



**APPEL A PROJET
POUR LA CESSION ET
REHABILITATION
DES IMMEUBLES
1 ET 3 RUE GABRIEL CORTEL**

Règlement général de consultation

**Propositions à remettre avant le lundi 25
novembre 2024 à 12h00**

**Visites des lieux les mercredi 16 octobre 2024 à 14h et le
mardi 12 novembre 2024 à 14h**

1. Ambition de l'appel à projet	3
2. Joigny et son centre historique	4
3. Présentation des immeubles	12
4. Les modalités de candidature	16

1. Ambition de l'appel à projet

Les immeubles n° 1 (AH324) et 3 (AH323) de la rue Gabriel Cortel ont la localisation la plus stratégique de Joigny (89300) :

- À l'entrée de la rue commerçante historique (aujourd'hui piétonne, avec un attrait touristique puisque c'est la porte d'entrée principale du centre ancien et de ces 19 monuments historiques).
- Implantés entre les Quais du Général Leclerc et Henri Ragobert, ainsi qu'à proximité de l'Avenue Gambetta, qui comprennent l'essentiels des commerces.
- Au pied de l'unique pont de Joigny, qui concentre tous les flux entre les deux rives.
- A proximité immédiate de la rivière, du marché couvert et du futur aménagement d'espaces publics qualitatifs en bord de rivière.

Pour autant ces immeubles sont vacants et dégradés. Ils nécessitent des travaux de réhabilitation importants. A noter qu'ils sont déjà regroupés, disposant d'une surface commerciale en rez-de-chaussée et de deux étages accueillant des logements.

A travers cet appel à projet la Ville de Joigny recherche un porteur de projet pour la requalification des immeubles 1 et 3 de la rue Gabriel Cortel. Il s'agira de désigner le projet qui correspond davantage aux attentes de la collectivité. La formalisation interviendra par la cession des bâtiments contrainte par une convention d'engagement à réaliser le projet retenu.

Il est à noter que la commune a la volonté de voir s'implanter des commerces vivants et attractifs afin de répondre aux besoins des touristes mais également des habitants. Le projet sur la surface commercial est donc privilégié et c'est pourquoi les services de types assurances, banques ou encore professions libérales ne sont pas prioritaires. S'agissant d'une éventuelle activité de restauration, les locaux semblent inadaptés à ce jour.

Les bâtiments 1 et 3 sont intégrés au périmètre de dispositif de redynamisation type ORT, OPAH-RU. Ainsi ils pourraient faire l'objet de soutiens financiers de différents partenaires et profiter du dispositif fiscal de Normandie.

2. Joigny et son centre historique

a. Présentation générale de la commune de Joigny



Commune de Joigny

La commune est située dans le département de l'Yonne en région Bourgogne-Franche-Comté. A mi-chemin entre les zones urbaines de Auxerre et Sens, Joigny et ses près de 10 000 habitants se hissent à la troisième place des villes les plus peuplées du département.

La situation géographique de Joigny est importante, elle est située à 1h30 de la capitale via l'autoroute A6 et à 1h15 en train direct de Paris-Bercy (les immeubles concernés sont à 15 minutes à pied de la gare), sans oublier que cette ligne permet également de rejoindre Dijon et Lyon. Cette proximité aux grandes métropoles, notamment Paris, lui permet d'être une zone très convoitée par les urbains qui souhaitent vivre à la campagne. Nous confirmons cette convoitise notamment depuis le covid-19 où le nombre de néo-ruraux a augmenté avec l'essor du télétravail, l'accès direct à la gare permet aux individus d'effectuer les trajets facilement. Joigny représente la nature aux portes de la ville.

Joigny est la commune centre de la Communauté de Communes du Jovinien, elle joue un rôle de centralité, c'est à dire qu'elle agit comme un pôle d'influence sur les autres communes.

