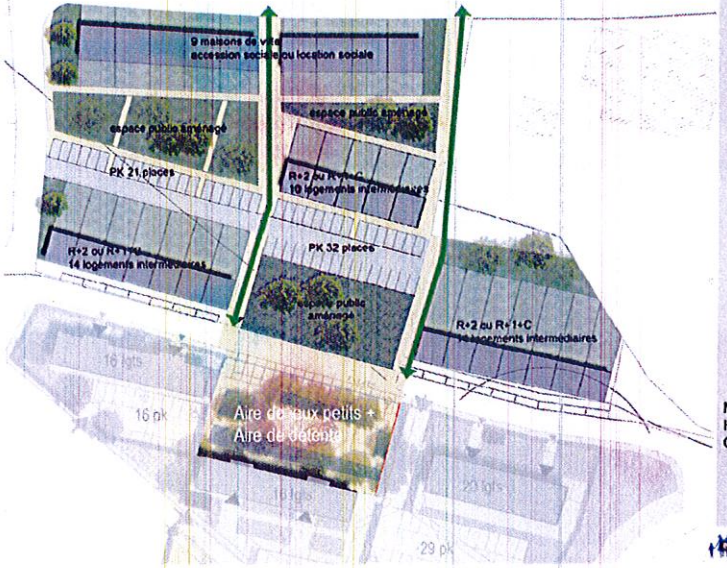
PLAN MASSE
Variante 1





PLAN MASSE
Variante 2





LEGENDE

- Bâti
- Piétons
- Stationnements
- Aire de collecte Déchets Ménagers
- Accès Véhicules
- Accès piétons
- Démolition

INTERVENTIONS

- Variante 1 : potentiel de reconstruction d'une vingtaine de logements et d'un centre de loisirs.

- Variante 2 : potentiel de reconstruction d'une soixantaine de logements.

Maîtrise d'ouvrage : DOMANYS
Réalisation : 2010-2012
Coût : 2 596 340 euros

archetude
architecture - urbanisme - paysage

FICHE ACTION SECTEUR EST - DOMANYS

ETAT ACTUEL



IDENTITE

- Patrimoine de DOMANYS: 182 logements collectifs .

Bâtiment 7306A : 48 logements
Bâtiment 7306C : 32 logements
Bâtiment 7306C : 24 logements
Bâtiment 7306B : 46 logements
Bâtiment 7306D : 32 logements

- Construction dans les **années 1974 à 1977**

- Façades Réhabilitées : 1997-2000

ESPACES EXTERIEURS

- Des limites foncières peu identifiées.

- Des espaces extérieurs généreux mais peu identifiés.

- Des difficultés dans la pratique des espaces, liées à la topographie.

STATIONNEMENT

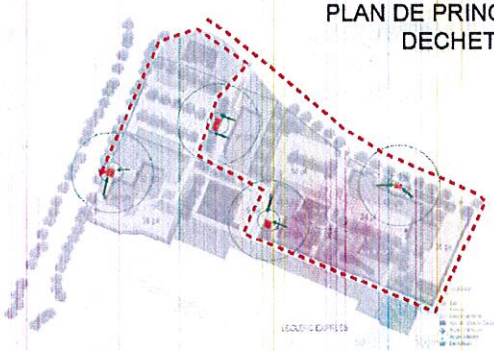
- Ratio logements / stationnements :
5 boxes
160 places environ en aérien
= 0.9 place par logement

Une offre insuffisante pour les habitants.

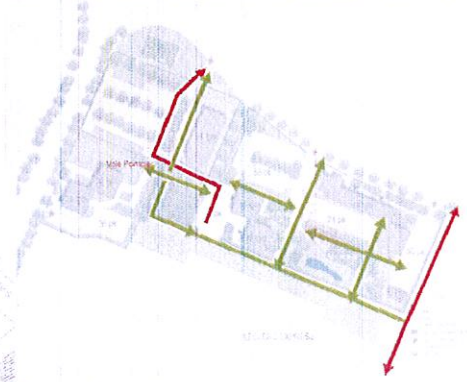




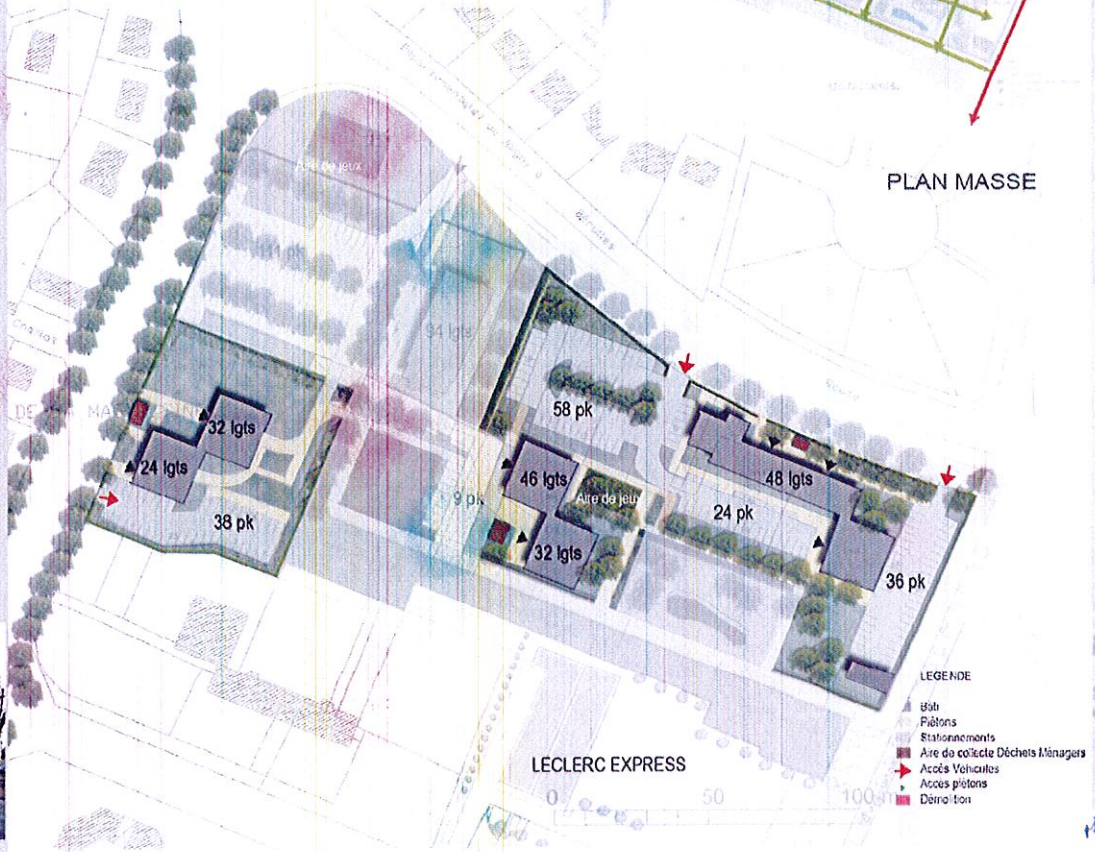
PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS



SCHEMA DE FONCTIONNEMENT VIAIRE



PLAN MASSE



OBJECTIF

Valoriser ce patrimoine situé en entrée de ville.

INTERVENTIONS

- Des pieds d'immeubles résidentialisés par des aménagements paysagers permettant de garder la qualité paysagère de fin de ville et permettre une transition plus fine avec le tissu pavillonnaire.

Connexion des différents programmes entre eux par l'intermédiaire d'une structuration des espaces publics.

