

# AVENANT N° 1 au Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Joigny



# Avenant n° 1 au Contrat de redynamisation du site de défense de Joigny

ENTRE :

L'Etat représenté par M. Raymond LE DEUN, Préfet du département de l'Yonne,

Le conseil régional de Bourgogne représenté par M. François PATRIAT, Président,

Le conseil général de l'Yonne représenté par M. André VILLIERS, Président,

La communauté de communes du Jovinien, représentée par M. Nicolas SORET, Président,

La mairie de Joigny, représentée par M. Bernard MORAINÉ, Maire,

La chambre économique de l'Yonne (chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture), représentée par M. Gilles ABRY, Président,

VU le relevé de décision de la réunion du 2 février 2012 du comité de site du contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) de Joigny ;

VU le compte rendu de la réunion du 1<sup>er</sup> mars 2012 du comité technique du CRSD ;

VU l'avis favorable donné par le comité technique interministériel le 4 avril 2012 ;

VU la décision du Premier ministre par son courrier du 16 avril 2012 ;

VU la délégation de signature donnée par le délégué interministériel à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale par son courrier du 19 avril 2012 ;

VU la délibération du conseil régional de Bourgogne en date du 25 juin 2012;

VU la délibération du conseil général de l'Yonne en date du 28 septembre 2012 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Jovinien en date du 13 juin 2012;

VU la délibération du conseil municipal de Joigny en date du 18 juin 2012;

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1<sup>er</sup>.

Les modifications suivantes sont apportées au contrat :

I - Les dispositions du premier alinéa de l'article 5 (« contributions financières ») de la convention sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Le contrat de redynamisation de site défense, conclu à hauteur de 16 808 836 €, s'accompagne d'un soutien de l'Etat de 4 140 000 € de crédits FRED et FNADT (dont une enveloppe FRED de 1 M€ dédiée aux aides directes aux entreprises créatrices d'emplois durables). Ces fonds s'ajoutent aux crédits de droit commun relevant des différents dispositifs de l'Etat. »

II – Le plan de financement de la fiche action 0.1 (« Favoriser et soutenir la création d'emplois nouveaux et durable ») est modifié ainsi :

- Enveloppe FRED : 26 000 € ;
- Enveloppe Etat – crédits sectoriels UT-DIRECCTE : 74 000 €.

II – Le plan de financement de la sous action 4.3 (« Promouvoir l'image touristique du Jovinien ») de la fiche action 4 (« Développer l'offre touristique.. ») est modifié ainsi :

- Enveloppe FRED : 24 000 € ;
- Enveloppe Etat – crédits sectoriels UT-DIRECCTE : 0 €.

III – Les dispositions de la fiche action 2, relative à l'accueil d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises, sont remplacées par les dispositions mentionnées sur la fiche action modifiée jointe.

En particulier, la nouvelle contribution de l'Etat au titre du FRED pour l'opération « travaux d'aménagement » est de 754 188 €.

Le taux d'intervention de l'Etat au titre du CRSD (FRED et FNADT) pour cette opération est ainsi maintenu à 23,83 % du montant modifié des dépenses éligibles, fixé à 4 524 500 €.

IV – Les dispositions de la fiche action 7 (« Concevoir une stratégie de projet urbain incluant la requalification des emprises foncières rendues vacantes par l'armée ») sont remplacées par les dispositions mentionnées sur la fiche action modifiée jointe.

En particulier, la nouvelle sous-action 7.3 (« requalification des emprises du 28<sup>ème</sup> GG – partie CCJ ») sera soutenue par une enveloppe FRED de 221 812 €, dégagée de la modification apportée à la fiche action 2, mentionnée au paragraphe II ci-dessus.

### Article 2 :

Les autres dispositions du contrat demeurent inchangées.

Fiche action 0.1 (Favoriser et soutenir la création d'emplois nouveaux et durables).

Sous-action 0.1.2 : Aide aux projets endogènes et exogènes créateurs d'emplois en CDI.

