

Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG



**AVENANT N°2**  
**CONVENTION D'OPERATION DE**  
**REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)**  
**VALANT OPERATION PROGRAMMEE**  
**D'AMELIORATION DE L'HABITAT-**  
**RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)**

**JOINVILLE ORT VALANT OPAH-RU**

**Période 2023-2029**

**Convention n° 052 OPAH-CB 001**

**15 décembre 2023**

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Joinville, maître d'ouvrage de l'opération de revitalisation du territoire, représenté par Monsieur Bertrand OLLIVIER, Maire,

la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne, maître d'ouvrage du projet de développement territorial, représentée par Monsieur Jean-Marc FÈVRE, Président,

l'État, représenté par Madame Anne CORNET, Préfète du département de la Haute-Marne,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Anne CORNET, Préfète de la Haute-Marne, délégué de l'Anah dans le département agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

la Région Grand Est, au travers de sa politique en faveur de l'amélioration de l'habitat, représenté par Monsieur Franck LEROY, Président,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R.

321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), adopté par le préfet de la Haute-Marne et le président du conseil général de la Haute-Marne, le 8 juillet 2011

Vu le Plan Local de l'Urbanisme, adopté par délibération du conseil municipal de Joinville, le 25 septembre 2007,

Vu les délibérations de l'assemblée délibérante des collectivités maîtres d'ouvrages de l'opération, en date du 15 novembre 2023 pour la Ville et en date du 13 octobre 2023 pour la CCBJC, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional n°CP1509\_C6D2303 en date du 21 septembre 2023 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Haute-Marne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 12 mars 2015,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région du 20 octobre 2015,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention du 30 mars 2023 au 30 avril 2023 à l'Hôtel de Ville de Joinville.

Il a été exposé ce qui suit :

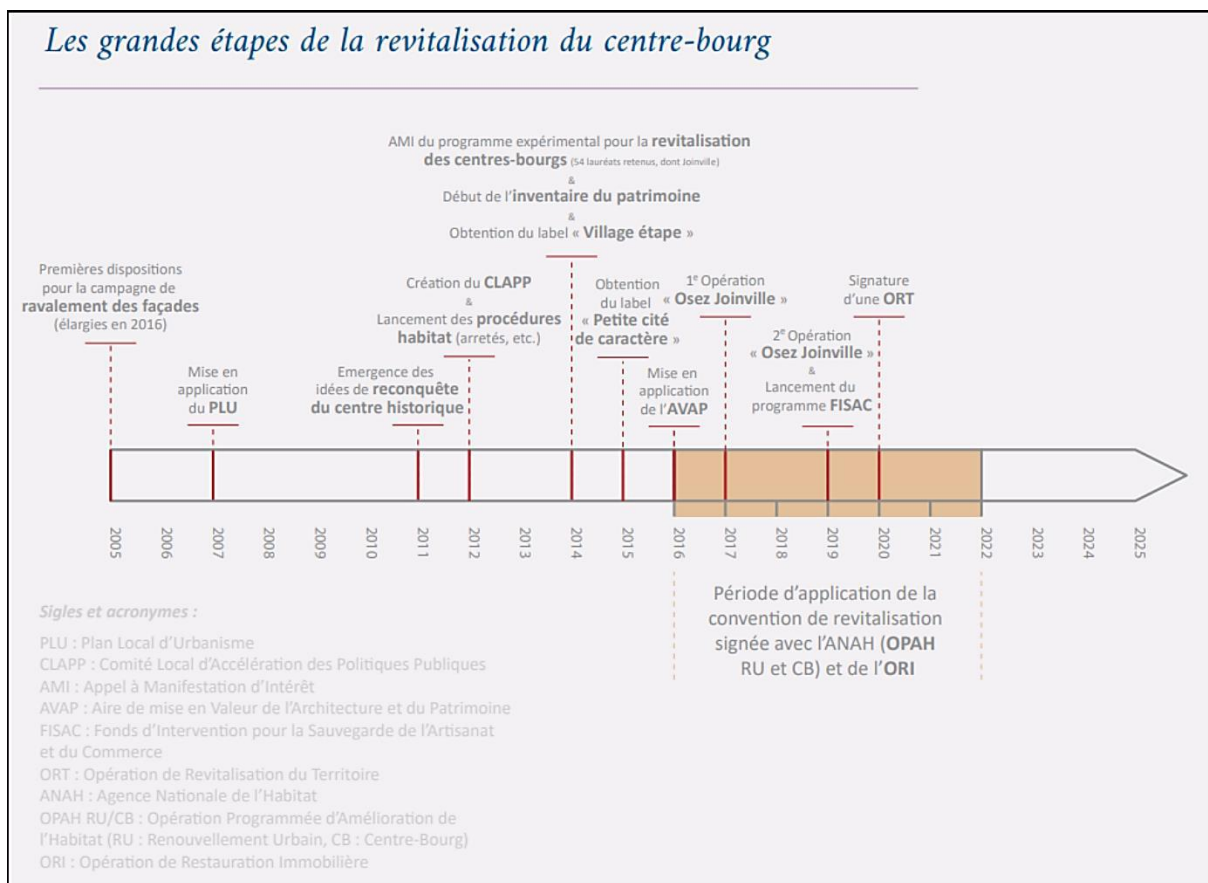
## **Table des matières**

<u>Préambule</u> .....	
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u> .....	
1.1. Dénomination de l'opération.....	
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	
<u>Article 2 – Enjeux</u> .....	
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	
<u>Article 3 – Volets d'action</u> .....	
3.1. Volet urbain.....	
3.2. Volet foncier .....	
3.3. Volet immobilier .....	
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	
3.7 Volet social.....	
3.8. Volet patrimonial et environnemental .....	
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u> .....	
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....	
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u> .....	
5.1. Financements de l'Anah .....	
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	
5.3. Financements des autres partenaires .....	
<u>Article 6 – Engagements complémentaires</u> .....	
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u> .....	
7.1. Pilotage de l'opération.....	
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	
7.1.2. Instances de pilotage .....	
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	
Chapitre VI – Communication. ....	
<u>Article 8 - Communication</u> .....	
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	
<u>Article 9 - Durée de la convention</u> .....	
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u> .....	
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u> .....	

## Préambule

Quatrième ville du département de la Haute-Marne avec ses 3015 hbts (INSEE 2019), Joinville constitue le seul pôle urbain entre Chaumont et Saint-Dizier. La ville joue ainsi le rôle de centre-bourg pour la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne. Héritière d'un riche passé historique et présentant un intérêt patrimonial certain, Joinville s'inscrit néanmoins dans un territoire en perte de vitesse sous l'effet d'une désindustrialisation qui a touché l'ensemble de la vallée de la Marne, berceau de la fonderie, et d'une érosion démographique désormais structurelle. Cette situation explique pourquoi ce territoire, et notamment le centre ancien de Joinville, nécessitent la mise en œuvre constante d'opérations d'amélioration de l'habitat dans un contexte plus global de redynamisation du territoire.

Pour fédérer ces actions et dans le cadre du lancement du dispositif de revitalisation, Joinville s'est doté des dispositifs d'urbanisme prospectifs comme l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, actuel Site Patrimonial Remarquable (SPR)), une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et d'autres dispositifs d'urbanisme opérationnel.



La convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire signée le 25 novembre 2022 en actant l'engagement de la ville et ses partenaires au programme Petites Villes de Demain a permis la mise en œuvre de l'ORT, ce document a été conçu pour évoluer à travers des avenants réguliers permettant de partager l'émergence de dynamiques nouvelles avec les partenaires et d'ajuster le projet de territoire en fonction ainsi qu'intégrer un outil supplémentaire.

Cet outil correspond à la présente convention, pensé conjointement par l'État et l'Agence nationale pour l'habitat dans le cadre du Programme national en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

Ainsi l'ORT vaut l'OPAH-RU avec la signature par tous les partenaires de l'avenant comportant les dispositions de l'article L303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et intégrant les volets immobilier, foncier, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne. Cela converge vers l'objectif général de revitaliser Joinville et son centre ancien.

La présente convention s'inscrit donc dans le cadre de la poursuite de la revitalisation du centre-bourg, appuyée par l'entrée de la commune dans le dispositif « Petite Ville de Demain » et dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.

Convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) valant OPAH-RU est basée sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) mené en 2022 ainsi que l'analyse des résultats de l'OPAH-RU précédente.

### Les grandes leçons du diagnostic :

#### Rôle de centralité, fragilités et potentialités du centre-bourg de Joinville au sein de son bassin de vie.

La position de Joinville comme pôle de services intermédiaires sous l'influence des pôles de services supérieurs que sont Chaumont et Saint-Dizier, lui permet d'attirer de nombreux salariés de la Communauté de communes et de concentrer une grande partie des services et équipements à la population.

En concentrant 40 % de la population sur 3 % du territoire intercommunal, Joinville et ses environs proches constituent le coeur de la CCBJC et offrent une réponse à la plupart des besoins fondamentaux des habitants de l'intercommunalité.

La municipalité est pourtant confrontée à de nombreuses difficultés puisque le parc ancien concentre les situations de vacance, d'habitat indigne, certains propriétaires indécis se distinguant en tant que marchands de sommeil ou par leur activité de pillage du patrimoine historique de la ville. Les quartiers d'habitat social nécessitent quant à eux des interventions de restructurations lourdes (démolitions et reconstructions) afin d'adapter l'offre à la demande.

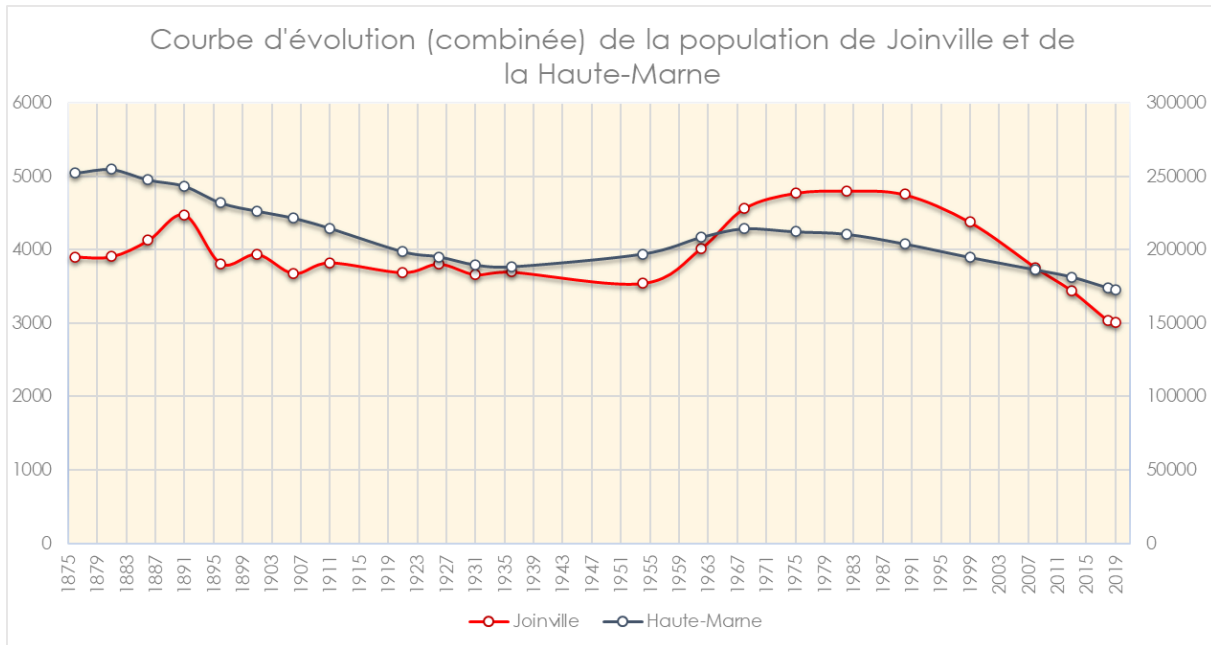


#### 1) Une diminution de la population continue

L'ensemble du département de la Haute-Marne est concerné par une diminution de sa population. Ce phénomène est d'autant plus important dans les agglomérations du département : Saint-Dizier, Chaumont, Langres et Joinville.

Depuis plusieurs décennies maintenant la ville de Joinville connaît une décroissance continue démographique.

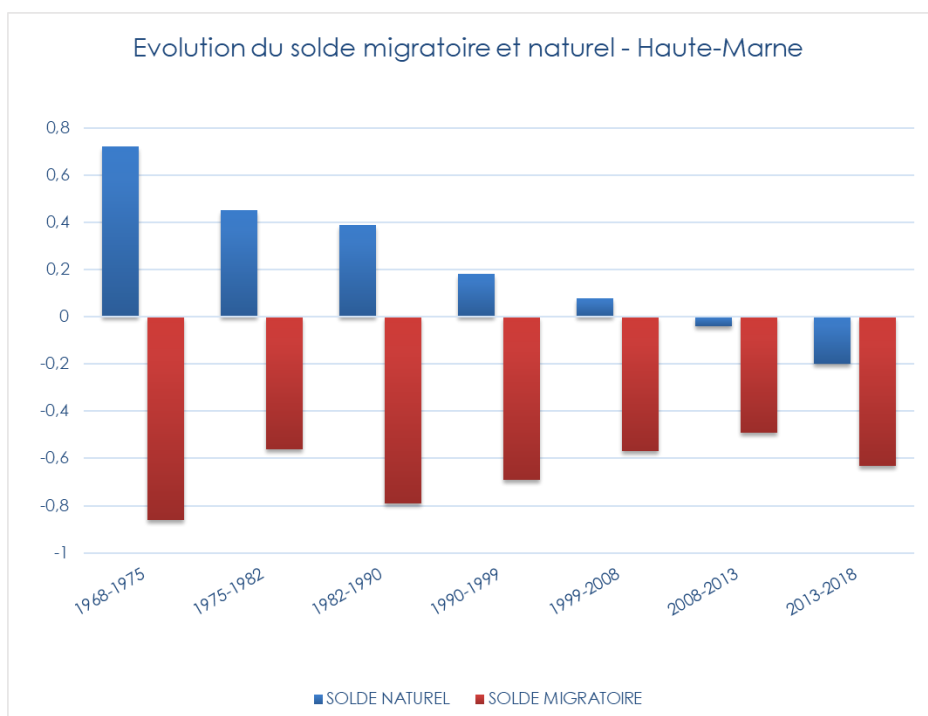
- ❑ Une baisse démographique continue depuis **40 ans** : **4802 en 1982** à **3015 en 2021** soit une baisse de - **37%**.
- ❑ Une tendance similaire à celle du département : - **18 %** dans la même période.



