



OPÉRATION DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE JOINVILLE



GRUPE

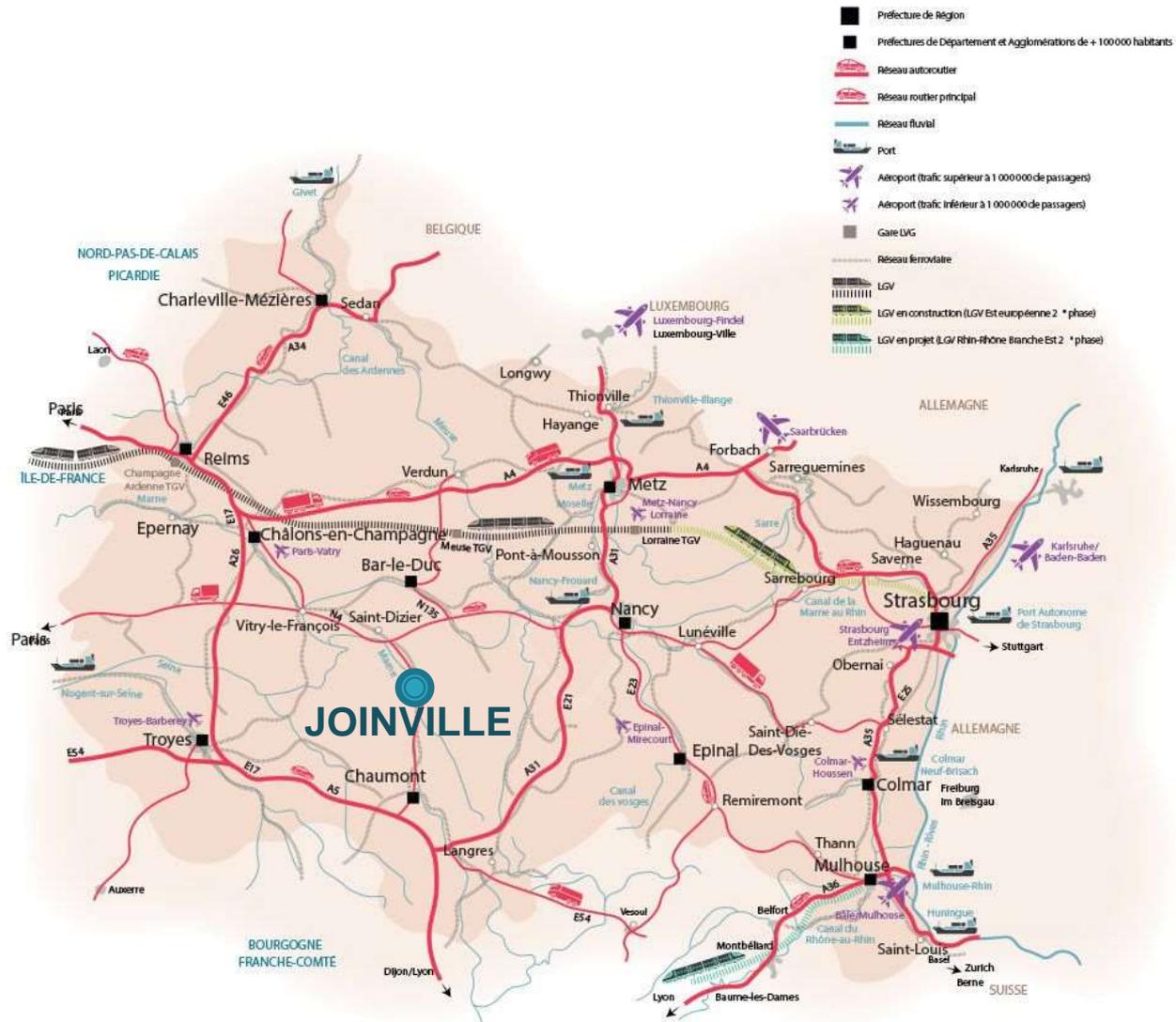




➤ **1 - Rappel des enjeux,
objectifs et stratégie**

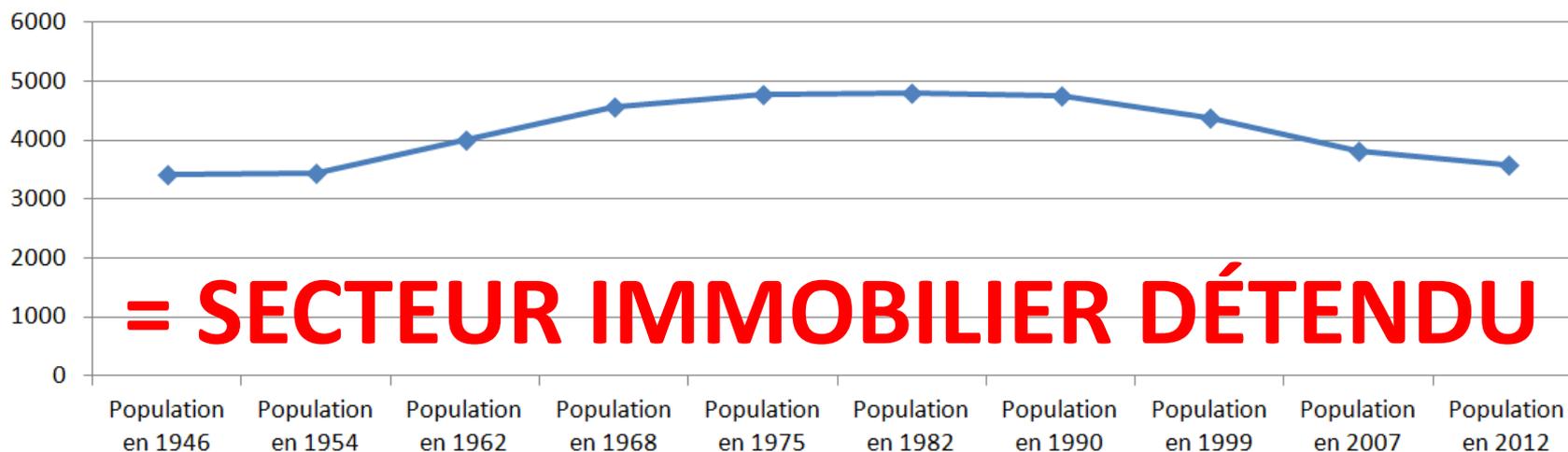
Rappel des enjeux, objectifs et stratégie