<i>Coût de l'action</i>		
Dispositifs d'aide à l'emploi	Base par emploi (montant HT)	Enveloppe globale prévisionnelle
<b>Aides à l'emploi</b>		
Prime à l'aménagement du territoire	Subvention. Plafond : 15 000 €/emploi	Pas d'enveloppe contractualisée
Ministère défense : FRED	Plafond : 10 000 €/emploi (moyenne : 5000 €/par emploi).- Nombre d'emplois accompagnés : 200	1 000 000 €
Conseil régional	Ensemble des dispositifs d'aides – sous forme de subventions, avances remboursables ou prêts du conseil régional	500 000 €
Conseil général	Ensemble des dispositifs d'aides – sous forme de subventions, avances remboursables ou prêts du conseil général <sup>1</sup>	120 000 €
Dispositif SOFIRE	Prêt participatif de 75 à 500 k€	Pas d'enveloppe contractualisée
<b>Total 1</b>		<b>1 620 000 €</b>
<b>Aides directes au conseil et à la formation</b>		
Ministère défense : FRED – aide au conseil et à la formation (CRSD)	Maxi 50 % des dépenses éligibles pour un montant de ces dépenses < 152 k€ HT	26 000 €
Etat – crédits sectoriels UT-DIRECTE	Appui aux actions collectives <sup>2</sup>	74 000 €
Conseil régional	Appui au programme de formation	100 000 €
<b>Total 2</b>		<b>200 000 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 820 000 €</b>

Fiche action 4 – Développer l'offre touristique par le renforcement d'équipements culturels attractifs et de loisirs.

<i>4.3 Promouvoir l'image touristique du Joviniens</i>				
Plaquettes, achat encarts publicitaires, participation salons ...	60 000 €	FEADER	18 000 €	30%(*)
		Etat – CRSD (FRED)	24 000 €	40 %
		Autofinancement	18 000 €	30 %
ADTY (ressource dédiée)	6 000 €	ADTY <sup>3</sup>	6 000 €	100 %
<b>Total 4.3</b>	<b>66 000 €</b>	<b>Total 4.3</b>	<b>66 000 €</b>	<b>/</b>

<sup>1</sup> Sous réserve de l'application du règlement d'intervention, en matière d'aide à l'immobilier industriel, en vigueur à la date de dépôt du dossier par le porteur de l'opération. Cette enveloppe n'est pas fongible avec d'autres programmes lancés dans le cadre du CRSD.

<sup>2</sup> Sous réserve de l'examen des demandes formulées et du respect des critères d'éligibilité.

<sup>3</sup> Valorisation du temps consacré à la mission par la ressource dédiée : participation aux réunions, actions de promotion...

AXE 1	INTITULE DU PROJET
N° FICHE ACTION 2	Doter le territoire d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises.
<i>Diagnostic - constat</i>	
<p>La pépinière d'entreprises et l'hôtel d'entreprises constituent un des maillons essentiels pour l'accompagnement et le développement de projets sur le territoire Jovinien. Ce projet s'inscrit dans une dynamique et une cohérence territoriale du développement en matière économique conduit par la CCJ.</p>	
<p>A l'issue d'une étude d'opportunité approfondie, la solution de l'accueil de l'hôtel / pépinières dans le bâtiment retenu dans la version initiale du CRSD, a été écartée. En effet, estimés à 4,2 M € hors VRD, les travaux d'aménagement correspondant s'avèrent plus coûteux que la construction d'un ensemble immobilier neuf. Dès lors, un nouveau site d'implantation a été fixé : il sera situé à proximité immédiate de la gare ferroviaire, des principales entreprises industrielles du territoire et à portée du futur réseau de fibre optique d'initiative publique. D'une surface de 1,5 ha, le terrain d'assiette est aujourd'hui propriété de la Ville de Joigny. L'analyse des besoins a permis d'établir les surfaces bâties à 1 000 m<sup>2</sup> pour les espaces tertiaires et 1 000 m<sup>2</sup> pour les espaces d'activités.</p>	
<i>Description de l'action</i>	
<p><b>1. Etude.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des besoins (logistiques, espaces communs, tertiaires) et des modalités d'accompagnement des créateurs d'entreprises en lien avec les professionnels locaux du développement économique ;</li> <li>- Conduite du marché travaux.</li> </ul> <p><b>2. Travaux d'aménagement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition du programme technique détaillé ;</li> <li>- Elaboration du dossier de consultation de maîtrise d'œuvre ;</li> <li>- Organisation du concours d'architecture ;</li> <li>- Conduite des études complémentaires (relevés topographiques, géotechnique, SPS, CT) ;</li> <li>- Elaboration APS/APD/PRO ;</li> <li>- Consultation des entreprises de travaux ;</li> <li>- Construction et VRD.</li> </ul> <p><b>3. Animation de la pépinière et accompagnement des créateurs accueillis.</b></p> <p>La CCJ avec l'aide et l'appui opérationnel de la CCI de l'Yonne mettra en place un dispositif d'animation de la pépinière permettant de faciliter son remplissage : actions de promotion de l'outil en lien avec les acteurs locaux (Yonne développement et Bourgogne développement notamment), accompagnement des créateurs candidats à l'implantation sur la pépinière (aides et conseils dans les domaines juridique, commercial et technique...), suivi et conseils personnalisés pré et post-installation, organisation de réunions collectives autour des porteurs de projets (par exemple, club des créateurs et/ou entrepreneurs du Jovinien, foire aux questions concernant la création d'entreprises...).</p>	
<i>Objectifs - résultats attendus</i>	
<p>Offrir un espace d'accueil dès 2011 de jeunes créateurs par la mise à disposition de locaux aménagés, ainsi qu'un partenariat structuré visant à accompagner et à conseiller les porteurs de projet.</p> <p>Aider et renforcer les chances de succès de ces derniers, de la création jusqu'à leur développement et leur installation sur un autre site pérenne proposé par le territoire (zone d'activité de Béon, notamment).</p>	
<i>Maître d'ouvrage</i>	
CCJ.	