Le déclin de population, moins fort dans les communes rurales, vient ainsi rééquilibrer le déclin plus prononcé de la commune de Joinville. De façon générale, les communes rurales perdent moins de population, en partie parce qu'elles accueillent des habitants des communes-centres des agglomérations qui accèdent à la propriété en logement individuel.

Ce déclin de population généralisé à la Haute-Marne s'explique principalement par le départ d'un grand nombre d'habitants qui quittent le département pour aller s'installer dans des bassins d'emplois plus attractifs et dynamiques. Ainsi, à Joinville, le solde migratoire est négatif depuis déjà plusieurs décennies.

☐ La décroissance démographique de Joinville est entraînée par **deux facteurs** :



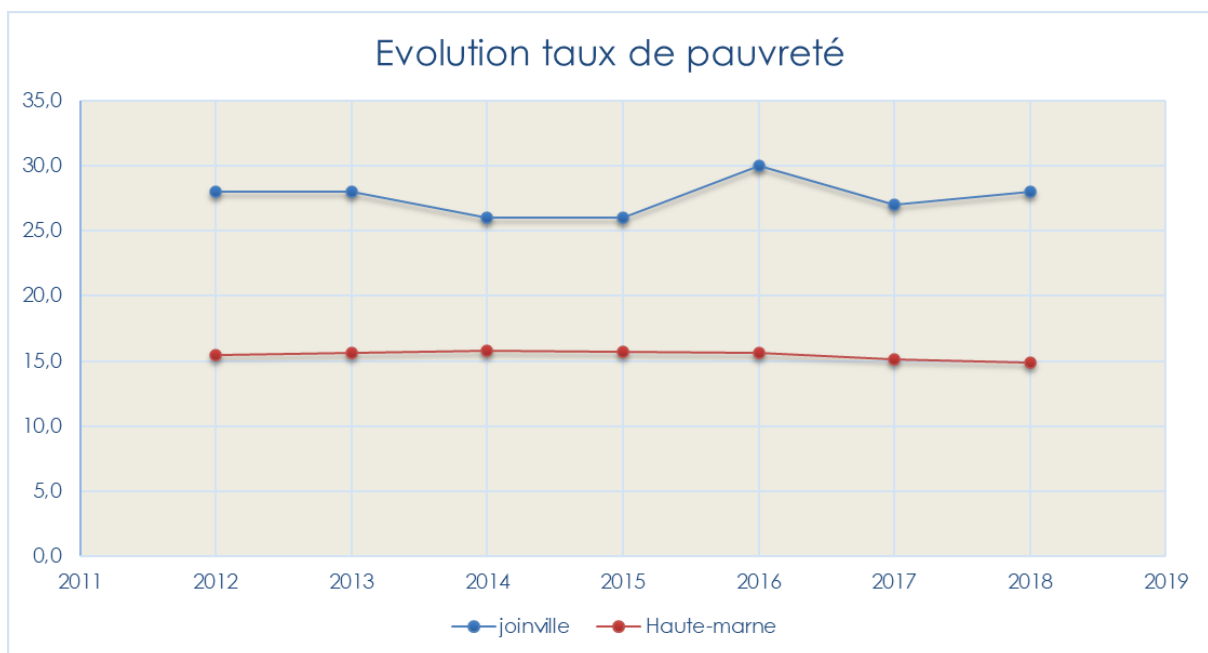
- Principalement **par un solde migratoire négatif** depuis 1968,
- Et en second lieu **un solde naturel négatif** depuis 2007.

Depuis 1982 sa courbe démographique ne cesse de chuter, lui attribuant aujourd'hui un effectif de 3015 habitants en 2019 alors que ce chiffre s'élevait à 4804 habitants en 1982 (Insee, RP 2019). Elle a subi une baisse démographique continue de 37% en 40 ans. L'un des facteurs les plus importants ce phénomène est la perte d'emplois industriels et commerciaux dans la ville.

Comme l'ensemble du département de la Haute-Marne (surtout la partie Nord), Joinville avait une économie dominée par l'activité industrielle. Celle-ci s'est réduite après 30 ans de dépression économique, entraînant une crise démographique et sociale.

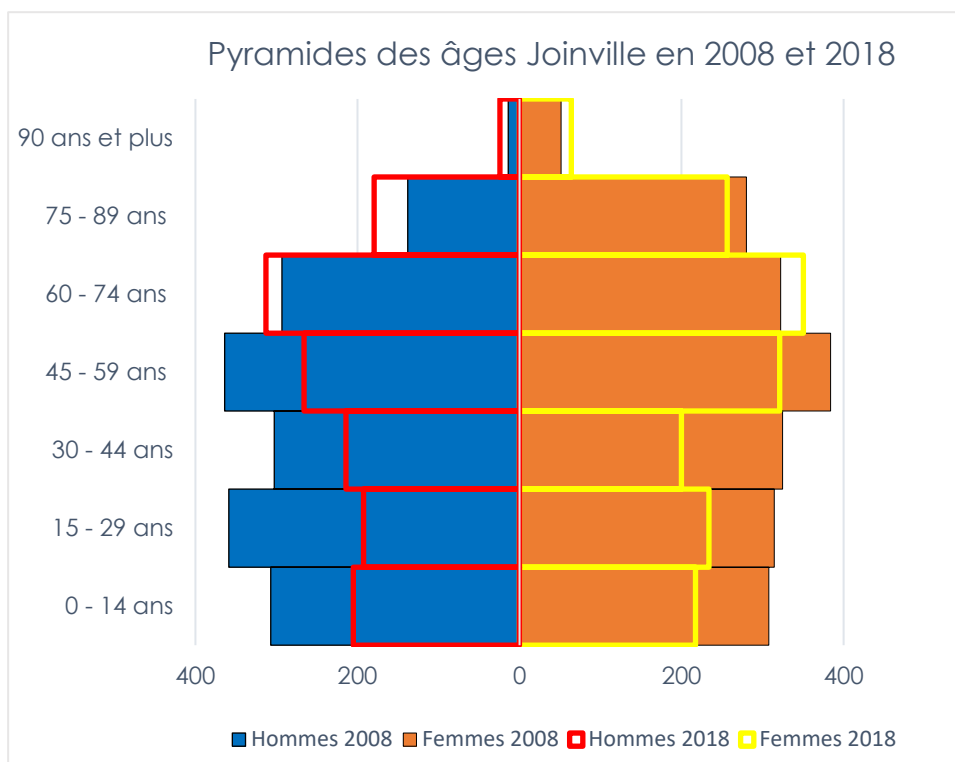
Cette baisse d'activité se ressent jusqu'à présent sur le territoire car, ce dernier possède un taux de pauvreté élevé qui tourne autour des 28 % et cela depuis plus de 10 ans.

Un taux de pauvreté plus élevé que celui du département qui a un taux de pauvreté autour des 14 % durant la même période. Ce dernier est resté presque constant depuis 2010 jusqu'à aujourd'hui.

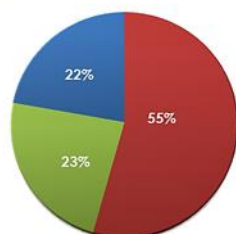


Cette pauvreté explique la pertinence d'avoir 30 % du parc joinvillois qui soit public (contre 17,4% à l'échelle du département), mais la précarité est telle que le parc privé joue de façon plus importante la fonction d'accueil social : en volume, tous statuts confondus (locataires et propriétaires occupants), le parc privé de Joinville accueille plus de ménages éligibles à un logement HLM que le parc social en lui-même. Chez les propriétaires occupants, il y a d'ailleurs plus de ménages éligibles aux plafonds de revenus de l'Anah que dans le reste du département, notamment pour la catégorie dite "prioritaire" (ménages aux revenus très modestes), qui est sur-représentée. Cela suggère un potentiel de candidatures éligibles à la future OPAH non négligeable.

Un facteur très important vient s'ajouter à cette baisse d'activité qui a causé la migration et la perte de population : le vieillissement.

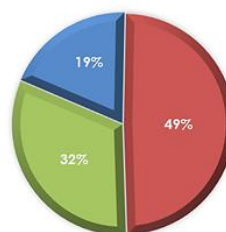


Part des 0-19, 20-64 et 65 et plus dans la population totale de Joinville en 2008



■ Part en % des 0 à 19 ans dans la pop. Totale  
 ■ Part en % des 20 à 64 ans dans la pop. Totale  
 ■ Part en % de 65 ans et plus dans la pop. Totale

Part des 0-19, 20-64 et +65 ans dans la population totale de Joinville en 2018

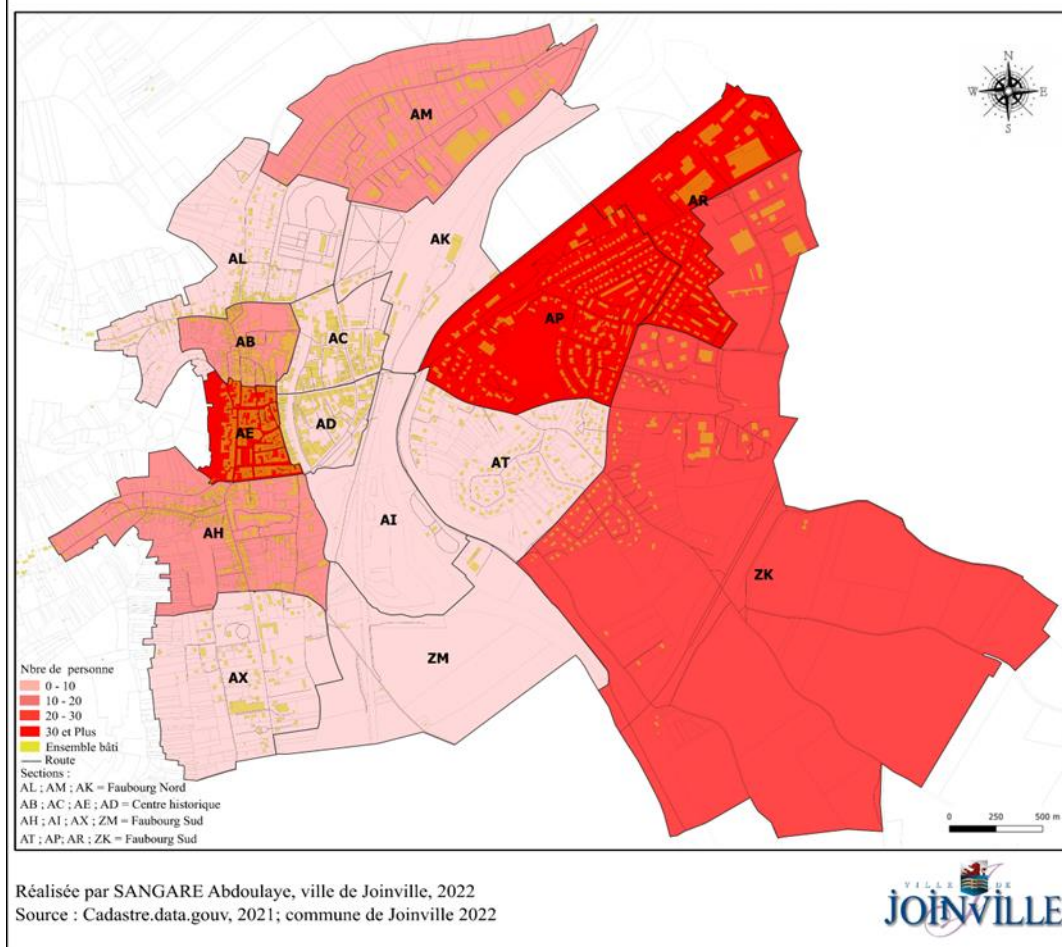


■ Part en % des 0 à 19 ans dans la pop. Total  
 ■ Part en % des 20 à 64 ans dans la pop. Totale  
 ■ Part en % de 65 ans et plus dans la pop. Totale

- ❑ Aujourd'hui, la moitié de la population (**49 %**) a **plus de 65 ans**.
- ❑ Un chiffre qui reste tout de même inférieur à celui d'il y'a 10 ans où : **55 %** de la population avait **plus 65 ans (en 2008)**; soit **6 % de plus** qu'en 2018.



## Répartition des habitants ayant 10 ans et moins sur l'ensemble du centre ancien de la commune de Joinville (en 2022)



Et à travers un échantillon de données fournies par la Ville concernant les jeunes ayant 10 ans ou moins et les personnes âgées ayant plus de 70 ans et plus, une cartographie de la répartition de la population en fonction des âges a été faite. On constate que cette population vieillissante se concentre principalement au niveau des quartiers neufs de la ville et un peu dans le faubourg nord ; au moment où la population jeune de 10 ans et moins se retrouve elle, plus concentrée dans une partie du centre historique et des quartiers neufs, un peu dans le faubourg nord et le faubourg sud.

