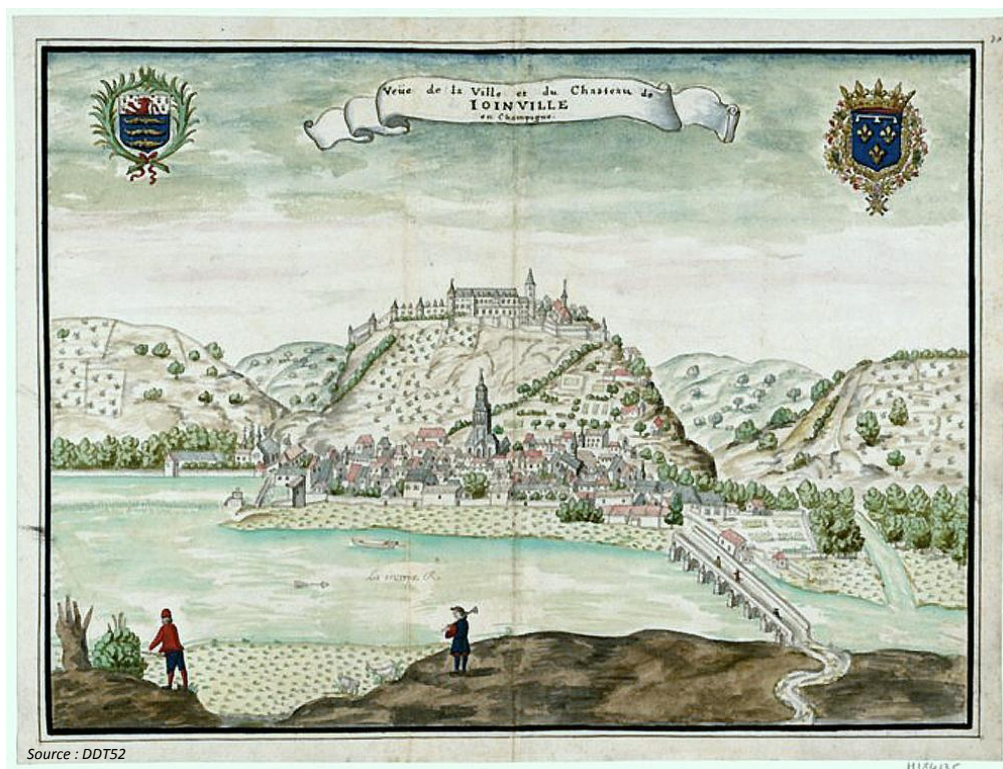


Contribution à une politique de reconquête du logement à Joinville



Stage de groupe

DA4 – 2012



POLYTECH[®]
TOURS
Département Aménagement



UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
TOURS



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Contribution à une politique de reconquête du logement à Joinville

Stage de groupe

DA4 – 2012

Tuteur : BREVET Nathalie

Co-tuteur : THOMAS Eric

ALAMI Salma
DELAVAL Lucie
HUTIN Pauline
MARRAKCHI Yassir

Remerciements

Nous voudrions présenter nos plus sincères remerciements à Monsieur AERTS Xavier, Chef du Service Sécurité, Construction et Logement (SSCL) de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Marne. Nous voudrions également lui témoigner notre gratitude pour sa patience et son soutien qui nous ont été précieux afin de mener à bien notre travail.

Nos remerciements s'étendent également à Madame BREVET Nathalie, Maître de Conférences en Sociologie et Urbanisme à l'École Polytechnique de l'Université de Tours et tutrice de ce stage, et à Monsieur THOMAS Eric, Maître de Conférences à l'École Polytechnique de l'Université de Tours et co-tuteur, pour leurs conseils avisés.

Nous adressons aussi nos remerciements à Monsieur OLLIVIER Bertrand, Maire de Joinville et Madame JONDET Fabienne, Directrice générale des services à la maire de Joinville, ainsi qu'à l'ensemble de l'équipe municipale, particulièrement à Monsieur PAQUET Thierry, Adjoint à l'urbanisme, pour leur aide et le temps qu'ils nous ont accordé.

Par ailleurs, nous tenons à remercier tout le personnel de la Direction Départementale des Territoires qui, par leurs compétences, ont contribué au bon déroulement de notre stage et pour toutes les informations et documentations qu'ils ont pu nous apporter :

- Monsieur BANDERIER Jacques, Directeur de la Direction Départementale des Territoires
- Monsieur AMIOTTE Dominique, Secrétaire Général de la Direction Départementale des Territoires
- Monsieur GILLET Hubert, Responsable Renouvellement urbain, Service Sécurité, Construction et Logement (SSCL)
- Madame MARQUART-KULAWIK Laurence, Adjointe au Renouvellement Urbain, Service Sécurité, Construction et Logement (SSCL)
- Madame RUIZ Agnès, Secrétaire au Service Sécurité, Construction et Logement (SSCL)
- Monsieur CARDOT-ATTAGNANT Olivier, Chargé de mission des systèmes d'informations et valorisation des données à la connaissance des territoires, Service Aménagement Durable du Territoire (SADT)
- Monsieur LUGNIER Patrick, Responsable des politiques sociales du logement au Bureau de l'habitat, Service Sécurité, Construction et Logement (SSCL)
- Le personnel délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat
- L'ensemble des personnes du Bureau des Etudes Territoriales et d'Accompagnement Territorial, Service Aménagement Durable du Territoire (SADT)
- Monsieur DELOULME Pierre-François, Chef de l'Unité Nord de Saint-Dizier
- Madame MILESI Jocelyne, Responsable des risques au Bureau Préservation des milieux aquatiques et risques, Service environnement et ressources naturelles (SERN)

Enfin, nous faisons part de nos remerciements à Monsieur ROYER Patrick, Responsable du Service Développement d'HAMARIS, et Madame DESPY Anne-Marie de l'Agence Régionale de la Santé, pour l'aide qu'ils nous ont apportée.

Sommaire

Remerciements	5
Sommaire	6
Introduction.....	9
I. Contexte de la mission :	10
A. Présentation de la commune :	10
1. Situation géographique :	10
2. Une urbanisation marquée par l’Histoire :	13
3. Contexte socio-économique :	14
4. Logement :	15
5. Services, équipements, commerces :	16
6. Atouts et perspectives :	19
a. Un cadre de vie agréable et des disponibilités foncières :	19
b. Les perspectives à venir grâce au projet CIGEO :	20
B. Enjeux et problématiques :	22
C. Mise en place du Comité Local d’Accélération des Politiques Publiques (CLAPP) :	22
1. Les 3 axes de travail :	22
a. Volet « social » :	22
b. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) :	23
c. Volet « Habitat » :	23
2. Le groupe de travail « habitat » :	23
a. Le diagnostic du centre-ancien :	23
b. Evolution des quartiers de la Genevroye et du Champ de Tir :	24
c. Réflexion stratégique urbaine :	25
II. Les objectifs de la mission :	26
A. Diagnostic du centre ancien :	26
B. Etude de programmation urbaine :	26
III. Mission « Diagnostic du centre ancien » :	27
A. Etat des lieux :	27
B. Méthodologie pour le diagnostic du centre ancien :	32
1. Choix du périmètre d’étude :	32
2. Base de données géoréférencées :	34
a. Pourquoi une base de données (BDD) ? :	34
b. Exemples de la BDD :	34

c.	Méthodologie utilisée pour la construction de la BDD :	38
d.	Guide de la BDD :	41
3.	Exploitation de la BDD :	45
4.	Cas les plus urgents :	52
C.	Propositions :	53
1.	Périmètres à enjeux :	53
a.	Périmètres prioritaires :	54
b.	Les autres périmètres :	57
c.	Stratégie globale d'intervention :	60
2.	Les outils :	61
a.	Des outils à la portée immédiate de la commune :	61
b.	Outils opérationnels :	66
c.	D'autres outils mobilisables :	72
IV.	Mission « Etude de programmation urbaine » :	74
A.	Qu'est ce qu'une étude de programmation urbaine ? Comment s'insère-t-elle dans le territoire ? Quel rôle la commune va-t-elle jouer ?	74
B.	Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) :	76
C.	Schéma de synthèse :	88
D.	Recommandation pour le Règlement de Consultation (RC) :	89
	Conclusion et perspectives :	90
	Annexes :	91
	Annexe 1	92
	Annexe 2 :	93
	Annexe 3 :	96
	Annexe 4 :	97
	Sources	98
	Bibliographie :	98
	Webographie :	99

Introduction

Joinville est confrontée à une situation particulièrement délicate depuis quelques années. En effet, la population s'est gravement précarisée à la suite de fermetures brutales d'importantes entreprises locales causant ainsi une perte de près de 20% de sa population en moins de 20 ans. De plus, le parc privé du centre ancien de la ville présente un fort intérêt patrimonial, mais est néanmoins en situation dramatique. Parallèlement, son parc social est dans la même situation.

Face à l'ensemble de ces désordres, le Préfet et le Maire ont convenu de l'urgence d'intervenir à la fois parce qu'il n'est pas envisageable de laisser dans une telle situation les populations vivant sur le territoire mais aussi parce que Joinville peut être un pôle de services qui pourrait bénéficier de l'implantation du projet de Centre industriel de stockage géologique pour les déchets nucléaires (CIGEO).

Dans ce cadre, la commune de Joinville, assistée par la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Marne, a demandé de mener un diagnostic sur le logement du centre ancien. Il est destiné à qualifier la criticité de la situation, à relever les cas les plus urgents et enfin à définir les outils opérationnels et financiers adéquats.

Ensuite, le travail a consisté à élaborer un cahier des charges « étude de programmation urbaine ». Dans le cadre de ce cahier des charges, la mission est de rédiger le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) afin de guider la collectivité dans ses choix stratégiques en matière d'aménagement et d'équipement de son territoire.

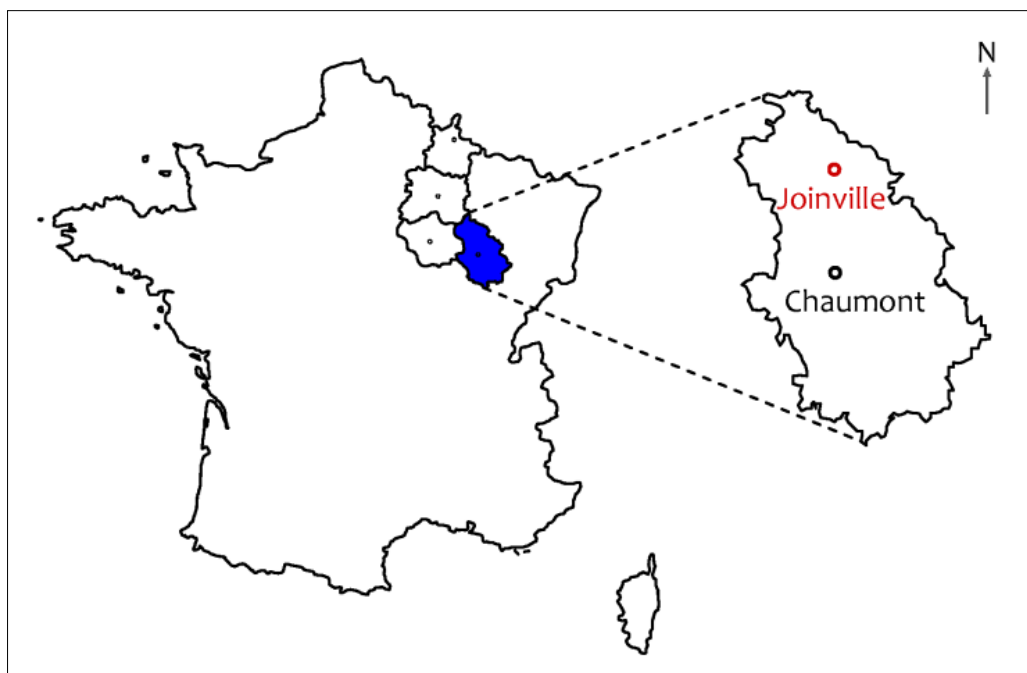
L'enjeu est donc de rendre le territoire de Joinville attractif en résolvant ces difficultés et en faisant évoluer son offre de logements et de services. La ville, en partenariat avec les communes voisines, doit également constituer une réflexion sur un projet économique et de territoire à une échelle plus large, en intégrant tous les projets du territoire représentant des perspectives à venir. En effet, Joinville ne pourra prétendre à l'accueil de nouveaux habitants qu'à ces conditions, car d'autres territoires tels que Neufchâteau et Saint-Dizier, plus éloignés, fournissent une offre plus large et certainement concurrentielle.

I. Contexte de la mission :

A. Présentation de la commune :

1. Situation géographique :

La commune de Joinville est située en région Champagne-Ardenne, au Nord du département de la Haute-Marne. Elle est la 5^{ème} ville du département avec 3 846¹ habitants après Chaumont, Saint-Dizier, Langres et Nogent.



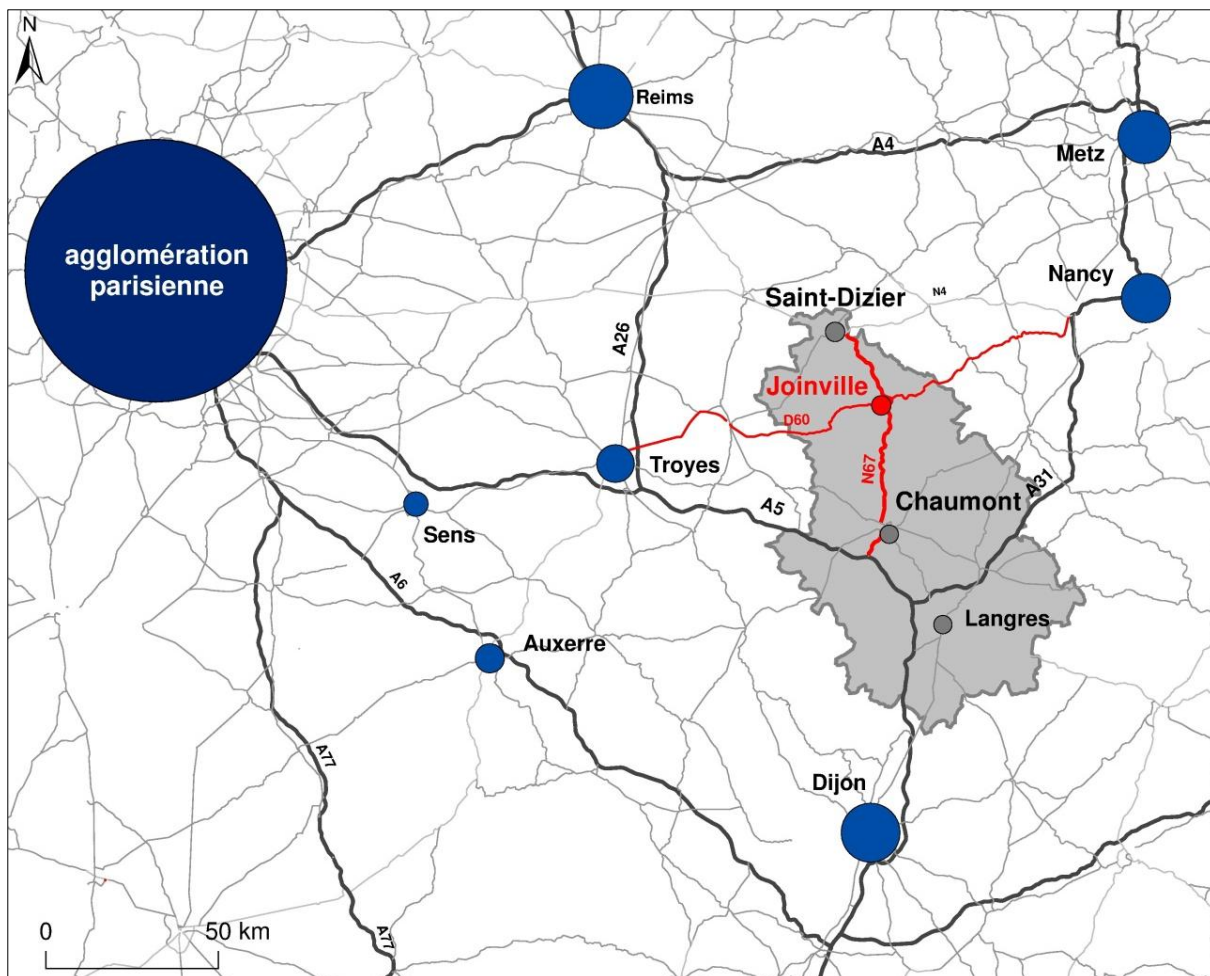
Carte 1 : Localisation de Joinville

Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

❖ La commune de Joinville

Joinville est à l'intersection de la N67 (axe Chaumont – Saint-Dizier) et de la D60 (liaison Troyes – Nancy), ce qui lui a longtemps conféré une position stratégique entre la Champagne, la Bourgogne, la Lorraine et Paris. Le contournement de la ville par la N67 a libéré Joinville de la pollution et du trafic, lui permettant de conserver une certaine qualité de vie. Mais la commune a aujourd'hui perdu son rôle de carrefour, par son éloignement des principaux axes routiers, notamment la N4 reliant Paris à Nancy via Saint-Dizier au Nord et l'autoroute A5 entre Paris et Dijon via Troyes et Chaumont au Sud.

¹ D'après les chiffres de l'INSEE 2009



Carte 2: Villes et réseaux routiers structurant le territoire

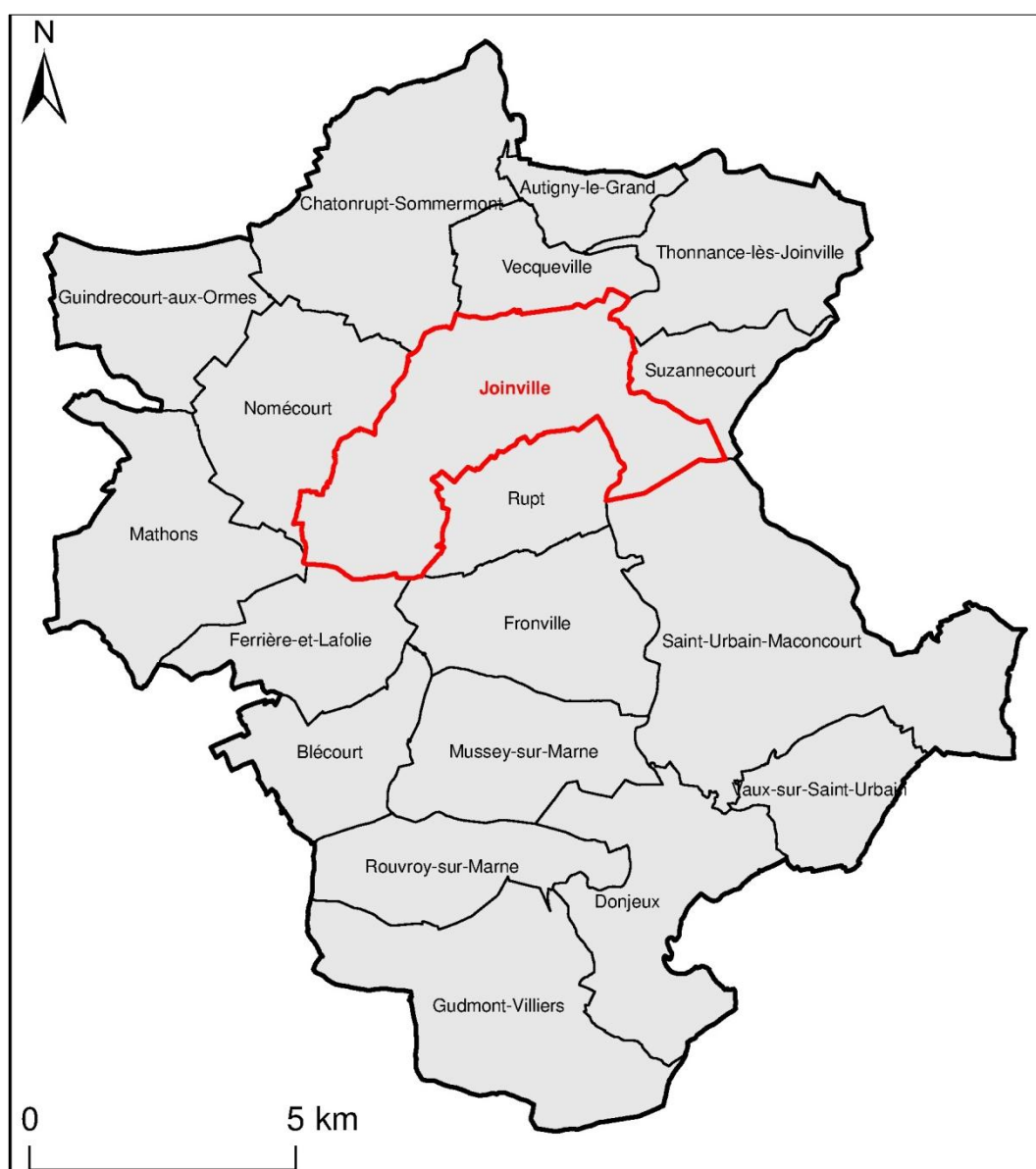
Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / DDT Haute-Marne
 Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Pour ce qui est des liaisons ferroviaires, le TER de la ligne Saint-Dizier – Chaumont dessert Joinville, mais avec des fréquences peu soutenues et des liaisons s’effectuant parfois à l’aide d’autocars.

Joinville se situe en-dehors de l’aire d’influence des deux principaux centres urbains du département : Saint-Dizier, à 32 km au Nord, pôle industriel et commercial et Chaumont, à 43 km au Sud, préfecture du département.

❖ La communauté de communes Marne-Rognon

Depuis 2001, la commune de Joinville fait partie de la Communauté de Communes Marne-Rognon (CCMR) créée en 1995 et située sur les cantons de Joinville et de Doulaincourt-Saucourt. La population totale de cette structure intercommunale de 19 communes est de 9250 habitants, répartis sur une superficie de 206.56 km². Joinville reste la ville la plus importante de cette communauté de communes, compte tenu de son nombre d'habitants. Ses principales compétences portent sur l'aménagement de l'espace et les actions de développement économique et touristique. Mais la CCMR n'a pas encore investi pleinement le champ de l'aménagement de l'espace et ne possède pas de réel projet communautaire.



Carte 3 : Communauté de communes Marne Rognon

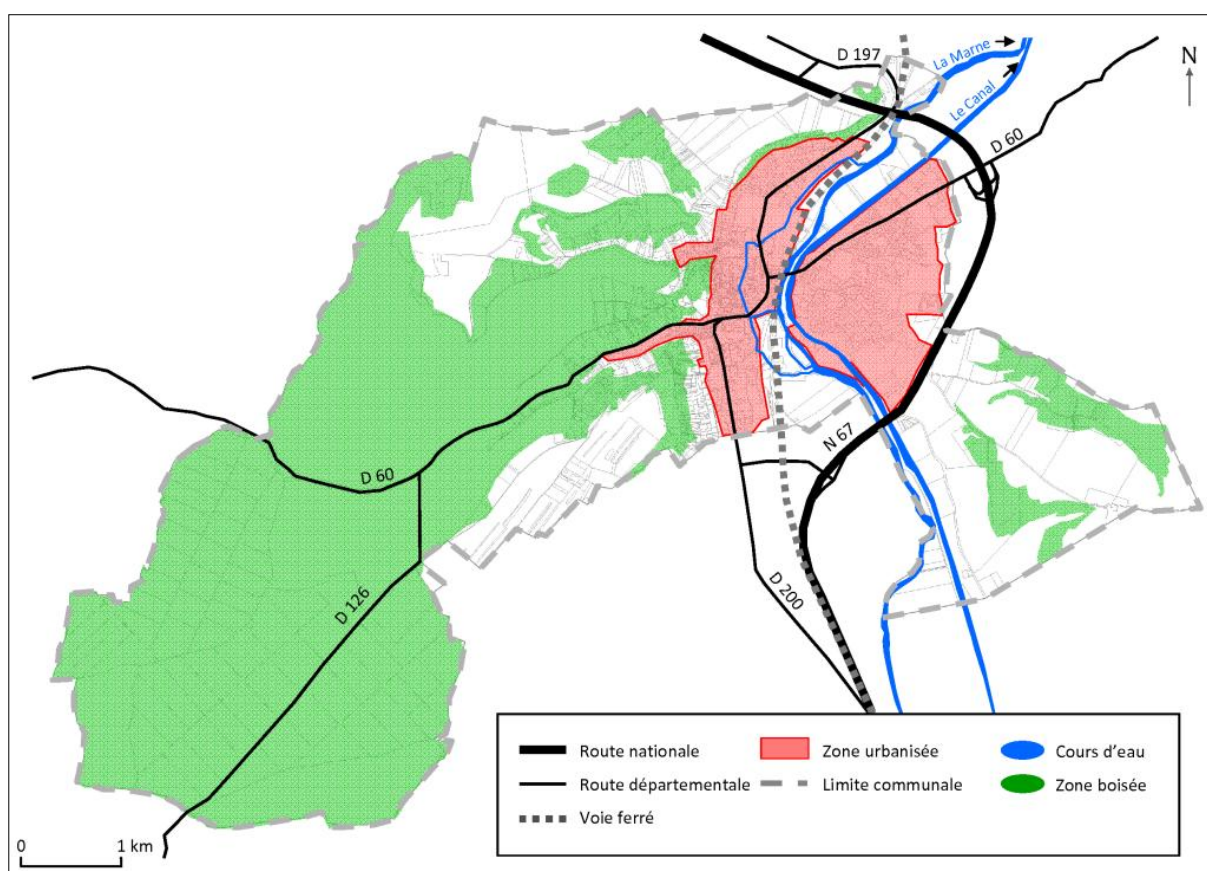
Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

2. Une urbanisation marquée par l'Histoire :

Cité romaine du IV^{ème} siècle, Joinville a connu sa première extension au XI^{ème} siècle avec la construction du château d' « En-Haut » et des fortifications, à l'intérieur desquelles le centre ancien s'est construit vers les XV^{ème} et XVI^{ème} siècles. La richesse en histoire et patrimoine de la ville date de cette époque, notamment avec le château du Grand Jardin, également appelé château d'« En-Bas ».

Ville de commerce au XVI^{ème} siècle, de grandes infrastructures ont été créées au XIX^{ème} siècle, lançant l'industrialisation de la ville avec les fonderies.

Au XX^{ème} siècle, l'urbanisation s'est étendue sur la rive droite de la Marne dans des secteurs non inondables connus sous le nom de « Quartiers Neufs ». En effet, le risque d'inondation a imposé une bande de non constructibilité de part et d'autre de la Marne, ce qui a favorisé l'urbanisation sur la rive Est.



Carte 4 : Les ensembles paysagers de la commune

Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Trois morphologies urbaines sont ainsi repérées :

- Un centre ancien au bâti étroit et dense ;
- Des quartiers développés en villages-rues ;
- Une urbanisation d'après-guerre anarchique et diffuse.

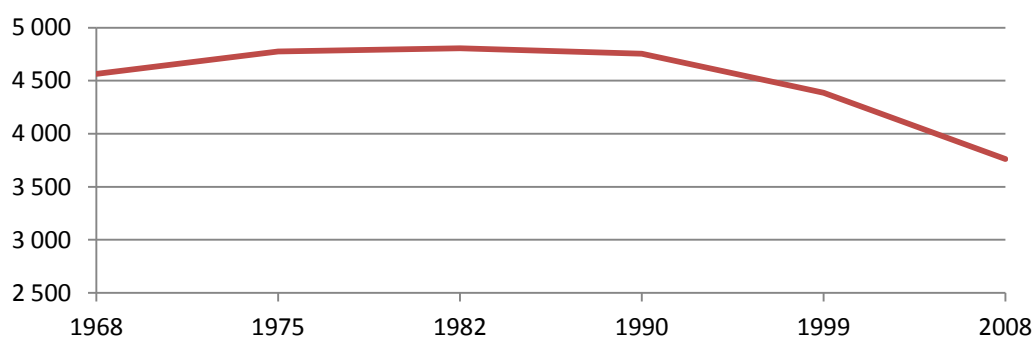
Ce passé historique n'en dissimule pas moins les difficultés actuelles.

3. Contexte socio-économique :

En effet, la population s'est gravement précarisée à la suite de fermetures brutales d'importantes entreprises locales. Depuis, la ville de Joinville non éligible à la Zone de Revitalisation Rurale (du fait qu'elle ne satisfait pas aux critères démographiques), voit ses entreprises partir au profit des villages voisins qui, eux, y sont éligibles. Enfin, la dernière décennie a été marquée par la fermeture des « Fonderies de Joinville » en 1997 causant la suppression de 123 emplois.

Ces fermetures aussi rapides qu'inattendues, ont été la cause du déclin démographique. En conséquence, Joinville est la ville de la région Champagne-Ardenne à avoir perdu le plus d'habitants entre 1999 et 2009, en passant de 4 385 habitants à 3 846 habitants, soit une diminution de 12,29 % de sa population en 10 ans.

Il est à signaler que le département de la Haute-Marne a subi également une perte de population, même si la situation est plus critique à Joinville. La population du département est passée de 195 000 habitants en 1999 à 185 214 habitants en 2009, soit une baisse de 5,02% en 10 ans. Ce phénomène, peu courant à l'échelle nationale, accentue la gravité de la situation.