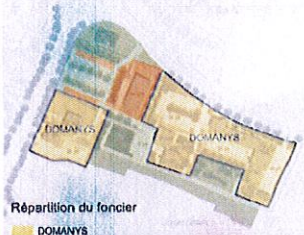
- Principe de résidentialisation :

Redéfinition du foncier

Gestion des déchets ménagers au pied des immeubles entre accès et stationnement.

Inscription en cours au plan Sauvegarde du patrimoine.

Secteur Est
Maîtrise d'ouvrage : DOMANYS
Réalisation : 2013-2014
Coût : 765 200 euros



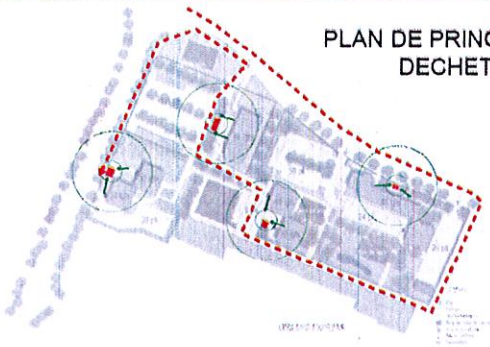
archetude

FICHE ACTION SECTEUR EST - SIMAD

ETAT ACTUEL



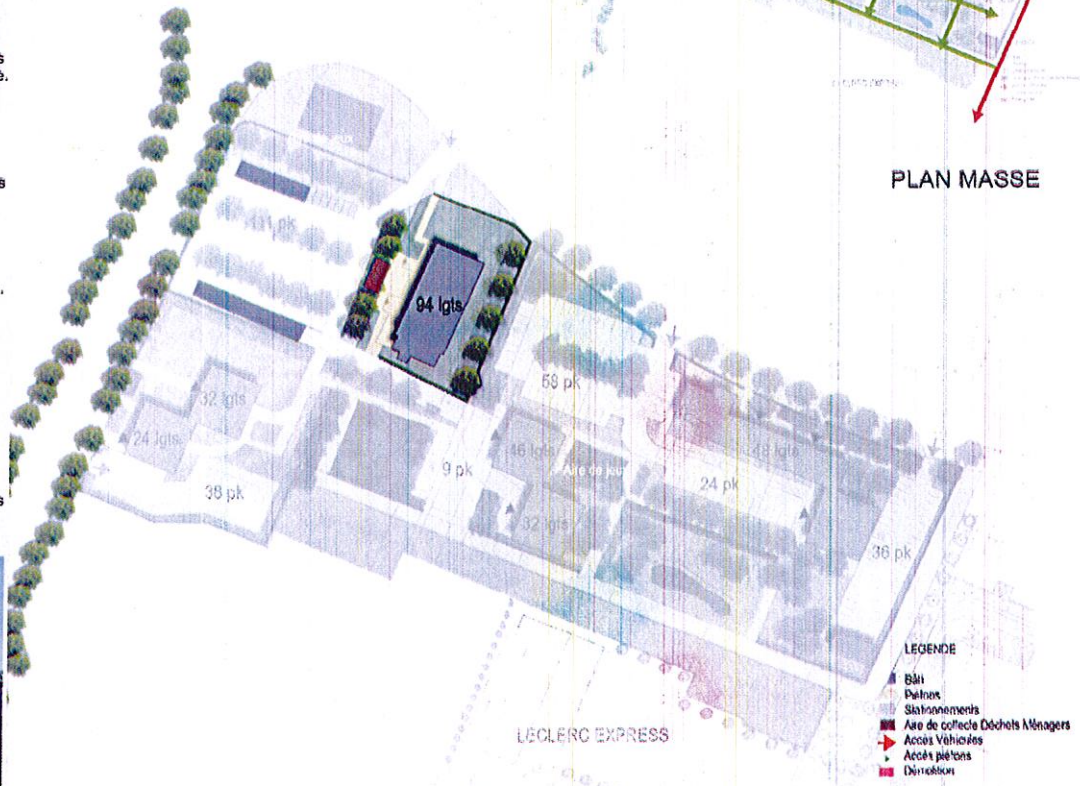
PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS



SCHEMA DE FONCTIONNEMENT VIAIRE



PLAN MASSE



IDENTITE

- **Patrimoine de la SIMAD : 94 logements collectifs** répartis dans une seule tour R+15 marquant l'entrée de ville.
- Construction dans **les années 1973**
- Façades Réhabilitées : 2000
- des bâtiments dont la configuration en demi-niveaux pose des difficultés en terme d'accès.

ESPACES EXTERIEURS

- Une topographie marquée qui génère des difficultés d'accès.
- des espaces généreux et ouverts

STATIONNEMENT

- **Ratio logements / stationnements :**
24 boxes
72 places environ en aérien
= 1 place par logement

- une zone de stationnement correspondants aux besoins mais qui n'appartient pas au bailleur.



OBJECTIF

Redéfinir le foncier pour une gestion efficace des espaces.

INTERVENTIONS

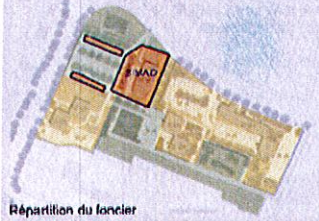
- Des pieds d'immeubles résidentialisés par des aménagements paysagers permettant de garder la qualité paysagère de fin de ville et permettre une transition plus fine avec le tissu pavillonnaire.

- Principe de résidentialisation :

Rétrocession du foncier concernant les garages.

Gestion des déchets ménagers au pied des immeubles entre accès et stationnement

Secteur Est
Maîtrise d'ouvrage : SIMAD
Réalisation : 2013-2014
Coût : 359 420 euros



archetude
architecture - urbanisme - paysage

FICHE ACTION SECTEUR EST - VILLE - ESPACES EXTERIEURS

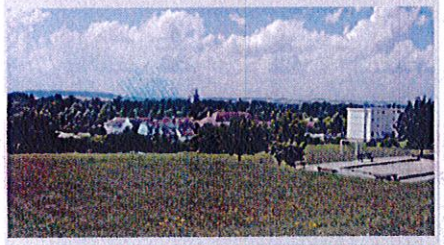
ETAT ACTUEL



ESPACES EXTERIEURS

- des espaces généreux et ouverts, mais peu valorisés.

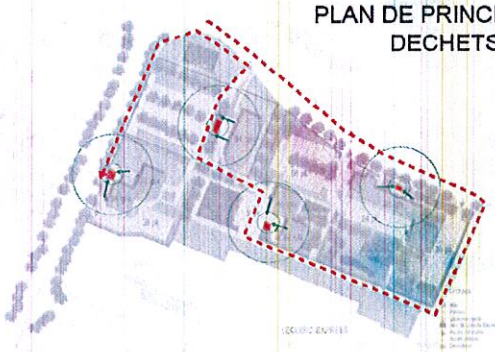
- des limites foncières peu identifiées.