Par le développement massif du modèle pavillonnaire dans les années 1970-80, les Quartiers Neufs concentrent aujourd'hui cette population vieillissante même si le phénomène se mesure sur l'ensemble de la commune.

Joinville vit le paradoxe de nombre de centralités en espace rural fragile : son centre ancien est tout autant préservé par l'absence de tension immobilière qu'il est dégradé par l'absence de marché immobilier. Une énorme part de ses bâtiments restent vacants et dégradés. Parmi ces derniers se trouve un patrimoine remarquable qui a ainsi été délaissé, alors qu'il aurait pu constituer l'une des chances de survie de la commune. En effet, sa mise en valeur permettrait à la fois de changer la perception du bâti dans l'espace public et de modifier l'image de la ville auprès de ses habitants comme auprès des visiteurs qui vont la découvrir et lui permettre de regagner en attractivité.

S'il est difficile de traiter séparément habitat, commerce, espaces publics ou patrimoine, il faut faire des choix d'opérations à court terme qui s'inscrivent dans un projet global à long terme, fil conducteur à suivre sans pour autant manquer les opportunités qui arriveraient. Parmi ces choix d'opérations la Ville de Joinville s'est engagée dans une nouvelle phase d'OPAH-RU pour la période 2023 / 2029. Cette OPAH RU doit poursuivre l'élan impulsé par celle qui s'est terminée en 2021.

En effet une première étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a été réalisée en 2014-2015 suivi par une phase opérationnelle depuis 2016 qui s'est achevée au cours de l'année 2022. Il est aujourd'hui essentiel pour Joinville de poursuivre et d'aller plus loin dans son accompagnement des propriétaires privés et notamment en ce qui concerne la lutte contre la vacance des logements.

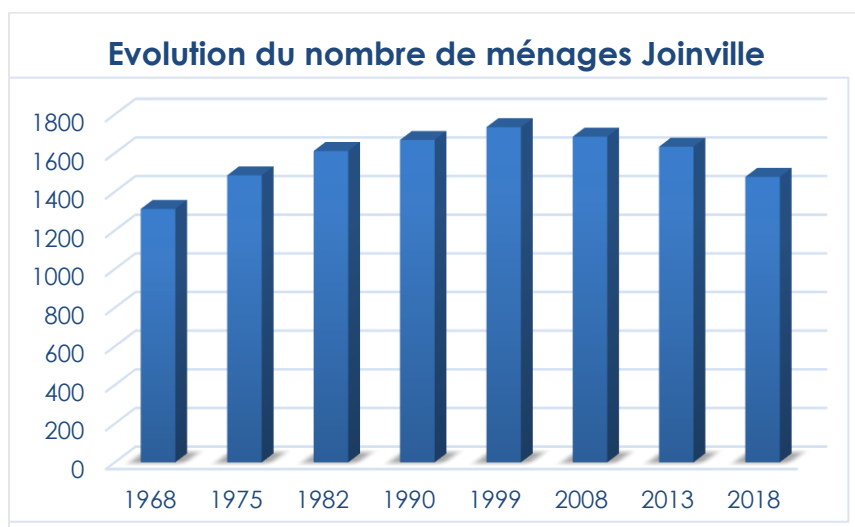
La finalité de cette opération nouvelle comme de la précédente est de répondre non seulement aux problématiques de la vacance et de la dégradation de ses logements (particulièrement dans son centre historique), mais de revitaliser et de donner une nouvelle image à son centre tout en luttant contre l'étalement urbain.

La Ville de Joinville reste déterminée aujourd'hui à atteindre ces objectifs malgré sa situation dans un secteur immobilier détendu où la complexité d'intervention est aggravée par un tissu bâti ancien, la présence d'une multitude de propriétaires privés, et l'obligation d'avoir des rénovations architecturales de qualité.

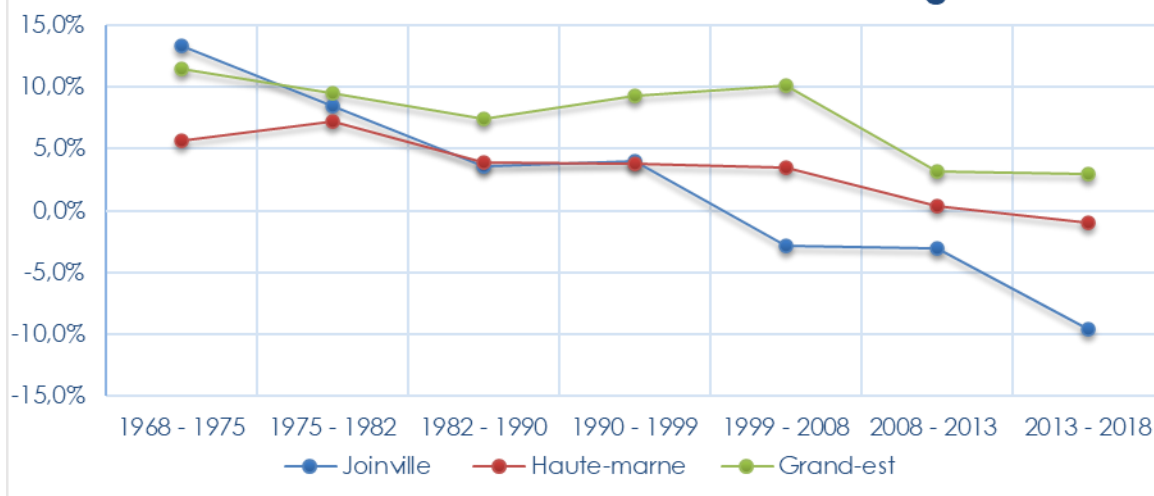
### **Ménage et Population active**

Le nombre de ménage à Joinville chute depuis une trentaine d'années maintenant. Cette situation peut être corrélée à la décroissance démographique observée dans la commune. L'année 1999 était celle où le nombre de ménages était à son pic : 1734 ménages dénombrés au sein de la ville (Insee, 2018). Cependant à partir de cette période on est passé de ce dernier nombre à 1477 en 2018 : une baisse plus marquée entre la période de 2013 à 2018 avec un taux de variation de - 9, 6%. En 1999, la population de Joinville avoisinait 4300 habitants.

Cependant contrairement à l'évolution de la population, cette baisse du nombre de ménage ne s'observe sur le département qu'à partir de la période de 2013 - 2018 : avec une baisse de - 1 % .

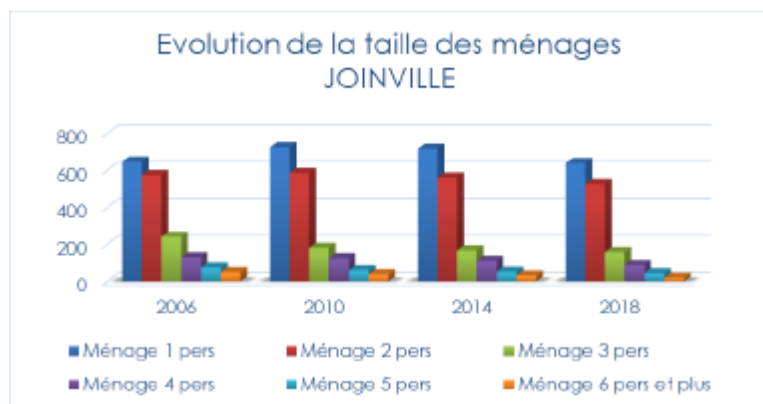


## Evolution du taux de variation des ménage



	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008 - 2013	2013 - 2018
<b>Joinville</b>	13,3%	8,5%	3,5%	4,0%	-2,8%	-3,1%	-9,6%
<b>Haute-Marne</b>	5,7%	7,2%	3,8%	3,7%	3,5%	0,4%	-1,0%
<b>Grand-Est</b>	11,4%	9,4%	7,4%	9,3%	10,1%	3,2%	2,9%

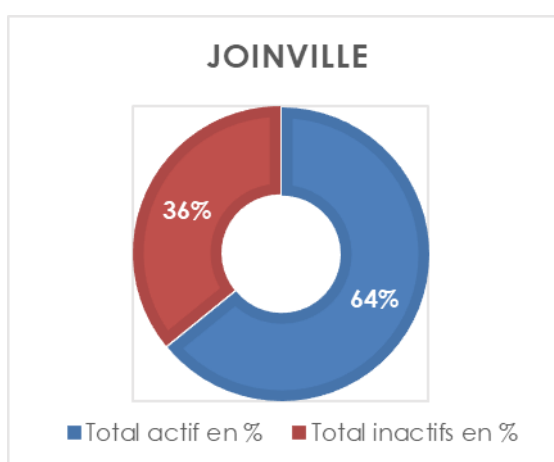
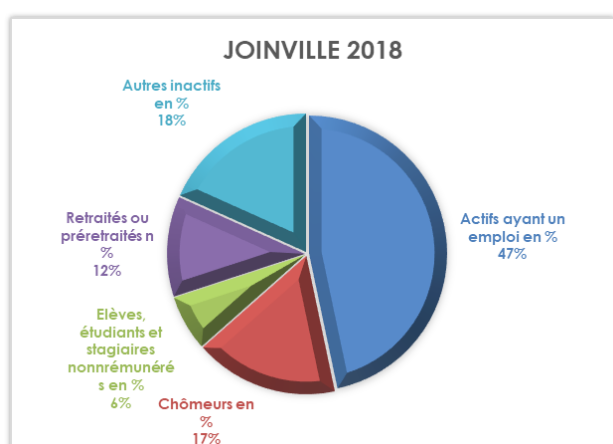
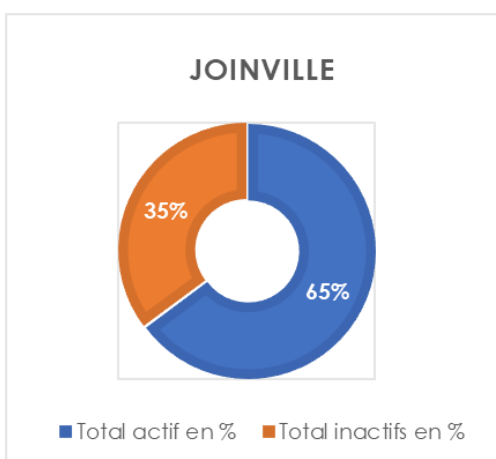
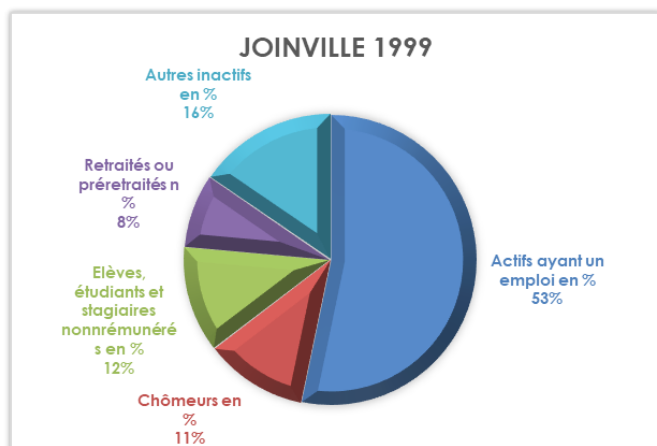
A Joinville, l'évolution de la taille des ménages est restée presque la même au fil des années. On constate qu'une infime variation entre 2006 et 2018.



Insee, RP 2006 à RP 2018

Cependant, la taille moyenne des ménages baisse continuellement depuis 1968 que ça soit au niveau communal, départemental ou régional. Par exemple, à Joinville, la taille moyenne des ménages est passée de 3,28 en 1968 à 2,44 en 1999, avant d'atteindre les 1,94 en 2018. Aux mêmes dates, celle du département est passée elle de 3,28, à 2,42 avant de tomber à 2,08 en 2018. Pour la région également, on note la même situation ; c'est-à-dire : 3,24 en 1968, 2,47 en 1999 et 2,18 en 2018 (source: Insee, séries historiques du RP).

La taille moyenne des ménages de la commune de Joinville en 2018 est inférieure à celle du département qui, à son tour, est inférieure à celle de la région.



- ❑ En **20 ans**, Joinville a subi une baisse de sa population active ayant un emploi de **-6%** : elle est passé de **53 % en 1999** à **47 % en 2018**.
- ❑ Cependant le total des actifs durant la même période reste presque inchangé; mais on observe tout de même une baisse de **1 %**.

La baisse du nombre des ménages, de leur taille et l'évolution de la composition des familles qui s'en suit nécessitent de mettre en place une politique renouvelée en matière d'habitat et de revoir la typologie des logements pour répondre à de nouveaux besoins. Une nouvelle demande en petits logements est apparue pour répondre aux besoins des personnes âgées, des personnes célibataires ou dont la famille réside sur une autre commune, des familles monoparentales ou en situation temporaire.

En parallèle de la réflexion initiée sur son centre ancien, la commune de Joinville a engagé des démarches de planification et des actions d'interventions fortes sur le parc de logements privés. Il s'agissait pour elle de créer un cadre d'intervention adapté et propice à la mise en œuvre du projet de revitalisation.

