



communauté  
de l'auxerrois

**PROGRAMME  
LOCAL DE  
L'HABITAT  
2022 - 2027**

Conseil Communautaire de l'auxerrois  
du 19 mai 2022







## TABLE DES MATIÈRES



- **PREAMBULE** ..... 4
- **LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL** ..... 13
  - EN INTRODUCTION, LE BILAN DE LA POLITIQUE A L'ŒUVRE DANS L'AUXERROIS (2011-2016) ..... 14
    - Production de logements et planification spatiale*..... 16
    - Mise en œuvre du Programme logement durable pour intervenir durablement sur l'existant*..... 23
    - Réponses aux besoins des publics spécifiques*..... 25
    - En conclusion, une politique de l'habitat opérante sur certains volets* ..... 26
  - PARTIE 1 : LE PROFIL DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS..... 27
    - A. *Les tendances démographiques invitent à rester vigilant* ..... 28
    - B. *La structure des ménages évolue*..... 33
    - C. *Les tendances économiques permettent de se projeter*..... 38
    - D. *La réalité des revenus sur le territoire* ..... 41
  - PARTIE 2 : LES REPONSES APORTEES PAR LE MARCHE DU LOGEMENT..... 46
    - A. *Le parc de logements et ses principales caractéristiques* ..... 47
    - B. *La dynamique de construction neuve* ..... 61
    - C. *Les marchés de l'habitat* ..... 67
  - PARTIE 3 : LES REPONSES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES. .... 90
    - A. *Le logement et l'hébergement des personnes défavorisées* ..... 92
    - B. *Le logement des jeunes*..... 96
    - C. *L'offre dédiée aux personnes âgées* ..... 101

D. Le logement des personnes handicapées.....	105
E. L'accueil des gens du voyage.....	107
• PARTIE 4 – SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES .....	109
A. Le diagnostic en synthèse .....	110
B. Enjeux et perspectives pour le PLH 2022-2027 .....	115
• <b>LES ORIENTATIONS.....</b>	<b>117</b>
• LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2027 .....	120
• LES ORIENTATIONS DU PLH 2022-2027.....	137
• <b>LES ACTIONS .....</b>	<b>146</b>
• UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.....	148
<i>Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres ville .....</i>	<i>149</i>
<i>Produire 250 logements par an &amp; Maintenir l'attractivité et les équilibres territoriaux.....</i>	<i>151</i>
<i>Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés .....</i>	<i>153</i>
• POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA POLITIQUE DE REHABILITATION DU PARC EXISTANT .....	155
<i>Développer la rénovation énergétique du parc privé .....</i>	<i>156</i>
<i>Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés.....</i>	<i>158</i>
<i>Lutter contre la non décence et l'habitat indigne .....</i>	<i>161</i>
<i>Lutter contre la précarité énergétique .....</i>	<i>164</i>
• APPORTER DES REPONSES LOGEMENTS A CERTAINES CATEGORIES DE MENAGES PLUS FRAGILES .....	166
<i>Accompagner les jeunes et étudiants dans leur parcours résidentiel .....</i>	<i>167</i>
<i>Accompagner le développement de l'offre à destination des séniors et des personnes en situation de handicap.....</i>	<i>169</i>
<i>Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles et mettre en place des réponses ciblées à des questions d'hébergement. ....</i>	<i>172</i>
<i>Assurer l'accueil des gens du voyage. ....</i>	<i>174</i>
• ANIMER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, PILOTER ET EVALUER LES ACTIONS.....	176
<i>Piloter et animer le PLH.....</i>	<i>177</i>
<i>Observer, évaluer en continu et partager la connaissance .....</i>	<i>179</i>
<i>Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat .....</i>	<i>181</i>
<i>Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une Maison de l'habitat.....</i>	<i>183</i>
• <b>SYNTHÈSE BUDGETAIRE, CALENDRIER GLOBAL ET OUTILS DE LECTURE .....</b>	<b>185</b>
• MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS REQUIS SUR LA DURÉE DU PLH (ENGAGEMENTS) .....	186
<i>Engagements financiers prévisionnels en investissement.....</i>	<i>186</i>
<i>Engagements financiers prévisionnels en fonctionnement .....</i>	<i>187</i>
• CALENDRIER GLOBAL .....	188
• LISTE ET DESCRIPTION DES SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES .....	190
• GLOSSAIRE .....	193



communauté  
de l'auxerrois



## PRÉAMBULE



*Une agglomération en évolution.*

Depuis son passage en Communauté d'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la Communauté de l'auxerrois a vu ses compétences se renforcer. Elle exerce la compétence Habitat de plein droit sur son territoire, alors que celle-ci était jusqu'alors partagée avec les communes. Par ailleurs, la Communauté de l'auxerrois (CA) exerce désormais la compétence en matière de planification de l'urbanisme.

Depuis 2012, le périmètre institutionnel de la CA s'est étendu passant de 20 à 21 communes puis à **29 communes** par fusion avec une partie du « Pays coulangeois ». Ce nouveau territoire est désormais composé d'une diversité de contextes (urbains, périurbains, ruraux et viticoles) qui doivent être pris en compte au moment de la définition de la politique de l'habitat. La modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2016 doit tenir compte de l'évolution du territoire et de ses aspirations.

La CA s'est engagée lors du Conseil communautaire du 31 mars 2022 dans une démarche parallèle d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat – Déplacement (PLUi-HD) prévu pour 2024.

Ces deux documents, de programmation pour le PLH et de planification pour le PLUi-HD, ont vocation à définir les grandes orientations du développement de l'agglomération pour les années à venir. **Ils sont donc construits en lien étroit**, le PLUi-HD devant traduire réglementairement les objectifs du PLH pour permettre leur réalisation future.

*Les grands objectifs du PLH 2022-2027.*

Ce nouveau PLH s'inscrit en continuité de la politique de l'habitat menée depuis plusieurs années par la CA. Il prend en effet la suite du précédent PLH du territoire (PLH 2011-2016).

Établi pour la période 2022-2027 et couvrant les 29 communes de la CA, ce deuxième PLH s'est construit sur la base de grands objectifs, apportant des nouveautés par rapport au précédent PLH :

- **Un PLH voulu au service des habitants** avec une volonté pour la CA d'avoir des actions et moyens « intégrés » ;
- **Un PLH partagé avec l'ensemble des communes** en lien avec la démarche d'élaboration du futur PLUi-HD ;
- **Un PLH équilibrant** fondé sur une répartition des logements qui vise un meilleur équilibre social du territoire ;
- **Un PLH territorialisé** décliné de manière précise à l'échelle communale à travers des fiches communales appelées à évoluer pour devenir des « guides de programmation » ;
- **Un PLH opérationnel** adossé à une stratégie foncière et immobilière ;
- **Un PLH efficient** en termes d'usage des fonds publics, dans un contexte de baisse globale des dotations.

**3 grands enjeux** ont guidé la réflexion et les échanges tout au long de l'année 2021 :

- Les réponses qualitatives et quantitatives aux besoins en logements et en hébergements ;
- L'équilibre social et résidentiel du territoire ;
- La stratégie à développer en matière de réhabilitation du parc existant et de production nouvelle en articulation avec les autres politiques sectorielles de la CA.

*Un cadre législatif et réglementaire renforcé*

Initialement créés par la **loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État**, le contenu et la portée du PLH se sont considérablement renforcés au fil des différentes lois qui se sont succédées notamment depuis 2000 :

- La **loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)** : renforce le PLH en instituant un lien de compatibilité entre les documents d'urbanisme et de planification. Le PLH devient l'outil répartissant territorialement les objectifs de développement de l'offre locative sociale afin de combler les déficits éventuellement constatés (art.55).
- La **loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales** : renforce le contenu du PLH qui devient le support de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH.
- La **loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)** : développement de l'accession sociale et création des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme.
- La **loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable (DALO)** : institue le droit au logement et à l'hébergement opposable.
- La **loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)** : renforcement de la portée opérationnelle du PLH.
- Les **lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II du 12 juillet 2010** : prise en compte des enjeux d'adaptation aux changements climatiques et de réduction des émissions de gaz à effets de serre.
- La **loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** : porte le taux de logements locatifs sociaux à 25 % des résidences principales à horizon 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants.
- La **loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale** : intègre notamment l'obligation d'élaborer une convention intercommunale en matière d'attribution de logements dans le cadre des contrats de villes.
- La **loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** : obligation d'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, ayant pour objectif d'assurer une gestion partagée des demandes de logement social et de satisfaire au droit à l'information des demandeurs, et des orientations d'attribution, se concrétisant notamment via un accord collectif intercommunal.
- La **loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** : comporte des mesures dans le domaine du logement visant à favoriser la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation en agissant sur l'offre de logements, en poursuivant la réforme des attributions des logements sociaux et en modifiant les politiques de loyers pratiquées. L'article 97, précisé par le **décret du 5 mai 2017**, permet à des communes soumises à la loi SRU, sous certaines conditions, de se voir exempter des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Ce décret fait également passer le taux SRU à 20% pour les communes hors unité urbaine avec un taux de pression de la demande inférieur au niveau fixé dans le décret.
- Un **décret du 27 février 2018** porte diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement.
- La **loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** comporte de nombreuses dispositions relatives à l'habitat et en particulier le secteur du logement social. Habitat indigne, création des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) dans les centres villes, encouragement à la vente HLM, réorganisation du tissu des bailleurs sociaux et la gouvernance de leur structure, gestion des attributions de logement en flux et non plus en stock, obligation de cotation, en sont les principales dispositions.

- Une **ordonnance du 16 septembre 2020**, complétée par un **décret du 24 décembre 2020**, a procédé à la refonte des polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne.
- La **loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et résilience)** comporte plusieurs mesures qui touchent à la rénovation énergétique et à l'artificialisation des sols. Elles concernent les secteurs d'activités des bailleurs sociaux, et notamment la gestion locative, la construction et l'accès au foncier, la réhabilitation et le renouvellement urbain.
- La **loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS)**, au-delà de permettre à chaque territoire d'adapter plus librement son organisation et son action à ses particularités, de clarifier rôles et responsabilités en matière de transition écologique mais aussi en matière de santé, donne aux départements un rôle de chef de file pour l'habitat inclusif et l'adaptation du logement au vieillissement.

### *Rapports de comptabilité.*

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification locaux (article L.131-4 du code de l'urbanisme) :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** : le PLH doit être compatible avec ses orientations. Le SCOT est en cours d'élaboration par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois. Le diagnostic préalable est en cours de réalisation.
- Les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** des communes : ils doivent être compatibles avec les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre la réalisation des objectifs du PLH. Mais ils ne sont pas illégaux du seul fait qu'ils autorisent la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH.
- Le **PLUi-HD** : dès son entrée en vigueur prévue en 2024, le PLUi-HD devra traduire réglementairement les objectifs du PLH.

Il doit par ailleurs prendre en compte les autres documents locaux de référence dont, à titre principal :

- Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020** : il définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau et d'énergie ;
- Le **Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2011, réactualisé en 2017** : il assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département.
- Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) 2013-2019** : il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisées des aires permanentes d'accueil ainsi que leur capacité, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage ;
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** : en cours d'élaboration, ce plan regroupe l'ensemble des mesures à prendre pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne des habitants. Il fixe des objectifs et définit un programme d'actions pour les atteindre, tout en restant cohérent avec les objectifs des autres politiques environnementales : qualité de l'air, gestion de l'eau, lutte contre les nuisances sonores, biodiversité ...
- Le **Contrat de Ville 2015-2020** : ce contrat définit les modalités de mise en œuvre de la politique de la ville. A travers 3 grands piliers : « cohésion sociale », « renouvellement urbain et cadre de vie » et « développement économique et emplois », les objectifs visent une amélioration des conditions de vie dans les 3 quartiers prioritaires et le quartier de veille de l'auxerrois.



Par ailleurs, dans le cadre de la **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL), des documents cadres seront prochainement définis pour organiser l'accueil et le droit à l'information des demandeurs, définir des modalités de gestion et de traitement partagés des demandes (Plan partenarial de gestion de la demande) et construire des politiques d'attribution territorialisées (document cadre sur les attributions).

### *Les enjeux de l'Etat*

En application des dispositions de l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'Etat a notifié son **porter à connaissance le 09 octobre 2017**. Ce document précise notamment les enjeux essentiels et spécifiques au territoire de l'agglomération, à prendre en compte, tant dans le diagnostic, que dans les orientations et les actions du PLH :

- Apporter une réponse en adéquation avec l'évolution démographique et les besoins de la population :
  - ✦ En favorisant la reconquête du centre-ville d'Auxerre ;
  - ✦ En fixant des objectifs plus ambitieux à la zone centrale de l'agglomération (Auxerre) en rapport avec la réalité du foncier disponible dans la commune et des possibilités de reconquête du parc vacant ;
  - ✦ En fixant des objectifs différenciés par communes en nombre et en typologie, en fonction du contexte territorial et selon la proximité avec les services et les transports en commun ;
  - ✦ En tenant compte du projet de rénovation urbaine et s'attacher à bien l'articuler dans la stratégie communautaire en matière d'habitat.
- Répondre à la demande sociale de logements :
  - ✦ En tenant compte de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour la commune de Monéteau et en anticipant sur le passage à venir de la Commune de Saint-Georges-sur-Baulche au-dessus du seuil de 3 500 habitants ;
  - ✦ En priorisant la construction de logements PLAI à destination des ménages les plus modestes (objectif de 30% des logements sociaux construits) ;
  - ✦ En précisant la typologie des logements construits en favorisant les petites tailles pour prendre en compte les évolutions démographiques et socio-culturelles ;
  - ✦ Tenir les engagements fixés au titre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) de logements sociaux conventionnés dans le parc privé.
- Orienter la production de logements :
  - ✦ En définissant une localisation des projets de construction en lien avec les services, commerces et transports ;
  - ✦ En déterminant la typologie de logement qui répond aux besoins de la population ;
  - ✦ En favorisant des formes urbaines économes d'espace ;
  - ✦ En intégrant la transition énergétique dans les réflexions.
- Revitaliser les centres-bourgs par l'amélioration et l'adaptation du parc existant :
  - ✦ Par la reconquête du parc privé existant pour résorber la vacance ;
  - ✦ En encourageant les opérations d'acquisition-amélioration des logements anciens dans les centres-bourgs.
- Apporter des réponses aux besoins des publics spécifiques :
  - ✦ En proposant des logements adaptés aux jeunes ;
  - ✦ En proposant des dispositifs d'hébergement et de logements intermédiaires adaptés à la situation ;
  - ✦ En assurant l'accueil des gens du voyage avec la création d'une aire de grand passage.

*Le contenu du PLH*

Le PLH est élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui précisent la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH.

Le PLH "définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat. Celle-ci vise à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune".

**Il comporte :**

- **Un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire, qui comporte :
  - ✦ Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande de logement, d'hébergement et de foncier sur le territoire ;
  - ✦ Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
  - ✦ Une évaluation des résultats et des effets du précédent programme local de l'habitat.
  
- **Un document d'orientations** qui précise :
  - ✦ Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
  - ✦ Les principes retenus pour répondre aux besoins de logement et d'hébergement et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières - Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
  - ✦ Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
  - ✦ La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés ;
  - ✦ Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
  - ✦ Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants
  
- **Un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune qui précise :
  - ✦ Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
  - ✦ Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme ;
  - ✦ Les incidences de la mise en œuvre des actions sur les plans locaux d'urbanisme ;
  - ✦ Les principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

- ✦ La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- ✦ Les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions et la maîtrise d'ouvrage envisagée ;
- ✦ Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

### Modalités d'élaboration du PLH

- L'élaboration d'un nouveau PLH a été lancée en 2017 (délibération communautaire du 15 juin 2017) dans le même temps de la demande de prorogation pour 2 ans du précédent PLH (2011-2016). Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée pendant toute la durée d'élaboration et de validation du document.
- Le projet de nouveau PLH a été arrêté en mars 2019 (délibération communautaire du 14 mars 2019) puis en octobre 2019 (délibération communautaire du 10 octobre 2019) après avis des communes et pour transmission au Préfet du département et transmission au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour être exécutoire en 2020.
- Par courrier en date du 14 novembre 2019, le Préfet du département rendait un avis motivé avec des observations sur plusieurs points programmatiques et opérationnels du projet :
  - ✦ « Un travail d'analyse sur la vacance, l'habitat indigne, les copropriétés fragiles et le bâti énergivore aurait été opportun afin de mieux orienter le plan d'actions » ;
  - ✦ « Le document d'orientation doit énoncer les principes et objectifs du PLH » ;
  - ✦ « Si l'objectif de production de 250 logements par an est défini de manière cohérente, il doit être décliné par commune, entre constructions neuves et mobilisation de logements vacants en cœur de ville et en centre-bourg, tout en précisant la typologie et la forme urbaine (individuel, individuel groupé, collectif) » ;
  - ✦ « Les objectifs sur le parc privé, y compris en matière de lutte contre l'habitat indigne, doivent être déclinés au-delà des programmes engagés avec l'ANAH qui s'achèveront au printemps 2021 et, notamment, pour les communes concernées par les obligations de la loi SRU ou susceptibles de l'être » ;
  - ✦ « Le scénario retenu inclut la reconstitution de logements sociaux au titre des démolitions de la programmation ANRU à venir, à la production annuelle de logements sociaux de droit commun. Cette décision doit être argumentée et justifiée et, notamment, au regard des obligations de la loi SRU sur le territoire de la communauté d'agglomération » ;
  - ✦ « Une attention particulière doit être portée sur l'estimation du besoin foncier pour la production de logements neufs, qui permettrait de traduire effectivement la volonté de la communauté de l'auxerrois dans la lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les enjeux du PCAET en cours d'élaboration ainsi que du dispositif Action Cœur de Ville » ;
  - ✦ « Des objectifs calendaires et budgétaires doivent être définis pour toutes les fiches actions. A cet égard, une attention particulière doit être portée aux publics spécifiques et notamment en termes d'habitat adapté et pour l'accueil des gens du voyage » ;
  - ✦ « Il est indispensable de repréciser les objectifs en termes quantitatifs et budgétaires du document établi » (...) pour la période de mise en œuvre du PLH ;
  - ✦ « Le projet de PLH mérite d'être enrichi, notamment sur son volet opérationnel, considérant que ce document pourrait constituer la base d'une convention de délégation de compétence des aides à la pierre, dès lors qu'il serait exécutoire ».

- Par courrier en date du 26 novembre 2019, le Préfet du département a transmis à la CA l'avis du CRHH rendu le 21 novembre 2019 :
  - ✦ « Le CRHH a émis un avis favorable avec des réserves dans la mesure où des exigences réglementaires, essentielles pour une bonne mise en œuvre des politiques publiques du logement et de l'habitat ne sont pas présentes » ;
  - ✦ « L'objectif de production de 250 logements par an, doit être décliné par commune, entre constructions neuves et mobilisation de logements vacants, tout en précisant la typologie et la forme urbaine (individuel, individuel groupé, collectif) ;
  - ✦ « La répartition des besoins en logements sociaux par commune doit être précisée en distinguant le mode de financement (logements locatifs sociaux avec PLAI – PLS – PLUS et logements conventionnés ANAH) comportant un échancier, notamment pour les communes concernées par les obligations de la loi SRU ou susceptibles de l'être. Le CRHH rappelle que les logements conventionnés Anah sont comptabilisés dans l'inventaire SRU » ;
  - ✦ « Dans ce cadre, la programmation ANRU à venir au titre de la reconstitution doit être distincte de la production annuelle de logements sociaux de droit commun » ;
  - ✦ « Les objectifs sur le parc privé y compris en matière de lutte contre l'habitat indigne, doivent être déclinés au-delà des programmes engagés avec l'Anah qui s'achèveront au printemps 2021 » ;
  - ✦ « Enfin, des objectifs calendaires et budgétaires doivent être définis pour toutes les fiches actions du PLH, en recalant la programmation sur 6 années » (...) pour la période de mise en œuvre du PLH.

L'année 2020 a été marquée par le contexte sanitaire du COVID, le changement de gouvernance à l'échelle des communes et de l'EPCI ainsi que par le changement de responsable de service Habitat au sein de l'agglomération dans un nouveau cadre de mutualisation des services entre la Ville d'Auxerre et la CA.

Durant l'année 2021, il s'est principalement agi de répondre à l'ensemble des observations et réserves émises par les autorités compétentes pour l'approbation définitive du projet de PLH. Le travail a été réalisé en interne par le service Habitat de l'agglomération.

- Dans son avis rendu le 21 novembre 2019, le CRHH « a salué la bonne qualité du diagnostic avec un bilan qui retrace de manière pertinente les résultats des actions menées dans le cadre de l'ancien PLH ». Néanmoins, les principales données du **diagnostic** initial dataient de 2014 et **celui-ci a été revisité pour être confronté à des données étalées entre 2019 et mars 2022 pour les plus récentes**. Cet exercice a notamment été possible grâce à l'ouverture des données publiques principalement par l'Etat dans le courant de l'année 2021. Certains indicateurs divergent de l'analyse du diagnostic initial notamment sur les questions de desserrement des ménages, de la réalité de la vacance, de la situation économique et de l'emploi mais aussi du marché immobilier qui s'avèrent plus favorables.
- **Une implication forte communes** a été recherchée tout au long du processus de re questionnement des principes et objectifs du PLH notamment **pour répondre aux attendus de l'Etat et du CRHH pour l'objectif de production de logements décliné par communes**. Des fiches communales ont été réalisées et partagées avec les communes. Ce travail a été réalisé conjointement avec le processus d'élaboration du PLUi-HD (délibération du 30 mars 2022), l'actualisation du projet de renouvellement urbain (signature de la convention NPNRU à venir), l'avenant à Action de Cœur de Ville (signature de l'avenant à convention à venir), l'élaboration en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) pour chacun des organismes. La répartition des besoins en logements a été déclinée conformément aux attendus avec également une cartographie du foncier mobilisable. Des ajustements seront nécessaires en fonction de la

maturité des projets et d'un partage plus élargi des projets avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, en lien également avec le plan d'actions.

- **Le programme d'actions a été revisité** en lien avec la réorganisation des services de l'agglomération opérée en février 2021, l'articulation avec le projet de territoire 2021-2031, l'ensemble des politiques sectorielles (NPNRU, ACV, PCAET, OPAH ...) actualisées ou à venir. **Les objectifs calendaires et budgétaires ont été définis en conséquence pour recalibrer la programmation sur ce PLH 2022-2027.**

**Globalement, le cadre général n'a pas été modifié pour permettre à ce projet d'être exécutoire.** L'introduction, réalisée par l'assistance à maîtrise d'ouvrage (bureau d'étude CODRA) missionnée en 2017 pour l'évaluation du PLH 2011-2016 n'a pas été modifiée. Seuls les ajustements rendus nécessaires par les avis du Préfet du département et du CRHH ont été réalisés mais ajustés au regard des évolutions législatives et réglementaires (Lois Climat et Résilience de 2021 ainsi que 3DS de 2022 à titre principal), de l'actualisation du diagnostic et des politiques sectorielles en œuvre sur le territoire.

**Le présent PLH a été adopté à l'unanimité par le Conseil communautaire le 19 mai 2022 et validé par Monsieur le Préfet de l'Yonne le 05 septembre 2022.**



communauté  
de l'auxerrois



## LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL





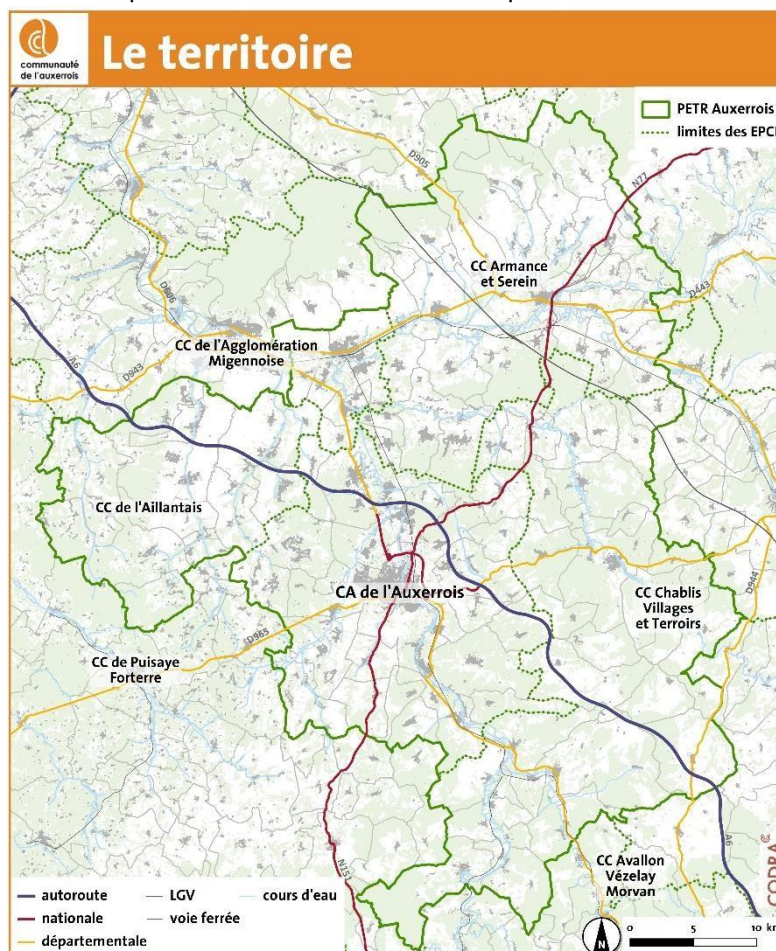
***EN INTRODUCTION, LE BILAN DE LA POLITIQUE À  
L'ŒUVRE DANS L'AUXERROIS (2011-2016)***

La Communauté de l'Auxerrois engage l'écriture de son deuxième PLH à la nouvelle échelle intercommunale, avec pour objectif de définir la stratégie habitat de demain en questionnant les conditions de l'attractivité du territoire. Pourtant positionnée favorablement géographiquement, la dynamique démographique reste pour le moment peu favorable. La ville centre, comme souvent, voit ses habitants s'installer en périphérie, recherchant un cadre de vie différent et un mode d'habiter individuel. Mais des enjeux démographiques autres sont présents, avec notamment ceux du vieillissement de la population.

Le marché de l'habitat est beaucoup moins actif depuis la fin des années 2000, après une période que l'on peut qualifier désormais de surproduction au regard de la réalité quantitative des besoins de logements supplémentaires, phénomène commun à de nombreuses régions, a fortiori celles qui sont à l'écart des pressions métropolitaines. Les villes et leurs agglomérations sont donc confrontées à des problématiques de porosité des marchés.

La conduite d'une stratégie habitat dans un contexte de détente des marchés immobiliers implique de porter une attention particulière à la cohérence entre les différentes politiques conduites : commerce, économie et emploi, mobilité, développement durable.... L'attractivité résidentielle est dépendante de l'emploi mais aussi fonction du cadre de vie offert localement : c'est donc de l'ensemble des paramètres dont il faut tenir compte.

Interroger l'évolution des besoins en logements constituera également une étape clé. La détente du marché ne signifie aucunement l'absence de besoins et ceux-ci doivent être, à nouveau, identifiés finement pour calibrer les volumes, les types d'offre de logements et les modes opératoires pour répondre aux besoins. De fait, l'articulation entre les stratégies de rénovation urbaine, de renouvellement, d'amélioration du parc privé et de développements nouveaux sera un sujet majeur de ce futur PLH, tant au plan de l'évolution urbaine de l'agglomération, que de sa cohésion sociale. Si les ménages se logent relativement aisément et peuvent, a priori, réaliser leurs parcours résidentiels (si leurs ressources le permettent), on observe, en lien avec la détente du marché, une spécialisation sociale de certains quartiers.





Pour établir un diagnostic de la situation, un bilan du PLH exécutoire est proposé en introduction, permettant de mesurer les avancées du territoire en termes de politique locale de l'habitat et de dresser finalement un premier état des lieux.

Le PLH 2011 – 2016 s'articule autour de quatre orientations, relatives aux modes de production de logements, à l'intervention sur le parc existant et aux solutions de logements proposées aux publics spécifiques. La dernière orientation traite de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

1	PRODUCTION DE LOGEMENTS ET PLANIFICATION SPATIALE
2	AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT
3	LOGEMENTS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES
4	SUIVI - ANIMATION - ÉVALUATION DU PLH

## **PRODUCTION DE LOGEMENTS ET PLANIFICATION SPATIALE**

### **PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE**

#### **Les objectifs :**

Le PLH 2011 – 2016 prévoyait la production d'environ 2 400 logements, dont 730 logements locatifs sociaux et 180 logements en accession aidée. Cette production devait s'appuyer sur la définition d'une stratégie foncière.

#### **Les résultats :**

La production totale de logements, comprenant les logements neufs et la mobilisation du parc existant, s'élève à environ **1390 logements**. Au global, ce sont 55 % des objectifs de production qui ont été atteints. L'essentiel de la production prévue était attendu dans le neuf, où 56 % des objectifs sont finalement atteints. L'atteinte des objectifs est plus difficile concernant la mobilisation de logements existants.

### **LES RÉSULTATS DÉMOGRAPHIQUES SONT ÉLOIGNÉS DU SCÉNARIO INITIAL**

La programmation déclinée dans le PLH 2011 - 2016 a été établie sur la base d'une projection démographique favorable : **+ 0.29 % /an**. Au terme du PLH, les évolutions démographiques sont éloignées de ce scénario. Selon l'INSEE, le taux d'évolution annuel entre 2009 et 2014 a été de **-0.38 % /an**. Tandis que le calcul des besoins en logements se basait sur l'hypothèse d'un gain de 1 500 habitants, le périmètre

d'alors (agglomération à 21 communes) compte 1 200 habitants de moins.

Les objectifs de production ont donc été fixés de manière à répondre à une projection démographique qui ne s'est pas réalisée : face à un besoin moindre, le marché immobilier s'est adapté et la production a été moindre.

### **LA PRODUCTION PRIVÉE ATTEINT 53 % DES OBJECTIFS INITIAUX**

- **L'accession libre**, qui concerne toute la production neuve de logements non encadrés représente 700 logements sur les six années du PLH, soit 49 % des objectifs.

La production est bien inférieure aux résultats mais ces difficultés de production ne sont pas spécifiques à la Communauté de l'Auxerrois. On constate à l'échelle nationale une baisse de la production après la crise de 2008. A l'écriture du précédent PLH, la production avait déjà largement diminuée mais les données disponibles alors n'en permettaient pas une lecture.

- Les objectifs de production de logements en **accession aidée** sont dépassés. Ils concernent l'accession sociale par la mobilisation du PSLA (Prêt Social de Location Accession), l'accession intermédiaire par la mobilisation du PTZ (Prêt à Taux Zéro) et les aides à

l'accession dans le neuf délivrées par la communauté dès 2012.

Concernant le PSLA, deux opérations ont été réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain, permettant la production d'une quarantaine de logements. L'une des opérations a été réalisée à Auxerre, sur le quartier Rive Droite et l'autre aux Brichères. Les partenaires précisent tout de même les difficultés de commercialisation des derniers logements sur Rive Droite, mettant en exergue la cherté du produit par rapport au marché immobilier auxerrois.

Le PTZ, bien que ses contours soient très instables (fluctuations récurrentes des plafonds et des produits concernés) a été bien mobilisé sur l'Auxerrois pendant la période du PLH (d'autant plus que l'année 2016 n'est ici pas encore comptabilisée).

En 2012, la communauté met en place une aide à l'accession dans le neuf, allant de 2000 à 4000 €. Cette aide vient compenser la disparition du Pass-Foncier sur lequel était basé les programmations du PLH en termes d'accession sociale. Depuis 2015, 40 dossiers ont bénéficié de cette aide communautaire, totalisant 131 000 €.

Le PLH 2011 – 2016 fixait des objectifs de production de logements en accession aidée uniquement dans le neuf, mais notons que l'accession aidée dans l'ancien est possible (non comptabilisée dans l'atteinte des objectifs de production puisqu'elle ne concoure pas à produire de résidences principales supplémentaires). En 2016, la communauté met en place un dispositif d'accession dans l'ancien sous condition de travaux, cette offre vient compléter l'aide à l'accession dans le neuf. Sur l'année 2017, 25 dossiers ont fait l'objet d'une subvention, totalisant 133 000 €. Ces aides intègrent un dispositif global de dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat (Programme Logement Durable).

Parallèlement, le PTZ est ouvert dans l'ancien sous condition de travaux jusque 2011. Sa mobilisation a

été très importante (266 sur l'année 2011) mais le dispositif a été fermé dès 2012.

- La production de logements dans l'ancien, par mobilisation des logements vacants est difficile à évaluer : la vacance de certains biens se résorbe de façon spontanée, sans sollicitation d'un dispositif spécifique. Il n'est donc pas possible de la suivre précisément. Un suivi de la remobilisation de logements vacants est réalisé dans le cadre de l'OPAH RU, mais quantitativement limité : la première année du dispositif, 4 logements vacants ont été remobilisés, 5 lors de la 2<sup>ème</sup> année.

### **LA PRODUCTION SOCIALE ATTEINT 60 % DES OBJECTIFS INITIAUX**

- 297 logements sociaux familiaux ont été engagés dans la période 2011 – 2016. Cette production de logements vient en grande partie reconstituer l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement : 177 logements sur 297 viennent compenser les démolitions réalisées dans les PRU (60 % de la production sociale). La CA a réalisé une veille de la production sociale mais n'est pas intervenue dans la programmation (typologies ou la localisation des opérations). En 2011, elle déploie une aide à la production de logements locatifs financés en PLS. Mais à mi-parcours, étant donné les faibles perspectives de développement d'offre neuve, la CA redéploie son intervention sur la réhabilitation du parc social existant.
- Les objectifs de production de logements réalisés dans le cadre d'une résidence sociale sont atteints à 62 % et concernent la réalisation d'une résidence étudiante de 61 logements à Auxerre. Sur ce volet également, notons la production de 17 habitats adaptés pour des populations de gens du voyage.
- L'atteinte des objectifs de conventionnement privé est importante et traduit la forte mobilisation de l'agglomération sur le volet amélioration du parc privé. On dénombre 17 conventionnements avec travaux et 26 sans.

- L'acquisition/amélioration atteint également un niveau d'engagement satisfaisant : 22 logements ont été livrés entre 2011 et 2017 : 15 à Auxerre, 3 à Appoigny et 3 à Monéteau. Ces interventions sur l'habitat ont été mises en œuvre par l'OAH ou Domanys.