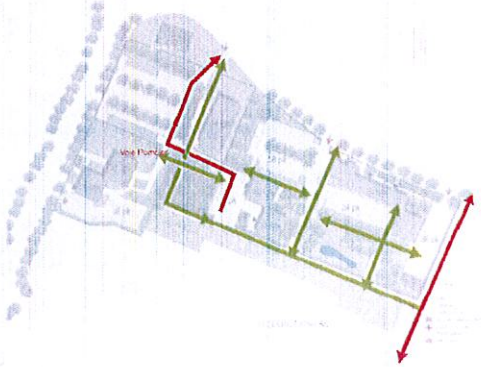


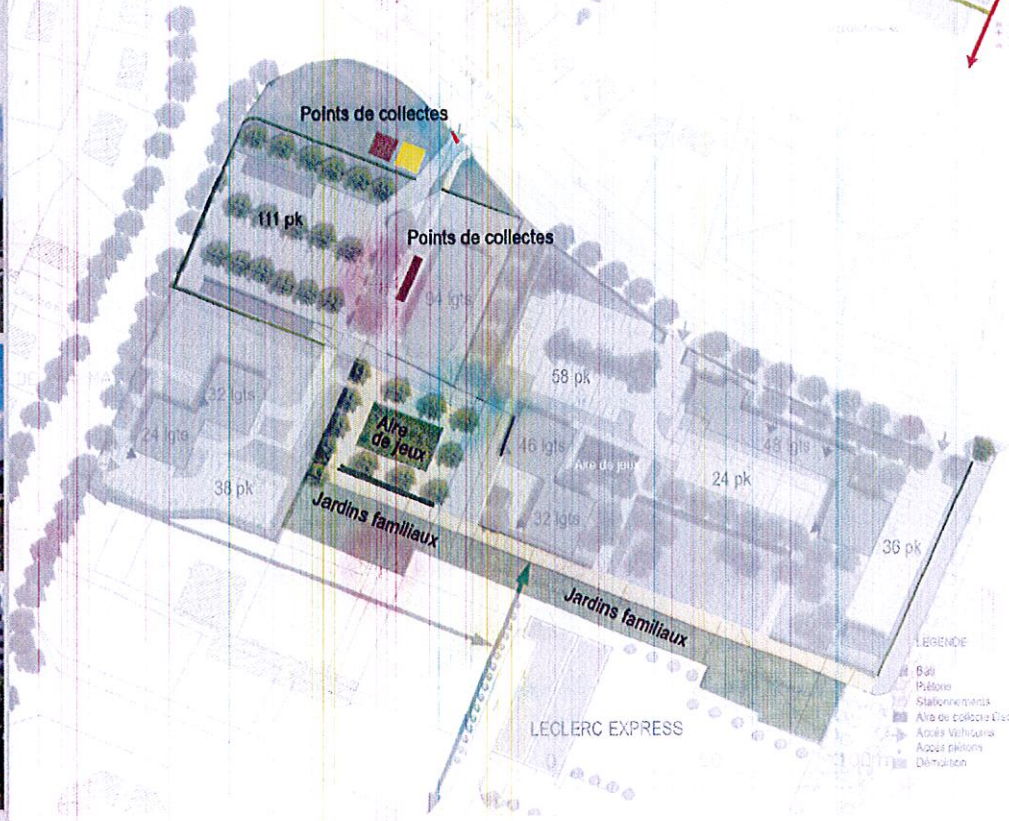


PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS



SCHEMA DE FONCTIONNEMENT VIAIRE





OBJECTIF

Qualifier l'entrée de ville.

Connecter les zones d'habitat et d'équipements existants et futurs.

INTERVENTIONS

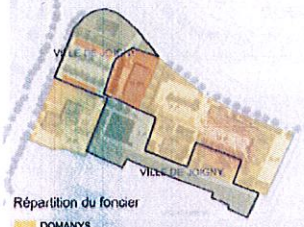
- Redéfinition du foncier.

- Aménagement d'aires de stationnement

- Création de jardins familiaux.

- Création d'espaces publics à la jonction des patrimoines DOMANYS / SIMAD / jardins familiaux.

Secteur Est
Maîtrise d'ouvrage : DOMANYS &SIMAD



Répartition du foncier

DOMANYS
SIMAD
VILLE DE JOIGNY

archetude

FICHE ACTION SECTEUR SUD

ETAT ACTUEL

IDENTITE

- Patrimoine de la SIMAD :191 logements collectifs

Bâtiment H : 38 logements
Tour A2 : 43 logements
Bâtiments B2 : 28 logements
Bâtiments C2 : 38 logements
Bâtiment D2 : 46 logements

- Construction dans les **années 1968**

- **Façades Réhabilitées :** 1995 à 2005
- halls sécurisés dans les années 2005

- Secteur marqué par la présence d'une tour.

- Présence d'une chaufferie sur ce secteur (au pied de la tour)

- des bâtiments dont la **configuration en demi-niveaux** pose des difficultés en termes d'accès.

ESPACES EXTERIEURS

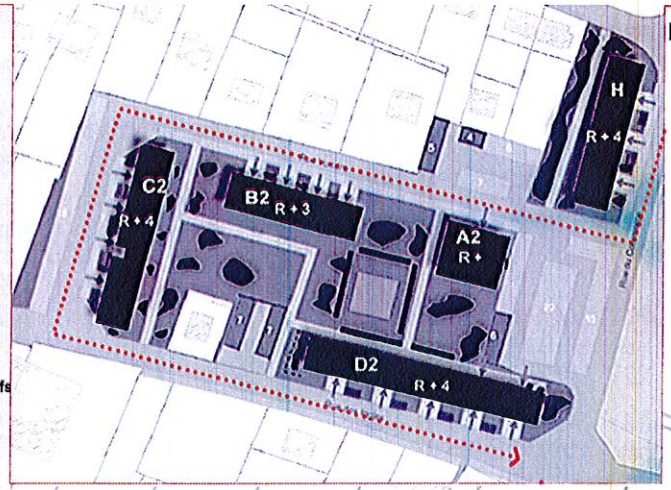
- des espaces extérieurs en coeur d'îlots, peu perceptibles depuis les rues.

- des plaintes de locataires concernant un manque d'aires de jeux mais une configuration propice aux nuisances sonores.

STATIONNEMENT

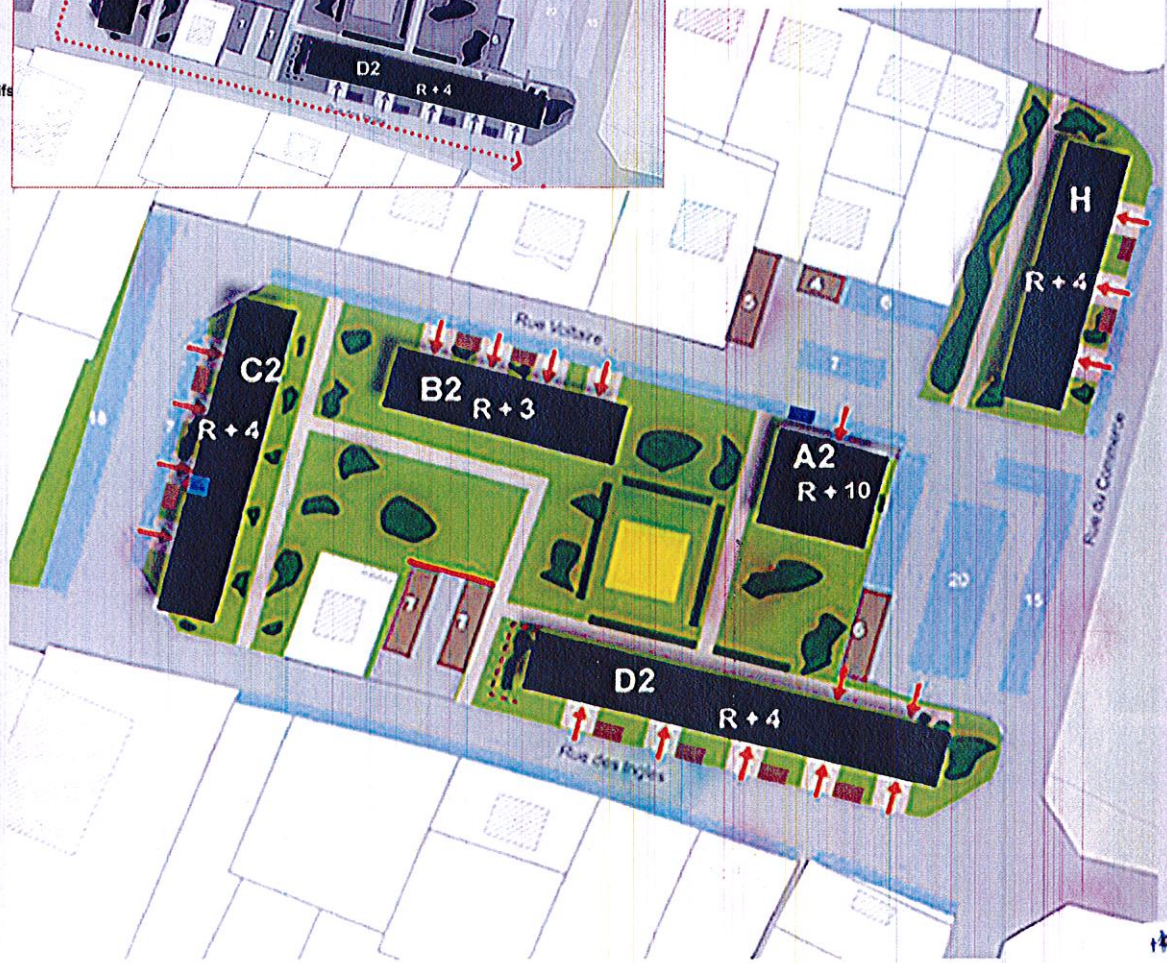
- Un manque de stationnement (31 boxes et 96 places aériennes environ) soit **0.7 places/logement.**