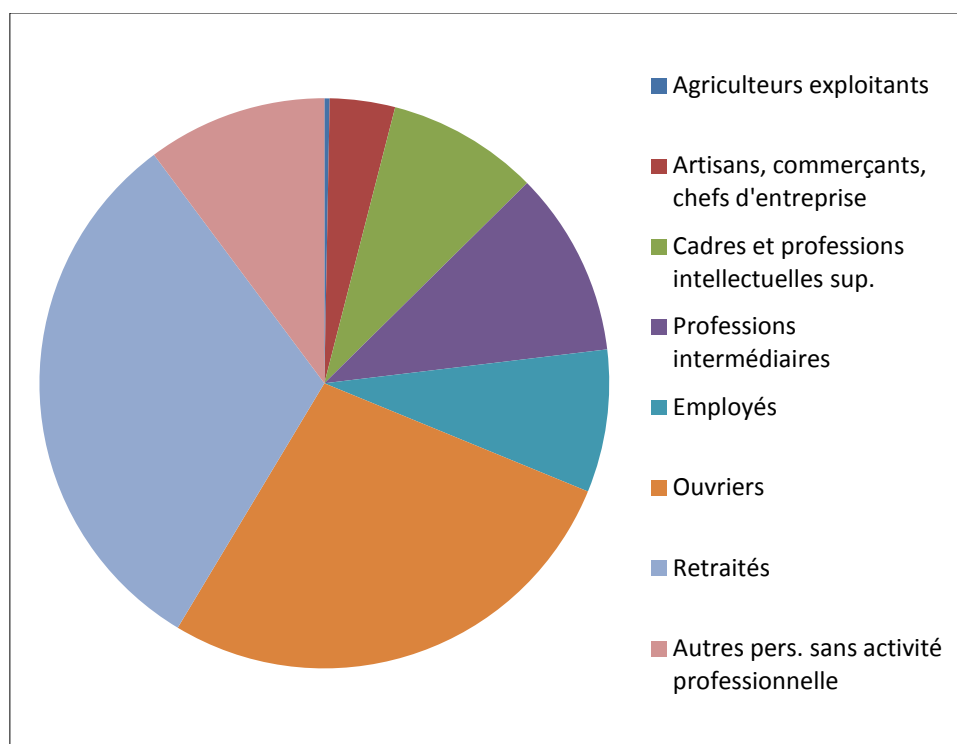
Graphique 1 : Evolution de la population joinvilloise de 1968 à 2008
Source : INSEE, 2008

De plus cette population s'est beaucoup paupérisée. En 2008, le taux de chômage était de 19,8% bien au-dessus de la moyenne départementale (11,7%). Plus de la moitié des ménages est non imposable. Un vieillissement de la population est constaté avec 23,39% de personnes âgées de plus de 65 ans, et un indice de jeunesse de 76 pour la commune de Joinville, alors qu'il est de 118 pour la France métropolitaine.

	Commune de Joinville	Département de Haute-Marne
Pop en 2009 (habitants)	3 846	185 214
Variation entre 1999 et 2009 (%)	-12,29	-5,02
Chômage en 2008 (%)	19,8	11,7
Pop de 65 ans ou plus en 2008 (%)	23,39	19,70
Indice de jeunesse en 2008	76	91
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2008 (€)	16 668	19 386

Tableau 1 : Comparaison entre la situation Joinville et celle de la Haute-Marne
Source : INSEE, 1999, 2008 et 2009

Les catégories socio-professionnelles sont représentées par le graphique suivant :



Graphique 2: Population des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE, 2008

Le nombre de personnes sans activité, autres que les retraités, est deux fois plus important que celui de la moyenne sur l'ensemble du département.

4. Logement :

La commune recense un peu plus de 2000 logements répartis entre le centre ancien et les quartiers d'après-guerre. Les résidences principales représentent la majeure partie des catégories de logements car seulement 3,6%² des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels.

À l'instar de celui du département, le marché de l'immobilier joinvillois est globalement très détendu, un important taux de vacance est ainsi observé à hauteur de 13,4%. 271 logements étaient en effet vacants en 2008, ce qui représente une augmentation de 60,1% par rapport aux 163 logements vacants de 1999.

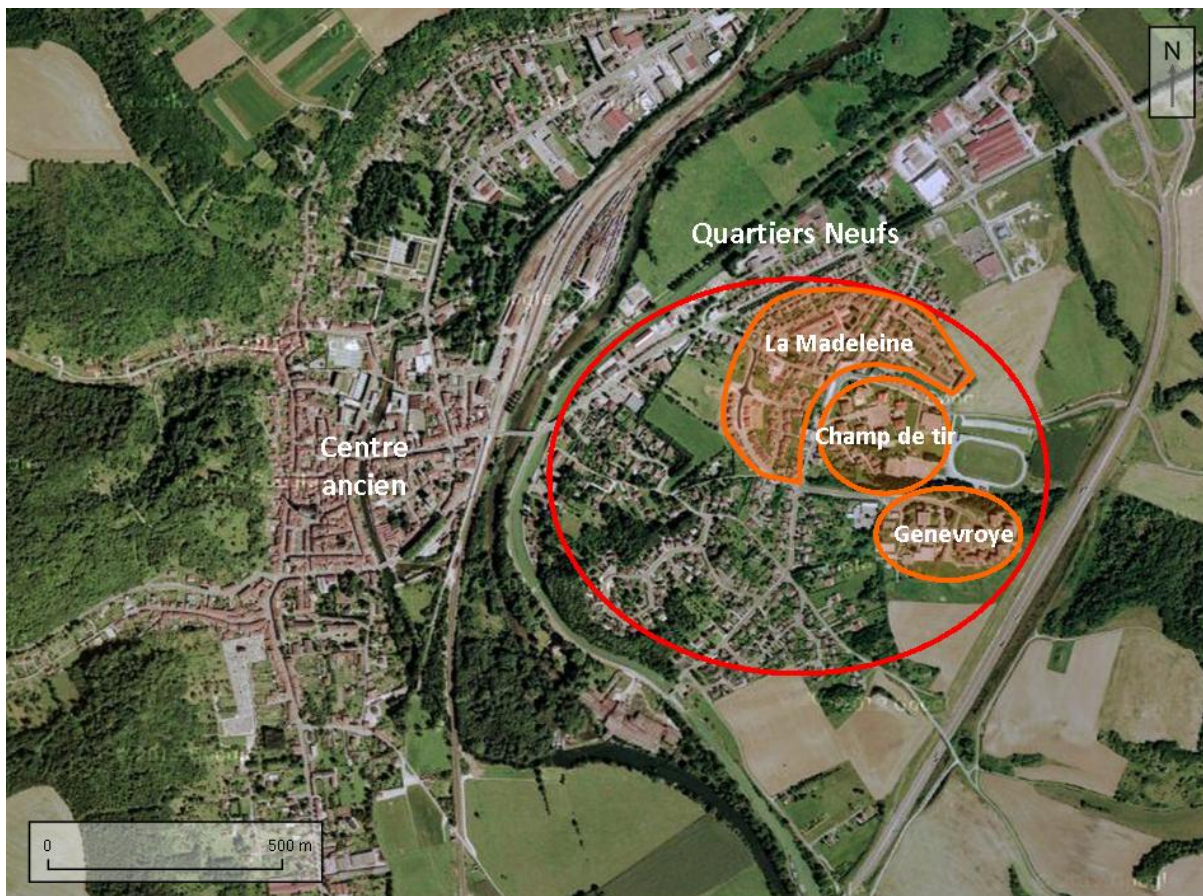
Parmi les logements occupés, la situation joinvilloise est équilibrée entre propriétaires occupants et locataires alors qu'au niveau national, les chiffres sont respectivement de 58% et 40%.

La commune possède un parc de logement social important représentant 28,1%³ du parc des résidences principales et géré par le bailleur social Hamaris. Le taux d'occupation pour le parc du

² Toutes les données chiffrées de ce paragraphe proviennent de l'INSEE 2008

³ D'après les chiffres de l'INSEE 2008 et Hamaris 2012

baillieur Hamaris est de 98%⁴. La majorité de ces logements est en collectif et concentrée sur les quartiers de la Genevroye, du Champ de Tir et de la Madeleine.



Carte 5 : Localisation des quartiers d'habitat social

Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

D'une manière générale, l'espace urbain est affecté par des coupures sociales et spatiales : isolement de certains quartiers, dessertes en cul-de-sac, coupures par la Marne, le canal et la voie ferrée. A cela s'ajoute l'image négative de plusieurs quartiers notamment celui de la Genevroye et certains îlots dégradés en centre-ville.

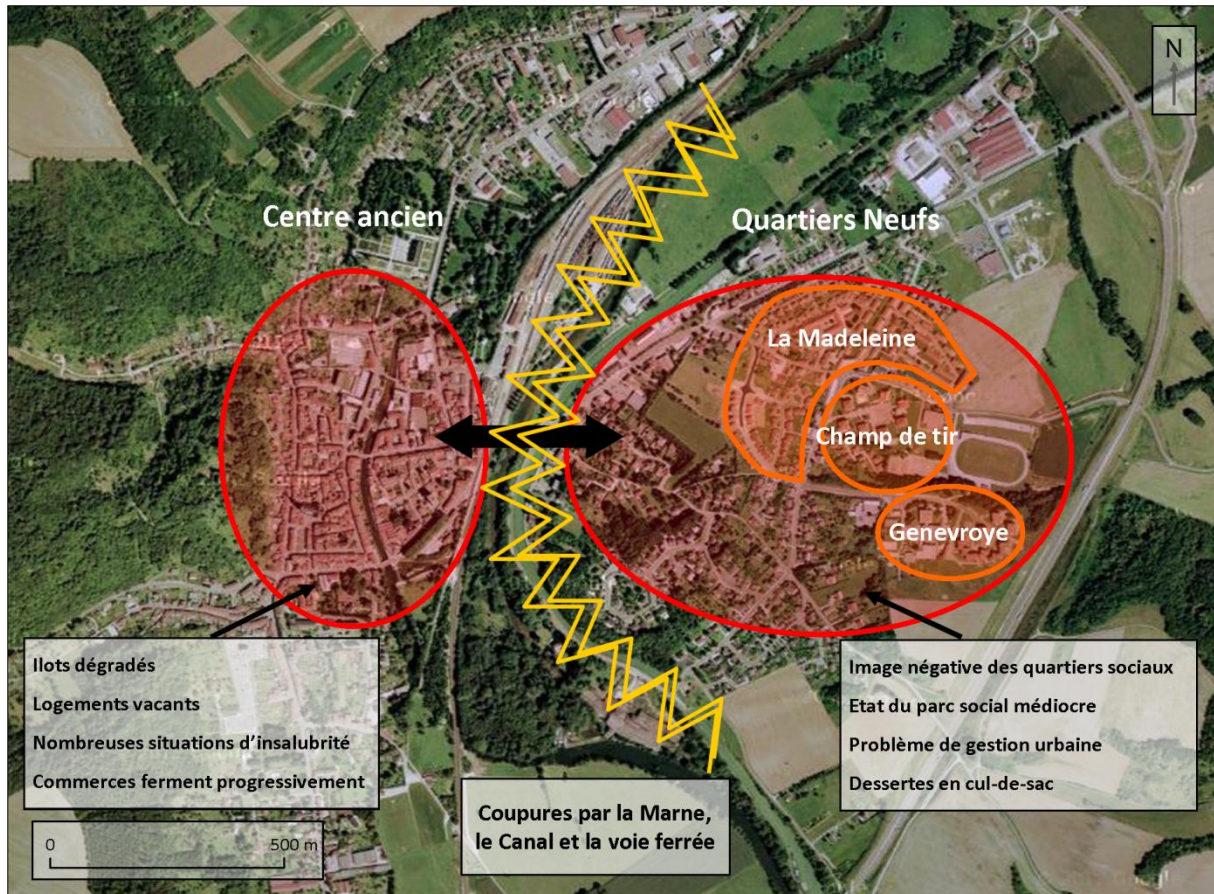
5. Services, équipements, commerces :

A l'échelle du territoire communal, Joinville présente une certaine offre en équipements et services publics, répartie inégalement sur les deux rives de la Marne :

- Sur la rive gauche, au sein du centre ancien, il est possible de trouver des équipements culturels et scolaires (école pré-élémentaire, élémentaire et lycée), des services publics et un pôle de santé ;
- Sur la rive droite, dans les « Quartiers Neufs », se trouve un pôle sportif et des équipements scolaires (collège).

⁴ Ce chiffre ne tient pas compte des logements devant être détruits ou remis en état

Cette configuration crée alors à la fois une disparité entre les deux rives, mais implique également des problématiques de déplacement des riverains, ne pouvant s'effectuer que grâce à un unique pont. En effet, la ville est scindée par la barrière naturelle qu'est la Marne ainsi que les équipements d'infrastructures tels que la voie ferrée et le canal.



Carte 7 : L'opposition entre le centre ancien et les Quartiers Neufs

Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

La commune de Joinville dispose d'une armature commerciale fragile ne répondant qu'à une partie des besoins de la population. En effet, cette armature n'est pas dans une dynamique favorable, les zones d'activités peinent à se développer et dans le centre ancien les commerces de proximité ferment progressivement.

C'est ainsi que le nombre de commerces inoccupés est grandissant. Le phénomène est d'autant plus marquant que ces commerces vacants sont réutilisés en logement, ce qui accentue le phénomène de désertification des activités commerciales dans le centre ville et participe au déficit d'image de la ville.

6. Atouts et perspectives :

a. *Un cadre de vie agréable et des disponibilités foncières :*

Le territoire possède néanmoins des atouts. En effet, le centre ville de Joinville dispose d'un patrimoine architectural ancien de haute qualité mais souvent en mauvais. Cela a justifié le lancement d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP). Sa mise en valeur ne pourrait qu'influer favorablement sur l'image, l'attractivité et la fréquentation touristique, mais réclame des moyens importants que les élus n'ont pas à leur disposition.



Illustration 1 : Exemples du patrimoine architectural dégradé de Joinville

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

La présence de l'eau constitue un facteur d'attractivité supplémentaire avec le canal, la Marne et son bras traversant la ville historique.



Illustration 2 : Le Bief du moulin

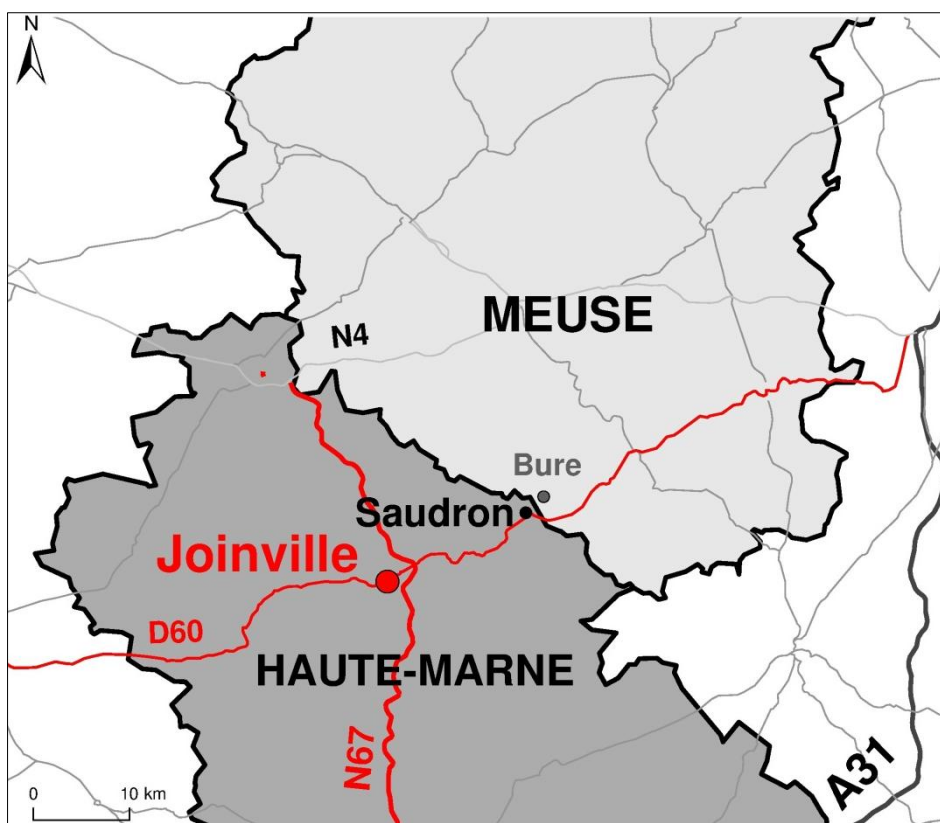
Source : Prise de vue par A. CORDIER

Joinville et les communes voisines possèdent en outre des disponibilités foncières pour accueillir des projets susceptibles d'améliorer leur attractivité au niveau du commerce et des services.

b. *Les perspectives à venir grâce au projet CIGEO :*

L'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA) est chargée de la gestion à long terme des déchets radioactifs produits en France.

A la limite des départements Haute-Marne et Meuse, l'ANDRA conduit des recherches scientifiques au sein de son laboratoire implanté sur les communes de Bure (Meuse) et de Saudron (Haute-Marne) en vue de réaliser un projet de construction du nouveau Centre Industriel de stockage Géologique (CIGEO) de déchets radioactifs de haute activité (HA) et moyenne activité à vie longue (MA-VL).



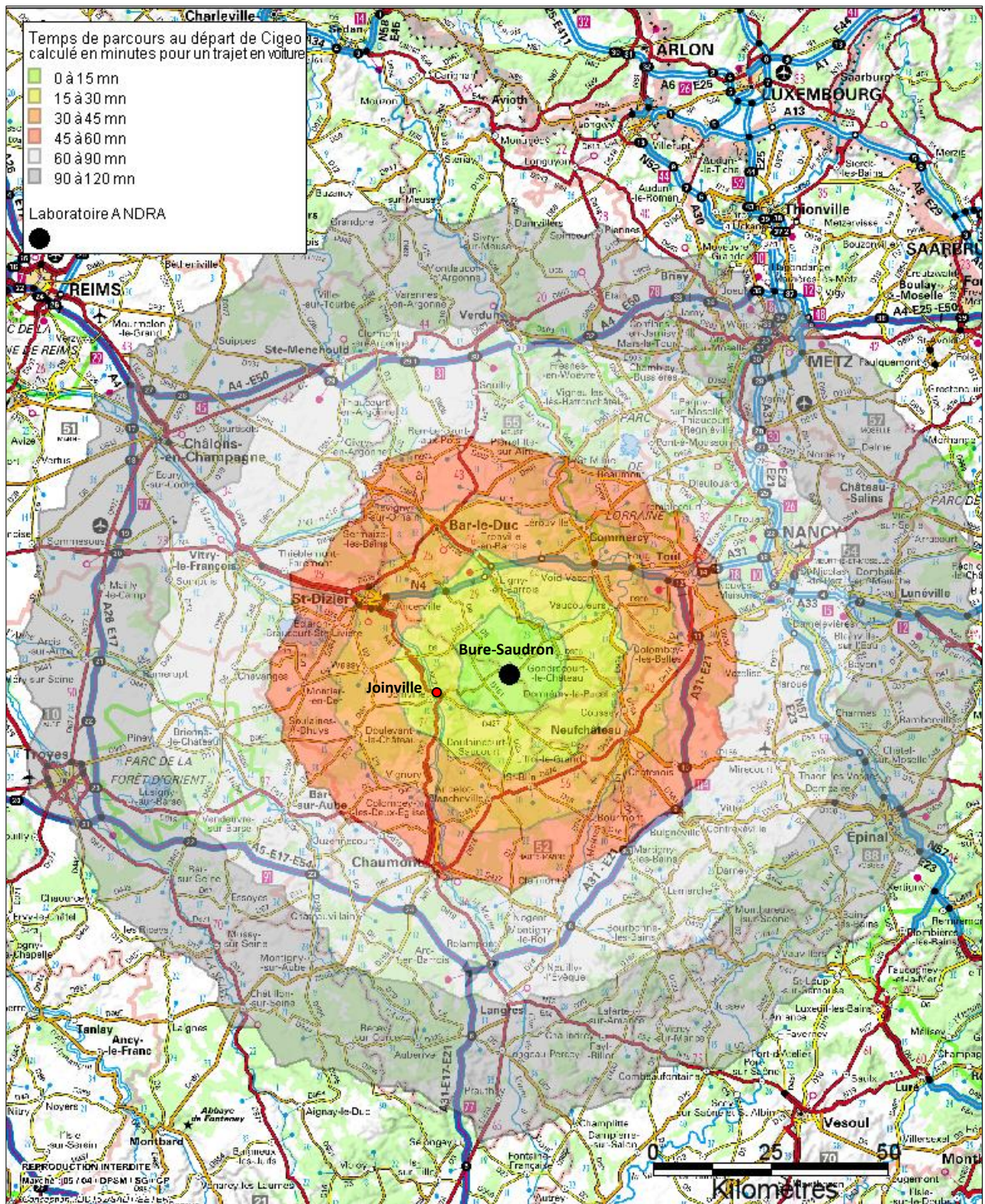
Carte 8: Localisation des communes de Bure et de Saudron

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Ces deux départements bénéficient d'importants financements depuis la mise en place des Groupements d'Intérêts Publics (GIP) Meuse et Haute-Marne. Les moyens ont vocation à permettre aux collectivités de se développer pour faire face aux besoins qui résulteraient de l'implantation de CIGEO.

En effet, les territoires devront être en capacité d'accueillir l'afflux de population pendant la durée des travaux et lors du fonctionnement du site. Le début des travaux est prévu en 2017 afin que le centre soit opérationnel en 2025, d'où le déblocage d'importants fonds dans le but de financer des projets structurants et économiques sur tout le territoire départemental. A lui seul, le GIP de la Haute-Marne perçoit 30 millions d'euros par an.

La commune de Joinville est située à 20 minutes du laboratoire. Etant ainsi le premier pôle d'équipements et de services intermédiaires à proximité du laboratoire, la commune bénéficie d'une partie de ces financements afin d'être en mesure de faire face à l'arrivée du projet CIGEO.



Carte 9 : Isochrones au départ du laboratoire de Bure-Saudron
 Source : Schéma interdépartemental de développement du territoire
 autour de la zone de Bure-Saudron

La commune pourrait ainsi bénéficier de l'implantation du projet puisqu'il conduira à la création d'environ 1 300 emplois directs, indirects et induits et se traduira par l'arrivée d'actifs et donc de ménages. Il s'agit d'une hypothèse basse et lissée puisque l'ANDRA affirme qu'il pourra y avoir des pics d'activités avec plus de 2000 personnes.

B. Enjeux et problématiques :

A la vue de la situation décrite précédemment, les principales problématiques du territoire sont de :

- Mauvaise répartition socio-spatiale provenant de la concentration de l'habitat social dans les quartiers neufs ;
- Mauvaise image des quartiers d'habitat social en partie due à l'état de dégradation d'une partie du parc ;
- Difficultés entre la municipalité et le bailleur dû à plusieurs désaccords notamment celui concernant la restructuration de certains quartiers d'habitat social ;
- Etat critique du parc privé dans le centre ancien avec des situations de mal logement, de risques sanitaires et de patrimoine à l'abandon ;
- Problèmes sociaux de certaines populations dans le centre ancien.

Face à ces problématiques, la commune, dépourvue d'outils et de compétences, est en difficulté pour remédier à la situation.

L'enjeu est donc de rendre le territoire de Joinville attractif en résolvant ces difficultés et en faisant évoluer son offre de logements et de services. La ville, en partenariat avec les communes voisines, doit également constituer une réflexion sur un projet économique et de territoire à une échelle plus large, en intégrant tous les projets du territoire représentant des perspectives à venir. En effet, Joinville ne pourra prétendre à l'accueil de nouveaux habitants qu'à ces conditions, car d'autres territoires tels que Neufchâteau et Saint-Dizier, plus éloignés, fournissent une offre plus large et certainement concurrentielle.

C. Mise en place du Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP) :

Suite à la réunion du 14 février 2012 qui s'est tenue en sous-préfecture de Saint-Dizier sous la co-présidence de Monsieur le Sous-préfet et de Monsieur le Maire, il a été décidé de mettre en place un comité local d'accélération des politiques publiques (CLAPP) afin de résoudre les problèmes cités précédemment, en mobilisant les acteurs au sein de trois groupes de travail et en coordonnant leurs interventions.

1. Les 3 axes de travail :

Les volets, social, habitat et gestion urbaine de proximité, sont les trois thématiques mises en place lors du comité :

a. Volet « social » :

Joinville a vu sa population vieillir et ses ménages se paupériser. En effet, la plus grosse proportion de RSA du département, une baisse du revenu moyen, ainsi qu'un taux de chômage important y ont été constatés. Une grande partie des ménages vit dans des logements en mauvais état et a besoin d'un accompagnement social. Par conséquent, ces difficultés ont réclamé la mobilisation de tous les acteurs afin de venir en aide à cette population fragilisée.

b. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) :

Le parc social de Joinville est dans une situation délicate. En effet, la ville rassemble un parc social dans un état patrimonial médiocre, qui est concentré géographiquement dans les Quartiers Neufs. À cela viennent s'ajouter des enjeux de restructuration urbaine méconnus, des problèmes de gestion urbaine ainsi qu'un dialogue difficile entre le bailleur social et la ville. Par conséquent, il s'est avéré indispensable de monter une GUP ayant pour vocation de rassembler tous les acteurs pour réamorcer le dialogue entre HAMARIS et la Commune et envisager des stratégies d'intervention communes.

c. Volet « Habitat » :

La mobilisation du groupe de travail « habitat » a été décidée afin de résoudre les problèmes de l'habitat à Joinville. L'objectif de l'Etat est d'apporter une réponse à la situation dramatique (forte vacance, nombreuses situations d'insalubrité,...) du parc privé. L'Etat a également la volonté d'améliorer la répartition socio-spatiale des populations par une reconquête du centre ancien et une démolition partielle du parc social à l'image très connotée, d'améliorer la qualité de vie, puis de préparer la ville aux changements.

2. Le groupe de travail « habitat » :

Le groupe de travail portant sur la thématique « habitat/projet urbain » a été confié à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Haute-Marne. C'est une mission comportant trois axes :

- le diagnostic du centre ancien ;
- l'évolution des Quartiers Neufs de la Genevroye et du Champ de Tir ;
- la réflexion stratégique urbaine.

a. Le diagnostic du centre-ancien :

Face à l'ensemble de désordres constatés et compte-tenu de l'urgence de certaines situations, la méthodologie mise en place est la suivante :

- Procéder à un diagnostic par immeuble avec la mise en place d'une fiche par immeuble comprenant :
 - o identification : adresse, nom du propriétaire, statut d'occupation, nom des occupants ;
 - o environnement du bâti : contraintes d'accessibilité, présence de stationnements, ... ;
 - o état du bâti : disposer d'une lecture de l'état de l'ouvrage et permettre le cas échéant de mobiliser un expert en capacité de qualifier les désordres, voire de qualifier le péril ;
 - o intérêt patrimonial : apprécier l'intérêt et la qualité architecturale et historique de l'ouvrage (valoriser les données de l'AMVAP en cours) et identifier les infractions au titre du code de l'urbanisme ;

- situation sociale : identifier les situations les plus précaires en vue de leur signalement.

Le travail est conduit en traitant dans un premier temps les situations les plus urgentes puis complété dans un second temps de manière à disposer d'une lecture complète du patrimoine.

Le cas échéant, si certains immeubles se révèlent comme présentant un intérêt et pouvant être rapidement réinvestis, ceux-ci pourraient être proposés à un opérateur.

- Mettre en œuvre les mesures qui s'imposent :
 - traiter les situations sociales les plus urgentes ;
 - qualifier le péril et prendre les mesures correspondantes ;
 - établir l'insalubrité et définir les mesures de sortie ;
 - établir l'indécence et accompagner les locataires dans les démarches ;
 - dresser les procès-verbaux d'infraction au Code de l'urbanisme ;
 - mettre en place des mesures de communication auprès de la population concernée (pour permettre la compréhension de la démarche engagée par la collectivité et pour faciliter les signalements spontanés).

Au final, la collectivité doit pouvoir disposer d'un inventaire quasi exhaustif qui permettra de définir une stratégie d'intervention et les outils opérationnels permettant une reconquête du centre-ancien tout en s'inscrivant dans une logique de valorisation du patrimoine (AMVAP).

b. Evolution des quartiers de la Genevroye et du Champ de Tir :

Pour ne pas perdre les financements mobilisables par le bailleur en difficulté, possédant un patrimoine dégradé et sous un protocole CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) l'obligeant à « réinvestir » son patrimoine, la réflexion doit se concentrer rapidement sur l'avenir des deux quartiers.

Pour la Genevroye, il convient d'examiner un scénario alternatif au maintien et à la réhabilitation des trois immeubles. Plus précisément, une analyse multicritères devra comparer la solution d'ores et déjà présentée par le bailleur et la solution de démolition complète. L'analyse doit être conduite en examinant l'impact sur le plan urbain et les conséquences pour le bailleur. En outre, il faudra esquisser les modalités de gestion du patrimoine jusqu'à la date d'une éventuelle démolition et les conditions de relogement (par exemple avec réorientation des ménages vers du bâti acquis-amélioré en centre ancien).

Pour le Champ de Tir, la réhabilitation constitue un enjeu important pour le bailleur. Néanmoins, il faut s'interroger sur la pertinence de conserver l'ensemble du bâti en l'état. Des scénarii peuvent également être construits en envisageant des démolitions plus ou moins importantes et des formes de reconstruction adaptées et en relation avec l'environnement urbain.

Cette mission n'est pas comprise dans la présente étude mais a été confiée à un bureau d'étude.

c. Réflexion stratégique urbaine :

Il est nécessaire d'inscrire l'action de la collectivité dans le long terme et de prendre en compte les évolutions probables du territoire. Le projet CIGEO peut constituer une réelle opportunité pour Joinville sous réserve de pouvoir proposer une offre de services attractive et des logements adaptés à la demande.

La conduite d'une étude de programmation urbaine permettra à la commune d'identifier les besoins présents et à venir et de s'engager dans une démarche de projet urbain en intégrant les projets en cours et en associant tous les acteurs de manière à articuler les différentes politiques d'aménagement. Par exemple, il sera possible de mobiliser le Conseil Général pour aborder la reconstruction du collège et la localisation de ce projet, ou encore l'intercommunalité afin qu'elle précise ses projets au regard des compétences qui sont les siennes.