Situation géographique



Rappel des enjeux, objectifs et stratégie

Le contexte



| Chiffres clés en 2012 (INSEE) | Commune de Joinville | Département Haute-Marne |
|---|----------------------|-------------------------|
| Population totale | 3 486 | 182 136 |
| Variation de la population de 1982 à 2012 | - 25,35 % | - 11,50 % |
| Population de 60 ans et plus | 33,80 % | 25,10 % |
| Indice de jeunesse | 61 | 79 |
| Taux de chômage | 26,5 % | 9,7 % |
| Revenu déclaré médian par foyer fiscal | 14 085,50 euros | 17 387,00 euros |
| Part de ménages imposables | 43,46 % | 55,20 % |
| Taux de logements vacants | 17,60 % | 9,70 % |
| Part de logements sociaux HLM | 29,30 % | 18,10 % |

Rappel des enjeux, objectifs et stratégie

Les immeubles à l'abandon : révélateurs du contexte



Rappel des enjeux, objectifs et stratégie

Le revitalisation du Centre-Bourg : stratégie globale

2012

CLAPP

Comité Local d'Accélération
des Politiques Publiques

PATRIMOINE

AVAP → PSMV

Petite Cité de
Caractère et
Sites et Cités
remarquables

Restauration des
Monuments :
pontcelot, pigeonier,
église...

HABITAT

RÉHABILITATIONS

ARRÊTÉS

Abandon manifeste,
péril, bien vacant...

Ravalement
des façades

OPAH RU

ORI

COMMERCE

ORAC

Village Etape

Droit de préemption
commercial

Subventions aux
commerces :
devantures,
accessibilité...

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET ESPACES PUBLICS

PLU i

Equipements
structurants :
complexe sportif,
maison médicale...

Charte
d'aménagement
et requalification
des espaces
publics

PARTENAIRES :
EPCI / GIP / DEPARTEMENT
/ RÉGION / ÉTAT...