Ce rôle de centralité est lié à la présence de nombreux services au sein de la commune : commerces de premières nécessités, commerces secondaires et tertiaires mais aussi accès aux services médicaux et administratifs. Nous notons au sein de la commune la présence de deux collèges, d'un lycée, d'une gare mais aussi d'un marché deux fois par semaine (localisé à 50 mètres des immeubles concernés de l'appel à projet). La commune est également un pôle générateur d'emplois avec ses différentes zones d'activités et ses usines.

Bassin d'emplois, de commerces et de services, Joigny se présente à l'échelle régionale comme un pôle intermédiaire de la vallée de l'Yonne.

Labellisé “Pays d’Arts et d’Histoire” depuis 1991, Joigny est un territoire qui possède une forte identité patrimoniale. C’est la première commune de l’Yonne à rejoindre ce réseau. Cet héritage attire de nombreux visiteurs chaque année, nous comptons au sein de la commune 19 monuments classés et inscrits. Ce patrimoine représente un enjeu car une économie basée sur le tourisme est née.

Joigny est un territoire à fort potentiel touristique notamment grâce à :

- La gastronomie avec le restaurant étoilé “La Côte Saint Jacques”
- Le vignoble du Jovinien en AOC Bourgogne
- La forêt d’Othe et ses loisirs de nature
- Le centre ancien de Joigny, ses monuments et son bâti médiéval (à proximité immédiate des immeubles objets de la présente)
- Le tourisme fluvial : base nautique, départ de circuit en bateaux sur l’Yonne, le canal de Bourgogne et véloroute le long des berges.

Le cœur de ville correspond à la ville primitive avant XIXème siècle délimitée par le Boulevard du Nord, le Boulevard Lesire Lacam au nord et le chemin de la Guimbarde à l’est, implantés à la place des anciens remparts. Ce périmètre est notamment le périmètre d’actions du programme Petites Villes de Demain.

Différentes ambitions et objectifs ont été élaborés afin de répondre aux enjeux de la zone, tous ayant pour ambition de la redynamiser et de relancer son attractivité.

b. Les contraintes en matière d’urbanisme pesant sur les immeubles

Joigny et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

La valeur patrimoniale du centre ancien est protégée par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en 2016. Les objectifs de ce règlement d’urbanisme sont :

- Harmoniser la ville, son fonctionnement et ses déplacements,
- Conforter la ville comme pôle économique et urbain moteur,
- Valoriser le patrimoine et protéger l’environnement.

Le projet doit donc être compatible avec le PSMV et ne pas dénaturer la qualité du bâti. Les candidats doivent prendre en compte ces contraintes, qui induisent à l’utilisation de matériaux de qualité.

Par ailleurs, les immeubles se situent dans le périmètre du « permis de louer ».

Conformément à l’article L. 635-1 du code de la construction et de l’habitation :

« L’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d’habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l’objectif de lutte contre l’habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l’habitat ».

Ainsi, avant toute mise en location d'un bien immobilier situé dans la zone délimitée le propriétaires doivent solliciter l'autorisation du Maire. Les logements doivent répondre à un ensemble de critères de sécurité et salubrité préalablement à la mise en location.

Ce dispositif démontre la politique de Ville visant à lutter contre l'habitat indigne.

c. Politique de redynamisation de la ville

Une commune inscrite dans une démarche de redynamisation :

Pour traiter la question de l'attractivité du cœur de ville, la commune s'est engagée dans des démarches de redynamisation autour d'une Opération de Redynamisation du Territoire (ORT) dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Cette ORT, signée par les partenaires en 2022, est organisée autour de 6 ambitions et de multiples actions afin d'y parvenir :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien ;
- Améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- Reconnecter le centre ancien avec la rivière et faire entrer la nature en ville ;
- Valoriser le centre ancien grâce à la préservation du patrimoine bâti et de ses caractéristiques ;
- Une ambition de revitalisation commerciale et économique du centre ancien ;
- Un centre ancien restant connecté mais aussi devant faciliter toutes les mobilités.