**BILAN DE LA PRODUCTION AU TERME DU PLH 2011 – 2016**

	OBJECTIFS 2011 - 2016	RÉALISATIONS 2011 - 2016	ATTEINTE DES OBJECTIFS
<b>LOGEMENTS PRIVÉS</b>	<b>1703</b>	<b>903</b>	<b>53%</b>
Accession libre	1440	659	46%
Accession aidée (PTZ - PSLA)	188	240	128%
Sortie de vacance (OPAH)	75	4	5%
<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>730</b>	<b>435</b>	<b>60%</b>
Logements locatifs sociaux familiaux	515	297	58%
Résidences sociales	125	78	62%
Conventionnement	60	38	63%
Acquisition/amélioration	30	22	73%
<b>TOTAL</b>	<b>2433</b>	<b>1338</b>	<b>55%</b>
<i>dont neuf</i>	2268	1274	56%
<i>dont existant</i>	165	64	39%

## LA PLANIFICATION SPATIALE : TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION

Atteinte des objectifs de production par secteur définis dans le PLH 2011- 2016 (hors communes du coulangeois)

	TOTAL	PRODUCTION EN NEUF	PRODUCTION DANS L'EXISTANT	LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS PRIVÉS	ACCESSION AIDÉE EN NEUF
SECTEUR 1	59%	60%	44%	62%	52%	69%
SECTEUR 2	32%	33%	14%	2%	38%	83%
SECTEUR 3	61%	63%	0%	13%	71%	540%
SECTEUR 4	32%	30%	50%	0%	30%	160%
<b>CA AUXERROIS (ancien périmètre)</b>	<b>55%</b>	<b>56%</b>	<b>39%</b>	<b>54%</b>	<b>52%</b>	<b>106%</b>

### Les objectifs :

Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements Mettre en comptabilité les POS/PLU avec le PLH

Permettre la mobilisation du foncier nécessaire

### Les résultats :

Le PLH 2011 – 2016 définit 4 typologies de communes selon leur niveau d'équipements et de services. Les objectifs de production de logements sont ainsi déclinés selon les capacités des communes à offrir à leurs administrés une offre adaptée en équipements et services.

Ces secteurs ne comprennent pas les 8 communes du coulangeois qui rejoignent l'agglomération au 1er janvier 2017.

### L'atteinte des objectifs est très inégale selon les secteurs

- Les communes du secteur 1 (les communes urbaines) atteignent 59 % de leurs objectifs au global mais la production est concentrée sur Auxerre et Monéteau qui portent la quasi-totalité de la production sociale et de la production dans l'existant. L'accession aidée dans le neuf (PTZ et PSLA) est bien moins mobilisée sur les communes du

secteur 1 que dans les autres communes, et notamment sur Monéteau et Saint-Georges où moins du tiers des objectifs sont atteints.

Ces résultats sont probablement liés à une offre immobilière plus chère, moins comptable avec des dispositifs d'accession aidée (sous condition de ressources). Au global, comptabilisant PTZ et PSLA, ce sont 16 % des logements privés produits qui ont mobilisés un dispositif d'accession aidée.

- Les communes du secteur 2 et 4 ont atteint moins du tiers de leurs objectifs du fait d'une faible production privée et de l'absence de production sociale (dans le secteur 2, 54 logements sociaux prévus, 1 logement social réalisé). L'accession aidée est bien mobilisée : dans le secteur 2, le PTZ a été mobilisé pour 1 construction de maison sur 4, tandis qu'elle est mobilisée dans 42 % des constructions dans le secteur 4.

Tandis que la territorialisation des objectifs de production a conduit à une production renforcée dans les communes du secteur 2 par rapport au secteur 3, moins équipé, les résultats sont inverses : la production sur les communes du secteur 3 est deux fois supérieure à celle du secteur 2. Ces résultats peuvent conduire à une fragilisation des équilibres territoriaux.

- Le secteur 3 atteint 61 % de ses objectifs, uniquement par une production de logements neufs. Le PLH fixait un objectif de production dans l'existant de 10 logements, mais aucune réalisation n'a eu lieu sur les 6 années du PLH. La production est exclusivement réalisée en neuf, notamment à Charbuy, Vallan et Villefargeau. La production sociale est éloignée des objectifs, seule Vallan a réalisé 7 logements sociaux. L'accession aidée est très fortement mobilisée sur ce secteur (notamment à Charbuy, Lindry et Vallan) où 37 % des constructions de maisons ont mobilisé un PTZ dans le neuf.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE L'AUXERROIS**

*Bilan de la production au terme du PLH 2011 – 2016*

	ATTEINTE OBJECTIFS TOTAL	PRODUCTION TOTALE	ATTEINTE OBJECTIFS NEUF	PRODUCTION NEUF	ATTEINTE DANS L'EXISTANT	PRODUCTION EXISTANT
Appoigny	35%	45	36%	42	30%	3
Augy	18%	5	19%	5	0%	0
Auxerre	63%	823	64%	773	50%	50
Bleigny-le-Carreau	8%	1	8%	1	0%	0
Branches	23%	3	8%	1	200%	2
Champs-sur-Yonne	28%	14	30%	14	0%	0
Charbuy	97%	56	100%	56	0%	0
Chevannes	16%	15	14%	13	50%	2
Chitry	9%	1	10%	1	0%	0
Coulanges-la-Vineuse	-	2	-	1	-	1
Escamps	-	18	-	18	-	0
Escolives-Sainte-Camille	-	12	-	12	-	0
Gurgy	32%	28	33%	28	0%	0
Gy-l'Évêque	-	2	-	2	-	0
Irancy	-	1	-	1	-	0
Jussy	-	0	-	0	-	0
Lindry	38%	36	38%	36	-	0
Monéteau	58%	118	59%	112	43%	6
Montigny-la-Resle	10%	2	10%	2	0%	0
Perrigny	83%	33	87%	33	0%	0
Quenne	77%	10	83%	10	0%	0
Saint-Bris-le-Vineux	72%	18	78%	18	0%	0
Saint-Georges-sur-Baulche	39%	47	43%	47	0%	0
Vallan	100%	26	108%	26	0%	0
Venoy	34%	23	35%	23	0%	0
Villefargeau	83%	25	89%	25	0%	0
Villeneuve-Saint-Salves	82%	9	0,8	8	1	1
Vincelles	-	12	-	11	-	1
Vincelottes	-	2	-	1	-	1
<b>CA DE L'AUXERROIS (29 communes)</b>	<b>57%</b>	<b>1387</b>	<b>58%</b>	<b>1320</b>	<b>41%</b>	<b>67</b>
<b>CA DE L'AUXERROIS ancien périmètre</b>	<b>55%</b>	<b>1338</b>	<b>56%</b>	<b>1274</b>	<b>39%</b>	<b>64</b>

**Etat des documents d'urbanisme**

PLU approuvé	PLU arrêté	PLU prochainement arrêté	PLU prochainement engagé	RNU
Appoigny	Auxerre	Saint-Bris-le-Vineux	Chitry	Vincelles
Bleigny-le-Carreau	Branches	Augy	Escamps	Coulanges-la-Vineuse
Escolives-Ste-Camille	Champs-sur-Yonne		Gurgy	
Gy-l'Evêque	Chevannes		Jussy	
Irancy	Lindry		Vincelottes	
Monéteau	Perrigny			
Montigny-la-Resle	Quenne			
Venoy	Saint-Geroges-sur-Baulche			
Villefargeau	Vallan			
	Villeneuve-St-Salves			

*Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme au PLH pour qu'ils permettent la production de logements*

La révision récente de 12 des documents de l'agglomération a permis la prise en compte, dans ces documents, des préconisations du PLH, notamment concernant les densités et la mise en œuvre d'opérations mixtes lorsqu'elles dépassent un certain seuil. Par ailleurs, le dispositif d'aide à l'accession sociale déployé par la communauté intègre également les préconisations du PLH dans les critères d'éligibilité.

**EN CONCLUSION**

- L'absence de tension sur le marché immobilier aujourd'hui témoigne d'une adaptation quantitative de l'offre à la demande, et non d'un déficit de production.
- Cette moindre production résulte d'une conjoncture peu favorable, à l'échelle nationale et plus fortement à l'échelle régionale et locale : la crise de 2008 a impacté la construction et la conjoncture économique a fragilisé plus encore la construction locale. Le territoire perd de l'emploi, et l'emploi reste le principal moteur du développement démographique qui génère des besoins en logements.
- Au global, la CA de l'Auxerrois n'a pas eu d'impact sur les mécanismes de marché. La production sociale découle d'une programmation annuelle où seuls les services de l'Etat, les bailleurs et les communes étaient consultés, sans concertation avec l'agglomération.

- La répartition de la production par secteur géographique marque, proportionnellement, le déficit de production des communes du secteur 2. Le secteur 1 concentre la production sociale, dont une part importante constitue du renouvellement d'offre (renouvellement urbain dans les PRU) et ne conduit pas à la création de logements supplémentaires.

	RÉPARTITION	
	OBJECTIFS	PRODUCTION
SECTEUR 1	72%	77%
SECTEUR 2	12%	7%
SECTEUR 3	12%	14%
SECTEUR 4	3%	2%

## MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOGEMENT DURABLE POUR INTERVENIR DURABLEMENT SUR L'EXISTANT.

Le PLH 2011-2016 prévoyait trois fiche-actions relatives à l'amélioration du parc privé :

- Mobiliser les outils de résorption de la vacance et de l'indignité
- Mobiliser le parc privé pour développer une offre sociale
- Intervenir en faveur de l'amélioration du parc existant

Lors du 1er triennal du PLH 2011 – 2016, la communauté d'agglomération met en place le 1er Programme Logements Durables (PLD). Ce dispositif déploie des aides à la réalisation de travaux sur des logements anciens. Par le biais d'un prestataire, l'agglomération anime une politique d'amélioration des logements, à la fois auprès des ménages sous conditions de ressources (financements ANAH) mais également auprès de ménages dépassant les plafonds. Le succès du dispositif tient également au partenariat réalisé avec l'EIE – ADIL 89.

### Le Programme Logements Durables (PLD) 2016 – 2021 : un package d'aides complémentaires et cumulables

Le PLD regroupe différents dispositifs : une OPAH ciblant les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, des aides aux travaux sur trois thématiques, un dispositif hors ANAH pour l'amélioration énergétique et un dispositif d'incitation au conventionnement sans travaux. Egalement, une OPAH-RU est en cours sur le centre-ville, ainsi qu'une aide à l'accession à la propriété dans l'ancien, cumulable avec le dispositif d'aides aux travaux. Des actions sont également intégrées à la Plateforme Territoriale de la rénovation énergétique de l'habitat (PTRE).

### L'OPAH et l'OPAH-RU (centre-ville d'Auxerre) : 775 logements à améliorer sur 5 ans

Malgré des résultats en demi-teinte la première année (2016), notamment sur l'OPAH RU, les résultats sont plus satisfaisants sur cette deuxième année : les

Conditions de ressources - Exemple pour un ménage de 3 personnes	"Plafonds Anah"		"Plafond Intermédiaire"	"Hors Plafonds"
	Très modestes	Modestes		
	25 517 €	32 710 €	45 900 €	80 000 €
Conditions techniques	25% de gain énergétique		Travaux "compatible Rénovation performante"	
Dispositif d'aide "Amélioration énergétique"	ANAH	50% Jusqu'à 20.000€ de travaux	35%	
	ETAT (Prime FART)	10% (plafonné à 2000€)	10% (plafonné à 1600€)	
	CA	500 €	1250 € pour 1 poste	500 € pour 1 poste
			2500 € pour 2 postes	1000€ pour 2 postes
		3750 € pour 3 postes	1500 € pour 3 postes	
		ou Prime de 5000€ pour 4 postes de travaux		
		Prime complémentaire de 3000 ou 4000€ d'aide à l'accession dans l'ancien		
Dispositif d'aide "Autres thématiques"	Adaptation à la perte d'autonomie	50% Anah + 10% CA Jusqu'à 20.000€ de travaux	35% Anah + 15% CA	
	Travaux lourds pour Habitat	50% Anah + 15% CA Jusqu'à 50.000€ de travaux		

objectifs sont atteints concernant les propriétaires occupants, l'autonomie et l'habitat dégradé. La mobilisation des propriétaires bailleurs est plus difficile et le prestataire en charge de l'animation a dû s'outiller davantage pour ce volet : les résultats devraient être meilleurs pour l'année 2018 puisque des projets sont déjà en cours.

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue la spécificité du centre-ville d'Auxerre sur lequel a donc été déclinée une OPAH RU : 130 immeubles ont été sélectionnés par rapport à leur état de dégradation supposé et leur vacance. Cette liste a ensuite été affinée pour sélectionner 20 à 30 immeubles sur lesquels l'opportunité de déclencher des dispositifs d'ORI, THIRORO ou DUP aménagement va être étudiée.

Les résultats :

Propriétaires occupants : 59 dossiers déposés la première année soit 97 % de l'objectif initial. Après l'intégration des 8 communes du Coulangeois, les objectifs sont revus à la hausse. La seconde année du dispositif 105 dossiers ont été déposés, soit 100 % des



objectifs. Déjà, 14 dossiers sont reportés sur l'année 3 de l'OPAH.

Les subventions de l'agglomération sont destinées à trois types de propriétaires, les propriétaires ANAH (dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources), les propriétaires hors ANAH (dont les revenus sont inférieurs à 80 000 €) et les propriétaires bailleurs. Au total, sur l'année 1 et 2, 471 000 € de subventions ont été versées :

- 259 789 € aux propriétaires ANAH (160 dossiers)
- 116 500 € aux propriétaires hors ANAH (49 primes accordées, potentiellement cumulées)
- 94 628 € aux propriétaires bailleurs (14 dossiers)

#### *L'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien*

En complément de l'aide à l'accession dans le neuf, l'agglomération a mis en place une aide à l'accession dans l'ancien qui peut s'adosser aux aides aux travaux. L'aide est comprise entre 3000 et 4000 €.

Cette aide a pour objet de participer à la redynamisation des centres-bourgs (attirer de jeunes ménages, permettre aux personnes âgées de revenir dans les centres, lutter contre l'étalement urbain et remettre dans logements vacants en marché). Elle est sous condition de ressources et concerne les logements antérieurs à 1975. Le logement acquis doit être occupé en tant que résidence principale et son étiquette énergétique implique ou non la réalisation obligatoire de travaux (si l'étiquette est comprise entre D et G, les travaux sont obligatoires). Le règlement d'aide initial prévoyait la réalisation d'un bouquet de travaux très ambitieux, qui a finalement contraint la réalisation de projets. En 2018, l'intercommunalité redéfinit les conditions de travaux pour les assouplir. Les résultats : En 2017, 29 aides à l'accession ont été réalisées dans l'ancien, portant le montant total d'aides à l'accession dans l'ancien à 90 000 €.

#### *L'accompagnement des copropriétés*

Un dispositif expérimental d'accompagnement des copropriétés a été décliné en début de PLH, il associe l'ADIL, le CAUE et l'ARCIE, sous l'égide de la PTRE (Plateforme Territoriale de Renovation Énergétique).

Un emploi temps plein est financé par l'agglomération, et assure le suivi de 7 copropriétés.

Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) vient d'être engagé (2018) sur la copropriété Gallieni, dans le quartier Sainte-Geneviève (en NPNRU).

#### **EN CONCLUSION**

- ↘ Une action globale sur l'habitat privé, mobilisant un panel étendu de dispositifs complémentaires entre eux
- ↘ Des résultats en demi-teinte sur la première année, mais de meilleures perspectives sur les années à venir
- ↘ Des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs
- ↘ Une action renforcée sur le centre-ville et une nécessaire articulation à trouver avec le nouveau dispositif Cœur de Ville
  - Une intervention à organiser des bailleurs en centre-ville

## RÉPONSES AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Le PLH 2011-2016 prévoyait quatre fiche-actions relatives aux publics spécifiques :

- Assurer l'accessibilité du parc de logements et l'adapter au vieillissement de la population
- Accompagner les personnes défavorisées tout au long de leurs parcours résidentiels
- Répondre aux besoins en logements des étudiants et jeunes en insertion professionnelle
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement des gens du voyage

### Assurer l'accessibilité du parc de logements et l'adapter au vieillissement de la population

La question de l'adaptation du parc est traitée dans le cadre de l'OPAH en cours sur le territoire. Au terme de la première année, 12 dossiers autonomie ont été montés, sur 15 dossiers prévus dans les objectifs initiaux.

L'un des axes de cette action consistait pour l'agglomération à suivre et renforcer l'offre adaptée sur le territoire. Ce volet n'a pas été mis en œuvre mais les bailleurs sociaux s'organisent indépendamment de l'agglomération. Domanys notamment est en train de développer un label Habitat Service orienté vers les seniors, puisque le bailleur rencontre une demande importante de ménages arrivant en retraite et disposant de faibles ressources. Pour le moment, les alternatives en matière de logements adaptés et accessibles sont faibles sur le territoire et, dans le parc privé, les logements avec ascenseur sont peu nombreux.

Le précédent PLH prévoyait également un renforcement de l'offre en structures spécialisées : bien que l'agglomération n'ait pas engagé d'action spécifique sur ce volet, l'offre dédiée aux publics âgés s'est étoffée, en lien avec une demande grandissante. Les opérateurs comme les élus sont particulièrement sensibles à cette évolution et des solutions d'hébergement en la matière sont en projet.

### Accompagner les personnes défavorisées tout au long de leurs parcours résidentiels

Pour répondre à un besoin de logements accessibles, le précédent PLH préconisait le développement de l'offre locative très sociale, à hauteur de 30 % de la production neuve. L'intercommunalité n'a pas réalisé de suivi de la production, et au terme du PLH, ce sont environ 12 % des logements neufs qui ont été financés en PLAI.

### Répondre aux besoins en logements des étudiants et jeunes en insertion professionnelle

Le PLH prévoyait le renforcement de l'offre en structure spécialisée et l'accompagnement des jeunes en recherche de solution logement. Sur ce volet, l'agglomération a mené plusieurs actions au cours du premier triennal du PLH, en lien avec la politique régionale qui plaçait le public jeune au cœur de plusieurs dispositifs. En ce sens, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé en 2013 par le Conseil Régional, auquel la Communauté de l'Auxerrois a répondu, proposant une expérimentation sur la mise en place d'un guichet unique.

En partenariat avec la Maison de la Jeunesse, un groupe de travail a été constitué et une subvention accordée à la Maison de la Jeunesse.

L'agglomération a également accompagné la Résidence Jeunes de l'Yonne dans la restructuration de son offre.

### Répondre aux besoins en logements et en hébergement des gens du voyage

Ce volet de la politique de l'habitat a été largement investi par l'agglomération. Déjà en 2012, l'agglomération de l'Auxerrois est la seule intercommunalité de l'Yonne à mettre en place une aide spécifique en matière d'accompagnement social des gens du voyage : en plus du gardiennage de l'aire d'accueil, un poste de médiateur est financé, traitant notamment des questions de scolarisation, de culture et de socialisation.

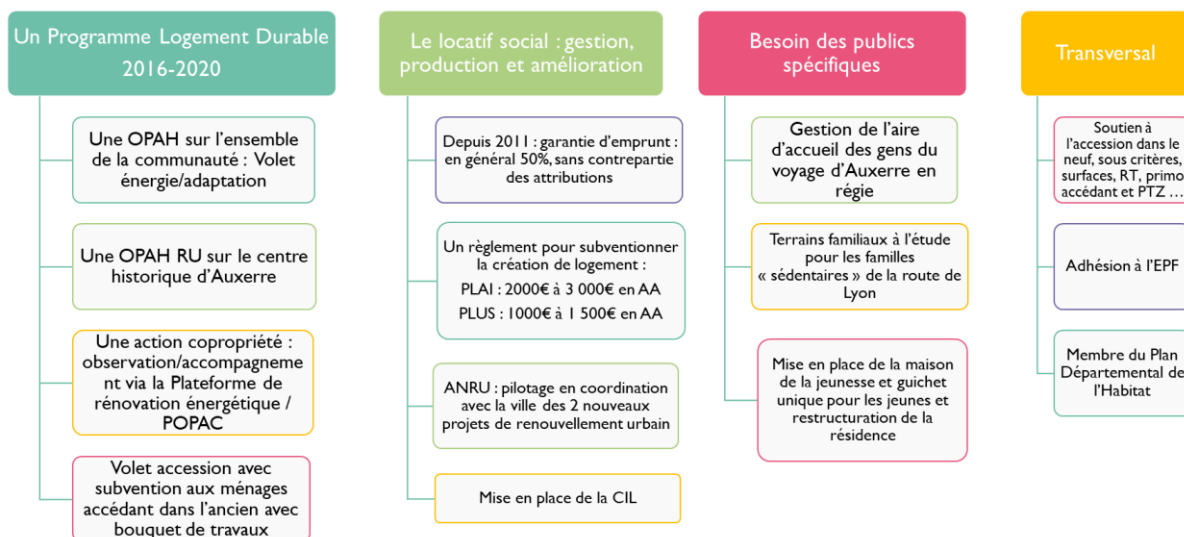
Sur la période du précédent PLH, l'action de l'agglomération en matière d'accueil des gens du voyage est surtout marquée par l'offre d'hébergement créé en vue de permettre le relogement des 25 foyers (120 personnes) de la Route de Lyon. Sur trois sites, à Auxerre et Monéteau, 17 familles ont pu être relogées en habitat adaptés.

## EN CONCLUSION, UNE POLITIQUE DE L'HABITAT OPÉRANTE SUR CERTAINS VOLETS

Lors du PLH 2011 – 2016, l'action de l'agglomération a porté principalement sur trois volets :

- Le Programme Logement Durable au sein duquel s'articulent plusieurs dispositifs en lien avec l'amélioration de l'habitat,

- Le développement, la gestion et le renouvellement du parc locatif social,
- La réponse aux besoins des publics spécifiques, par des actions en faveur de l'accueil des publics jeunes et des gens du voyage.



Au regard des ambitions initiales, traduites dans les orientations et le programme d'actions du précédent PLH, le bilan de la politique de l'habitat est favorable concernant les volets 2 et 3 : amélioration du parc existant et logement des publics spécifiques. En matière de production de logement et de planification spatiale, le bilan est moins satisfaisant : la production est davantage le résultat d'un fil de l'eau que de la traduction d'une stratégie territoriale partagée.

Le contexte de marché a largement évolué et fait bouger les curseurs, notamment concernant les besoins quantitatifs en logements : des dysfonctionnements apparaissent au sein des marchés, l'augmentation de la vacance notamment, sur certains secteurs surtout (centre-ville, centre-bourgs). Enfin, la mise en œuvre du PLH au global a été incertaine, marquée par des ruptures et des moyens humains limités.

<b>Volet 1 : production de logement et planification spatiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résultat du fil de l'eau dans les communes et selon les opérateurs</li> <li>• Des résultats quantitatifs inférieurs aux objectifs (cf chapitre sur la construction), pour le social et le libre, alors que le périmètre est élargi</li> <li>• Un contexte de marché qui a beaucoup évolué, à la baisse</li> <li>• La communauté n'est pas intervenue très directement dans la définition des documents de planification</li> </ul>
<b>Volet 2 : amélioration du parc existant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement des dispositifs opérationnels depuis 2012, qui affichent des résultats à la hauteur des objectifs (pour le 1<sup>er</sup> Programme Logement Durable), voir les dépassent (2<sup>nd</sup> Programme Logement Durable)</li> <li>• En ce qui concerne le parc social existant et ses besoins d'amélioration, la communauté d'agglomération s'est mobilisée, comme relai des financements régionaux via le FEDER</li> </ul>
<b>Volet 3 : le logement des publics spécifiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion de l'aire d'accueil de la communauté a été intégrée dans les compétences après avoir été externalisée.</li> <li>• Un programme de relogement en habitat adapté pour des familles de gens du voyage sédentarisées sur un terrain qui ne répondait pas aux normes d'habitabilité entre 2011 et 2015.</li> <li>• Une action dans la première phase du PLH en faveur du logement des jeunes, ayant permis la mise en place d'une maison de la jeunesse et contribué à la restructuration de la résidence jeunes de l'Yonne</li> </ul>
<b>Volet 4 : suivi/ animation/ évaluation du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un bilan à mi parcours externalisé, des moyens humains limités au regard des enjeux et des axes d'intervention</li> <li>• La création d'un poste de SIG mais qui a peu d'incidence encore sur la conduite de la politique</li> <li>• Une animation de la politique qui a connu une rupture dans sa mise en œuvre</li> </ul>



***PARTIE 1 : LE PROFIL DES HABITANTS DE LA  
COMMUNAUTÉ DE L'AUXERROIS.***

## A. LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES INVITENT À RESTER VIGILANT

Sauf mention contraire, le diagnostic ici établi s'appuie sur les données des recensements de l'INSEE – Populations légales millésimées 2019 (paru le 29/12/2021) – Décret n°2021-1946 du 31 décembre 2021

### 67 651 HABITANTS EN 2019 ET UNE TENDANCE A LA BAISSSE

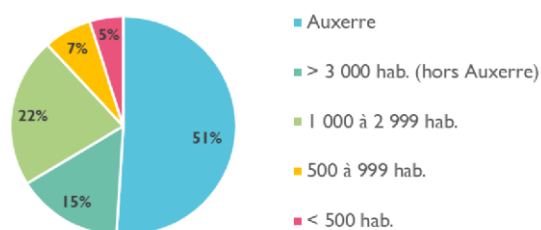
#### 1 habitant sur 2, vit à Auxerre

En 2019, la CA de l'Auxerrois compte **67 651 habitants**.

À elle seule, la commune d'Auxerre en concentre 34 451, soit 51 %.

En dehors d'Auxerre, seules 3 communes comptent plus de 3 000 habitants. La seconde commune de l'agglomération, Monéteau, compte 4 125 habitants et ne représente que 6% de la population totale.

Répartition des communes par nombre d'habitants



#### Sur le temps long, une lecture des évolutions démographiques en 4 phases

Sur le temps long, on peut distinguer **4 périodes dans l'évolution de la population** sur le territoire :

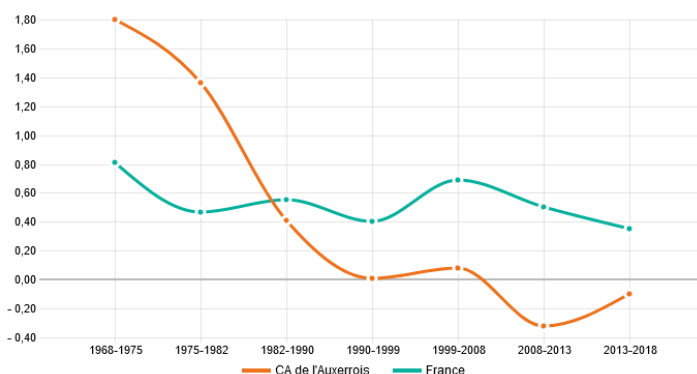
**1968 – 1975** : l'ensemble de la CA gagne + de 1 000 hab/an, dont 1/3 sur la ville centre

**1975 – 1990** : la CA gagne des habitants (550 par an) mais la croissance n'est plus portée par la ville centre qui gagne seulement 32 hab/an

**1990 – 2009** : la population de la CA stagne (+ 36 hab/an), tandis que celle d'Auxerre diminue fortement (110 hab/an) : la périurbanisation est forte sur cette période

**2009 – 2019** : l'ensemble de la CA perd des habitants (265 hab/an) et la perte est particulièrement importante sur Auxerre (-370 hab/an).

Evolution temporelle comparée (France – CA) de 1968 à 2019



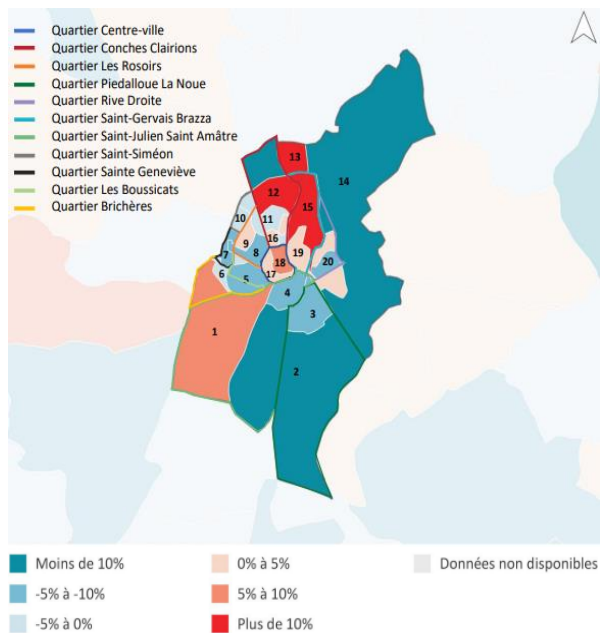
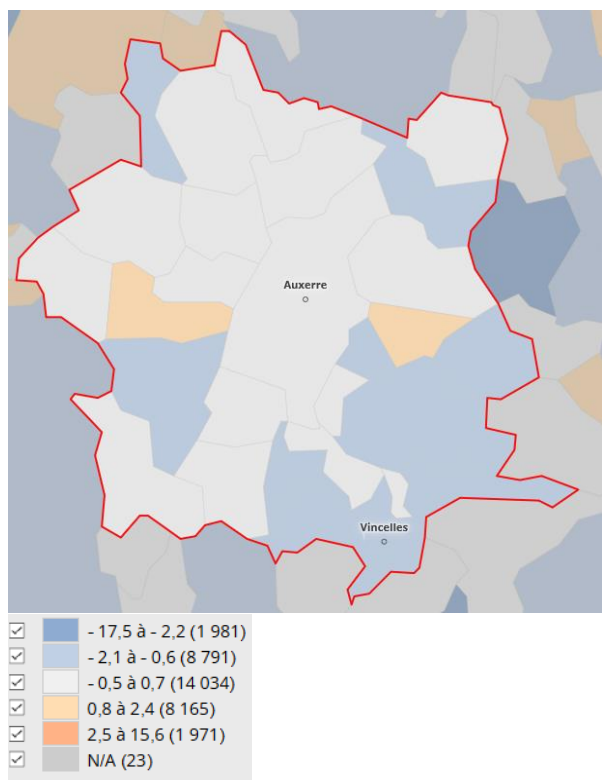
#### Un repli démographique récent et un rebond prometteur ?

Entre 2009 et 2019, la CA de l'Auxerrois connaît, pour la première fois, une perte démographique : en 2019, il y a **2 012 habitants de moins qu'en 2009**, soit une perte de 200 habitants par an en moyenne. Ce repli démographique fait suite à une longue période de croissance démographique. **Cette évolution est similaire à l'échelle du PETR du Grand Auxerrois, qui connaît également une perte démographique de l'ordre de -0.27 % /an sur la période récente.**

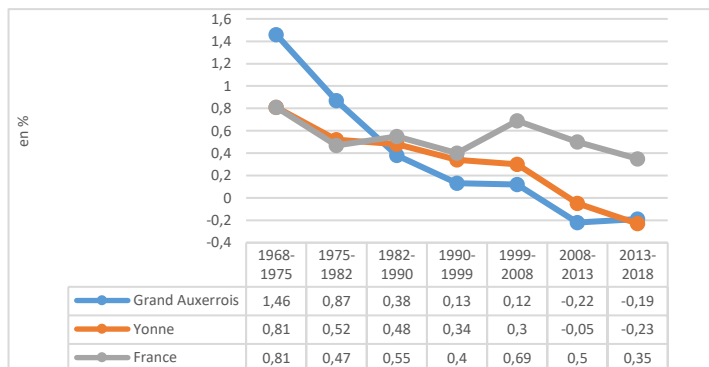
#### Particulièrement sur Auxerre mais qui tend à être généralisée :

Cette perte d'habitants à l'échelle de l'agglomération est essentiellement due à la perte démographique que connaît la ville-centre : entre 2013 et 2019, Auxerre perd 392 habitants, marquant un processus enclenché en 2009. Bien que quantitativement plus significative, **la situation d'Auxerre n'est pas isolée** sur l'EPCI : seulement 2 des 29 communes de l'agglomération connaissent une hausse démographique marquée, alors qu'entre 1999 et 2009, seules 6 communes perdaient des habitants. Le sud de l'agglomération semble particulièrement concerné par une baisse démographique.

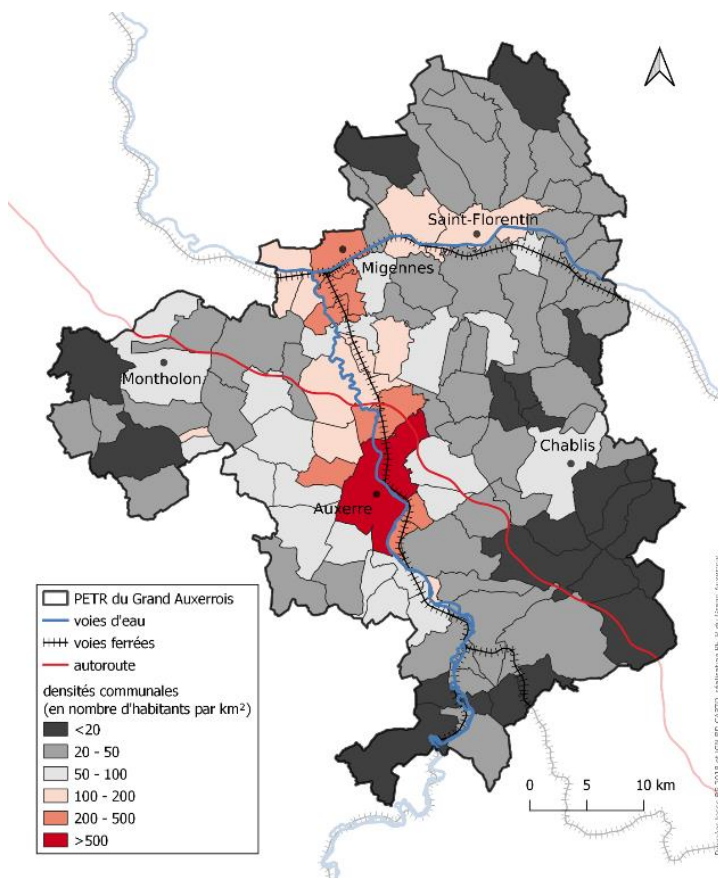
Sources INSEE : évolution annuelle moyenne de la population 2013 – 2019 (en %)



### Une périurbanisation qui échappe en partie au territoire



Bien qu'à l'échelle du PETR, la population diminue également selon la même courbe qu'à l'échelle départementale (graph. ci-dessus), les évolutions démographiques de part et d'autre des limites administratives de la CA ne sont pas homogènes : la perte démographique accompagne de faibles densités communales sur le sud d'Auxerre tandis que le phénomène de périurbanisation se décale sur l'axe Auxerre-Migennes.