2015

AMI

Appel à Manifestation d'Intérêt
Revitalisation du Centre-Bourg





➤ 2 - Bilan de l'opération

PATRIMOINE

HABITAT

COMMERCE

EQUIPEMENTS
STRUCTURANTS
ET ESPACES
PUBLICS

COMMUNICATION

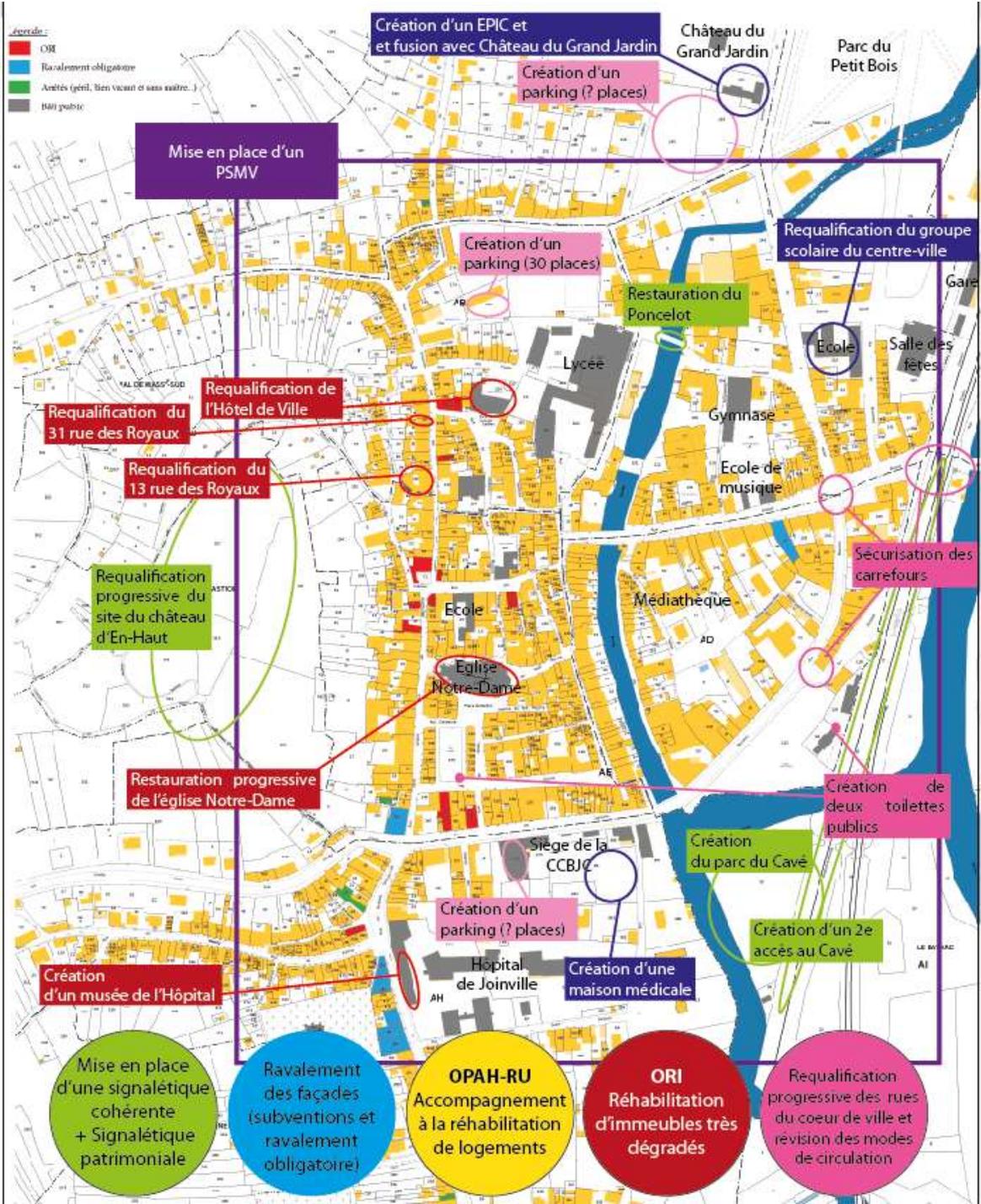


➤ 2 - Bilan de l'opération

*Equipements Structurants
et Espaces Publics*

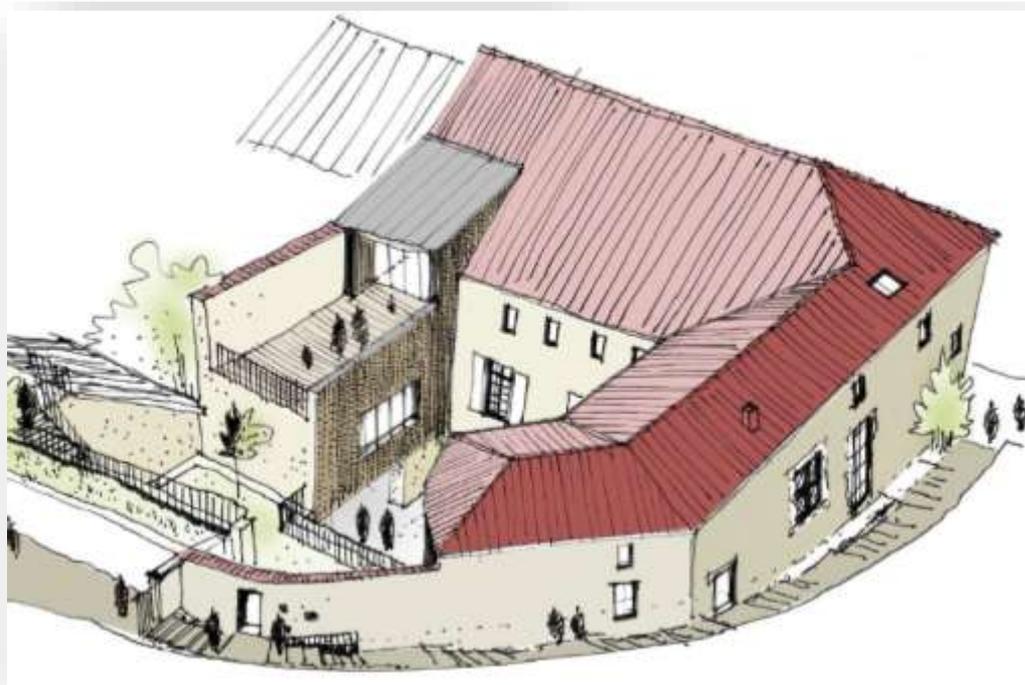
Bilan de l'opération Equipements Structurants et Espaces Publics

*Les collectivités comme
moteurs de la revitalisation*



Bilan de l'opération - Equipements Structurants et Espaces Publics

Réhabilitation des logements



Bilan de l'opération - Equipements Structurants et Espaces Publics

Ravalement des façades et requalification des espaces publics



Bilan de l'opération - Equipements Structurants et Espaces Publics

Rénovation des Quartiers Neufs



Légende :
■ Déclaration Préalable
■ Permis de Construire

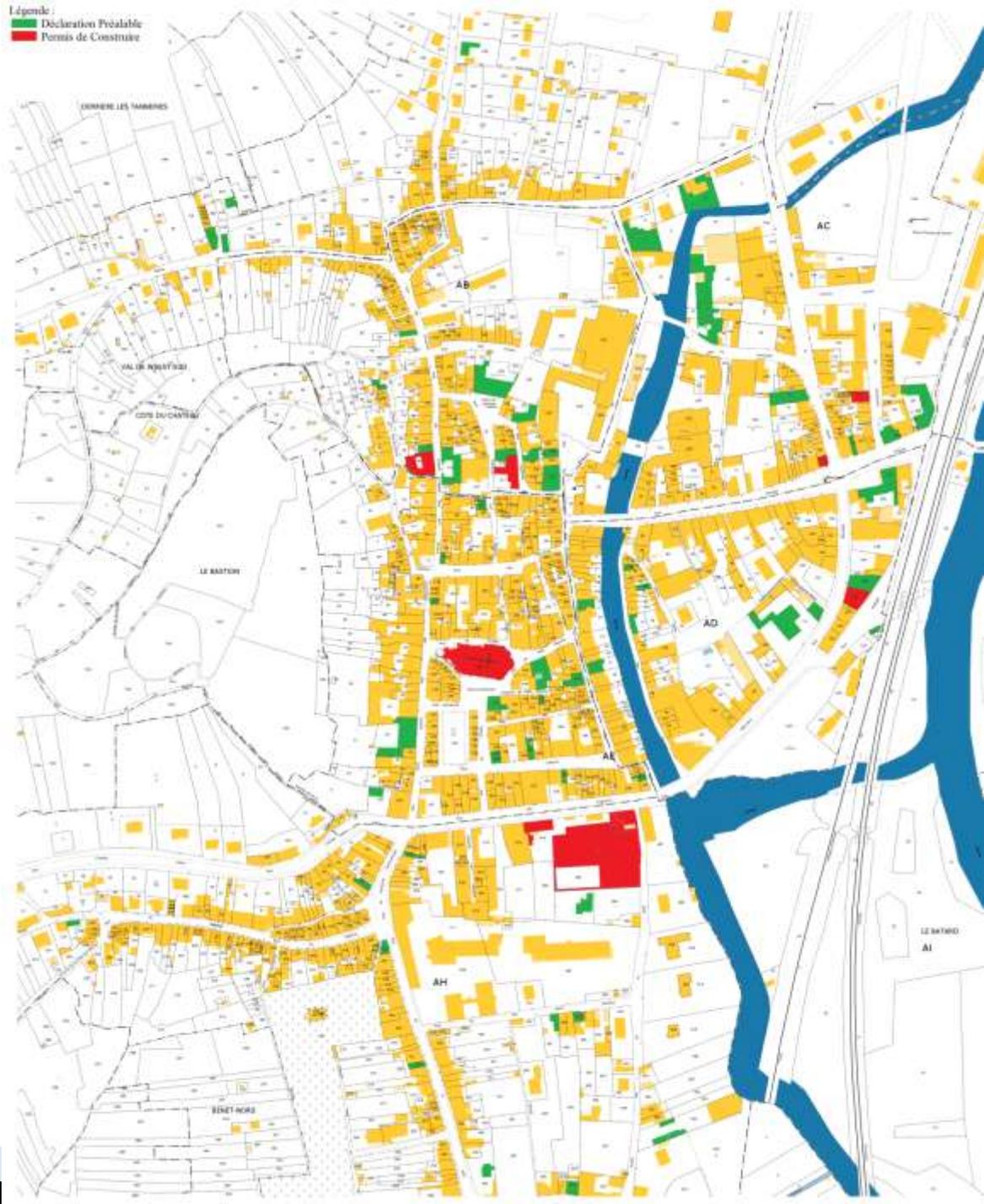
Bilan de l'opération Equipements Structurants et Espaces Publics « *L'effet travaux* »

Pour toute la commune :

2016 : 10 PC et 56 DP

2017 : 7 PC et 72 DP

Moyenne : 5 PC et 50 DP





➤ 2 - Bilan de l'opération

Patrimoine

Bilan de l'opération – Patrimoine

- AVAP opérationnelle depuis 2016
- Réalisation d'un inventaire exhaustif en prévision du PSMV
- Réalisation du Musée de l'Hôpital
- Mise en place de panneaux et d'évènements (conférences, chantiers...) pédagogiques
- Restauration des monuments publics...