Cette étude de programmation doit être faite par un prestataire à désigner disposant de compétences pointues en matière d'analyse urbaine et de prospective, de concertation et de pédagogie.

II. Les objectifs de la mission :

La mission a pour objectif de répondre à deux des trois axes du groupe de travail « habitat ». Pour cette mission, les commanditaires sont :

- La commune de Joinville en tant que maître d'ouvrage ;
- La DDT de la Haute-Marne en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

A. Diagnostic du centre ancien :

La démarche de diagnostic du centre-ancien a pour but la mise en place d'une base de données géoréférencées destinée à :

- Qualifier la « criticité » de la situation ;
- Identifier les cas les plus critiques ;
- Proposer des outils opérationnels, financiers à mobiliser et des outils d'accompagnements (acteurs mobilisables, procédures à mettre en place, ...).

B. Etude de programmation urbaine :

La deuxième mission fait l'objet d'une contribution au cahier des charges de l'étude de programmation urbaine à travers :

- Une compilation et une valorisation des études et données existantes ;
- Mise en place d'un cadre de commande avec la rédaction des éléments du cahier des charges.

Le lancement de cette étude a pour but de définir une stratégie urbaine d'ensemble prenant en compte la perspective du futur projet CIGEO.

III. Mission « Diagnostic du centre ancien » :

A. Etat des lieux :

Le centre ancien regroupe le bâti à l'intérieur des anciennes fortifications qui ont disparu aujourd'hui, ainsi que l'extension de la ville sur la rive gauche de la Marne allant de l'Ancien couvent des Annonciades au Sud au Château du Grand Jardin au Nord.



Carte 10 : Localisation du centre ancien

Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

La ville ancienne offre une atmosphère moyenâgeuse avec une richesse patrimoniale et architecturale certaine. Joinville possède notamment trois monuments classés et quatre monuments inscrits au titre de Monuments Historiques :

- Les monuments classés : Chapelle Sainte-Anne, Château du Grand Jardin ainsi que son jardin ;
- Les monuments inscrits : Eglise, Pont dit « le Poncelot », Tour ronde située au 4 rue de la Fontaine, Ancien couvent des Annonciades, Maison située au 14 rue de l'Auditoire.



**Illustration 3 : La Chapelle Sainte-Anne,
le Château du Grand Jardin et la maison située 14 rue des Marmouzets**

Source : Site internet du département de la Haute-Marne,
site internet de la région Champagne-Ardenne et prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Le centre ancien dispose également d'un patrimoine architectural, urbain et paysager non protégé, ayant incité la démarche de création de l'AMVAP.



Illustration 4 : Ouvrages à protéger au titre de l'AMVAP
Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Mais cette typologie particulière du centre ancien entraîne néanmoins des dysfonctionnements urbains. En effet la taille des parcelles est assez réduite, ce qui engendre une densité du bâti importante. Les logements sont ainsi peu lumineux et peu attractifs. De plus l'étroitesse de la voirie génère des problèmes de circulation et de stationnement, beaucoup de rues sont en sens unique et le stationnement est souvent anarchique par manque d'espaces réservés. Ces rues supportent pourtant des flux quotidiens importants : trajets domicile-travail, commerces, visites. Les cheminements piétons font face aux mêmes contraintes que la voirie, engendrant une insécurité pour les usagers.

Le centre-ville doit également faire face au phénomène de vacance. Il regroupe la majorité des logements vacants localisés sur la commune de Joinville. Selon l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Il existe deux types de vacance, la vacance structurelle qui est de longue durée et la vacance ponctuelle qui est un état de transition pour le logement, notamment due à une attente de relocation ou de vente.



Illustration 5 : La rue des Royaux "rue des volets fermés"

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI



Illustration 6 : Maison vacante depuis plus de 30 ans

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Comme dans la plupart des centres anciens, une partie de la vacance est causée par le manque d'un accès aux logements situés au-dessus de la partie commerçante en rez-de-chaussée.



Illustration 7 : Commerces avec ou sans double accès au logement

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

En effet, cet accès a pu être supprimé au profit de l'extension de la façade du magasin, ou être inexistant car le commerçant occupait à l'origine le logement à l'étage et utilisait l'accès par le commerce. Dans d'autres cas, ce sont les parties commerçantes qui sont réhabilitées en logements ou en parties communes et accès aux étages, entraînant alors une diminution de l'activité commerciale du centre-ville.



Illustration 8 : Commerce transformé en logement

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI



Illustration 9 : Commerce transformé en parties communes

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

De plus, le centre ancien est marqué par des problématiques d’habitat indigne et de vétusté du parc de logements. La notion d’habitat indigne regroupe les logements dont les problèmes portent atteinte à la santé des habitants (insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental) ou à leur sécurité (immeuble menaçant ruine). La Caisse d’Allocation Familiale (CAF) a relevé plusieurs logements comme étant indécents et, l’Agence Régionale de la Santé (ARS), des logements comme étant insalubres. Il est à noter que certaines situations de péril existent également.

Pour lutter contre ces problèmes, une réhabilitation de nombreux logements est souhaitable. Mais celle-ci est rendue difficile par la proximité des bâtiments historiques et l’ancienneté du bâti.

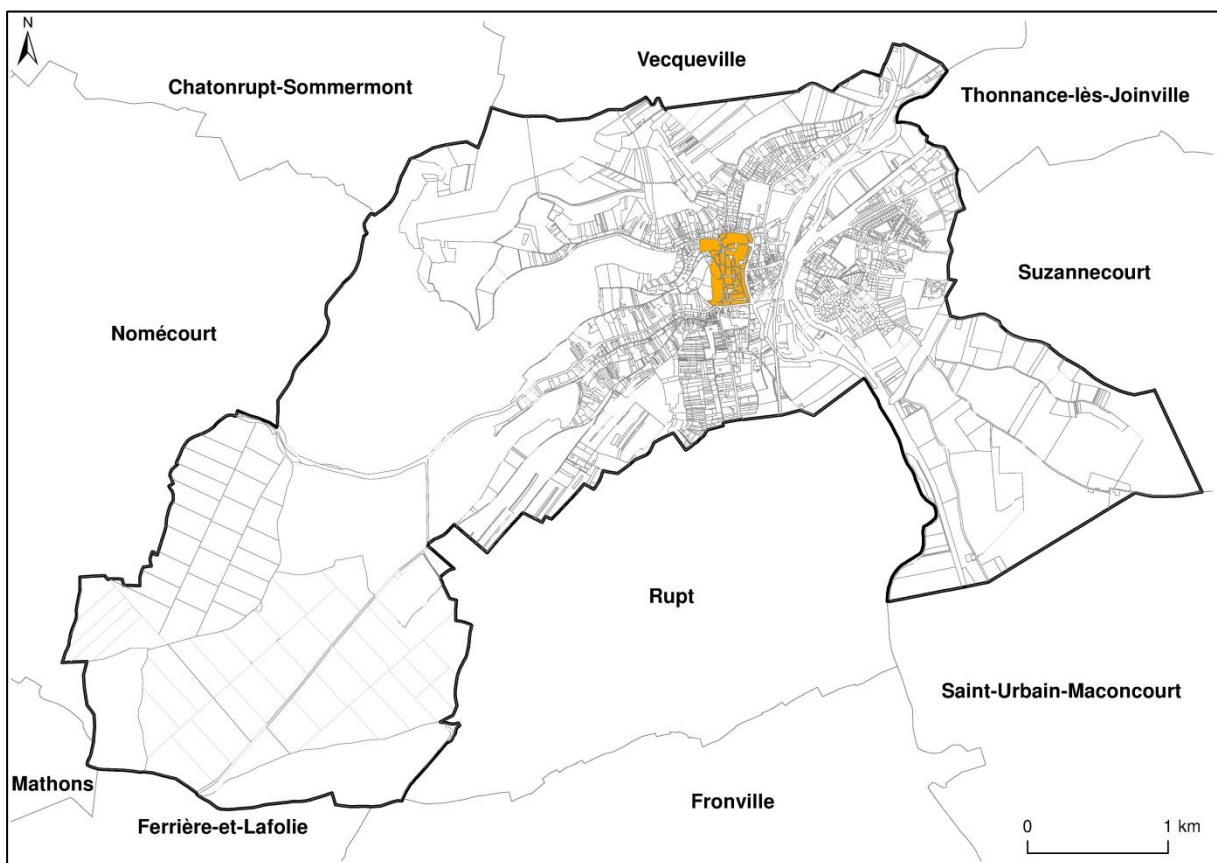
B. Méthodologie pour le diagnostic du centre ancien :

1. Choix du périmètre d'étude :

La mission de diagnostic du centre ancien repose principalement sur la qualification de la situation générale de ses logements. Un diagnostic approfondi sur un périmètre très important en terme de superficie nécessite d'établir une méthodologie de travail à une échelle plus réduite afin qu'elle soit réutilisée pour étendre le périmètre à l'ensemble du centre ancien.

Il est à noter que lors de l'extension du périmètre, il est nécessaire de tenir compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui est en cours d'élaboration. En effet, la partie du centre-ville située entre le bief et la Marne est soumise aux risques d'inondation, ce qui induit certaines préconisations.

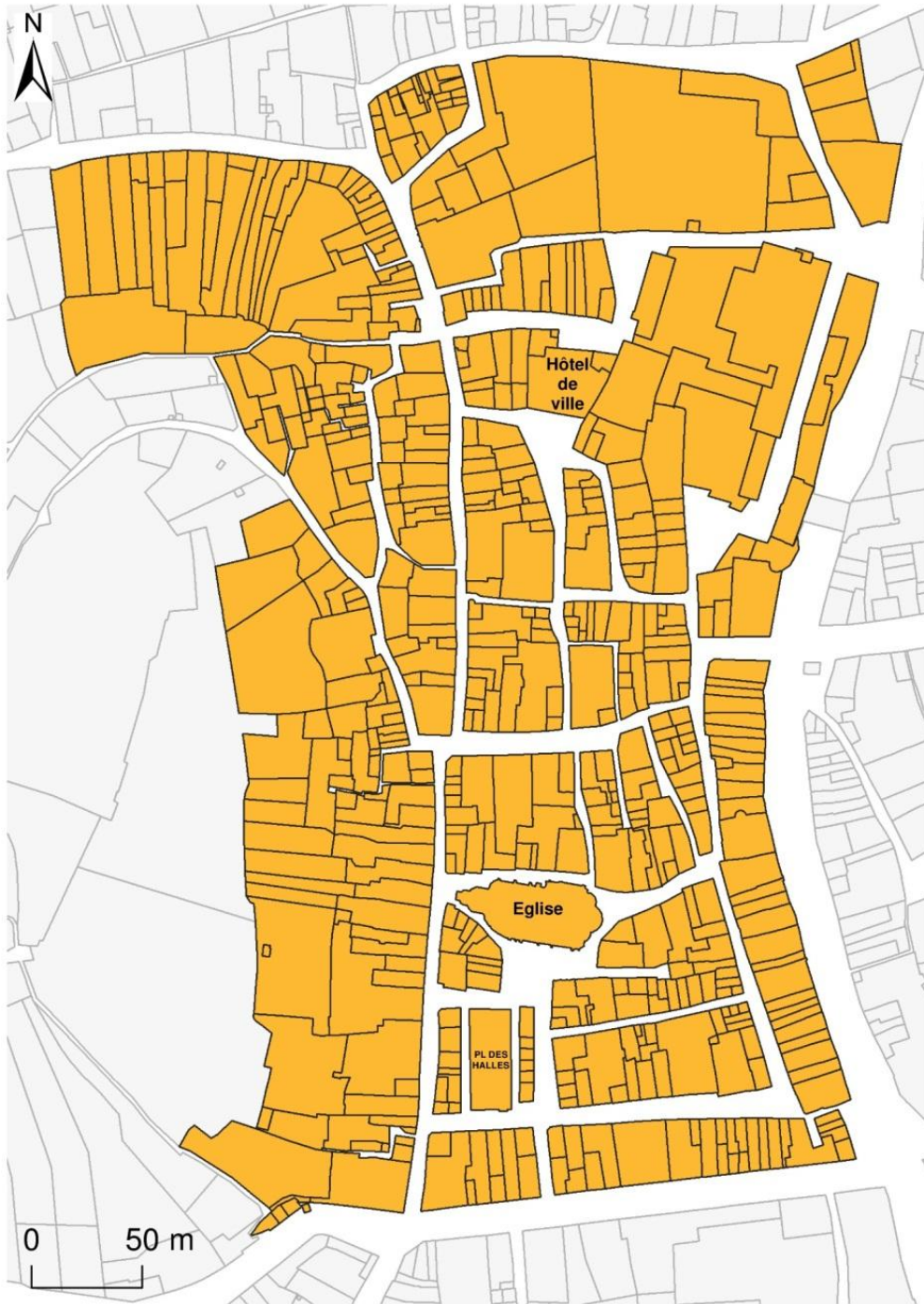
Le périmètre d'étude retenu est celui du bâti à l'intérieur des anciennes fortifications, constituant le cœur du centre historique. En effet par son ancienneté, il est représentatif et regroupe les problématiques pouvant être rencontrées sur l'ensemble du centre ancien. De plus, il s'agit aussi du périmètre de travail pour l'AMVAP, ce qui a permis de bénéficier des données s'y rapportant.



Carte 11 : Localisation du périmètre d'étude dans les limites communales Joinville

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / DDT Haute-Marne

Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI



Carte 12: Périmètre d'étude

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

2. Base de données géoréférencées :

a. Pourquoi une base de données (BDD) ? :

Le choix de la construction d'une base de données repose sur un besoin de compiler toutes les données attribuées à une entité.

❖ La nécessité d'une clé unique et le choix d'un niveau de précision :

L'entité choisie pour cette étude est une parcelle. L'intérêt est double, chaque parcelle de l'ensemble du territoire a une référence unique (section et numéro de parcelle) et le niveau de précision est adapté à celui de l'investigation effectuée sur le terrain, celui-ci s'arrêtant aux façades des bâtiments.

La précision s'arrête ainsi aux éléments bâtis sur une parcelle, quelque soit le nombre de logements présents.

❖ Un support de travail réactualisable :

L'intérêt de créer une base de données est aussi de pouvoir transmettre un document de travail qui puisse perdurer dans le temps en étant mis à jour régulièrement pour être toujours au plus proche de la réalité.

Elle permet à son possesseur d'être en capacité de construire un suivi à la parcelle en montrant les changements de propriétaire, d'occupation et aussi de condition d'habitabilité dans le cas où il y a une situation d'indécence, d'insalubrité voire de péril constatée par l'organisme compétent.

❖ Un moyen de produire des éléments visuels pour objectiver la situation :

La simplicité de la forme d'une BDD lui permet de pouvoir être utilisée avec différents outils. Il est possible d'en extraire des tableaux de chiffres comparables, et de l'utiliser avec un logiciel de Système d'Information Géographique (SIG) pour en produire des analyses spatiales.

Les éléments produits permettent d'avoir un regard différent sur une situation afin d'objectiver la situation générale et de spatialiser les problèmes.

b. Exemples de la BDD :

Dans cette partie, il est possible d'avoir un aperçu de la forme de la BDD. Elle est composée de deux principales parties :

- l'une concerne les informations liées à l'immeuble, telles que la localisation, la taille, la valeur patrimoniale et les servitudes et zonages du PLU ;
- l'autre concerne davantage les caractéristiques du ou des logements que l'immeuble contient avec le nombre, le statut d'occupation, les données des impôts, les données sur les désordres

Dans les exemples suivants, ces deux parties sont représentées sous forme de tableaux.

❖ Exemple 1 : AE270



Illustration 10 : Parcelle AE270

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Eléments de localisation L'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial

CLE	Référence de la parcelle						Documents liés à l'AMVAP			MH	Servitudes				PLU		
	Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie m ²	Ouvrages protégés	Edifice hors typologie	Edifice difficilement utilisable	Monuments historique inscrit ou classé	Protection des monuments historiques	Terrains riverains cours d'eau non domaniaux	Alignement	zonage UA	zonage UB	zonage N	UT Nord-Infraction PLU
AE270	RUE MARCAND	4	AE	270	65	32	-	-	X	-	X	-	-	X	-	-	-

↑ Clé d'indentification de l'objet pour le SIG
 ↑ L'état de l'immeuble est globalement très moyen
 ↘ L'immeuble est localisé dans la zone urbanisée la plus ancienne et soumis à la servitude de protection des monuments historiques

L'immeuble contient un logement actuellement en location

Propriétaire			Investigation sur le terrain							PNRQAD				Impôts		Insalubrité indécence		Insalubrité indécence (CAF/ARS)			Insalubrité indécence DDT					Conventions				
Type de personne	Nom propriétaire	Statut occupation	Remarques	Individuel semi-collectif	Présence d'un accès au logement si commerce	Commerce vacant	Degré suspicion	Nature	Vacance croisée Terrain, PNRQAD et Impôts	Préemption	A raser	Vacant	Insalubrité	Début vacance	THLV	Taxe Habitation 2011 payée	Mise à jour Indécence Insalubrité	ARS Insalubrité	ARS Remediabilité	CAF Indécence	Date de plainte	Date de mise à jour	Date d'envoi du courrier de suivi	Date de réponse	Remarque sur la réponse	Type	Nom du locataire	Conventionne ments Etat	Conventionne ments ANAH	
Physique	M X	Loué	-	I	-	-	0	-	-	-	X	-	X	-	-	TH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Lors de l'investigation sur le terrain, rien de suspect n'a été constaté

Lors de l'étude du PNRQAD réalisée par la commune en 2009, cet immeuble a été considéré comme insalubre et à raser

Mais aucun problème n'a été détecté

❖ Exemple 2 : AE130



Illustration 11 : Parcelle AE130

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Eléments de localisation

L'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial

CLE	Référence de la parcelle						Documents liés à l'AMVAP			MH	Servitudes			PLU			
	Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie m ²	Ouvrages protégés	Edifice hors typologie	Edifice difficilement utilisable	Monuments historique inscrit ou classé	Protection des monuments historiques	Terrains riverains cours d'eau non domaniaux	Alignement	zonage UA	zonage UB	zonage N	UT Nord-Infraction PLU
AE130	PL DU MARCHE	9	AE	130	5M 1	88	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-

↑ Clé d'indentification de l'objet pour le SIG

↑ L'immeuble est scindé en deux parties, l'une en bon état l'autre dans un état moyen

↙ L'immeuble est localisé dans la zone urbanisée la plus ancienne et soumis à la servitude de protection des monuments historiques

Compte tenu de son aspect extérieur, un degré de suspicion fort lui a été attribué en ce qui concerne l'habitat potentiellement indécent ou insalubre

En effet, les données des impôts indiquent qu'il s'agit d'une vacance structurelle. Etant donné que la vacance est supérieure à cinq ans, le propriétaire doit payer la THLV

L'immeuble contient plusieurs logements en semi-collectif, vacants actuellement

Propriétaire			Investigation sur le terrain							PNRQAD				Impôts			Insalubrité indécence	Insalubrité indécence (CAF/ARS)			Insalubrité indécence DDT					Conventionnements				
Type de personne	Nom propriétaire	Statut occupation	Remarques	Individuel semi-collectif	Présence d'un accès au logement si commerce	Commerce vacant	Degré suspicion	Nature	Vacance croisée Terrain, PNRQAD et Impôts	Préemption	A raser	Vacant	Insalubrité	Début vacance	THLV	Taxe Habitation 2011 payée	Mise à jour Indécence Insalubrité	ARS Insalubrité	ARS Remediabilite	CAF Indécence	Date de plainte	Date de mise à jour	Date d'envoi du courrier de suivi	Date de réponse	Remarque sur la réponse	Type	Nom du locataire	Conventionnements Etat	Conventionnements ANAH	
Morale	SCI Y	Vacant	Commerce en bas	SC	O	-	2	I	X	-	-	-	-	1995	X	THLV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

L'immeuble est occupé par un commerce au rez-de-chaussée. Il possède tout de même un accès différent de ceux pour les logements

Aucun problème n'a été détecté

❖ Exemple 3 : AE47



Illustration 12 : Parcelle AE47

Source : Prise de vue par S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Eléments de localisation

L'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial

CLE	Référence de la parcelle						Documents liés à l'AMVAP			MH	Servitudes			PLU			
	Adresse	Numéro	Section	Numéro de parcelle	Catégorie cadastrale	Superficie m ²	Ouvrages protégés	Edifice hors typologie	Edifice difficilement utilisable	Monuments historique inscrit ou classé	Protection des monuments historiques	Terrains riverains cours d'eau non domaniaux	Alignement	zonage UA	zonage UB	zonage N	UT Nord-Infraction PLU
AE47	RUE DES MARMOUZETS	21	AE	47	5M	165	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-

↑
Clé d'indentification de l'objet pour le SIG

↑
L'état de l'immeuble est globalement très moyen

↙ ↘
L'immeuble est localisé dans la zone urbanisée la plus ancienne et soumis à la servitude de protection des monuments historiques

L'immeuble contient plusieurs logements en semi-collectif dont seule une partie est loués

Compte tenu de son aspect extérieur, un degré de suspicion fort lui a été attribué en ce qui concerne l'habitat potentiellement indécemment ou insalubre

Aujourd'hui la situation des logements est inconnue. Une plainte a été déposée en Septembre 2011 et une situation d'indécence a été relevée par l'organisme compétent la CAF

Les services de la DDT à mis en place un système de suivi des dossiers, un courrier a été envoyé aux propriétaires et locataires pour informer de l'évolution de la situation. En ce qui concerne ce cas, il n'y a toujours pas eu de réponse

Propriétaire			Investigation sur le terrain							PNRQAD			Impôts		Insalubrité indécence	Insalubrité indécence (CAF/ARS)			Insalubrité indécence DDT					Conventionnements					
Type de personne	Nom propriétaire	Statut occupation	Remarques	Individuel semi-collectif	Présence d'un accès au logement si commerce	Commerce vacant	Degré suspicion	Nature	Vacance croisée Terrain, PNRQAD et Impôts	Préemption	A raser	Vacant	Insalubrité	Début vacance	THLV	Taxe Habitation 2011 payée	Mise à jour Indécence Insalubrité	ARS Insalubrité	ARS Remediabilité	CAF Indécence	Date de plainte	Date de mise à jour	Date d'envoi du courrier de suivi	Date de réponse	Remarque sur la réponse	Type	Nom du locataire	Conventionnements Etat	Conventionnements ANAH
Morale	SCI X	Loué partiellement	-	SC	-	-	2	I	-	-	-	-	-	-	-	TH	Situation inconnue	-	-	OUI (22/09/11)	21/09/2011	19/10/2011	10/04/2012	-	-	Indécence	Mme X	-	-

c. Méthodologie utilisée pour la construction de la BDD :

La méthodologie utilisée s'est déroulée en différentes étapes : la compilation des éléments existants, les relevés de terrain grâce aux investigations sur place et enfin le croisement de certaines de ces données.

❖ La compilation d'études et de données existantes :

Le premier travail fut de construire une grille en répertoriant les données du cadastre, c'est-à-dire les sections et numéros des parcelles du périmètre d'étude, ainsi que la superficie et l'adresse postale y faisant référence.

Cette grille construite, le travail qui a suivi se résumait à ajouter des colonnes pour chaque donnée recueillie et de remplir l'information correspondante à chaque ligne. Ces données proviennent des études déjà réalisées et des acteurs mobilisables suivants :

- Les fichiers des impôts : forme juridique du propriétaire, nom du propriétaire, catégorie cadastrale⁵, taxe foncière, taxe d'habitation, taxe d'habitation sur les logements vacants ;
- Le dossier de candidature au Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- Le dossier de mise en place de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) ;
- Les courriers ou arrêtés préfectoraux concernant des cas d'indécence, d'insalubrité ou de péril ;
- La liste des logements conventionnés par l'Etat ou l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- La liste des monuments classés ou inscrits protégés au titre des monuments historiques ;
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : zonage et servitudes.

❖ L'investigation sur le terrain :

Ensuite les données existantes ont été complétées par les données actuelles. Ce travail a été effectué sur le terrain en s'arrêtant façade par façade, voire en entrant en contact avec les habitants si nécessaire. Les données ajoutées concernent le statut d'occupation dans le cas d'une parcelle contenant au moins un logement et l'état présumé de l'immeuble s'appuyant sur une échelle de qualité des conditions d'habitation. Il est à noter que cette évaluation est réalisée en prenant en compte l'état global du parc qui est plutôt très dégradé. Ainsi, le degré minimum ne signifie pas que le bien ne présente aucun problème mais plutôt qu'il fait partie de l'ensemble qui en concentre le moins. L'échelle va du degré 0 à 3. Plus le degré est fort, plus le cas est critique.

La limite de cette évaluation tient du fait qu'elle ne prend pas en compte l'intérieur du bâti. Elle est basée uniquement sur un ressenti depuis l'extérieur couplé avec les données préexistantes. La limite consistant à s'arrêter aux façades a été fixée par le maître d'ouvrage pour plusieurs raisons. Tout d'abord le statut d'étudiant ne permet ni de pouvoir entrer chez les habitants sans leur accord, ni de pouvoir qualifier la situation d'indécence ou d'insalubrité d'un logement et, dans le cas où une situation est détectée, l'organisme compétent devra venir sur place pour refaire un diagnostic. Or les

⁵ Cf. Annexe 1

procédures sont longues et compliquées et la multiplication des interlocuteurs devant des populations fragilisées peut représenter un obstacle à la réussite de l'opération.

Ainsi la méthodologie repose principalement sur un croisement entre les données préexistantes et celles qui concernent la situation actuelle.

❖ **Le croisement des données :**

Tout d'abord l'état présumé de l'immeuble, décrit par le « degré de suspicion », a été confronté avec les situations d'indécence ou d'insalubrité déclarées depuis plusieurs années afin de constater si les problèmes ont bien été réglés voire si d'autres problèmes sont apparus.

Ensuite il a été question d'affiner les degrés de suspicion grâce à un dialogue avec les acteurs du territoire. Les élus, les assistantes sociales et les habitants ont permis d'avoir un deuxième regard sur certaines situations afin de confirmer le travail en levant les incertitudes. Cette aide est très précieuse lorsque la situation a changé depuis peu ou lorsqu'il y a une absence d'informations sur la résolution ou non d'un problème d'habitat indigne ou encore lorsque l'habitation n'est pas visible depuis la rue.

Les degrés de suspicion étant établis, il a été question de vérifier d'éventuels problèmes dans les logements conventionnés Etat ou ANAH.

La loi du 3 janvier 1977 prévoit que « des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements ». Un « conventionnement Etat » est la conclusion d'un accord entre l'Etat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés pour la mise sur le marché d'un ou plusieurs logements. En contrepartie le bailleur s'engage à louer son bien, pour une période indéterminée, en respectant certains plafonds de loyers et niveaux de ressources des locataires. Enfin ce conventionnement permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

Le « conventionnement ANAH » est le dispositif mis en place en 2006 pour remplacer progressivement l'ancien conventionnement. Il s'agit de la signature d'un conventionnement entre l'ANAH et le bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. Seules les durées d'engagements changent. En effet en cas de convention sans travaux, la durée d'obligation de louer son logement à des personnes se situant en-dessous d'un certain seuil de ressources est de 6 ans minimum et il est de 9 ans minimum pour un conventionnement avec travaux.

Etant donné que la vérification de la décence du bien dans la durée reste anecdotique, ces financements peuvent attirer des bailleurs peu scrupuleux qui se contenteraient de toucher l'APL dont bénéficie leur locataire sans avoir réalisé les travaux nécessaires au maintien de la décence du logement. En effet, compte tenu de la présence d'un marché très détendu, les loyers appliqués sont très bas et donc très proche du taux d'APL, les propriétaires bailleurs sont ainsi assurés de toucher la quasi-totalité de leur loyer.

Un dernier croisement de données fut nécessaire. En effet, en ce qui concerne la vacance, il s'agit de la qualifier lorsqu'elle peut devenir un problème pour l'état du bien. S'il est resté vacant pendant un certain temps, il peut avoir subi des dégradations non négligeables. Un repère temporel de 3 années

consécutives a été choisi pour identifier un bien touché par cette vacance qualifiée de « lourde ». Il a donc été question de croiser les données les listes des parcelles suivantes :

- Celles contenant des logements vacants lors des investigations sur le terrain datant de l'élaboration du PNRQAD en 2009 ;
- Celles contenant des logements vacants lors des investigations sur le terrain faites durant l'étude ;
- Celles où les impôts ont perçu une taxe d'habitation (TH) ou une taxe d'habitation pour logement vacant⁶ (THLV).

Ce croisement a permis de créer une donnée pouvant être appelée « vacance potentiellement lourde ». Elle permet de savoir si le logement peut être dégradé suite à une longue période où il est resté inoccupé.

⁶ La THLV a été instauré à Joinville en 2006 suite à une décision du Conseil municipal. Cette taxe vise à inciter les propriétaires à remettre leurs biens vacants sur le marché en les taxant lorsque l'un de leurs biens est resté vacant depuis au mois cinq ans, sous réserve que durant cette période, il n'est pas été occupé pendant une durée supérieure à 30 jours consécutifs. Ainsi dans la base de données, le nombre de logements dont la vacance est supérieure à cinq ans est approximatif car un bien occupé pendant plus de 30 jours consécutifs n'est plus soumis à la THLV et des exonérations sont possibles dans certains cas.

d. Guide de la BDD :

Les tableaux suivant récapitulent toutes les informations référencées dans la BDD et indiquent une série d'éléments pour chacune de celles-ci.