PLAN DE PRINCIPE DESSERTE DES DECHETS MENAGERS

PLAN MASSE



OBJECTIF

Identifier la répartition des espaces et aménager le centre du secteur.

INTERVENTIONS

- Des pieds d'immeubles résidentialisés par des aménagements paysagers permettant de garder la qualité existante du coeur vert de l'îlot.

- Restructuration / réhabilitation de la tour A2 : 43 logements -> 49 logements.

- Réhabilitation de la chaufferie.

- **Principe de résidentialisation :**

Redéfinition du foncier avec un espace public de qualité au coeur de l'îlot ouvert.

Préserver le maximum d'espace au coeur de l'îlot.

Gestion des déchets ménagers au pied des immeubles entre accès et stationnements.

LEGENDE

- Bâti
- Piétons
- Stationnements
- Aire de collecte Déchets Ménagers
- Accès piétons
- Élévateur

Maîtrise d'ouvrage : SIMAD

archetude
architecture - urbanisme - paysage

FICHE ACTION SECTEUR CENTRE

ETAT ACTUEL



IDENTITE

- Patrimoine de la SIMAD : 383 logements collectifs sur 10 bâtiments

Bâtiment A : 38 logements	Bâtiment F : 18 logements
Bâtiment B : 40 logements	Bâtiment G : 53 logements
Bâtiment C : 40 logements	Bâtiment J : 28 logements
Bâtiment D : 28 logements	Bâtiment L : 24 logements
Tour E : 52 logements	Tour MA : 62 logements

- Construction dans **les années 1964 à 1966**
- **Façades Réhabilitées : 1995 à 1998**

- des bâtiments dont **la configuration en demi-niveaux** pose des difficultés en termes d'accès.

ESPACES EXTERIEURS

- des espaces extérieurs en coeur d'îlots, peu perceptibles depuis les rues.

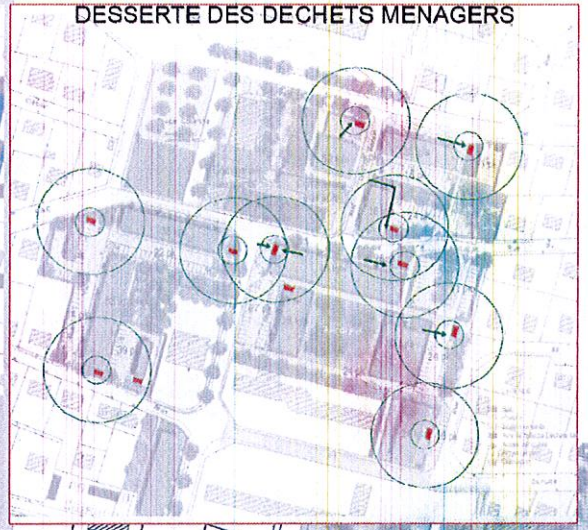
- manque d'aménagement en termes d'aires de jeux.

STATIONNEMENT

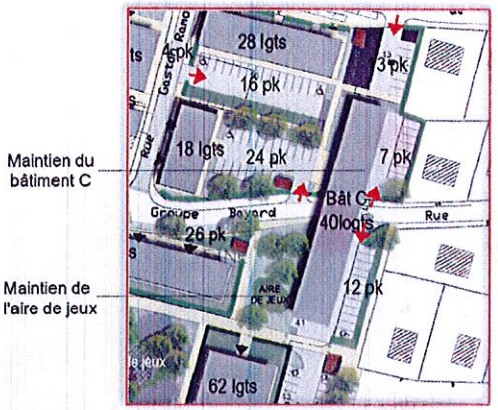
- Ratio logements/Stationnement :
23 boxes
300 places environ en aérien y compris place Colette (83 places) soit 217 sur emprises privées et le long des axes. **= 0.8 place / logement**, un manque de stationnement.



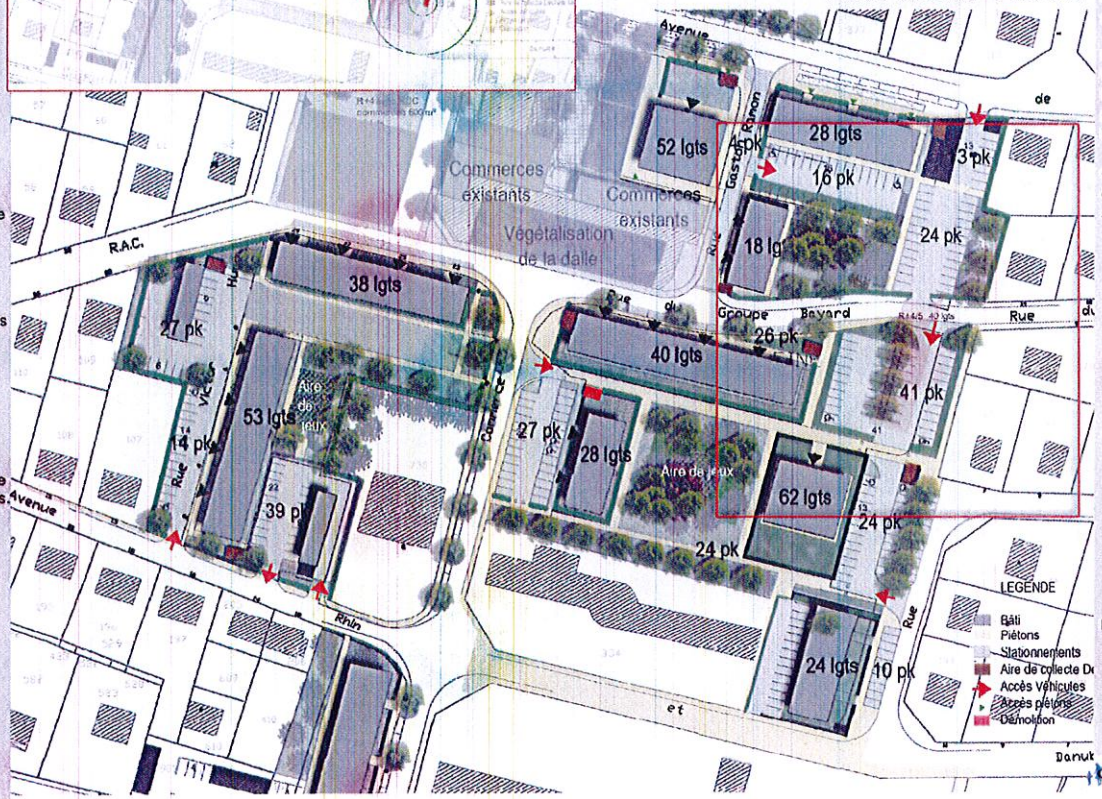
PLAN DE PRINCIPE
DESSERTE DES DECHETS MENAGERS



PLAN MASSE - Phase 1



PLAN MASSE - Phase 2



OBJECTIF

Valoriser le secteur centre.