Bilan de l'opération – Patrimoine

Des opérations publiques exemplaires





➤ 2 - Bilan de l'opération

Commerce

Bilan de l'opération – Commerce

Etat des lieux en 2018



**94 CELLULES COMMERCIALES
DONT 68 OCCUPÉES
TAUX DE VACANCE = 23 %**



Bilan de l'opération – Commerce

Les aides mises en place par la Ville de Joinville

- ▶ **Je rénove mon commerce** : subventions de 40% minimum pour les travaux de façades, devantures, enseignes et mise en accessibilité des commerces ;
- ▶ **Prime au rachat d'un commerce vacant depuis plus de 3 ans** (de 2500,00 € à 10 000,00 €) ;
- ▶ **Coup de pouce commerce** : financement de travaux au sein de locaux commerciaux, conditionné à la diminution des loyers pendant un an ; (possibilité d'essai via « Les Boutiques en fête » auparavant)
- ▶ **Conseils et soutien technique** : respect de la charte village étape, lien entre porteurs de projet et propriétaires de locaux, conseils dans le montage des projets, accompagnement dans la rédaction des dossiers Ad'Ap...

Bilan de l'opération – Commerce

Bilan d'étape des deux premières années





➤ 2 - Bilan de l'opération

Habitat

Bilan de l'opération – Habitat

*Les aides mises en place par la Ville de Joinville et ses partenaires :
Région, ANAH, EDF et Fondation du Patrimoine notamment*

- ▶ **OPAH RU (ANAH)** : aides aux propriétaires occupants et bailleurs pour la rénovation complète des logements
- ▶ **Fonds Commun d'Intervention** : abondement des subventions de l'ANAH et aides spécifiques pour le patrimoine bâti au regard de la qualité architecturale du Vieux Joinville
- ▶ **Aides de la Ville hors FCI** : aides complémentaires de la Ville pour les projets non éligibles à l'ANAH et au FCI (commerces, ravalements classiques...)
- ▶ **EDF** : aides spécifiques complémentaires pour les projets économes en énergie
- ▶ **Fondation du Patrimoine** : subvention complémentaire et surtout défiscalisation des projets avec mise en valeur du patrimoine bâti
- ▶ **Autres aides ponctuelles** : CARSAT...

Bilan de l'opération - Habitat

*Les procédures incitatives pour toute
la commune depuis 2016*

ANAH PO : 20 logements
*dont 4 dans le centre ancien
et dont 8 RBC (EDF)*

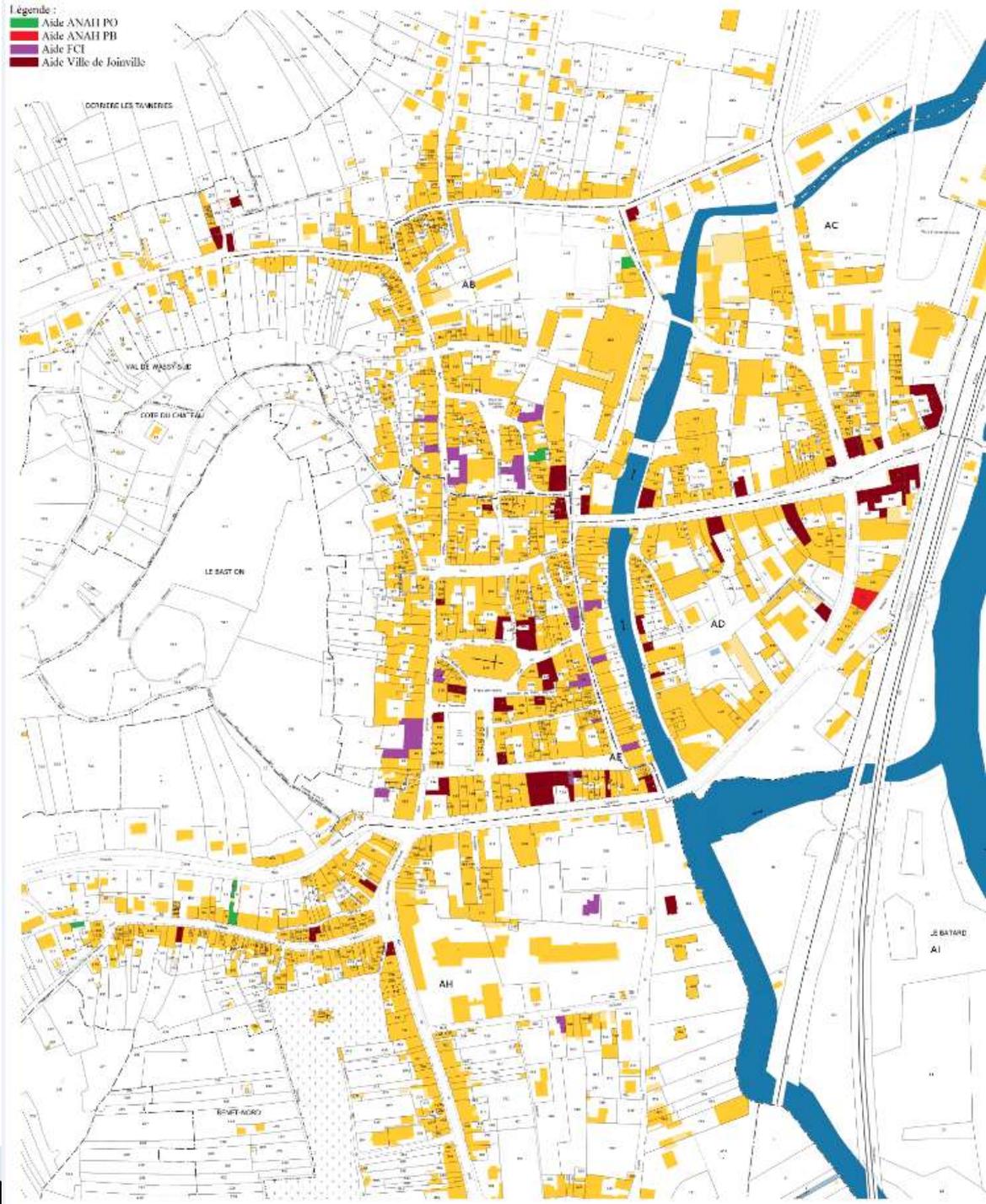
ANAH PB : 4 logements
dans le centre ancien

FCI : 42 dossiers dont 15 seuls (hors
*abondement ANAH) dont 12 dans le centre
ancien*

Caisse de retraite : 7 dossiers dont 2 seuls
EDF RBC : 9 dossiers

Nombre de visites réalisées : 64 (46 PO et 18 PB)

Près de 900 000 euros de subventions
Près de 2 000 000 euros de travaux !