<b>Partenaires</b>													
Europe, Etat, CRB, CGY, CCI, Bourgogne Développement, Yonne Développement.													
<b>Début de l'opération</b>													
Janvier 2012 (programme)													
<b>Délais de réalisation</b>													
Actions	2012				2013				2014				
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
	Échéances du contrat												
Pépinière	programme	DCE / concours	APS/ APD	travaux				Réception/ mise en service					
<b>Coût de l'action</b>													
Principaux postes de dépenses		Montant HT	Ressources		Montant HT	%							
Etude		25 000 €	Autofinancement		25 000 €	100 %							
<b>Total 1</b>		<b>25 000 €</b>	<b>Total 1</b>		<b>25 000 €</b>								
<b>Travaux phase 1</b>													
- Acquisition terrain		234 500 €	Recettes (loyers – dépenses fonctionnement) :		0 €								
- Honoraires AMO		99 406 €											
- Honoraires conception		400 000 €	<b>Base subventionnable : 4 524 500 €</b>										
- Etudes complémentaires		50 000 €	FEDER– mesure 1-2b <sup>4</sup>		1 357 350 €	30,00%							
- Assurance DO		80 000 €	Etat (FNADT – CRSD) pour les opérations de construction		324 000 €	23,83%							
- Constructions et équipements (2000 m <sup>2</sup> x 1500 €)		3 000 000 €	Etat (FRED – CRSD) pour les opérations d'aménagement		754 188 €								
- Travaux de VRD et aménagements extérieurs		660 594 €	CRB		500 000 €	11,05%							
			CGY		500 000 €	11,05%							
			Autofinancement		1 088 962 €	24,1%							
<b>Total 2</b>		<b>4 524 500 €</b>	<b>Total 2</b>		<b>4 524 500 €</b>	<b>100 %</b>							
<b>Mission d'ingénierie</b>													
Rémunération du chef de projet (40%)		64 000 €	Etat (FNADT – CRSD)		51 200 €	80 %							
			Autofinancement		12 800 €	20 %							
Charges de fonctionnement		4 000 €	Autofinancement		4 000 €	100 %							
<b>Total 3</b>		<b>68 000 €</b>	<b>Total 3</b>		<b>68 000 €</b>								
<b>Critères d'évaluation - effets attendus – indicateurs</b>													
Nombre de porteurs de projet accueillis : 20													
Nombre d'emplois créés sur la pépinière : 50													
Pourcentage d'entreprises et d'emplois transférés de la pépinière sur une autre emprise de la CCJ : 40 %													

<sup>4</sup> Sous réserve de l'éligibilité du projet et d'un avis favorable du comité régional de programmation des fonds européens.

AXE 5	INTITULE DU PROJET
N° FICHE ACTION 7	Concevoir une stratégie de projet urbain incluant la requalification des emprises foncières rendues vacantes par l'armée

***Diagnostic - constat***

La ville de Joigny est touchée par le transfert fin juillet 2010 du 28<sup>ème</sup> GG de Joigny. Ce départ entraîne l'aliénation d'une emprise foncière de 9,4 hectares, située en centre ville, et la libération d'un parc important de logements collectifs et individuels.

La requalification de l'emprise principale du 28<sup>ème</sup> GG et la réappropriation par la ville des bâtiments d'habitation doivent être l'occasion de développer un nouveau projet urbain pour l'agglomération joviniennne afin de répondre aux différentes problématiques urbaines auxquelles elle est confrontée :

- Améliorer l'accessibilité et la mobilité ;
- Développer une politique de l'habitat globale à l'échelle du territoire ;
- Exploiter les potentialités des différentes friches urbaines ;
- Revitaliser le centre historique et en combattre la paupérisation ;
- Améliorer les espaces publics existant et veiller à la qualité de ceux à venir ;
- Introduire davantage d'espaces verts ;
- Restructurer les services publics dispersés.