Intitulé dans le document numérique	Reference_parcelle_Adresse	Reference_parcelle_Numero	Reference_parcelle_Section	Reference_parcelle_Numero_parcelle	Reference_parcelle_Categorie_cadastrale	Reference_parcelle_Superficie_m2	Documents_liees_A_MVAP_Ouvrages_proteges	Documents_liees_A_MVAP_Edifice_hors_typologie	Documents_liees_A_MVAP_Edifice_difficilement_utilisable	Monuments_historique_inscrit_ou_classe	Servitude_protection_monuments_historiques	Servitude_terrains_riverains_cours_eau_non_domaniaux	Servitude_alignement
Catégorie	Référence de la parcelle						AMVAP			Monument historique	Servitude		
Information	N°/Adresse		Section/n° parcelle		catégorie cadastrale	Superficie (m²)	Ouvrages protégés	Edifice hors typologie	Edifice difficilement utilisable	Monument historique inscrit ou classé	Servitude de protection des monuments historiques	Servitude concernant les terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Servitude d'alignement
Source	VisuDGFiP	VisuDGFiP	cadastre.gouv	cadastre.gouv	VisuDGFiP	VisuDGFiP	Cabinet Bortolussi	Cabinet Bortolussi	Cabinet Bortolussi	Ministère de la culture	PLU	PLU	PLU
Date	2011	2011	2012	2012	2011	2011	03/2012	04/2012	04/2012	13/07/2012	2007	2007	2007
Description							L'immeuble a été considéré comme à protéger lors de l'étude de mise en œuvre de l'AMVAP	L'immeuble a été considéré comme hors typologie lors de l'étude de mise en œuvre de l'AMVAP	L'immeuble a été considéré comme difficilement utilisable lors de l'étude de mise en œuvre de l'AMVAP	Le site a été inscrit ou classé protégé au titre des monuments historiques	Indique si soumis à la servitude de protections des monuments historiques	Indique si soumis à la servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux	Indique si soumis à la servitude d'alignement
Type de données	Texte	Numérique	Texte	Numérique	Texte	Numérique	Booléen	Booléen	Booléen	Texte	Booléen	Booléen	Booléen
Caractères							X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	I ; C ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL
Utilité	Localiser les immeubles		Identifier les parcelles de manière unique		Casser l'état de confort des différents immeubles de la parcelle	Renseigner la superficie de la parcelle	Renseigner la valeur patrimoniale ou non de chaque édifice			Renseigner les immeubles à caractère patrimonial à préserver	Connaître les contraintes du site		
Fiabilité	75%		100%		100%	100%	100%			100%	100%		
Explications si la fiabilité n'est pas à 100%	Il y a un décalage entre les adresses relevées dans VisuDGFiP et le terrain												

Intitulé dans le document numérique	PLU_zonage_UA	PLU_zonage_UB	PLU_zonage_N	UT_Nord_Infraction_PLU	Proprietaire_Type_d_e_personne	Proprietaire_Nom_proprietaire	Proprietaire_Statut_occupation	Terrain_Remarques	Individuel_semi_collectif_collectif	Terrain_Presence_acces_logement_si_commerce	Terrain_Commerce_vacant	Terrain_Degré_suspicion	Terrain_Nature
Catégorie	PLU				Propriétaire			Terrain					
Information	Zonage UA	Zonage UB	Zonage N	Infraction PLU (UT Nord)	Type de personne	Nom du propriétaire	Statut d'occupation	Remarques	Individuel semi-collectif ou collectif	Présence d'un accès au logement si commerce	Commerce vacant	Degré de suspicion	Nature
Source	PLU	PLU	PLU	UT Nord	VisuDGFiP	VisuDGFiP	Terrain/Elus	Terrain/Elus	Terrain	Terrain	Terrain	Ressenti des étudiants	Ressenti des étudiants
Date	2007	2007	2007	13/07/2012	2011	2011	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012
Description	Indique si inclus dans zone UA	Indique si inclus dans zone UB	Indique si inclus dans zone N	Lorsque des infractions ont été signalées					Indique si l'immeuble est individuel, semi-collectif ou collectif	Indique si un logement situé au-dessus d'un commerce possède un accès qui lui est réservé	Indique si un commerce est vacant ou non	Représente le degré de suspicion de nature I ou P (Cf. colonne suivante) d'un immeuble reposant sur nos propres impressions lors de l'investigation sur le terrain	P lors d'une suspicion de péril et I lors d'une suspicion d'insalubrité ou d'indécence (la distinction sera réalisée par un organisme compétent)
Type de données	Booléen	Booléen	Booléen	Texte	Texte	Texte	Texte	Texte	Texte	Booléen	Booléen	alphanumérique	Texte
Caractères	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL		Physique ; Morale		Propriétaire occupant ; Loué ; Loué partiellement ; Vacant ; NULL		I ; SC ; C ; NULL	O ; N	X ; NULL	0 ; 1 ; 2 ; 3	P ; I
Utilité	Connaître les réglementations de la zone			Indiquer si une infraction a été relevé par les services techniques de la commune	Indiquer le type de personne qui en a la propriété	Indiquer le nom du propriétaire	Indiquer le statut d'occupation	Informations secondaires	Savoir le nombre de propriétaire/interlocuteurs à qui on aura affaire dans le cas d'une réhabilitation	Mettre en place un double accès (commerce/logement) si nécessaire	Savoir qu'il n'y a pas de problème pour l'expropriation	Qualifier le degré de suspicion des immeubles de la parcelle	Qualifier la nature de cette suspicion
Fiabilité	100%			100%	100%	100%	75%		75%	100%	100%	75%	75%
Explications si la fiabilité n'est pas à 100%							Il peut y avoir des changements récents dans le marché de l'immobilier (vente, changement de locataire, déménagement...) et les absences temporaires (congrés, résidences secondaires...)		Il ne s'agit que d'un ressenti depuis l'extérieur, il peut y avoir des erreurs	/		Il s'agit de notre propre jugement effectué immeuble par immeuble en se basant sur des critères uniquement extérieurs, voire si possible en entrant dans les parties communes	

Intitulé dans le document numérique	Vacance_croisee_Terrain_PNRQAD_Impots	PNRQAD_Premption	PNRQAD_A_raser	PNRQAD_Vacant	PNRQAD_Insalubrite	Impots_Debut_vacance	Impots_Vacance_Lourde	Taxe_Habitation_2011_payee	MAJ_Indecence_Insalubrite	ARS_Insalubrite	ARS_Remediabilite	CAF_Indecence
Catégorie	Terrain	PNRQAD				Impôts			Insalubrité indécence (CAF/ARS)			
Information		Prémption	A raser	Vacant	Insalubrité	Début vacance	Vacance lourde	Taxe d'habitation	MAJ Indécence et insalubrité	Insalubrité	Remédiabilité	Indécence
Source	PNRQAD+Impôts+Resenti des étudiants	Mairie	Mairie	Mairie	Mairie	DGFIP	DGFIP	Impôts	Tout interlocuteur	ARS	ARS	CAF
Date	13/07/2012	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012
Description	Outil pour indiquer si la vacance est lourde ou non	Dans le cas où la parcelle est en vente, la commune souhaiterait utiliser son droit de préemption	Parcelle dont la mairie souhaite faire disparaître les immeubles	Des logements de la parcelle ont été recensés vacants	Des logements de la parcelle ont été suspectés d'insalubrité	Année(s) de début de vacance	La parcelle possède un ou des logements concernés par la vacance lourde	Les taxes (habitation ou habitation logement vacant) ont été payées	Connaître l'état actuel de la situation d'indécence ou d'insalubrité	Date lorsqu'un cas d'insalubrité a été relevé	Insalubrité remédiable ou irrémédiable dans le cas où c'est renseigné	Date lorsqu'un cas d'indécence a été relevé
Type de données	Booléen	Booléen	Booléen	Booléen	Booléen	Numérique	Booléen	Texte	Texte	Date	Texte	Date
Caractères	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL	X ; NULL		X ; NULL	TH ; THLV ; NULL	Problème non réglé ;		OUI ; NON ; NR ; NULL	
Utilité	Trouver les outils adaptés à la vacance lourde	Renseigner les informations relevées dans le PNRQAD par la mairie				Aider à relever des cas potentiellement urgents et trouver un ou des outils adaptés		Indiquer si le logement est occupé ou non	Indiquer s'il y a encre des problèmes non réglés	Indiquer si un logement de la parcelle a été qualifié d'insalubre par l'ARS	Indiquer si l'insalubrité est remédiable ou non	Indiquer si un logement de la parcelle a été qualifié d'indécence par la CAF
Fiabilité	75%	50%				75%		100%	75%	100%	100%	100%
Explications si la fiabilité n'est pas à 100%	Si l'information de vacance lourde ne provient ni des impôts, ni du PNRQAD alors elle provient d'informations recueillies auprès de la population. Par conséquent, cette donnée peut potentiellement comporter des erreurs.	Il s'agit d'informations, d'une part, reposant sur des critères non définis et, d'autre part, datant de l'étude du PNRQAD (2009), la situation a pu évoluer depuis.				Les données ont été relevées à un instant t et peuvent avoir évolué depuis			A cause du manque de suivi des dossiers, la situation a pu être ou non réglé sans que les organismes compétents en est été informés			

Intitulé dans le document numérique	Insalubrite_indecence_DDT_Date_plainte	Insalubrite_indecence_DDT_Date_mise_a_jour	Insalubrite_indecence_DDT_Date_envoi_courrier_suivi	Insalubrite_indecence_DDT_Date_reponse	Insalubrite_indecence_DDT_Remarque_reponse	Insalubrite_indecence_DDT_Type	Insalubrite_indecence_DDT_Nom_locataire	Conventionnements_Etat	Conventionnements_ANAH
Catégorie	Insalubrité indécence DDT							Conventionnements	
Information	Date de plainte	Date de mise à jour	Date d'envoi du courrier de suivi (DDT)	Date de réponse	Remarque de la réponse	Type	Nom du locataire	Etat	ANAH
Source	ARS/CAF	ARS/CAF	DDT	DDT	DDT	ARS/CAF	ARS/CAF	DDT/ANAH	DDT/ANAH
Date	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012	13/07/2012
Description	Date de la plainte	Date de mise à jour du dossier	La DDT a envoyé un courrier à une partie des logements où il y a eu une plainte (après passage de la CAF ou ARS) pour remettre à jour chaque dossier	Date de réponse du courrier de suivi effectué par la DDT	Informations secondaires à propos de la réponse	Cas d'insalubrité ou d'indécence	Nom du locataire concerné par la plainte	Date du début du conventionnement Etat du logement	Date du début du conventionnement ANAH du logement
Type de données	Date	Date	Date	Date	Texte	Texte	Texte	Date	Date
Caractères						Insalubre ; Indecent ; NULL			
Utilité	Permettre d'avoir un suivi des situations d'indécence ou d'insalubrité de chaque dossier							Avoir à disposition un moyen de pression si l'état du logement ne répond pas aux critères d'attribution de convention	
Fiabilité	100%							100%	
Explications si la fiabilité n'est pas à 100%									

Grâce à cette BDD, un éventail de cartes et tableaux a été produit afin d'objectiver la « criticité » de la situation et relever les cas les plus urgents dans le but de définir les outils opérationnels et financiers adéquats.

3. Exploitation de la BDD :

Comme outil de représentation graphique de la base de données géoréférencées, le choix s'est porté sur le Système d'Information Géographique (SIG). C'est un système informatique permettant, à partir de diverses sources, de rassembler et d'organiser, d'analyser et de combiner, d'élaborer et de présenter des informations localisées géographiquement, et ainsi de produire des cartes en superposant des couches (cf. schéma ci-dessous). Chaque couche est considérée comme un calque qui comporte toutes les informations concernant soit le bâti, soit la voirie, soit le cadastre ou toute autre donnée rassemblée dans une couche.

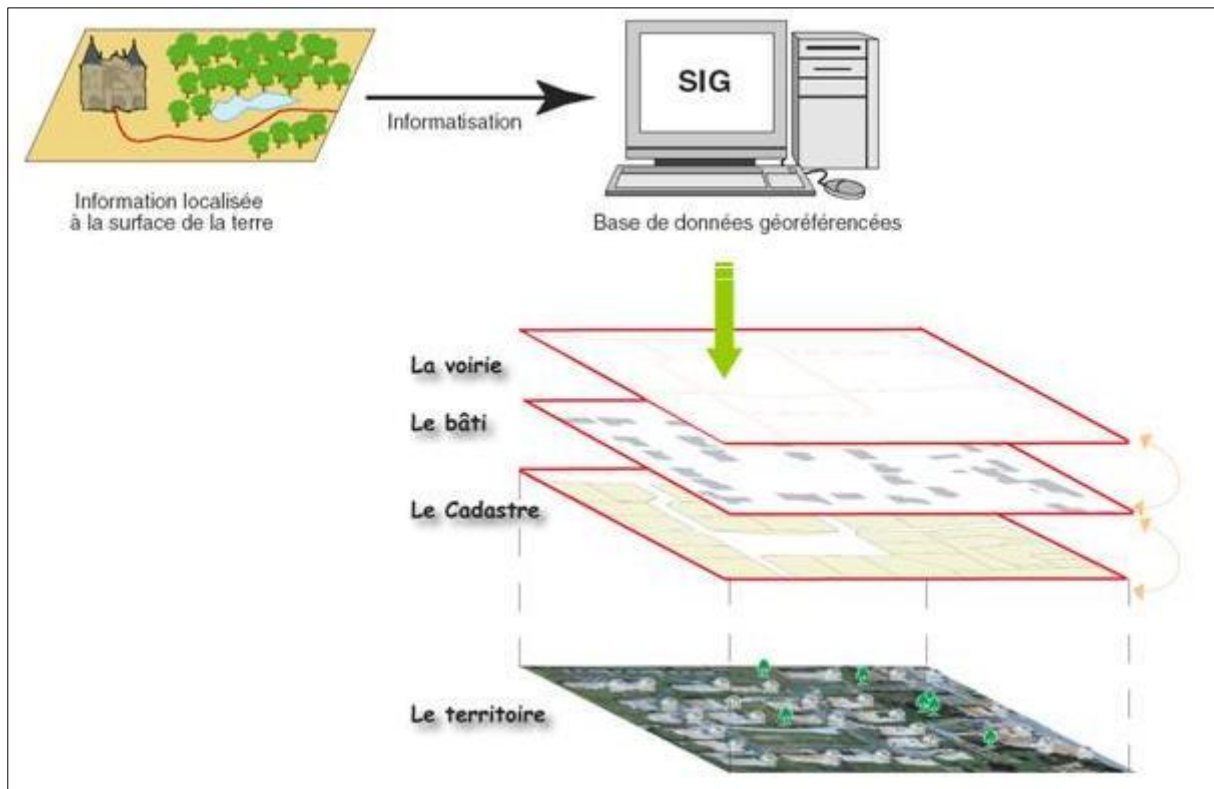
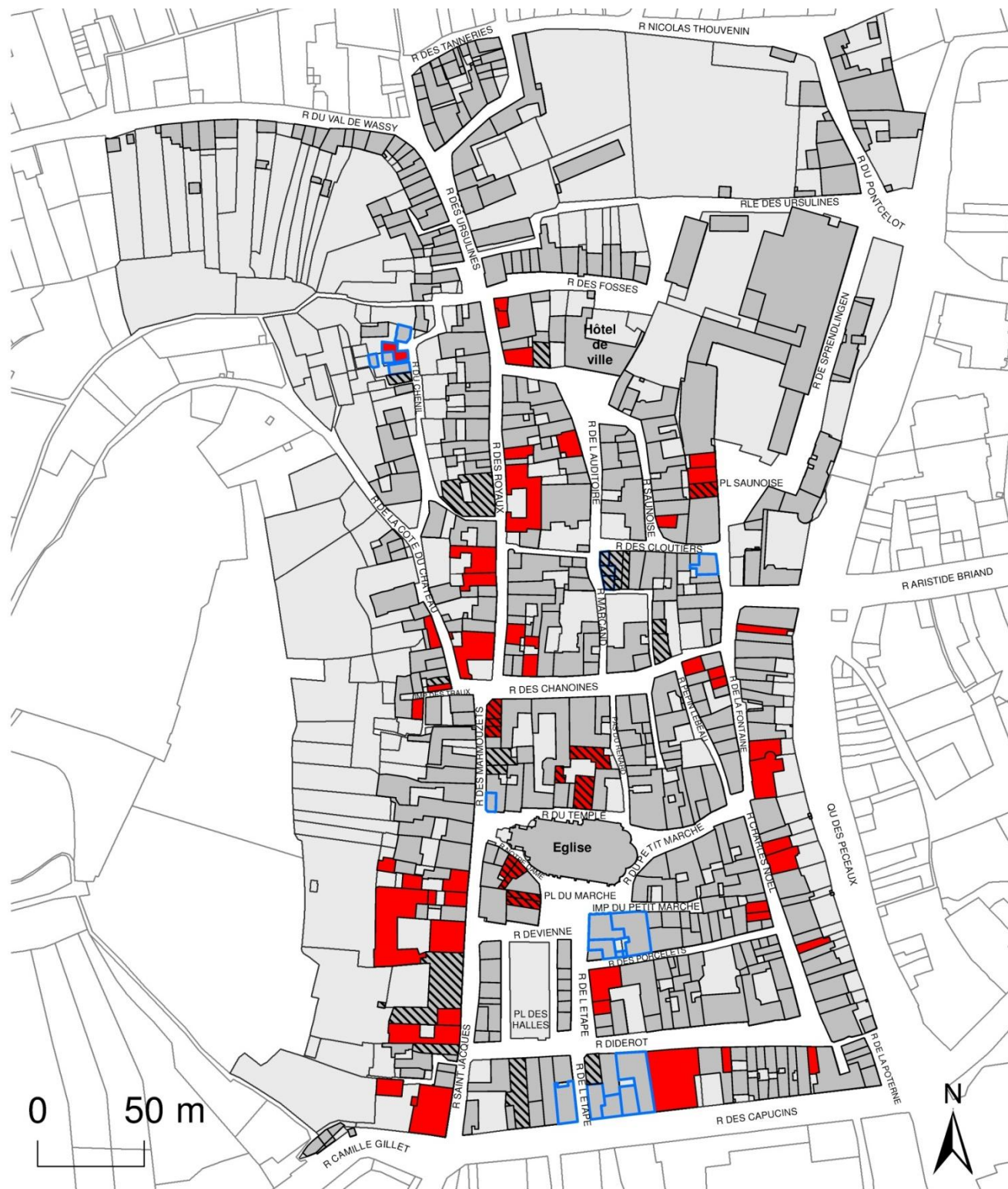


Illustration 13 : Fonctionnement du système d'information géographique

Source : Site internet de la Communauté de communes Erdre et Gesvres

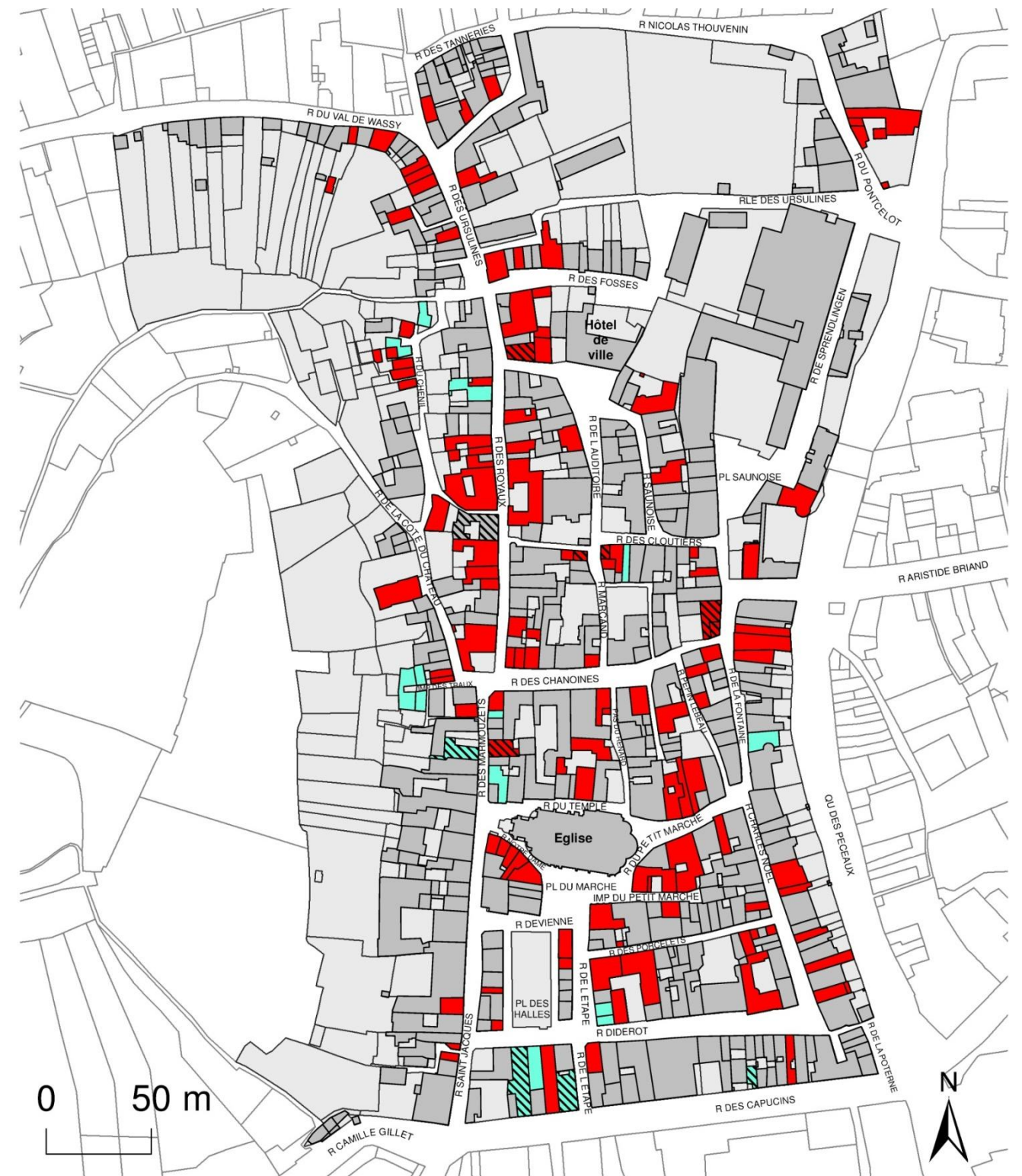
En appliquant cet outil au périmètre d'étude, différentes cartes ont pu être produites dans le but de relever les cas les plus critiques et ainsi d'y remédier à travers des outils opérationnels et financiers les plus adéquats.



- Insalubres/Indécents
- Vacants
- A raser
- Autres bâtiments

Carte 18: Situation lors de l'étude du PNRQAD

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI



- Logements insalubres/indécents
- Logements vacants
- Logements occupés et suspects degré 2 ou 3
- Autres bâtiments

Carte 17: Situation actuelle

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Une comparaison des éléments relevés lors du PNRQAD et de ceux relevés plus récemment lors des investigations sur le terrain s'avère pertinente. La situation a évolué significativement à la fois en matière de vacance et aussi au regard des biens remis sur le marché après que des travaux ont été effectués. Lors du PNRQAD en 2009, 27 cas ont été relevés comme potentiellement indécents ou insalubres, or depuis 2008 seuls 11 cas ont été qualifiés par la CAF ou l'ARS. Certains logements peuvent donc toujours relever de l'habitat indigne.

a. *Périmètres prioritaires :*

❖ **Périmètre 1 :**

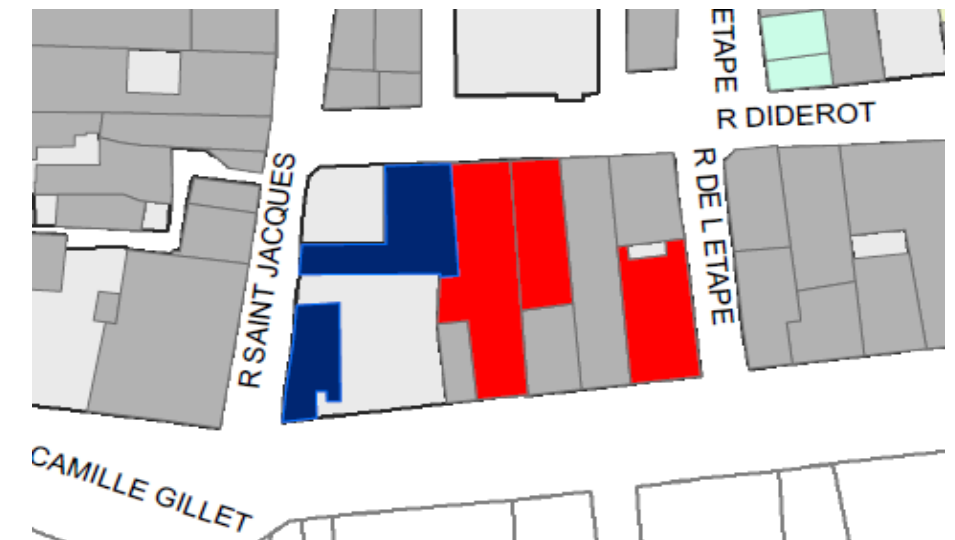
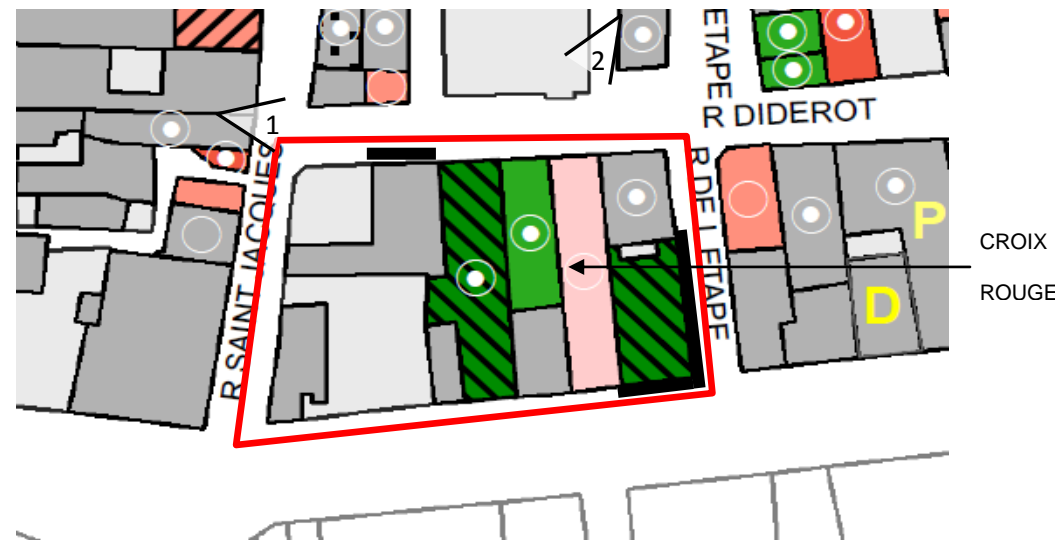
Le premier choix s'est porté sur l'îlot situé entre la place des Halles et la RD60. Ces éléments de localisation lui confèrent une position stratégique. En effet cet îlot est situé en cœur de quartier tout près des commerces et de l'Eglise et reste facilement accessible grâce à la proximité de la RD60. De plus la place des Halles pourrait profiter d'un réaménagement par la même occasion.

La capacité à agir sur l'îlot est importante grâce à une facilité d'acquisition de l'immeuble occupé par la Croix Rouge et compte tenu du nombre limité de propriétaires.

L'état sanitaire des immeubles est plutôt critique, certaines façades sont très dégradées et l'îlot concentre de forts degrés de suspicion voire même des cas d'insalubrité déjà qualifiée.