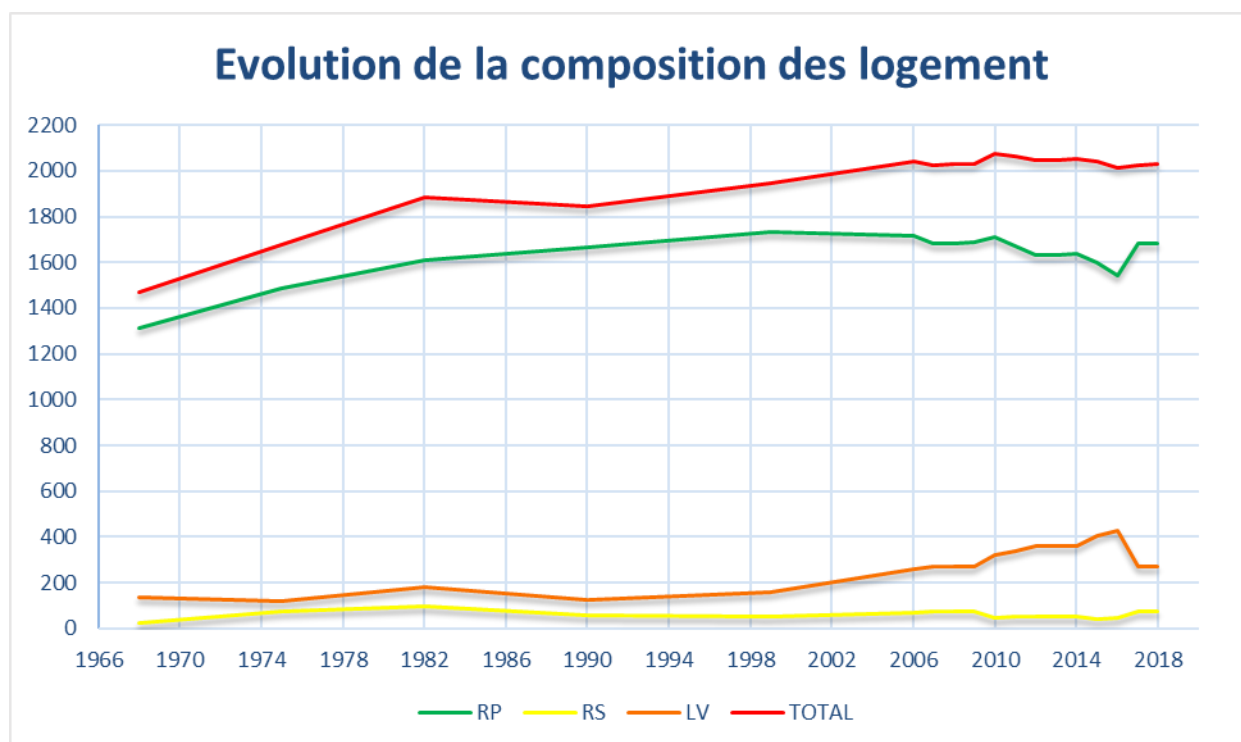
La Ville a aujourd'hui priorisé l'essentiel de son action en matière d'urbanisme sur la reconquête du centre ancien et la requalification des quartiers d'habitat social, avec le respect d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

L'implantation prévue à moyen terme du projet de Centre industriel de stockage de déchets radioactifs en couche géologique profonde (CIGEO) sur les communes de Bure (Meuse) et de Saudron (Haute-Marne) à environ 20 kilomètres de Joinville va entraîner un besoin en logements pour ses salariés, notamment dans le

parc locatif (privé et public). Pour y faire face, Joinville occupe une position privilégiée en sa qualité de premier bourg structurant du secteur. En outre, l'accueil de ménages des classes moyennes voire supérieures est recherché par la collectivité afin de générer un effet favorable sur la mixité sociale, notamment au niveau du centre ancien et des quartiers d'habitat social.

## 2) Un parc de logement nécessitant une intervention massive

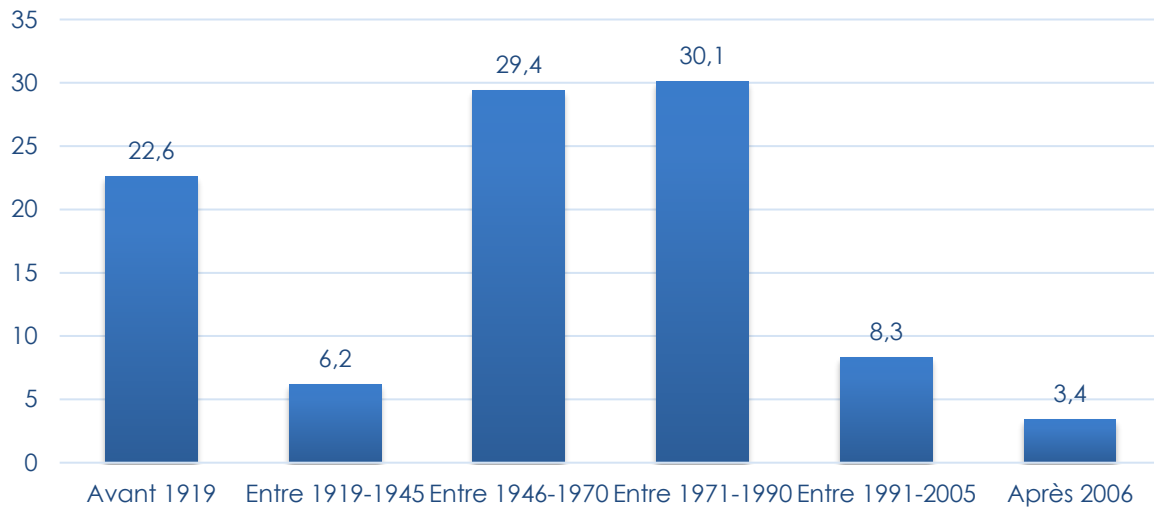
La commune de Joinville, comme la plupart des territoires, connaît une augmentation du total de ses résidences depuis les années 60 : de 1470 en 1968, elle est passée à 2030 résidences en 2018 soit une évolution de +38 %.



Source Insee, RP 1968 – 2018

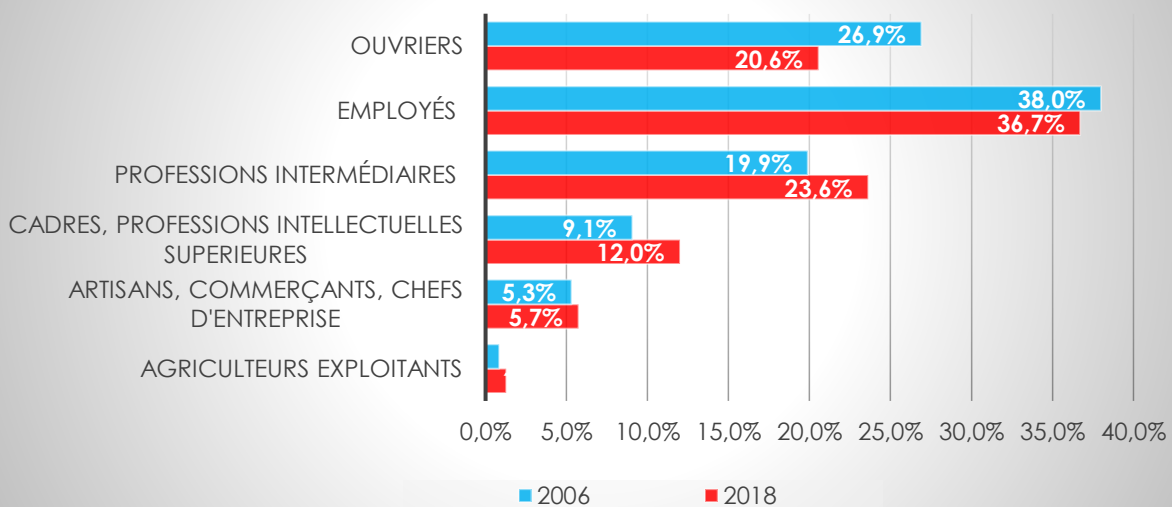
- ❑ Les RP (Résidences Principales) ont connu une évolution presque constante depuis 1968 avant de chuter continuellement à partir des années **2006** jusqu'en **2016** : année où on note le **plus faible nombre** de RP. De 2016 à 2018, les RP reprennent légèrement de l'ampleur (**1540 à 1685**) soit une évolution de **+9 %**.
- ❑ Les LV (Logements Vacants) n'ont cependant fait qu'augmenter depuis **1990**. Ils ont presque **quadruplé** entre **1990** et **2016**, avec une **hausse** de **250% (123 LV à 430)**. De **2016 à 2018**, les LV **baissent** de **37%** : de **430 à 271 LV**.
- ❑ Les RS (Résidences Secondaires) sont restées **presque constantes** durant ces **50 ans**.

## Ancienneté du parc de logement en %



- ❑ Une majorité de logements (**environ 60%**) a été construite **entre les années 70 et 90**.
- ❑ **Près de 30%** des constructions sont antérieures à 1946.

## CSP de la population de Joinville

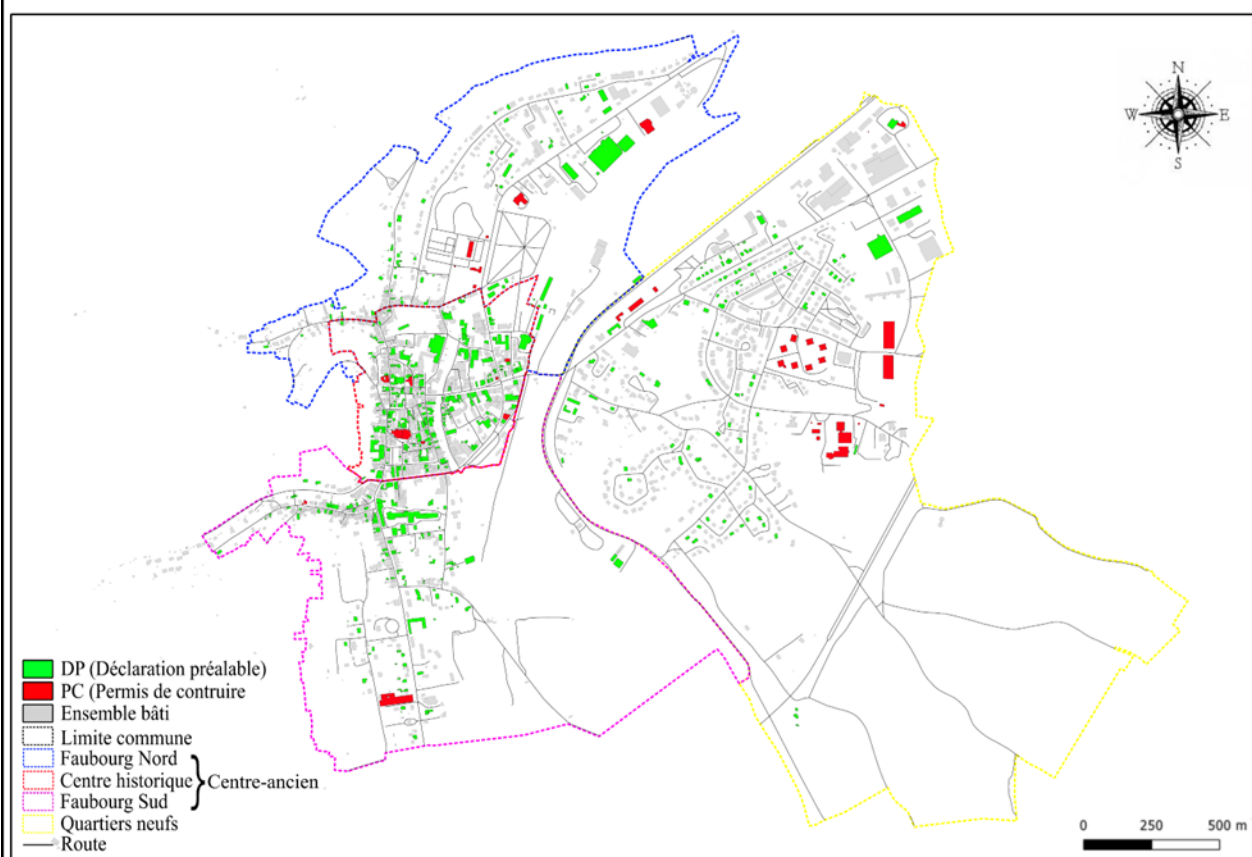


- ❑ La majorité de la population est répartie principalement entre **3 types de CSP depuis 20 ans** : la catégorie des **ouvriers**, des **employés** et des **profession intermédiaires**.
- ❑ Par ailleurs on remarque une faible part dans les autres catégories.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>ENSEMBLE</b>	<b>1477</b>	<b>100</b>	<b>2868</b>	<b>4,1</b>	<b>2,1</b>
<b>&lt; 2 ans</b>	176	11,9	354	3,6	1,8
<b>2 ans à 4 ans</b>	299	20,2	587	3,6	1,8
<b>5 à 9 ans</b>	214	14,5	438	3,8	1,9
<b>10 ans et plus</b>	788	53,3	1489	4,5	2,4

Selon les données Insee la majorité des ménages (53%) vivent dans leurs résidences depuis au moins 10 ans. Les logements accueillent en moyenne **2,4** personnes par logement, **32 %** résident dans leur logement depuis moins de 5 ans.