Projet de diagnostic PETR auxerrois 2022

## UNE PERTE D'HABITANTS ACCOMPAGNEE D'UNE HAUSSE DU NOMBRE DE MENAGES QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

*Définition INSEE d'un ménage : un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.*

En 2014, selon l'INSEE, le nombre de ménages, et donc de logements occupés au titre de résidence principale s'élevait à 31 176. En 5 ans, le nombre de ménages diminuait sur la CA de l'Auxerrois, il était en 2009 de 31 325, soit environ 150 ménages supplémentaires.

**En 2019, le nombre de ménage est passé à 31 844 soit + 668 par rapport à 2014.** Le projet initial de PLH 2 qui s'appuyait sur les données 2014 confirmait une baisse constante du nombre de ménages depuis 2009.

### LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT :

Les évolutions sociales, sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitation plus nombreuses, divorces) et le vieillissement (augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.



**Constat :** une perte démographique n'induit pas systématiquement une perte de ménages : en effet, le phénomène de desserrement des ménages compense parfois la perte démographique, qui n'engendre alors pas de perte de

ménages mais impacte nécessairement la demande de logements.

**Le postulat du diagnostic initial préalable à l'élaboration du PLH 2 précisait que « malgré le desserrement, les données de l'INSEE indiquent que la perte démographique est telle que le nombre de ménages diminue au global. Par conséquent, le nombre de logements occupés diminue d'autant. Ce sont alors les résidences secondaires mais surtout les logements vacants qui sont, de fait, plus nombreux ».**

**Les dernières données produites par l'INSEE contrarient ce scénario.** La donnée doit donc être abordée différemment d'autant que la Communauté de l'auxerrois a répondu en 2020 à un appel à projet national pour être territoire expérimental sur la création du fichier LOVAC et de ce fait pouvoir mieux analyser la conjoncture des logements vacants. A ce titre, le taux de vacance pour l'INSEE est à 11,4 % alors que le taux est ramené à 10,5 % au titre du fichier LOVAC pour une moyenne nationale de 8,2 %. Et ceci sans tenir compte des résultats à venir sur les opérations engagées de résorption de la vacance. D'autre part, le taux de résidences secondaires (3,3 %) n'est pas suffisamment significatif par rapport à la moyenne nationale (9,7 %) pour impacter le type d'occupation des logements.

**Ces évolutions démographiques sont dès lors à nuancer et nécessiteront de rentrer plus précisément dans les fonctions d'observation du territoire.**

**UN SOLDE NATUREL QUI NE COMPENSE PLUS LE DEFICIT MIGRATOIRE**

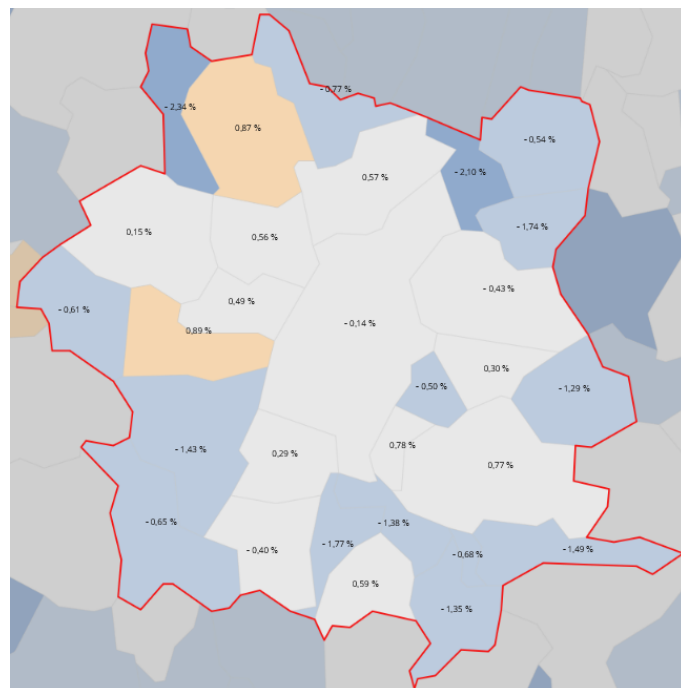
Pour rappel, l'évolution démographique est la résultante de deux soldes :

- *Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours de l'année*
- *Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année*

Entre 2013 et 2019, le taux d'évolution annuel de la population est de **- 0.2 % / an (-0.38 % de 2009 à 2014)** : il se décompose entre un solde naturel positif de 0, (+0.16 %/an de 2009 à 2014) et un solde migratoire négatif, de l'ordre de -0.11%/an (-0.54 de 2009 à 2014).

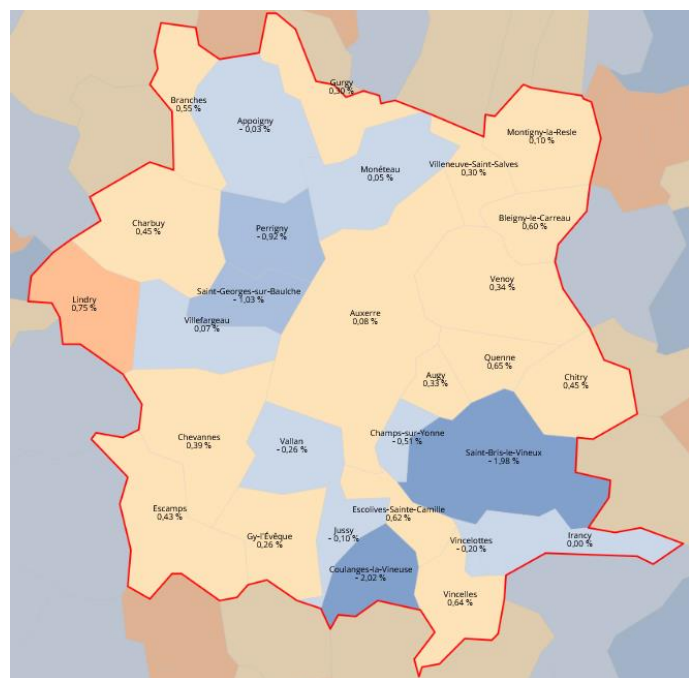
Entre 2013 et 2019, le solde naturel s'est replié, et bien qu'il reste positif, il n'est plus suffisamment fort pour compenser le déficit migratoire bien que la tendance soit meilleure que sur la précédente période.

Depuis 1990 déjà, le solde migratoire est négatif : les départs sont plus nombreux que les arrivées sur le territoire. Il reste à nuancer au regard du solde migratoire national (0.04 %)



INSEE – Evolution annuelle 2014-2019 – Solde migratoire

A l'échelle de l'agglomération, Auxerre reste sur une tendance positive à l'inverse des autres communes. Cette tendance est identique pour l'ensemble des centralités des autres EPCI proches de la CA à l'exception de l'aillantais qui présente un solde positif.

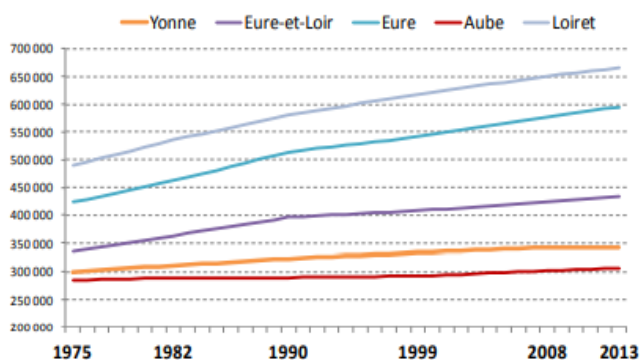


INSEE – Evolution annuelle 2014-2019 – Solde naturel

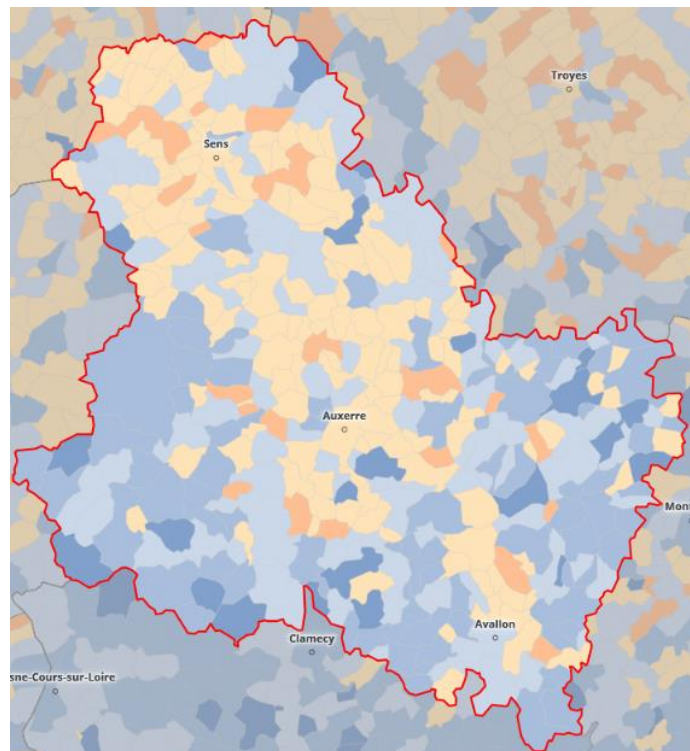


**A l'échelle départementale également, le solde migratoire est devenu déficitaire**

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) précise que l'Yonne connaît une légère décroissance démographique sur la période 2008-2013, essentiellement du fait de la disparition des apports migratoires. Tandis que globalement les territoires limitrophes de Paris continuent de gagner des habitants (Loiret, Eure, Eure-et-Loir, Aube), l'Yonne voit ses dynamiques migratoires s'inverser.



Sources : PDH Yonne – version actualisée au 1er janvier 2017



INSEE – Evolution annuelle 2014-2019 Yonne – Solde naturel

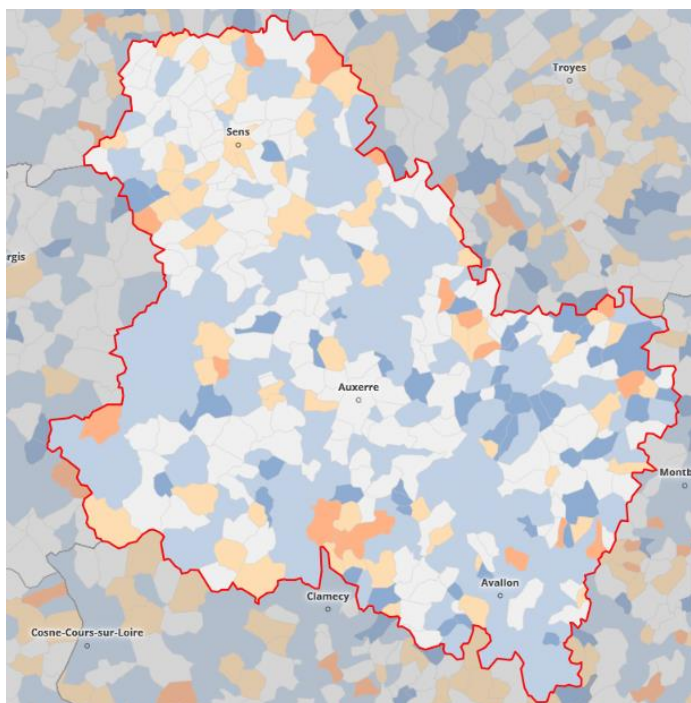
**Au sein de la CA, des situations très hétérogènes**

Les tendances évoluent peu depuis 2009.

Certaines communes s'illustrent par un solde naturel particulièrement élevé : ces communes présentent probablement une structure des ménages plutôt familiale (nombreuses familles) à l'image de Branches, Lindry, Montigny-la-Resle.

D'autres communes connaissent quant à elles un solde naturel déficitaire : le nombre de décès y est supérieur au nombre de naissances. Les communes de Coulanges-la-Vineuse, Saint-Georges-sur-Baulche et Perrigny sont notamment concernées. La part de personnes âgées est particulièrement importante à Saint-Georges-sur-Baulche et Coulanges-la-Vineuse, alimentant le déficit du solde naturel. A moyen terme cependant, l'attractivité de la commune sera déterminante : si elle est suffisamment attractive pour accueillir de nouveaux ménages, le solde naturel devrait être moins déficitaire.

Considérant l'attractivité, certaines communes sont marquées par un solde migratoire fortement déficitaire : Vincelottes, Vallan, Vincelles, Jussy, Irancy, etc.



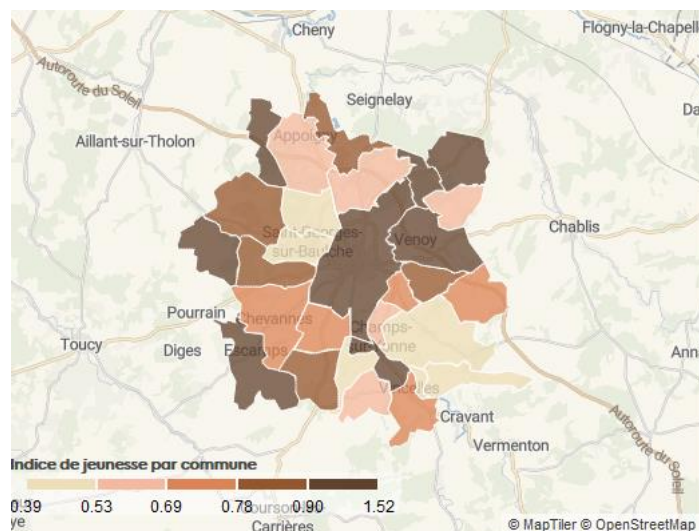
INSEE – Evolution annuelle 2014-2019 Yonne – Solde migratoire

## B. LA STRUCTURE DES MÉNAGES ÉVOLUE

### LE VIEILLISSEMENT EST A L'ŒUVRE ET SE RENFORCERA DANS LES ANNEES A VENIR

Au regard des moyennes nationale et régionale (Bourgogne – Franche-Comté), le territoire de l'Auxerrois est plutôt plus âgé : la part de population de plus de 60 ans représente 30.4 % en 2019 (contre 28 % en 2013) pour 26 % à l'échelle nationale.

Assez classiquement, la ville centre se distingue par une structure plus proche de la moyenne régionale, concentrant davantage de jeunes, notamment les personnes de 15 à 29 ans, qui représentent 18.7 % de la population auxerroise (17 % sur la région). Sur les autres communes de l'agglomération, cette population de jeunes actifs représente seulement 14 % des résidents.



En %	CA	France
0 à 14 ans	16,4	18
15 à 29 ans	15,9	17,5
30 à 44 ans	17,3	18,7
45 à 59 ans	20	19,9
60 à 74 ans	19,4	16,6
75 ans ou plus	11	9,3

Sources : INSEE 2019

Les communes dont l'indice de jeunesse est le plus important sont celles qui sont situées sur les franges, voire à l'extérieur de la CA : elles ont un profil plus familial, accueillant davantage d'enfants. Sur Auxerre, l'indice de jeunesse est supérieur à la moyenne intercommunale, il est de 0.9 mais de fortes disparités entre les quartiers sont observables : les Quartiers Politique de la Ville (QPV) notamment, accueillent davantage de familles avec enfants.

### L'indice de jeunesse est en diminution ...

L'indice de jeunesse fait le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans et plus. Il est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les 60 ans et plus, et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

À l'échelle de la CA, l'indice de jeunesse reste faible : 0,74 en 2019, traduisant un nombre plus important de personnes âgées que de jeunes. Déjà en 2009, il était relativement faible : 0,94.

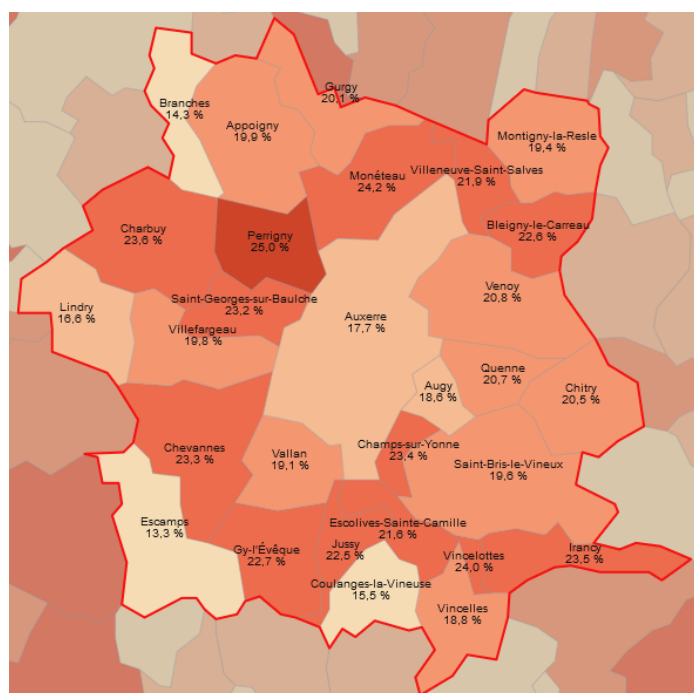
... Parce que la population de personnes âgées augmente.

Depuis 2009, la CA de l'Auxerrois perd des habitants dans l'ensemble des classes d'âge, à l'exception de celles de plus de 60 ans, dont le nombre a augmenté de 3 952 individus, pour un total de 20 712 en 2019.

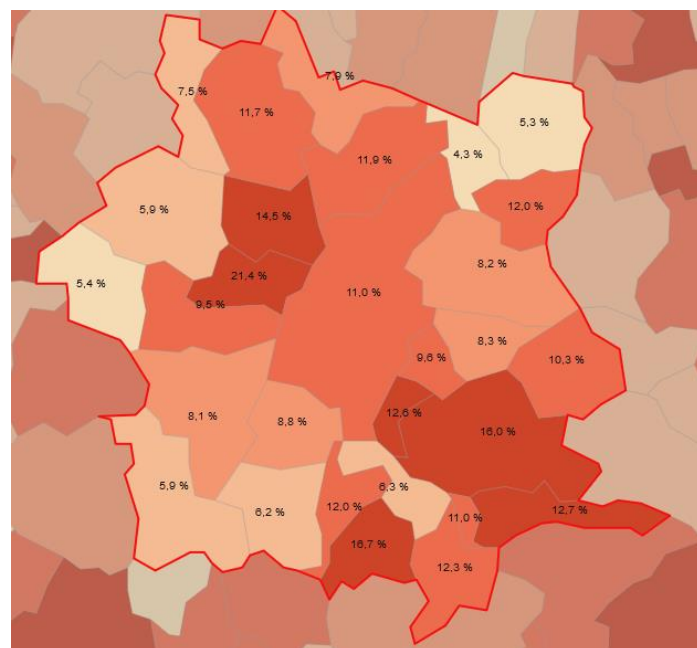
Concernant les populations de plus de 60 ans, on observe deux tendances :

- Les 60 à 74 ans augmentent de 1 488 individus depuis 2014 selon une tendance identique à la période précédente (2009), et près d'un tiers habitent à Auxerre.

- Les plus de 75 ans augmentent de 884 individus hors Auxerre sur la dernière décennie, tandis que sur la ville-centre, ils sont moins nombreux en 2019 qu'ils ne l'étaient en 2009 (- 257 individus).



INSEE 2019 : part des 60-74 ans

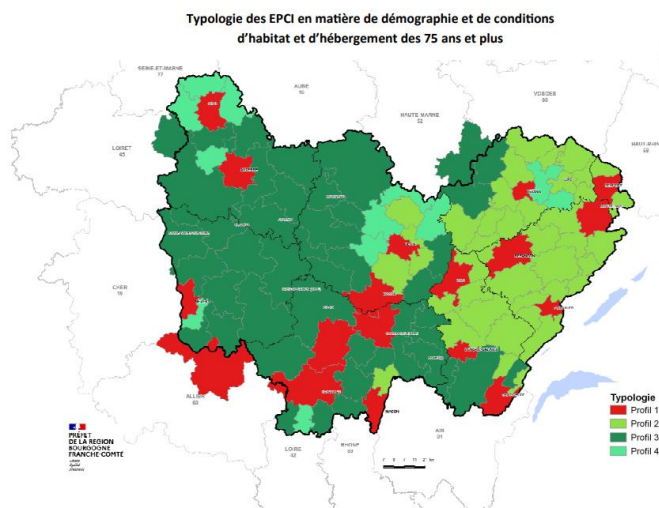


INSEE 2019 : part des 75 ans et plus

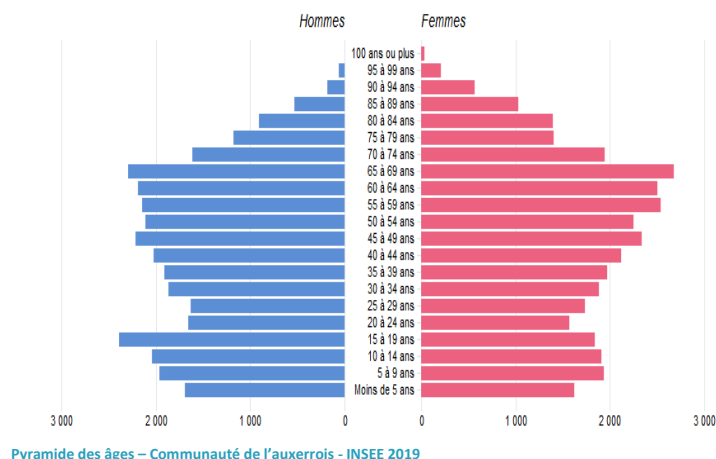
Si on prend le cas de la commune de Perrigny, la part des 60-74 ans représente 25 % et la part des 75 ans et plus représente 14,5 %, soit près de 40 % de la population de la commune.



**Ce phénomène peut s'expliquer par un départ plus fréquent des personnes très âgées vers une structure spécialisée lorsqu'elles sont locataires. A Auxerre, 32 % des personnes de plus de 80 ans qui habitent toujours un logement classique, l'occupent au titre de locataire. En dehors d'Auxerre, les locataires ne représentent que 12 % de la population des plus de 80 ans.**



Sources : Finess au 31-12-2019 – Insee, Recensement de la population 2017 - Filocom 2017, MTEs d'après DGFIP



Selon l'étude portée par la DREAL (diagnostic habitat séniors en Bourgogne Franche-Comté – mars 2021), l'auxerrois est classée en profil 1 : ménages âgés vivant souvent seuls, en appartement de petite taille. Ils sont parfois issus de migrations récentes, afin de bénéficier des commodités qu'offre la ville mais aussi de l'offre de logement parfois plus adaptée à leur perte d'autonomie avec des accès facilités aux services et équipements de proximité.

### ... Et les populations intermédiaires quittent le territoire

En 2019, parmi les moins de 60 ans, on compte 3 382 individus de moins qu'en 2009 pour un total actuel de 25 355 personnes. Précisément, c'est surtout chez les 30-44 ans que la perte de population a été importante : - 1 636 personnes.

Proportionnellement, la population des 20-39 ans est passée de 24 % à 22 % de la population. Celle des 60 ans et plus est passée de 24.1 % à 30.4 %.

Elle est aussi la traduction du départ de personnes en âge de procréer, donc de participer au renouvellement générationnel du territoire.



**Le vieillissement et le départ des ménages intermédiaires vont accentuer la diminution du solde naturel dans les années à venir. Pour rappel, il est déjà passé de 0.25 % (1999-2009) à 0 % (2009-2019).**

## LES MENAGES SONT PLUS PETITS, CE QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

### A l'échelle du PETR, les ménages sont plus petits dans l'Auxerrois

La taille moyenne des ménages du Grand Auxerrois s'établit à 2,13 personnes par résidence principale en 2018. Le nombre de ménages composés d'une seule personne ou de familles monoparentales a augmenté en vingt ans. En 2018, les ménages d'une personne représentent la part la plus importante des compositions des ménages du Grand Auxerrois ; les ménages d'une personne, les familles monoparentales et les couples sans enfants représentent 74,84 % des ménages.

en %	ménages d'une personne	couples sans enfant	couples avec enfants	familles monoparentales	autres ménages sans famille
CC de l'Agglomération Migennoise	34,92	27,38	25,00	10,72	1,97
CC de l'Aillantais-en-Bourgogne	31,31	31,46	27,30	8,18	1,75
CA de l'Auxerrois	40,48	27,58	21,04	9,36	1,54
CC Chablis Villages et Terroirs	35,18	28,69	25,51	9,19	1,42
CC Serein et Armance	32,30	30,34	27,16	8,31	1,88

Diagnostic SCOT – PETR Grand Auxerrois – en cours d'élaboration.

familles monoparentales représentent 46,38 % des ménages et, avec les couples sans enfants, 74,84 %. A l'inverse, les couples avec enfants ne représentent que 23,51 % des ménages. Le département de l'Yonne connaît les mêmes ordres de grandeur, bien que la part de couples sans enfants soit légèrement supérieure à celle du Grand Auxerrois (+0,9 %).



### Et la taille des ménages diminue encore

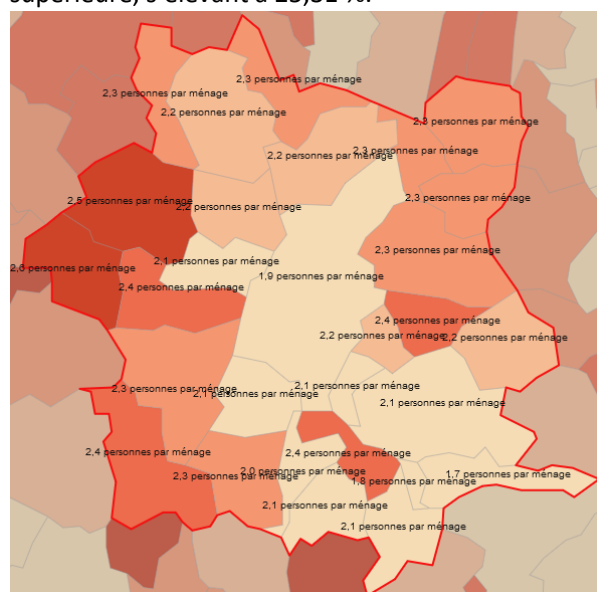


Diagnostic SCOT – PETR Grand Auxerrois – en cours d'élaboration.

### La composition des ménages de la CA est très contrastée entre Auxerre et les autres communes.

Dans la ville-centre, près d'un ménage sur deux (48 %) est composé d'une seule personne : c'est 27 % des ménages dans les autres communes.

À l'inverse, les couples avec enfants, qui représentent 22 % des ménages de la CA, ne représentent que 17 % des ménages d'Auxerre et 25 % des ménages sur les autres communes. A l'échelle du PETR, la part de couples avec enfants est supérieure, s'élevant à 25,31 %.

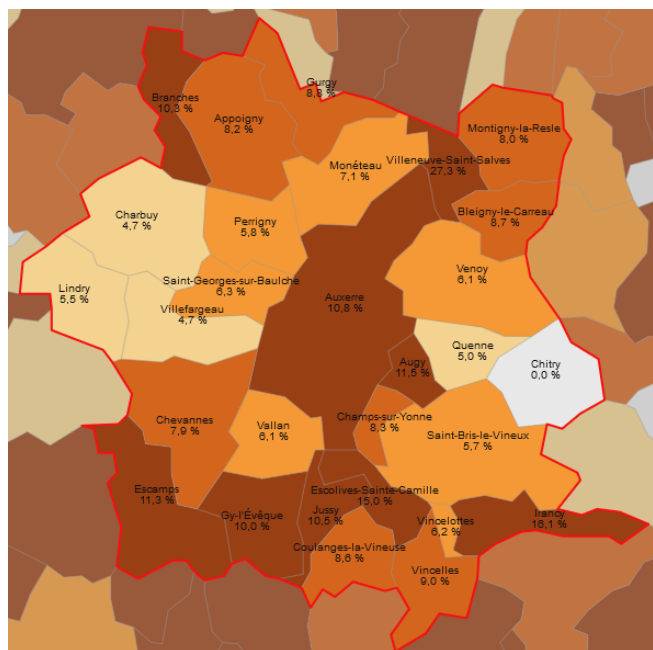


De fait, le Grand Auxerrois a vu le nombre de ménages composés d'une seule personne ou de familles monoparentales augmenter entre 1999 et 2018 (respectivement +7,22 et +1,73 points de pourcentage), tandis que les couples sans enfants et surtout ceux avec enfants diminuaient sur la même période (respectivement -0,11 et -9,16 points de pourcentage).

En 2018, les ménages d'une personne représentent la part la plus importante des compositions des ménages du Grand Auxerrois. Les ménages d'une personne et les

**Les familles monoparentales représentent 9,4 % de la part des ménages.**

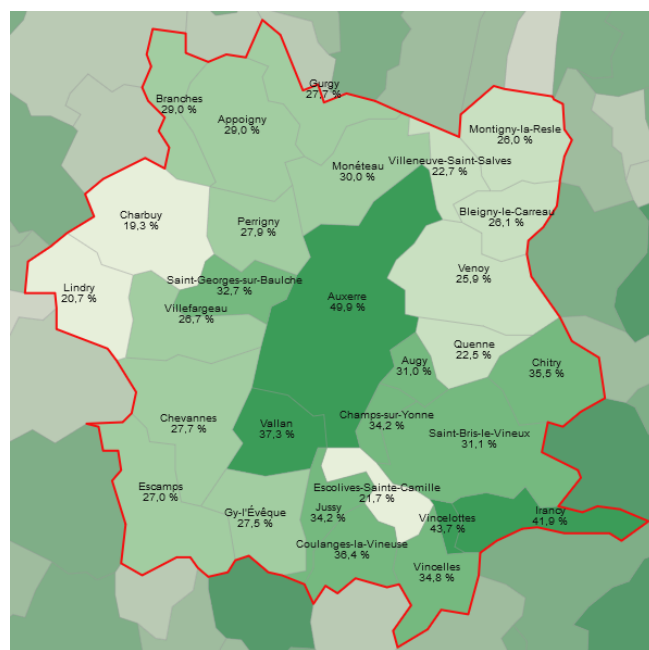
Les familles monoparentales sont également représentées à l'échelle du PETR ou de la CA de l'Auxerrois (9%), mais elles sont plus présentes à Auxerre (11 %).



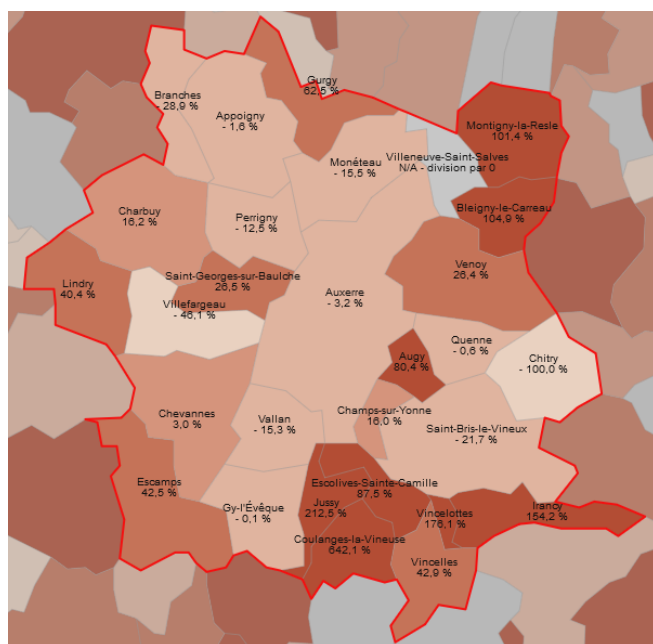
Part des familles monoparentales - 2019 - INSEE

**La part des ménages d'une seule personne est de 40,5 % à l'échelle de la CA**

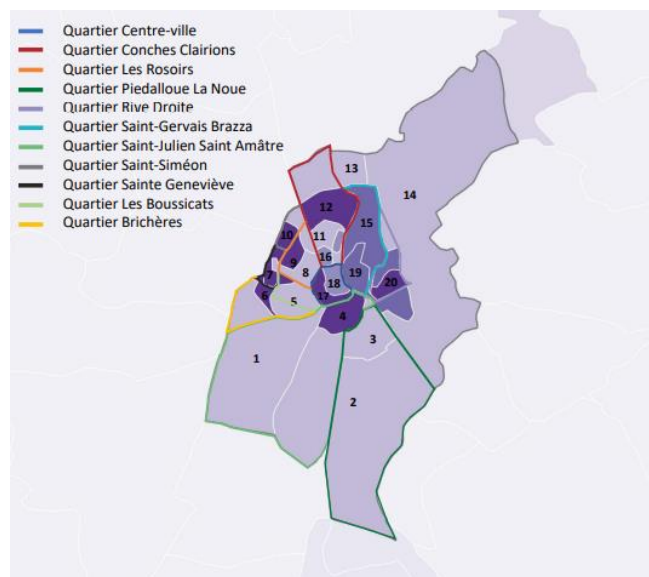
Depuis 2009, la CA de l'Auxerrois a connu une forte progression des ménages d'une personne : +550, soit +1 %/an. Ce sont surtout les bourgs et villages qui ont contribué à cette tendance. L'augmentation du nombre de ménages d'une personne est la traduction des phénomènes sociaux (décohabitation plus précoce des jeunes, divorces, etc.) mais également du vieillissement.