La requalification des bords de l'Yonne

Dans ce programme s'inscrit un projet phare pour la ville de Joigny : la requalification de ses Quais de l'Yonne. Il s'agit en réalité de la requalification d'un vaste espace public visant à créer une véritable centralité dans la ville en aménageant des espaces publics qualitatifs, une déambulation en bord de rivière, un espace d'animation guinguette, etc. Il comprendra une végétalisation importante afin de créer des îlots de fraîcheur et permettra de valoriser le marché bi-hebdomadaire implanté au cœur de cet espace. Les travaux débuteront à la fin de l'année 2024 et se prolongeront par phases jusqu'à 2027.

Les immeubles 1 et 3 rue Gabriel Cortel sont localisés à proximité immédiate de ce projet permettant une valorisation de ces immeubles grâce à ces espaces publics qualitatifs à proximité immédiate, à l'aménagement des bords de rivière mais aussi à la requalification des quais Général Leclerc, Henri Ragobert et du 1^{er} Dragons en véritable boulevard urbain ouvert à tous les usagers.



La façade urbaine proche de l'entrée de la rue Gabriel Cortel après aménagement



Plan du futur aménagement et localisation des immeubles



La place du marché qui remplacera la gare routière, à 50 mètres des immeubles



Le projet d'aménagement des bords de l'Yonne

La rue piétonne :

Véritable axe nord-sud de la ville à l'époque médiévale, la rue Gabriel Cortel permettait de relier le pont à la forêt d'Othe en passant par deux portes fortifiées : la porte du Pont et la porte du Bois.

La rue est depuis longtemps l'axe central du quartier commerçant. Jusqu'à la construction du marché couvert en 1883, c'est là que se tenaient les marchés du mercredi et du samedi avec la rue Montant au-Palais et la place du Pilori.

Les maisons à pan de bois font encore aujourd'hui le charme de cette rue Gabriel Cortel.



Commune de Joigny - Archive de l'entrée de la rue Gabriel Cortel, l'immeuble à gauche étant concerné par l'appel à projet.

A ce jour, la rue Gabriel Cortel est une zone clé dans le périmètre d'action. En effet, c'est une rue piétonne historiquement très commerçante ayant perdu sa vitalité commerciale ces dernières années notamment dû au développement de la zone commerciale de la petite île située rive gauche.

La rue piétonne est un axe d'intervention important, elle représente la vitrine du centre-ville et occupe une grande place dans l'attractivité autant commerciale, résidentielle que touristique.