Bilan de l'opération Habitat

*Les procédures
coercitives en cours :*

ORI
(11 immeubles)

Ravalements
obligatoires
(8 immeubles)

Arrêtés
(5 procédures actives)



Bilan de l'opération – Habitat

Les ravalements de façades et autres aides aux propriétaires privés



Bilan de l'opération – Habitat

Les ravalements de façades et autres aides aux propriétaires privés





➤ 2 - Bilan de l'opération

Communication

Bilan de l'opération – Communication

Habitants associés = Moteurs pour le projet

Conférence d'Olivier
Razemon



Visite de chantiers



Réunions participatives



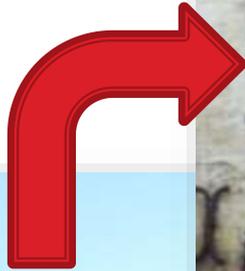
Bilan de l'opération - Communication

Habitants associés = Moteurs pour le projet



Bilan de l'opération – Communication

Habitants associés = Moteurs pour le projet



Bilan de l'opération – Communication

OSEZ JOINVILLE : Une opération qui consacre 5 années d'effort !

en partenariat avec
Plombières-les-Bains (88)

OSEZ JOINVILLE

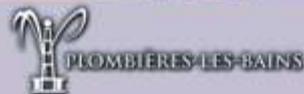
DÉCOUVREZ, VISITEZ, ACHETEZ

Notre cité ouvre les portes
de ses biens à vendre !

*Maisons, appartements, hôtels particuliers,
commerces...*

**Tous vos projets
peuvent se réaliser
à Joinville !**

Les 19, 20 et 21 mai 2017

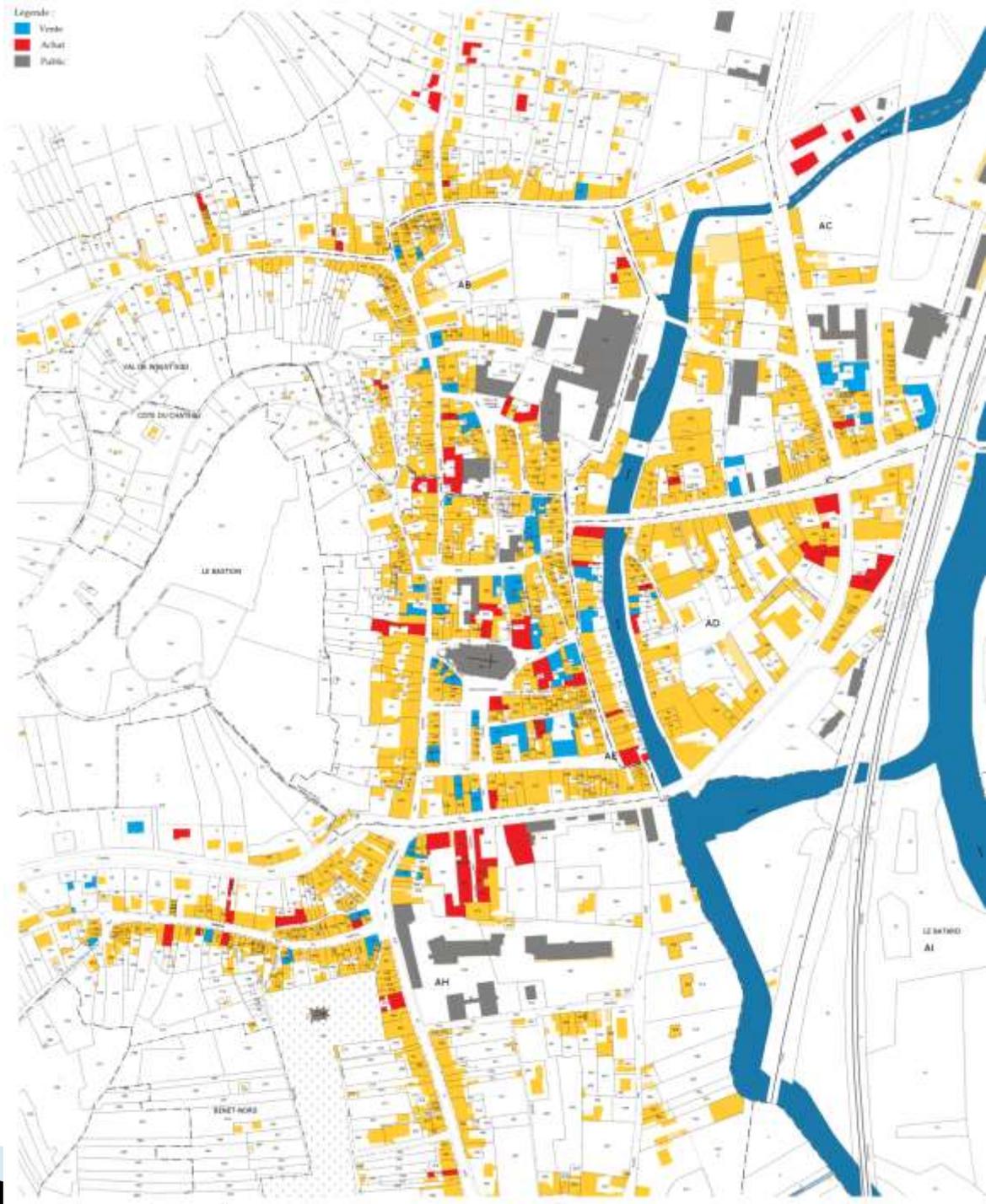


Bilan de l'opération Communication

*Immeubles achetés et
vendus depuis 2016
dans le centre ancien*

*Pour toute la commune :
2016 : 32 ventes
2017 : 57 ventes*

Moyenne : 20-25 ventes



Bilan de l'opération – Communication

ZDF, TF1, France 3... une revitalisation qui intéresse les médias



Bilan de l'opération – Communication

JHM, NY Times, FAZ... une revitalisation qui intéresse les médias

4

4 Samedi 4 août 2016

Actualités

PATRIMOINE

A Joinville, un chantier de longue haleine

La cité princière a lancé jusqu'en 2020 un ambitieux programme subventionné de réhabilitation de l'habitat ancien. Une dizaine d'immeubles ont déjà été rénovés depuis trois ans. Quatre-vingts, au total, mériteraient de lourds travaux.

La ville ancienne attache avec le Village. Ce qui la caractérise, c'est une densité, dans une vaste zone géographique du pays. En somme, ce sont choses Joinville et cet habitat particulier en cours de rénovation. Un investissement rendu possible par le lancement, après quatre ans, d'un ambitieux programme de réhabilitation de l'habitat - ancien mais pas seulement. Avec accompagnement de l'intense travail mené en amont. Joinville, cité princière, a été lauréate, l'année dernière, d'un appel à projets du ministère du Logement, au sein d'un programme de "réhabilitation des centres-bourgs" qui garantit notamment un budget de 4,7 millions d'euros destiné à aider, jusqu'en 2020, les propriétaires qui s'engagent à des travaux.

