

ENTRETIEN AVEC NICOLAS SORET, 1^{ER} MAIRE ADJOINT DE JOIGNY

Joigny, dont le site est occupé depuis le Néolithique, offre une image contrastée de ville d'art au riche patrimoine historique, d'un côté, de ville de pauvreté mal traitée par le monde moderne, de l'autre côté. Pour nous expliquer comment ses élus s'emploient à conserver l'ancien pour dynamiser le nouveau, Nicolas Soret nous a reçus le 6 octobre 2017. Il est conseiller départemental de l'Yonne, président de la Communauté de Communes du Jovinien et 1er maire-adjoint de Joigny.

Comment a été élaboré le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de la ville de Joigny ?

En 2005, la ville rate le train du premier ANRU (Agence nationale pour le renouvellement urbain) créé par Jean-Louis Borloo pour gérer le Programme de Renouvellement Urbain (PRU). Elle y monte en 2014, à l'occasion du lancement, toujours dans le cadre de l'ANRU, du 2d PRU cette fois sous l'autorité de François Lamy, ministre délégué chargé de la ville du gouvernement Ayrault. Non sans difficultés.

La simplification des critères d'éligibilité au PRU donne la première place au critère du revenu moyen par habitant. Si les chiffres nationaux permettent au quartier nouveau de la Madeleine d'entrer dans le PRU (revenu moyen par habitant de 14.500€), ils écartent la vieille ville où quelques petites fortunes masquent la pauvreté de la majorité des ménages. Élus de la ville, nous signifions alors au Préfet que Joigny n'entrera dans le PRU que si les 2 quartiers y sont acceptés. Le Préfet propose de distinguer deux situations :

- celle du quartier de la Madeleine formé à 95% de bâtiments publics qui relèverait de l'ANRU ;
- celle de la vieille ville formée à 95% de bâtiments privés qui relèverait de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Mais nous voulons un projet de ville englobant le quartier de la Madeleine, avec un espace public moche, et la vieille ville, avec un bâti privé vétuste et mal disposé. Séduit par la nouveauté de cette vision globale, le Préfet accepte le principe d'une étude unique portant sur l'ensemble du bâti jovinien, financée par l'ANRU, l'ANAH et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet accord donne lieu à une innovation nationale. En effet, ANRU 2 renonce au principe posé par ANRU 1 de circonscrire dans le même quartier l'obligation d'assortir tout abattement d'immeuble à une reconstruction, qui en pratique aboutissait à maintenir le statut de ghetto du quartier considéré. Dans ANRU 2, la reconstruction concomitante à l'abattement d'un immeuble peut avoir lieu dans un autre quartier, ce qui autorise à désintensifier si nécessaire.

Ce principe national va être adapté à la situation particulière de Joigny, où la reconstruction est refusée pour ne pas empiéter sur les terres agricoles, pour éviter le risque d'inondation et pour tenir compte de la vacance importante dans la vieille ville. La destruction d'immeubles dans le quartier de la Madeleine pourra être compensée par une reconversion équivalente dans la vieille ville où un logement sur 4 est vide.

Quelles spécificités prendre en compte à Joigny ?

A Joigny, la présence d'un bailleur social (la SIMAD, Société immobilière de la Madeleine) ouvrait une solution simple : rachat et réhabilitation par ce bailleur. Mais la mise en œuvre de cette solution va se heurter à deux difficultés. D'abord le refus des propriétaires privés de vendre va obliger à trouver des solutions susceptibles de les convaincre d'entrer dans le programme. Ensuite la volonté de l'ABF de conserver le plan du Moyen Age va s'opposer à la restructuration de la vieille ville : elle sera limitée à des curetages d'ilots non visibles de la rue pour répondre à la demande des jeunes couples avec enfant qui s'installent à Joigny pour disposer d'une maison avec jardin ou espace à laquelle ils ne peuvent accéder à Paris. C'est le cas de la majorité des 1000 navetteurs / jour que l'on compte à Joigny.

Où en est-on ?

Le PRU avance bien à la Madeleine. La progression est plus lente sur la vieille ville. Est achevé le relevé à la parcelle par maison avec son histoire, ses locataires, ses propriétaires. Avec l'ANAH, nous

avons mis en place une fusée à trois étages pour favoriser les projets de réhabilitation des logements anciens :

- 2 accompagnent les propriétaires privés : le PIG (Programme Intégré Général) qui s'applique à tout le territoire de la Com.Com. ; une OPAH (Opération Immobilière)
- 1 concerne les opérateurs publics : l'opération THIRORI (THIR-Opération de Restauration Immobilière) subventionne le traitement par appropriation publique des immeubles objets d'une déclaration d'utilité publique et destinés à produire des logements dans un objectif de mixité sociale. A Joigny, nous voyons dans ce programme le moyen de contraindre les propriétaires privés soit par l'expropriation, soit par l'obligation de payer les travaux effectués par la collectivité, soit par l'accompagnement de ceux qui sont volontaires pour faire les travaux. Envisagée au départ pour 8 îlots, l'opération THIRORI a été limitée par l'ANAH à 4 îlots autour des rues Cortel, Bonnerot / Coquet, Montant au Palais / Chéreau, Haute et Basse Pêcherie.

En 2017, une disposition de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové votée en 2014) a donné aux municipalités le moyen de contrôler les propriétaires bailleurs par un permis de louer qui pose des critères précis. Si les locations ne les respectent pas, la loi prévoit des pénalités pouvant aller jusqu'à 15.000€ et 15 mois d'emprisonnement ! A Joigny, nous y voyons un moyen de parer aux conséquences possibles de la baisse des prix de l'immobilier qu'a provoquée le départ des militaires entre 2008 et 2010 en libérant quelques 170 maisons. Pour éviter que des marchands de sommeil ne profitent de cette conjoncture pour acheter à petit prix en vue de locations, la municipalité a décidé de lancer l'opération de contrôle en 2018 en partenariat avec l'ANAH, la Préfecture et la Région. Les documents nécessaires seront signés en 2018.

Et le bâti ancien dans cet ensemble ?

Nous connaissons les spécificités et les qualités du bâti ancien et sommes décidés à privilégier les matériaux et les techniques adaptées pour les préserver. La municipalité a l'intention d'inciter le personnel municipal à participer à des formations sur le bâti ancien.

La participation aux programmes de l'ANRU implique la création d'une maison de l'habitat comme lieu de ressources pour informer le public. Avec Frédérique Colas, Vice-Présidente du Conseil Régional et élue municipale de Joigny, nous avons le projet de créer une maison de la transition énergétique qui comprendra un volet habitat ancien. Nous pourrions y recevoir les propriétaires en partenariat avec l'ADIL et le CAUE89.

Et nous sommes ouverts à l'accueil de votre association dans nos murs pour contribuer à l'information du public, particulièrement utile dans une ville comme Joigny. Composé de bâtiments en totalité ou en partie du Moyen Age, le riche patrimoine de Joigny doit être protégé contre l'emploi de matériaux inadaptés qui le dénaturent et menacent sa conservation.