Part des ménages d'une seule personne - 2019 - INSEE



Evolution de la part des familles monoparentales 2014-2019 - INSEE



Part des familles monoparentales sur Auxerre - 2019 - INSEE

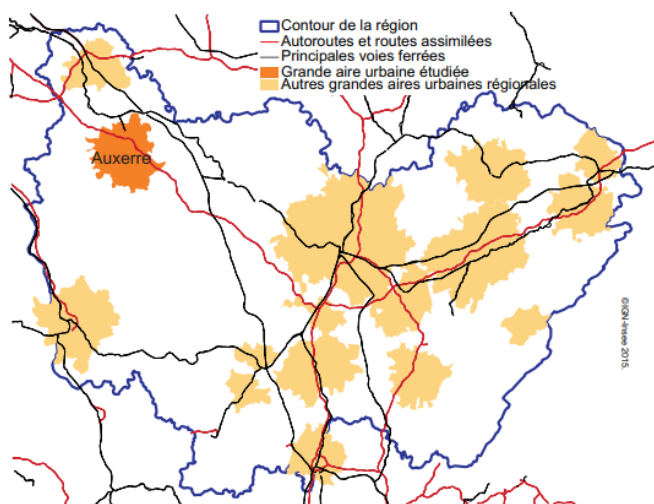
Depuis 2009, la part a augmenté de 4 % avec 1 905 familles monoparentales sur Auxerre en 2019 mais en baisse par rapport à 2014 (1968).

## C. LES TENDANCES ÉCONOMIQUES PERMETTENT DE SE PROJETER

**UNE SITUATION ECONOMIQUE PEU FAVORABLE SUITE A LA CRISE ECONOMIQUE DE 2008 MAIS UNE TENDANCE RECENTE A LA REPRISE.**

### Un pôle d'emplois majeur

L'aire urbaine d'Auxerre permet d'identifier le rayonnement du territoire en termes d'emplois et d'activité économique. Celle-ci s'est élargie entre 1999 et 2010 (+11 communes) et dépasse les limites de la Communauté de l'Auxerrois. Une part non négligeable des communes du PETR est polarisée par l'agglomération sur la question de l'activité économique.



La CA de l'Auxerrois représente donc un pôle d'emplois majeur à l'échelle du PETR et plus largement, à celle du département.

L'aire urbaine d'Auxerre compte 92 310 habitants. Sa population est stable, l'excédent naturel compensant le déficit migratoire. L'emploi baisse, y compris dans les fonctions métropolitaines. L'aire d'Auxerre entretient des liens limités avec les autres aires urbaines. Ceux-ci sont concentrés sur Paris et Sens. Avec ces deux aires, les navettes domicile-travail sont nombreuses dans les deux sens de circulation. Elles sont davantage liées aux emplois métropolitains entre Auxerre et Paris qu'entre Auxerre et Sens. Par ailleurs, les échanges migratoires avec Paris sont nombreux. Ils se font à l'avantage d'Auxerre qui gagne ainsi des retraités et quelques actifs. Cependant, l'aire urbaine perd des étudiants. Lorsqu'ils partent, ceux-ci vont davantage s'installer à Dijon qu'à Paris, où le logement est plus onéreux.

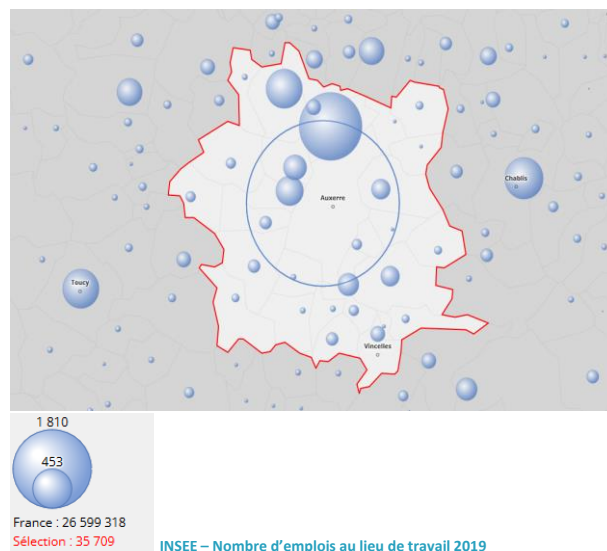


**35 709 emplois recensés par l'INSEE, plus de 21 900 emplois en 2021 du secteur privé (hors intérim) avec une progression annuelle de + 1,9 %.**

Au total, ce sont plus de 32 % des emplois du département (et 72 % du bassin d'emploi) qui sont localisés au sein de la Communauté de l'Auxerrois.

L'activité économique est polarisée au nord de la communauté, la ville-centre concentre 70 % des emplois, 12 % à Monéteau et 4 % à Appoigny. Les zones d'activités sont installées le long de la RN6 et de l'Yonne, au nord d'Auxerre, en lien avec les pôles d'emplois extérieurs à la communauté : Migennes, Joigny et Saint-Florentin.

### Localisation et nombre d'emplois



### 1.34, l'indice de concentration de l'emploi

Lorsqu'il est supérieur à 1, l'indice de concentration de l'emploi implique que le territoire accueille davantage d'emplois que d'actifs. Cet indice est particulièrement élevé à Monéteau (2.58) et Auxerre (2).

L'indice de concentration d'emploi a augmenté depuis 2009, passant de 1,3 à 1,34. Cette évolution ne traduit pas une dynamique économique forte puisque le nombre d'emplois et d'actifs ont tous deux diminué sur cette période. L'augmentation de l'indice est simplement la conséquence d'une réduction moins importante des emplois par rapport au nombre d'actifs occupés (-1 785 contre -2 288).

#### Entre 2009 et 2019, une importante perte d'emplois, conséquence de la crise économique de 2008 ...

Entre 2009 et 2014, la Communauté d'Agglomération est passée de 37 542 à 35 909 emplois (-1 633). Les données INSEE 2019 révèlent une baisse avec -200 emplois recensés (35 709) mais qui s'avèrent au final moins marquée.

Cette réduction s'observe dans l'ensemble des secteurs d'activités, à l'exception de celui de l'administration, enseignement, santé et action sociale, qui gagne 109 emplois.

La disparition d'emplois a été particulièrement marquée dans le secteur des commerces, transports et services, (-585 emplois, soit -0,8 %/an). C'est dans le secteur de la construction que la disparition d'emplois a été proportionnellement la plus forte, avec -275 emplois, et une réduction de -2,3 %/an. Comme d'autres, la Communauté de l'Auxerrois connaît la désindustrialisation : entre 2009 et 2019, elle a perdu 226 emplois industriels et 711 ouvriers.

#### ... et une perte importante d'actifs

Concomitamment à la disparition de près de 2 000 emplois, le contexte a conduit au départ de 1 717 actifs, passant de 32 532 à 30 815. Les catégories socio-professionnelles les plus concernées sont les ouvriers (-711) et les employés (-617).

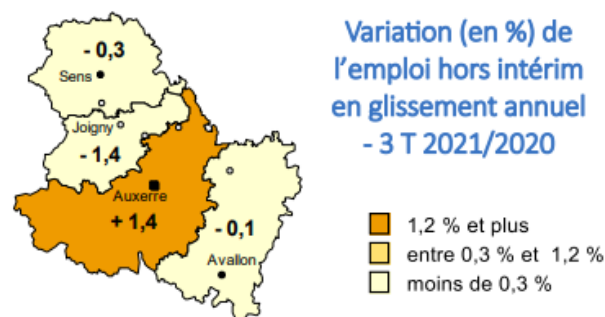
Seuls les artisans, commerçants et chefs d'entreprises connaissent une - légère - augmentation (+73). Cette

évolution peut trouver son explication dans le choix d'une partie de la population de se tourner vers l'entrepreneuriat pour pallier les difficultés économiques locales.

#### MAIS UNE REPRISE QUI SE DESSINE DEPUIS 2019 MALGRE LE CONTEXTE DE LA CRISE SANITAIRE

Les données INSEE permettent une lecture récente des tendances économiques, confortées par la note de conjoncture « l'emploi dans l'Yonne – janvier 2022 » (analyse conjointe URSSAF – CCI Yonne – Maison de l'emploi de l'auxerrois)

#### L'emploi permanent est en augmentation



Sur l'ensemble du département, l'emploi est globalement à la hausse (+0,3 %). L'auxerrois s'avère être « le territoire porteur » dans ce contexte avec +1,4 % à l'échelle du bassin d'emploi et 405 postes créés sur les 420 emplois supplémentaires du bassin. Dès lors, il est permis de dire que le territoire a déjà compensé les pertes de la période 2014-2019 et engage un processus de réduction des pertes d'emplois de la période 2009-2014.

Les services hors intérim gagnent 200 postes sur un an et dépassent leur niveau d'avant crise sanitaire avec +135 postes par rapport au 4e trimestre 2019. Les services administratifs (+135 postes) et l'hébergement/restauration (+85 postes) restent les « moteurs » de ce secteur. Les autres secteurs affichent également des gains d'emplois sur la dernière année (2021) :

- +105 postes pour le commerce (en grande partie grâce au commerce de détail)
- +55 postes pour l'industrie
- +40 postes pour la construction



### Un soutien aux filières locales

Le projet de territoire du PETER ambitionne de positionner le Grand Auxerrois comme terre de performance et d'innovation.

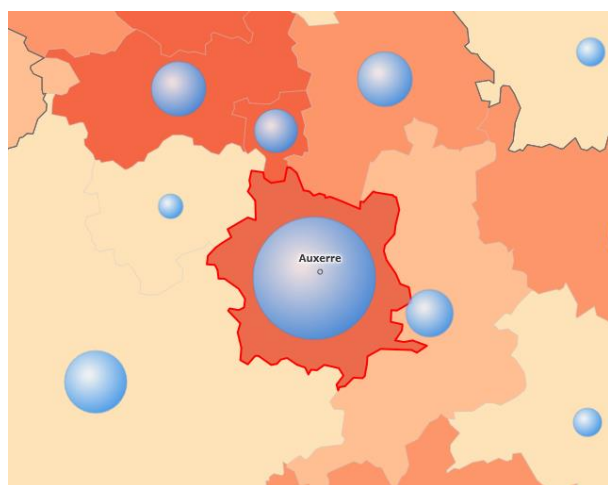
Cela passe notamment par un soutien affirmé à 5 filières : **le tourisme, l'agroalimentaire, l'industrie, les nouvelles technologies, le commerce de proximité et l'artisanat.**

L'un des enjeux identifiés est de réussir à attirer et former des cadres de haut niveau, afin d'élever le niveau de compétence des actifs et d'accompagner les besoins de développement des entreprises locales.

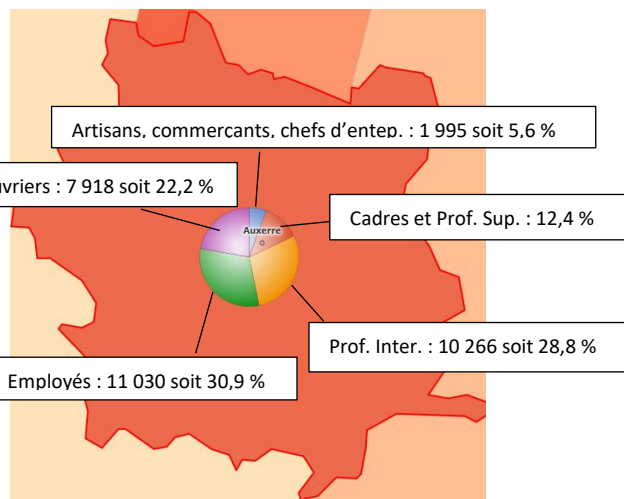
En parallèle, le PETER entend également promouvoir un dispositif complet d'accompagnement des entreprises, notamment à travers la création d'un accueil unique.

Enfin, sur le plan de l'emploi, le PETER a pour ambition de favoriser l'accès ou le maintien dans l'activité, qu'elle soit salariée ou non.

### UNE BONNE ADEQUATION ENTRE LES EMPLOIS ET LA POPULATION ACTIVE



France : 86,7 %  
Sélection : 90,1 %  
INSEE (2020) : part des emplois salariés dans le nombre d'emplois au lieu de travail (%)



Insee (2020) : emplois au lieu de travail en 5 catégories

### 31 % des actifs sont des employés

40,5 % des emplois appartiennent à la catégorie commerce, transports et services et 42,4 % à celle de l'administration publique, santé, enseignement et action sociale. La part des agriculteurs exploitants est de 1 %, stable depuis 2008 mais reste inférieure à la moyenne nationale (1,6 %).

Cette répartition des emplois est cohérente avec le rôle de pôle d'emplois et de services d'Auxerre, ainsi que son statut de préfecture du département de l'Yonne.

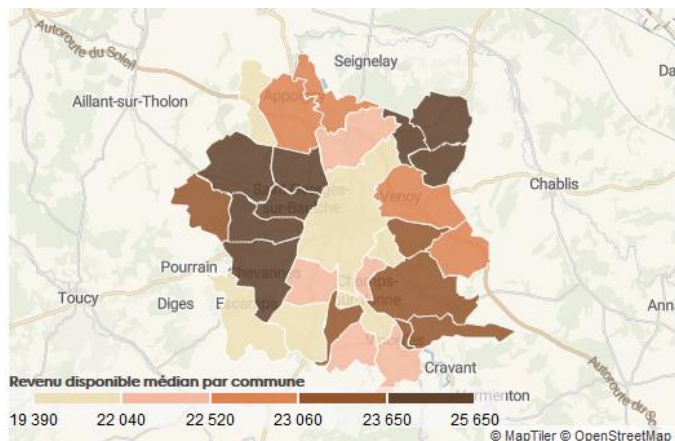
Malgré les difficultés économiques rencontrées par le territoire, on observe une bonne adéquation entre les catégories d'emplois et les catégories socioprofessionnelles des actifs de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois

## D. LA RÉALITÉ DES REVENUS SUR LE TERRITOIRE

**21 560 €, le revenu médian disponible par unité de consommation en 2021 (20 136 € en 2014).**

Le revenu médian par unité de consommation à l'échelle de la Communauté d'Agglomération s'élève à 21 560 €, il est supérieur à celui du département (20 140 €). Classiquement du fait d'une offre résidentielle davantage diversifiée, la ville-centre présente le revenu médian le plus faible de l'agglomération, avec 19 390 € par UC.

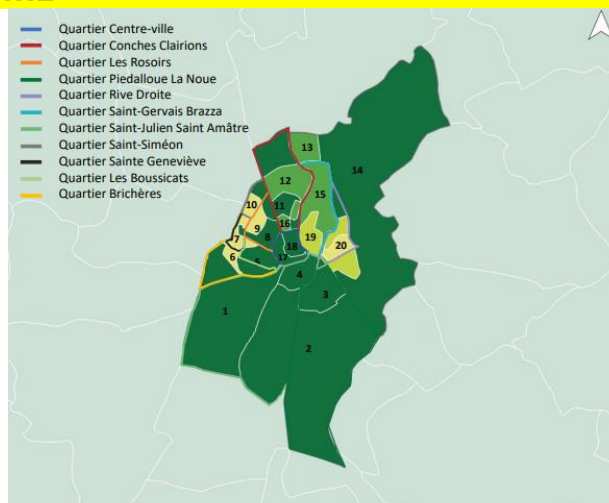
On observe de fortes disparités de revenus entre les communes: Saint-Georges-sur-Baulche présente ainsi un revenu médian de 25 650 €, soit 32% de plus que celui d'Auxerre. La ville centre est la seule commune dont le revenu médian est inférieur à 20 000 €. Les autres ont toutes un revenu médian supérieur à celui du département.



Insee (2020) : revenus médians par communes

Sur l'ensemble du département, 25 % des ménages disposent d'un revenu fiscal supérieur à 30 000 €/an, tandis que 22 % ont moins de 10 000 €/an. Sur la ville d'Auxerre, les ménages ont des ressources moins élevées : les plus riches (> 30 000 €/an) représentent 20 % tandis que les plus pauvres (< 10 000 €/an) représentent 28 %.

Pour Auxerre, les revenus médians les plus faibles se situent logiquement dans les quartiers politique de la ville. A noter que pour le centre-ville d'Auxerre, la situation s'améliore comparée au diagnostic préalable à l'élaboration du Contrat de Ville d'Auxerre de 2014 qui situait majoritairement ses habitants proches du niveau des quartiers de géographie prioritaire.

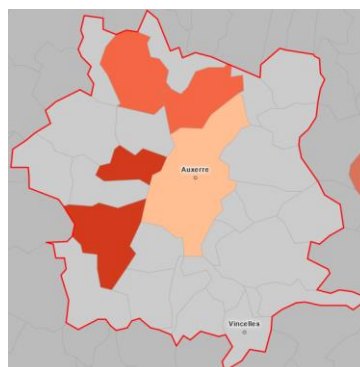


Revenu médian annuel moyen

Moins de 15 800€ De 15 800€ à 18 600€ De 18 600€ à 19 800€ Plus de 19 800€ Données non disponibles

À l'échelle de l'agglomération, 40 % des ménages ne sont pas imposés. C'est moins qu'à l'échelle nationale ou départementale (57 % et 58 %). À Auxerre, 53 % des ménages ne sont pas imposés, alors qu'ils ne sont que 35 % à Saint-Georges-sur-Baulche.

La part des ménages fiscaux est de 58,1 % soit 31 460 ménages (Sources : INSEE 2020). L'ensemble des données ne sont pas disponibles pour toutes les communes mais la carte ci-dessous figure des écarts importants entre communes : 64% pour Saint-Georges sur Baulche, 63% pour Chevannes, 59% pour Appoigny et 58% pour Monéteau contre 47% à Auxerre. Néanmoins, le taux à Auxerre s'avère plus élevé par rapport à d'autres centralités du département : Sens (42%), Toucy (39%), Avallon (39%), Joigny (37%), Migennes (37%), Tonnerre (34%) et Saint-Florentin (33%).



Insee (2020) : part des ménages fiscaux imposés

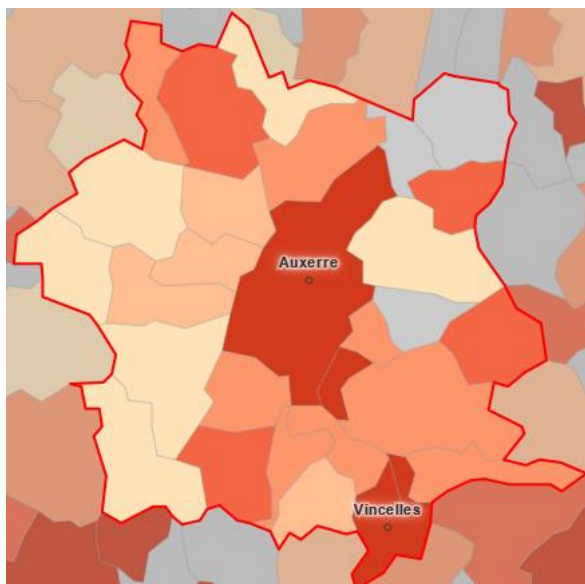
**14,4 % des habitants de la Communauté de l'Auxerrois vit sous le seuil de pauvreté : un impact mesuré de la crise sanitaire.**

Le taux de pauvreté définit par l'INSEE correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine (22 040 €).

D'après les données FILOSOFI au 01/01/2021, 14,4 % des habitants de la Communauté de l'Auxerrois vivent sous le seuil de pauvreté, soit près de 9 800 habitants (+ 300 par rapport à 2014).

Variable selon les communes, le taux de bas revenus est bien plus fort à Auxerre, où il concerne 1 habitant sur 5. Cette concentration plus importante de pauvreté dans la ville-centre est cohérente : elle s'explique notamment par la concentration du parc social. A Appoigny et Monéteau, la population sous le seuil de pauvreté est plus faible, inférieure à 9 %.

Alors que 10 % des résidents de la Communauté de l'auxerrois gagnent moins de 981 € / mois, 6 % sont couverts par le Revenu de Solidarité Active (RSA) soit 4 332 personnes et 22 % sont bénéficiaires de la prime d'activité soit 14 824 personnes.



Insee (2020) : part d'allocataires du RSA (pour 1000 hab. de 15-64 ans)

Ils sont 79,2 pour 1000 habitants à Vincelles contre 73,6 à Auxerre et 10,8 à Charbuy.

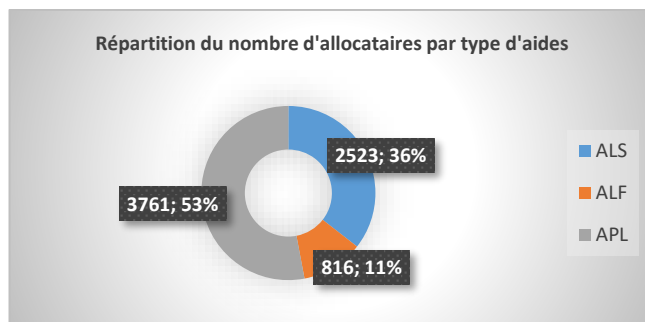
**Dans ce contexte, plus de 7 200 foyers sont allocataires d'une aide au logement en 2020.**

Il existe trois types d'allocations logements :

APL : elle est versée aux ménages locataires d'un logement conventionné, de type logement social, ou aux foyers ayant acquis un bien ancien en zone tendue via un prêt conventionné (PC) ou un prêt d'accession sociale (PSA) ;

ALF : elle est versée en fonction de la situation familiale et des conditions de ressources. Sont concernés les ménages bénéficiant des allocations familiales, les jeunes ménages, différents cas de personnes à charge (grands enfants, parents...) et les personnes enceintes ;

ALS : initialement réservée à certaines catégories de personnes (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) elle a été progressivement étendue, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, et habitant en zone tendue.



La Communauté de l'Auxerrois concentre 7 229 foyers allocataires d'une des trois aides au logement. C'est à Auxerre que le taux de ménages allocataires est le plus fort : 40 % des ménages bénéficient d'une aide. Dans une moindre mesure, les communes de Coulanges-la-Vineuse (22 %), Champs-sur-Yonne (18 %) et Gy-l'Evêque (16 %) concentrent également une part importante de ménages allocataires.

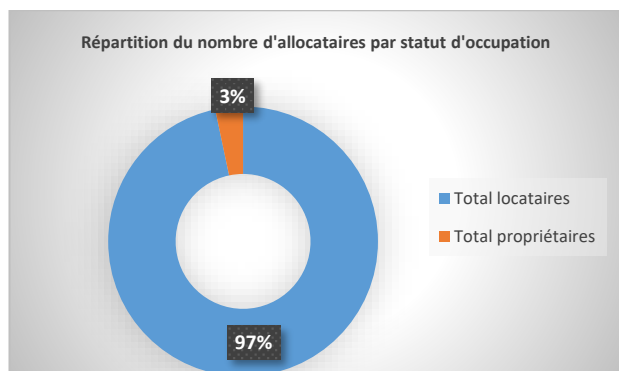
**53 % des ménages, quel que soit leur statut d'occupation, ont des ressources inférieures aux plafonds du parc social**

Les données du fichier FILOCOM permettent de comparer les ressources de tous les ménages du territoire, qu'ils soient propriétaires ou locataires (dans le social ou le privé). Les ressources des ménages sont rapportées à la composition familiale, selon la méthode utilisée pour définir l'éligibilité des ménages au parc locatif social. Ainsi, tous les ménages sont classés par rapport aux niveaux de ressources du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondant au logement locatif social traditionnel.

Les deux principaux types de financement du parc locatif social nous permettent de distinguer les ménages modestes (éligibles au logement PLUS) et les ménages très modestes (éligibles au logement PLAI).

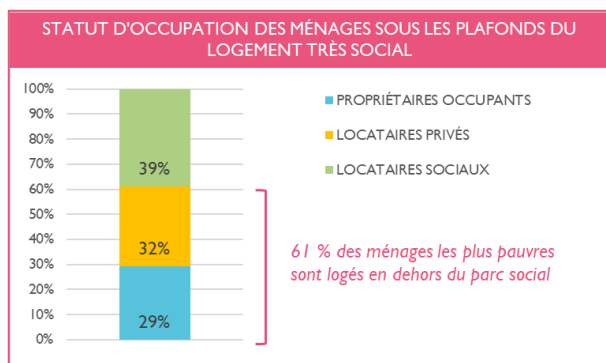
Sur la Communauté de l'Auxerrois, 53 % des ménages sont considérés modestes : leur niveau de ressources est inférieur aux plafonds du parc social classique. C'est moins qu'en moyenne dans l'Yonne (57 % des ménages). Mais dans l'auxerrois, la situation est hétérogène selon les communes : à Auxerre, 61 % des foyers de la ville centre sont modestes, et dans le tissu rural, seule la commune de Gy-l'Évêque voit un taux supérieur à la moyenne avec 54 %.

Sur l'ensemble, 6 996 allocataires sont locataires et 240 sont propriétaires, représentant 13 958 personnes couvertes par les allocations logement (Sources : LOGEPCI\_CAF au 01/01/2021).



Les ménages très modestes (ressources inférieures aux plafonds PLAI) représentent 1 ménage sur 4 dans l'agglomération, et 1 ménage sur 3 à Auxerre.

**La majorité des ménages très modestes sont logés en dehors du parc locatif social**



Plafonds des ressources applicables au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 Sur la base des revenus fiscaux de référence 2020 (zone 3)			
	PLAI < 60 % - Ménages très modestes	PLUS < 100% - Ménages modestes	PLS < 130 % - Ménages intermédiaires
Personne seule	11 626 €	21 139 €	27 482 €
2 pers- sans pers- à charge (hors jeune ménage)	16 939 €	28 231 €	36 699 €
3 pers- ou pers- seule + 1 pers- à charge ou jeune ménage	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 pers- ou pers- seule + 2 pers- à charge	22 665 €	40 985 €	53 281 €
5 pers- ou pers- seule + 3 pers- à charge	26 519 €	48 214 €	62 680 €
6 pers- ou pers- seule + 4 pers- à charge	29 886 €	54 338 €	70 639 €
Par pers- supplémentaire	3 333 €	6 061 €	7 879 €

L'analyse des revenus des ménages en fonction de leur statut d'occupation permet de mettre en évidence le parc social de fait.

Sur la Communauté de l'Auxerrois, les ménages les plus modestes (< 60 % des plafonds PLUS) sont à 39 % (1 494 allocataires) logés dans le parc locatif social. Pour le reste, ils sont locataires du parc privé pour 1 226 (32 %) ou propriétaires de leur logement pour 1 111 (29 %).

Dans ce contexte, le Plan départemental de l'Habitat de l'Yonne (PDH actualisé en janvier 2017) souligne que le parc privé présente dans son segment locatif une réelle occupation sociale. Ce plan rapporte que 19 % des allocataires de l'agglomération (16 % à l'échelle départemental) ont un taux d'effort supérieur à 39 % après déduction des aides soit près de 460 allocataires (PDH \_ janv. 2017). Inversement, la part des allocataires dont le taux d'effort est supérieur à 39 % n'est que de 3 % pour les allocataires du parc social dont la solvabilité est déjà filtrée par les mécanismes d'attribution au moment de leur entrée dans le parc social.



**Comment expliquer que la majorité des ménages pauvres ne soient pas logés dans le parc social ?**

A titre d'exemple, 60 % des plafonds PLUS correspond à un revenu fiscal mensuel (hors allocations) de moins de 1 900 € pour un ménage de 4 personnes. Considérant un taux d'effort maximal de 33 %, un ménage pourra allouer au maximum 633 € au remboursement d'un loyer ou d'un emprunt.

Or, les niveaux de prix en location privée ou accession sur la Communauté de l'Auxerrois permettent à une partie de ces ménages d'accéder à la propriété :

- 50 % des transactions de maisons (4 pièces) correspondent à des biens de moins de 125 000 €.
  - ⇒ Par conséquent, avec une capacité de remboursement de 633 € par mois et via un emprunt de 20 ans ou plus, un ménage peut acheter une maison sur l'auxerrois.
- 50 % des transactions d'appartements correspondent à des biens à moins de 82 500 €
  - ⇒ Par conséquent, avec une capacité de remboursement de 633 € par mois et via un emprunt de plus de 12 ans, un ménage peut acheter un appartement sur l'auxerrois.
- En locatif privé, un T3 se loue en moyenne 593 €/mois (très peu d'offres disponibles pour du T4 sur l'auxerrois).

Capacité d'emprunt d'un ménage de 4 personnes sous le plafond PLAI	
Revenu fiscal : 22 665 €	
Capacité de remboursement mensuelle maximale	
15 ans	105 200 €
20 ans	133 390 €
25 ans	157 210 €

**633 €**

Source : simulation meilleurtaux.com, 02.2022

## **CE QU'IL FAUT RETENIR**

**UN RALENTISSEMENT DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES, ET UNE PÉRIURBANISATION AUX POURTOURS EXTÉRIEURS DE L'AGGLOMÉRATION.**

Toutefois, la dynamique immobilière de ces 2 dernières années permet de considérer que l'agglomération n'est pas en déprise marquée.

**UN VIEILLISSEMENT À L'ŒUVRE ET QUI SE RENFORCERA DANS LES ANNÉES À VENIR.**

D'autant que les jeunes ont tendance à quitter le territoire en l'absence de débouchés sur l'emploi local.

**LES MÉNAGES SONT PLUS PETITS, CE QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENT.**

Une mutation à prendre en compte et à accompagner.

**LA SITUATION ÉCONOMIQUE S'AMÉLIORE.**

Marquée par un retour des investisseurs.

### **EN CHIFFRES :**

**67 651 HABITANTS**

**0.74 L'INDICE DE JEUNESSE**

**2 PERSONNES PAR MÉNAGE**

**21 560 €, LE REVENU MÉDIAN ANNUEL**



***PARTIE 2 : LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE  
MARCHÉ DU LOGEMENT.***

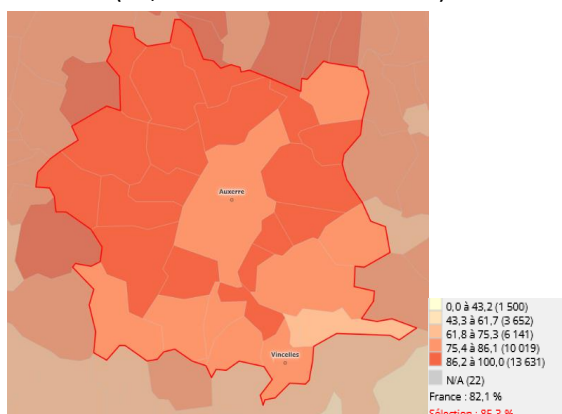
## A. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Les analyses statistiques suivantes et les graphiques associés sont réalisés à partir des données du fichier LOVAC auquel la Communauté de l'auxerrois s'est porté territoire d'expérimentation en mars 2021 suite à un appel à projet national. Les données sont complétées par les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et croisées enfin avec les données INSEE. L'ensemble des données LOVAC et RPLS sont consolidées au 31 décembre 2020.

### 38 543 LOGEMENTS EN 2020

**Classiquement, la ville-centre présente un habitat plutôt collectif tandis que sa périphérie est essentiellement composée de maisons**

A Auxerre, 64,4 % des logements sont des appartements tandis que sur l'ensemble des autres communes, les appartements représentent 8 % du parc de logements. Effectivement, en dehors d'Auxerre les logements sont pour l'essentiel des maisons, excepté sur quelques communes qui comptent un certain nombre de logements collectifs : Gy-l'Evêque (19,3%), Saint-Georges-sur-Baulche (18 %) et Monéteau (15,3 % contre 14 % en 2015)



Part des maisons en résidences principales dans le nombre total de logements (%) – INSEE-2020

### 61 % de grands logements

Du fait de la prépondérance de maisons, le parc est largement dominé par les grands logements. Les T4 et + représentent 61 % des logements, et 77 % en moyenne en dehors d'Auxerre.

Auxerre compte 4 163 T1 et T2 (+ 30 par rapport à la précédente période), soit 24 % des logements de la ville, qui concentre globalement l'essentiel de l'offre en petits logements de l'agglomération (83 %). Par contre, le parc s'adapte pour répondre à la demande : le nombre de T1 baisse (- 110) au profit de la production de T2 (+ 139) pour mieux répondre aux attentes des demandeurs (65 % de la demande de logements concerne des T2 – sources : agences immobilières 2021).

Au regard de l'évolution du parc depuis 2014, la surreprésentation des grands logements se confirme : le nombre de T5 et + connaît une progression de +0,6 %/an à l'échelle de l'agglomération (+277 logements) exclusivement concentrée hors Auxerre qui perd 4 logements équivalents sur la même période 2014-2020.

2020	Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%
Appoigny	1476	95,10%	72	4,70%
Augy	488	98,40%	7	1,40%
Auxerre	7350	35,30%	13407	64,40%
Bleigny-le-Carreau	145	99,30%	1	0,70%
Branches	217	98,60%	2	0,90%
Champs-sur-Yonne	740	92,10%	62	7,70%
Charbuy	817	98%	13	1,60%
Chevannes	1027	96,50%	38	3,50%
Chitry	204	96,60%	7	3,40%
Coulanges-la-Vineuse	361	86,50%	55	13,20%
Escamps	423	95,90%	17	3,90%
Escolives-Sainte-Camille	324	96,70%	11	3,30%
Gurgy	764	93,10%	52	6,30%
Gy-l'Evêque	192	80,80%	46	19,20%
Irancy	241	95,10%	12	4,90%
Jussy	202	93,10%	14	6,50%
Lindry	581	98,60%	7	1,20%
Monéteau	1684	84,50%	306	15,30%
Montigny-la-Resle	286	96%	12	4%
Perrigny	558	97,60%	9	1,60%
Quenne	224	97%	2	0,90%
Saint-Bris-le-Vineux	532	92,40%	40	6,90%
Saint-Georges-sur-Baulche	1381	82%	303	18%
Vallan	330	89,30%	40	10,70%
Venoy	787	96,40%	25	3,10%
Villefargeau	452	97%	14	3%
Villeneuve-Saint-Salves	119	96%	5	4%
Vincelles	474	91,20%	46	8,80%
Vincelottes	213	94,30%	12	5,30%
<b>CA Auxerrois</b>	<b>22 592</b>	<b>61%</b>	<b>14 637</b>	<b>39%</b>



### Un désajustement entre la taille des logements et la taille des ménages

Cette évolution du parc de logements (augmentation du nombre de grands logements, stabilité du nombre de petits logements) interroge quant à l'évolution de la composition des ménages : ils ne sont pas plus grand, bien au contraire. Le desserrement des ménages implique une forte hausse du nombre de petits ménages : 38 % des ménages de l'agglomération sont composés d'une personne seule, tandis que les petits logements ne représentent que 16 % des logements au global.

A l'inverse, les très grands logements (5 pièces et +) représentent 35 % des logements alors que les familles avec enfants ne représentent que 22 % de la population.

### 57 % des résidences principales en sous-occupation

On considère un logement sous-occupé si le nombre de pièces est supérieur de deux unités au nombre de personnes qui occupent le logement. Ainsi, un logement T3 est sous-occupé s'il est habité par une personne seule.