Identifier les limites foncières privées / publiques.

INTERVENTIONS

Résidentialisation des pieds d'immeubles protégés par des aménagements paysagers.

Démolition du bâtiment C (40 logements) (phase 2).

- Principe de résidentialisation :

Redéfinition du foncier avec un espace public de qualité au coeur de l'îlot ouvert.

Répartition du stationnement le long de l'espace public pour laisser le coeur d'îlot libre, création de PK permettant 1 pour1, (Répartition remise en cause si le bâtiment C est maintenu.)

Gestion des déchets ménagers au pied des immeubles entre accès et stationnements.

Maîtrise d'ouvrage : SIMAD

archetude

FICHE ACTION SECTEUR CENTRE - CENTRALITE COMMERCIALE

ETAT ACTUEL



- Cessation d'activités de divers commerces et associations.

- Pas de visibilité des commerces, qui tournent le dos aux axes structurants.

- Front de rue de Mayenne peu qualitatif, aucun appel depuis les axes principaux.

- Désuétude du bâti existant.

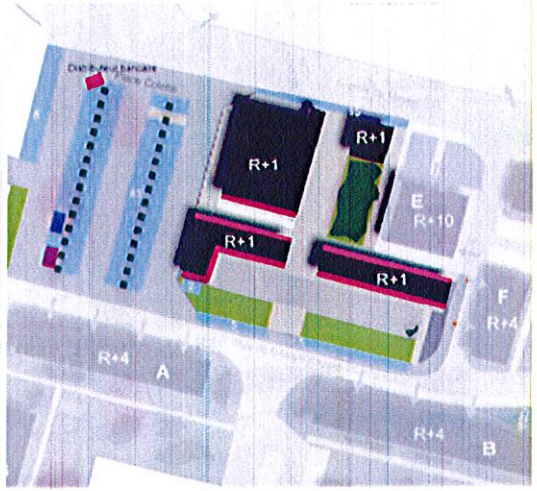
- Des difficultés dans la pratique des espaces, liées à la topographie. (système de venelles, coursives, escaliers qui ne permettent pas de facilité d'accès.)

-Une esplanade peu adaptée à l'accueil du marché (structure, accès, etc...).

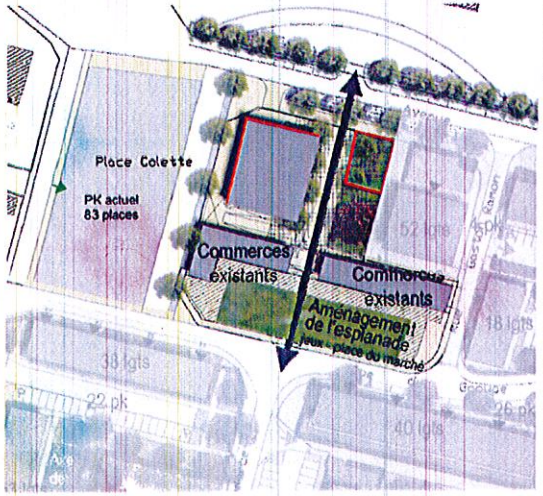
- Des contraintes de gestion liées à la copropriété. (les limites du foncier ne sont pas identifiables entre les différents propriétaires, d'où des difficultés d'entretien et de gestion des cellules).



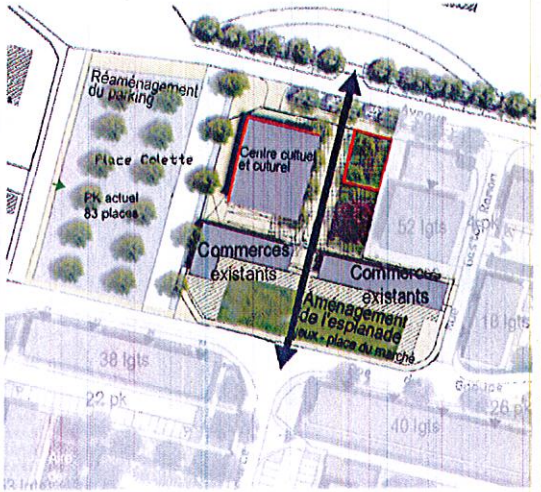
ETAT ACTUEL



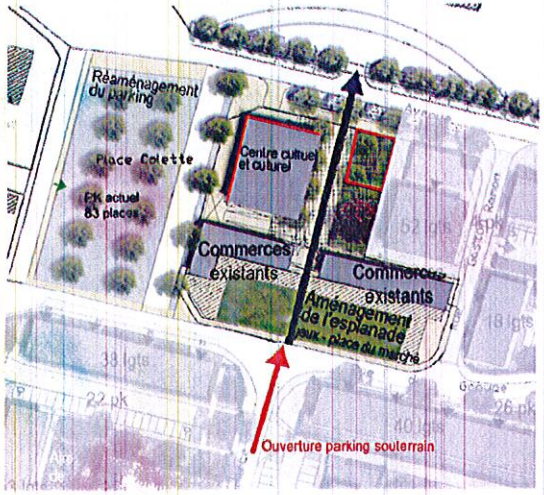
PHASE 1



PHASE 2



PHASE 3



OBJECTIF

Restructurer la centralité commerciale.

INTERVENTIONS

Un traitement par phase :

Phase 1 :

- Démolition du Relais d'assistantes maternelles et relocalisation.
- Aménagement de la perspective
- Aménagement de la façade arrière de la supérette.
- Maintien de l'offre en stationnement actuelle.

Phase 2 :

- Aménagement du *centre cultuel et culturel.*
- Aménagement de l'esplanade.
- Aménagement du parking de la place Colette.

Phase 3 :

- Réouverture du parking souterrain
- Valorisation des commerces et requalification des façades.

LES INTERVENANTS :

- Copropriété
- Commune
- Réalisation :
- Coût :

archetude
architecture - urbanisme - paysage

GESTION DES DECHETS MENAGERS - SYNTHESE

ETAT ACTUEL



Des zones de collecte peu qualifiées ou non identifiées...



Des aménagements et du mobilier disparates



Des abris peu intégrés ...



Une offre sous-dimensionnée



Des difficultés d'accès



Des problèmes d'odeurs liées au stockage...