### Carte des DP et PC sur l'ensemble du centre ancien et des quartiers neufs entre 2016 et 2022

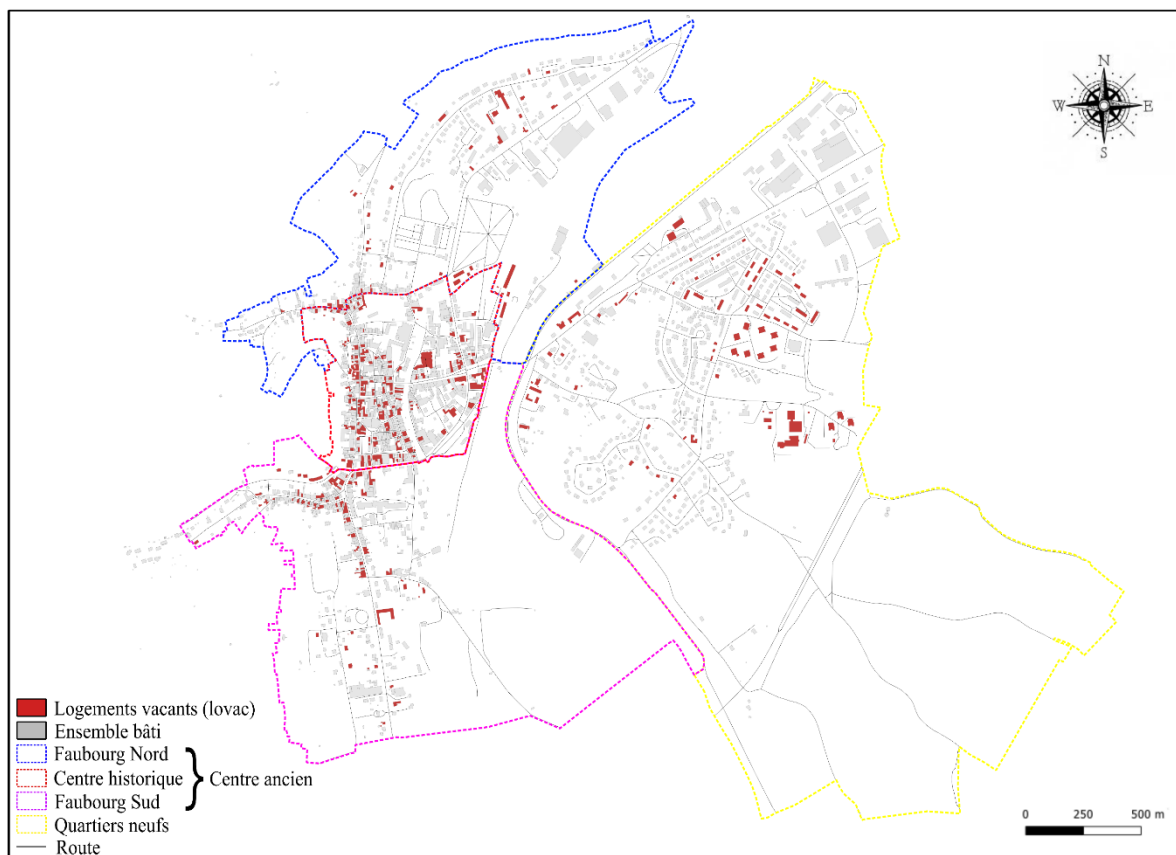


Réalisée par SANGARE Abdoulaye, ville de Joinville, 2021-2022  
 Source : Cadastre.data.gouv, commune de Joinville (DP, PC)



Selon les DP (Déclarations Préalables) observées, nous constatons une **répartition homogène** du nombre de travaux de rénovation effectués sur l'ensemble du territoire (depuis le lancement de l'OPAH RU). Par ailleurs le nombre de nouvelles constructions ou de demandes de PC (Permis de Construire) reste faible (**77 demandes de PC entre 2016 et 2022**) mais certains PC concernent un grand nombre de logements (Hamaris notamment).

## Carte des logements vacants (issus du fichier lovac 2022) sur l'ensemble du centre ancien et des quartiers neufs



Réalisée par SANGARE Abdoulaye, ville de Joinville, 2021-2022  
Source : Cadastre.data.gouv, 2021; fichier lovac 2022



D'après le fichier Lovac, il existe **390 logements vacants** à Joinville à ce jour; soit **19 %** du total des logements (**2030 lgts**) contre **430 logements vacants** en 2016 soit **21 %** de vacance au début de la première OPAH.

□ Ils sont répartis comme suite :

- **40%** dans le centre historique,
- **18 %** dans le faubourg sud,
- **7 %** dans le faubourg nord,
- **14 %** dans les quartiers neufs,
- **21 %** ailleurs.

L'enjeu d'amélioration du parc privé représente donc un axe d'intervention important dans la politique habitat du territoire. D'autant que l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2022 démontre des fragilités préoccupantes : parc délaissé, obsolète, énergivore, peu attractif, dégradé, etc.



L'état extrêmement préoccupant de ce parc de logements se révèle à travers un taux de vacance présumée excessivement élevé : 19 %. Cette vacance se concentre majoritairement dans les logements privés situés dans le centre ancien de la Ville, et notamment dans une douzaine de rues du centre historique. L'indice de la vacance est alarmant, et témoigne de la présence d'un parc déqualifié et durablement hors marché, qu'il convient de réinvestir, dans un contexte difficile et un marché immobilier local atone. En effet le marché immobilier de Joinville reste très détendu du point de vue des prix malgré l'augmentation des transactions, **53%** des DIA se finalisent entre 0 et **30 000 euros**.

Les 6 années de l'OPAH RU qui viennent de s'achever en 2022 ont amené un résultat positif pour un dispositif qui n'avait été mis en œuvre qu'une seule fois à Joinville, il y a plus de 30 ans. Chaque année depuis 2016, des dossiers sont instruits dans le cadre de l'OPAH. Dès son lancement, des propriétaires ont eu recours à cette opération et ont bénéficié de subventions dans le cadre de la rénovation de leurs logements. Il faut noter cependant que la première année les résultats étaient faibles. En effet, le temps de la communication et de l'appropriation des aides du dispositif nécessite une montée en puissance progressive.

2018 est l'année où on note les meilleurs résultats avec 30 dossiers instruits. Cependant, il y a eu une forte chute du nombre de dossiers en 2020. Cette dernière s'explique par la pandémie de covid-19. Cette période a freiné de nombreuses activités dans plusieurs domaines notamment dans le secteur administratif comme celui du bâtiment.

Les Propriétaires Occupants (PO) sont ceux qui ont le plus bénéficié du programme et c'est chez eux qu'on enregistre le plus grand nombre de dossiers instruits au fil des années. Pour rappel les PO représentent environ la moitié des ménages (48 % en 2019).

En se limitant seulement au centre ancien, on remarque que 77 % des DP s'y trouvent : cela équivaut à 386 DP entre 2016 et 2022 dont 84 pour le faubourg nord soit environ 17 %. La majorité des déclarations se trouve cependant dans le centre historique.

Dans l'ensemble de la commune 162 propriétaires ont été subventionnés pour la rénovation de leurs logements dans le cadre de l'OPAH pour une somme totale de 2 010 965 euros.

44 % des projets de rénovation subventionnés ont été réalisés dans le centre historique et 56% se répartissent sur les autres secteurs de la ville.

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Joinville, la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération de revitalisation de territoire et l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Joinville.

Cette opération fait suite à un précédent programme de l'OPAH-RU à partir d'une convention signée en 2016 pour une durée de 6 ans ainsi que la convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire signée le 25 novembre 2022 en actant l'engagement de la ville et ses partenaires au programme Petites Villes de Demain.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

la totalité de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne (CCBJC) comme périmètre de l'opération de développement du territoire dans son ensemble, et la totalité de la ville de Joinville comme périmètre de revitalisation du centre bourg intégré à ce dernier.

Les champs d'intervention sont les suivants :

le périmètre de revitalisation, qui correspond au continuum bâti inscrit dans les limites administratives de la Commune de Joinville, les volumes en jeu ont nécessité d'inclure un périmètre large, qui reste néanmoins cohérent avec la problématique de renforcement du bourg centre au bénéfice du grand territoire. C'est à cette échelle communale que se développent les projets de redynamisation. Cependant, au regard de la spécificité de l'habitat du centre ancien de Joinville, une attention particulière y sera donnée (en y concentrant les efforts, notamment en matière de requalification de l'habitat privé).



Carte de Joinville précisant le périmètre du centre ancien

La ville est composée de deux types distincts de quartiers : en rive gauche de la Marne, le centre ancien très riche architecturalement, et en rive droite les quartiers neufs construits après la seconde guerre mondiale. Ces deux parcs connaissent un taux de vacance et de dégradation significatif qui a amené à définir un programme complet de restructuration et d'adaptation de l'offre.

Il est en effet apparu pertinent de considérer la totalité du territoire intercommunal, porteur dans son ensemble des projets à même de rendre l'attractivité de Joinville en tant que centre-bourg (projet CiGEO à Saudron, zone de développement économique de la Joinchère à Thonnance-lès-Joinville, nouveau centre de secours à Rupt).

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

La revitalisation du territoire dont Joinville est le centre-bourg, ne sera possible qu'à condition d'articuler une action planifiée et massive sur le bourg-centre, principalement sur l'habitat (l'opération de revitalisation portée par la Ville) avec l'ensemble des projets autour et dans Joinville (l'opération de développement du territoire portée par la CCBJC).

#### **1) Les enjeux de développement économique**

L'implantation du projet (CiGéo) à l'étude autour des communes de Bure (Meuse) et Saudron (Haute-Marne), est une opportunité de création d'activités nouvelles. Les créations d'emplois directs, indirects et induits sont estimées pour la commune de Joinville entre 13 % et 32 % du total des emplois liés au projet, soit de 500 à 1 500 habitants à l'horizon 2020.

Seule l'action volontariste des collectivités peut donner à ce projet un rôle de levier pour le territoire (et pas seulement sur des sites ponctuels), en visant à concentrer les efforts pour que la collectivité en tire un réel bénéfice : regain de population, induction d'emplois, élargissement de l'offre de services et de commerces proposée sur le territoire, etc.

Cette perspective d'implantation à moyen terme de CiGéo a déclenché la mise en route, en collaboration étroite avec les services de l'État, de démarches prospectives et stratégiques, afin de définir un projet cohérent avec cette échéance, de façon à positionner Joinville comme pôle préférentiel d'accueil des actifs et des activités de sous-traitance.

Pour attirer de nouvelles entreprises, la Communauté de communes du bassin de Joinville en Champagne a aménagé une zone d'activité artisanale et industrielle, située à la Joinchère, tandis que la zone commerciale du Rongeant était rallongée pour accueillir les enseignes commerciales que la proximité à la RN67 séduirait. Dans le même esprit d'accueil, la CCBJC développe des solutions comme des facilités d'installation ("permis gris" : la phase administrative est gérée en amont de l'arrivée de demandeurs) ou encore l'hôtel d'entreprises à l'étude.

Par ailleurs, des mesures de dynamisation des commerces sont prises et, grâce à l'action volontariste de la Ville pour la redynamisation de son centre au plan commercial et du cadre de vie, Joinville a reçu pour cinq années, la labellisation « Village-étape ». Cette visibilité permet de développer une action forte en faveur de la qualité et de la continuité des commerces et services et doter cette offre d'une meilleure visibilité pour les usagers de la route.

Afin de renforcer le potentiel touristique de la ville, celle-ci a également obtenu un label « Petite Cité de Caractère » et travaille constamment pour renforcer les structures d'hébergement et de restauration, dans toutes les gammes, notamment au plan de leur mise aux normes.

## **2) Les enjeux environnementaux**

Le territoire intercommunal comprend de nombreuses protections écologiques (Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique 1 et 2), qui mettent en évidence une diversité biologique à préserver. Celle-ci découle essentiellement de milieux assez humides sur un territoire à faible densité humaine. L'espace est très boisé et avec un peu de relief ouvrant des perspectives sur des paysages naturels à préserver.

La mise en valeur du paysage patrimonial, urbain comme naturel, doit permettre de renforcer l'attractivité touristique et d'améliorer le cadre de vie des habitants du territoire. Plusieurs atouts sont ainsi à mettre en avant :

- la présence de la Marne, notamment au niveau du quai des Péceaux qui permettrait d'aménager un itinéraire de promenade avec une continuité verte et bleue,
- la butte du château dont la valorisation est à poursuivre pour mettre à profit la découverte du panorama environnant.

En revanche, le patrimoine bâti civil peut être considéré en péril dans le centre ancien de Joinville d'où un objectif de protection pour lequel la ville a élaboré une AVAP, actuellement SPR. Pour le mettre en compatibilité avec l'AVAP, le PLU a été modifié et cette modification a été approuvée le 21 juillet 2015.

La prise en compte du risque inondation est pour Joinville un enjeu fort, puisqu'une grande partie du centre-bourg est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), et la revitalisation doit intégrer le recyclage du bâti et foncier concerné par ce risque.

## **3) Les enjeux sociaux**

### **3.1) L'emploi et les services à la population**

L'intercommunalité et le bourg-centre souffrant d'un niveau de chômage et de pauvreté élevé, le premier enjeu dans le champ social est l'inclusion par l'emploi. Le projet de dynamisation du centre-bourg devra permettre de créer, de pérenniser et d'attirer des emplois, et les chantiers entrepris devront prévoir des clauses d'insertion pour les habitants du territoire en situation d'exclusion sur le marché du travail.

Fondée sur l'action intercommunale, la prise en compte du vieillissement de la population doit conduire à une action particulière sur l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et, à l'échelle du centre-bourg, à la mise en œuvre du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE). Dans cette logique, le projet de rénovation de la voirie vise à parfaire cette offre.

Les équipements sportifs ont également fait l'objet d'une analyse fine des besoins locaux. Il en ressort la nécessité de proposer une offre nouvelle, qui permettra la pratique de divers loisirs sportifs et une utilisation par les scolaires, ainsi que l'organisation de manifestations sportives à l'échelle régionale. Une piscine est également à l'étude.

Enfin, l'enrichissement de l'offre culturelle, en partenariat avec la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), permet de mobiliser le bâti ancien remarquable. La Ville a acquis un ancien hôtel particulier en déshérence en cœur du centre historique, pour ouvrir un lieu d'exposition et de restauration des œuvres mobilières (espace culturel et muséal). Ces nouveaux équipements s'ajouteront à l'offre existante (Auditoire, centre socioculturel...) et concourront fortement à l'attractivité du territoire et notamment du bourg-centre, leur lieu d'implantation.