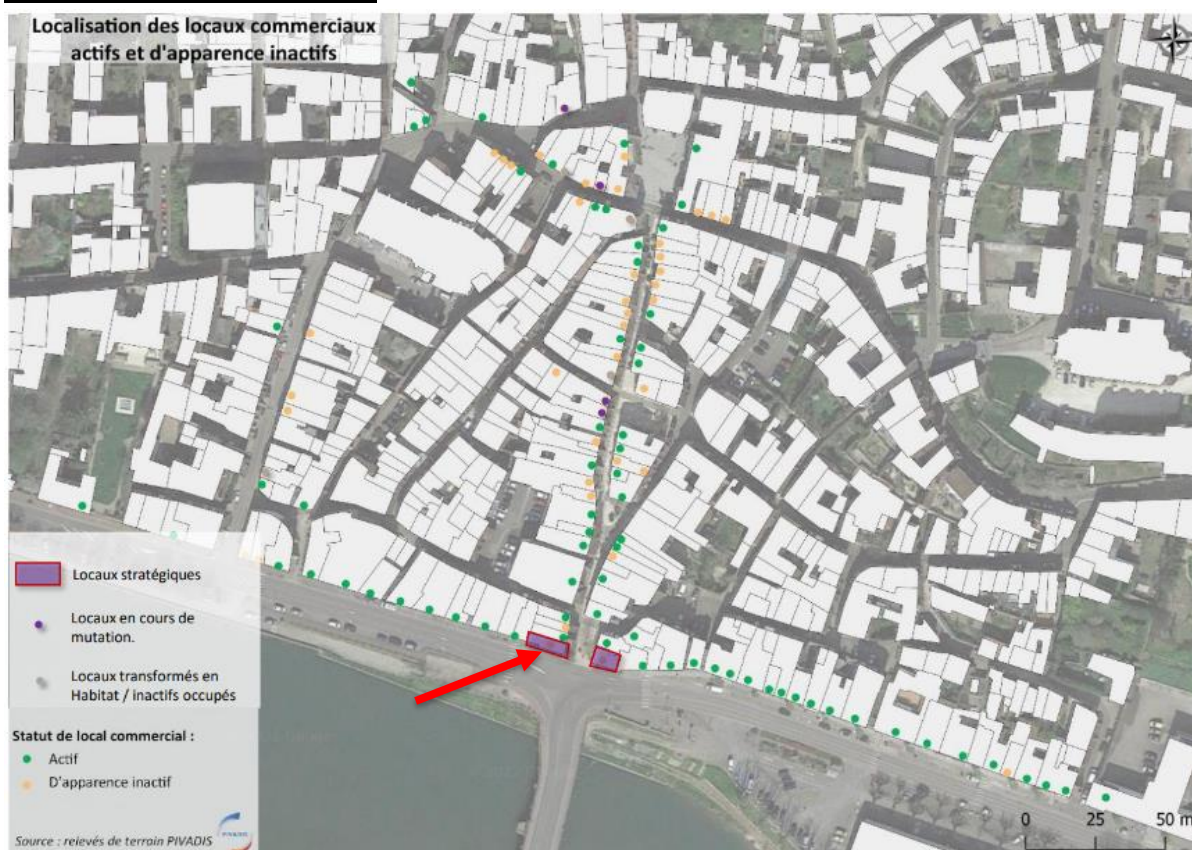
Cet appel à projet s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la zone en offrant la possibilité de redonner vie à cette porte d'entrée du cœur de ville.

La commune de Joigny est dotée d'un fort écosystème : identité patrimoniale, nombreuses associations, développement de cellules commerciales, relance de l'attractivité.



Rue Gabriel Cortel - Joigny

La situation commerciale :