IMAGES DE REFERENCES

Exemple de Locaux Dèchets Mènagers Fonctionnement à trappes



Exemple d'intègration de mobilier urbain (Mobilier type déjà utlisé)



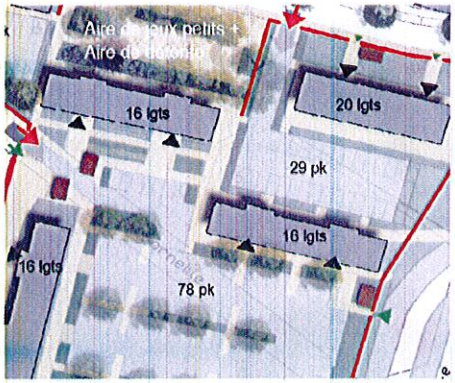
Exemple de kiosque végétalisé



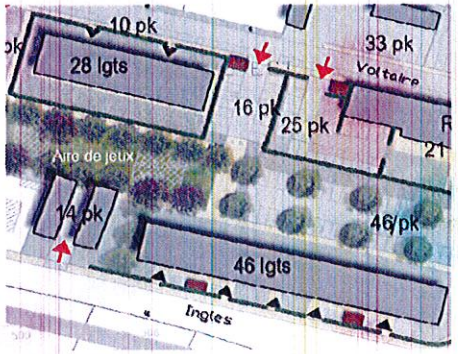
PRINCIPES D'IMPLANTATION SUR LES SECTEURS



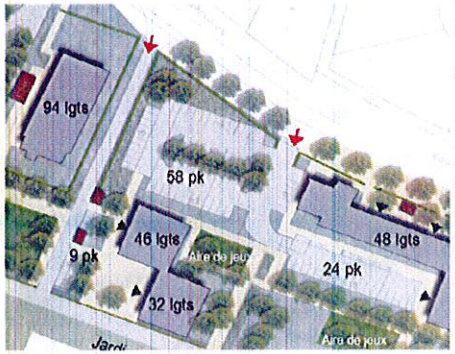
Zoom Secteur Centre



Zoom Secteur Nord



Zoom Secteur Sud



Zoom Secteur Est

L'amélioration de la qualité de service au sein du quartier de La Madeleine contribuera à offrir une qualité de cadre de vie aux habitants. Aujourd'hui, le diagnostic du site fait apparaître une absence d'homogénéité, une difficulté à identifier les zones de collecte, des containers dispersés sur les trottoirs,etc... qui contribuent à déqualifier l'image du quartier.

Le choix du mobilier, commun aux différents bailleurs permettra d'intégrer une homogénéité à l'ensemble du quartier.

Les principes d'implantation définis lors du projet préconisent :
- l'intégration des aménagements **à proximité des accès**, afin de faciliter la collecte et le ramassage des déchets.
Les aménagemets devront être localisés à plus de 8 mètres des halls et à moins de 30 mètres pour une question d'accessibilité.
- une **intégration de qualité, paysagée** afin de conserver la qualité du site et améliorer le cadre de vie des habitants.

Le choix du mobilier urbain, et de bornes enterrées apparaîtrait le plus pertinent en vue de la densité du quartier. Cependant, la Communauté de Communes n'envisage pour le moment aucun aménagement de types structures enterrées pour des raisons de coûts mais aussi techniqueS : mise en place d'une collecte au porte à porte et de la mise en place du tri selectif.
Parallèlement le prestataire chargé de la collecte n'est pas équipé pour ce type de ramassage.

FICHE ACTION ESPACES PUBLICS

ETAT ACTUEL

- Absence d'orientation.

- Manque de hiérarchie entre les différents axes de communication (homogénéité du traitement, gabarit de chaussée identique...).

- Des voiries dégradées (nids de poule, bordures dégradées, signalétique horizontale effacée,etc.).

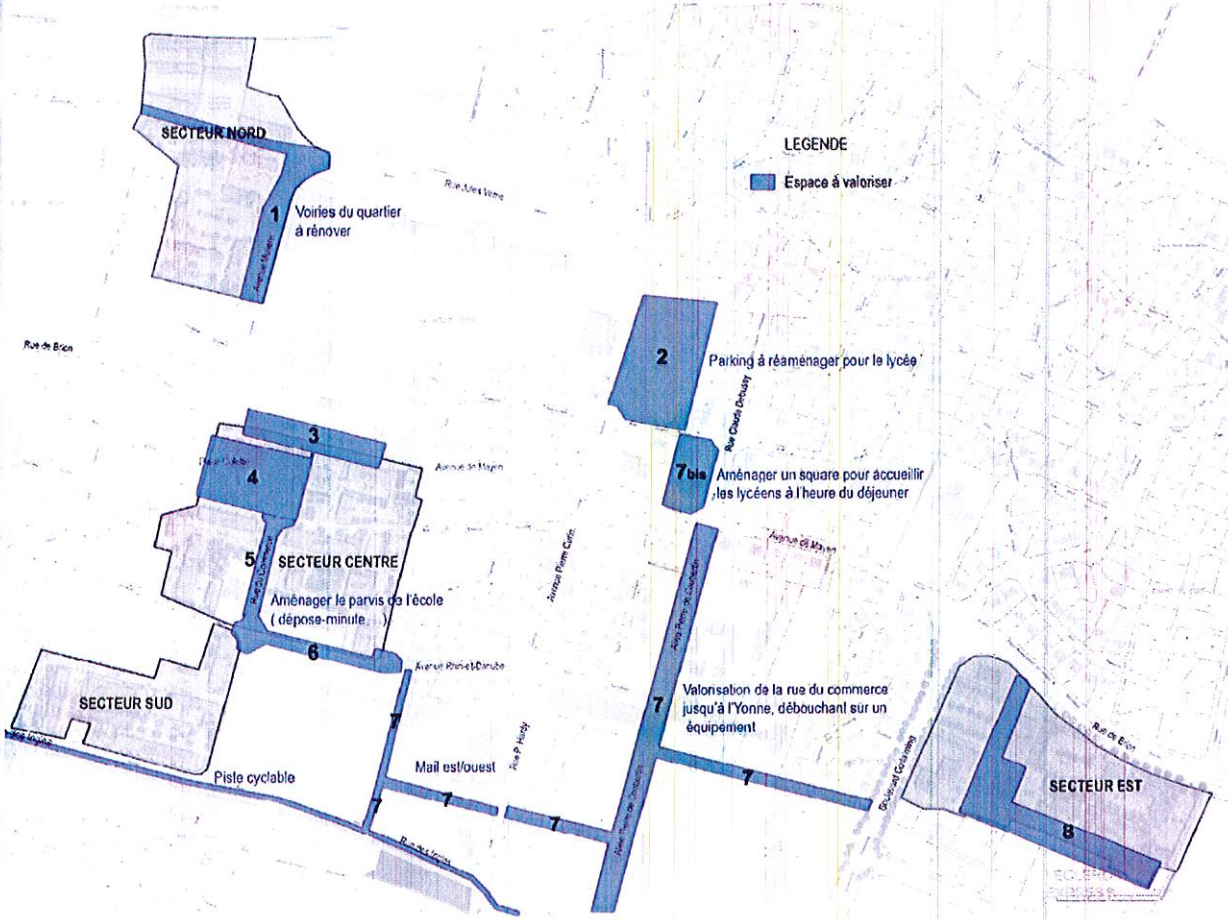
- Des déplacements doux à créer et à valoriser. Les gabarits des voies offrent de vastes trottoirs peu exploités. L'allée Pierre de Coubertin est l'unique espace réservé au piéton, mais elle n'offre qu'une faible ouverture sur le quartier.

- Une sécurité à mettre en place sur le secteur pour un partage des usages. La présence des équipements scolaires et des événements (comme la centralité commerciale) est très peu signalée au sein du réseau viaire.









OBJECTIF

Valoriser et changer l'image du quartier.