### **3.2) La mixité sociale**

La mixité sociale est également un enjeu fort : outre le fait que les quartiers à vocation principale d'habitat n'accueillent que des logements, les typologies d'habitat sont également sectorisées, empêchant ainsi le brassage social et intergénérationnel essentiel à une vie de quartier :

- Dans le centre-ville, l'habitat est composé de logements collectifs groupés en R+2. L'habitat étant dégradé, le coût du logement locatif est attractif pour les populations défavorisées.
- Dans les quartiers neufs, l'habitat n'est composé que de logements sociaux, en petit collectif ou individuel groupé. Ces typologies de logements correspondent à une demande de la part des jeunes, des personnes âgées ou des ménages aux revenus modestes.
- Dans les faubourgs du centre-ville et dans les lotissements des années 70 rive droite, l'habitat est essentiellement composé de logements pavillonnaires. Ces logements correspondent plutôt à de l'accession à la propriété pour des populations aux revenus plus conséquents.

La faible mixité fonctionnelle et sociale des quartiers contribue à leur enclavement : un manque de lien et de mixité sociale, ainsi que l'absence de lieu structurant et de référent pour les jeunes, l'absence de relations interculturelles pouvant alors se manifester par des tensions au collège ou lors de rencontres sportives.

A l'échelle de Joinville, la mixité sociale pourra être recherchée par deux principaux leviers. D'une part, la remise sur le marché de logements réhabilités est l'occasion de proposer de l'accession à la propriété. D'autre part, la diversité des typologies et équipements des logements permet d'accueillir des ménages de taille et d'âges variés.

A cette offre en terme de "produits", s'ajoutent les considérations urbanistiques : la proximité géographique d'un centre-bourg où sont proscrites les constructions de logements individuels hors des espaces actuellement urbanisés (malgré la tentation due aux prix bas du foncier dans le contexte de marché détendu du territoire). De même, la requalification du centre ancien ne peut se penser sans une restructuration des "quartiers neufs" de Joinville et le renforcement des liens entre les deux secteurs (physiquement séparés par un cours d'eau).

Enfin, le renforcement de l'attractivité du centre-bourg est primordial compte-tenu du lancement de la construction de CiGéo, pour permettre l'accueil de ménages des classes moyennes, qui aura un effet favorable sur la mixité sociale.

#### **4) A la croisée des enjeux sociaux et environnementaux**

L'amélioration des conditions d'habitat revêt une importance particulière à Joinville : les situations d'indécence, d'indignité et d'insalubrité, mettent en jeu la santé et la sécurité des habitants et des visiteurs (cf. les incendies survenus durant l'été 2013). Les marchands de sommeil organisés au sein de sociétés civiles immobilières indécates jouent de la misère des gens et laissent se dégrader le bâti, quand ils ne le pillent pas.

Ces constats ont déjà motivé la création d'un Pôle communal de lutte contre l'habitat indigne. Cette problématique est même devenue une question de sécurité pour les habitants.

En parallèle, la pauvreté concentrée dans le centre ancien, conjuguée aux indécates de certains propriétaires bailleurs, provoque une grande précarité énergétique. Celle-ci, d'ailleurs, concerne de façon plus diffuse mais tout autant problématique, l'ensemble du territoire intercommunal, où vivent également des ménages très modestes dans un parc de logements qui peut être dégradé.

### **Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.**

Le projet de revitalisation présenté ci-après, s'appuie sur une étude de programmation urbaine et une étude de cadrage d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain mise en place précédemment. Il s'agit bien d'un projet de ville complet qui marie les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale.

L'étude de programmation urbaine avait identifié sept orientations dont quatre correspondent directement aux enjeux de la présente convention :

- Orientation 1 : rendre le bourg plus attractif en répondant aux besoins liés à la création d'emplois et au cadre de vie : adaptation des logements, offre en commerces, services et équipements de proximité ;
- Orientation 2 : redynamiser le centre-ville et pérenniser la mixité des fonctions à l'intérieur des milieux de vie et le développement des commerces de proximité ;
- Orientation 3 : répondre aux besoins en équipements publics essentiels au fonctionnement du bassin de vie joinvillois ;
- Orientation 7 : favoriser les liens sociaux et culturels en favorisant la création d'espaces publics.

Les enjeux du cadre de vie tiennent aussi à la préservation et la valorisation de la richesse du patrimoine ordinaire et remarquable de la Ville.

### **Article 3 – Volets d'action**

Les actions prévues pour mettre en œuvre l'orientation n°1 afin de rendre le bourg plus attractif en adaptant l'offre aux besoins actuels et futurs sont :

- réhabiliter des immeubles du centre historique,
- mettre en place le volet incitatif de l'OPAH-RU, afin de réhabiliter 74 logements de propriétaires occupants et 64 logements de propriétaires bailleurs,
- mettre en place les tranches 1 et 2 des opérations de restauration immobilière, pour réhabiliter 20 immeubles,
- rénover une partie du parc de logements des quartiers neufs, démolir l'autre partie puis reconstituer l'offre sur site et en centre ancien.

Les actions prévues pour mettre en œuvre l'orientation n°2, sont axées sur la redynamisation des commerces et infrastructures hôtelières :

- mettre en place un périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat,
- maîtriser le changement de destination des locaux accueillant une activité commerciale, via les documents de planification,
- requalifier la rue Aristide Briand (rue de pénétration du centre-ville) et sa continuité jusqu'à la place des Halles,
- mettre en valeur le bief de la Marne,

Pour mettre en œuvre l'orientation n°3 pour répondre aux besoins en équipements, il est prévu de construire le futur groupe scolaire du centre-ville,

Les actions prévues pour mettre en œuvre l'orientation n°7 (favoriser les liens sociaux et culturels via le développement touristique) sont :

- mettre en valeur le château d'en haut,
- restaurer l'église Notre Dame.

Quant aux trois autres orientations, elles pointent des actions engagées ou prévues, qui visent, d'une part, à endiguer la fuite des ménages en créant un sentiment d'appartenance à la commune et, d'autre part, à attirer de nouvelles activités économiques en lien notamment avec le projet CiGéo.

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Pour réaffirmer les fonctions de centralités, deux espaces structurants au niveau commercial seront requalifiés en priorité : la rue Aristide Briand (rue de pénétration du centre-ville) et sa continuité jusqu'à la place des Halles. En outre, la ville a adopté une charte des aménagements des espaces publics afin de permettre des requalifications ciblées dans un ensemble cohérent, lisible et de qualité, garant de l'attractivité du cœur de ville et de la qualité de vie des habitants.

Concernant les accès, la mise en œuvre du Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) sera l'occasion pour Joinville de donner une place plus importante aux piétons, de clarifier les flux automobiles et de mettre en valeur le patrimoine pour les habitants et les touristes. Le stationnement sera réorganisé pour le concentrer dans quelques sites en bordure immédiate du centre ancien, avec un maillage qui permettra à chaque logement d'être situé à moins de 300 mètres d'un espace aménagé. Sur la période 2023 - 2029, il est prévu la création d'un parking de 8 places à proximité de l'îlot des Cloutiers.

Par ailleurs, l'action menée sur l'habitat aura des effets bénéfiques sur l'environnement urbain (le continuum de façade rénovée cadrant les rues ainsi mises en valeur, par exemple).

#### **3.1.2 Objectifs**

Concernant les aménagements urbains, les objectifs peuvent se décliner de la manière suivante :

- requalification de 2 espaces publics (place des Halles et rue Aristide Briand),
- requalification de 2 nouvelles rues du centre historique (accompagnement des opérations de réhabilitation d'immeubles),
- passage du centre historique d'une zone 30 en zone 20.

Concernant ce dernier point, il faut préciser que la topographie prononcée, rend les espaces joinvillois très peu accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le seul moyen d'améliorer ce point est de supprimer les trottoirs, avec pour effet pervers de conforter la propension de certains conducteurs à rouler vite. Pour l'éviter, il est donc envisagé d'abaisser la limitation de vitesse dans le centre historique de 30 à 20 km/h, dans l'optique que la première sera effectivement respectée quand la deuxième sera opposable.

### **3.2. Volet foncier**

#### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Le territoire de Joinville dispose d'un bâti qui présente un intérêt patrimonial et architectural important. Mais la vacance touche de manière importante ce centre bourg, s'ajoutant très souvent à la dégradation de ces bâtis. Cependant, cette situation a été constatée et prise en compte par la collectivité, qui participe à la démarche ORT valant OPAH-RU et qui renforce ses actions de revitalisation par la mise en place du programme Petites Villes de Demain.

Le projet d'initiative publique porté par la Commune consiste à mobiliser les logements vacants du centre-ville qui se dégradent progressivement pour accueillir de nouveaux habitants et ainsi répondre à la politique engagée depuis de nombreuses années par la Ville pour revitaliser son centre historique.

A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFGE et la Commune tant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la convention signée le \*\*\*\*.

l'EPFGE intervient :

- d'une part, dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme qui dispose notamment que l'action des EPF s'inscrit dans le cadre de conventions,
- d'autre part, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur.

La phase opérationnelle ouverte au titre de cette convention doit permettre à l'EPFGE de s'assurer de la totale maîtrise foncière des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation du projet de la Commune et de nature à faciliter l'aménagement.

La convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFGE afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

### **3.2.2 Objectifs**

Pour les immeubles où la rénovation ne pourrait être enclenchée par les seuls dispositifs incitatifs, l'EPFGE procédera selon les modalités suivantes :

- Par expropriation, pour autant que le projet envisagé soit déclaré d'utilité publique au profit de l'EPFGE, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.
- Par exercice du droit de délaissement conformément aux articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 du code de l'urbanisme

Ces opérations permettront d'éliminer les points noirs les plus complexes du centre historique afin que la dynamique de rénovation prenne plus d'ampleur.

Concernant les aspects fonciers et immobiliers, les objectifs peuvent se décliner de la manière suivante :

- réhabilitation de 155 logements,
- action coercitive sur 20 immeubles,
- portage de 2 immeubles expropriés par la Ville de Joinville,

Par ailleurs, la Ville a entrepris une action directe sur le parc de logement qui se veut exemplaire et pédagogique en termes de réhabilitation (respect du patrimoine architectural, économie d'énergie). Cela



consiste au rachat par la commune de certains des immeubles les plus dégradés pour y créer une réhabilitation des logements dans le tissu urbain existant et promouvoir ainsi la résidence de qualité au cœur de la ville ancienne.

Le repérage et les diagnostics seront poursuivis pendant toute la durée de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU. Ce travail se fera en étroite collaboration avec les élus et les différents services de l'instance locale (le Pôle Communal de Lutte contre l'Habitat Dégradé). Il s'appuiera notamment sur le guide méthodologique "traitement de l'habitat indigne" élaboré par l'Anah en avril 2011.

### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Dans un contexte où le marché immobilier local est très détendu, il semble difficile d'attirer des investisseurs pour réinvestir le parc privé de la commune, malgré les ambitions nourries par le territoire. Les aides de droit commun ne sont pas assez attractives, c'est pourquoi la collectivité souhaite les abonder de manière significative, afin de rendre le dispositif plus incitatif.

Malgré des prix immobiliers extrêmement bas à Joinville (plus d'un tiers des produits en portefeuille des agences locales sont sous les 50.000 €), la demande reste très faible (et à la baisse ces dernières années). Cela bloque le parcours résidentiel des ménages : les primo-accédants qui avaient acheté un premier bien et qui souhaitent aujourd'hui le revendre pour acheter plus grand, ne trouvent pas preneur. De même, les seniors qui souhaiteraient s'orienter vers un produit plus petit et vendre leur maison pensant se constituer une épargne, choisissent au final de rester dans leur maison, faute de pouvoir vendre leur bien sans perte financière.

Par ailleurs, le faible prix d'acquisition des maisons de ville à rénover dans le centre ancien de Joinville génère des prêts immobiliers moins chers que le remboursement d'un loyer. Le risque est alors de voir des ménages à ressources modestes acquérir ces biens et d'y emménager, sans réaliser un programme de travaux conséquent, et de générer par voie de conséquence des situations de mal logement. Une veille est donc nécessaire sur le patrimoine déqualifié, et un partenariat avec les professionnels de l'immobilier est, en ce sens, à construire.

Enfin, l'offre locative existante n'est pas en adéquation avec la demande actuelle des jeunes ménages : de nombreux logements mis à la location ont un aspect général vétuste, tant au niveau des finitions (frisettes bois, faïence démodée, tapisserie d'époque) que des équipements (sanitaires anciens, cuisine intégrée en bois...). Les pièces sont souvent cloisonnées, manque de volume, de lumière... et on observe une sur-représentation des étiquettes E et F au niveau des DPE. Bien que les loyers soient relativement abordables, ces prestations ne sont pas attractives, notamment pour les populations de types cadres que la collectivité souhaiterait capter pour plus de mixité sociale.

La remise sur le marché de logements locatifs de qualité dans le centre ancien est donc un enjeu pour le territoire. Un conventionnement sera pris avec l'Anah pour maîtriser les loyers. Toutefois, si la politique de rénovation énergétique est indéniable, celle-ci ne doit cependant pas se faire au détriment de la sauvegarde et de la valorisation du patrimoine architectural local, véritable identité du bourg.

La richesse des décors intérieurs de nombreux immeubles doit également être prise en compte lors de la réalisation des travaux. Ainsi, une visite avant et après travaux devra être réalisée sur chaque immeuble

subventionné afin de déterminer les éléments à conserver, ceux qui peuvent être supprimés et ceux qui peuvent être déplacés.

En observant la réparation des DIA, ce qu'on constate en premier lieu c'est une répartition hétérogène de cette dernière sur l'ensemble du territoire. Elles sont beaucoup plus concentrées dans le centre historique que dans les secteurs nord, sud et quartiers neufs. Il y'a 34 % des DIA qui se sont réalisées dans le centre historique. Les 21 % des déclarations ont été faites dans le faubourg sud. Ce dernier est inférieur au pourcentage relevé dans les quartiers neufs : 27 % des DIA. Le faubourg nord détient le plus petit nombre de ventes effectuées sur l'ensemble du territoire : on ne compte que 18 % de transactions dans ce secteur du centre ancien.