La tâche sera de longue haleine. « Nous avons identifié 80 immeubles pour lesquels des opérations lourdes sont avant tout engagées », expose Anthony Koenig, chef de projet Urbainisme de la Ville, sécrète qui la moitié pourrait être concurrencée par au moins un chantier.

Trois chantiers sont également en cours dans le centre ancien.

Nouveau ruban

Depuis quelques années, nouvelle collection de labels (Petite cité de caractère, Village étape...) et sélection par des dispositifs nationaux (lire par ailleurs). Une nouvelle distinction lui a été attribuée en juin : le prix régional 2016 du concours "Rubans du patrimoine", organisé par la Fédération du patrimoine, la Fondation du patrimoine, l'Association des maires de France et le Crédit agricole. L'initiative récompense des collectivités qui se préoccupent de leur patrimoine bâti, et en l'occurrence, c'est pour la rénovation du patrimoine du Cœur que Joinville s'est vue décerner ce ruban pour l'Île-de-France-Ardenne.

Le programme joinvillois est cité en exemple à l'échelle nationale. (Photo d'archives).

La Voix de la Haute-Marne

Résultats et analyses

Spécial Joinville

Renaissance de la cité Renaissance

Une vingtaine de bordes professionnelles en Haute-Marne

Festival Bertrand Bonaldi place aux Femmes !

Bourbonne-les-Bains, une ville en les 17 et 200 ans

Marche de Wassy : la sécurité pour question

Bertrand Olivier, le maire de Joinville, abut sa carte "qualité de vie"

La Voix de la Haute-Marne

Une ville au cœur de la Renaissance

Les 19, 20 et 21 mai... Osez Joinville !

Notre cabinet spécial à l'occasion de l'opération "Osez Joinville"

Les 19, 20 et 21 mai, Joinville fait le pari d'un tournoi de nouvelles rencontres de rencontres artistiques sont prévues notamment autour de patinoires amovibles. Les films à vendre seront au moins, et seront aussi voir les modules pour être dans la cité des deux de Gédé. Ça va se passer sur l'événement dans notre cabinet spécial # 17 et 20

Abonnez-vous



HOME SEARCH

The New York Times

EUROPE

Stripped Village Homes Expose a Hollowing Out of France's Heritage

Lire en français

By ALISSA J. RUBIN / APRIL 16, 2017

French Presidential Election, 2017

Mr. Macron's Next Challenge: Conquering Brigitte Macron, Liberator

France's First Lady, a Confidante and Coach, May Break the Mold

Hackers Came, but the French Were Prepared

French Businessmen Hope Macron's Victory Will Ignite an Economic Revival

See More »

RELATED COVERAGE

Historische Baustoffe: Ollivier und die Ausbeuter

Alte Baustoffe für neue Häuser sind der Renner. Doch woher stammt das Material? In Frankreich kämpft ein Bürgermeister mit allen Mitteln gegen den Ausverkauf seiner Stadt.

Bilan de l'opération – Communication

VMF... une revitalisation qui intéresse les médias avec passion !

La Haute-Marne

PLACE À LA RECONQUÊTE

S'appuyant sur ce qui fonde l'identité des lieux, certains élus s'attachent à démonter les mécanismes ayant entraîné cet état de fait. Le pragmatisme de Bertrand Olivier, maire sans étiquette de Joinville, débouche ainsi sur une action exemplaire de revitalisation du centre bourg. En tirant parti de tous les outils propices à la reconquête du centre ancien et du patrimoine, il a entrepris de redresser sa commune en déployant une stratégie globale et inventive faisant du centre ancien le phare de l'attractivité d'un territoire. Peu connue, la ville de Joinville n'en dispose pas moins d'un patrimoine remarquable. Le château du Grand Jardin, édifié au ^{xv}^e siècle pour les ducs de Guise, l'église Notre Dame (xii^e-xiii^e s.), la chapelle Sainte-Anne, de style gothique flamboyant, l'auditoire du ^{xv}^e siècle (lire page 84) ou l'apothicaire, dans l'hôpital Sainte-Croix fondé par les Guise, ponctuent son paysage où nombre de demeures anciennes et d'hôtels particuliers de belle facture ajoutent à son charme. Et s'il est rare qu'une petite commune ait un délégué à l'urbanisme, Joinville innove aussi dans ce domaine avec le géographe Anthony Koenig. Depuis 2012, il est la cheville ouvrière de cette politique patrimoniale en lien avec les partenaires institutionnels impliqués. Plusieurs monuments publics ont été restaurés et la Ville est intervenue par préemption pour sauver des bâtiments à cachet, comme le 13 rue des Royaux, en train d'être transformé en logements sociaux bénéficiant de la certification haute qualité architecturale (HQA) ou encore la maison Valdruche, demeure du ^{xviii}^e siècle qui va accueillir le siège de l'ONG CNRJ (Cercles nationaux de réflexion sur la jeunesse). →

Retrouvez les coordonnées et les conditions de visite des lieux ouverts au public cités dans cet article sur notre site www.vmfpatrimoine.org/RevueVMF/ Haute-Marne/Carnet de voyage.

↳ Bertrand Olivier, maire de Joinville, et Anthony Koenig, le chef de projet urbanisme, ouvrent ensemble, avec les équipes municipales, à la revitalisation du centre-ville, en prêtant une forte attention à son héritage historique.

LE VENT SE LÈVE SUR JOINVILLE

Entre Saint-Dizier et Chaumont, la petite ville de Joinville, cité des ducs de Guise et du fameux sire de Joinville, témoigne des difficultés que traversent aujourd'hui bien des bourgs situés en territoire rural. Malgré la richesse patrimoniale du bâti ancien, le centre, paupérisé, est en proie à la désertification. Mais Bertrand Olivier, maire depuis 2006, a fait le pari de faire revivre sa ville et s'en donne les moyens en mobilisant tous les leviers d'action.

CHRISTINE DESMOULINS • PHOTOGRAPHIES DE BERNARD GALÉRON

↑ La ville se découvre aussi au fil de l'eau, comme ici depuis le quai des Pêcheurs, où les vieilles maisons du centre ancien déploient leurs jardins le long du Biel de la Marne.

Si un parcours en TGV révèle la beauté de nos paysages, une traversée de la France en voiture met à nu les blessures de nos campagnes. Entre les pierres fatiguées de belles demeures aux volets clos, les villages vidés de leurs commerces et de leurs habitants et les petites villes courant après une attractivité perdue et peinant à faire vivre un patrimoine en déshérence, la mélancolie s'impose. Et bien que les sociologues, les urbanistes et les géographes qui n'ont que le mot de « métropolisation » à la bouche clament qu'il s'agit d'un phénomène inéluctable lié à l'évolution des modes de vie consécutive à l'exode rural, certains acteurs de terrain s'attachent, heureusement, à prouver le contraire.