INTERVENTIONS

1. Valorisation de l'avenue Molière.
- sécurité pour les lycéens
- création de stationnement

2. Réaménagement du parking bus du lycée pour une meilleure cohabitation des usages.

3. Aménagement et valorisation de l'avenue de Mayen le long de la centralité commerciale participant à la requalification de celle-ci.

4. Aménagement Place Colette, esplanade et perspective rue du Commerce, valorisation de la centralité.

5. Aménagement sécuritaire et qualitatif rue du Commerce.

6. Aménagement parvis des écoles.

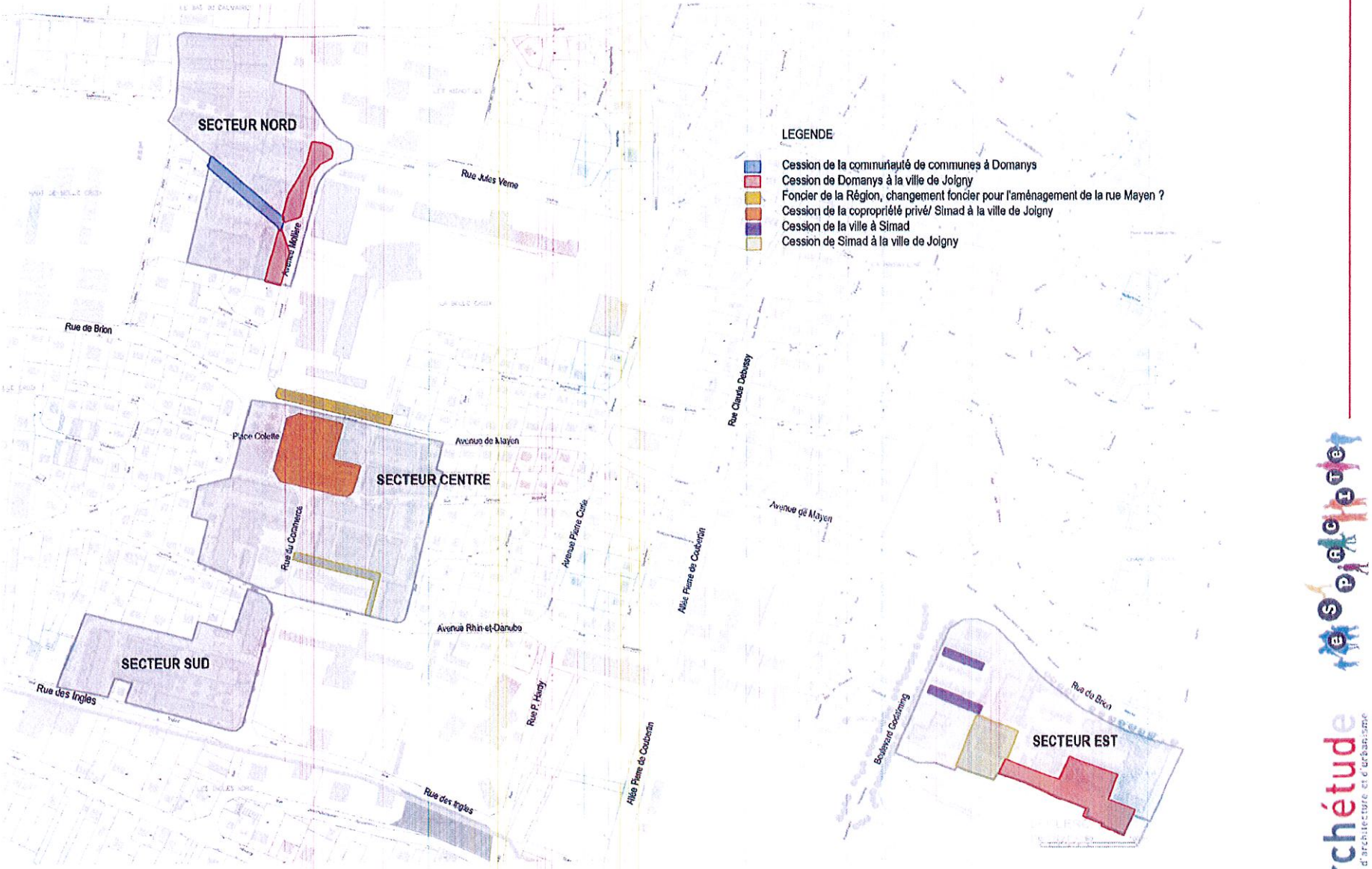
7. Aménager une véritable liaison par une promenade piétonne entre les équipements et services (équipements sportifs, scolaires, piste cyclable et future zone artisanale).

7 bis. Aménagement du square participant à la ballade piétonne.