Le centre ancien, composé du faubourg nord, du faubourg sud et du centre historique regroupe la plus grande part des ventes comparé aux quartiers neufs : 73 % des DIA se sont réalisées dans cet ensemble. La présence des ¾ des DIA dans ce périmètre est due notamment à l'augmentation du nombre de rénovations de logements effectuées par certains propriétaires. En effet, la Ville a réalisé des opérations publiques de réhabilitations et débloqué des immeubles privés pour y soutenir des travaux d'ampleur. Ces projets « locomotives » ont incité des propriétaires parfois plus frileux mais intéressés par la qualité architecturale, à investir un centre historique longtemps à l'abandon.

L'augmentation des DIA a un lien fort avec l'OPAH RU lancée sur le territoire. En effet, l'OPAH qui a débutée en 2016 a permis de rénover plusieurs logements que ce soit chez les propriétaires occupants ou chez les propriétaires bailleurs comme le montre le tableau ci-dessous.

Le nombre de logements rénovés est plus important chez les propriétaires occupants que chez les propriétaires bailleurs au cours de cette période. Et ce nombre apparait plus élevé sur l'ensemble du centre historique.

		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
<b>Secteurs</b>	<b>Sections cadastrales</b>												
Centre historique	AB (secteur Mairie)	1	0	2	0	2	0	6	3	5	0	4	2
	AE (secteur église)	1	0	3	3	6	0	9	0	9	4	14	4
Faubourg Nord	AL	0	0	0	0	0	0	4	0	1	0	4	0
Faubourg - Est	AC (secteur Gare)	1	0	0	0	3	0	2	0	1	1	4	2
	AD (secteur médiathèque)	0	0	1	1	1	1	6	1	7	1	4	0
Faubourg sud	AH	0	0	3		4	1	4	1	3	8	6	7
<b>Centre ancien</b>	<b>AB, AE, AL, AC, AD et AH (centre historique + faubourgs)</b>	3	0	9	4	16	2	31	5	26	14	36	15
Quartiers "neufs"	AP (secteur de la Bazinière)	0	0	2	0	2	0	6	0	5	0	5	0
	AT (secteur pavillonnaire)	0	0	1	0	1	0	3	1	1	0	1	0
	AR (secteur rongéant)	0	0	1	0	0	0	2	0	2	0	2	0
Entrée Nord	AM	0	0	1	0	2	1	0	0	2	0	1	1
Entrée Sud	AX	1	0	1	0	1	0	3	0	2	0	2	0
Secteur Est*	ZK	0	0	1	0	2	0	2	0	2	0	1	0
<b>Joinville (ville)</b>	<b>Ensemble des sections cadastrales</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>48</b>	<b>16</b>

Nombre de dossier inscrits chez les PO et PB entre 2016 et 2021 à Joinville

L'OPAH a eu un double effet sur les DIA. En première lieu, les propriétaires occupants comme bailleurs bénéficient d'une subvention pour rénover leurs logements. De ce fait certains acheteurs sont plus enclins à acheter un logement sur le territoire : du fait de la possibilité de disposer d'une aide liée à l'opération pour rénover et réhabiliter leurs nouveaux logements. Certains acquéreurs peuvent acheter d'un logement qui a déjà été remis en état et qui est en

vente.

L'autre facteur important est l'augmentation de l'attractivité. En effet, plus il y a de logements rénovés ou en cours de rénovation, plus la ville offre une image positive, et plus les acquéreurs potentiels sont rassurés et disposés à conclure des achats car considérant la commune comme un territoire en développement.

### **3.3.2 Objectifs**

La Ville s'engage à mettre en œuvre en permanence un chantier de restauration du patrimoine bâti (entre 100 000 et 300 000 euros chaque année suivant les projets) de sorte que chaque année un ou plusieurs éléments architecturaux se révèlent.

En parallèle, au croisement de l'amélioration de l'habitat et de la mise en valeur du patrimoine, la Ville s'engage à maintenir son effort d'aide aux ravalements de façades à hauteur de 30% sans plafond sur le centre historique (objectif : restaurer au moins 5 façades de caractère chaque année).

La Ville s'engage également à poursuivre son inventaire du patrimoine en réalisant au moins 10 fiches d'immeubles chaque année.

Aucune aide publique ne devra être versée à un projet qui conduirait à un appauvrissement patrimonial aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur d'un immeuble (cheminées, lambris...), d'où un besoin de diagnostic patrimonial du bâti avant et après travaux en parallèle de cet inventaire (prérequis avant tout octroi de subvention, y compris de l'Anah).

Enfin, le patrimoine culturel et naturel sera pris en compte au sein de chaque projet (rénovation de voirie, création d'équipements publics...).

## **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Par rapport à la problématique de lutte la lutte contre l'habitat indigne, les constats suivants peuvent être faits :

- des situations d'inconfort dans le parc privé : près de 130 résidences occupées par leurs propriétaires sont recensées comme inconfortables et une cinquantaine dans le parc locatif,
- le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond, à Joinville, à un volume de 68 logements, occupés par plus de 160 personnes (soit un taux de 5,9 % contre 4,9 % à l'échelle du département),
- 150 logements ont été repérés comme visuellement dégradés ou très dégradés. Une grande majorité des logements repérés est a priori vacant (quelques situations d'habitat présumées indignes et occupées ont été relevées),
- près de 180 logements privés sont vacants avec un état de dégradation qui permettrait la mobilisation d'aides de droit commun,
- des expertises de terrain ont confirmé l'état de dégradation important des immeubles du centre ancien,
- le volontariat des propriétaires de logements vacants est en demi-teinte : plus de la moitié de ceux qui ont été interrogés ne souhaitent pas réhabiliter leur bien (ils préfèrent : le laisser en l'état, le vendre ou attendre le règlement d'une succession),
- le Pôle communal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI), instance mis en place par la Ville et son CCAS,

sous l'impulsion de l'État, et en lien avec le Conseil départemental, la CAF et l'ARS, assure le traitement et le suivi de plus d'une quarantaine de situations, qui ont fait pour la plupart l'objet de procédures : 20 arrêtés pour abandon manifeste, 5 procédures pour bien vacants et sans maître, 6 procédures pour infraction au code de l'urbanisme, 2 arrêtés d'insalubrité et plusieurs procédures liés à la non-décence... témoignant d'une politique locale volontariste.

### **3.4.2 Objectifs**

Compte-tenu du diagnostic et des expertises menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la Ville de Joinville a validé une stratégie d'intervention articulée autour d'objectifs qui viseront particulièrement à :

- lutter contre l'habitat indigne en mettant un terme aux situations de risques sanitaires et d'insalubrité,
- mettre aux normes de confort l'habitat très dégradé de propriétaires occupants, ainsi que les logements locatifs nécessitant des travaux lourds de rénovation et de mise aux normes,
- remettre sur le marché des logements vacants en recherchant la diversification et la mixité du parc privé tout en créant une offre locative privée de qualité et à loyers maîtrisés
- favoriser la maîtrise des dépenses énergétiques en encourageant fortement les travaux d'économies d'énergie et de charges,
- répondre aux besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- valoriser le patrimoine architectural local.

Axée sur la réhabilitation du parc privé dégradé et/ou vacant, l'opération de revitalisation du centre bourg de Joinville, permettra d'accompagner financièrement les travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation à la perte d'autonomie. L'animation locale renforcée permettra aux aides existantes, de rencontrer les ménages modestes et les propriétaires bailleurs à qui elles sont destinées. Le démarrage de la phase opérationnelle de l'opération est prévu en 2024.

## **3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

### **3.5.1 Descriptif du dispositif**

Par rapport à la problématique de lutte contre la précarité énergétique, les constats suivants peuvent être faits :

- le parc privé est relativement ancien (3/4 des résidences principales datent d'avant 1975) et le gisement des logements privés construits dans la période cible 1948-1975 est de près de 300, dont 250 sont occupés par leurs propriétaires,
- les étiquettes énergétiques des diagnostics de performance énergétique sont relativement médiocres (part importante des étiquettes E à G) et les expertises de terrain confirment le caractère globalement énergivore du parc,
- un taux de pauvreté particulièrement élevé à Joinville, qui concerne près de 225 ménages qui logent dans le parc privé, dont 57% sont des locataires sous le seuil de pauvreté.

- près d'une quarantaine de ménages joinvillois sont en situation d'impayés de facture d'énergie chaque année (logés essentiellement dans le parc privé). Les expertises de terrain confirment la précarisation des ménages, dont le taux d'effort énergétique devient de plus en plus insupportable. Le repérage de ces situations de précarité énergétique reste à organiser localement en lien avec les travailleurs sociaux, partenaires incontournables du futur dispositif,
- les premières intentions de travaux de propriétaires volontaires collectées démontrent des besoins réels en matière de réhabilitation thermique du parc privé.

En faisant une analyse des étiquettes de consommation énergétique des DPE sur des logements situés dans le secteur de Joinville, on constate que la grande majorité se situe dans la case de l'étiquette D : environ les 59 %, 28 % ont une étiquette C. Ces étiquettes C et D représentent souvent, à Joinville, des logements qui sont construits après 1975. On dénombre également sur le territoire des logements très énergivores, avec des étiquettes E et F : ces logements peuvent être présentés comme des logements qui sont antérieurs à 1915.

Cela montre que les déperditions énergétiques sur les logements anciens sont relativement importantes (absence d'isolation, système de ventilation non performant, absence de systèmes de régulation et de programmation...).

Bien qu'ils existent sur le territoire, rares sont les logements qui ont des DPE en classe A ou B.

Des travaux permettant un gain en termes de performance énergétique du bâti et une réduction de la consommation d'énergie, sont donc fortement à préconiser auprès des propriétaires.

### **3.5.2 Objectifs**

Des actions complémentaires d'accompagnement seront à initier dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat. Parmi elles, il a été retenu : la formation des acteurs sociaux face à la précarité énergétique, l'organisation du suivi de la consommation de certains ménages, complétées par des ateliers pédagogiques sur les pratiques économes et écogestes à mettre en place.

Il sera donc nécessaire de caler les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux, afin de faciliter l'identification et la sensibilisation fine des ménages frappés par la précarité énergétique. Pour localiser des ménages potentiellement touchés par ce phénomène, on pourra exploiter les données "sociales" (cartographies élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les services sociaux ....) ou des données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité...).

Une assistance sera organisée pour ces ménages en situation de précarité énergétique, dans la réalisation de leurs travaux de réduction de la facture énergétique, en déterminant le type d'accompagnement à mettre en place durant l'opération programmée (accompagnement technique, social, juridique et financier) permettant la réalisation des travaux par le propriétaire lui-même.

Par ailleurs, à une échelle sans doute plus large que le territoire, et en lien avec les organisations professionnelles, des actions de sensibilisation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique sur le bâti ancien, seront à envisager durant la durée de la convention.

### **3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Des actions complémentaires d'accompagnement seront à initier dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat pour lutter contre la perte d'autonomie. Les modalités de coopération avec les services sociaux et autres partenaires seront à caler, afin de mieux identifier les ménages âgés ou en situation de handicap.

Un travail de partenariat devra s'engager avec d'autres acteurs tels que le Conseil général, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires. Sans omettre les actions de sensibilisation auprès des artisans et des entreprises, en lien avec les organisations professionnelles, pour améliorer le bâti dans le respect du patrimoine joinvillois.

#### **3.6.2 Objectifs**

Au vu du manque de connaissance statistique dans ce domaine, un recensement devra être organisé afin d'appréhender le nombre de ménages nécessitant une adaptation de leur logement et qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière pour la réalisation de travaux, et ajuster le type d'accompagnement à mettre en place durant l'opération programmée (accompagnement technique, social, juridique et financier) permettant la réalisation des travaux par le propriétaire.

### **3.7 Volet social**

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Le bailleur Hamaris a réalisé un plan stratégique de patrimoine local pour son parc de logements sociaux implanté à Joinville, avec des opérations de démolition (125 logements en 11 immeubles), de reconstruction (23 logements individuels sur l'emprise des démolitions et 10 logements en acquisition-amélioration, opération contribuant directement à la revitalisation du centre-bourg et pouvant générer un effet incitatif), de réhabilitation (398 logements), de résidentialisation (35 immeubles et 8 garages). Un plan de relogement a également été établi pour accompagner ces opérations.

La dimension sociale de l'opération de revitalisation du centre bourg repose sur un partenariat spécifique avec les acteurs sociaux par la mise en place, en lien avec le PCLHI, d'un groupe de travail « mal logement », composé des membres suivants :

- la DDT de la Haute-Marne
- l'ARS
- la CAF de la Haute-Marne
- le PCLHI
- le Département
- les associations caritatives locales
- les Chambres départementales (UNPI, huissiers, notaires)

#### **3.7.2 Objectifs**

Selon les situations expertisées et/ou traitées, des actions et mesures adaptées pourront être mises en place avec l'appui des travailleurs sociaux et des élus :

- l'information, la sensibilisation et l'accompagnement social des ménages (accueil, information et conseils techniques, notamment pour les économies d'énergie, orientation vers les services spécialisés....),
- l'accompagnement social spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité ou vis-à-vis d'un public spécifique (personnes âgées, prévention et gestion des impayés...),
- la gestion de l'hébergement ou du relogement des ménages (recherche de solution d'hébergement, accompagnement de la sortie et/ou de la réintégration d'un ménage dans son logement...),
- l'information et l'accompagnement des propriétaires occupants dans leur démarche de financement possible.