	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP



Chaque couleur représente un propriétaire différent (sauf nuance de gris)

Illustration 14 : Photos et schémas du périmètre 1

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

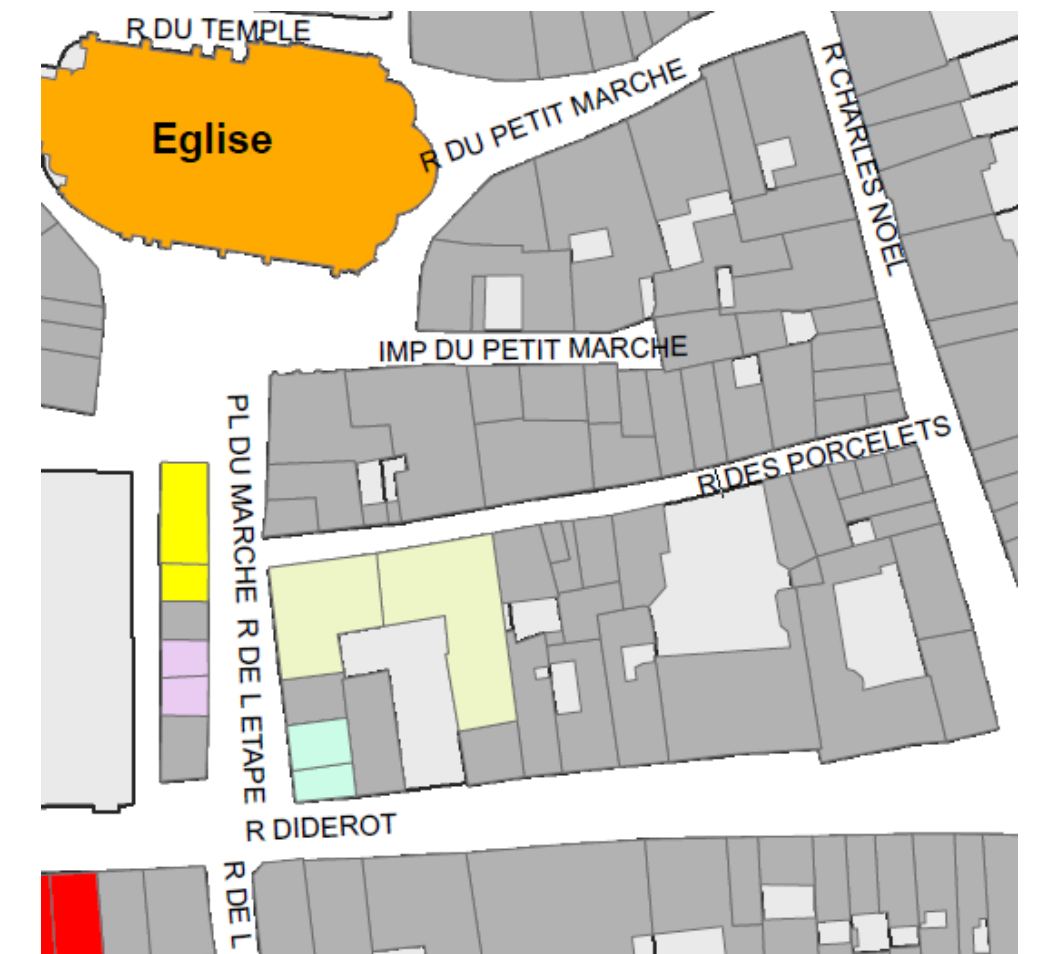
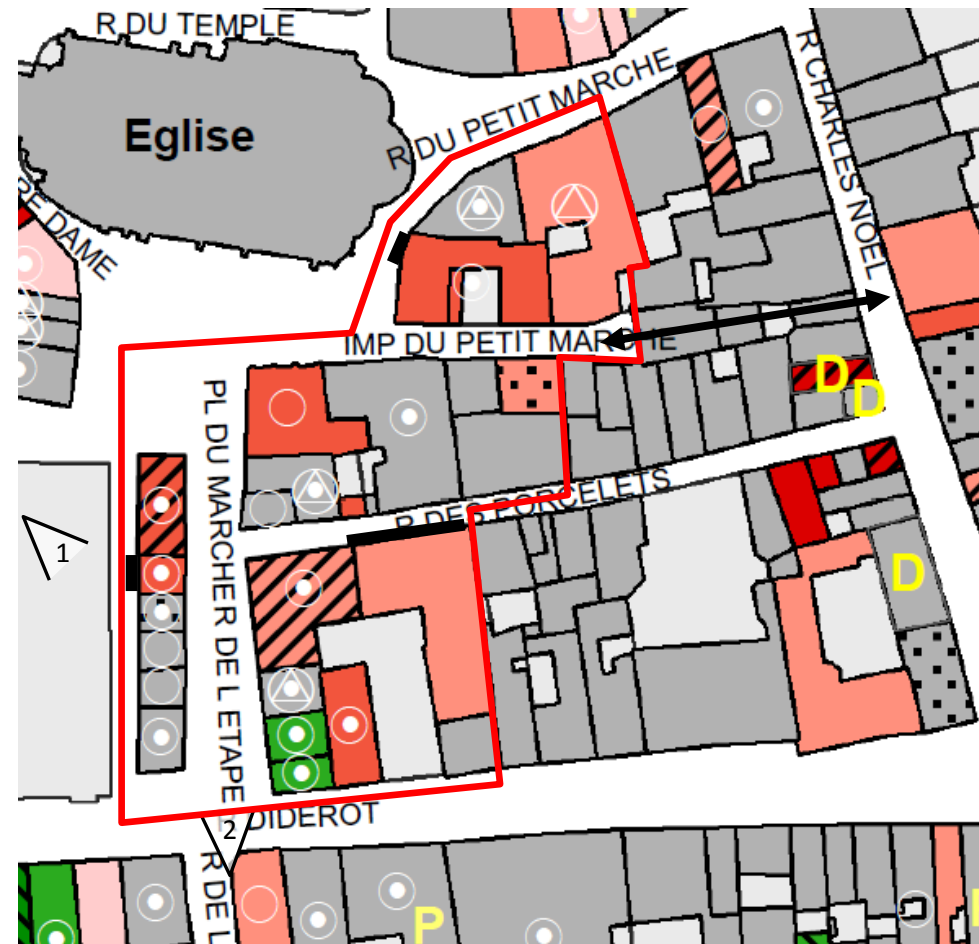
❖ **Périmètre 2 :**

Ce périmètre est situé au cœur du centre ancien, toujours près de la place des Halles. Il regroupe trois têtes d'îlots ainsi que l'îlot longeant la partie Est de la place des Halles. Cette dernière pourra également profiter d'un réaménagement. L'ensemble pourra être en continuité avec l'aménagement urbain déjà réalisé jusqu'à la rue du Petit Marché.

Le périmètre concentre de la vacance, notamment de la vacance lourde, conjointement à de forts degrés de suspicion.

Ce périmètre concentre aussi d'autres dysfonctionnements avec des commerces sans accès secondaire réservé aux parties supérieures pouvant être habitées.

L'impasse du petit marché pourrait profiter d'une ouverture d'îlot. L'intérêt de cette opération serait de supprimer « l'effet impasse » et donc de créer une dynamique de rue.



Chaque couleur représente un propriétaire différent (sauf nuance de gris)

	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP

Illustration 15 : Photos et schémas du périmètre 2

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne

Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

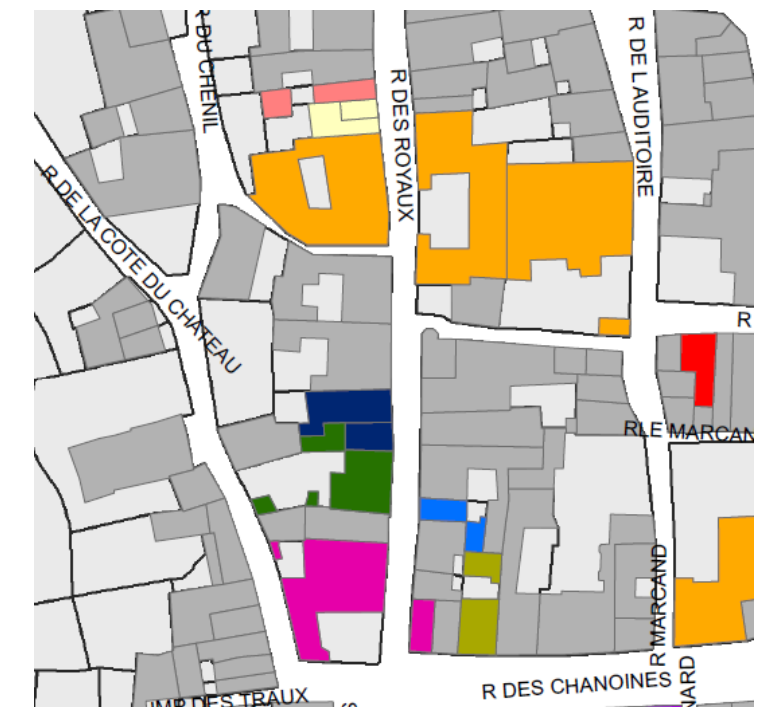
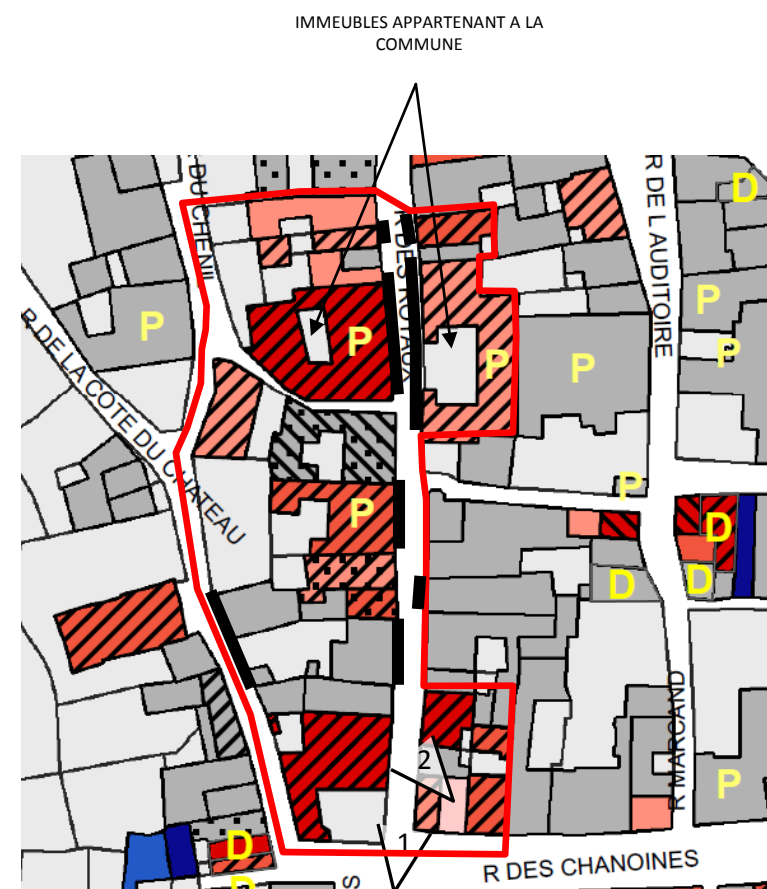
❖ **Périmètre 3 :**

Le troisième périmètre est situé le long de la rue des Royaux. Il contient des immeubles à préserver au titre de l'AMVAP. Certains ont déjà été préemptés par la municipalité, offrant ainsi une facilité d'intervention. Ceci pourrait avoir un effet d'entraînement sur le reste du périmètre. Une fois de plus, l'état sanitaire des immeubles est plutôt critique et la plupart des façades sont dégradées. Ce lieu concentre de nombreux dysfonctionnements tels qu'un important taux de vacance et de forts degrés de suspicion.

Enfin, c'est un périmètre à vocation plus "résidentielle" mais avec un enjeu de "dynamique de rue".



	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP



Chaque couleur représente un propriétaire différent (sauf nuance de gris)

Illustration 16 : Photos et schémas du périmètre 3

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BD PARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

b. Les autres périmètres :

❖ Périmètre 4 :

Ce périmètre, situé au Nord de l'Eglise, contient des immeubles à préserver au titre de l'AMVAP et présente des facilités d'intervention. En effet un immeuble est la propriété de la mairie et un autre est en vente. De plus la partie Est regroupe peu d'interlocuteurs du fait de la taille importante des parcelles.

L'état sanitaire est critique avec des façades dégradées, de forts degrés de suspicion sur deux immeubles occupés et un risque de péril d'un immeuble entraînant la dégradation du bâti avoisinant.



	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP

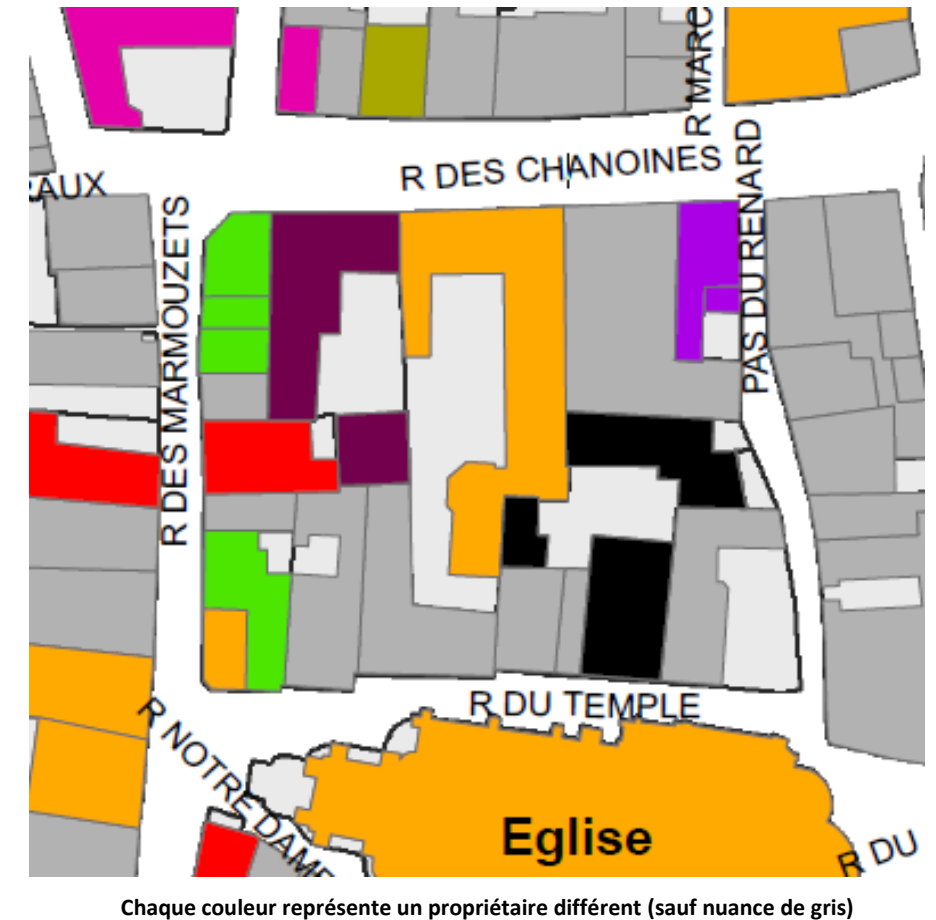
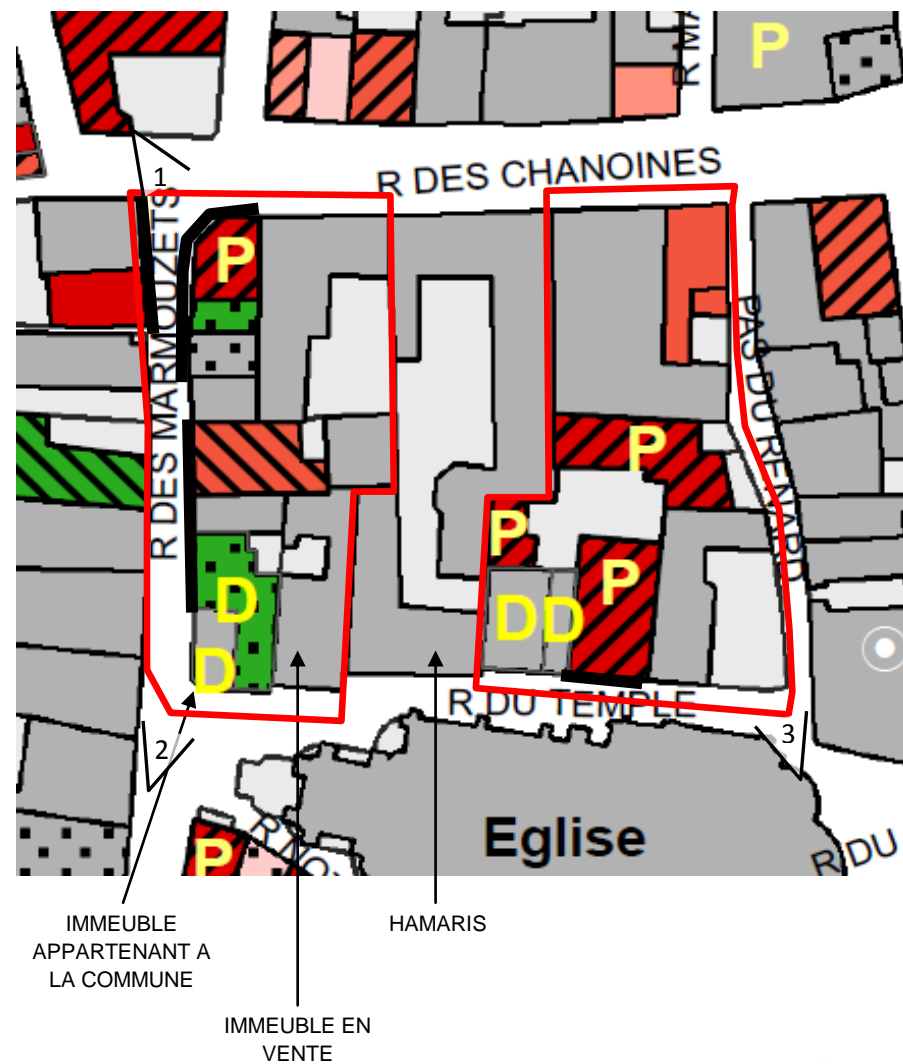


Illustration 17 : Photos et schémas du périmètre 4

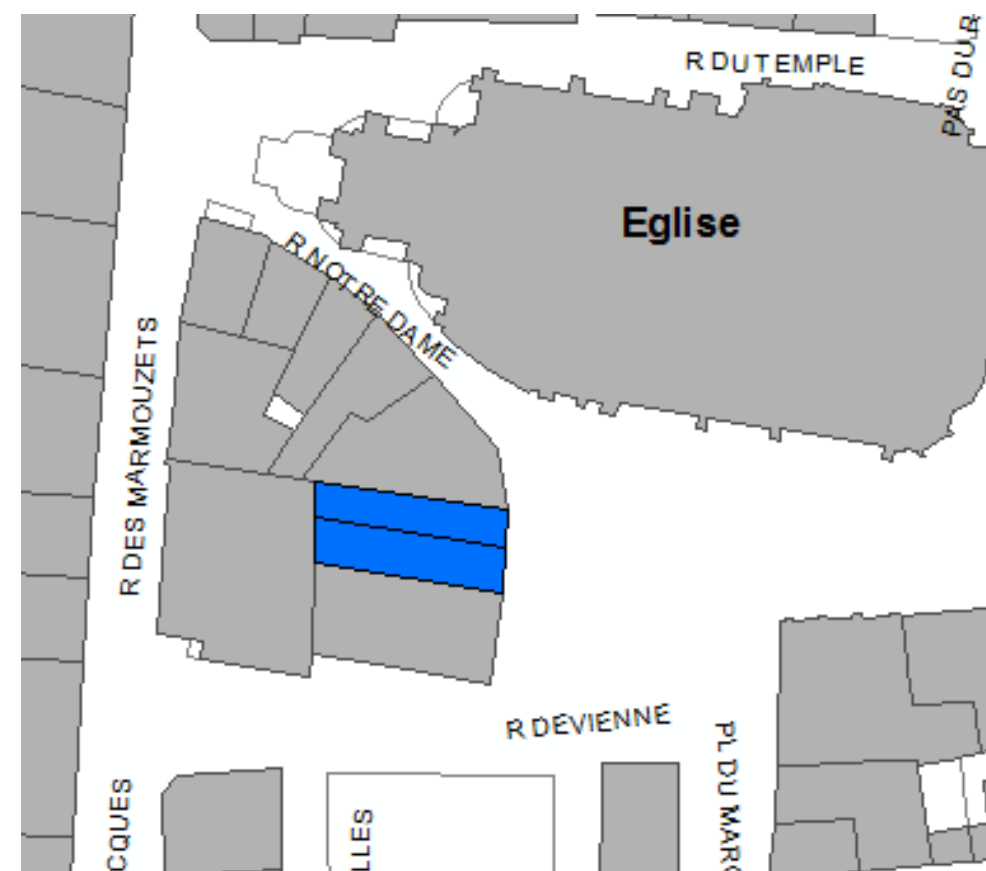
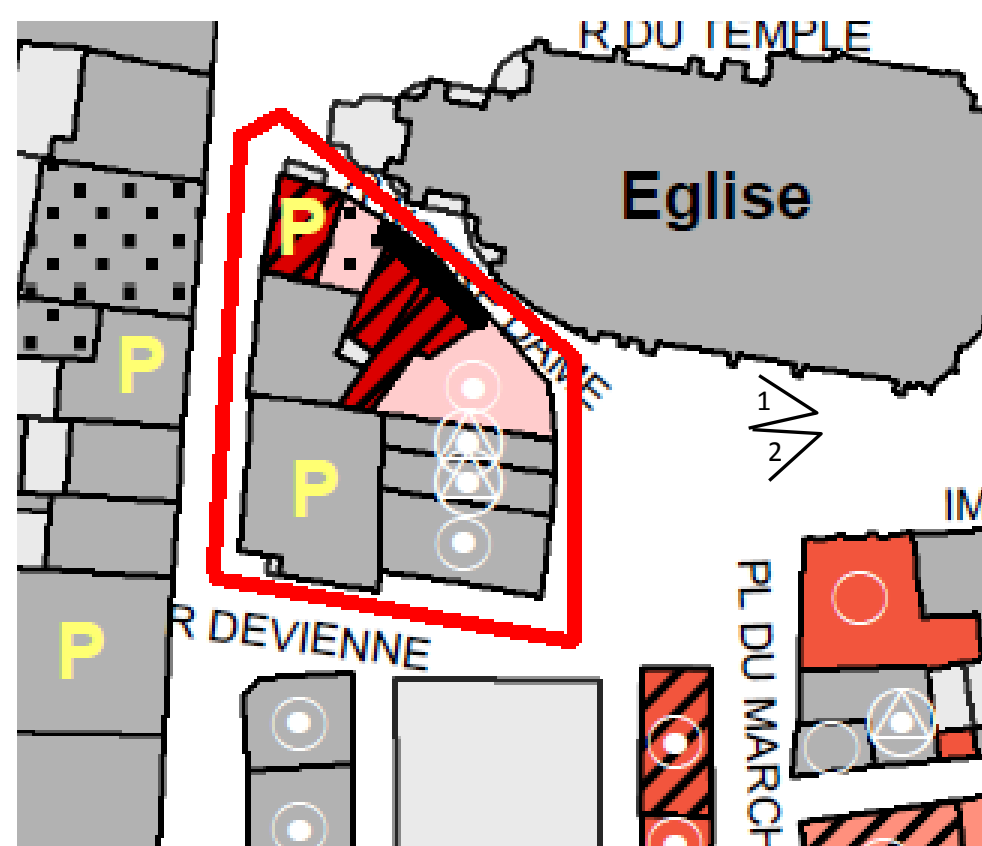
Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

❖ **Périmètre 5 :**

Cet îlot, situé au Sud de l'Eglise, contient deux immeubles à préserver au titre de l'AMVAP. Son état sanitaire est critique avec deux façades dégradées et de forts degrés de suspicion sur trois immeubles vacants.



	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP



Chaque couleur représente un propriétaire différent (sauf nuance de gris)

Illustration 18 : Photos et schémas du périmètre 5
 Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne
 Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

❖ **Périmètre 6 :**

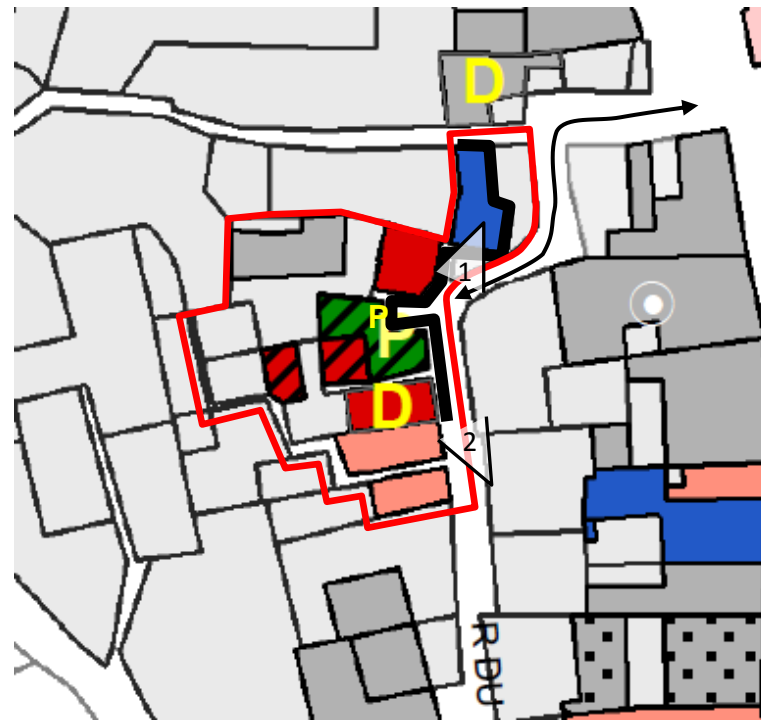
Le dernier périmètre retenu est facilement visible car il se situe en hauteur sur le coteau du château. Il est considéré comme à traiter car la municipalité envisage de réaménager le passage entre la rue des Royaux et la rue du Chenil. La plupart des immeubles de ce périmètre concentrent des problèmes de vacance et de forts degrés de suspicion alors qu'une partie serait à protéger au titre de l'AMVAP.

Le bien à protéger au titre de l'AMVAP dans ce périmètre ne se distingue que parce qu'il existe une niche avec une statuette. Cela conduit donc à relativiser la valeur de ce bien au regard de la difficulté à réinvestir cet îlot.

Un dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devrait ainsi permettre de préciser l'enjeu patrimonial et définir une stratégie d'intervention.



	Propriétaire occupant et degré 2
	Propriétaire occupant et degré 3
	Loué et degré 2
	Loué et degré 3
	Vacant et degré 0
	Vacant et degré 1
	Vacant et degré 2
	Vacant et degré 3
	Conventionnements
	Insalubrité/Indécence
	Vacance Lourde
	Façade dégradée
	Commerce occupé
	Commerce vacant
	Présence d'un double accès
	Ouvrage à protéger au titre de l'AMVAP
	Ouvrage dévalorisant au titre de l'AMVAP



Chaque couleur représente un propriétaire différent (sauf nuance de gris)

Illustration 19 : Photos et schémas du périmètre 6

Source : Protocole MEDDTL-MAAPRAT-IGN du 09/09/2011 / ©IGN-BDPARCELLAIRE® / ©IGN-POINT ADRESSE® / DDT Haute-Marne

Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

Les analyses menées sur le choix des périmètres ont montré que chacun de ces derniers nécessite des interventions stratégiques différentes en fonction de leur localisation et des problématiques auxquelles ils sont confrontés. Néanmoins, la reconquête du centre ancien reste tout de même liée à la mise en place d'une stratégie globale d'intervention.

❖ **Des périmètres porteurs d'image:**

Les périmètres 1 et 2 nécessitent une attention particulière compte tenu du fait qu'ils constituent une interface entre les commerces, les espaces publics et le bâti d'habitation à reconquérir. Ce sont des périmètres qui sont fortement porteurs d'image.

❖ **Des périmètres verrous :**

Les périmètres 4 et 5 sont certes moins problématiques que les périmètres prioritaires, mais cela pose une question de stratégie globale d'intervention. En effet, s'ils ne sont pas traités convenablement, ils peuvent agir comme un verrou, bloquant ainsi les échanges entre le périmètre 3 plutôt à vocation résidentielle et les périmètres à caractère commercial.

Le périmètre 6 retenu est facilement visible car il se situe en hauteur sur le coteau du château. Il est certes moins prioritaire mais il convient tout de même de le traiter convenablement dans le cadre d'une stratégie globale d'intervention.

Enfin, au-delà du bâti, le traitement des espaces publics représente un véritable enjeu. En effet, afin d'assurer la réussite de l'opération, il serait judicieux d'imaginer un réaménagement de la partie du centre ancien situé au sud de l'Eglise avec un traitement qualitatif de l'espace public voire des commerces à l'endroit où s'élevait l'ancienne halle.

2. Les outils :

Sur la base de la banque de données géoréférencées et des exploitations de celles-ci, il est possible de proposer trois outils de reconquête du bâti du centre ancien. Certains sont à la portée immédiate de la Commune, d'autres sont plutôt opérationnels. Il existe également d'autres outils pouvant agir en complément de ceux cités précédemment.

a. Des outils à la portée immédiate de la commune :

Ces outils font appel aux acteurs du territoire et sont à la portée immédiate de la commune.

❖ **Les procédures :**

Il existe un arsenal juridique à disposition des pouvoirs publics pour remédier à des situations d'habitat indigne.

- L'arrêté d'insalubrité

Il est mobilisable lorsqu'il existe un risque pour la santé et la sécurité des occupants d'un logement. Il relève de la police spéciale du préfet, dont toute la procédure est prévue au code de la santé publique. L'insalubrité est appréciée à l'occasion d'une visite ou une enquête des lieux et relève de la compétence d'un agent assermenté de l'ARS à l'aide d'une grille d'insalubrité⁷. Les interventions possibles sont de différents degrés suivant la gravité de la situation.

Si une insalubrité est constatée, deux types d'arrêtés sont rendus par le préfet avec des prescriptions de travaux différents:

- *L'arrêté d'insalubrité remédiable :*
Lorsque le préfet prend un arrêté d'insalubrité remédiable, il prescrit au propriétaire des locaux les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation et prononce, s'il y a lieu, une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.
Lorsque les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité n'ont pas été exécutées dans le délai fixé par l'arrêté, le propriétaire est mis en demeure par le préfet de réaliser les travaux dans un délai d'un mois. À défaut, les travaux peuvent être effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts.
- *L'arrêté d'insalubrité irrémédiable :*
Pour l'arrêté d'insalubrité irrémédiable, le préfet prononce une interdiction définitive d'habiter dans les lieux. Le propriétaire doit faire des offres de relogement au locataire. S'il refuse, le préfet prend en charge l'hébergement, mais aux frais du propriétaire.
De plus, si l'immeuble présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou de ses voisins, le maire ou le préfet peut également prendre d'office certaines mesures comme celle de faire réaliser des travaux urgents, démolir l'immeuble insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants.
- L'arrêté de péril
Lorsqu'un immeuble menace de ruine, créant un risque pour la sécurité du public, le maire dispose, pour faire cesser le danger, de la procédure de péril ordinaire et de péril imminent. Le choix entre ces deux procédures est apprécié par le maire en fonction du danger présenté par l'édifice :
 - La procédure de péril ordinaire⁸ lorsque le danger n'est pas immédiat ;
 - La procédure de péril imminent⁹ lorsque la situation justifie une intervention très rapide, cette procédure permettant d'édicter des mesures provisoires. Il y a notamment urgence en cas d'immeubles comportant certains éléments dont la solidité n'est plus assurée.
- Les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

⁷ Cf. Annexe 2

⁸ Cf. Annexe 3

⁹ Cf. Annexe 4

Le RSD est un texte de référence qui prescrit les règles techniques d'hygiène et de salubrité adaptées aux conditions particulières de chaque département. Il définit ainsi les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation. Au niveau local, c'est le maire qui est chargé de l'appliquer et de le faire respecter.