Bilan de l'opération – Communication

VMF... une revitalisation qui intéresse les médias avec passion !



← L'hôtel Leclerc et d'Annonville (xvi^e et xvii^e s) fut la résidence d'Antoine Leclerc, bailli et maire de Joinville vers 1700. La cage d'escalier de la demeure a conservé sa rampe en fer forgé du xvii^e siècle.

→ DES MONTAGES COMPLEXES

Bertrand Ollivier évoque ici pour nous le début de cette démarche. Dans un prochain numéro, nous reviendrons avec lui et d'autres élus sur la revitalisation des centres-bourgs et la façon d'accélérer les politiques publiques. Exemples à l'appui, nous analyserons les dispositifs mis en place qui reposent sur une approche contextuelle et des montages parfois complexes, mis au point avec de multiples acteurs : ministères et collectivités concernées, habitants, géographes, architectes, urbanistes, chambres de commerce, offices d'HLM, investisseurs... Souvent expérimentaux, ces modèles doivent certes composer avec un ensemble de contradictions législatives ou territoriales et la puissance de certains lobbys, mais il y a urgence. Si la France persiste à laisser périr ses régions rurales et leur patrimoine et qu'elle continue à détruire ses terres agricoles au profit de piètres lotissements, elle ne restera guère longtemps la première destination touristique du monde. ●

→ Joinville, petite cité de caractère nichée dans la vallée de la Marne, conserve un bâti ancien de grande qualité. L'église Notre-Dame émerge des ruelles étroites du centre. La haute silhouette de son clocher date des reconstructions effectuées sur l'édifice entre 1868 et 1877.

↳ Après une longue période d'oubli, plusieurs demeures du centre historique retrouvent leur éclat. L'accompagnement technique et financier de la ville contribue au développement et à la réalisation de ces restaurations.

RENCONTRE AVEC BERTRAND OLLIVIER

Pôle rural structurant entre Saint-Dizier et Chaumont, Joinville est, avec moins de 4 000 habitants, la quatrième entité urbaine de Haute-Marne. Comment expliquer l'état de relatif abandon de son centre historique ?

De nos jours, la métropolisation, la désindustrialisation et la périurbanisation font des dégâts. Certains territoires sont plus difficiles à redynamiser que d'autres, notamment dans la ruralité profonde, les centres historiques, les petites villes ou les anciens bastions industriels. La situation de Joinville est complexe, s'agissant d'une petite ville en milieu rural, pénalisée par un centre historique en difficulté et inscrite sur un territoire industrialisé du Grand Est. La démographie chute depuis quarante ans. Et je vous épargne les chiffres du chômage témoignant d'une situation rurale souvent occultée. Notre patrimoine a été le premier à souffrir de cet état de fait en se dépréciant. Des acheteurs peu scrupuleux sont devenus propriétaires à vil prix d'immeubles qu'ils ont abandonnés ensuite après les avoir vidés d'éléments ornementaux de valeur. Une situation paradoxale : alors que des demeures remarquables se vidaient, des pavillons continuaient à être construits dans des villages voisins. Affronter le problème suppose de remettre en cause un modèle de développement économique, culturel et social qui a asséché des secteurs riches autrefois. Il faut aussi lutter contre les contradictions législatives existant entre des requalifications respectueuses du bâti et des centres historiques et des normes prétendues écologiques et d'accessibilité qui en fait accélèrent l'étalement urbain.

De quelle manière le patrimoine d'une ville telle que Joinville peut-il être un levier d'action ?

Ce patrimoine sert de socle au redéploiement de la cité par un travail sur notre identité en valorisant l'ouverture à la culture par une certaine idée du beau. Dans le cadre du PLU créé en 2007 et d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) lancée en 2011, la revitalisation du centre-bourg passe par une action globale sur le patrimoine, le commerce



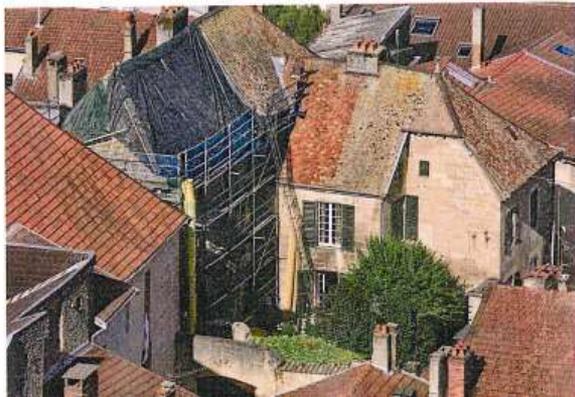
l'habitat et les espaces publics. Toutes ces questions relèvent d'éléments patrimoniaux inscrits dans le centre-bourg et chacune est un levier auquel nous appliquons tous les dispositifs légaux, juridiques, réglementaires et opérationnels possibles : Avap, opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et de restauration immobilière, labels « Petite cité de caractère » ou « Village étape », charte d'aménagement, droit de préemption sur l'habitat en péril ou abandonné et les commerces... Cette boîte à outils articule nos actions autour du projet commun de revitalisation.

Comment trouvez-vous des investisseurs et des amoureux des pierres qui donnent une chance à des hôtels particuliers et à des demeures de qualité ?

Restaurer les monuments publics tels que l'hôtel de ville, l'église ou le pont Pontcelot, inscrit au titre des monuments historiques, restituer la façade du garage des véhicules municipaux, fleurir du patrimoine du xx^e siècle, ou réinvestir des maisons des xviii^e et xix^e siècle pour y créer

des logements montre l'exemple. Nous avons déjà su attirer des passionnés, mais certains hôtels particuliers et des maisons plus modestes attendent toujours une nouvelle vie. En cas de cession, des projets deviennent possibles. Un hôtel ou une grande demeure peuvent être repris par un investisseur porteur d'un projet et la fusion de petites maisons donne la possibilité de créer des logements avec des bailleurs publics qui contribueront à diversifier l'offre et à chasser les marchands de sommeil. Sur quinze beaux projets de réhabilitation en centre-ville, cinq sont labellisés avec la Fondation du patrimoine, et des mesures incitatives permettent aux propriétaires d'obtenir des subventions pour l'habitat et le commerce. S'écarter de l'offre des centres commerciaux périphériques suppose de trouver un modèle économique fondé sur des circuits courts pour valoriser le petit commerce, l'artisanat et l'agriculture. Réunir plusieurs magasins vacants a notamment débouché sur une activité de remise en état de vêtements employant dix personnes en centre-ville. Il faut savoir être patient mais la ténacité est payante. ●