Au global, 18 930 logements (+ 2 313 logements par rapport à 2014) sont en situation de sous-occupation (dont 1/4 d'appartements). Cette situation est particulièrement remarquable concernant le logement des personnes seules : dans la majorité des cas elles occupent un logement comprenant plus de 2 chambres (et dans 20 % des cas, elles vivent dans un T4, dans 10 % des cas, elles vivent dans un T5). Cette situation peut recouvrir les certains cas de monoparentalité, avec garde alternée nécessitant un grand logement. Elle concerne également une part de personnes âgées, occupant toujours la même maison familiale.

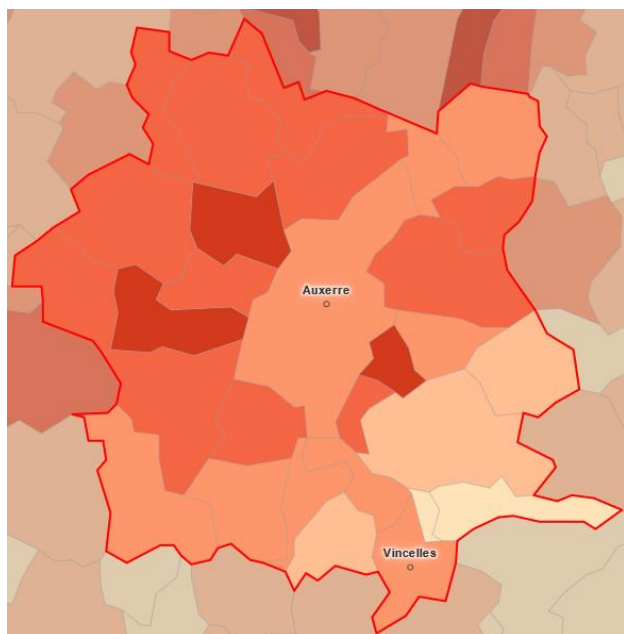
Occupation des logements							Nombre de ménages :	
							212 (222 en 2014)	suroccupation
							18 930 (+ 2 313 sur 2014)	sous-occupation
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 pers. et +	Ensemble	
1 pièce	1199	79	10	5	5	4	1303	
2 pièces	3044	581	67	13	15	0	3721	
3 pièces	3705	2494	771	203	37	23	7234	
4 pièces	2792	3154	1239	918	296	100	8499	
5 pièces	1294	2398	918	822	348	122	5903	
6 pièces et +	861	2169	792	847	376	139	5184	
<b>Ensemble</b>	<b>12895</b>	<b>10876</b>	<b>3798</b>	<b>2809</b>	<b>1078</b>	<b>388</b>	<b>31844</b>	

Source : INSEE RP - PRINC3 – géographie au 01/01/2021

## 85,3 % DE RESIDENCES PRINCIPALES

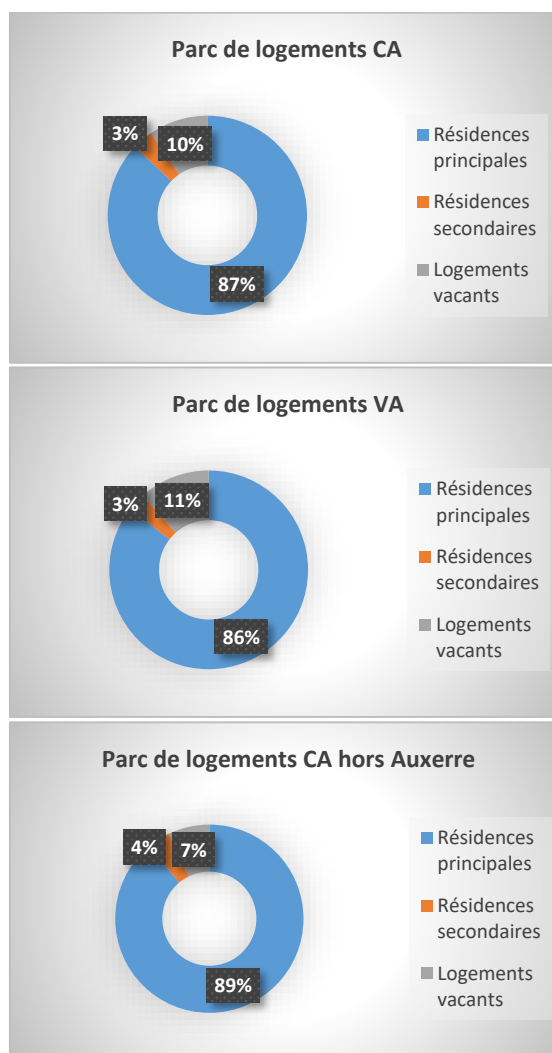
Le parc de logements se scinde en trois grandes catégories :

- Les logements occupés au titre de résidences principales : 85,3% des logements de l'agglomération (données INSEE), soit 31 844 logements. Proportionnellement, il y a davantage de résidences principales sur le périmètre intercommunal que sur le territoire du PETR.
- Les logements occupés au titre de résidences secondaires : 3,3 % des logements de l'agglomération, soit deux points de moins qu'à l'échelle du PETR.
- Les logements vacants : 10 % des logements, soit 3 497 (3 634 logements en 2014). Cette vacance est plutôt élevée, étant donné qu'un taux moyen de vacance oscille entre 6 et 8 %. Les données sur la vacance sont issues du fichier LOVAC 2020 (croisement de fichiers fiscaux) alors que l'INSEE avance 4 261 logements vacants (11,4 %) en données 2018



Part des résidences principales dans le nombre total de logements (%) – INSEE 2020.

Cette part est de 93,9% à Perrigny, 87,7% à Branches, 82,5% à Escamps, 75,9% à Saint-Bris-le-Vineux et 62% à Irancy.



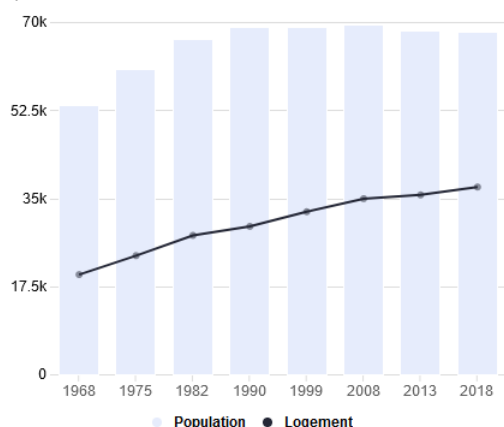
Sources : données INSEE géographie au 01/01/2021 – fichier LOVAC 2020 – fichier RPLS 2020

## Depuis 2009, une augmentation du nombre de logements occupés

Le nombre de logements vacants a largement diminué à Auxerre d'après les données FILOCOM (-634 logements vacants entre 2009 et 2015). Le fichier LOVAC 2020 permet d'avancer une baisse de 519 logements vacants entre 2015 et 2020. Cette baisse de la vacance dans les fichiers fiscaux (données FILOCOM et LOVAC) peut s'expliquer par les démolitions réalisées sur le parc en renouvellement urbain (ANRU) et une reconquête de logements dans le parc privé.

Parallèlement, le nombre de logements occupés au titre de résidences principales a augmenté de 1 721 unités sur l'ensemble de l'agglomération, dans des proportions similaires à Auxerre que sur l'ensemble

des autres communes. On constate également une augmentation du nombre de logements occupés par restructuration et remobilisation de logements vacants qui s'amplifie au titre des dispositifs Action Cœur de Ville et un regain de l'attrait du territoire en investissement Malraux. Sur les autres communes, il s'agit plutôt de création de nouveaux logements. Néanmoins, il est permis d'avancer que la production de logements répond plus aux attendus en termes de desserrement des ménages qu'en évolution de population.



Evolution du nombre de logements comparé à la population – INSEE 2020.

### Des statuts d'occupation différents entre Auxerre et les autres communes

Les propriétaires représentent la majeure partie des ménages de la Communauté d'Agglomération. Ils sont 18 296, soit 57,4 % des ménages.

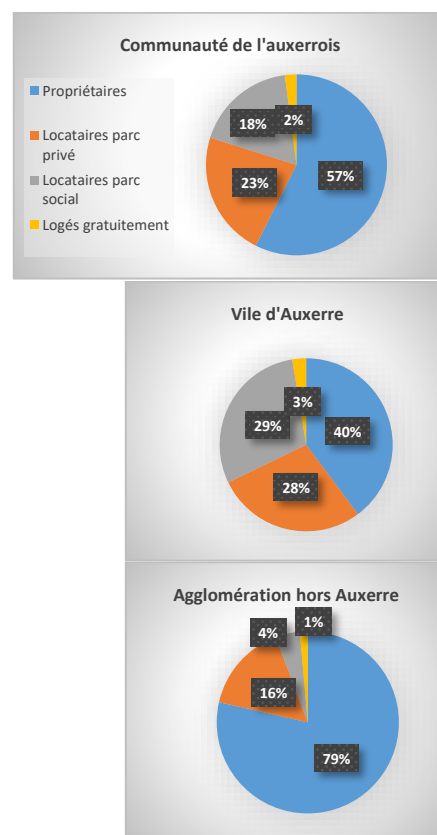
En dehors d'Auxerre, ce taux atteint 79 % (+ 2% par rapport à 2014), soit une proportion similaire à ce qui s'observe dans les autres EPCI du PETR (à l'exception de la Communauté de Communes de l'agglomération Migénnoise). Classiquement, la ville-centre présente un taux de propriétaires plus faible puisqu'elle concentre le parc locatif social (Auxerre concentre 96 % des logements locatifs sociaux de l'agglomération). L'offre locative privée est plus diffuse : près d'un ménage du 4 est locataire dans le parc privé sur la ville d'Auxerre. En dehors de la ville-centre, 28 % des ménages sont locataires du parc privé en forte hausse (+ 8 % par rapport à 2014).

### Sur la période récente, des statuts d'occupation qui évoluent différemment entre les communes

Au global sur l'agglomération, le parc locatif social est en recul depuis 2009 : cette évolution est fortement influencée par les démolitions avant reconstitution partielle des quartiers d'Auxerre classés politique de la ville (QPV) : -310 logements sociaux à Auxerre dans le cadre de l'ANRU I & 2. Des reconstitutions ont été opérées hors QPV sur Auxerre mais sans revenir au nombre de 2009 (résultat net de - 54). En dehors de la ville centre, le parc locatif social s'est peu développé (+ 43 ménages locataires).

Le parc locatif privé est en augmentation par rapport à 2009 : + 176 au bénéfice principalement des communes hors Auxerre (+ 122).

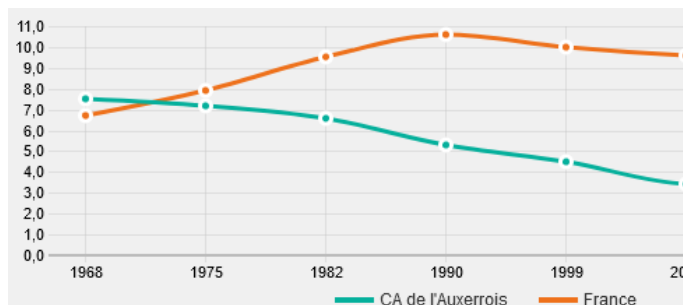
Le nombre de propriétaires évolue également (+ 1 % au global) mais surtout dans les communes périphériques d'Auxerre et notamment sur Villefargeau (+ 29 %) et dans des proportions équivalentes principalement sur l'ouest : Chevannes (+13 %), Escamps (+13 %), Lindry (+13 %). Sur la partie Est, la dynamique est moindre (+6,5 % à Monéteau) et principalement portée par les communes de Champs-sur-Yonne (+10 %) et Venoy (+10 %).



### DES RESIDENCES SECONDAIRES LOCALISEES

Un taux de résidences secondaires constant depuis 2009 autour de 3 % mais en baisse en valeur au regard de l'augmentation du parc (+15 résidences secondaires pour 2 313 logements supplémentaires en 10 ans).

2 communes présentent un taux de résidences secondaires particulièrement élevé : Vincelottes (19 %) et Irancy (18 %).



A Irancy, ce fort taux de résidences secondaires s'accompagne également d'un taux de vacance particulièrement élevé (15 %).

	2009	2019	Tx de résidences secondaires	Evol. Annuelle		2009	2019	Tx de résidences secondaires	Evol. Annuelle
Appoigny	87	60	3%	-3.4%	Jussy	15	4	2%	-6%
Augy	17	12	2%	-3%	Lindry	22	24	4%	+0.9%
Auxerre	637	593	2%	-0.7%	Monéteau	54	45	3%	-1.7%
Bleigny-le-Carreau	S	5	3%	-	Montigny-la-Resle	29	21	7%	-2.8%
Branches	S	18	8%	-	Perrigny	S	4	1%	-
Champs-sur-Yonne	55	43	5%	-2.2%	Quenne	23	8	3%	-6.5%
Charbuy	40	25	3%	-3.8%	Saint-Bris-le-Vineux	53	25	5%	-5.3%
Chevannes	43	25	2%	-4.2%	Saint-Georges-sur-Baulche	27	24	2%	-1.1%
Chitry	26	18	8%	-3%	Vallan	15	9	2%	-4%
Coulanges-la-Vineuse	54	14	4%	-7.4%	Venoy	25	20	2%	-2%
Escamps	40	28	7%	-3%	Villefargeau	12	5	1%	-5.8%
Escolives-Ste-Camille	25	25	7%	0%	Villeneuve-St-Salves	S	13	11%	-
Gurgy	43	46	6%	+0.7%	Vincelles	46	19	4%	-5.9%
Gy-l'Evêque	21	8	3%	-6.2%	Vincelottes	51	42	19%	-1.8%
Irancy	54	43	18%	-2%					

### L'ÉVOLUTION DE LA VACANCE, UN INDICATEUR DE LA DÉTENTE ?

Diverses sources permettent d'évaluer le nombre de logements vacants : l'INSEE et plus particulièrement depuis 2021 le fichier LOVAC qui croise plusieurs fichiers fiscaux et enfin le RPLS 2020 pour la vacance des logements sociaux. L'analyse de ces données sur la Communauté de l'Auxerrois montrent des évolutions contradictoires selon les sources.

L'écart est de près de 1 % entre les 2 sources. 11,4 % selon l'INSEE et 10,5 % pour LOVAC qui a également l'avantage de faire ressortir la vacance dite structurelle (vacance de + de 2 ans) qui se situe à 3,8 %. Le fichier LOVAC a été privilégié pour l'actualisation du diagnostic.

L'indicateur de la vacance est important à prendre en considération, mais il doit être décrypté localement pour en identifier les origines :

- ✦ La sur-construction des années 2000 a conduit à sortir du marché des résidences principales décalées de la demande
- ✦ Une obsolescence de certains logements
- ✦ Une faible pression démographique
- ✦ Une évolution des profils de ménages : plus petits alors que les résidences principales sont plutôt grandes

**Selon le RPLS, la vacance globale du parc social est de 249 logements soit 4%** alors que l'Office auxerrois de l'habitat (OAH) a commencé à organiser une vacance structurelle dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et la prévision de démolition d'un certain nombre de logements. Elle était de 476 en 2014 soit 7,3%. Ainsi, près de 2/3 de ces logements sont comptés comme de la vacance commerciale, soit 153 logements. (vacance commerciale : les logements sont mis en location mais ne trouvent pas de locataires, à l'inverse de la vacance technique, qui est organisée par le bailleur, pour réaliser des travaux par exemple).

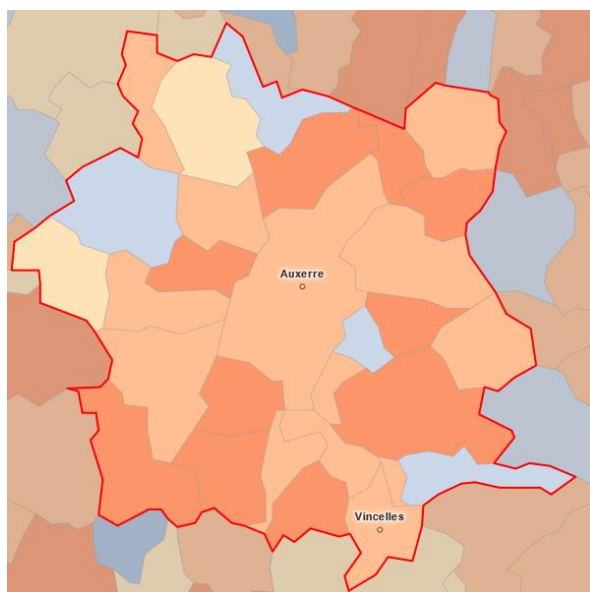
Le taux de logements vacants de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois reste important, puisque l'on considère « normal », un taux de 7 à 8%.

**Selon LOVAC, la vacance dépasse les 8 % du parc de logements dans 13 communes :** Auxerre (10%), Bleigny-le-Carreau (9%), Chitry (16%), Coulanges-la-Vineuse (10%), Escamps (10%), Gy-l'Évêque (16%), Irancy (15%), Saint-Bris-le-Vineux(14%), Montigny-la-Resle (9%), Quenne (10%), Vallan (10%), Vincelles (12%) et Vincelottes (12%).

De par son nombre de logements important, le parc d'Auxerre pèse fortement sur le taux de vacance général du territoire. Le nombre de logements vacants sur le centre-ville d'Auxerre était estimé à 882 soit 21% dans le cadre du diagnostic Action Cœur de Ville (étude 2020 sur données 2016).

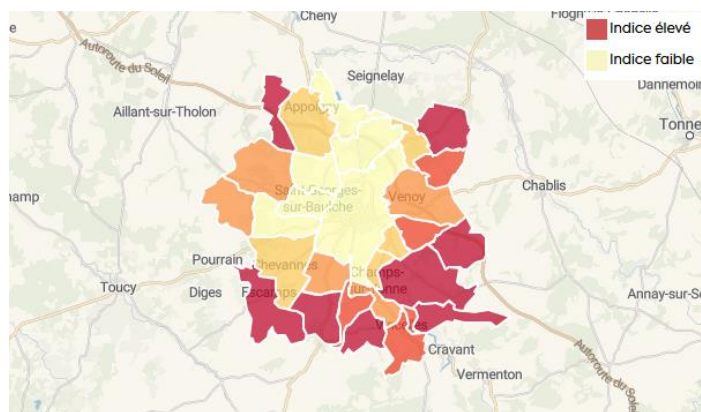
**En dehors d'Auxerre, le taux de logements vacants est à 8,2%** et 15 communes ont un taux de vacance inférieur à 7%.

La question des logements vacants se pose avec d'autant plus d'acuité qu'ils ont fortement augmenté entre 2009 (7,2 %) et 2020 (10,5 %).



Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants (%) 2013-2018 (ANCT 2021)

La problématique est à mettre en perspective avec l'indice de vétusté du parc (INSEE): rapport entre les logements construits après 1945 sur ceux construits avant 1970. Plus l'indice est élevé, plus la part de logements vieillissant est importante.



	Log. Construits avant 1945	Log. Construits après 1970	Indice de vétusté
Appoigny	328	915	0.4
Augy	106	327	0.3
Auxerre	9	1471	0
Bleigny-le-Carreau	50	65	0.8
Branches	111	72	1.5
Champs-sur-Yonne	162	496	0.3
Charbuy	207	408	0.5
Chevannes	262	599	0.4
Chitry	95	55	1.7
Coulanges-la-Vineuse	205	124	1.7
Escamps	156	147	1.1
Escolives-Ste-Camille	83	164	0.5
Gurgy	132	510	0.3
Gy-l'Evêque	121	67	1.8
Irancy	104	40	2.6
Jussy	88	93	0.9
Lindry	152	285	0.5
Monéteau	267	1362	0.2
Montigny-la-Resle	117	104	1.1
Perrigny	101	356	0.3
Quenne	85	86	1
Saint-Bris-le-Vineux	225	183	1.2
Saint-Georges-sur-Baulche	110	1226	0.1
Vallan	127	169	0.7
Venoy	207	436	0.5
Villefargeau	72	267	0.3
Villeneuve-St-Salves	28	64	0.4
Vincelles	178	215	0.8
Vincelottes	75	75	1

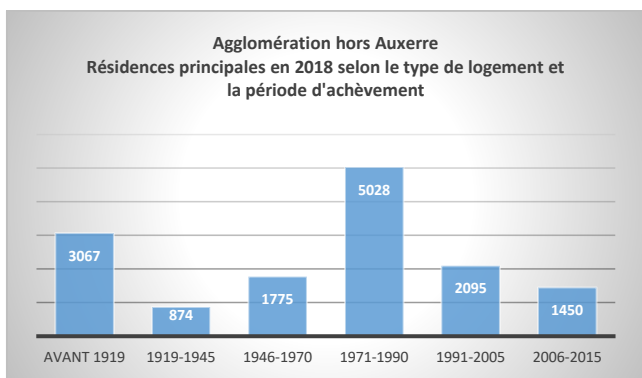
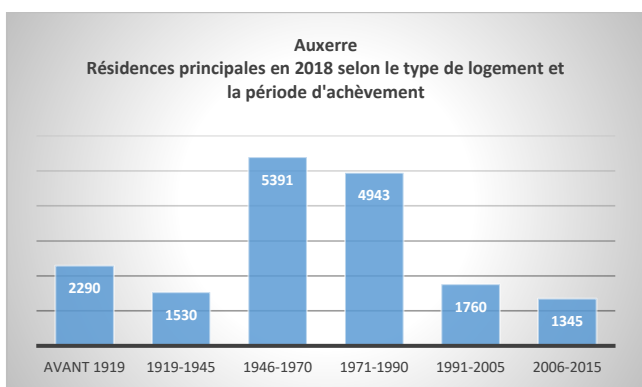
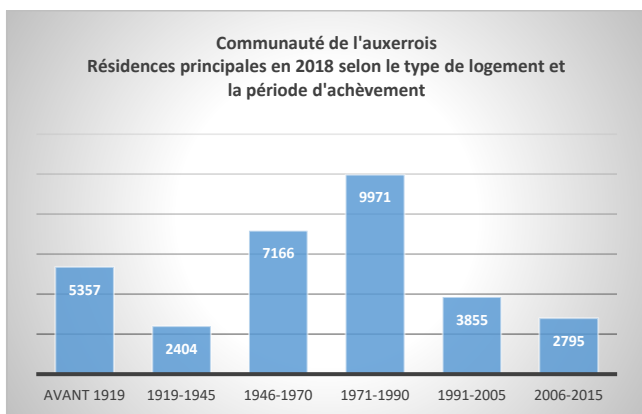
**DES PERIODES DE CONSTRUCTION HETEROGENES ET DES COMMUNES AU PARC PLUS MODERNE**

La moitié du parc de logements a plus de 50 ans

Certaines communes au développement récent proposent une offre de logements plus moderne : les communes d'Escamps, Villefargeau, Lindry ont construit sur la période récente une part importante de leurs logements.

D'autres ont eu un développement très contenu depuis les années 90, à l'image d'Irancy dont l'extension est limitée par les espaces viticoles environnant, mais également Chitry-le-Fort, Saint-Bris-le-Vineux.

Auxerre également, dont 14 % de l'offre de logements a été construite après les années 90 : effectivement, la ville a connu une forte période de développement dans les années 60 – 70 par la construction des grands ensembles (Saint-Siméon, Les Rosoirs et Sainte-Geneviève).



	Avant 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	2006 - 2015
Appoigny	15.6%	8.4%	18.7%	34.5%	14%	8.8%
Augy	16.8%	6.4%	25.5%	31.3%	14.5%	5.5%
Auxerre	13.2%	8.9%	31.3%	28.6%	10.2%	7.8%
Bleigny-le-Carreau	33.6%	6.6%	13.1%	15.6%	23.8%	7.4%
Branches	46.5%	11.4%	4.7%	16.7%	16%	4.6%
Champs-sur-Yonne	17%	5.8%	16.6%	38.3%	14.9%	7.4%
Charbuy	23%	5%	4.8%	31.9%	18.8%	16.5%
Chevannes	21.6%	6%	5.3%	37.9%	20.1%	9%
Chitry	53.8%	5.8%	9.6%	20.5%	4.5%	5.8%
Coulanges-la-Vineuse	47.7%	12.8%	8.2%	15.5%	12.9%	2.9%
Escamps	36.1%	6.6%	4.7%	21%	14.6%	17%
Escolives-Sainte-Camille	26%	3.2%	8.8%	28.4%	20.4%	13.3%
Gurgy	12.2%	6.1%	11.6%	43.6%	15.2%	11.3%
Gy-l'Évêque	52.3%	9.6%	6.6%	17.3%	10.2%	4.1%
Irancy	48%	20.3%	12.2%	10.1%	4.1%	5.4%
Jussy	37.3%	10.3%	17.3%	23.2%	9.7%	2.2%
Lindry	23.4%	4.9%	3.8%	26.6%	22.8%	18.5%
Monéteau	10.2%	4.9%	16.9%	48.9%	10.8%	8.3%
Montigny-la-Resle	39.3%	8.1%	4.9%	26.3%	10.9%	10.5%
Perrigny	15.8%	3.4%	9.7%	39.3%	18.9%	12.8%
Qenne	37.7%	5.5%	7.5%	21.6%	14.6%	13.1%
Saint-Bris-le-Vineux	54%	5%	6%	17%	11%	6%
Saint-Georges-sur-Baulche	5.3%	2%	16.1%	50.7%	14.9%	11%
Vallan	29.8%	9%	11.5%	28.3%	12.1%	9.3%
Venoy	24.9%	4.2%	9.7%	36.3%	15.3%	9.6%
Villefargeau	14.1%	2.3%	9%	37.2%	14.8%	22.5%
Villeneuve-Saint-Salves	19.3%	6.4%	5.5%	40.4%	13.8%	14.7%
Vincelles	29.2%	12.1%	19%	21.3%	9.5%	8.8%
Vincelottes	41.9%	6.3%	15.6%	20.6%	11.9%	3.7%
<b>CA TOTAL</b>	<b>17%</b>	<b>7.6%</b>	<b>22.8%</b>	<b>31.5%</b>	<b>12.2%</b>	<b>8.9%</b>

## UNE PROBLEMATIQUE DE COPROPRIETES FRAGILES ESSENTIELLEMENT A AUXERRE

L'ANAH, dans son répertoire des copropriétés fragiles classe les copropriétés selon un certain nombre d'indicateurs, permettant de définir leur potentiel de fragilité et de les répertorier dans 4 familles : de A à D, D présentant le plus fort potentiel de fragilité. Les indicateurs mobilisés s'intéressent à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché local, à la capacité financière des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien de la copropriété et à la présence de propriétaires personnes morales dans la copropriété. Les résultats obtenus permettent aux acteurs locaux de repérer les zones à risque à l'échelle de la section cadastrale et d'engager des études locales complémentaires pour définir le besoin éventuel d'interventions préventives ou curatives à envisager.

### 137 copropriétés ont un fort potentiel de fragilité

Au sein de l'agglomération, 137 copropriétés (toutes tailles confondues) sont potentiellement en situation de grande fragilité. En dehors d'Auxerre, il s'agit exclusivement de copropriétés de 2 à 11 logements. Au sein de la ville centre, il s'agit également de petites copropriétés pour l'essentiel : 88 % des copropriétés recensées ont moins de 11 logements.

A noter également les difficultés potentielles de trois résidences de plus de 51 logements, de 4 résidences de 26 à 50 logements, et de 8 résidences de 12 à 25 logements. Parmi les copropriétés cumulant le plus d'indices de précarité (famille D), la part des copropriétés construites avant 1949 est prépondérante.

Mais également, 3 propriétés récentes (construites après 1993) semblent rencontrer quelques difficultés.

Un groupe de travail réunissant l'ADIL, le CAUE, l'ARCY, sous l'égide de la PTRE est toujours en cours sur l'accompagnement à réaliser auprès des copropriétés pour les inciter à réaliser des travaux de rénovation énergétique. 0.80 ETP de l'Espace Info Energie dédié à l'accompagnement des copropriétés est financé grâce à la PTRE, ainsi que 18 journées d'accompagnement du CAUE étaient subventionnées directement par la Communauté de l'Auxerrois jusqu'en 2020 mais le CAUE n'a pas renouvelé sa demande de subvention. 7 copropriétés ont d'ores et déjà bénéficié de cet accompagnement dont une (Résidence Plaine des Isles) qui a entamé ses travaux de rénovation énergétique en 2020. Une réflexion est à mener pour consolider, éventuellement ajuster et pérenniser la démarche au travers notamment une charte d'engagement (des partenaires et des copropriétés).

	Copropriété de Famille D	Copropriété de Famille C	Copropriété de Famille B
Appoigny	1	0	2
Augy	2	0	0
Auxerre	128	80	210
Champs-sur-Yonne	2	0	2
Gy-l'Évêque	1	0	0
Montigny-la-Resle	1	0	0
Perrigny	0	0	1
Saint-Bris-le-Vineux	0	1	1
Saint-Georges-sur-Baulche	0	0	5
Vincelles	2	1	1
<b>CA DE L'AUXERROIS</b>	<b>137</b>	<b>82</b>	<b>222</b>



### Une problématique de petites copropriétés en difficultés

À Auxerre, les caractéristiques du patrimoine de centre-ville notamment (patrimoine ancien, multipropriétaires, petites typologies) favorisent l'émergence de difficultés de fonctionnement et d'entretien. Les partenaires soulèvent la difficulté pour ces petites copropriétés de faire face : concrètement, les syndic bénévoles sont peu opérants et les syndic professionnels sont réticents à y travailler.

Copropriété en fragilité famille D - Période de construction

	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1983	Après 1993
Appoigny	1	0	0	0	0
Augy	2	0	0	0	0
Auxerre	103	2	5	15	3
Champs-sur-Yonne	2	0	0	0	0
Gy-l'Évêque	1	0	0	0	0
Montigny-la-Resle	1	0	0	0	0
Vincelles	2	0	0	0	0
CA DE L'AUXERROIS	112	2	5	15	3
	82%	1%	4%	11%	2%

Aujourd'hui, plusieurs petites copropriétés du centre-ville sont accompagnées par la collectivité suite à repérage et mise en œuvre de procédures de mise en sécurité. Des dossiers d'aides aux travaux sont constitués en lien avec l'ANAH.

Copropriété en fragilité famille D - Nombre de logements

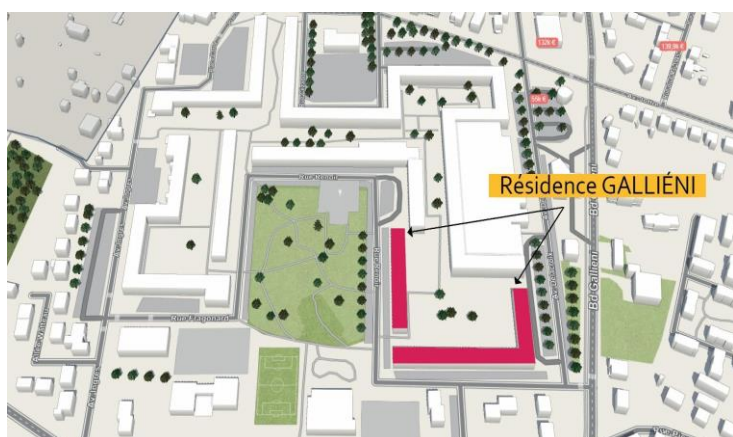
	TOTAL	2 à 11 lgts	12 à 25 lgts	26 à 50 lgts	51 à 100 lgts	101 à 199 lgts	> 200 lgts
Appoigny	1	1	0	0	0	0	0
Augy	2	2	0	0	0	0	0
Auxerre	128	113	8	4	3	0	0
Champs-sur-Yonne	2	2	0	0	0	0	0
Gy-l'Évêque	1	1	0	0	0	0	0
Montigny-la-Resle	1	1	0	0	0	0	0
Vincelles	2	2	0	0	0	0	0
CA DE L'AUXERROIS	137	122	8	4	3	0	0
		89%	6%	3%	2%	0%	0%

### Le déploiement d'un POPAC sur la copropriété Galliéni

La copropriété Galliéni est située au sein du grand ensemble Sainte-eneviève, par ailleurs composé de logements sociaux en gestion par l'OAH. La copropriété forme l'un des angles du quartier et souffre de problématiques de fonctionnement.

Seule entité privée du quartier, la Communauté de l'Auxerrois souhaitait engager un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU. Ce dispositif a été engagé début 2019.

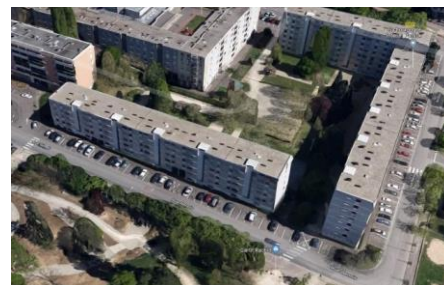
Ce dispositif consiste à accompagner les copropriétés afin que leurs difficultés ne s'aggravent pas. L'accompagnement doit permettre de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Le cadre du dispositif permet également de modifier la gouvernance, afin que des décisions soient prises lorsqu'elles sont nécessaires au redressement.



Parmi les 7 copropriétés accompagnées, la résidence Galliéni a bénéficié pendant deux ans (2019-2020) d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC). En effet, de par sa localisation et son envergure (185 logements pour une surface habitable de 12 575m<sup>2</sup>) Galliéni est l'une des plus grandes copropriétés du territoire. La nécessité d'un accompagnement plus poussé s'est fait sentir afin d'éviter un risque de déqualification dans le cadre du projet de renouvellement urbain et du NPNRU.

Le protocole de préfiguration de la convention du NPNRU avait ainsi prévu la réalisation d'un POPAC sur cette dernière. L'ANAH avait également préconisé d'intégrer à ce POPAC la copropriété des Calmettes en réalisant un diagnostic succinct. Ce diagnostic n'a révélé aucun dysfonctionnement majeur au sein de cette copropriété, qui a d'ailleurs fait l'objet d'une rénovation énergétique récente.