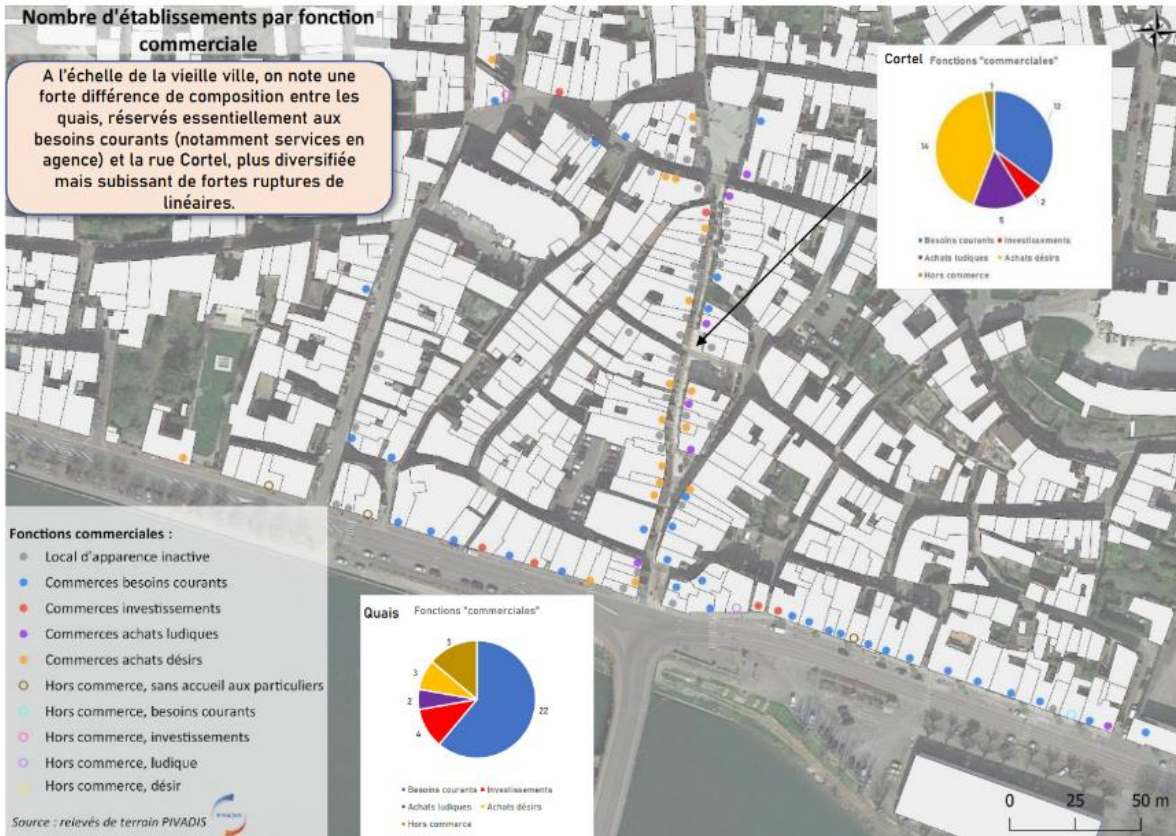
Locaux actifs/inactifs dans le périmètre du coeur de ville - étude Pivadis datant de 2020

Une étude PIVADIS a été réalisée et elle a identifié les locaux commerciaux des immeubles concernés par cet appel à projet comme étant des locaux stratégiques.

En effet, ces bâtiments sont inscrits dans un linéaire de commerces occupés. D'abord le long de la façade urbaine les Quais Général Leclerc et Quais Ragobert ainsi que le bas de la Rue Gabriel Cortel. Nous notons d'ailleurs une forte différence de composition des commerces à l'échelle de la vieille ville. Nous retrouvons sur les Quais des commerces de besoins courants alors que nous analysons des commerces plus diversifiés dans la rue Gabriel Cortel.

En effet, une analyse plus fine par activités montre la diversité de l'offre proposée : des services pour le secteur des Quais et des artisans rue Gabriel Cortel.

Le niveau d'inactivité du haut de la rue Gabriel Cortel ouvre une piste de réoccupation assez large avec des projets innovants.



Établissements par fonction commerciale - étude Pivadis

3. Présentation des immeubles

Ces bâtiments regroupent différents enjeux :

- Enjeux sociaux : logements vacants, dégradations, abandon de l'immobilier, travail sur l'attractivité résidentielle.
- Enjeux patrimoniaux : PSMV, mise en valeur du bâti.
- Enjeux économiques : locaux commerciaux vacants, entrée sur la rue Gabriel Cortel : vitrine de la rue commerçante.