8. Aménager les espaces publics du secteur Est afin de connecter les zones d'habitat et zones d'équipements.

archetude
architecture - urbanisme - paysage

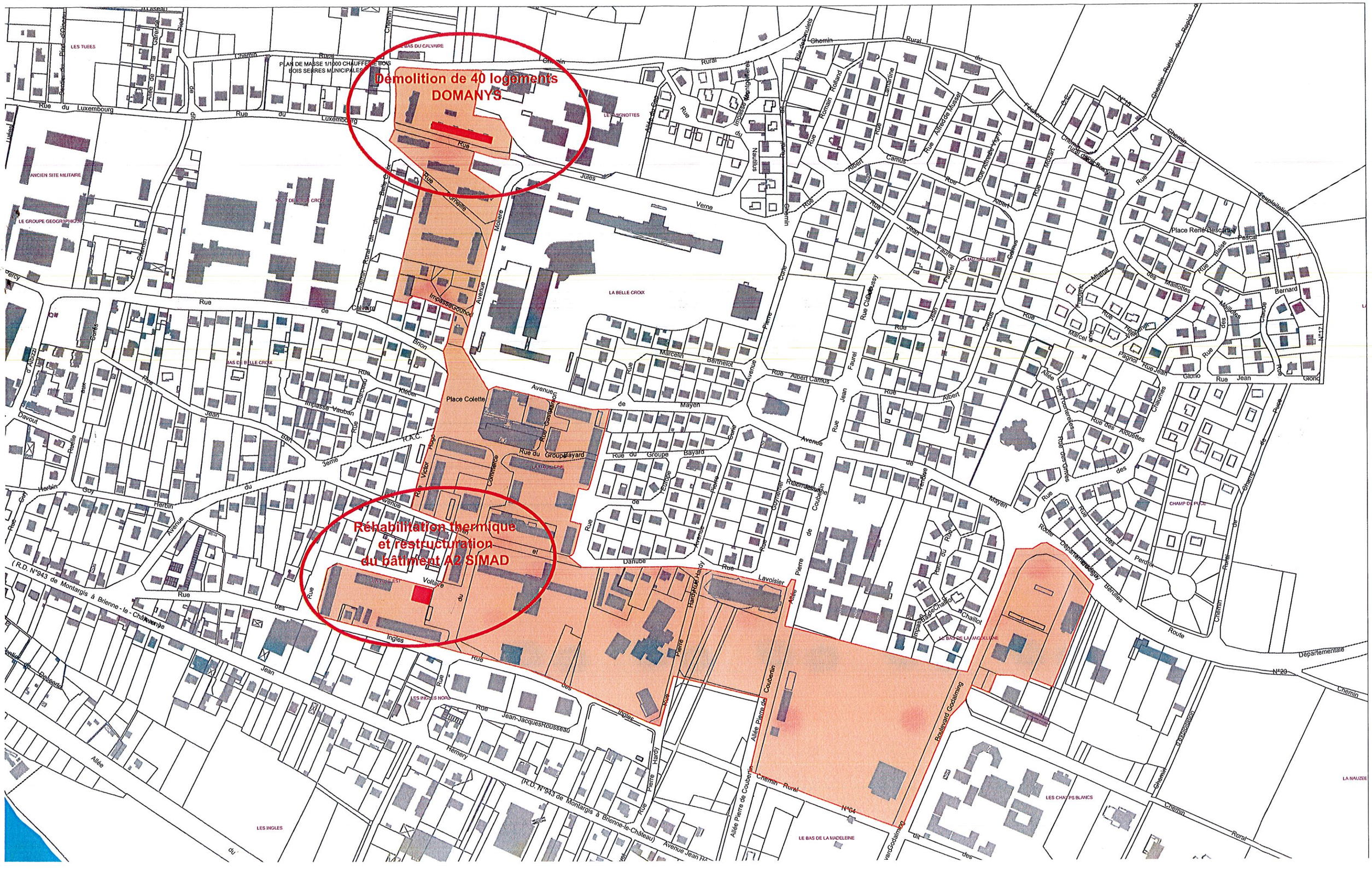
RETROCESSION

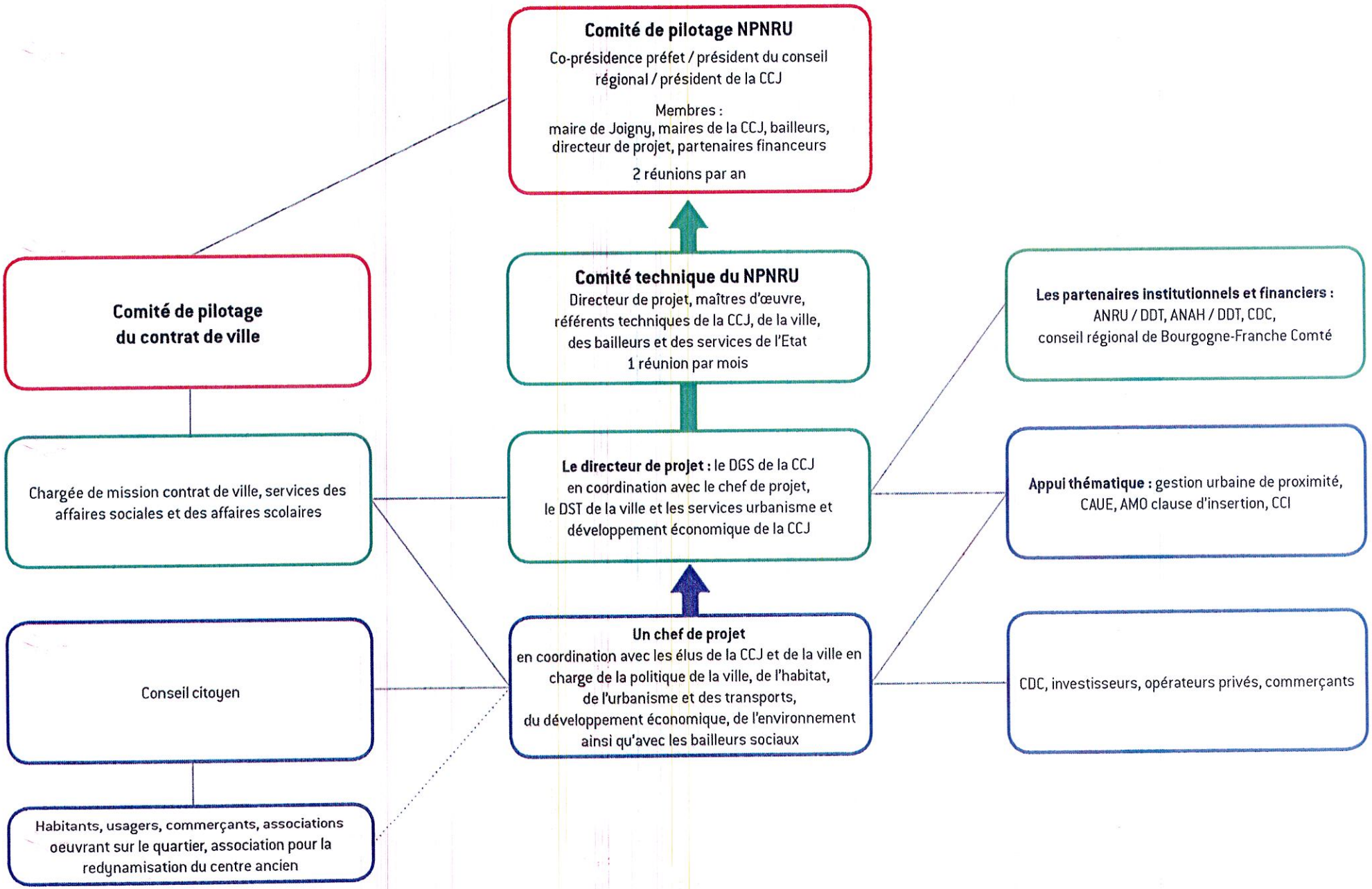


Etude urbaine et sociale du Quartier de La Madeleine. Joigny. (89). Réunion de travail du 08 juillet 2010.

ANNEXE N°5

Opération anticipée figurant dans le protocole





ANNEXE 6 : SCHEMA DE PILOTAGE

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

Annexe 7 - financement des opérations par l'ANRU

Libellé de l'opération	Nature de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)	Echelle
Moyens d'ingénierie									
Chef de projet RU	1/2 temps durant le protocole	CCJ	57 500 €		**20 000 €**		03/2016	12 mois	
Etudes prévues au protocole									
Etude globale sur quartier de la Madeleine et centre ancien	Etude pré-opérationnelle	CCJ	120 000 €	**33,33%**	**40 000 €**	Participation ANAH : 36 000 € Participation CDC : 20 000 €	03/2016	12 mois	CCJ/Ville/QPV
Opérationnel par anticipation									
Démolition d'un immeuble de 40 logements rue Jules Verne	Démolition de logements	DOMANYS	389 200 €	70 % de l'assiette de subvention (déficit hors taxe du bilan de l'opération)	245 000 € Au vu des justificatifs fournis par Domanys	Immeuble actuellement vide. Démolition prévue dans l'étude urbaine et sociale de la Madeleine	Dès signature du protocole	6 mois	QPV
Restructuration et réhabilitation thermique du bâtiment A2 (évolution de 43 à 49 logements)	Restructuration d'immeuble	SIMAD	1 844 500 €	-	-	Opération déjà financée hors ANRU. 10 familles encore présentes dans l'immeuble à reloger	2016	13 mois	QPV

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

Annexe 8 - financement des opérations par l'ANAH

Libellé de l'opération	Nature de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Taux de subvention ANAH	Subvention ANAH	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)	Echelle
Etudes prévues au protocole									
Etude globale sur quartier de la Madeleine et centre ancien	Etude pré-opérationnelle	Ville de Joigny	120 000 €	**30 %**	**36 000 €**	Participation ANRU : 40 000 € Participation CDC : 20 000 €	03/2016	12 mois	

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

Annexe 9 - financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Libellé de l'opération	Nature de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Taux de subvention CDC	Subvention CDC	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération (mois)	Echelle
Etudes prévues au protocole									
Etude globale sur quartier de la Madeleine et centre ancien	Etude pré-opérationnelle	Ville de Joigny	120 000 €	**16,67 %**	**20 000 €**	Participation ANRU : 40 000 € Participation ANAH : 36 000 €	03/2016	12 mois	

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE JOIGNY

Annexe 10 : Planning de réalisation des actions du programme de travail