Galliéni - vue aérienne



Galliéni - Avenue Delacroix



### LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, DEJA BIEN ENGAGEE

Extrait de la convention OPAH RU relative à l'intervention nécessaire sur l'habitat dégradé, voire insalubre du 18 décembre 2018 auprès de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne:

« Via ses leviers d'incitation financières, l'OPAH-RU a permis de remettre en état d'habitabilité certains immeubles du périmètre concerné, induisant le développement d'une locative privée de qualité. Pour autant, certains îlots du cœur de ville présentent encore des indicateurs de fragilité préoccupants. Cela concerne à la fois l'occupation du quartier par des personnes en situation de grande précarité et la déqualification d'une partie du parc de logement.

La politique volontariste de l'OPAH-RU n'a pu endiguer le processus de déqualification d'une partie du parc privé, et n'a malheureusement pas pu permettre le traitement de certains points durs du centre ancien.

Les immeubles anciens dégradés, souvent de belle facture, occupés, souvent vacants, représentent l'essentiel du potentiel de réinvestissement sur le cœur de ville.

Au regard de sa déqualification progressive, de la dégradation de ses conditions d'habitabilité, les immeubles sont souvent inoccupés ou occupés dans des conditions précaires, par un public fragile de fait. On peut observer, dans certaines situations un désintérêt du propriétaire pour la réhabilitation ou la rénovation, voire déceler une attitude de « marchand de sommeil ». Pour autant, ces immeubles présentent également un fort potentiel de requalification, sous réserve d'investissements conséquents.

Ces constats démontrent l'insuffisance de démarches uniquement incitatives à l'image de l'OPAH-RU et de ses aides financières pourtant importantes. La connaissance de ces processus par l'ensemble des acteurs, et essentiellement l'ANAH, a conduit à l'intégration, dès la convention initiale, des préconisations à la mise en œuvre des ORI, notamment au lancement des études de faisabilité sur une vingtaine d'immeubles cibles.

Dans ce contexte, et sans attendre la fin de l'OPAH-RU, le volet coercitif s'est naturellement présenté aux forces en présence sur le territoire. La nécessité de mettre en œuvre des procédures visant à imposer aux propriétaires la réalisation de travaux a été partagée de tous.

L'ORI, intervient comme un outil coercitif complémentaire visant à obliger les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant sur les parties communes que sur les parties privatives. À ce titre, elle complète utilement le dispositif incitatif mis en place afin de traiter l'état de dégradation avancé de certains immeubles.

Dans un contexte de requalification globale, l'enjeu est aussi et avant tout de redynamiser l'initiative privée en amenant les propriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier pour redonner de l'attractivité au parc de logements privés. »

A ce titre, **le dossier de demande d'éligibilité de la Communauté de l'Auxerrois a bénéficié d'un avis favorable de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne le 18 décembre 2018.**

En parallèle, la Communauté de l'auxerrois s'est lancée dans des opérations publiques de recyclage foncier et immobilier (projets "66, 64 et 62 rue Joubert" et "12 rue de la Fraternité") via des acquisitions foncières pendant que l'Office auxerrois de l'habitat accompagnait la démarche via l'acquisition d'un immeuble au 4 Place Saint-Mamert.

Néanmoins, la Communauté de l'auxerrois n'a pas acté le **lancement d'une enquête public préalable aux Déclarations d'Utilité Publiques** ; déclarations nécessaires pour le lancement des ORI. 4 immeubles étaient ciblés.

A l'automne 2020, la Communauté de l'auxerrois a décidé de maintenir le statu quo et de réviser la stratégie d'intervention foncière et immobilière sur le centre-ville d'Auxerre. Les 4 immeubles cibles identifiés pour une Déclaration d'Utilité Publique ne répondaient pas aux attendus d'un travail à l'îlot.

Inversement et dans le cadre d'Action Cœur de Ville, la Communauté de l'auxerrois s'est investie dans la mise en œuvre de la **convention immobilière de réserve financière à hauteur de 2 794 000 € conclue en décembre 2019 entre la Communauté de l'auxerrois et Action Logement** afin de favoriser la mobilisation d'investisseurs immobiliers. Le partenariat s'est renforcé avec Action Logement pour permettre d'accompagner au mieux d'éventuels investisseurs et accompagner les initiatives privées.

En outre, un travail de fond a été réalisé notamment au travers de la veille foncière pour identifier des îlots prioritaires d'intervention sur lesquels la collectivité est notamment intervenue par négociation voir le droit de préemption via l'Etablissement Public Foncier.

De 2020 à 2021, 8 des 12 opérations initialement envisagées avec Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ont été engagées. Les 3 opérations de recyclage foncier et immobilier précédemment citées et envisagées en lien avec l'Office auxerrois de l'habitat ont été suspendues avec objectif de substituer au bailleur social des opérateurs privés. Cet objectif est en passe d'aboutir. Dans le même temps, de nouvelles opérations ont été présentées à Action Logement via l'accompagnement du service Habitat de la Communauté de l'auxerrois.

L'ensemble du travail d'accompagnement réalisé par le service Habitat se fait également sur des opérations de réhabilitation patrimoniale dans le cadre du dispositif Malraux avec 2 opérations programmées en livraison sur 2022 pour un total de 84 logements et le lancement de 2 nouvelles opérations pour un total de 48 logements.

Aux 51 logements initiaux inscrits initialement dans la convention entre la Communauté de l'auxerrois et Action Logement, c'est fin 2021, 33 logements supplémentaires en cours de préparation mais aussi de nouveaux dossiers en cours de montage pour un estimatif de 34 logements, l'ensemble étant réalisé par des investisseurs privés.

**Fin 2021, Action Logement a d'ores et déjà réservé plus de 6,5 M€ pour les opérations engagées sur Auxerre.**

S'agissant du Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne, depuis le lancement du dispositif en avril 2016, il y a eu 13 comités et **170 situations d'habitat indigne recensées, dont 108 qui ont pu être classées.**

En février 2021, un « Service Technique Habitat » a été créé après près d'une année de coordination des services municipaux et intercommunaux par le service Habitat pour regrouper à l'échelle de l'agglomération l'ensemble des missions dédiées à la lutte contre l'habitat indigne (de l'indécence à la mise en sécurité) et favoriser le lien avec l'accompagnement des travaux au sein du service Habitat.

**Depuis 2021, un travail de digitalisation au service du partage d'information, de la veille et du traitement.**

Au titre de l'accompagnement à la mise en œuvre d'un Système d'information géographique (SIG), le service s'est attelé à créer des « couches » dédiés à l'habitat indigne à l'échelle intercommunale. Outil de repérage notamment pour l'instruction du droit des sols et l'information notariale, cela permet d'avoir une vision en temps réel des problématiques signalées et accompagnées.



Le partenariat avec la CAF concernant les contrôles de décence sur la Ville d'Auxerre se poursuit dans l'attente des suites qui pourraient être données à l'échéance de la convention au 31 décembre 2022. Globalement (saisines directes et partenariales), 37 signalements ont été traités en 2020 et 27 en 2021.

C'est un accompagnement renforcé qui est proposé que ce soit auprès des communes notamment au titre des « biens sans maîtres », que des locataires orientés et conseillés face à des problématiques de gestion

locative et des propriétaires conseillés tant du point de vu de l'estimatif des travaux à réaliser que des dispositifs d'aides.

Le service comptabilise ainsi sur 2021 le signalement de 2 logements dans le diffus déclarés insalubres par l'ARS (contre 2 en 2020 dans le cadre des opérations de recyclage foncier et immobilier précédemment citées et portées par la CA et 0 en 2019).

Le nombre de procédures de mise en sécurité sur les communes hors Auxerre est passé de 2 en 2019, à 8 en 2020 et finalement 5 en 2021, après révision de la méthodologie d'intervention, plus axée sur l'accompagnement en phase contradictoire que sur la notification de l'arrêté de mise en sécurité. Globalement et sauf situation d'urgence, l'intermédiation est recherchée pour favoriser le projet de travaux. Selon la même démarche et dans le même sens, le nombre de procédures sur Auxerre est passé de 23 en 2019 à 18 en 2020 et 11 en 2021.

Les 2 programmes d'intervention d'amélioration du parc privé de la Communauté de l'auxerrois se sont achevés en avril 2021. La Communauté de l'auxerrois a

lancé début 2022 en partenariat avec l'ANAH la consultation pour une nouvelle étude pré opérationnelle sur le parc privé qui devrait s'achever fin 2022.

L'objectif recherché est de pouvoir lancer une nouvelle OPAH avec les mêmes effets attendus sur les centres bourgs des communes de l'agglomération que ceux obtenus sur le centre-ville d'Auxerre depuis 2020 dans le cadre de la révision des fiches action Habitat du dispositif Action Cœur de Ville et de l'avenant en cours de signature. Le programme d'intervention se veut être complémentaire des nouveaux dispositifs de l'Etat inscrit dans le cadre de France-Rénov'.

A ce titre, la lutte contre l'habitat indigne et l'accompagnement des copropriétés désorganisées seront des enjeux forts du ou des futurs dispositifs qui pourraient être privilégiés à l'issue de cette étude pré opérationnelle.

## B. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE

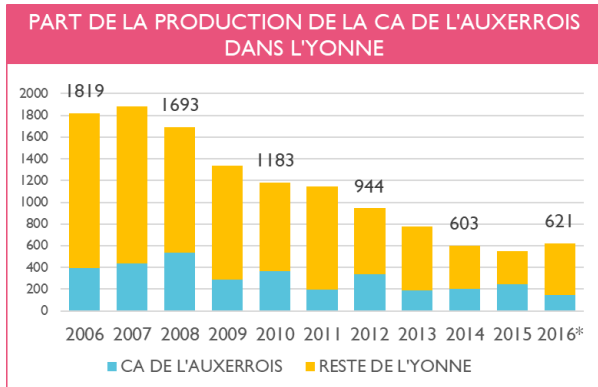
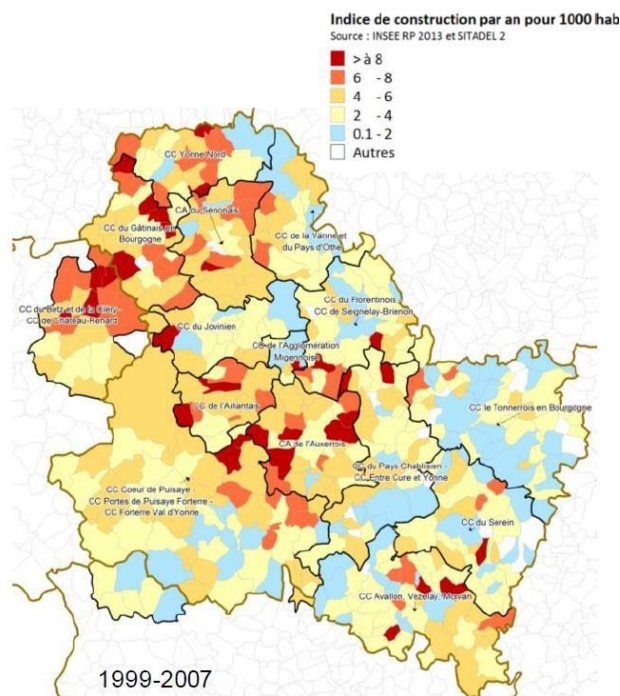
### UNE FORTE BAISSÉ DE LA PRODUCTION A L'ECHELLE DE L'YONNE

Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Yonne, adopté fin 2017 précise les dynamiques de construction à l'échelle départementale et au sein de la nouvelle région. L'intensité du rythme de construction dans l'Yonne est inférieure à celle de la Bourgogne-Franche-Comté.

La crise de 2008 marque un ralentissement important de la construction sur le département. D'un rythme moyen de 1 800 logements par an (2006 – 2008), la construction a réduit de 2/3 environ : elle est désormais de 640 logements par an (2013 – 2016).

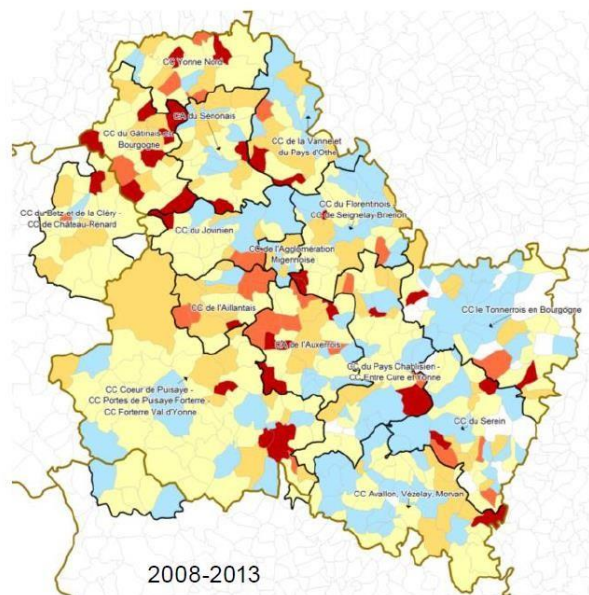
### 28 % de la production du département se localise sur l'agglomération de l'Auxerrois

La contribution de l'agglomération dans la construction du département correspond globalement à moins du tiers, proportion plutôt plus importante ces dernières années. Les communes du nord du département contribuent à la construction globale dans des proportions similaires.



### Sur le Grand Auxerrois, le rythme de production s'est « presque maintenu »

A l'échelle départementale, la baisse de la construction est surtout perceptible sur le Grand Avalonnais, le Nord de l'Yonne et le territoire de Puisaye Forterre. Sur le PETR du Grand Auxerrois, l'indice de construction pour 1 000 habitants n'a que faiblement baissé, passant de 4.2 à 4. Le rand Auxerrois devient le territoire à l'indice de construction le plus élevé de l'Yonne.



Source : PDH de l'Yonne

## MAIS A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS, LA CONSTRUCTION A BIEN DIMINUE AUSSI

Bien que la CA ait été l'intercommunalité qui a vu le plus de constructions neuves (62,3 % des logements construits dans le Grand Auxerrois entre 2010 et 2019 hors résidences), loin devant la CC Serein et Armance (12,3 %), les perspectives de production envisagées lors du 1<sup>er</sup> PLH n'ont pas été tenues.

### 220 logements commencés en moyenne entre 2011 et 2019

Sur la période du précédent PLH, les objectifs de production étaient de 406 logements par an, sur l'ancien périmètre. La production effective est près de deux fois inférieure (212 lgts/an en moyenne sur le précédent périmètre, 220 lgts/an sur l'actuel périmètre).

Un état des lieux à mettre en corrélation avec les effets de la crise économique de 2008 qui a commencé à avoir des effets à partir de 2012 ainsi que l'arrêt de la production de logements de DOMANYS sur cette dernière décennie.

La moitié des objectifs de production du PLH étaient localisés sur la ville-centre. Finalement, ce sont 129 lgts/an qui ont été produits à Auxerre. Comme dans l'ensemble, les résultats de production à Auxerre sont inférieurs aux objectifs initiaux mais la construction a été proportionnellement plus importante dans la ville centre que dans les autres communes (59 % de la production contre 50 % des objectifs).



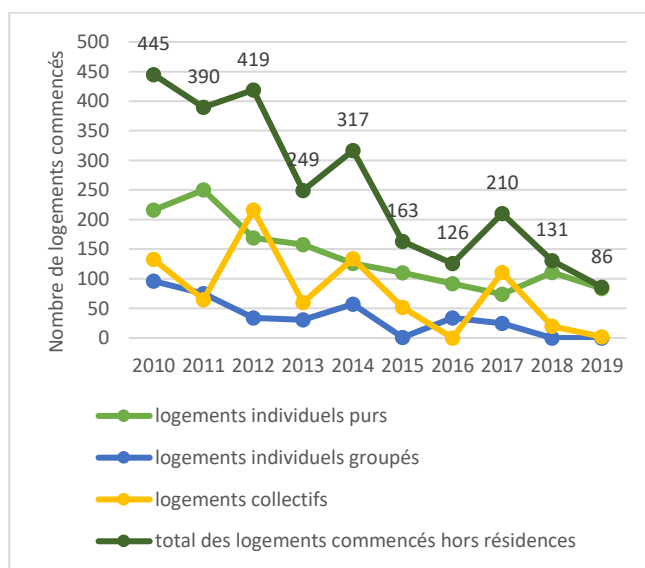
Les données qui suivent proviennent de la base Sit@del2, gérée par le ministère de la transition écologique, qui regroupe des autorisations d'urbanisme. Elles correspondent aux logements commencés (non à ceux seulement autorisés).

**Un logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).

**Les logements individuels groupés** ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

**Un logement collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

**Les logements en résidence** sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, hôtelière à vocation sociale, sociale, pour personnes handicapées) avec mise à disposition de services spécifiques.



Nombre et répartition des logements commencés chaque année

Sur les 15 dernières années, quatre périodes de construction

- **Avant 2008**, la production était importante, au-delà de 450 lgts/an. En individuel notamment, mais pas seulement puisque quelques programmes collectifs font monter le niveau de la construction (exemple : 291 logements collectifs commencés à Auxerre en 2008).
- **Entre 2009 et 2012** : la construction ralentie et se situe en moyenne à 300 lgts/an. C'est ce taux qui sera retenu pour l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLH. L'impact de la crise économique se traduit par une légère baisse des constructions individuelles mais surtout par une moindre fréquence des opérations d'envergure de logements collectifs.
- **Entre 2013 et 2019** : la construction a diminué de plus de moitié par rapport à avant 2008 puisque le territoire produit 200 lgts/an. L'individuel et le collectif sont tous deux touchés mais au global, c'est notamment la construction en individuel groupé qui est le plus largement impactée. Entre 2006 – 2008 et 2013- 2016 :
- **Depuis 2019, un rebond** avec une construction en hausse confirmée par le fichier SITADEL 2017-2021 avec un taux moyen de constructions neuves envisagées de 247 logements/an :
  - o 59,6 % de logements en individuel pur
  - o 40,4 % de logements collectifs

**EN DEHORS D'AUXERRE, LA CONSTRUCTION EST QUASI-EXCLUSIVEMENT PORTEE SUR L'INDIVIDUEL.**

85 % des logements individuels « purs » sont construits dans les communes périphériques, en hausse d'un point par rapport à la précédente période.

Entre 2017 et 2021, 624 logements individuels purs ont été commencés sur l'agglomération (contre 480 entre 2011 et 2016 : + 30%). Pour l'essentiel, ils sont localisés dans les communes périphériques de la ville centre.

Auxerre n'est pas en reste avec, en moyenne, 22 logements individuels commencés chaque année entre 2017 et 2021 (contre 13 sur la période 2011-2016).

A Auxerre, le développement du logement individuel est privilégié en permis groupés.

En résidence, une seule opération importante est à signaler en 2015 sur la période 2011-2016, concernant la livraison de 118 logements. Les autres années, les livraisons de logements en résidence sont quasi nulles.

**Le collectif et les résidences, des produits essentiellement développés à Auxerre : davantage de construction mais pour partie en renouvellement de 2011 à 2016 sur Auxerre.**

84 % des logements collectifs sont construits à Auxerre, tandis que Monéteau en accueille 11 %.

Hormis une opération de 6 logements livrés à Saint-Georges-sur-Baulche, et quelques très petites opérations (4 logements à Charbuy, 3 à Escamps, 2 à Vallan et Villeneuve-Saint-Salves), aucune opération de collectifs n'a été réalisée sur le territoire entre 2011 et 2016.

A Auxerre, le rythme de production de logements en collectif est très variable sur cette période : 77 logements en moyenne, mais des fluctuations allant de 14 logements à 190 logements par an.

Bien que la part de production réalisée à Auxerre soit supérieure aux objectifs, il convient de souligner qu'une partie de la production sur la ville centre vient compenser les démolitions réalisées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Au total, on compte 470 démolitions sur la ville, tandis que 770 logements y ont été produits. Finalement, plus de la moitié de la production sert à compenser les démolitions engagées sur le parc social : seuls 50 lgts/an viennent s'ajouter à l'offre de logements de la ville, le reste de la production sert à remplacer le parc démoli.

**Un rebond perceptible depuis 2019.**

140 logements autorisés en 2018, 222 en 2019 et 281 en 2020.

96 logements collectifs sur la période 2017-2021 sur les communes hors Auxerre contre 17 sur la période 2011-2016.



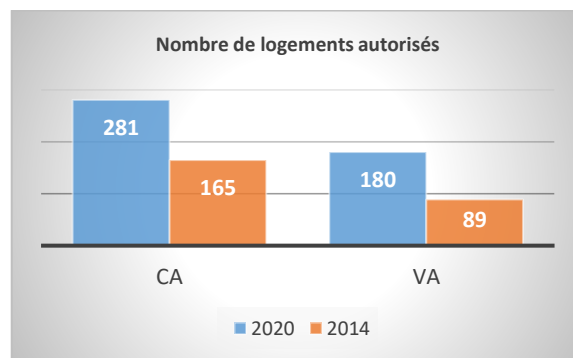
A cela, il faut ajouter les perspectives du NPNRU (convention prévue à signature en mai 2022) ainsi que les résultats en termes de réhabilitation du parc privé notamment au titre d'Action Cœur de Ville et des programmes en cours de montage.

D'ores et déjà, le nombre d'opérations en réhabilitation patrimoniale au titre du dispositif Malraux représente un total de 132 logements prochainement livrés.

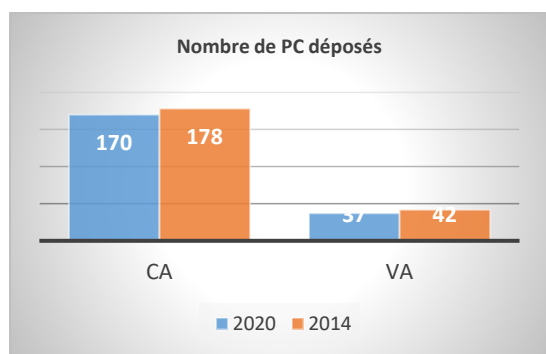
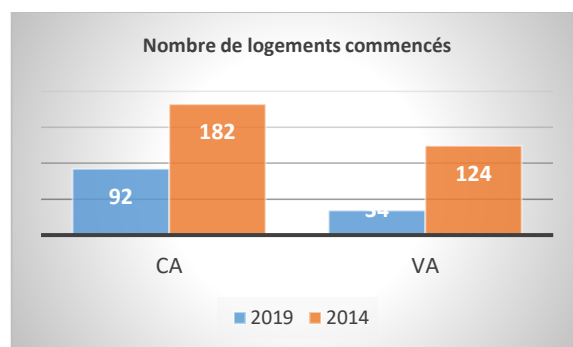
Une tendance confirmée par le service « Autorisation-Droits des sols » (ADS) de la Communauté de l'auxerrois qui instruit les autorisations d'urbanisme pour 21 des 29 communes de l'agglomération : 146 permis de construire instruits en 2021 (+ 23 % sur 2020), justifiant ainsi les 5 équivalents temps plein du service pour l'ensemble de l'activité d'instruction du droit des sols. Néanmoins, le service produit des statistiques « à l'acte » sans traduire la production à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Si on s'en réfère alors à la base Sit@del2 du Ministère de la Transition écologique et désormais accessible (données arrêtées à fin novembre 2021), on parvient à avoir une vision quasi exhaustive de la production de logements. A ce titre, les comparatifs ci-dessous sont faits entre l'année 2014 (année de référence du projet d'élaboration du PLH2 et 2019-2020 pour les données à ce jour les plus récentes). Cette analyse n'a pas été réalisée dans le projet de PLH2 mais porter ce regard croisé a l'avantage de mettre en exergue les dynamiques en cours par rapport à 2014 alors en plein essor du renouvellement urbain sur Auxerre.

collectifs et 50 en résidence). Comparé à 2014 qui était l'année de référence et de réflexion pour l'élaboration du projet de PLH2, c'était 165 logements qui avaient fait l'objet d'une autorisation dont 89 sur Auxerre (20 en individuels purs, 4 en individuels groupés et 65 en collectifs). Les tendances sont par ailleurs à la hausse pour 2021 et 2022.



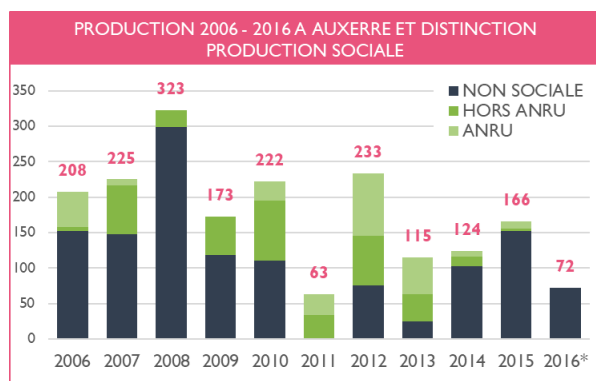
Enfin, c'est 92 logements commencés en 2019 dont 34 sur Auxerre contre 182 en 2014 dont 124 sur Auxerre.



C'est 170 permis de construire qui ont été délivrés en 2020 dont 37 pour Auxerre contre 178 en 2014 dont 42 sur Auxerre.

Par contre, 281 logements ont fait l'objet d'une autorisation en 2020 dont 180 sur Auxerre (14 en individuels purs, 4 en individuels groupés, 112 en

## A AUXERRE, LA CONSTRUCTION FORTEMENT SOUTENUE PAR LE LOCATIF SOCIAL N'EST PLUS DE MISE



### 42 % de la production à Auxerre est sociale entre 2011 et 2016

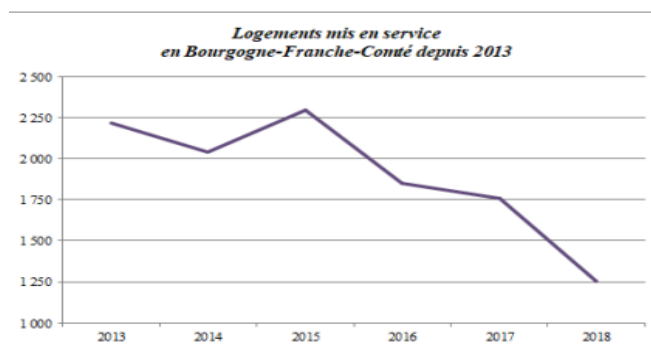
Engagée dès le début des années 2000, le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social des Brichères, Sainte-Geneviève et Rive droite permet de moderniser le parc de logements : les démolitions sont engagées et des reconstitutions également. Lors de cette première phase de renouvellement urbain (ANRU 1), les reconstitutions au 1 pour 1 sont prévues, et dans le cadre de l'ANRU, 177 logements sociaux sont commencés entre 2011 et 2016 à Auxerre.

A ces logements s'ajoutent 160 logements livrés en dehors des opérations de renouvellement urbain.

Au total, ce sont en moyenne 56 logements locatifs sociaux qui sont livrés chaque année à Auxerre entre 2011 et 2016.

Depuis 2014 la part de production sociale (en vert sur le graphique ci-dessus) a largement diminué, voire disparue. Les perspectives de développement de programmes sociaux étaient alors faibles au global sur l'agglomération, et également à Auxerre.

### Une tendance qui suit le net repli des mises en service en 2018 dans la région.



Rapport DREAL décembre 2019

Plusieurs facteurs expliquent cette baisse. Tout d'abord, depuis le milieu des années 2000, les mises en services ont été portées par le premier plan national de rénovation urbaine (PNRU 2003-2016) qui liait démolition avec reconstitution partielle du parc. Sur la fin du plan, des démolitions sans reconstitution ont été autorisées, ce qui a limité d'autant la construction de nouveaux logements.

Ensuite, les besoins dans les communes carencées SRU tendent à diminuer avec le temps. Or, le rattrapage SRU constitue une part importante des mises en services.

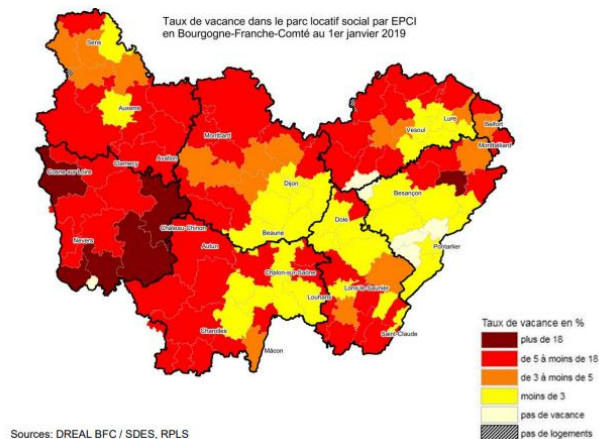
Enfin, elle s'explique aussi par de plus grandes difficultés de certains bailleurs sociaux pour financer leurs projets dans un contexte de trésorerie plus tendue. Ces difficultés de trésorerie les conduisent à privilégier les opérations de réhabilitation du parc existant à la construction neuve. Le NPNRU devrait d'ailleurs davantage concerner la réhabilitation du parc que des démolitions avec ou sans reconstruction.

### Mais un ralentissement fort qui n'est plus de mise

Si la production sociale tendait à diminuer à court terme, les dynamiques récentes sont différentes.

Les projections à court terme confirment plutôt une tendance à la hausse : l'analyse des logements autorisés ces dernières années donne à voir les potentiels de projets à court terme (1 à 2 ans) sur le territoire. A Auxerre, ce sont en moyenne 101 logements par an qui sont autorisés, comprenant les logements sociaux (contre 60/an entre 2014 et 2016).

Une vacance commerciale inférieure au niveau national  
(2,8 %)



	2011 - 2016	2017 - 2019
APPOIGNY	3	5
AUGY	0	0
CHARBUY	0	0
CHEVANNES	1	0
ESCAMPS	0	0
GURGY	0	0
MONTEAU	35	20
PERRIGNY	0	0
SAINT-GEORGES.	0	0
VALLAN	7	20
VILLEGARDEAU	0	0
AUXERRE	351	63
<b>CA DE L'AUXERROIS</b>	<b>397</b>	<b>108</b>

En dehors d'Auxerre, le locatif social se développe à nouveau

La place laissée au renouvellement urbain des quartiers Sainte-Geneviève (projet d'intérêt national) et Les Rosoirs (projet d'intérêt régional) est aujourd'hui précisée pour les années à venir.

Monéteau, en rattrapage de son offre sociale au regard de la loi SRU, développe depuis quelques années plusieurs opérations de logement social. A Vallan également, 20 logements sont en cours de livraison, dans la continuité d'une zone de développement déjà engagée (Les Brivaux, tranche 1 et 2), la troisième tranche étant mixte, elle est composée d'une vingtaine de logements locatifs sociaux, couplés à un lotissement de 6 lots.

Également, plusieurs petites opérations sont prévues, à Appoigny, Charbuy, Venoy (date d'engagement non validée pour le moment).

## C. LES MARCHÉS DE L'HABITAT

Les différents marchés de l'habitat se présentent en 4 principaux volets : l'accession en neuf (terrain + construction, maison neuve, appartement neuf), l'accession dans l'ancien (maison ancienne, appartement ancien), le locatif privé, le locatif social.

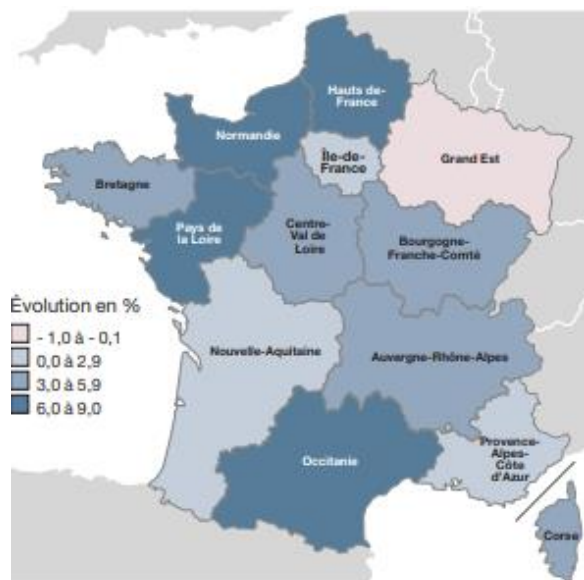
### L'ACCESSION DANS LE NEUF EST ORIENTÉE SUR L'INDIVIDUEL

LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE EST TOUJOURS PRÉSENTE ET TEND À AUGMENTER (125 logements/an de 2017 à 2021 – données SITADEL).

#### Le coût moyen d'une construction en Bourgogne : 175 168 €<sup>1</sup>

A l'échelle régionale, le prix du terrain à bâtir est globalement bas au regard des niveaux de prix nationaux. En Bourgogne en 2020, le prix moyen du terrain à bâtir est de 49 € /m<sup>2</sup> pour 1 238 m<sup>2</sup> en moyenne (+ 7€ m<sup>2</sup> / 2016). Le coût du lot à bâtir moyen est donc de 60 000 € pour une surface moyenne qui tend à diminuer (1 250 m<sup>2</sup> en 2016). A ce coût s'ajoute celui de la construction d'une maison. En Bourgogne, elle coûte en moyenne 175 000 € et fait 122 m<sup>2</sup>.

#### Evolution du prix du terrain par région entre 2019 et 2020.



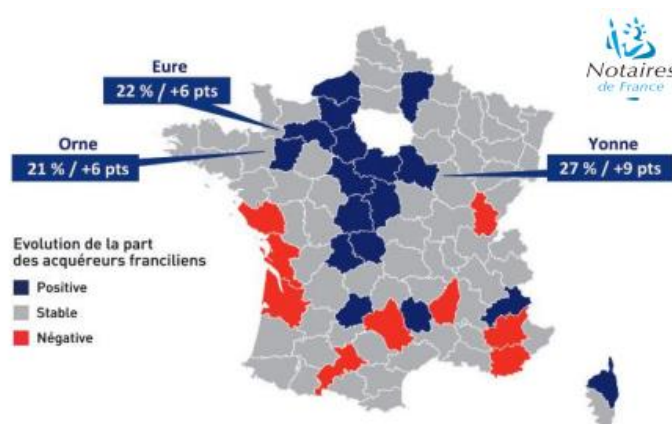
Les prix du foncier sont légèrement plus élevés sur la Communauté de l'Auxerrois.

#### 50 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur la CA, le prix du foncier est relativement bas comparé à des niveaux de prix nationaux (91 €/m<sup>2</sup>).

Les données PERVAL font état de 25 transactions de terrains à bâtir sur l'année 2017 **contre 42 en 2020**. En dehors de la ville centre, le prix médian des ventes est de **38 000 €** pour une surface de **746 m<sup>2</sup>**, soit un prix médian de **50 €/m<sup>2</sup>**. Sur la ville d'Auxerre, on dénombre seulement 7 transactions dont les surfaces sont plus petites et les prix plus élevés (données secrétisées). Néanmoins, les négociations se font à plus de 90 €/m<sup>2</sup> et tendent à 115 €/m<sup>2</sup>.