Le développement urbanistique de la ville est limité physiquement :

- au sud de la zone urbanisée par la vallée de l'Yonne, située entièrement en zone inondable,
- au nord de la zone urbanisée par la présence de la forêt d'Othe,
- à l'ouest par sa limite territoriale avec la commune de Saint-Aubin

La seule possibilité d'extension située à l'est de son territoire a déjà été largement exploitée (lotissements et habitat collectif).

L'emprise principale du 28<sup>ème</sup> GG, le quartier Abescat Nord, a été acquis pour partie par la commune de Joigny (4 ha) et pour partie par la communauté de communes du Jovinien (5,4 ha).

L'ensemble requiert des actions de requalification lourdes pour s'intégrer, à terme, dans le tissu urbain, notamment la démolition de bâtiments, la création de dessertes viaires et fluides, le raccordement aux réseaux publics (énergie, eau potable, télécommunications, assainissement).

Sur la zone à vocation économique acquise par la CCJ acquise, l'accueil d'un centre de formation aux métiers de l'industrie porté par l'Union des industries et métiers de la métallurgie (UIMM) Yonne-Nièvre et la Maison de l'Entreprise a été validé. Ce projet de technopôle régional qui regroupera en un lieu unique les formations d'usinage (Auxerre) et de chaudronnerie-soudure (Joigny), permettra d'accompagner l'innovation et de satisfaire la demande de main d'œuvre qualifiée des entreprises concernées.

En outre, la CCJ qui est appelée à intégrer de nouvelles communes dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales, sera amenée à restructurer ses services et à se doter d'un nouvel hôtel communautaire. Le bâtiment Adrien Durant accueillera, outre le centre de formation mentionné ci-dessus, le nouvel hôtel communautaire.

## *Description de l'action*

### **1. Définir le nouveau schéma d'aménagement urbain.**

Pour cela, un schéma directeur intégrant une révision complète du PLU, la réalisation d'un plan de déplacements urbains (PDU) et l'approbation du PSMV du secteur sauvegardé de la ville, apparaît nécessaire. Il devra prendre en compte, avec des objectifs à court terme (CRSD) et long terme (horizon 20 ans) :

- La densification du tissu urbain existant, en particulier au travers de l'aménagement des friches foncières (28ème GG et quartier de la gare sur lequel des études ont déjà été menées) ;
- Le renouvellement urbain des quartiers d'immeubles collectifs construits dans les années 1960 sur la base de l'étude réalisée ;
- La réhabilitation du centre ancien qui implique la finalisation du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé ;
- La cohérence fonctionnelle dans l'articulation entre activités économiques, administratives, sociales et lieux de vie ;
- La liaison harmonieuse entre les différents quartiers en privilégiant les déplacements doux et l'accessibilité à tous les handicaps ;
- L'amélioration de la desserte en transports en commun, notamment avec le développement et l'évolution de la navette ;
- Une stratégie claire du logement.

### **2. Conduire les projets favorisant la requalification urbaine de l'emprise Abescat nord.**

La Ville de Joigny et la Communauté de communes du Jovinien conduiront de façon coordonnées les opérations suivantes :

#### **21. Sous maîtrise d'ouvrage Ville de Joigny.**

- Réalisation de l'aménagement paysager des espaces communs ;
- Réalisation des VRD ;
- Traitement des entrées du site pour une ouverture vers la ville (entrée sud et carrefour rue du Luxembourg/rue Jules Verne) ;
- Desserte du site avec l'éclairage public.

#### **22. Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes du Jovinien.**

- Réalisation des études préalables (topographie et réseaux) : afin de déterminer un scénario définitif d'aménagement, une connaissance approfondie de l'état initial (terrain et réseaux) est indispensable ;
- Démolitions de 5 bâtiments et raccordements de bâtiments sauvegardés ;
- Démantèlement du transformateur et raccordement de l'ensemble des bâtiments préservés au réseau public de distribution électrique, ainsi qu'aux réseaux de distribution de gaz, télécommunications, eau potable et assainissement ;
- Réhabilitation du bâtiment Adrien Durant pour l'accueil d'un centre de formation et de l'hôtel communautaire ;  
Le respect de la destination d'origine du bâtiment autorisera son réemploi, en limitant les coûts de réhabilitation. L'aile ouest, aménagée de bureaux, est adaptée aux besoins de la CCJ. L'aile Est, composée d'ateliers et de salles d'instructions, correspond à ceux de la Maison de l'Entreprise ;
- Réaménagement de l'emprise ;
- Sous réserve de la disponibilité de crédits et selon le scénario d'aménagement retenu, création de dessertes et de réseaux pour permettre l'accueil d'activités commerciales et/ou artisanales.