La procédure à suivre par le maire est la suivante :

- Saisine du maire (ou de l'ARS) : qui établit un rapport d'enquête et liste les infractions aux règles d'hygiène édictées par le RSD ;
 - Lettre de mise en demeure : le maire demande au responsable des infractions au RSD constatées de remédier à la situation. Cette mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution adapté à la circonstance et des sanctions encourues ;
 - Si la mise en demeure n'est pas respectée : Le procès verbal du maire est transmis au procureur de la République qui peut alors engager des poursuites pénales (amendes,...).
- La non-décence des logements locatifs
Selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, un logement décent est un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des occupants et qui est doté des caractéristiques minimales de confort et d'équipements permettant d'y habiter normalement. La décence du logement est une obligation pour un bailleur envers son locataire. Ce dernier est donc le seul à pouvoir exercer un recours contre son propriétaire. Ce défaut peut tout de même entraîner le retrait du tiers payant des allocations logement.

❖ **Communication et sensibilisation**

Cet outil s'appuie sur différents relais d'information (Journal communal, radio locale, permanences en mairie...) ou via les commerçants, associations de quartier, aides à domicile... . Selon la criticité de la situation, deux cas sont à distinguer dans la mise en place de cette opération :

- Dans les **cas très urgents**, où une personne occupe le logement, la sensibilisation portera sur des informations concernant les conditions d'habitabilité (indécence et/ou insalubrité). Un diagnostic d'un organisme compétent tel que la CAF ou l'ARS est alors sollicité afin de qualifier la situation. De plus, un accompagnement social des occupants par les services sociaux (CCAS/Circonscription d'action sociale) est souhaitable.
- Dans les **cas potentiellement urgents**, la sensibilisation est à destination des propriétaires des logements vacants cette fois-ci. L'enjeu est la remise sur le marché de ces logements vacants, notamment ceux qui le sont depuis plus de cinq ans dont les propriétaires sont contraints à payer la taxe d'habitation pour les logements vacants (THLV). Cette démarche exige une communication auprès des propriétaires dans le but de les informer de l'intérêt de remettre leur bien sur le marché dans un état décent et de la possibilité d'avoir un conventionnement sans travaux afin de profiter d'exonérations fiscales.

❖ **Pôle communal de l'habitat indigne**

Les différents outils peuvent être mis en œuvre en même temps, en s'appuyant sur un pôle communal de l'habitat indigne. Il aura en charge les problématiques liées à l'habitat indigne

(insalubrité, péril et saturnisme) ainsi que des compétences élargies à la lutte contre l'indécence et les infractions au RSD.

Ce groupe de travail, piloté par la commune, réunira l'ensemble des compétences locales en matière de logement : les services sociaux, l'ARS, la CAF, la DDT, les élus, le bailleur social, et d'autres acteurs qu'il sera jugé comme nécessaire d'associer. Compte tenu de la situation du centre ancien décrite précédemment, ses réunions devront se tenir à une fréquence relativement soutenue. Cette mise en réseau des acteurs permettra de mutualiser les compétences, d'améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne, de faciliter les échanges entre les différents acteurs, et enfin de mettre en place une méthodologie de travail locale permettant la déclinaison d'un plan d'actions.

Avec sa partie dédiée à l'observation, le pôle fournira un travail préparatoire nécessaire à la mise en place des outils opérationnels.

En tant qu'interlocuteur entre la population et le pôle communal, le référent de la commune présent au pôle devra être formé aux thématiques de l'habitat indigne et aux problématiques sociales. Il sera également le relais entre tous les acteurs du pôle. À l'aide des informations des différents acteurs présents dans le pôle, il sera chargé d'actualiser les cas très urgents et potentiellement urgents pour tenir à jour la base de données.

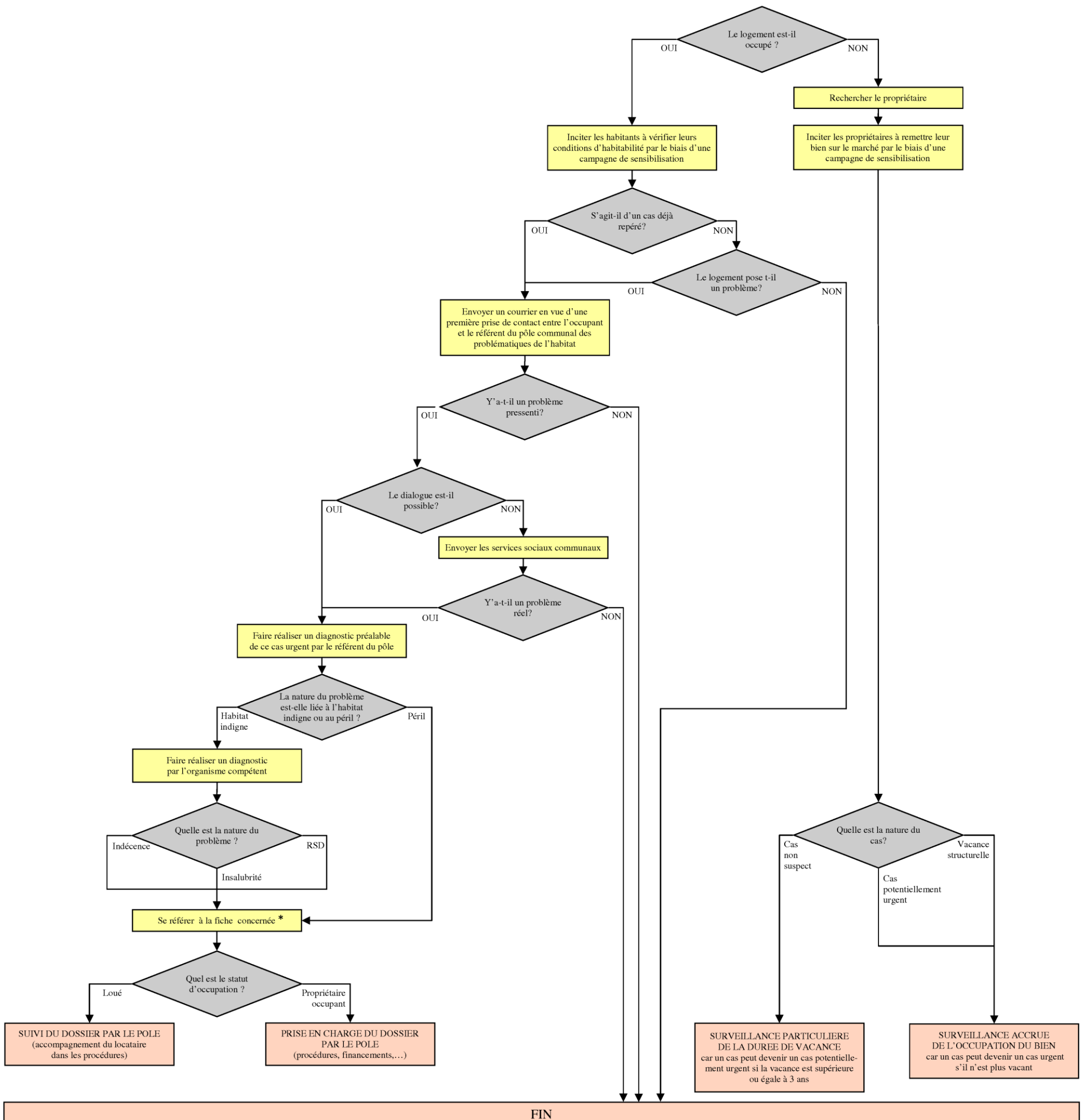


Schéma 1: Logigramme d'intervention du pôle communal
 Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN et Y. MARRAKCHI

* : Selon le cas, se référer à :

- En cas d'insalubrité : Annexe 3
- En cas de péril : Annexe 4
- Pour tout autre cas : Guide habitat à l'usage des Maires (Groupe Habitat Santé, DRASS et DDASS d'Ile-de-France, 2008)

b. Outils opérationnels :

Les outils à la portée immédiate de la commune sont certes indispensables mais insuffisants. Il est nécessaire de mettre en place d'autres outils plus lourds et plus complexes afin de remédier à la situation.

(1) Un outil incitatif : l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Le premier outil a pour but d'inciter les propriétaires à s'inscrire dans une dynamique impulsée par la collectivité en vue d'améliorer le cadre de vie d'une manière générale.

Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Elles ont pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, sur un territoire donné, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers sur une période de cinq ans.

La force de ce dispositif réside dans le partenariat étroit noué entre l'ANAH et les collectivités locales.

Son objet est défini dans l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, elle vise à :

- « Réhabiliter le cadre immobilier bâti ;
- Améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs ;
- Maintenir et développer des services de voisinage. »

Il s'agit donc d'une opération incitative : il n'est pas question d'imposer des travaux aux propriétaires mais de créer des conditions favorables à leur réalisation.

❖ La procédure

La procédure commune à tous les types d'OPAH :

- Etape 1 : Le diagnostic préalable

La mise en place d'une OPAH nécessite, pour montrer toute son efficacité, de faire un diagnostic préalable approfondi du périmètre considéré à l'aide d'un travail avec les collectivités territoriales, les autres partenaires locaux, l'Etat et l'ANAH. Il a pour objectif d'identifier la présence éventuelle de la problématique habitat indigne sur le territoire et de qualifier la nature des problèmes rencontrés. C'est un diagnostic qui vise à identifier si l'OPAH a les moyens de résoudre de façon réelle les problèmes de l'espace rencontré.

- Etape 2 : L'étude pré-opérationnelle

Elle regroupe les études de faisabilité définissant les objectifs qualitatifs et quantitatifs ainsi que les moyens à mettre en œuvre lors de l'OPAH. Elle repose sur les éléments du diagnostic préalable et est donc destinée à préciser le contenu de l'OPAH.

D'une façon plus générale, l'étude pré-opérationnelle a pour but de préparer la convention du programme.

➤ *La convention*

L'opération, précédée d'une concertation d'un mois avec les habitants, est concrétisée par la signature d'une convention entre les trois principaux acteurs que sont la collectivité, l'Etat et l'ANAH. Cette convention précise le périmètre auquel s'applique l'OPAH, son montant financier et les actions prévues. Elle précise également les engagements globaux et annuels à atteindre ainsi que sa durée qui ne peut pas excéder cinq ans.

Dans le périmètre d'intervention défini, tous les immeubles y étant inclus sont concernés. Toutefois des zones jugées prioritaires peuvent être identifiées et traitées de façon spécifique. Dans ce cas des objectifs particuliers peuvent être énoncés et les aides accordées peuvent être différentes de celles du reste du périmètre.

La convention contient trois volets obligatoires : le volet urbain, le volet immobilier et le volet social.

• Etape 3 : Suivi-animation

➤ *La conduite de l'opération*

La conduite de l'opération, nécessaire à la réussite d'une telle opération, est assurée par des équipes professionnelles. Elle peut se faire en régie ou par des prestataires de services extérieurs (Société d'Economie Mixte (SEM), organismes d'Habitation à Loyers Modérés (HLM)...) pour tout ou partie des phases et missions. Une équipe permanente d'animation-suivi est chargée de la mise en œuvre et du bon déroulement de l'opération : prospection de logement, communication, information et conseils des propriétaires, études de faisabilité, assistance au montage des dossiers, bilans quantitatifs et qualitatifs, etc.

➤ *La réalisation des travaux par les particuliers*

Une fois la convention signée, les propriétaires ayant l'intention de faire des travaux doivent établir un dossier pour bénéficier des aides majorées mises en place dans le cadre de l'OPAH. Une fois la confirmation de l'éligibilité des travaux aux subventions attribuées par l'ANAH obtenue, les particuliers peuvent réaliser les travaux. Ils n'obtiendront le versement de l'aide seulement lorsqu'ils les auront terminés et sur présentation des factures.

❖ **Le choix d'un type d'OPAH**

Il est judicieux de signaler qu'il existe différents types d'OPAH (OPAH de renouvellement urbain, OPAH de revitalisation rurale et OPAH "classique"), et que chacune d'entre elle est applicable à un territoire spécifique et confronté à une catégorie de problèmes définie.

Le choix s'est porté sur l'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), car elle traite des situations de forte dégradation et de dysfonctionnements urbains et sociaux très difficiles. D'une manière générale, elle cible les territoires urbains qui concentrent dégradation des logements, vétusté des immeubles, forte vacance des logements, typologies de logements inadaptées, recomposition urbaine nécessaire...

Ainsi, l'OPAH-RU s'applique surtout dans les cas d'insalubrité de l'habitat à traiter en priorité, dans les cas de vacance ou de vétusté marqués nécessitant une intervention de la collectivité territoriale

par l'intermédiaire d'actions foncières et lorsque la morphologie urbaine rencontrée pose des problèmes importants d'habitabilité.

❖ **Les partenaires mobilisables**

Dans le cadre d'une Convention d'OPAH-RU, les différents partenaires classiques mobilisables pour le financement d'une politique d'aide à la réhabilitation des logements privés peuvent être :

- L'ANAH ;
- La commune ;
- La Communauté de Communes ;
- Le Conseil Général ;
- Le Conseil Régional ;
- La CAF ;
- La Caisse de retraites.

❖ **Les aides directes ou aides aux travaux de l'ANAH :**

L'Anah a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Depuis 2010, l'Anah s'est recentrée sur 3 axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Les propriétaires occupants les plus modestes ;
- L'aide aux propriétaires bailleurs dont les logements sont dégradés significativement.

L'Anah propose des aides plafonnés pour les logements des propriétaires occupants et locatifs éligibles sous conditions d'attribution.

- Pour les logements des propriétaires occupants éligibles :
 - Subventions de 20 % à 50 % d'un plafond de travaux subventionnables hors taxes (HT) égal à 20 000 € ou 50 000 € selon les cas ;
 - Primes mobilisables : Aide de Solidarité Ecologique (ASE) si signature d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) d'un montant de 1 600 € à 2100 € en cas de participation complémentaire d'une collectivité locale.
- Pour les logements locatifs éligibles :
 - Subventions de 25 % à 35 % d'un plafond de travaux subventionnables de 750 € HT/m² ou 1 000 € HT/m² selon les cas dans la limite de 80 000 € par logement ;
 - Primes mobilisables : 2 000 € par logement faisant l'objet d'une réservation par un collecteur 1% (Action logement) pour un logement offrant un loyer de niveau très social après travaux.

➔ **Localement, un Programme d'Action 2011 (PA) doit être établi pour déterminer les priorités d'attribution des aides et les critères de sélectivité des projets. En Haute-Marne, ce programme est adapté aux caractéristiques du parc.**

❖ Conditions d'attribution des aides

Ces conditions d'attribution sont différentes selon le statut d'occupation du logement et du niveau de ressource des occupants.

• Les propriétaires occupants éligibles

L'éligibilité des propriétaires occupants dépend de leurs ressources. Leur revenu fiscal de référence pour l'année N-2 doit être inférieur à des plafonds définis par le tableau suivant.

	Très modestes	Modestes	Modestes Plafond majoré
1 personne	8 934 €	11 614 €	17 867 €
2 personnes	13 066 €	16 985 €	26 130 €
3 personnes	15 712 €	20 428 €	31 424 €
4 personnes	18 357 €	23 864 €	36 713 €
5 personnes	21 013 €	27 316 €	42 023 €
Personne sup.	+ 2 646 €	+ 3 441 €	+ 5 292 €

Tableau 2: Plafonds de ressources ANAH pour les propriétaires occupants en 2012

Source : ANAH 2012

• Logements locatifs : plafonds de ressources et niveau de loyer

Le propriétaire bailleur, qui désire être subventionné par l'ANAH pour ces travaux d'amélioration, doit respecter des engagements :

- La durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'ANAH est de 9 ans ;
- La location doit être à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins 8 mois par an) ;
- Le logement doit respecter les caractéristiques de décence ;
- Le loyer ne peut pas excéder un plafond de loyer (cf. tableau 3), sauf exceptions ;
- Les locataires doivent avoir des ressources inférieures à un plafond (cf. tableau 4) ;
- Si le dossier de demande d'aide aux travaux concerne au moins 5 logements, l'ANAH accorde un droit de réservation aux collecteurs associés d'Action Logement pour 20% de ces logements ;

	Zone A ¹⁰	Zone B ¹¹	Zone C ¹²
Loyer intermédiaire	17.77 €	11.61€	8.41 €
Loyer social	6.36 €	5.79 €	5.20 €
Loyer très social	6.02 €	5.63 €	5.01 €

Tableau 3: Plafonds de loyers /m2 par mois en 2012

Source : ANAH 2012

¹⁰ Zone A : Agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

¹¹ Zone B : Agglomérations de plus de 50000 habitants, communes en lisère de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières.

¹² Zone C : tous les départements, notamment la Haute-Marne.

	Loyer « intermédiaire » (€)	Loyer « social » (€)	Loyer « très social » (€)
Personne seule (PS)	30 597	19 417	10 678
2 personnes sans personne à charge¹³ (hors jeunes ménages)¹⁴	41 124	25 930	15 559
3 personnes (ou) personne seule avec 1 personne à charge (ou) jeune ménage sans personne à charge	49 231	31 183	18 709
4 personnes (ou) personne seule avec 2 personnes à charge	59 582	37 645	20 818
5 personnes (ou) personne seule avec 3 personnes à charge	69 929	44 284	24 357
6 personnes (ou) personne seule avec 4 personnes à charge	78 882	49 908	27 450
Personne supplémentaire	+ 8 960	+ 5 567	+ 3 061

Tableau 4: Plafonds de ressources ANAH pour les locataires en 2012

Source : ANAH 2012

(2) Un outil coercitif : l'Opération de Restauration immobilière (ORI) :

Le champ d'action de cet outil est défini par l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, en ces termes : « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »

Le périmètre défini dans le cadre de l'ORI peut ainsi concerner un immeuble isolé ou plusieurs immeubles, vacants ou occupés mais « dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soit justifiés des travaux relevant de l'utilité publique : on ne peut donc inclure dans une ORI un immeuble en bon état, ou relativement en bon état, même si l'on considère qu'il fait partie d'un ilot, dès lors que l'on ne peut justifier son expropriation en application de la théorie jurisprudentielle dite du bilan »¹⁵.

¹³) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

¹⁴ Jeune ménage : couple sans personne à charge dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans.

¹⁵ Anah

L'ORI permet à l'autorité locale de prescrire des travaux sous Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Néanmoins c'est un mécanisme juridiquement contraignant. En effet, si les travaux de remise en état, identifiés dans la DUP et notifiés aux propriétaires, ne sont pas exécutés dans un délai fixé alors une procédure d'expropriation peut être engagée.

➔ **Les ORI permettent ainsi le déblocage de situations complexes que les leviers classiques ne permettent pas d'accompagner.**

Le déroulé d'une opération de restauration immobilière est présenté dans le tableau ci-dessous :

Démarrage	Déclaration d'utilité publique (DUP)		Enquête parcellaire et notifications individuelles		
Délibération – concertation éventuelle	Enquête préalable organisée par le préfet Plan Désignation immeuble Occupation Notice avec programme global de travaux par immeuble Estimation sommaire des travaux Estimation des valeurs des immeubles par les services des domaines	Arrêté de DUP par le préfet, à la demande de la collectivité (valable 5 ans)	Mise au point du programme précis des travaux par immeuble Fixation des délais de réalisation Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI, qui précise le détail des travaux et les délais par immeuble, est publié et affiché	Enquête parcellaire ouverte par le préfet, à la demande de la collectivité	Identification des propriétaires, notifications individuelles des travaux et des délais d'exécution Réponse des propriétaires qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre
8 mois environ		Pas de délai contraint Etalement possible des enquêtes parcellaires (1 an, 2 ans)			

Tableau 5: Déroulé d'une opération de restauration immobilière

Source : Anah, Guides Méthodologiques, Les opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Réponses et actions des propriétaires		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux	Suivi et contrôle
	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux	Suivi et contrôle, report des délais possible en cas de propriétaire de bonne foi
Intention de réaliser les travaux	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas
N'a pas l'intention de les réaliser		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquiescer

Tableau 6: Suite de l'enquête parcellaire

Source : Anah, Guides Méthodologiques, Les opérations de Restauration Immobilière (ORI)

L'ORI doit être distinguée des simples opérations à caractère incitatif et financier, que sont souvent les OPAH, ainsi que de l'exercice des pouvoirs de police administrative.

(3) Un couplage des deux opérations est recommandé :

La réforme du régime d'aides de l'ANAH propose des outils coercitifs complémentaires à l'OPAH-RU pour traiter l'habitat indigne et renforcer le volet foncier.

L'ORI permet, d'une part d'avoir un levier d'action contraignant quand les actions publiques incitatives habituelles de l'OPAH sont insuffisantes, et d'autre part, l'ORI est une procédure dont les effets immobiliers et sociaux sont importants lorsqu'elle concerne un ensemble d'immeubles occupés ou des statuts immobiliers complexes (effets sur une population modeste de propriétaires ou copropriétaires occupants par exemple). En effet, il serait judicieux de l'inscrire dans une approche complète du quartier et donc dans une OPAH, qui assure un accompagnement des propriétaires et des occupants et de financement des travaux en amélioration de l'habitat.

Ainsi, en termes opérationnels, le lancement d'une ORI dans le cadre d'une OPAH permettra de proposer des aides incitatives de l'Anah et de la collectivité locale et un accompagnement technique et social des propriétaires et locataires.

Enfin, il est important de coordonner les calendriers des opérations et de prévoir explicitement les rôles et les liens entre l'opérateur d'ORI et l'opérateur d'OPAH éventuel.

c. D'autres outils mobilisables :

Il est important de signaler que les outils cités dans la partie précédente sont des opérations lourdes qui demandent un certain temps, des investissements financiers et des moyens humains importants. Des outils complémentaires, autres que l'OPAH-RU et l'ORI, pourront être envisagés dans le cadre de cette étude.

❖ **La mobilisation d'investisseurs publics/privés**

Ce dispositif passe par l'acquisition-amélioration d'immeuble de la part d'un bailleur social ou des investisseurs privés. Le premier va alors réhabiliter l'immeuble pour proposer les logements à l'accession sociale ou à la location sociale. Quant au deuxième, les biens produits pourront être du locatif de standing, du locatif accessible ou encore des biens destinés à l'accession à la propriété.

❖ **Le bail à réhabilitation**

Il s'agit d'un contrat passé entre un propriétaire et un organisme preneur autorisé par la loi, il peut s'agir d'un organisme HLM, d'un organisme agréé pour le logement des personnes défavorisées, d'une collectivité territoriale... Il a pour objectif de faire procéder à la restauration de l'immeuble, objet du contrat, par le preneur qui le louera pour son compte pendant la durée du bail, 12 ans, notamment à des personnes défavorisées. Il s'engage à faire les travaux, louer et gérer l'immeuble ou le logement et bénéficie d'un droit réel immobilier sur le bien.

Le bail contient la nature des travaux à effectuer sur l'immeuble par le preneur, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Le conventionnement du ou des logements est obligatoire pour que le ou les locataires puissent être éligibles durant la durée du bail à l'APL.

A l'issue du bail, le preneur restitue au propriétaire son immeuble en bon état d'entretien, il ne bénéficie d'aucune indemnisation.

Cet outil peut remplir des objectifs sociaux d'accueil des plus démunis. De plus, il vient en aide aux propriétaires d'immeubles inclus dans un parc privé vétuste et inconfortable qui ne peuvent pas engager de travaux.

❖ **L'aide à l'accession dans l'ancien**

Deux types d'outils peuvent être mis en place conjointement ou non :

- Dispositif d'accompagnement et de sécurisation de l'accession à la propriété
Il peut prendre la forme d'une prime à l'accession dans un bâtiment vacant, d'une exonération de taxes locales et des conseils techniques et financiers pour le montage de l'opération dans le cadre d'une OPAH.
- Aide à l'accession sociale
Différents moyens d'interventions sont possibles : l'aide au financement de l'acquisition par une subvention, par un prêt à taux faible ou encore par l'apport de garantie aux créanciers.

Il se révèle pertinent de mettre en place ce dispositif d'aide à l'accession dans l'ancien car c'est un outil adapté au quartier historique, ce qui est le cas du périmètre d'étude.

❖ **La rénovation de façades**

Dans le cadre d'une OPAH, cet outil est utilisé pour changer rapidement l'image de la ville par le biais de travaux sur les façades. Les propriétaires d'immeubles sont fortement incités par la collectivité locale à restaurer leur façade avec parfois des aides financières à la clef sous forme de subventions proportionnelles au montant des travaux ou forfaitaires. Le Conseil Général mais aussi le Conseil Régional peuvent être amenés également à participer financièrement au projet.

❖ **L'aide à la création de double accès**

Une grande partie de la vacance est causée par le manque d'un accès aux logements situés au-dessus de la partie commerçante en rez-de-chaussée. Ainsi, une aide à la création des doubles accès pourrait être proposée par la commune afin de régler une partie de ce problème.

❖ **Accompagnement pour la remise à niveau des façades commerciales**

Dans le but de changer rapidement l'image de la ville par le biais de travaux sur les façades, notamment les façades commerciales, la commune pourrait également accompagner les propriétaires des commerces pour la remise à niveau des façades commerciales.

IV. Mission « Etude de programmation urbaine » :

A. Qu'est ce qu'une étude de programmation urbaine ? Comment s'insère-t-elle dans le territoire ? Quel rôle la commune va-t-elle jouer ?

❖ La programmation urbaine et son insertion dans le territoire

La programmation urbaine correspond à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et peut traiter d'une grande diversité de problématiques, de contextes et d'outils opérationnels. Elle concerne toutes les composantes de l'aménagement pour déboucher sur un programme d'actions et d'opérations. L'étude de programmation urbaine permet de définir les besoins d'un territoire à moyen et long terme, tout en prenant en compte les projets en cours sur le secteur et en accompagnant la collectivité dans la mise en place d'un dispositif d'animation et concertation avec la population et les acteurs présents sur le territoire. Ainsi, elle aboutit à un programme urbain en cohérence avec le territoire qui doit permettre ensuite la conduite d'un projet urbain.

Aujourd'hui, la commune de Joinville fait face à diverses problématiques d'habitat (vacance et logements dégradés dans le centre ancien) ou encore de fonctionnement de la ville (difficultés d'articulation entre les quartiers). De plus, le projet CIGEO avec une nouvelle population d'arrivants, peut représenter une opportunité de dynamisme pour le territoire.

L'objectif de l'étude de programmation urbaine est donc d'identifier les besoins actuels et futurs de la commune et de définir les moyens d'y répondre, notamment en diversifiant ou en complétant l'offre de services et de logements.

❖ La commande

La commande faite au prestataire chargé de l'étude de programmation urbaine se déroulera en deux temps.

La première phase se composera d'un diagnostic du territoire tenant compte de ses qualités et ses dysfonctionnements, ainsi que des projets en cours d'élaboration. Puis dans un second temps, le prestataire aura en charge de produire des scénarii programmatiques répondant aux besoins identifiés préalablement. Ces scénarii différeront selon des hypothèses de simulation du nombre d'actifs du projet CIGEO arrivant sur la commune de Joinville (hypothèse basse, médiane et haute). Les scénarii feront l'objet d'une analyse multicritères permettant de les comparer pour faciliter le choix d'un scénario par le maître d'ouvrage. Ce scénario sera ensuite détaillé pour produire le programme urbain. Enfin, le prestataire proposera à la maîtrise d'ouvrage une méthode de travail pour organiser au mieux l'élaboration du projet urbain à l'échelle globale de la commune ou sur un ensemble de périmètres localisés, dessiné et spatialisé par un maître d'œuvre faisant l'objet d'un marché public spécifique.

❖ Le cadre de commande

Pour choisir le prestataire en charge de l'étude de programmation urbaine, la commune est responsable de la rédaction du cadre de commande permettant l'appel à candidature, en relation

avec la DDT, assistant à maîtrise d'ouvrage. Dans le cadre de ce cahier des charges, la mission est de rédiger le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP). Le CCTP définit la commande et ses modalités en terme d'objectifs, de phasage, de livrables attendus. Il permet ainsi de donner au prestataire toutes les précisions dont il a besoin pour répondre au mieux à la commande. L'enjeu de cette mission est donc de rédiger un CCTP mettant l'accent sur la demande d'une prestation de qualité où le critère technique est plus important que le critère du prix.

La partie suivante est une proposition de CCTP pour la mise en œuvre de l'étude de programmation urbaine.

B. Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) :

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES CAHIERS DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

Pouvoir adjudicateur :
Commune de Joinville (52300)

Personne Responsable du Marché (PRM) représentant le pouvoir adjudicateur :
Monsieur le Maire de Joinville

Objet du marché :
Étude de programmation urbaine sur le territoire de Joinville

Sommaire

1. Résumé de la problématique
 - 1.1 Mise en contexte
 - 1.2 Enjeux
 - 1.3 Objectifs
2. Objet de la mission
3. Déroulement de la mission
4. Contenu de la mission
 - 4.1 Tranche ferme – phase 1 : Diagnostic et identification des attentes en termes d'objectifs programmatiques
 - 4.2 Tranche ferme – phase 2 : Définition de scénarii programmatiques
 - 4.3 Option envisagée
5. Modalités de la mission
 - 5.1 Démarrage de la mission
 - 5.2 Délais
 - 5.3 Validation de chaque phase
 - 5.4 Modalités de pilotage
 - 5.5 Eléments de méthode proposés
 - 5.6 Réunions
 - 5.7 Rendus
 - 5.8 Contacts
6. Données et études mises à la disposition du prestataire

1. Résumé de la problématique

1.1 Mise en contexte

• Présentation de la commune

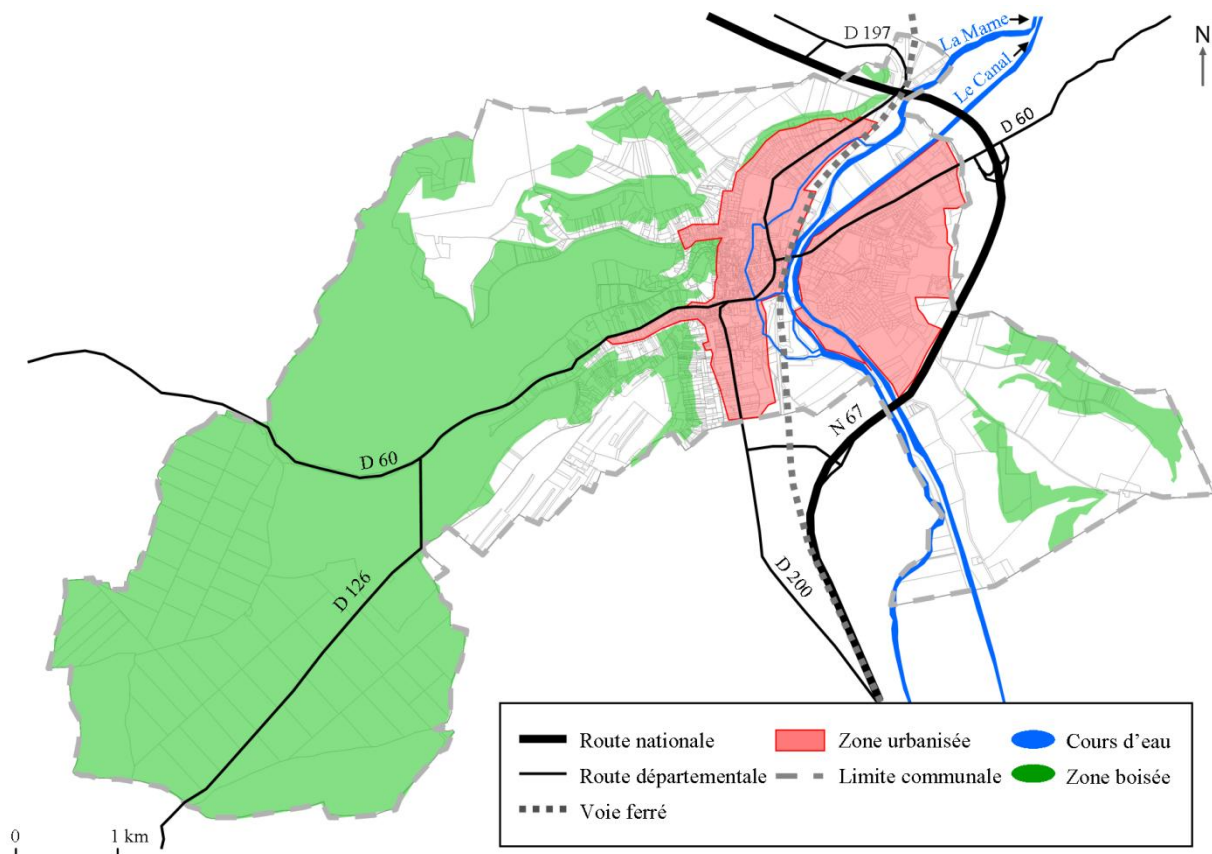
Avec 3 846 habitants, Joinville est la 5^{ème} ville du département de la Haute-Marne et constitue le seul pôle urbain entre Chaumont et Saint-Dizier. La commune occupe une position stratégique au carrefour entre l'axe Chaumont - Saint-Dizier (N67) et la route départementale (D60) qui relie Troyes à Nancy. Cependant les accès aux autoroutes sont éloignés.

La ville s'est construite dans la vallée de la Marne. Aujourd'hui elle s'inscrit à l'intersection de trois entités paysagères :

- Un plateau boisé, en partie protégé grâce au régime forestier ;
- Des hauts plateaux agricoles, où se sont installées les fermes isolées ;
- La vallée de la Marne, au cœur de l'espace urbanisé.

Joinville est marquée par un risque d'inondation avant tout dans le centre ancien sur la rive Ouest. Ainsi le développement a plutôt eu lieu sur la rive Est avec les quartiers d'après-guerre.

Ceci est l'un des facteurs naturels qui renforce le délaissement du centre ancien au profit des quartiers plus récents et a fortiori l'opposition entre ces quartiers.



Carte synthétique du territoire communal

- **Situation socio-économique**

La population s'est gravement précarisée à la suite de fermetures brutales d'importantes entreprises locales.

Ceci a en partie causé le déclin démographique constaté, faisant de Joinville la ville de la région Champagne-Ardenne à avoir perdu le plus d'habitants entre 1999 et 2009 (12,29%).

De plus cette population s'est beaucoup paupérisée. On constate un taux de chômage important de 19,8% et un vieillissement de la population avec 23,39% de personnes âgées de plus de 65 ans.

La précarité de la population se reflète ainsi sur l'état du parc de logements, très marquée dans le centre ancien.

Ce quartier concentre un certain nombre de problématiques :

- Situation dramatique du parc privé : forte vacance, nombreuses situations d'insalubrité, d'indécence et quelques situations de péril ;
- Patrimoine ancien de haute qualité mais souvent en très mauvais état qui a justifié le lancement d'une AMVAP ;
- Circulation et stationnement difficiles du fait d'un bâti dense et d'une voirie étroite ;
- Désertification commerciale.

A cela s'ajoute une fragmentation de la ville entre le centre ancien de la rive gauche et les quartiers d'après-guerre de la rive droite. Cette dernière concentre d'autres problématiques, notamment sur les quartiers dits « Quartiers Neufs » :

- Urbanisation avec alternance entre quartiers d'habitat social, quartiers résidentiel et zones d'activités sans lien entre ces différents ensembles urbains ;
- Développement anarchique de ces quartiers laissant subsister des espaces vacants à l'intérieur du tissu urbain ;
- Parc social vieillissant ;
- Disparition progressive des services.

- **CIGEO**

A la limite des départements Haute-Marne et Meuse, l'Agence Nationale pour la gestion des Déchets Radioactifs (ANDRA) conduit des recherches scientifiques au sein de son laboratoire implanté sur les communes de Bure (Meuse) et de Saudron (Haute-Marne). Ces deux départements bénéficient d'importants financements depuis la mise en place du Groupement d'Intérêt Public (GIP) Meuse - Haute-Marne.

Les travaux de construction du Centre Industriel de stockage Géologique (CIGEO) de déchets radioactifs de haute activité (HA) et moyenne activité à vie longue (MA-VL) débuteront en 2017 afin qu'il soit opérationnel en 2025.

Joinville, situé à moins de 20 minutes de trajet, peut être un pôle d'habitat et de services qui pourrait bénéficier de l'implantation du projet. En effet, le projet CIGEO conduira à la création d'environ 1 300 emplois directs et indirects et se traduira ainsi par l'arrivée d'actifs et donc de ménages dans les communes avoisinantes.

Mais ceci ne pourrait constituer une réelle opportunité qu'à la condition que Joinville fasse évoluer son offre de logements et de services (commerciaux, à la personne, de loisirs...). En effet, d'autres territoires tels que Neufchâteau et Saint-Dizier, plus éloignés, fournissent une offre de meilleure qualité et pourraient donc être plus attractifs.

- **Opportunités du territoire**

Les opportunités sont :

- La présence de l'eau dans la ville qui lui confère un cadre de vie agréable ;

- La richesse patrimoniale de la ville lui fournit un bâti de caractère attractif pour les touristes ;
- La disponibilité foncière pour accueillir des projets susceptibles d'améliorer l'attractivité de la ville au niveau des commerces et des services.

Cependant considérant que les projets français d'une telle ampleur et bénéficiant d'investissements aussi importants sont rares, il est difficile d'identifier un modèle, même empirique, qui permettrait d'esquisser les perspectives de développement du territoire avec l'arrivée du projet CIGEO. A cela s'ajoute une difficulté d'estimation du nombre et du type d'emplois directs, indirects et induits et des caractéristiques des ménages susceptibles de s'installer sur le territoire.

1.2 Enjeux

- Répondre aux besoins de la population actuelle ;
- Etre en capacité d'accueillir une nouvelle population, notamment celle liée avec l'arrivée du projet CIGEO.

1.3 Objectifs

- **Développer l'attractivité du territoire en :**
 - **Dotant la ville d'une offre globale de logements** pour répondre aux besoins de la population actuelle est ceux de nouveaux arrivants, notamment en proposant une diversité de logements (taille, accession/location, privé/public) ;
 - **Proposant une offre de services et d'équipements adaptés** pour que leur diversité et leur dimensionnement répondent aux besoins des habitants, actuels et futurs ;
- **Relancer l'activité économique** pour lutter contre la désertification commerciale, notamment dans le centre ancien, et le départ des entreprises.
- **Assurer une meilleure répartition socio-spatiale des différentes formes d'habitat ;**
- **Créer une communication entre les quartiers** pour lutter contre leur enclavement spatial et social ;
- **Réinvestir le centre ancien** pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne ;
- **Améliorer la circulation dans le centre ancien** pour répondre aux problèmes de déplacements et de stationnements.

2. Objet de la mission

La présente étude a pour objet de guider la collectivité dans les choix stratégiques qu'elle aura à réaliser en matière d'aménagement et d'équipement de son territoire afin de répondre aux objectifs qui sont les siens.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic identifiant les forces et faiblesses du territoire et recensant les besoins et les projets de toute nature, il s'agira d'esquisser les scénarii identifiant les axes de développement de la collectivité et les actions à réaliser (contenu, ordonnancement, partenaires à mobiliser).

3. Déroulement de la mission

La présente mission comprend **une tranche ferme** décomposée en deux phases :

- **Phase 1** : Diagnostic et identification des attentes en termes d'objectifs programmatiques
- **Phase 2** : Définition de scénarii programmatiques

4. Contenu de la mission

La liste des éléments abordés ci-dessous ne saurait être exhaustive. Le prestataire la complétera utilement dans le cadre de sa note méthodologique, de manière à atteindre les objectifs du maître d'ouvrage de la présente mission.

4.1 Tranche ferme – phase 1 : Diagnostic et identification des attentes en termes d'objectifs programmatiques

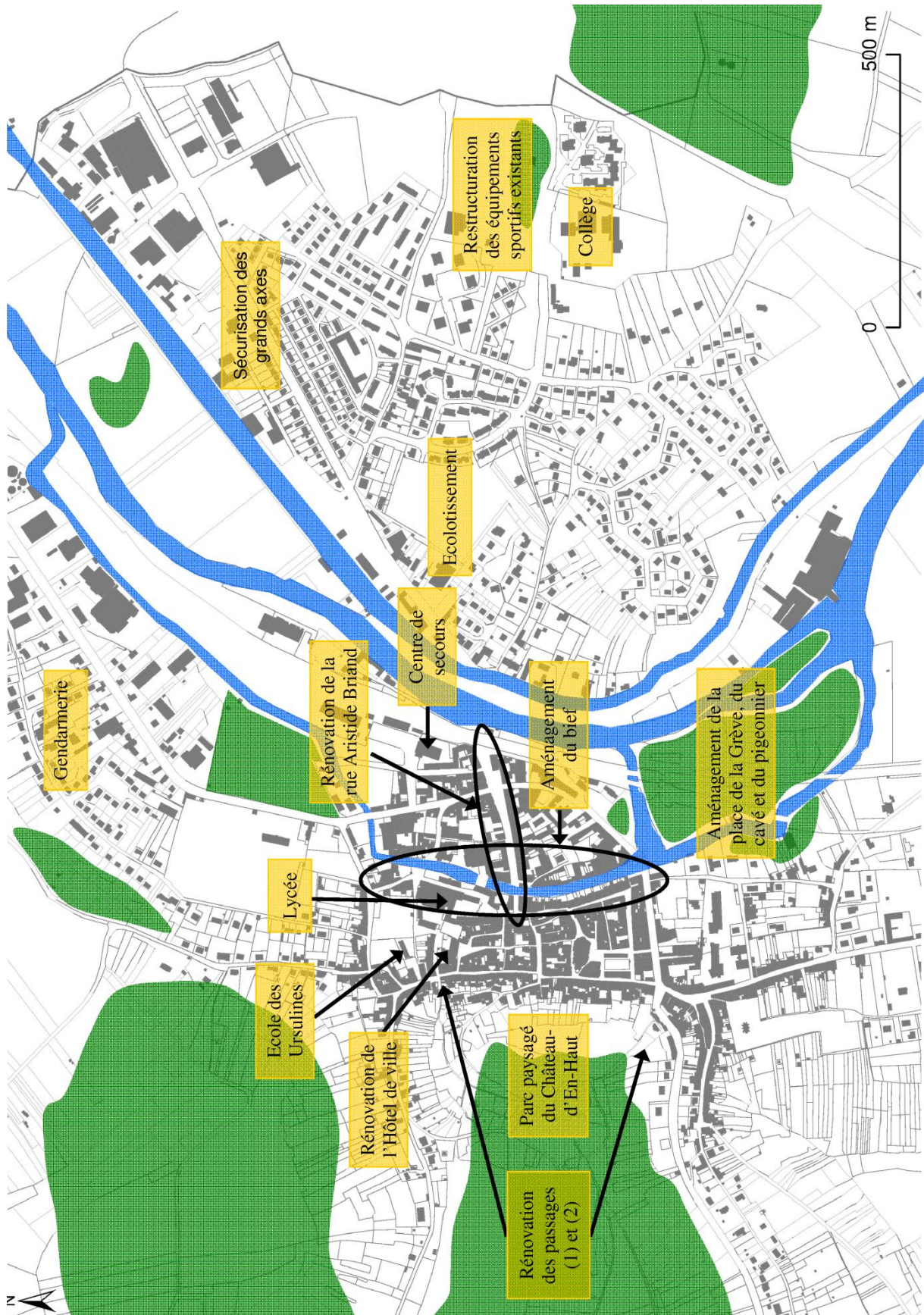
- **Etat des lieux**
 - Des potentialités du territoire (résidentielles, urbaines, économiques, environnementales, patrimoniales, cadre de vie...). Il s'agira de les examiner pour montrer leurs capacités de développement ;
 - Des problématiques urbaines existantes (conditions d'hébergement, offre de services et de commerces, transport, accessibilité, articulation entre les quartiers...);
 - Des caractéristiques actuelles de la vie urbaine (qualité de la vie, qualité des espaces publics, mixité fonctionnelle, mixité sociale, accessibilité PMR, équilibres emploi-habitat, accès aux équipements et services...);
 - Des caractéristiques environnementales (identification des espaces par nature, des espaces présentant un intérêt environnemental et des espaces liés aux risques naturels) ;
- **Analyse de l'offre et de la demande en termes**
 - De logement (privé/public, typologies...);
 - De l'immobilier d'entreprises (locaux tertiaires et d'activités);
 - De services aux résidents (commerces, loisirs...).
- **Identification des acteurs, de leur vision du territoire et de leurs problématiques**
 - Recensement de tous les partenaires et acteurs intervenant sur la plateforme et à sa proximité (nature, identification des compétences...). A titre d'information, les acteurs devant être rencontrés sont :
 - Pour les services de l'Etat :
 - La DDT Haute-Marne ;
 - ...
 - Pour les collectivités :
 - La Région Champagne-Ardenne ;
 - Le Conseil Général de la Haute-Marne ;
 - Le GIP Haute-Marne ;
 - La communauté de communes Marne-Rognon ;
 - La commune de Joinville ;
 - Les communes limitrophes ;

- ...
- Pour les autres partenaires :
 - Le 1% logement ;
 - L'Agence Régionale de la construction et de l'Aménagement Durable (ARCAD) de la Champagne-Ardenne ;
 - Le Pays Nord Haut-Marnais ;
 - Le bailleur social (Hamaris) ;
 - L'ANDRA ;
 - Les chambres consulaires ;
 - Les représentants des commerçants ;
 - Les représentants des associations ;
- ...

Cette liste est non exhaustive et sera complétée, en tant que de besoin, par le prestataire de manière à disposer d'une vision complète des acteurs, de leurs compétences et de leurs attentes.

- Le recensement des besoins de chacun (il s'agira de qualifier ces besoins) ;
- Le recensement des projets de chacun avec leurs délais et/ou planning :
 - Déplacement de la Gendarmerie et du Centre de secours ;
 - Volonté de la commune de lancer un projet d'éco-lotissement ;
 - Problématiques du lycée et du collège ;
 - Restructuration des groupes scolaires de Joinville, notamment avec la destruction de l'école des Ursulines ;
 - Création de nouveaux équipements sportifs / Restructuration des équipements existants ;
 - Accessibilité PMR et performance énergétique des bâtiments publics, notamment avec la rénovation de l'Hôtel de ville ;
 - Elaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) ;
 - Voiries et réseaux : assainissements, défense incendie ;
 - Aménagement du bief, de la place de la Grève, du cavé et du pigeonnier ;
 - Rénovation du passage entre la rue du Chenil et la rue des Royaux (1), et celui du sentier de la vigne aux mures (2) ;
 - Sécurisation des grands axes (avenue de Lorraine) ;
 - Rénovation de la rue Aristide Briand ;
 - Parc paysagé dans le site du Château-d'En-Haut ;
 - Réhabilitation de logements ;
 - ...

La liste des éléments abordés ci-dessus ne serait être exhaustive, le prestataire aura en charge de la compléter utilement.



Carte des projets en voie d'élaboration sur le territoire

- La prise de connaissance des études qu'ils ont menées, l'analyse critique de celles-ci et la valorisation au service des objectifs du maître d'ouvrage.
- **Examen des perspectives**
L'analyse objectivée des besoins : il s'agit d'éprouver les besoins recensés au regard des réalités du territoire, du contexte actuel et futur avec CIGEO. A titre d'exemple, il est prévu que le collège soit rénové ou déplacé. Il sera nécessaire d'examiner l'option du lieu si le collège venait à être déplacé, tout en veillant à la concertation entre les acteurs concernés pour trouver un accord commun.
- **Dispositions diverses**
L'acquisition des données est à la charge du prestataire et réputée incluse dans le coût de la présente mission.
- **Travail préalable à la phase 2**
Il s'agira de définir différentes hypothèses d'impact du projet CIGEO en termes de population en vue de la phase suivante.

4.2 Tranche ferme – phase 2 : Définition de scénarii programmatiques

- **1^{ère} étape**
 - Au regard des enjeux et contraintes du territoire ainsi que de la réglementation existante (urbanisme, servitudes, PPRI...), le prestataire proposera deux à quatre scénarii programmatiques sur la base d'hypothèses partagées (hypothèses selon l'affluence possible de population due au projet CIGEO). Ces scénarii programmatiques devront faire l'objet d'une approche complète, c'est-à-dire pour tous les champs de l'aménagement avec une recombinaison permettant d'attester de la cohérence de la proposition. Chaque champ d'aménagement devra être examiné sur un territoire adapté à sa propre thématique.
 - Dans chaque scénario, il sera nécessaire de distinguer les propositions qui répondront aux besoins de la population actuelle et celles qui répondront à ceux des nouveaux arrivants.
 - Les scénarii devront s'insérer dans une démarche de projet durable en veillant à :
 - Respecter l'identité du territoire ainsi que les caractéristiques qui lui sont propres (histoire, patrimoine, forme urbaine, topographie, climat...)
 - Répondre aux besoins des habitants et usagers, notamment les plus défavorisés, leur expression et leur analyse ;
 - Prendre en compte les contraintes résultant des limites des ressources naturelles et de l'état actuel des techniques ;
 - Mettre au point des projets souhaités et partagés, préservant les intérêts des générations futures dans le cadre d'une vision prospective.
 - Puis il s'agira d'argumenter ces scénarii pour permettre au maître d'ouvrage d'apprécier leur pertinence, les besoins satisfaits et non satisfaits qui y sont associés.
 - Le prestataire s'attachera à comparer les différents scénarii qu'il proposera. Il pourra procéder à une analyse multi-critères mettant en évidence :
 - Les contraintes du territoire ;
 - Le foncier mobilisable ;

- La faisabilité au regard des documents de planification ;
 - Les délais de réalisation ;
 - Les financements à mobiliser ;
 - ...
- **2^{ème} étape**
 - Après avoir procédé à cette analyse, un scénario sera choisi par le maître d’ouvrage. Le prestataire le détaillera avec éventuellement une spatialisation des espaces et des sites en développement.
L’objectif ici est de produire un programme urbain détaillé répondant aux objectifs fixés, notamment en matière de logements (leur nombre, leur localisation, leur typologie), de consolidation voire de création d’équipements et de développement de services.
Le prestataire proposera les principes d’une stratégie de marketing territorial que la commune délivrera afin de porter au mieux le projet communal qui découle du programme urbain.
 - Enfin il s’agira de proposer à la maîtrise d’ouvrage une organisation possible pour la mise en œuvre du projet urbain résultant du scénario retenu, en termes de partenariats, modalités de pilotage, ordonnancement et tout ce qui sera considéré nécessaire par le prestataire.

4.3 Option envisagée

- La démarche de concertation se fera sous forme d’une option qu’il sera nécessaire de valider au moment de la signature de l’acte d’engagement.
Une attention toute particulière sera portée sur le fait que le maître d’ouvrage attend de pouvoir mobiliser les habitants de Joinville sur le devenir de leur territoire. La méthode proposée aura pour objectif d’inviter les gens à réagir afin de nourrir la collectivité du point de vue de ses habitants.

5. Modalités de la mission

5.1 Démarrage de la mission

Un ordre de service sera délivré au démarrage de chaque tranche et de chaque phase.

5.2 Délais

Le délai de la mission est fixé à :

Tranche Ferme – phase 1	3 mois
Tranche Ferme – phase 2	2 mois

Les délais imputables à la maîtrise d’ouvrage (fourniture initiale de documents et de données, validation de documents, de phases, ...) ne sont pas comptés dans les délais visés ci-dessus.

5.3 Validation de chaque phase

Le maître d'ouvrage procédera à une validation formelle de chaque phase, par courrier ou par courriel.

5.4 Modalités de pilotage

Le pilotage de l'opération est organisé de la manière suivante :

- **Le maître d'ouvrage** : la commune de Joinville
- **Un comité de pilotage** : Sous la présidence de Monsieur le Maire de Joinville, il réunit les acteurs concernés par le projet : un représentant de l'Etat et des services de concernés, un représentant du Conseil Régional, un représentant du Conseil Général, un représentant de la Communauté de communes, un représentant d'Hamaris, un représentant de l'ANDRA, un représentant du 1% logement et un représentant du GIP.

Ce comité de pilotage est chargé de valider les différentes phases et d'arrêter les orientations stratégiques. Le maître d'ouvrage peut donc s'appuyer sur ses recommandations.

- **Un comité technique** composé du représentant de la maîtrise d'ouvrage, des représentants des services de l'Etat concernés, un représentant du Conseil Régional, un représentant du Conseil Général, un représentant de la Communauté de communes, un représentant de l'ARCAD, un représentant d'Hamaris et un représentant des Chambres consulaires. Ces personnes auront un rôle d'appui technique pour le comité de pilotage. Il sera possible d'y adjoindre toute personne qui sera concernée.

Ce comité technique assure le suivi technique de la prestation et aide à la mobilisation de tous les moyens nécessaires en vue de la bonne réalisation de celle-ci. Il fera valider son travail par le comité de pilotage.

Le maître d'ouvrage assurera la coordination entre le Comité de pilotage et le Comité technique.

5.5 Eléments de méthode proposés :

- **L'association**
Le prestataire doit s'assurer de l'association de tous les partenaires, intervenant dans la démarche d'aménagement, en travaillant en continu avec eux dans toutes les phases de travail prévues notamment les entretiens, l'état des lieux et les réunions des différents comités.
- **La concertation**
L'option qui sera proposée au maître d'ouvrage (Cf. 4.3) devra préciser les objectifs de la concertation, ces modalités, les temps qui y seront dédiés et les conditions de sa mise en œuvre.

5.6 Réunions

Les réunions à prévoir dans le cadre de la présente mission sont les suivantes :

Tranche	Phase	Réunions prévues
Ferme	1	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion de démarrage avec le comité de pilotage • 1 réunion de comité technique pour présenter le diagnostic et les hypothèses proposées • 1 réunion de comité de pilotage pour présenter le diagnostic et les hypothèses proposées
Ferme	2	<ul style="list-style-type: none"> • 1 réunion avec le comité technique pour présenter les scénarii • 1 réunion avec le comité de pilotage pour présenter les scénarii • 1 réunion de comité technique pour présenter le scénario retenu ainsi que le programme urbain • 1 réunion de comité de pilotage pour présenter le scénario retenu ainsi que le programme urbain

Les réunions de démarrage et de restitution ainsi que les réunions techniques intermédiaires auront lieu à la Mairie de Joinville.

Les rendez-vous avec les acteurs seront programmés dès le début de la prestation d'étude. Ils sont réputés inclus dans le coût de la prestation, tout comme ceux qui s'avèreraient nécessaires et qui mobiliseraient d'autres acteurs.

Les autres déplacements sur le site nécessaires à la bonne exécution de la mission sont réputés être compris dans le prix de la présente mission.

5.7 Rendus

Tranche	Phase	Rendus prévus
Ferme	1	Dossier de diagnostic comprenant notamment les fiches synthétiques des entretiens et de l'analyse des études examinées Dossier rappelant les contraintes et enjeux du projet après diagnostic
Ferme	2	Dossier argumenté contenant le choix des hypothèses Dossier contenant les propositions de scénarii, les éléments de comparaison entre ces différents scénarii, ainsi qu'une synthèse présentant la solution envisagée Dossier contenant le détail du scénario envisagé ainsi qu'une proposition de mise en œuvre du projet urbain
Toutes	-	Documents de préparation et de présentation relatifs aux réunions, dont les diaporamas Compte-rendus de réunions (le maître d'ouvrage en assurera la diffusion après l'avoir validé)

Il sera également demandé de produire et de mettre à la disposition du maître d'ouvrage des documents à caractère didactique, accessibles à un public non professionnel, en précisant à quel niveau de la mission ils interviennent.

5.8 Contacts

Le prestataire prendra tous les contacts qu'il estime nécessaire à la bonne exécution de sa mission. Il en informera le maître d'ouvrage qui mettra en œuvre tous les moyens utiles afin de les faciliter (lettre d'accréditation du prestataire, transmission de contacts privilégiés, ...). Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'accompagner le prestataire à l'occasion de la rencontre avec certains des contacts.

La liste des acteurs à rencontrer ainsi que les objectifs des rencontres pourront être complétés à l'initiative du prestataire. Elle devra être proposée au maître d'ouvrage.

6. Données et études mises à la disposition du prestataire

- Le PLU de Joinville ;
- La convention avec le GIP du laboratoire de Bure ;
- L'état de l'offre de logements et de services à proximité du site de Bure-Saudron, Schéma interdépartemental du territoire autour de la zone de Bure-Saudron ;
- Le dossier de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) ;
- Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) de Joinville ;
- Le Projet Social de Joinville (2011-2015) ;
- ...

C. Schéma de synthèse :

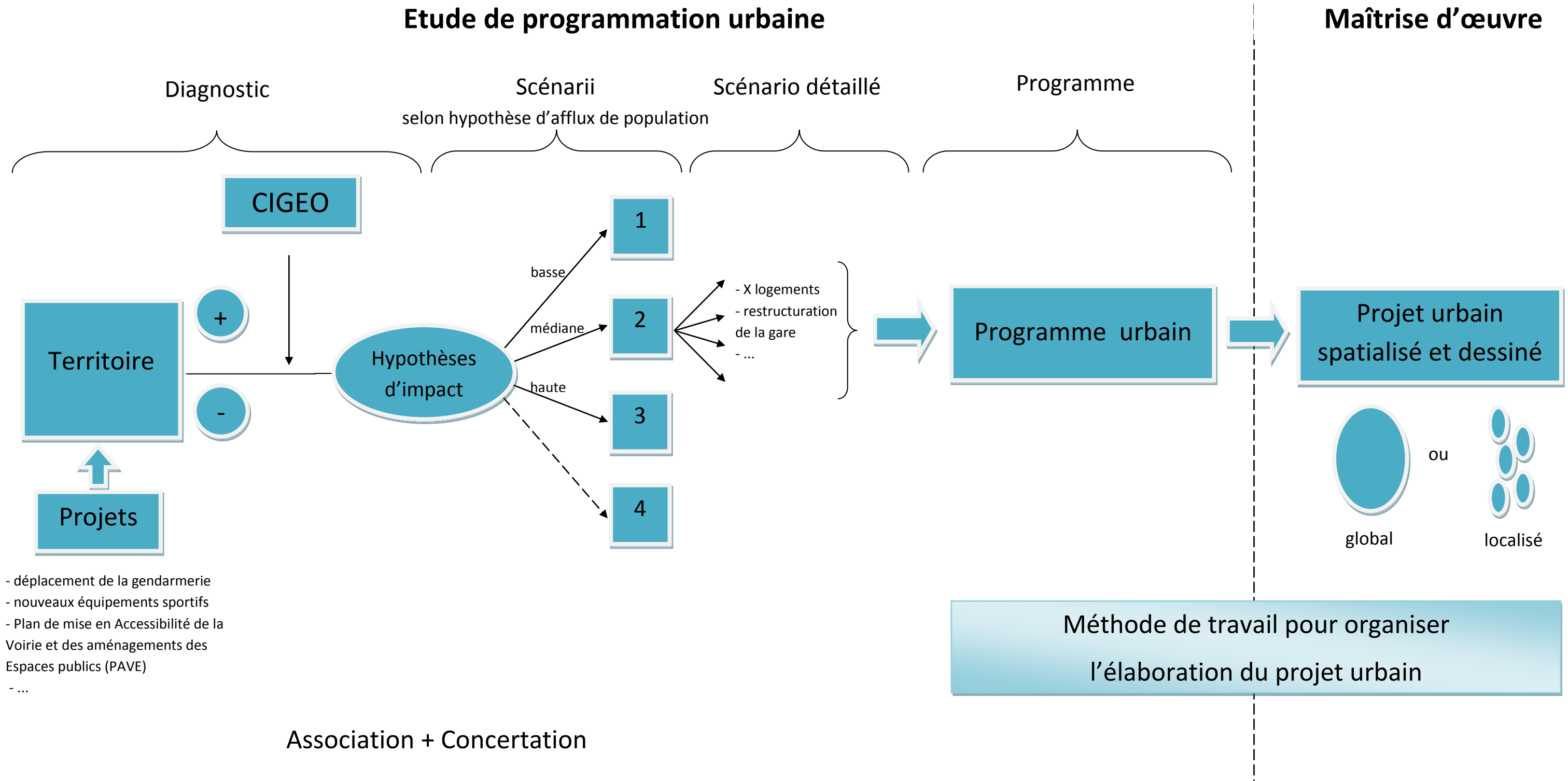


Schéma 2: Les étapes de la programmation urbaine
 Source : Réalisation de S. ALAMI, L. DELAVAL, P. HUTIN, Y. MARRAKCHI

Ce schéma reprend les différentes étapes de l'étude de programmation urbaine, qui apparaissent dans le CCTP.