Ces prix (hors Auxerre et communes périurbaines) apparaissent bas au regard des moyennes nationales, qui situent le prix du m<sup>2</sup> de foncier à 91 €/m<sup>2</sup>, mais ils sont mieux adaptés au contexte socio-économique des ménages de l'Auxerrois.

#### 2020 marque une forte évolution de la part des acquéreurs franciliens dans l'Yonne.



3<sup>e</sup> trimestre 2020 comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 - Marché des maisons anciennes

<sup>1</sup> Données de l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, 2020

« Une confiance renforcée dans le marché de l'immobilier des villes moyennes » (Baromètre de l'immobilier – juin 2021). Pour Les Notaires de France, « cela confirme que le choix du cadre de vie devient un critère essentiel pour comprendre la dynamique de mobilité des ménages ». Ce diagnostic situe Auxerre une tranche en dessous de Troyes sur le prix de vente des maisons anciennes (1 500 € / m<sup>2</sup>) et au même niveau concernant le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens (1 380€ / m<sup>2</sup>).

### Les commercialisations en cours

Appoigny a récemment commercialisé 18 parcelles viabilisées entre 60 et 70 €/m<sup>2</sup>.



Maisons Pierre  
Appoigny  
Surf. Terrain : 500 m<sup>2</sup>  
Surf. Maison : 98 m<sup>2</sup>  
211 400 €

### Des offres de constructeurs de 122 000 € à 385 000 € (terrain + construction) soit + 14 000 € par rapport à l'état des lieux 2018 pour l'offre la plus basse.

Au global, 173 annonces en ligne (mars 2022) contre 90 en 2018 proposent les services de différents constructeurs de maisons individuelles sur des terrains identifiés. Une dizaine d'annonces se situent sur la ville centre. Les prix de ces maisons + terrains sont très variables selon la commune, le foncier et la maison proposée : allant de 122 000 € (dont 15 000 € de terrain) à Montigny-la-Resle pour une petite maison de 70 m<sup>2</sup> à 385 000 € (dont 63 000 € de terrain) pour une maison de 165 m<sup>2</sup> à Saint-Georges-sur-Baulche.

De plus, plusieurs constructeurs sont positionnés sur les mêmes fonciers.

Globalement, les agents immobiliers continuent à évoquer le net recul du marché de la construction individuelle au regard de ce qu'elle a été jusque 2005 bien qu'ils aient alignés les prix sur un marché à la hausse et s'investissent d'autant plus sur ce segment, objet d'une demande à la hausse.

Le discours ambiant n'a pas évolué, héritage de la dernière décennie. La clientèle reste réduite pour des produits finalement assez chers, dans la mesure où les prix communiqués ne comprennent pas les finitions et les prestations type garage ou sous-sol.

Par conséquent, les commercialisations s'étalent et les terrains les moins attractifs, souvent en cœur de lotissement restent à vendre.

Efficity.com	Prix m <sup>2</sup> moyen mars-22
Appoigny	1 530 €
Augy	1 590 €
Auxerre	1 710 €
Champs-sur-Yonne	1 850 €
Charbuy	1 760 €
Chevannes	1 740 €
Escolives-Ste-Camille	1 690 €
Gurgy	1 860 €
Jussy	1 310 €
Lindry	1 800 €
Monéteau	1 740 €
Perrigny	1 610 €
Quenne	1 760 €
Saint-Bris-le-Vineux	1 440 €
Saint-Georges-sur-Baulche	1 940 €
Vallan	1 430 €
Venoy	1 620 €
Villefargeau	1 810 €
Villeneuve-St-Salves	1 790 €

LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS EST FAIBLE DEPUIS PLUS DE 10 ANS

**En Bourgogne, à 2 912 €/m<sup>2</sup>, les prix sont de 1 000 € inférieurs au niveau national**

Tandis qu'à l'échelle nationale les réservations de logements collectifs neufs sont en hausse, elles baissent en Bourgogne Franche-Comté. Les commercialisations de logements sont plutôt concentrées en Côte d'Or et dans le Doubs. Dans l'Yonne, les ventes reculent en 2017 et les délais d'écoulement moyens sont de 12 mois.

Résidence Alexandrine à Auxerre – 71 appartements ~2008



**Les investisseurs sont peu présents, du fait notamment de l'instabilité des dispositifs d'investissement**

Hormis 4 villes, toutes les communes de l'agglomération sont classées en zonage C. Appoigny, Auxerre, Monéteau et Saint-Georges-sur-Baulche bénéficient du zonage B2.

En 2015, Auxerre et Appoigny ont fait l'objet d'un agrément préfectoral leur permettant d'être éligibles à la défiscalisation Pinel, alors que les communes en zone B2 en sont théoriquement exclues.

Mais le dispositif Pinel a récemment été resserré et depuis 2019, les programmes immobiliers d'Auxerre et d'Appoigny ne peuvent plus bénéficier du dispositif.

De la même manière, le Prêt à Zéro évolue fréquemment : les plafonds de ressources ont été abaissés, puis réévalués et une nouvelle modification des conditions de ressources est annoncée en 2023. L'instabilité du devenir du dispositif d'une année sur l'autre ainsi que la « complexité administrative » du montage des dossiers incitent peu les organismes bancaires à promouvoir le dispositif.

Concrètement, cette instabilité dans les dispositifs contraint fortement la sortie d'opérations privées : les opérateurs ne souhaitent pas prendre le risque d'une commercialisation sans visibilité sur les dispositifs susceptibles de faciliter les ventes.

**2 600 €/m<sup>2</sup>, le prix de référence d'avant la crise**

Plus bas qu'à l'échelle régionale, le prix du mètre carré en neuf est faible sur l'auxerrois, du fait d'une demande plus faible en collectif qui positionne le marché de la revente dans des seuils bas : environ 1 300 €/m<sup>2</sup>. La promotion privée craint donc de ne pas trouver de débouchés à un prix économiquement rentable pour elle et alors même que les bailleurs sociaux s'efforcent de garder une position dominante sur la production neuve.

**Des perspectives à Auxerre**

Dans le cadre des opérations d'aménagement de la ville d'Auxerre, Batardeau-Montardoins principalement, près de 400 logements privés sont envisagés d'ici 5 ans, en grande partie en collectif.

Le positionnement du marché du neuf est globalement délicat compte tenu du prix constaté dans les transactions dans l'ancien aujourd'hui. Idéalement, le prix maximum pour des prestations de qualité et un positionnement favorable ne devrait pas dépasser 2 300 €/m<sup>2</sup>.

Résidence Paul Doumer – 78 appartements - 2021



L'ACCESSION INTERMEDIAIRE PAR LA MOBILISATION DU PTZ EN NEUF

Le PTZ a été inégalement mobilisé entre 2012 et 2015 du fait du gel du PTZ dans l'ancien et des modifications des conditions d'accès. Les volumes sont globalement faibles, de l'ordre de 30 logements concernés chaque année.

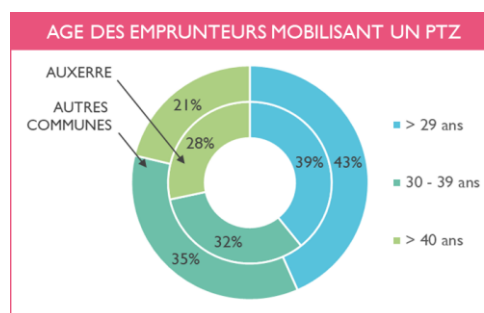
Un dispositif pourtant remobilisé sur le territoire avec la réouverture en 2016 du PTZ dans l'ancien, couplé avec l'aide à l'accession à la propriété mise en place par la Communauté de l'auxerrois de 2016 à 2021.

Pour la période 2016-2019, le dispositif a pris de l'ampleur avec une moyenne de 52 logements concernés par année.

**Toutefois, la faiblesse des taux actuels pour des crédits joue également un rôle dans le montage financier des ménages en situation d'accéder.**

La mobilisation est bien plus faible à Auxerre, en raison de la moindre disponibilité de l'offre sur la ville-centre, et de son coût plus élevé. A Auxerre, 15 % des constructions de maisons neuves ont mobilisé un PTZ, dans les autres communes ce taux s'élève à près de 62 %.

Le montant moyen du PTZ accordé est de 17 520 € et 41 % des demandeurs ont moins de 30 ans. A Auxerre, l'âge moyen des acquéreurs est plus élevé (en lien, toujours, avec des prix d'accession plus élevé).



2019 n'aura pas été l'année du gel du PTZ dans le neuf comme évoqué dans le précédent état des lieux et pour la période 2016-2019, 208 PTZ auront été accordés sur le territoire de l'agglomération dont 160 sur les communes hors Auxerre.

**L'ACCESSION SOCIALE PAR LA COMMERCIALISATION DE PSLA EST MARGINALE**

**Un produit développé dans le cadre de la diversification sur les quartiers en renouvellement urbain**

Aux Brichères, une opération de 20 logements, comprenant 11 logements en PSLA a été livré en 2009.

La commercialisation de ces logements dans un quartier renouvelé et plutôt attractif (écoquartier composé en majorité de logements individuels) a très bien fonctionné.

Sur le quartier Rive Droite, la commercialisation de logements en accession aidée grâce à la TVA réduite a été plus difficile.

Sur le même quartier, l'OAH a également livré en 2015 une opération de PLSA comprenant 15 logements T4 : la Résidence Jean de Vienne.

L'intégralité des lots sont vendus en 2018, mais les dernières commercialisations se sont avérées difficiles.

Les prix de vente de ces logements étaient compris entre 170 et 180 000 €.



On peut sans doute interroger le profil de l'offre visée en PSLA très resserré autour de la famille classique.

L'individuel laisse en effet peu de marges pour de plus petites typologies qui répondraient pourtant bien aussi à des petits ménages voire des ménages composés d'une seule personne.

Néanmoins, la mobilisation du dispositif est nécessaire pour favoriser la mixité sociale au sein des quartiers NPNRU. 2 projets sont envisagés dans le cadre de la « contrepartie Action Logement » au titre de la convention prévue à signature courant 2022.

QIN Sainte-Geneviève – 22 logements individuels

QIR Rosoirs 15 logements individuels

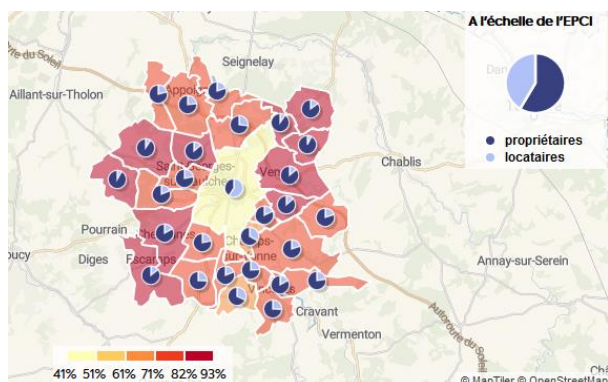




## L'ACCESSION DANS L'EXISTANT EST DYNAMIQUE

### L'ACCESSION EN INDIVIDUEL DANS L'EXISTANT, UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET DYNAMIQUE

18 286 résidences occupées par des propriétaires sur l'agglomération en 2018 contre 17 809 en 2014 ;



1 187 transactions foncières et immobilières de biens standards en 2016 (données INSEE 2021 consolidées) : soit 20 % des transactions du département (14 % pour le Grand Senonais).

Sur l'année 2020, 587 transactions sont recensées par les notaires (contre 342 en 2017 – données du fichier PERVAL). Ce sont près de 2 % des maisons occupées en propriété occupante qui ont fait l'objet d'une transaction dans l'année.

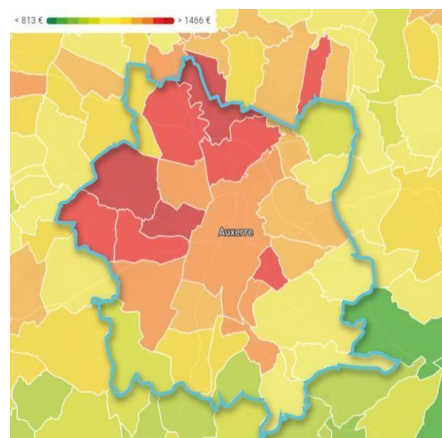
Les transactions de maisons anciennes restent en tête avec 76 % des transactions, devant les appartements anciens (16 %) et les terrains à bâtir (8%).

Une hausse des transactions constatées par rapport à 2017 et une analyse à poursuivre dans le temps avec de nouvelles tendances à prendre en compte dans le cadre du contexte sanitaire :

- + 100% de transactions entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 pour les appartements anciens (de 15 transactions à 30)
- + 30% de transactions sur la même période pour les maisons anciennes
- + 20% des transactions sur la même période pour les terrains à bâtir.

Une dynamique confirmée sur la veille foncière, avec 1 041 Déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) traitées en 2021 par les services de la CA (949 en 2020, 844 en 2019 et 590 en 2018). Soit + 23% entre 2019 et 2021. Avec 698 DIA, Auxerre représente 67% de l'ensemble en 2021 (5% pour Appoigny et 1% pour Montigny).

### Des niveaux de prix distincts entre le nord et le sud d'Auxerre

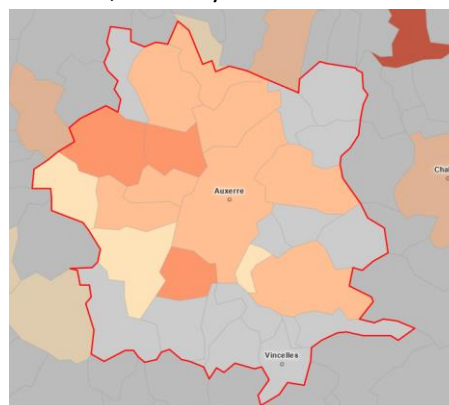


Carte des prix immobiliers – source : meilleursagents.com

- Le nord-ouest affiche des niveaux de prix supérieurs, signe d'une tension relative dans des communes qui sont très accessibles par rapport aux zones d'emploi : Saint-Georges, Monéteau, Charbuy, Perrigny ou encore Appoigny
- Le sud-est affiche des prix plus accessibles pour des primo-accédants par exemple.

### Une dynamique à mettre en perspective avec la construction neuve

1,9 logements par an pour 1 000 habitants à l'échelle de la CA contre 4,7 en moyenne nationale.



Nombre de logements commencés par an pour 1000 hab. 2015-2019

### 150 000 € le prix médian d'une maison sur l'agglomération

Sur la ville centre, le prix médian d'une maison est de 142 500 € pour une surface habitable de 95 m<sup>2</sup>. Le terrain est souvent petit, de l'ordre de 480 m<sup>2</sup>. Le prix médian est plus faible à Auxerre que sur les communes de la CA Hors Auxerre, du fait d'une offre plus importante en petites maisons de ville (T4 et moins), souvent plus accessibles.

En dehors d'Auxerre, le prix médian d'une maison est plus élevé, à 155 000 € pour 108 m<sup>2</sup>. Le terrain est bien plus grand, avoisinant les 820 m<sup>2</sup>.

Mais les prix sont évidemment fonction de la typologie. Au global, la majorité des transactions concerne les grandes maisons, de 6 pièces et plus. Sur ces grandes typologies, le prix moyen est bien plus élevé à Auxerre que dans les communes périphériques.

### LE PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS

D'après les données PERVAL 2020, 448 transactions analysées (contre 342 en 2017 soit + 27 %). Mais des tendances du marché identiques.

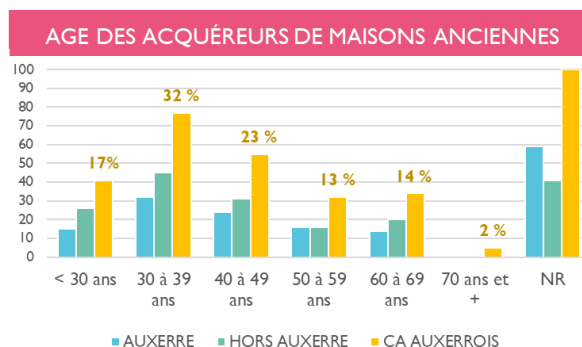
### 71 % des ménages accédants résidaient déjà dans la CA

En 2020, 30 % des ménages ayant acquis une maison sur la CA de l'Auxerrois résidaient déjà dans leur commune (Auxerre le plus souvent) et 31 % habitaient dans une autre commune de la CA. 53 % des accédants habitaient dans une autre commune de l'Yonne (contre 19 % en 2017, soulignant une forte attractivité de la centralité du chef-lieu départemental). 17 % des transactions PERVAL font mention d'acquisition par des ménages extérieurs au département (contre 11 % en 2017).

### 1/3 des ménages accédants sur la CA de l'Auxerrois ont entre 30 et 39 ans (28 % en 2020)

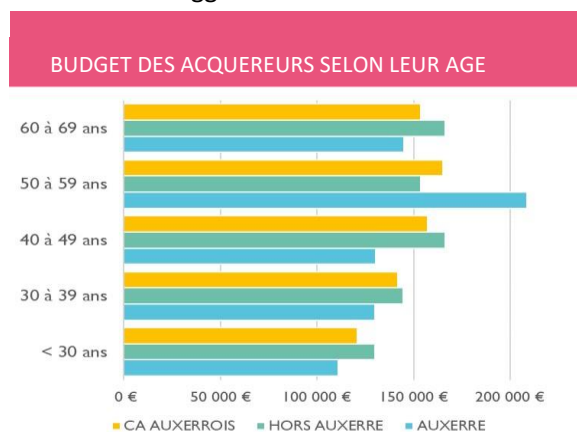
Parmi les 448 transactions comptabilisées, les tendances sont quasi identiques à 2017 : on constate que les jeunes accèdent plus souvent à la propriété en dehors d'Auxerre (67 % des moins de 30 achètent un bien en dehors d'Auxerre). Cette tendance se vérifie également

pour les 30 – 39 ans, dans une moindre mesure (58 % des accessions en dehors d'Auxerre).



Le budget consacré à l'acquisition est variable en fonction de l'âge, il augmente jusqu'à la soixantaine. Au-delà, les transactions sont moins onéreuses, ce qui peut s'expliquer par des acquisitions de maisons moins grandes : les ménages âgés se réorientent vers des typologies plus adaptées.

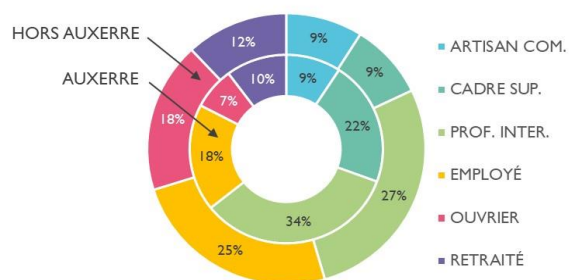
Hormis pour les 50 – 59 ans, le coût médian d'acquisition d'une maison est systématiquement moins élevé à Auxerre que dans les autres communes de l'agglomération.



### Les CSP + achètent le plus souvent à Auxerre

Au global sur l'agglomération, les professions intermédiaires représentent 30 % des accédants et les cadres en représentent 14 %. Ces deux CSP sont bien plus présentes sur le marché immobilier d'Auxerre, puisqu'elles représentent 56 % des acquisitions. A l'inverse, les employés et ouvriers couvrent une plus large part du marché immobilier des communes périphériques.

**CSP DES ACCEDANTS DE MAISONS**



En termes de budget, ce sont les retraités et les cadres supérieurs qui disposent du budget le plus conséquent : 50 % d'entre eux dépensent plus de 170 000 € pour leur maison.

	AUXERRE	HORS AUXERRE	CA AUXERRE
OUVRIER	116 000 €	111 000 €	111 000 €
PROF. INTER.	123 250 €	159 000 €	144 000 €
EMPLOYÉ	116 000 €	152 000 €	150 000 €
ARTISAN COM.	153 000 €	156 000 €	154 500 €
CADRE SUP.	188 000 €	163 600 €	170 000 €
RETRAITÉ	155 000 €	178 500 €	175 000 €

## L'ACCESSION EN COLLECTIF DANS L'ANCIEN SEMBLE PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE A AUXERRE

### 1 880 appartements occupés par leur propriétaire en 2014

97 % des appartements occupés par leur propriétaire sont situés à Auxerre. Les services notariaux recensent 188 ventes d'appartements en 2016 sur la CA de l'Auxerrois, et logiquement au regard de la répartition de l'offre, la quasi-totalité des transactions sont localisées à Auxerre.

Le ratio entre le nombre de transaction et le nombre d'appartements en propriété est particulièrement important : 188 transactions et 1 880 logements, 10 % des appartements auraient fait l'objet d'une vente dans l'année.

### 1 380 €/m<sup>2</sup> le prix médian d'un appartement dans l'ancien

Le marché est davantage orienté vers les petites typologies : elles représentent la moitié des transactions.

	Part des ventes	Prix	€/m <sup>2</sup>	S <sup>2</sup>
T1	12%	32 000 €	1 378 €	26
T2	38%	60 000 €	1 340 €	46
T3	27%	75 000 €	1 276 €	66
T4	18%	82 500 €	1 165 €	81
T5	5%	140 000 €	1 351 €	112

## LE PROFIL DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS

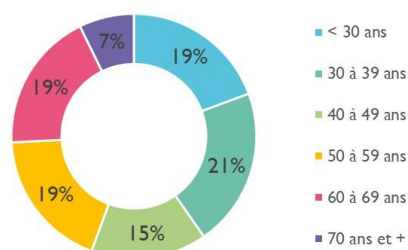
D'après les données PERVAL 2020, 380 transactions analysées.

L'analyse des données relatives aux accédants est plutôt complexe en l'absence de précisions sur la destination de l'achat, mais la ventilation par tranche d'âge donne à penser que les cas de figure sont multiples :

- les acquéreurs peuvent être les futurs occupants, ce qu'on suppose être le cas des jeunes ménages. Ainsi, 19 % des acquisitions d'appartements sont réalisés par des personnes de moins de 30 ans.
- On peut également supposer que les transactions concernant des personnes de plus de 70 ans résultent du choix pour ces personnes âgées d'occuper un appartement, à Auxerre, à proximité des commerces et services,

- Les acquéreurs peuvent aussi être des investisseurs, entre 40 et 60 ans, achetant un appartement, souvent petit, dans le but de le mettre en location. L'opération immobilière peut trouver un équilibre dans le contexte de prix. Néanmoins, les témoignages recueillis dans le cadre de la veille foncière démontrent une forte augmentation des acquéreurs de – 30 ans à vocation de gestion locative.

### AGE DES ACQUÉRANTS D'APPARTEMENTS



### 51 % des personnes qui achètent un appartement vivent dans la CA

En majorité, les acquisitions d'appartements concernent des personnes qui résidaient déjà à Auxerre ou, dans une moindre mesure, dans une autre ville de la CA. 30 % des acquéreurs vivent dans l'Yonne, hors de la CA. Enfin, 10 % sont des acquéreurs franciliens : investisseurs ou nouveaux habitants de l'auxerrois.

## **L'ACCESSION SOCIALE ET INTERMEDIAIRE EST TRES MARGINALE DANS L'EXISTANT**

### **L'accession sociale par la vente de patrimoine locatif social est peu développée**

L'accession sociale dans le patrimoine existant n'est envisageable que dans l'individuel pour le moment.

Les bailleurs sociaux présents sur la Communauté de l'auxerrois sont actuellement en phase d'approbation de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui s'avèrent être des éléments majeurs de définition des orientations et actions d'un PLH sur les questions relatives aux projets de développement et de cohésion sociale du territoire et de politique locale du logement social.

En effet, traduction du projet de l'organisme HLM, les CUS constituent une déclinaison locale des objectifs de la politique nationale du logement, que ce soit en termes de développement de l'offre de vente HLM (logements de plus de 10 ans), de transition énergétique, de mise en œuvre du droit au logement et de politique d'attribution des logements locatifs sociaux.

A date de rédaction du présent (mars 2022), la CA a approuvé le projet de CUS de DOMANYS (délibération n°2021-152 du 07 octobre 2021) ainsi que celui d'HABELLIS (délibération n°2022-019 du 10 février 2022). L'OAH finalise son projet qui devrait être présenté au Conseil communautaire au printemps 2022. Chacune des CUS sera contractualisée entre les organismes bailleurs, l'Etat et la CA pour la période 2021-2026 dans une logique de cohérence avec le calendrier du présent PLH.

Domanys met en œuvre une politique de vente visant un objectif d'une trentaine de ventes par an (objectif à l'échelle départementale) avec un prix moyen de vente à 77 066 €. Depuis 2012, l'organisme a vendu en moyenne 9 logements par an à l'échelle de la CA et prévoit de rester sur ce volume de vente pour la période 2021-2026.

HABELLIS possède actuellement un faible parc sur la CA (10 logements) mais est appelé à se substituer à

MONLOGIS actuellement présent dans l'auxerrois depuis moins de 10 ans. HABELLIS n'a pas programmé de ventes de ses logements à l'échelle de la CA.

L'OAH possède le parc le plus important à l'échelle de la CA avec 6 013 logements. Le nombre de reventes annuelles se situe à 5 logements par an depuis 2012, l'OAH ayant un parc constitué de 12 % de logements individuels. Le plan de revente prévoit 105 logements sur la durée de la CUS soit 1,75 % de son patrimoine.

Concernant chacune des CUS et plus particulièrement le plan de revente associé, la CA demande une reconstitution de l'offre locative sociale pour toute vente sur l'ensemble des communes de l'agglomération dès lors que la commune d'implantation le souhaite.

### **Le PTZ dans l'ancien, un outil à mobiliser.**

En 2010 et 2011, 237 PTZ dans l'ancien ont été mobilisés, en grande partie dans l'individuel (~3/4) mais également dans le collectif. En 2012, le dispositif est gelé dans l'ancien jusqu'en 2015.

En 2016, le PTZ est réouvert dans l'ancien. 101 PTZ dans l'ancien ont été octroyés sur la période 2016-2019. Mais sans communication et avec par ailleurs des offres bancaires à taux bas, il est probable que le dispositif n'ait pas rencontré le succès de la précédente période.

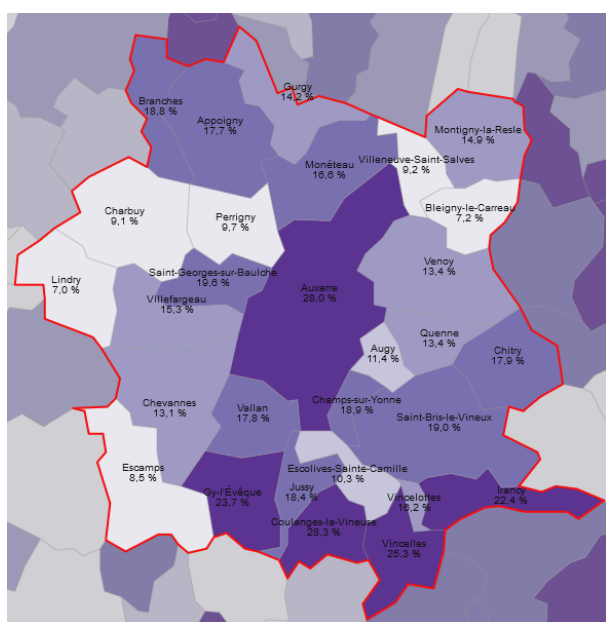
A noter toutefois que le retour du PTZ dans l'ancien est une évolution à prendre en compte pour accompagner les accédants en privilégiant le bâti existant qui pourra être amélioré à l'occasion de ces mutations.

**LE LOCATIF PRIVE EST DISPONIBLE ET ACCESSIBLE**

6 290 locataires du parc privé selon l'INSEE en 2020 (contre 6 000 en 2014).

Au global sur l'agglomération, le parc locatif privé est composé d'un tiers de maisons, soit 1 950 maisons et 2/3 d'appartements.

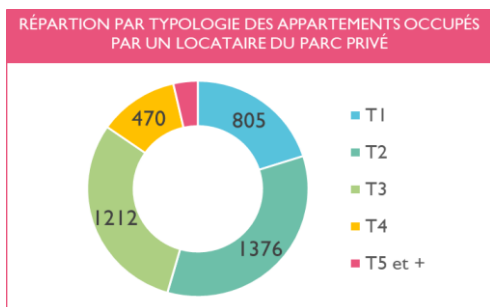
La part des résidences principales occupées par des locataires du secteur libre dépasse 20% sur les communes d'Auxerre (28%), Coulanges-la-Vineuse (28,3%), Vincelles (25,3%), Gy-l'Evêque (23,7%) et Irancy (22,4%).



Part du locatif privé – INSEE-2020

A Auxerre, l'offre locative est composée majoritairement d'appartements (3 450 appartements) mais également de 640 maisons. En dehors d'Auxerre, le rapport est logiquement inversé : 550 appartements locatifs et 1 300 maisons.

Les appartements en locatifs sont essentiellement de petits appartements : du T1 au T3.



**30,7 %, le taux de mobilité des locataires du parc privé**

Si 30.7 % des locataires changent de logements chaque année, ce sont 1 800 remises en location qui ont lieu chaque année.

Sur l'ensemble des logements remis en location, environ 14 % font l'objet de travaux : au regard des taux usuels, ce taux semble particulièrement bas et témoigne d'un investissement plutôt faible des propriétaires sur l'entretien de leur patrimoine.

La durée moyenne d'occupation du parc locatif privé est moyenne, d'environ 3 ans et 3 mois.

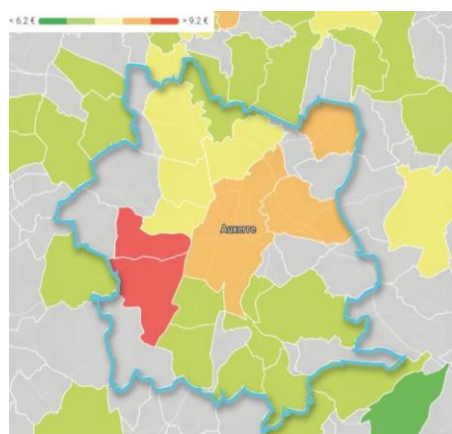
**8,7 €/m² le niveau moyen des loyers**

Selon les données CLAMEUR, le niveau des loyers de marché est de 8.7 €/m². A titre de comparaison, il est de 8.9 €/m² à Sens.

	T1		T2		T3	
	€	Nb	€	Nb	€	Nb
AUXERRE	360 €	36	471 €	74	594 €	48
ST GEORGES			480 €	6	590 €	1
CA DE L'AUXERROIS	360 €	36	470 €	88	593 €	52

Source : Annonces en ligne - leboncoin, seloger

Globalement, un studio se loue moins de 400 € à Auxerre, tandis que les T2 et T3 (davantage présents sur le marché) sont loués à 471 € en moyenne pour un T2, près de 600 € pour un T3.



Carte des niveaux de loyers – meilleursagents.com

## LE LOCATIF SOCIAL, UN RENOUVELLEMENT URBAIN A L'OEUVRE

Au 31 décembre 2020, le parc locatif de l'agglomération de l'Auxerrois est composé de 6 615 logements (6 536 logements en 2014), pour l'essentiel localisés dans la ville-centre. Au global, le parc locatif social représente 18 % des résidences principales de la CA de l'Auxerrois.

### Au regard du PETR du Grand Auxerrois :

Le Grand Auxerrois compte un parc social de 8841 logements proposés à la location.

8427 logements sont loués, soit 14 % du total des résidences principales sur son territoire.

Près des trois-quarts de ces logements proposés à la location sont situés dans la CA (72,5 %), suivie par la CC de l'Agglomération Migennoise (13,1 %) ; la CC de l'Aillantais-en-Bourgogne en compte le moins (1,5 %).

Les communes d'Auxerre et de Monéteau sont soumises à une obligation de 20 % de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.

La commune d'Auxerre remplit largement cette obligation avec un parc locatif des bailleurs sociaux total de 5895 logements au 1er janvier 2021, soit 34,1 % du total des résidences principales.

La commune de Monéteau a, quant à elle, été exemptée de l'application des obligations de production de logements sociaux au titre de la loi SRU pour la période 2020-2022 en raison de son appartenance à un territoire détendu. Avec 220 logements dans le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2021, elle compte 15,9 % de logements sociaux sur le total de ses résidences principales. **La loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification du 21 février 2022, dite Loi 3DS**, vient modifier les critères d'exemption. Un décret doit préciser les termes mais il est probable que Monéteau continue à bénéficier d'une exemption au regard d'un seuil à définir sur la base de l'introduction du critère suivant : « le nombre de demandes de logements sociaux, par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes), est inférieur à un certain seuil ».

A noter que Saint-Georges-sur-Baulche devrait prochainement atteindre le seuil de population l'assujettissant à la loi SRU pour les services de l'Etat (3 230 habitants). Elle dispose pour le moment de 8 % de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU.



Part du parc social – INSEE-2020



**L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire afin d'apporter des réponses aux besoins des ménages modestes qui s'expriment en tout point du territoire**

**Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % ou 20 % dans les territoires moins tendus de logements sociaux, au regard du total de leurs résidences principales, d'ici 2025**





LA SITUATION DES QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE

Le renouvellement urbain est déployé de longue date à Auxerre

La première intervention a eu lieu sur le quartier des Brichères au début des années 2000, constituant l'Acte I de la rénovation urbaine :

- 147 logements avaient alors été démolis, autant avaient été réhabilités et résidentialisés et 226 avaient été construits.

Par la suite, l'Acte II, soutenu par le premier programme de renouvellement urbain, a permis d'engager des interventions importantes sur deux quartiers,

Rive Droite :

- 162 logements démolis, 112 logements ont fait l'objet de résidentialisation et 146 logements ont été construits.

Et également Sainte-Geneviève :

- 136 logements démolis, plus de 400 réhabilités et résidentialisés

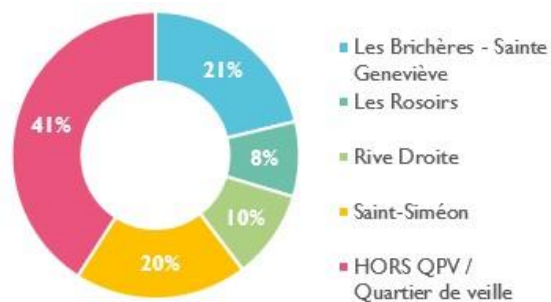
A ces interventions sur l'habitat ont été associées des interventions lourdes sur les espaces publics et les équipements qui ont également permis de revaloriser les quartiers.