« La situation de Joinville est particulièrement complexe, s'agissant d'une petite ville en milieu rural, pénalisée par un centre historique en difficulté et inscrite sur un territoire industrialisé du Grand Est. »



Bilan de l'opération – Communication

Un exemple observé dans toute la France



Bilan de l'opération – Communication

Un exemple étudié

- ▶ **Sciences Po Paris (2014)** : mise en place d'un séminaire à Joinville sur la revitalisation des Centre-Bourg
- ▶ **Université d'Aix-Marseille (2014)** : élaboration des fiches d'inventaire du patrimoine
- ▶ **Université de Lorraine (depuis 2014)** : accueil d'étudiants à Joinville en lien avec la mise en valeur du patrimoine
- ▶ **ANAH (2015)** : étude chromatique dans le cadre de la réhabilitation du centre ancien
- ▶ **Université de Reims Champagne-Ardenne (2016)** : mise en place d'une exposition autour de la représentation de la Ville de Joinville dans l'histoire
- ▶ **Université de Paris 1 – Panthéon/Sorbonne (2016)** : étude sur les petites villes françaises face à la décroissance avec l'exemple de Joinville
- ▶ **Ecole de Chaillot – Paris (2017 et 2018)** : étude locale en prévision de l'élaboration du PSMV
- ▶ **ANAH / Sites et Cités remarquables (2017 et 2018)** : étude européenne sur la revitalisation des Centre-Bourgs

Bilan de l'opération – Communication

Prix national pour la Revitalisation du Centre-Bourg par la Fédération des Villages Etapes en 2017

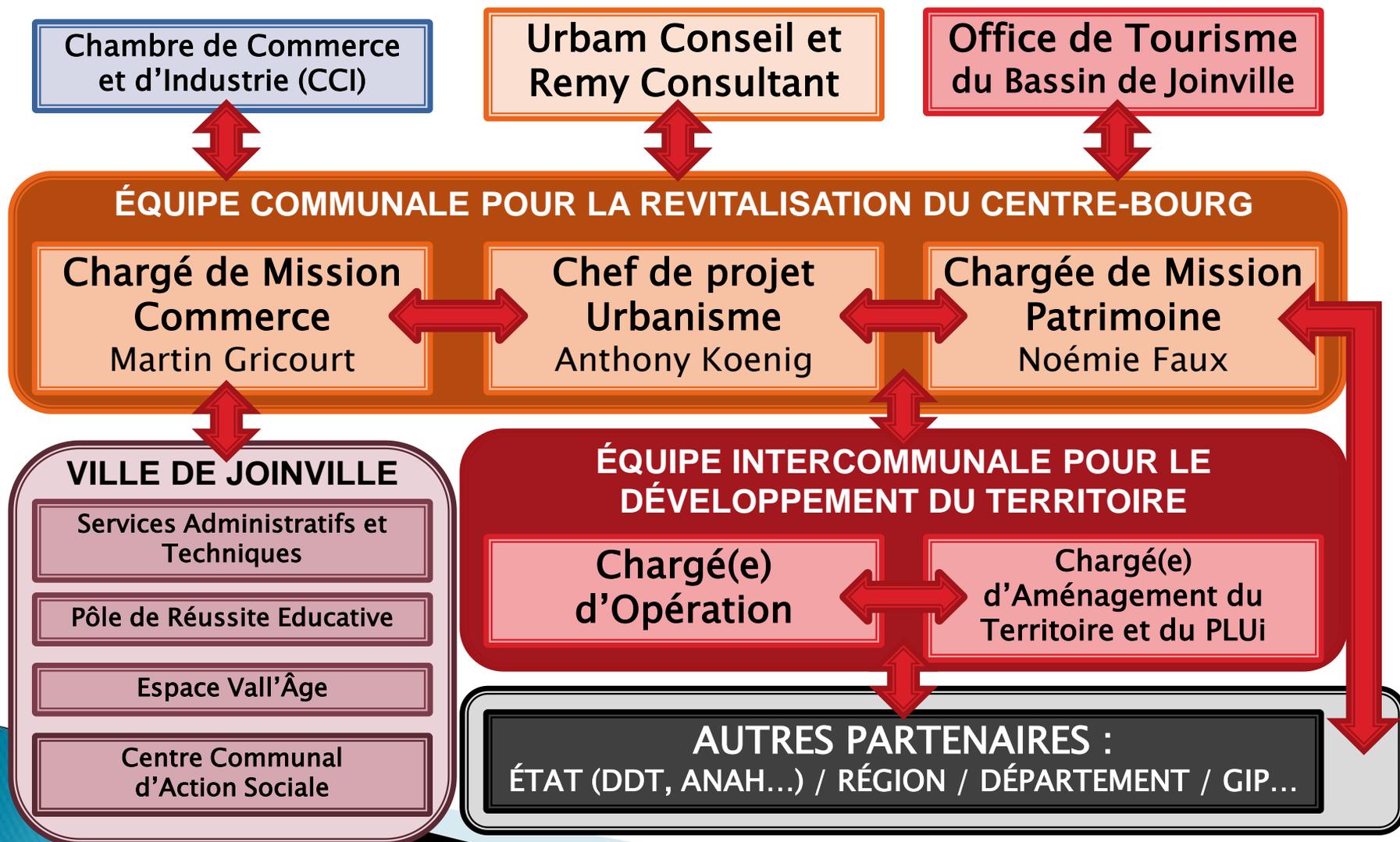




➤ 5 - Bilan de l'opération

L'importance de l'ingénierie de projet

Une équipe pluridisciplinaire au service de la Revitalisation du Centre-Bourg



Conclusion à ce jour

- ▶ La **revitalisation du Centre-Bourg** de Joinville se poursuit
- ▶ C'est un **processus long et complexe** qui nécessite la **mobilisation de tous** (acteurs publics, privés ou administrés...)
- ▶ Cela passe en priorité par le **logement** et le **commerce** ce qui est d'autant plus **long et coûteux** qu'on est en **secteur très détendu**
- ▶ **La réussite du projet** ne peut se réaliser que si **l'ensemble des actions est mené sur tous les fronts** : habitat, espaces publics, commerces, animations, culture, communication... et avec tous les **partenaires** et **financeurs**
- ▶ À Joinville, candidat à l'achat d'un logement ou porteur d'un projet économique, chacun est accompagné à chaque étape de son projet
- ▶ **L'ingénierie** est la **colonne vertébrale** garante du bon fonctionnement de cet ensemble (et la clef pour adapter des dispositifs trop souvent conçus pour les métropoles...)
- ▶ Si Joinville a osé alors tous les bourgs et villes doivent pouvoir se mobiliser, mais il faut nous aider !



Merci de votre attention