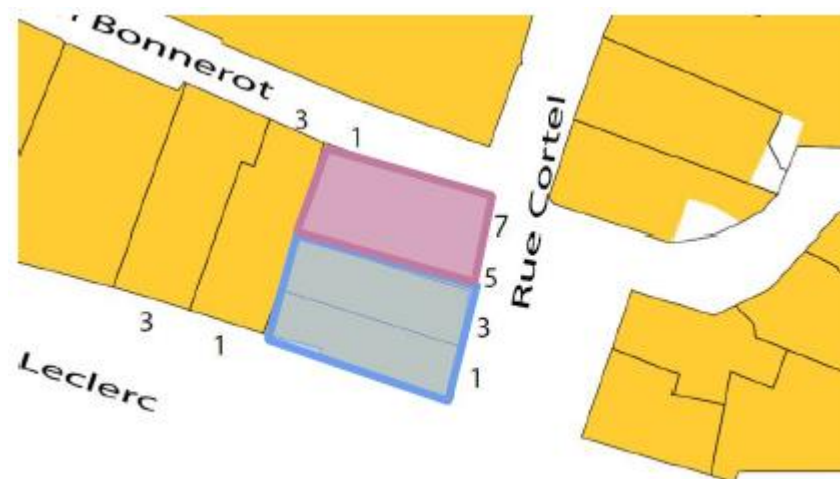
Les bâtiments sont vacants, dans un état dégradé, des travaux de réhabilitations sont donc à prévoir tout en suivant les règles en matière d'urbanisme.

Les étages du 1 et 3 sont réunis. Il existe la possibilité de regrouper les bâtiments 1 et 3 avec les bâtiments 5 et 7 pour ne former qu'un seul îlot.

Les superficies n'ont pas été relevées avec précision mais chacun des deux bâtiments a une emprise au sol d'environ 50 m².

Le Bas de la Rue Gabriel Cortel :

Les 1 et 3 rue Gabriel Cortel font partie d'un îlot avec les immeubles 5 et 7 :





L'immeuble 5 de la rue Gabriel Cortel appartient en grande partie également à la Ville de Joigny pour le commerce et un logement, vacants. Le second logement est occupé, il appartient à un propriétaire privé.

L'immeuble 7 de la rue Gabriel Cortel appartient intégralement à un autre propriétaire privé. Cet immeuble, qui comprend également une surface commerciale et deux logements, tous occupés, est en vente.

Une première réflexion de requalification :

Une première étude de requalification à l'échelle de ces quatre bâtiments a déjà été menée autour d'un projet de commerce en rez-de-chaussée et de logements aux étages. Voici les scénarios évoqués :

Projection d'aménagement - Scénario 1



Intentions :

- Fusion des n°1 et 3
- Fusion des n°5 et 7
- Création d'une cour commune (n°3)

Avantages :

- Commerces et logements plus qualitatifs (surfaces et/ou luminosité)
- Aération de l'îlot
- Projet réalisable en deux temps ou par deux porteurs de projet (1-3 et 5-7)
- Scénario le plus aisément réalisable financièrement

Inconvénients :

- Pas de mutualisation des accès et des locaux communs : surface habitable non optimisée

Surfaces habitables projetées estimées : Commerces 45m² et 50m²; logements : T3-60m², T3-60m², T3-55m², T1-30m² et T1-30m²

Projection d'aménagement - Scénario 3 (version a)



Intentions :

- Fusion des étages des n°1, 3, 5 et 7
- Fusion des commerces des n°1 et 3
- Fusion des commerces des n°5 et 7
- Mutualisation des accès aux étages
- Création d'une cour commune (n°3)

Avantages :

- Commerces et logements plus qualitatifs (surfaces et/ou luminosité)
- Aération de l'îlot
- Optimisation de la surface habitable et commerciale par la mutualisation des accès
- Plus grande liberté de réorganisation des logements

Inconvénients :

- Nécessité d'harmonisation des hauteurs de plancher
- Porteur de projet unique

Surfaces habitables projetées estimées : Commerces 50m² et 70m²; logements : T2-35m², T2-45m², T2-45m², T3-55m² et T3-65m²

Projection d'aménagement - Scénario 3 (version b)



Intentions :

- Fusion des étages des n°1, 3, 5 et 7
- Fusion des commerces des n°1 et 3
- Fusion des commerces des n°5 et 7
- Mutualisation des accès aux étages
- Création d'une cour commune (n°3)

Avantages :