D. Recommandation pour le Règlement de Consultation (RC) :

Pour le règlement de consultation, définissant les critères du choix du prestataire, il semble important de souligner certains points pouvant déterminer la sélection de celui-ci :

- Une équipe pluridisciplinaire permettant de traiter tous les volets de l'aménagement nécessaires à la mise en œuvre du programme urbain ;
- La valeur technique de la prestation sera privilégiée par rapport au prix ;
- Le prestataire devra veiller à l'association de tous les acteurs tout au long de l'étude ;
- La concertation est un enjeu fort pour le maître d'ouvrage ;
- La manière de restituer au maître d'ouvrage le travail effectué est également un critère de choix à prendre en compte pour l'appel d'offre ;
- Les délais peuvent devenir un critère de choix dans la sélection du prestataire, en effet il y a un risque important que les délais dépassent ceux initialement prévus.

Conclusion et perspectives :

Le Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP), dans lequel s'inscrivent les deux missions de « diagnostic du centre ancien » et d'« étude de programmation urbaine », a été mis en place pour faire face à la situation délicate dans laquelle se trouve Joinville actuellement.

Pour le centre ancien, la commune est aujourd'hui dotée d'une base de données actualisable lui permettant de connaître en temps réel la nature et la localisation des désordres en matière d'habitat. Dorénavant, la commune a à sa portée tous les éléments pour permettre de résorber les problèmes liés à l'habitat par le biais de sensibilisation auprès des habitants, d'aides spécifiques mais aussi des outils opérationnels.

En ce qui concerne la deuxième mission, la commune est désormais munie des éléments principaux pour l'appel d'offre de l'étude de programmation urbaine. D'une part, le cahier des clauses techniques particulières énonce l'objet de la mission, son déroulement et ses modalités. D'autre part, les principaux éléments du règlement de consultation ont été rédigés, ils sont une première ébauche des critères pour le choix du prestataire.

Le travail effectué au terme de ces deux missions est la première brique d'un projet de territoire, à la condition que la collectivité s'organise en fonction des objectifs qu'elle veut atteindre, soit en développant des compétences, soit en renforçant ses fonctions de maître d'ouvrage et en externalisant les prestations avec un souci permanent d'efficience.

Ce projet de territoire se devra d'être fédérateur en associant tous les acteurs du territoire, allant des collectivités à la population grâce à la concertation.

En outre, il devra être décliné au travers d'un ensemble d'actions cohérentes entre elles, attestant ainsi d'une démarche stratégique globale. Ce n'est qu'à cette condition que la commune pourra donner du sens à son action, développer des partenariats et mobiliser des financements, notamment ceux venant du groupement d'intérêt public Haute-Marne.

Ces deux missions s'inscrivent dans le groupe de travail « habitat » du CLAPP qui en compte trois. Cette troisième mission, non comprise dans la présente étude, est à la charge d'un bureau d'étude. Elle porte sur les quartiers d'habitat social et vient de faire l'objet d'une discussion concernant les objectifs qui ont été revu.

Ainsi pour ce volet, le travail n'est pas abouti mais la démarche est globalement bien engagée.

Annexes

Annexe 1

CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie	4 ^{ème} catégorie	5 ^{ème} catégorie	6 ^{ème} catégorie	7 ^{ème} catégorie	8 ^{ème} catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité Parfaite habitabilité		Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieure aux précédentes		Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normale mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents	Médiocre Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices	Particulièrement défectueuse Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc
3. Distribution du local : conception générale	Très large conception des diverses parties du local (Largeur des baies supérieures à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.)	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes. Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc Paliers souvent communs à plus de deux logements		Logement souvent exigü. Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits)	
Pièces de réception	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces		Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces		En général, absence de pièces de réception	
Locaux d'hygiène	Nombreux locaux d'hygiène bien équipée		En général, plusieurs salles d'eau	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante	En général : - absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents	Absence très fréquente de locaux d'hygiène	
4. Equipements : Equipements usuels : Eaux	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local				Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs		En général, eau à l'extérieur	
WC	Un ou plusieurs éléments par local				WC particuliers généralement intérieurs	WC particuliers parfois extérieurs	WC généralement extérieurs	
Chauffage central	Présence habituelle			Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents	Idem	Idem	Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC
Ascenseur	Présence habituelle			Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages	Idem	Idem	Idem	
Tapis d'escalier, escalier de service	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens)			Absence fréquente	Idem	Idem	Idem	
Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre

Tableau 7 : Caractéristiques des différentes catégories cadastrales

Source : Centre National de Traitement du Fichier Filocom

CETE Nord-Picardie

manuel95-05.doc 08/11/2006

Annexe 2 :

Adresse du bâtiment:	Evaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment
----------------------	---

Situation				Coefficient	Note à calculer	Note maximale	Eléments influents
bonne ou sans objet	médocre	mauvaise	très mauvaise				
B1	0	1	2	3	x 1		Eléments extérieurs HORS COTATION ANAH Aspect de l'environnement Autres nuisances de l'environnement Disposition générale/ Occupation du sol Aspect des espaces extérieurs Sources fixes ou mobiles de nuisances
B2	0	1	2	3	x 1		
B3	0	1	2	3	x 1		
B4	0	1	2	3	x 1		
B5	0	1	2	3	x 2		
0 45							
B6	0	1	2	3	x 3	9	Conditions générales d'éclairément
B7	0	1	2	3	x 2	6	Structures Etanchéité Structures Fondations Murs porteurs Charpentes Planchers (stabilité et fonctionnalité) Escaliers (stabilité et fonctionnalité) Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien Etanchéité et isolation thermique Couverture, accessoires, descentes, souches Murs extérieurs Menuiseries extérieures Humidité tellurique
B8	0	1	2	3	x 2	6	
B9	0	1	2	3	x 2	6	
B10	0	1	2	3	x 2	6	
B11	0	1	2	3	x 2	6	
B12	0	1	2	3	x 1	3	
B13	0	1	2	3	x 1	3	
B14	0	1	2	3	x 1	3	
B15	0	1	2	3	x 1	3	
B16	0	1	2	3	x 1	3	
0 33							
B17	0	1	2	3	x 1	3	Risques sanitaires particuliers Sécurité Radon ou autres émanations toxiques Accessibilité au plomb dans les revêtements (*) Amiante Réseau électricité Réseau gaz Prévention des chutes de personnes Prévention de chutes d'ouvrages Prévention de la propagation incendie Accès, évacuation
B18	0	1	2	3	x 2	6	
B19	0	1	2	3	x 1	3	
B20	0	1	2	3	x 1	3	
B21	0	1	2	3	x 1	3	
B22	0	1	2	3	x 2	6	
B23	0	1	2	3	x 1	3	
B24	0	1	2	3	x 1	3	
B25	0	1	2	3	x 1	3	
0 18							
B26	0	1	2	3	x 1	3	Equipements collectifs Dispositif d'évacuation des déchets solides Réseau eau potable Evacuation des eaux usées et raccordements Chauffage Autres équipements collectifs
B27	0	1	2	3	x 1	3	
B28	0	1	2	3	x 1	3	
B29	0	1	2	3	x 1	3	
B30	0	1	2	3	x 2	6	
0 18							
B31	0	1	2	3	x 3		HORS COTATION ANAH Usage et entretien. Présence d'animaux nuisibles.
TOTAL: 0 105							

Calcul du coefficient:	
Coefficient d'insalubrité: 0	

(*) En cas d'immeuble construit avant 1948, avec des peintures en mauvais état, compléter par un état des risques

Interprétation:

traitement global de l'insalubrité

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Tableau 8 : Grille d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un logement

Source : ANAH/DDT52

Fiche de relevé d'insalubrité d'un logement

Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état d'un logement et son mode d'occupation.

Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais	
L1	Eclairage naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur.	Eclairage suffisant pour permettre une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Le rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce est supérieur à 1/6. Vue horizontale vers l'extérieur depuis chaque pièce principale.	Baie de surface supérieure à 1/10 de la surface de la pièce. Vue horizontale vers l'extérieur		Eclairage naturel très faible et notamment, pièce principale sans baie sur l'extérieur, ou ayant une surface de baie inférieure à 1/10 de la surface habitable.
L2	Organisation intérieure du logement	Séparation des pièces de jour et de nuit. Entrée et dégagement de distribution.			Absence de dégagement, accès à certaines pièces à travers d'autres pièces. Communication directe entre WC et séjour ou cuisine. Parties privatives séparées par des parties communes.
L3	Dimension des pièces / surface habitable	Pièce principale d'au moins 12 m ² , et au moins 9 m ² pour les autres pièces.	Pièce principale d'au moins 9m ² et 7m ² pour les autres.		inférieur à 7 m ² pour toutes les pièces.
L4	Dimension des pièces / Hauteur sous plafond	Sur au moins 80% de la surface habitable: - 2,40m pour les pièces principales, - 2,20m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et couloirs.			Inférieure aux valeurs ci-après sur 80% de la surface habitable: - 2,20m pour les pièces principales, - 2,00m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et couloirs.
L5	Protection phonique / bruits extérieurs	Isolation phonique adaptée au niveau de bruit extérieur. En environnement bruyant, vitrage d'épaisseur égale ou supérieure à 6 mm et orifices de ventilation protégés. Liaisons dormant/ouvrant traitées.			Environnement extérieur très bruyant avec fenêtres traditionnelles sans isolation phonique spécifique.
L6	Protection phonique / bruits intérieurs	Cloisons, portes palières, et planchers suffisamment isolants pour empêcher d'entendre parler ou marcher depuis les locaux voisins. Pas de nuisance acoustique due au bruit des équipements collectifs.		Perception des bruits des locaux voisins.	On entend parler intelligiblement et on entend nettement les bruits de pas depuis les appartements voisins.
L7	Isolation thermique	Dispositif de construction (doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries...) assurant une isolation correcte.			Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique.
L8	Etat des surfaces et facilité d'entretien	Les surfaces horizontales et verticales sont stables, en bon état et facilement nettoyables.			Les surfaces horizontales et verticales sont instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes.
L9	Installations de combustion / Installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).	Appareils à circuits de combustion non étanche raccordés à un système des produits de combustion vers l'extérieur, munis de sécurité au reflux. Appareils à circuit de combustion étanche.		Utilisation en chauffage de base d'appareils à combustion non raccordés, munis de dispositifs de sécurité de contrôle d'atmosphère. Appareils raccordés à réglage de l'allure par l'admission d'air comburant dont le tirage ne peut être contrarié par l'une des défaillances visées aux critères L10 et L11.	Présence d'appareils à combustion non raccordés démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère. Groupe électrogène non raccordé dans dépendances du logement non situées à l'air libre.
L10	Installations de combustion / Apport d'air comburant	Amenée d'air adaptée à l'installation de combustion non contrariée par des mises en dépression du local provenant du fonctionnement d'autres foyers ou d'autres dispositifs d'aération. (cf. critères L11 et L12)			Absence ou insuffisance manifeste d'amenée d'air spécifique et permanente.
L11	Installations de combustion / Evacuation des produits de combustion	Systèmes d'évacuation stables, étanches, protégés des effets de perturbations d'origine extérieure pouvant affecter le tirage (vents plongeants, ouvrages proches,...)			Conduits instables, non étanches, de section ou hauteur insuffisante, sujets à des inversions de tirage ou manifestement inadaptés aux caractéristiques de l'appareil. Conduits mal entretenus.

Tableau 9: Analyse d'insalubrité ANAH sans arrêté
Commentaires relatifs à l'appréciation de l'état du logement (Partie 1)
Source : ANAH/DDT52

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L12	Evaluation globale du risque CO	Pas de source potentielle de CO. Installations de combustion et dispositifs d'évacuation classés "bon" aux articles L9, L10 et L11. Bonne ventilation des pièces.			Installations de combustion ou dispositifs d'évacuation présentant manifestement l'une des défaillances visées aux critères L9, L10 ou L11.
L13	Toxiques, peintures au plomb	Absence de peintures au plomb ou peintures anciennes protégées durablement et soûdement		Peintures au plomb non dégradées.	Présence de peintures au plomb dégradées.
L14	Risque manifeste amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
L15	Prévention des chutes des personnes	Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Sols non glissants. Absence de dénivellées susceptibles d'occasionner des chutes.			Garde-corps défectueux. Absence de protection. Sols glissants ou dégradés. Dénivellées dangereuses.
L16	Aération des pièces / Pièces principales	Ouvrants efficaces ou système général de ventilation en bon état de fonctionnement.			Ni ouvrant ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L17	Aération des pièces / Cuisines, pièces de service	Evacuation d'air vicié à extraction mécanique ou tirage naturel très efficace.	Tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié.		Ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L18	Appréciation globale des manifestations d'humidité	Le logement ne présente aucune trace d'humidité.			Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité, notamment dans les chambres.
L19	Réseau d'alimentation en eau potable	Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression suffisants.		Un seul point de puisage dans le logement ou débit ou pression faible.	Absence de point de puisage dans le logement.
L20	Réseau d'évacuation des eaux usées.	Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements.	Canalisations non visibles.		Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.
L21	Réseau d'électricité	Réseau avec un nombre suffisant de points desservis et ne présentant pas d'anomalie particulière. Pas de risques par contact direct ou indirect, notamment dans les locaux humides (salles d'eau) ni de risque d'incendie.			Réseau intérieur bricolé, anarchique, non protégé. Absence évidente de mise à la terre. Sections manifestement insuffisantes sur certaines parties visibles du circuit. Absence de réseau.
L22	Réseau de gaz	Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité.			Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie.
L23	Moyens de chauffage	Dispositif de chauffage suffisant dans chaque pièce.	Présence de pièces sans moyen de chauffage dédié.	Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée.	Absence de moyen de chauffage ou appareils de chauffage d'appoint utilisés comme chauffage principal.
L24	Cuisine ou coin cuisine	Local indépendant ou coin cuisine aménagé avec équipements spécifiques adaptés.	Local exigu avec évier.		Absence de local ou de coin cuisine aménagé. Absence d'évier.
L25	Cabinet d'aisance	Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir.	WC privatif extérieur au logement.	Cabinet d'aisance collectif facile d'accès et d'usage.	Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.
L26	Salle de bain ou salle d'eau	Privative avec douche ou baignoire, eau chaude et froide.		Local d'hygiène corporelle commun entre plusieurs logements.	Non disponibilité de douche ou de baignoire même en commun.
L27	Entretien des lieux, propreté courante	Bon état de propreté et de rangement des locaux.			Défaut manifeste de nettoyage, locaux sales. Présence ou traces visibles de rongeurs ou d'insectes.
L28	Usage des lieux / Mode d'occupation	Usage normal des locaux n'entraînant pas de dégradation particulière des lieux.			Usage anormal provoquant une dégradation des lieux. (présence anormale d'animaux, stockage de déchets, excréments d'animaux, ...)
L29	Sur-occupation	Pas de sur-occupation, usage n'entraînant pas de dégradation des locaux. Au moins 14m ² de surface habitable par occupant pour les quatre premiers et 10 m ² par occupant supplémentaire.			Sur-occupation (moins de 8 m ² de surface habitable par personne).

Tableau 10 : Analyse d'insalubrité ANAH sans arrêté
Commentaires relatifs à l'appréciation de l'état du logement (Partie 2)
Source : ANAH/DDT52

Annexe 3 :

DDCSPP, Maire, président EPCI compétent en matière d'habitat ou occupant de l'immeuble concerné

ARS

Préfet

Préfet

Préfet

Préfet

Préfet

CODERST

Préfet

Préfet

Préfet

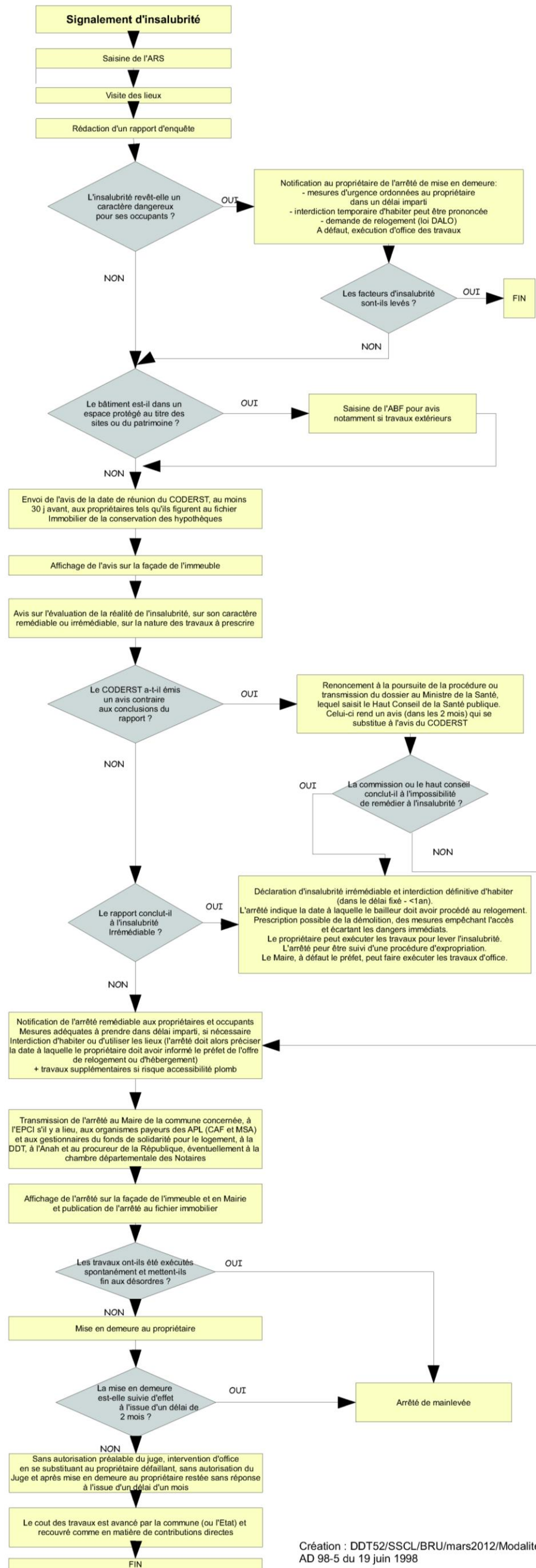
Préfet

Préfet

Préfet

Préfet

Préfet – ou Maire



Le rapport doit contenir une argumentation technique sur les désordres constatés, leur gravité et les solutions proposées (travaux de sortie d'insalubrité ou caractère irrémédiable).

Titre VII art L441-2-3 CCH

Constat des mesures prises

Art R1331-4 CSP

Mention est faite de la faculté qu'ils ont d'être entendus et il est précisé que le rapport d'enquête est tenu à leur disposition. Si les désordres ne concernent que les parties communes, notification adressée au syndic de copropriété

Avis CODERST Renoncement Ou Avis du Ministre

Arrêté préfectoral

Arrêté préfectoral

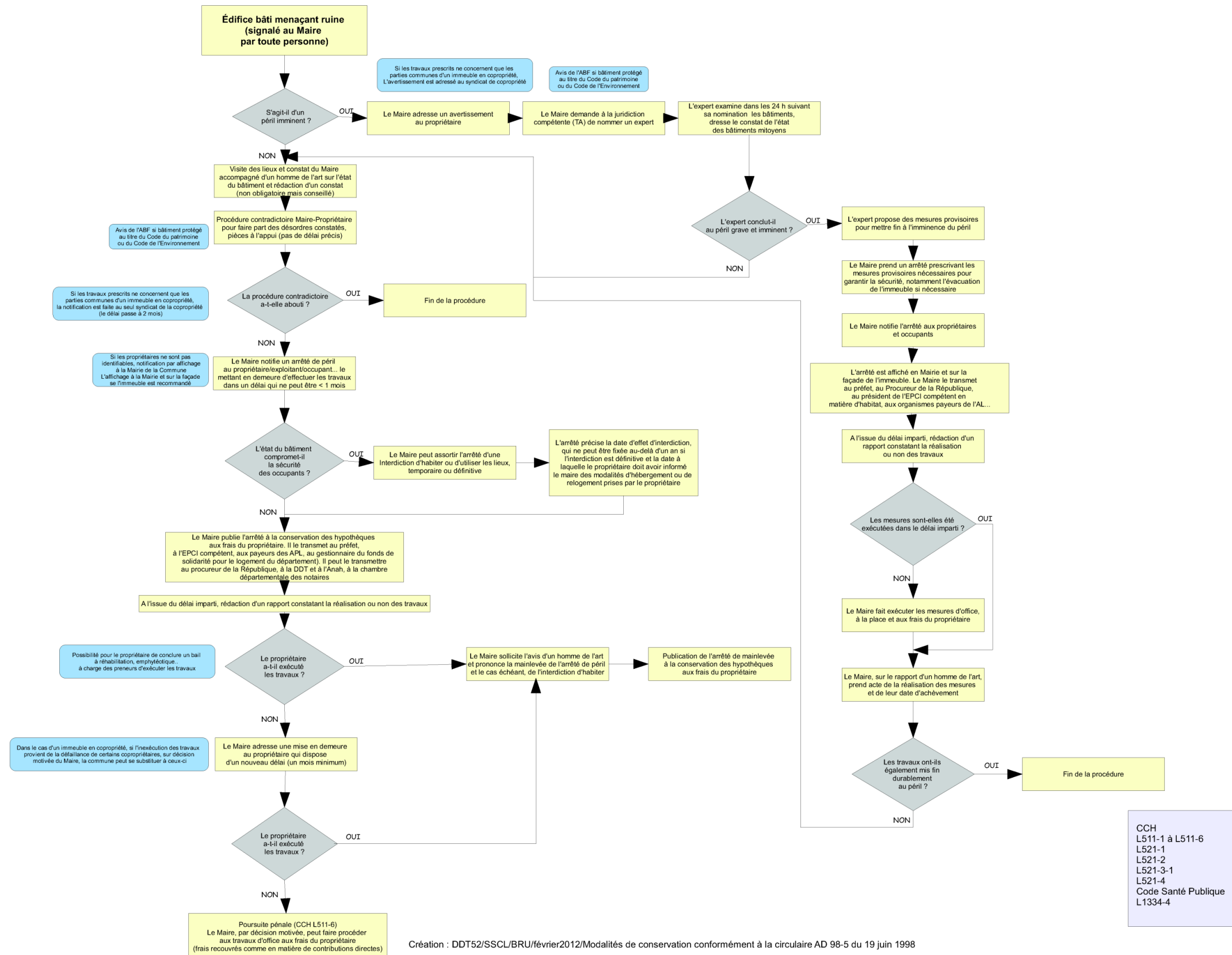
Arrêté de mainlevée

Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique ou d'un contrat de vente en viager à charge d'exécution pour le preneur ou débrentier

Création : DDT52/SSCL/BRU/mars2012/Modalités de conservation conformément à la circulaire AD 98-5 du 19 juin 1998

Schéma 3 : Logigramme d'intervention pour un cas d'insalubrité
Source : DDT52/SSCL

Annexe 4 :



Création : DDT52/SSCL/BRU/février2012/Modalités de conservation conformément à la circulaire AD 98-5 du 19 juin 1998

Schéma 4 : Logigramme d'intervention en cas de péril

Source : DDT52/SSCL

CCH
L511-1 à L511-6
L521-1
L521-2
L521-3-1
L521-4
Code Santé Publique
L1334-4

Sources

Bibliographie :

- Agence Nationale de l'Habitat. Ingénierie des opérations programmées. Direction de la communication de l'Anah, Juin 2011. (92 p). (Les guides méthodologiques).
- Agence Nationale de l'Habitat. Les opérations de Restauration Immobilière (ORI). Direction de la communication de l'Anah, Septembre 2010. (48 p). (Les guides méthodologiques).
- Agence Nationale de l'Habitat. Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées. Direction de la communication de l'Anah, Août 2009. (23 p). (Les guides méthodologiques).
- Bureau d'étude Arc Essor. Diagnostic et projet de territoire de Joinville. 50 f.
- Bureau d'études Bortolussi. Etude préalable à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. 97 p.
- Bureau d'études Perspectives. Plan d'Organisation Cohérent de la ville, Projet de ville-Etude des quartiers de Champ de Tir et de la Genevroye. 56 f.
- Bureau d'études perspectives. Plan Local d'Urbanisme, 2007.
- Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole. Cahier des Clauses Techniques Particulières. « Mise en œuvre du projet urbain partenarial, Polarité sud de l'agglomération grenobloise, Mission de programmation urbaine », 2011. 27 f.
- Commune de Joinville. Dossier de candidature au Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). 33 f.
Convention : Discipline et spécialité. Marie de Joinville : 2008.
Dossier de candidature : Joinville, 2009.
Etude : Architecture et patrimoine. Cabinet Bortolussi : Juillet 2012.
Etude : Urbanisme et aménagement. Cabinet perspectives : 2011.
- Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales et Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Guide Habitat à l'usage des Maires, 2008.
- FOUQUERAY LECOMPTE BIGTO, architectes urbanistes. « Création réanimation et mise en valeur d'un site inscrit à Joinville Haute-Marne» in : Fouqueray Lecompte Bigot. Conservation régionale Champagne-Ardenne. Haute-Marne, juin 1978. Volume 1.
- FOUQUERAY LECOMPTE BIGTO, architectes urbanistes. « Création réanimation et mise en valeur d'un site inscrit à Joinville Haute-Marne» in : Fouqueray Lecompte Bigot. Conservation régionale Champagne-Ardenne. Haute-Marne, juin 1978. Volume 2.
- Mairie de Joinville, Convention avec le G.I.P du Laboratoire de Bure. 30 f.

- Michel Lapasset. « Création réanimation et mise en valeur d'un site inscrit à Joinville Haute-Marne » in : Fouqueray Lecompte Bigot. Conservation régionale Champagne-Ardenne. Haute-Marne, juin 1978. Volume 4.
Rapport : Services aux entreprises et ingénierie. Arc Essor : Avril, 2002.
Rapport de Stage : Urbanisme : Université de Bordeaux, 2010.
- RUIZ, Tristan. L'étude de développement urbain de la ville de Joinville. 45 f.

Webographie :

- Communauté de communes de Marne-Rognon, « Situation géographique », in ccmr.fr, <http://www.ccmr.fr/?vivre=communes>
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, « Commune de Joinville (52250) », in Insee.fr, <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/esl/comparateur.asp?codgeo=COM-52250>
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, « Département de la Haute-Marne (52), région de Champagne-Ardenne (21) », in Insee.fr, <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/esl/comparateur.asp?codgeo=REG-21>

Tuteur : BREVET Nathalie

Co-tuteur : THOMAS Eric

ALAMI Salma
DELAVAL Lucie
HUTIN Pauline
MARRAKCHI Yassir

Stage de groupe DA4
2011-2012

Résumé :

Joinville, chef lieu du canton du même nom, occupe une position dans la vallée de la Marne au Nord du département de la Haute-Marne et non loin des départements de la Meuse et des Vosges. La ville est confrontée à de nombreuses problématiques, elle voit ses ménages se paupériser et ses services disparaître progressivement. De plus, en 20 ans, Joinville a vécu un déclin démographique important. Cette situation est à rapprocher d'un parc logement dans un état dramatique avec une forte vacance et des problèmes liés à l'habitat indigne.

Néanmoins, la proximité de Joinville et surtout l'absence d'autres pôles dans un rayon aussi proche du futur centre de stockage de déchets nucléaires à ampleur nationale, constitue une réelle opportunité pour rendre le territoire de Joinville attractif.

De ce fait, il a été décidé de mettre en place un Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP). Il est constitué de trois volets : social, gestion urbaine de proximité et habitat.

La présente étude s'inscrit dans le volet « habitat ». Elle a consisté à faire un état des lieux du parc de logements dans le centre ancien de Joinville afin de mettre en place les outils adéquats pour faire face à ces désordres. Mais aussi, il a été question de rédiger les éléments principaux du futur cahier des charges de l'étude de programmation urbaine pour l'accueil des populations du futur projet de stockage de déchets radioactifs.

Mots clés :

Reconquête du logement, centre ancien, habitat indigne, vacance, base de données, pôle communal de l'habitat indigne, outils opérationnels, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Opération de Restauration Immobilière, programmation urbaine, cahier des charges, Joinville, Haute-Marne, Champagne-Ardenne, 52