### Objectifs - résultats attendus

- Définir une stratégie de projet urbain, en prenant en considération les axes d'action déterminés dans le cadre du CRSD et les potentiels de requalification des emprises libérées par la défense, tout en projetant l'évolution de la ville sur le long terme (horizon 20 ans).
- Ouvrir le site du 28ème GG sur la ville et aménager les nouvelles voies de communication.
- Interconnecter, rénover et diversifier les usages des différents quartiers d'habitat.
- Favoriser la mixité des usages en ville et la mobilité.
- Améliorer la qualité du paysage urbain et paysager de la ville.
- Développer un centre de formations devant permettre d'ancrer sur le territoire les compétences des industriels de la métallurgie, et attirer de nouvelles entreprises.
- Réinvestir un bâtiment emblématique de l'ex 28<sup>ème</sup> groupe géographique.

### Maître d'ouvrage

Actions 1 et 2 : Ville de Joigny.  
Action 3 : communauté de communes du Jovinien.

### Partenaire

Etat (DDT).

### Délais de réalisation

Actions	2011				2012				2013				2014				2015			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
	Echéances du contrat																			
Mission étude urbanistique	Marché				Mission															
Requalification emprises du 28° GG					Etude				Travaux											

### Coût de l'action

Principaux postes de dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
<b>1. Mission d'étude urbanistique</b>				
Prestation étude dont :		Etat (FRED – CRSD)	44 000 €	80 %
- Révision générale du PLU	25 000 €	Autofinancement (ville de Joigny)	11 000 €	20 %
- Finalisation du PSMV	15 000 €			
- Elaboration du PDU	15 000 €			
<b>Total 1</b>	<b>55 000 €</b>	<b>Total 1</b>	<b>55 000 €</b>	
<b>2. Requalification des emprises du 28° GG – partie ville de Joigny.</b>				
<b>2.1 Requalification urbaine.</b>				
Etude et maîtrise d'œuvre	100 000 €	Etat (FRED – CRSD)	500 000 €	50 %
Travaux	900 000 €	Autofinancement	500 000 €	50 %
<b>Total 2.1</b>	<b>1 000 000 €</b>	<b>Total 2.1</b>	<b>1 000 000 €</b>	
<b>2.2 Mission d'ingénierie</b>				
Rémunération du chef de projet (70 %)	112 000 €	Etat (FNADT – CRSD)	89 600 €	80 %
		Autofinancement	22 400 €	20 %
Charges de fonctionnement	7 000 €	Autofinancement	7 000 €	100 %
<b>Total 2.2</b>	<b>119 000 €</b>	<b>Total 2.2</b>	<b>119 000 €</b>	
<b>Total 2</b>	<b>1 119 000 €</b>	<b>Total 2</b>	<b>1 119 000 €</b>	
<b>3. Requalification des emprises du 28<sup>ème</sup> GG – partie CCJ</b>				
Relevés topographiques	10 000 €	Etat (FRED – CRSD)	59 245 €	28,21%
Diagnostic réseaux		Autofinancement	150 755 €	71,79%
Démolitions et démantèlement transformateur	200 000 €			
<i>Sous-total</i>	<b>210 000 €</b>	<i>Sous-total</i>	<b>210 000 €</b>	<b>100%</b>

Réhabilitation bâtiment A Durant : Travaux de gros œuvre, aménagements extérieurs, raccordements Adaptations aile ouest	400 000 €	Etat (FRED – CRSD)	162 567 €	32,5%
		Hors travaux gros oeuvre		
	100 000 €	Etat (DETR)	150 000 €	30,0 %
		Autofinancement	187 433 €	37,5 %
<i>Sous-total</i>	500 000 €	<i>Sous-total</i>	500 000 €	100%
Adaptations aile est (Pour mémoire : hors CRSD).	<i>Estimation en cours</i>	UIMM	<i>Selon clef de répartition en cours de négociation</i>	
		Autofinancement		
<b>Total 3</b>	710 000 €	<b>Total 3</b>	710 000 €	
<b>TOTAL</b>	1 884 000 €	<b>TOTAL</b>	1 884 000 €	

***Critères d'évaluation - effets attendus – indicateurs***

Validation du document stratégique de référence : décembre 2011  
Ouverture du nouveau quartier dans la ville : Fin 1<sup>er</sup> semestre 2014.