- Commerces et logements plus qualitatifs (surfaces et/ou luminosité)
- Aération de l'îlot
- Optimisation de la surface habitable et commerciale par la mutualisation des accès
- Plus grande liberté de réorganisation des logements

Inconvénients :

- Nécessité d'harmonisation des hauteurs de plancher
- Porteur de projet unique

Changements par rapport à la version a :

- Cour sur R+1 au lieu de RDC : plus de surface pour le R+1 mais moins de luminosité

Surfaces habitables projetées estimées : Commerces 50m² et 70m²; logements : T2-35m², T2-45m², T2-60m², T3-55m² et T3-65m²

Projection d'aménagement - Scénario 3 (version c)



Intentions :

- Fusion des étages des n°1, 3, 5 et 7
- Fusion des commerces des n°1 et 3
- Fusion des commerces des n°5 et 7
- Mutualisation des accès aux étages
- Création de cours communes (n°3 et 5)

Avantages :

- Commerces et logements plus qualitatifs (surfaces et/ou luminosité)
- Aération de l'îlot
- Optimisation de la surface habitable et commerciale par la mutualisation des accès
- Plus grande liberté de réorganisation des logements

Inconvénients :

- Nécessité d'harmonisation des hauteurs de plancher
- Porteur de projet unique
- Démolitions et confortements nécessaires importants
- Scénario le plus coûteux

Changements par rapport à la version b :

- Création d'une seconde cour au n°5 sur RDC
- Surfaces habitables plus faibles mais plus grande luminosité
- Coûts de travaux plus importants

Surfaces habitables projetées estimées : Commerces 65m² et 65m²; logements : T2-35m², T2-45m², T2-40m², T2-45m² et T3-65m²

Nous rappelons que cet appel à projet concerne uniquement les bâtiments 1 et 3 de la rue Gabriel Cortel, toutefois une vision ou une ambition sur l'ensemble de l'îlot serait intéressante et nous vous encourageons à l'évoquer dans votre dossier. Pour rappel, aucun des projets présentés *supra* n'est imposé par la collectivité, ce ne sont que des réflexions.

4. Les modalités de candidature

Modalités de présentation des projets :

Les réponses doivent être envoyées à corinne.tholon@ville-joigny.fr et valentin.martin@ccjovinien.fr avant le lundi 25 novembre 2024 à 12h00.

La réponse devra contenir :

- Une offre de prix (hors frais notariaux et taxes, qui sont à la charge de l'acheteur).
- Une présentation du projet.

Visite des lieux :

Des visites des lieux seront organisées les :

- Mercredi 16 octobre 2024 à 14h00
- Mardi 12 novembre 2024 à 14h00

La prise de rendez-vous est obligatoire au moins 24h en amont de ces visites à corinne.tholon@ville-joigny.fr et valentin.martin@ccjovinien.fr.

Aucune autre visite ne pourra être organisée.

Conditionnalité des candidatures :

Nous retiendrons la solidité du dossier ainsi que les propositions novatrices qui ont pour objectif de relancer l'attractivité de la zone.

Nous serons exigeants quant au dossier de présentation du projet sur les points suivants :

- Compréhension et réponse aux enjeux des bâtiments et du contexte du centre ancien.
- Projets qui répondent aux prérequis de la demande et entrent en cohérence avec le programme Petites Villes de Demain.
- Solidité du dossier : présentation d'un plan de financement, des plans de réhabilitation et de l'équipe.

Conditions de participation et composition des équipes :

L'équipe porteuse du projet sera de préférence accompagnée d'un architecte ou d'un maître d'œuvre expert avec de solides connaissances dans la réhabilitation du bâti ancien étant capable de respecter les règles du PSMV. Ces prérequis semblent essentiels à la tenue du projet.

Processus de sélection :

Une commission pour procéder à la sélection du projet sera composée d'élus et de techniciens de la Ville de Joigny.

Nous nous réservons le droit de faire des auditions avec les candidats présélectionnés.