### **3.8. Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

La préservation et la valorisation de la richesse du patrimoine ordinaire et remarquable de Joinville est au cœur de la stratégie urbaine dont la clef de voûte est l'AVAP, aujourd'hui SPR, document cadre de protection et de valorisation des richesses de la ville. Cette procédure permet également à la Ville de pouvoir pleinement profiter de son label « Petites Cités de Caractère » compte-tenu de la qualité de son patrimoine pour laquelle elle est aujourd'hui reconnue.

En cohérence avec cette démarche, la ville porte la réhabilitation du Bief et du château d'en Haut, lieux de transition douce entre nature et ville favorisant les déplacements piétons. La commune restaure également l'église Notre-Dame (XII<sup>ème</sup> siècle), édifice patrimonial majeur du centre historique de Joinville, concentré d'œuvres d'art ouvert aux croyants, touristes ou musiciens.

Ce volet patrimonial est complémentaire du volet habitat puisque la rénovation des immeubles du centre historique s'apparente également à une mise en valeur du patrimoine bâti.

En outre, la prise en compte des enjeux environnementaux est aujourd'hui un prérequis à toute opération.

En cohérence avec le Plan Climat national en date du 6 juillet 2017, les élus de la Ville de Joinville ont démontré leur souhait d'intégrer le concept de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique dans la stratégie d'aménagement du territoire. La transition écologique est prise en compte de manière transversale dans l'ensemble des volets de l'OPAH-RU et se déclinera dans chaque projet. Qu'il s'agisse de la revitalisation des centres bourgs, de la planification et des aménagements ou de la réhabilitation du patrimoine bâti, l'objectif est bien de répondre aux enjeux de demain avec des solutions intégrées au bénéfice des habitants et des écosystèmes. Utiliser les énergies renouvelables, œuvrer pour l'efficacité énergétique du bâti ancien dans sa réhabilitation, limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain sont autant d'axes sur lesquels la Ville de Joinville est déjà engagée et poursuivra son effort.

La situation assez centralisée de la plupart des activités et services permettra de travailler à l'optimisation de l'utilisation des déplacements doux, dans les trajets quotidiens au sein de la centralité, grâce à une signalétique dédiée, mais également dans les circuits touristiques, de promenade et d'accessibilité aux principaux équipements sportifs et culturels.

Enfin, dans le Nord haut-marnais aux paysages véritablement singuliers, l'intégration de la dimension paysagère fera l'objet d'une prise en compte particulière dans chacun des projets de construction ou d'aménagement pour préserver les panoramas du secteur, notamment celui de la butte du château. Ces dispositions sont d'ores et déjà prévues dans l'AVAP (SPR) qui protège certes le patrimoine architectural mais aussi les coteaux, les rives de Marne ou encore celles du bief, ces derniers étant aussi concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) ainsi que par une ZNIEFF 2.

### **3.8.2 Objectifs**

La Ville s'engage à poursuivre son effort d'aide à la restauration du patrimoine bâti de sorte que chaque année plusieurs éléments architecturaux se révèlent à travers des chantiers des habitants.

Objectif global est d'assurer au minimum une permanence mensuelle menée conjointement avec l'UDAP auprès de pétitionnaires.

Concernant l'environnement, les objectifs globaux sont :

- empêcher toute urbanisation nouvelle hors du périmètre d'agglomération actuel et dans les zones protégées (AVAP, PPRI et ZNIEFF 2),
- rendre poreux aux piétons le centre ancien de Joinville, par la création ou la restauration des passages de ville et d'un circuit de cheminement doux.

### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

*La distinction entre les articles 4.1 et 4.2 n'est nécessaire que dans le cas où sont prévues des actions non financées par l'Anah.*

#### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à ..... logements minimum, répartis comme suit :

- ..... logements occupés par leur propriétaire
- ..... logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- *[le cas échéant]* ..... logements inclus dans ..... copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- *[le cas échéant]* ..... logements inclus dans ..... copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique
- ... *(autres à définir selon priorités locales)*

*Le cas échéant, ajouter l'échéancier de réalisation et de déclinaison des objectifs, notamment hors subvention Anah.*



#### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à ..... logements minimum, répartis comme suit :

- ..... logements occupés par leur propriétaire
- ..... logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- [*le cas échéant*] ..... logements inclus dans ..... copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- [*le cas échéant*] ..... logements inclus dans ..... copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements **bénéficiant de l'aide MPR Sérénité** » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	202_	202_	202_	202_	202_	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>						
Dont LHI et TD*						
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*						
Dont autonomie*						
<b>Nombre de logements PB*</b>						
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>						
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles						
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>						

<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés <a href="#">Loc'Avantages</a></b>  Dont loyer intermédiaire <a href="#">Loc'1</a>  Dont loyer conventionné social <a href="#">Loc'2</a>  Dont loyer conventionné très social <a href="#">Loc'3</a>						
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

*\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah*

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

*La convention de programme comportera impérativement un article relatif aux engagements financiers prévisionnels des différents partenaires signataires. Ces financements seront détaillés dans un tableau pour toutes les années de la convention.*

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

*Concernant les aides de l'Anah, le terme « taux », seul, ne sera pas utilisé. Les taux de subvention cités dans les conventions seront toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.*

*Compte tenu de ce qui précède, il est recommandé de ne pas inscrire les détails de la réglementation de l'Anah, susceptibles d'évolution, dans le corps de la convention. Toutefois, une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.*

*Les crédits liés à la RHI THIRORI font l'objet de crédits nationaux et d'un passage en CNLHI et ne sont pas à intégrer dans les montants prévisionnels des conventions de programmes.*

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de .....600 000..... €, selon l'échéancier suivant :

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
---------	---------	---------	---------	---------	-------

AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
dont aides à l'ingénierie :						
- Part fixe	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
- Part variable	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

*Les financements de la collectivité maître d'ouvrage (financement en complément des aides de l'Anah et/ou subventions spécifiques) seront décrits (règles d'application et emplois dans l'opération).*

*Dans le cas d'une aide de la collectivité, les éléments afférents seront détaillés ici.*

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de .....600 000 ..... €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux ... <i>(déclinaison possible par nature d'intervention)</i>	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Dont aides à l'ingénierie	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €

### 5.3. Financements des autres partenaires

#### 5.3.1 Règles d'application

*Les financements seront décrits (règles d'application et emplois dans l'opération). Cela peut inclure des aides pour [des projets d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique](#).*

#### 5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par ... à l'opération est de ..... €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont <a href="#">aides aux travaux...</a> (déclinaison possible par nature d'intervention)					
Dont <a href="#">aides à l'ingénierie</a>					

...

#### **Article 6 – Engagements complémentaires**

*Les engagements non financiers à caractère opérationnel apportés par les différents partenaires intervenant dans l'opération seront décrits au sein de l'article 6 dans des sous-parties réservées à chacun d'entre eux.*

*Par exemple : mise à disposition de locaux, formation ou sensibilisation, mobilisation des partenaires pour le repérage des ménages cibles, engagement en matière de relogement...*

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Joinville est maître d'ouvrage de la mise en œuvre du projet de revitalisation de centre-bourg et travaillera en partenariat avec la Communauté de Communes afin de garantir la cohérence des actions au sein de son territoire. La gouvernance du programme est intégrée à celle de l'ORT afin d'harmoniser les différents dispositifs.

La Ville de Joinville s'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites ci-dessous

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Un seul Comité de pilotage assure le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des projets de développement et de revitalisation de « Petites Villes de Demain » et propose les programmes opérationnels.

Ce comité de pilotage sera institué pour assurer une vision du projet selon les deux échelles prévues dans la présente convention : la revitalisation du centre-bourg de Joinville et le projet de développement à l'échelle de l'EPCI.

Il sera placé sous la coprésidence du Préfet de la Haute-Marne, du Maire et du Président de la communauté de communes, et associera :

- les élus des deux collectivités locales portant le projet (Ville de Joinville et CCJBC)
- le Directeur départemental des territoires (DDT),
- la Directrice départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP),
- l'Architecte des bâtiments de France (ABF),
- le Délégué départemental de l'Agence régionale de santé (ARS),
- le Directeur général de la Chambre du commerce et de l'industrie (CCI),
- le Directeur de la Caisse d'allocation familiale (CAF),
- les forces de Gendarmerie,
- les maîtres d'ouvrage figurant dans la maquette financière (Conseil Départemental et Groupement d'intérêt public de la Haute-Marne, Région Champagne-Ardenne, Hamaris),
- un représentant des habitants, choisi parmi les habitants du cœur de ville, qui pratique la ville à pied et sur tout son territoire assez souvent, si possible engagé dans la cité (à l'instar du référent pour la GUP).

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par semestre pour faire le point sur l'avancement du projet et pour définir éventuellement les inflexions stratégiques à apporter, notamment concernant la relation entre le projet de revitalisation et le projet de développement. Un point plus approfondi des réalisations sera réalisé à l'échéance de deux ans, soit fin 2026.

Un comité technique placé sous le pilotage conjoint des services de la Ville de Joinville, de la commune de Poissons, de la CCBJC et de la DDT, sera institué pour assurer le suivi opérationnel de l'ORT valant OPAH-RU.

Il comprendra les représentants des partenaires précités selon l'ordre du jour. Il se réunira au minimum une fois par trimestre. La cheffe de projet préparera les réunions du comité technique. Elle présentera un tableau de suivi de l'exécution des actions et fera un point sur l'avancement et la programmation des actions y compris financièrement.

Ce comité technique préparera les réunions du comité de pilotage et synthétisera les travaux des groupes de travail spécifiques (cf. ci-après).

Les groupes de travail thématiques pourront être constitués, selon les besoins, sur les sujets suivants:

- Habitat / insalubrité / OPAH-RU / ORI,
- Social, relogement, gestion urbaine de proximité,
- Insertion par l'emploi,
- Sécurité publique,
- Suivi financier et opérationnel des opérations,
- Services, commerces et équipements de proximité.

Les espaces Conseil France Renov' seront associés à ces instances de pilotage.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Un opérateur sera recruté afin d'assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU à Joinville et notamment la mise en place d'un guichet unique pour tout montage de dossier de réhabilitation d'un logement, d'un immeuble ou d'une façade.

En parallèle, l'équipe technique de la Ville de Joinville poursuivra une animation plus générale de rénovation du centre ancien, en y coordonnant l'ensemble des actions (lien avec les commerçants, animation culturelle...).

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

*Missions liées à l'amélioration de l'habitat réalisées par l'opérateur :*

- actions d'information, de communication et de sensibilisation auprès des propriétaires en lien avec la Ville de Joinville, accueil du public, organisation de réunions destinées aux habitants pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération,
- diagnostic technique, social et juridique des logements et de la situation de leurs occupants en proposant des solutions et des outils adaptés à la réhabilitation,



- aide à la décision de la Ville de Joinville avec assistance technique, administrative et juridique,
- aide à la valorisation des CEE,
- constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer la Ville de Joinville et l'ensemble des partenaires lors des comités de pilotage et des comités techniques sur l'état d'avancement de l'opération.

*Missions liées à l'amélioration de l'habitat réalisées par l'équipe technique de la Ville de Joinville :*

- suivi de l'ensemble des procédures en cours et recherches de solutions techniques et financières en lien avec l'opérateur,
- actions d'animation des milieux professionnels,
- actions de coordination des acteurs, organisation de la concertation avec les habitants dans les opérations de réhabilitation lourde,
- actions de sensibilisation à la démarche d'intervention sur le patrimoine bâti,
- actions avec les commerçants dans les immeubles du centre ancien occupés en partie par des commerces.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le bureau retenu pour le suivi-animation devra permettre de réaliser concrètement les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la présente convention notamment par :

- un plan de communication visant à faire connaître l'OPAH RU,
- une mission d'assistance, de conseil et d'analyses techniques et financières des projets à destination de l'ensemble des propriétaires,
- le suivi de l'avancement de la mission et des résultats obtenus au regard des objectifs définis,
- les actions de renouvellement urbain complémentaires à l'intervention sur le parc privé (ravalement des façades, mise en valeur des devantures...),
- la recherche de solutions techniques et financières (pouvant aller jusqu'à l'expropriation).

Un propriétaire doit pouvoir trouver l'ensemble des informations sur toutes les aides financières (directes ou indirectes comme la défiscalisation) et techniques possibles pour son projet de rénovation dans l'esprit d'un "guichet unique" visant à simplifier la procédure d'aide.

L'équipe de suivi-animation retenue devra également être en lien quotidien avec le service urbanisme de la Ville de Joinville (demandes de subventions, instruction des autorisations d'urbanisme...) qui assurera le lien avec les services sociaux (CCAS, CIAS, CAF et ARS notamment) et du patrimoine (STAP et CAUE notamment) en plus des comités techniques et de pilotage.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Un tableau de bord du projet sera constitué, avec des indicateurs de suivi (nombre de logements rénovés, suivi des actions inscrites au projet, etc.) et de résultat (nombre d'habitants, soldes migratoire et naturel, nombre et taux de logements vacants, nombre d'emplois, nombre d'actifs dont salariés du projet Centre de stockage industriel de déchets nucléaires en couche géologique profonde, taux de chômage, nombre de bénéficiaires du RSA dont RSA socle, nombre d'entreprises par secteur, fréquentation des sites touristiques...).

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, synthétisé par la Ville de Joinville, à partir des bilans de la Ville et ceux de la CCBJC, selon leurs compétences, et en partenariat avec la DDT, fera l'objet de comptes rendus au moins une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Le bilan annuel sera validé par chacun des comités de pilotage technique et par le comité de pilotage stratégique.

Ce bilan devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront, si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Un bilan final de l'opération sous forme de rapport, synthétisé par la Ville de Joinville à partir des bilans de la Ville et ceux de la CCBJC, selon leurs compétences, et en partenariat avec la DDT, devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 6 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au jj/mm/aa.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maitre d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Autres partenaires