3 quartiers prioritaires et 1 quartier de veille

En 2015, les périmètres de la géographie prioritaire sont ajustés, pour se baser sur un principal critère de concentration de la pauvreté. Le quartier Saint-Siméon sort alors de la géographie prioritaire. Il reste cependant un quartier de veille, du fait de certains indicateurs de fragilité. Désormais, trois quartiers sont désignés QPV : Rive Droite, Les Brichères / SaintGeneviève, Les Rosoires. Deux d'entre eux sont retenus dans le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) :

- Les Brichères / Saint-Geneviève est identifié au titre de quartier d'intérêt national (QIN), du fait de dysfonctionnements urbains plus importants ;

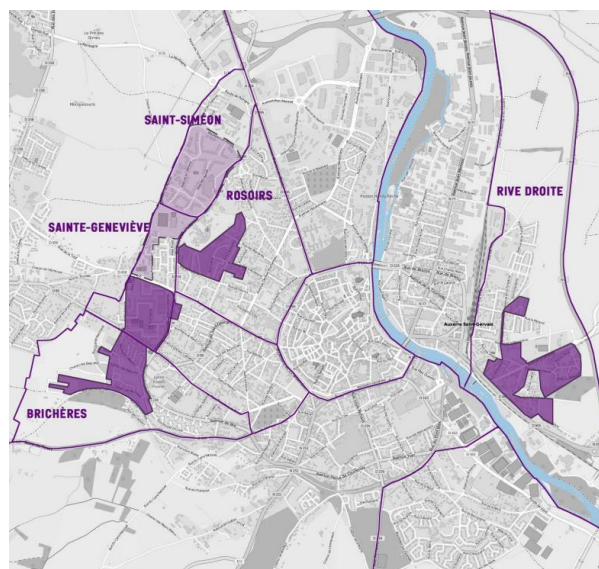
Les Rosoires est identifié au titre de quartier d'intérêt régional (QIR).



La majorité du patrimoine social est situé en QPV et quartier de veille

40 % du parc en QPV et 19 % en quartier de veille

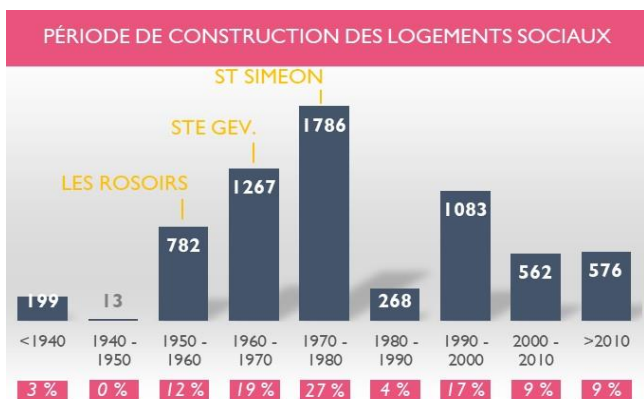
2 723 logements sont situés en QPV, et Saint-Siméon, quartier de veille, concentre 1 250 logements. L'intégralité du patrimoine en QPV et à Saint-Siméon est géré par l'OAH (45% de son patrimoine).



LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

47 % du parc construit entre 1960 et 1980

Près de la moitié du parc locatif social a été construit entre 1960 et 1980 : il s'agit notamment des grands ensembles Sainte-Geneviève et Saint-Siméon. Alors qu'avant les années 1980, le parc était essentiellement localisé à Auxerre, il se déploie ensuite progressivement dans les communes périphériques par de petites opérations (DOMANYS). Après 2010, le renouvellement urbain des quartiers d'Auxerre génère à nouveau un développement sur la ville centre. Tandis que l'OAH se déploie également sur les communes de l'agglomération hors Auxerre au titre du 1er PLH.



15% du parc est composé de logements individuels

Le développement du parc de logements en individuel est récent : 84% des maisons locatives sociales ont été construites après 1990.

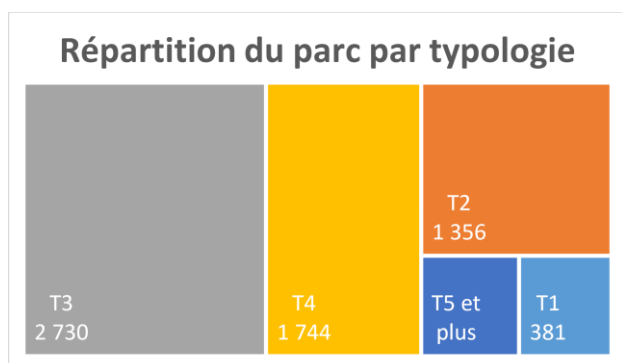
Elles traduisent le développement récent du parc locatif dans les communes rurales, qui s'orientent quasi exclusivement sur ce type de produit, plébiscité par les ménages.

A Auxerre, le parc locatif comporte 516 maisons : 442 sont gérées par l'OAH.

	Coll.	Ind.	Part d'individ
Appoigny		73	100%
Augy		29	100%
Auxerre	5392	503	8.5%
Branches		2	100%
Champs	15	92	86%
Charbuy		1	100%
Chevannes	6	35	85.3%
Chitry		4	100%
Coulanges	3	10	76.9%
Escamps	4	21	84%
Escolives		42	100%
Gurgy	8	42	84%
Gy-l'évèue	4		0%
Lindry	3	4	57%
Monéteau	150	70	31.8%
Perrigny		22	100%
Saint-Bris	3		0%
Saint-Georges	32	17	34.7%
Vallan	2	12	85.7%
Venoy		1	100%
Villefargeau		13	100%
<b>CA</b>	<b>5 622</b>	<b>993</b>	<b>15%</b>

### Une structure de l'offre assez diversifiée

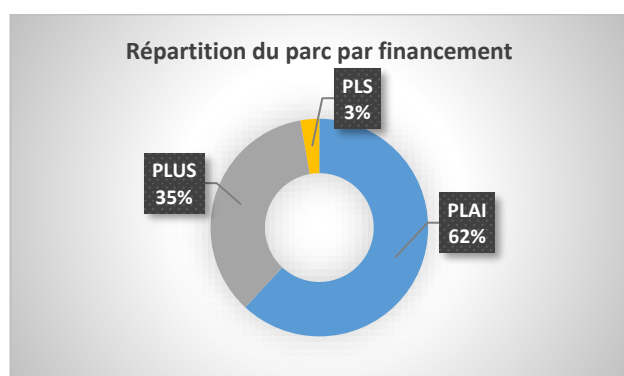
Classiquement, le parc locatif social est composé en majorité de T3 et T4. Mais les petites typologies (T1 et T2) représentent 26 % du parc, elles sont essentiellement localisées à Auxerre.



### Un parc très abordable

Le parc locatif financé en PLAI, auquel s'ajoute les logements financés avant 77, présentant des niveaux de loyers assimilables en général au PLAI, représente 62% de l'ensemble.

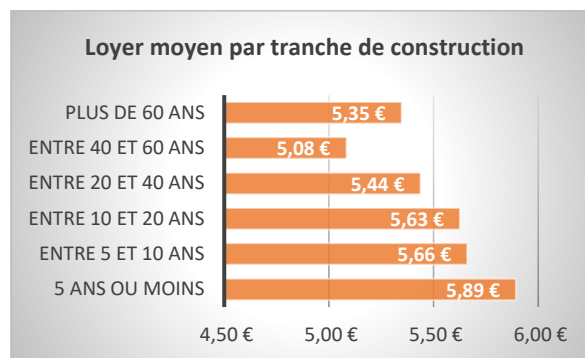
- Le PLUS représente 35% des financements (et concerne notamment les logements reconstitués dans le cadre des projets de renouvellement urbain).
- Le PLS et autres modes de financement moins courants, représentent 3% de l'offre locative sociale, soit 184 logements, développés récemment et principalement sur Auxerre.



### Les loyers sont bas : près de la moitié des logements sont à moins de 5 €/m<sup>2</sup> (4,78 €/m<sup>2</sup> - RPLS 2020)

Soit 2 932 logements (3 136 en 2014). Mais les niveaux de loyers sont très variables selon les ensembles

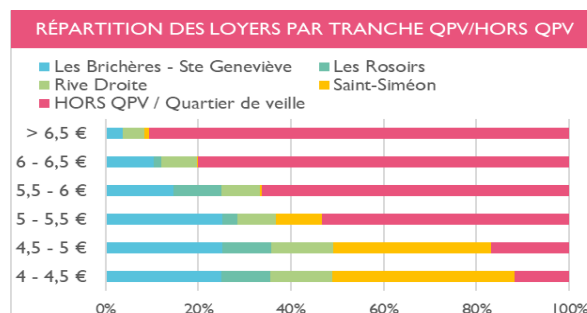
immobiliers. Ils sont notamment fonction des périodes de construction : classiquement, les parcs anciens présentent le plus souvent les plus faibles niveaux de loyers. Le loyer moyen sur le parc récent (- 10 ans) se situe à 5,82€/m<sup>2</sup>.



Sur la CA de l'Auxerrois, les grands ensembles situés en géographie prioritaire concentrent une part importante des bas loyers de l'agglomération du fait de l'ancienneté de la création de ces parcs. 55 % des loyers en QPV/quartier de veille sont à moins de 5€/m<sup>2</sup>, tandis qu'en dehors de ces quartiers, ces faibles loyers ne concernent que 22 % des logements. Le graphique ci-dessous figure les logements selon leur niveau de loyers.

Lecture :

- Les plus bas loyers (entre 4 et 4,5 €/m<sup>2</sup>) sont pour l'essentiel localisés à Saint-Siméon, Les Brichères Sainte Geneviève et Rive Droite. La part de loyers très accessibles en dehors des QPV/ quartier de veille est particulièrement faible : seuls 12 % des logements.
- De-même pour les loyers situés entre 4,5 et 5 €/m<sup>2</sup>, seuls 17 % d'entre sont localisés en dehors des
- QPV/quartier de veille



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Les données d'occupation mobilisées sont les données de l'enquête OPS 2016, communes aux parcs des deux bailleurs sociaux. Cependant, elles ne permettent pas une lecture fine de l'occupation, puisqu'elles sont réalisées à la commune, avec une distinction pour les QPV. Ici, le terme QPV englobe donc les trois quartiers d'Auxerre concernés par la géographie prioritaire, sans distinction possible. De même, on peut regretter que le quartier Saint-Siméon, quartier de veille, ne puisse pas non plus être distingué dans les analyses suivantes, alors même qu'il représente 19 % des logements de l'agglomération. Les résultats des enquêtes

Un indicateur pour comparer les niveaux de ressources des différents ménages

L'enquête OPS permet de classer les ménages selon leur niveau de ressources, tout en considérant leur composition familiale. Le montant de référence correspond aux plafonds d'accès à un logement PLUS, c'est-à-dire à un logement social classique. 100 % des plafonds correspond donc aux plafonds PLUS, tandis que 60 % des plafonds PLUS, correspond donc à des revenus inférieurs, et assimilables aux revenus plafonds du logement très social, le PLAI.

L'enquête OPS permet d'isoler les ménages sous le seuil de 20 % des plafonds PLUS (ménages très précaires), sous le seuil de 40 % des plafonds (ménages précaires).

Plafonds des ressources applicables au 1 <sup>er</sup> janvier 2022			
Sur la base des revenus fiscaux de référence 2020 (zone 3)			
	PLAI < 60 % Ménages très modestes	PLUS < 100% Ménages modestes	PLS < 130 % Ménages intermédiaires
Personne seule	11 626 €	21 139 €	27 482 €
2 pers- sans pers- à charge (hors jeune ménage)	16 939 €	28 231 €	36 699 €
3 pers- ou pers- seule + 1 pers- à charge ou jeune ménage	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 pers- ou pers- seule + 2 pers- à charge	22 665 €	40 985 €	53 281 €
5 pers- ou pers- seule + 3 pers- à charge	26 519 €	48 214 €	62 680 €
6 pers- ou pers- seule + 4 pers- à charge	29 886 €	54 338 €	70 639 €
Par pers- supplémentaire	3 333 €	6 061 €	7 879 €

OPS pour les périodes 2018 et 2020 ne sont pas accessibles. La page dédiée sur le site du Ministère de la transition écologique est restée sur les modalités du lancement de l'enquête 2020 et alors même qu'il est programmé pour octobre 2022, le lancement de l'enquête OPS 2022.

Dès lors, cette rubrique est complétée du RPLS 2020 et par les éléments figurant dans les statistiques mensuelles fournies par l'Association Régionale d'Etudes pour l'Habitat Est qui accompagne les bailleurs sociaux du territoire dans la gestion de la demande de logements et à laquelle la CA adhère.

A titre d'exemple, voici les plafonds de revenus des ménages sous 20 % des plafonds PLUS :

Lecture : Un ménage de 4 personnes dispose d'un revenu fiscal (hors allocations) inférieur à 656 €/mois

20% des plafonds PLUS	Revenu Fiscal	
	annuel	mensuel
1 personne	4 061 €	338 €
2 personnes	5 423 €	452 €
3 personnes	6 521 €	543 €
4 personnes	7 873 €	656 €
5 personnes	9 262 €	772 €
6 personnes	10 438 €	870 €

Dans les 3 QPV, davantage de ménages très précaires

Sur l'ensemble du parc locatif social de l'agglomération, 1 ménage sur 4 dispose de ressources très modestes, l'assimilant à un ménage très précaire (< 20 % des plafonds). Ces ménages sont davantage présents dans le parc locatif de la ville centre, où ils représentent 26 % des locataires HLM. Le parc locatif des autres communes accueille moins de ménages très précaires (11 % à Champs sur Yonne, 7 % à Appoigny).

Plus encore, l'écart dans l'accueil des populations les plus précaires est plus fort encore considérant les logements situés en quartier prioritaire : 1 ménage sur 3 y est très précaire.

De-même, les ménages précaires (< 40 % des plafonds) sont également majoritaires dans les QPV puisqu'ils représentent 55 % des ménages.

**A l'inverse, les ménages « porteurs de mixité » sont moins présents dans les QPV**

Les ménages au-dessus des plafonds PLUS disposent de ressources plus importantes et contribuent à une certaine mixité dans l'occupation. Au global dans le parc social, ces ménages représentent 11 % des occupants. A Auxerre, leur concentration est similaire, à 10 % environ.

Les communes périphériques, hormis Chevannes et Gurgy, accueillent davantage de ménages « porteurs de mixité ». Ils représentent 27 % des ménages logés à Augy (environ 10 ménages), 14 % à Escolives.

Dans la ville centre également des déséquilibres existent dans l'accueil de ces ménages : ils représentent 15 % des ménages hors QPV (du fait notamment de la présence de quelques logements en PLS), mais seulement 6 % dans les QPV.

Répartition des ménages selon leur niveau de ressources par rapport aux plafonds PLUS	< 20% Très précaire	< 40% Précaire	> 100% Au-dessus des plafonds	TOTAL (Nbre de ménages)
Appoigny	7%	21%	13%	61
Augy	9%	12%	27%	33
Auxerre (hors QPV)	19%	35%	15%	2248
Auxerre (QPV)	34%	55%	6%	1871
champs sur Yonne	11%	32%	15%	71
chevannes	15%	24%	6%	33
escolives Ste Camille	2%	18%	14%	44
gurgy	9%	19%	11%	53
<b>CA</b>	<b>24%</b>	<b>43%</b>	<b>11%</b>	<b>4414</b>
Auxerre (total)	26%	44%	10%	4119

**Des ménages en QPV plus souvent en difficulté face à l'emploi**

Logiquement, les faibles ressources des ménages situés en QPV s'expliquent par une situation d'emploi stable moins fréquente : seuls 26 % des ménages des QPV ont un emploi stable contre 34 % des ménages de l'agglomération. Sur la ville centre, l'écart est particulièrement fort dans le patrimoine, selon qu'il soit situé en QPV ou en dehors : 38 % des ménages hors QPV sont en emploi, soit 12 points de plus qu'en QPV sur la même ville.

Les ménages en situation de chômage représentent 28 % des ménages des QPV, contre 26 % des ménages d'Auxerre logés en dehors des quartiers prioritaires.

Répartition des locataires par situation face à l'emploi	Personne emploi stable	Personne emploi précaire	Chômeurs	Autres occupants
Appoigny	43%	3%	10%	44%
Augy	44%	7%	13%	36%
Auxerre (hors QPV)	38%	6%	16%	40%
Auxerre (QPV)	26%	8%	28%	38%
champs sur Yonne	33%	2%	14%	51%
chevannes	35%	4%	17%	44%
escolives Ste Camille	45%	8%	9%	37%
gurgy	48%	2%	17%	33%
<b>CA</b>	<b>34%</b>	<b>7%</b>	<b>19%</b>	<b>40%</b>
Auxerre (total)	33%	7%	21%	39%

LES INDICATEURS DE FONCTIONNEMENT DU PARC

Une faible partie du parc souffre de vacance : un signe de réajustement de l'offre à la demande

Selon le RPLS 2020, la vacance commerciale et technique concerne 2,42 % des logements de l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit 297 logements (476 en 2016). Isolée, la vacance commerciale est passée de 6% à 1.82% des logements (153 logements).

Elle est marginale en dehors d'Auxerre en volume quantitatif malgré des taux importants sur quelques communes (exemple de Coulanges-la-Vineuse qui affiche un taux de vacance de 16.78 % pour 2 logements vacants et 10 loués). C'est essentiellement sur la ville centre qu'elle se localise avec 137 logements vacants. Elle est plus importante dans les QPV (Sainte-Geneviève et Les Rosoirs surtout dans le cadre de la préparation du NPNRU) et concerne toutes les typologies, mais dans une moindre mesure les petites typologies (6 % de vacance dans les T1, 8 % dans les T5).

La vacance sur le patrimoine de l'OAH a récemment diminué : la politique de l'organisme et le travail effectué sur la chaîne de location porte ses fruits. C'est un sujet de vigilance pour les organismes qui veillent à donner la meilleure satisfaction possible à une clientèle qui est exigeante, d'autant plus qu'elle a le choix.

Le taux de rotation est plutôt élevé

Avec 775 entrées dans les lieux sur l'année 2021, le taux de rotation est de 10,7 %. A Domanys, ce taux est légèrement plus élevé, autour de 13 %.

C'est l'ensemble des mutations qui est ainsi comptabilisé et qui mesure finalement les marges de manœuvre quant aux évolutions de peuplement. Mais prises dans la globalité, ces mutations ne reflètent pas les écarts de dynamiques qui existent entre les groupes, entre les quartiers, entre les communes.

Indicateurs clés : taux de logements sociaux / taux de vacance / date moyenne de construction / loyer moyen / DPE énergie D, E, F ou G (énergivore)

Zone	tx de logements sociaux	tx de vacance du parc social	date moyenne de construction	loyer moyen au m <sup>2</sup>	DPE énergie supérieur à D
Auxerre	34%	2%	1980	5,20 €	30%
CA	21%	2%	1980	5,50 €	56%
Yonne	14%	5%	1991	5,30 €	77%
Bourgogne/Franche-Comté	15%	5%	1990	5,40 €	69%
France Métropolitaine	16%	3%	1991	5,50 €	56%

RPLS 2020

**PLUS DE 2000 DEMANDES ACTIVES, EN AUGMENTATION DE 13 % EN 3 ANS.**

Les données ci-dessous sont extraites des tableaux de bord du fichier partagé de la demande locative sociale, réalisés par l'Association Régionale d'Etudes pour l'Habitat Est (AREHA-Est) et du SIG-Ville de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

A fin janvier 2022, le fichier partagé de la demande locative sociale comprend 2 357 dossiers actifs de demandeurs (2 084 fin janvier 2018). Soit 36,57% de la part de la demande du département

**58 % des demandes sont de nouvelles demandes contre 56 % en 2018.**

Elles concernent des demandeurs actuellement logés en dehors du parc locatif. Les demandes de mutation sont au nombre de 981.

Parmi les demandes externes, 23% sont actuellement logés dans le parc privé et 13% sont hébergés par un proche.

Parmi les demandes de mutation, 20 % sont motivées par un logement actuel trop petit et 17 % invoquent des problématiques d'environnement ou de voisinage. Egalement, 11 % s'expliquent par des difficultés de santé, qu'on peut assimiler le plus souvent à la volonté de disposer d'un logement plus confortable : adapté.

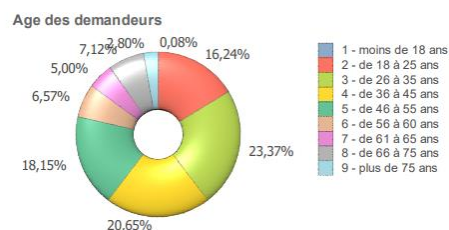
**Les demandes sont rapidement satisfaites**

L'essentiel de la demande est traité rapidement, près de 73 % des demandes présentes dans le fichier partagé date de moins d'un an (contre 68 % en 2018). Les plus anciennes correspondent en général à des demandes plus exigeantes en termes de logement (localisation, typologie ...)

**Des actifs, toujours au cœur de la demande locative sociale**

Globalement, la part des demandeurs jeunes reste minoritaire : les moins de 25 ans représentent 16,32 % des demandes (en légère augmentation par rapport à 2018).

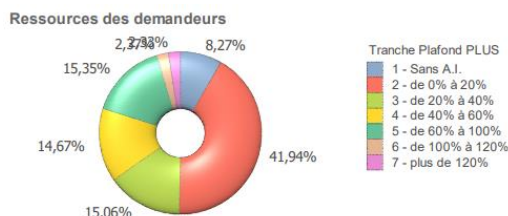
Les plus de 60 ans, bien qu'ils représentent 30,4 % de la population de l'auxerrois, ne comptent que pour 10 % de la demande locative sociale, en forte baisse (15 % en 2018).



**Des demandeurs très précaires**

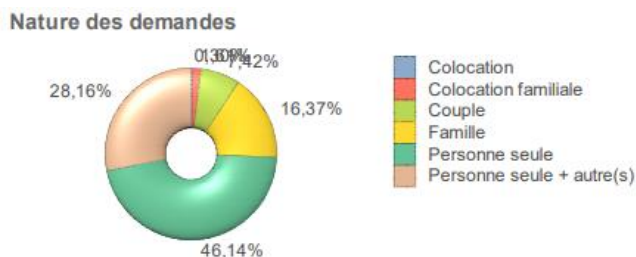
Si au global 24 % des occupants du parc social sont très précaires (< 20 % des plafonds soit < 684€/mois), ces demandeurs sont plus présents encore dans le fichier des demandeurs au regard du quotient familial: 25,2 % (39 % en 2018). Ce constat est d'autant plus marqué au regard du revenu des demandeurs : 31 % d'entre eux ont un revenu nul ou inférieur à 450€/mois.

Les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent quant à eux plus de 71 % du fichier partagé.



**Les demandeurs sont souvent des personnes seules**

Un peu plus de 46 % des demandes du fichier partagé concerne des ménages composés d'une personne seule. La seconde catégorie de ménages la plus représentée est celle des familles monoparentales pour plus d'un quart des demandeurs.

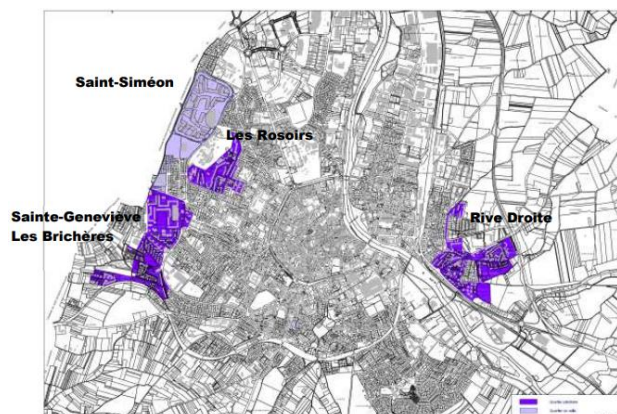


L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EN « QPV » DE MOINS EN MOINS DEMANDES

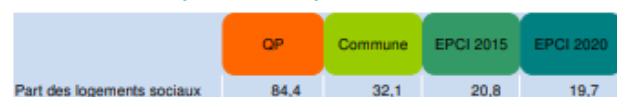
Pour rappel, les QPV représentent 40 % du parc social et Saint-Siméon (Quartier de veille active) 19 %.

Quartiers / Communes	total	%
Auxerre	1054	44,70%
Auxerre - Saint siméon	183	7,76%
Moneteau	169	7,17%
Auxerre - Centre ville	160	6,79%
Auxerre - Rive droite	149	6,32%
Auxerre - Les brichères	93	3,94%
Auxerre - Piedaloues / la ...	70	2,97%
Auxerre - Ste genevieve	63	2,67%
Appoigny	48	2,04%
Auxerre - Les boussicats	42	1,78%
Auxerre - Les rosiers	39	1,65%
Auxerre - Conches clairons	32	1,36%
St georges sur baulche	31	1,31%
Champs sur yonne	28	1,19%
Chevannes	28	1,19%
Auxerre - St julien / st am...	24	1,02%
Gurgy	22	0,93%
Auxerre - Auxerre nord	17	0,72%
Perrigny	17	0,72%
Auxerre - St gervais brazza	14	0,59%
Augy	11	0,47%
Vallan	11	0,47%
Escolves ste camille	9	0,38%
Beigny le carreau	7	0,30%
Auxerre - Auxerre sud	6	0,25%
Escamps	6	0,25%
Coulanges la vineuse	4	0,17%
Villefargeau	4	0,17%
Lindry	3	0,13%
Vinceles	3	0,13%
Gy l eveque	2	0,08%
Venoy	2	0,08%
Vileneuve st salves	2	0,08%
Branches	1	0,04%
Charbuy	1	0,04%
Jussy	1	0,04%
Montigny la resle	1	0,04%
St bris le vineux	1	0,04%
	<b>2358</b>	<b>100,00%</b>

Dans les quartiers demandés, les trois QPV ne représentent que 22 % de la demande avec une forte baisse de la demande quantitative (646 en 2018 pour 527 en 2021). Tous les quartiers sont touchés par cette baisse malgré des taux de vacance constants entre 2018 et 2021 autour de 3 %.

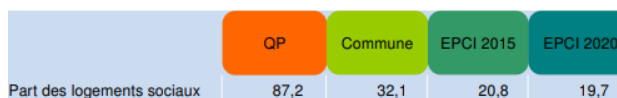


La Rive-Droite (QP 089001)



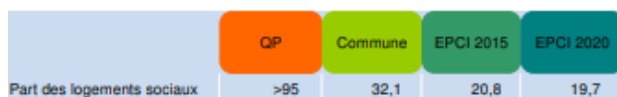
Avec 730 logements sociaux construits principalement entre 1949 et 1975 (62,2 %) et 82,3 % du parc en collectif, La Rive-Droite voit passer la part de demande de logement de 9,64 % en 2018 (201) à 6,32 % en 2021 (149).

Sainte-Geneviève / Les Brichères (QP 089002)



Avec 1 425 logements sociaux construits principalement entre 1949 et 1975 (79 %), 99,1 % du parc en collectif, et malgré la création de l'écoquartier des Brichères en 2008 qui représente 11,9 % du parc, les 2 quartiers voient passer la part de demande de logement de 3,69 % en 2018 (77) à 2,67 % en 2021 (63) pour Sainte-Geneviève et de 5,71 % en 2018 (119) à 3,94 % en 2021 (93).

Les Rosiers (QP 089003)



Avec 552 logements sociaux construits en 1958 et essentiellement en collectif et les loyers les plus faibles du territoire, le quartier voit passer la part de demande de logement de 1,97 % en 2018 (41) à 1,65 % en 2021 (39) sur un seuil quasi identique.



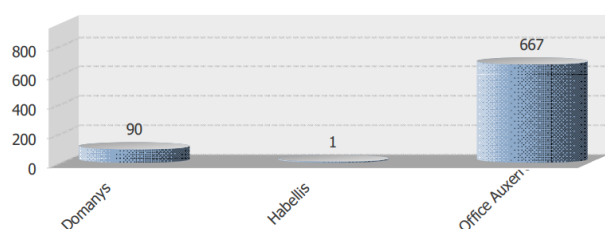
ENVIRON 800 ATTRIBUTIONS PAR AN

Sur l'ensemble de l'agglomération, 758 attributions ont eu lieu en 2021 et représentant 33,23 % des attributions du département de l'Yonne.

92,6 % d'entre elles ont eu lieu sur la ville-centre, conformément au niveau de l'offre.

L'OAH assure 88% des attributions.

Entrées dans les lieux sur CA de l'Auxerrois



Le fichier partagé de la demande permet une lecture de la demande et des attributions par quartier. Le nombre de demandes par attribution est un **indicateur de tension**.

L'indicateur de tension est révélateur de l'attractivité des quartiers si l'on considère les principaux ensembles en nombre de logements : Saint-Siméon, Rive Droite, Sainte-Geneviève/Brichères et dans une moindre mesure, les Rosoires.

Rive Droite, Les Brichères et Saint-Siméon présentent davantage de demandes que d'attributions. A Sainte-Geneviève et aux Rosoires, les attributions sont plus nombreuses que les demandes : ces deux quartiers sont moins attractifs.

A noter aussi que bien que les Brichères ai été associé à Sainte-Geneviève lors de la définition de la géographie prioritaire, l'attractivité des deux quartiers est bien différente.

Ces indicateurs de tension conduisent à relativiser les marges de manœuvre d'une politique d'attribution : les quartiers prioritaires sont peu attractifs et il est probable que les situations d'évitement des demandeurs soient réelles : refus d'une attribution, préférence du parc locatif privé dans un autre quartier, accession à coût maîtrisé en périphérie, etc.

2021	Demandes	Attributions	Tension
<b>Auxerre (Total)</b>	<b>1057</b>	<b>659</b>	<b>1,6</b>
Saint-Siméon	186	168	1,1
Rive-Droite	146	112	1,3
Sainte-Geneviève	66	102	<b>0,6</b>
Les Brichères	93	46	2
Les Rosoires	36	79	<b>0,5</b>
Centre-Ville	162	29	5,6
Conches/Clairions	28	12	2,3
Les Boussicats	40	34	1,2
Piedalloues / La Noue	75	34	2,2
St-Gervais/Brazza	13	12	1
St-Julien/St-Amâtre/Vaux	25	31	<b>0,8</b>

## CE QU'IL FAUT RETENIR

**BIEN QUE LA CONSTRUCTION AU GLOBAL AI DIMINUÉ, LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE EST TOUJOURS PRÉSENTE ET TEND MÊME À REPARTIR DEPUIS 2020**

Ce marché reste onéreux au regard des autres segments.

**LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS A QUASI DISPARU**

Mais des besoins d'apporter des réponses différentes en Centre-Ville et centres bourgs notamment auprès des ménages âgés commencent à être identifiés et les opérations se multiplient depuis 2020.

**L'ACCESSION DANS L'EXISTANT, CONCERNANT LES MAISONS OU APPARTEMENTS, EST DYNAMIQUE ET PARTICULIÈREMENT DIVERSIFIÉE CONCERNANT LES MAISONS.**

L'accession sociale et intermédiaire sont plus difficile à mettre en place, le segment de marché est tenu face à la grande diversité des niveaux de prix dans l'existant.

**LE LOCATIF PRIVÉ EST DISPONIBLE ET ACCESSIBLE ET SE DÉVELOPPE RAPIDEMENT AU TITRE DE LA RÉHABILITATION DU PARC ANCIEN.**

**LE NPNRU SEMBLE UNE BONNE OPPORTUNITÉ POUR RÉPONDRE AUX CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT**

Et éviter de voir les quartiers « politique de la ville » disqualifiés.

### EN CHIFFRES :

220 LOGEMENTS CONSTRUITS / AN SUR LE PRÉCÉDENT PLH

50 € / M<sup>2</sup> LE TERRAIN

150 000 € LA MAISON À LA REVENTE (100 M<sup>2</sup>)

UN REDÉMARRAGE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER PRIVÉ



## ***PARTIE 3 : LES RÉPONSES AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES.***

Les évolutions sociales et sociétales récentes ont impacté fortement la cellule familiale dans sa composition et son fonctionnement. Tandis qu'elle était plutôt stable par le passé, elle est très variable dorénavant : les individus connaissent aujourd'hui une grande variété de situations du fait des évolutions économiques (des changements d'emplois bien plus fréquents que par le passé), des évolutions familiales (des décohabitations également plus fréquentes), des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap. Pour certains ménages, ces ruptures peuvent induire des situations de fragilité, voire de précarité. Dans la plupart des cas, ces situations sont temporaires mais pour certains ménages, elles peuvent s'avérer complexes et durables. Elles nécessitent parfois une prise en charge rapide.

Ainsi, la collectivité au sens large, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à ces ménages en difficulté. Ils expriment des besoins spécifiques qui peuvent se traduire par des offres d'hébergement en structure spécialisées ou bien par des aides financières ou plutôt sociales (accompagnement, subventions, etc...).

Sur la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois comme ailleurs, une attention particulière doit être portée aux réponses à apporter à ces publics spécifiques : du côté de l'offre de logements et d'hébergement à proposer mais également du point de vue de la coordination des solutions logements et de l'accompagnement des personnes en difficultés.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents publics, qui expriment des besoins aussi diversifiés que leurs profils. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation particulière et à garantir une rotation dans l'offre étudiée.

La variété des besoins est traitée par différentes politiques, souvent co-pilotées par l'Etat et le Département que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques synthétisent :

- **Le PDALHPD 2015 - 2020** (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement et des Personnes Défavorisées) ;
- **Le Schéma départemental de l'autonomie (SDA) 2019-2023**, schéma unique qui remplace le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2009 - 2014 ainsi que le Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2012 – 2017 ;
- **Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2013 – 2019**.

Ces plans dressent pour la plupart un état des besoins des différents publics et de l'offre existante pour les satisfaire. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées.

La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logement identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte à l'échelon plus global.

## A. LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Le PDALHPD s'attache à proposer des solutions adaptées aux personnes défavorisées. Cette qualification peut recouvrir des situations très diverses et contrastées. Le PDALHPD cible le plus souvent les personnes en situation de grande pauvreté, les sans domicile, les victimes de violence, les sortants d'institution médicale, de prisons, les personnes âgées et/ou handicapées, etc.

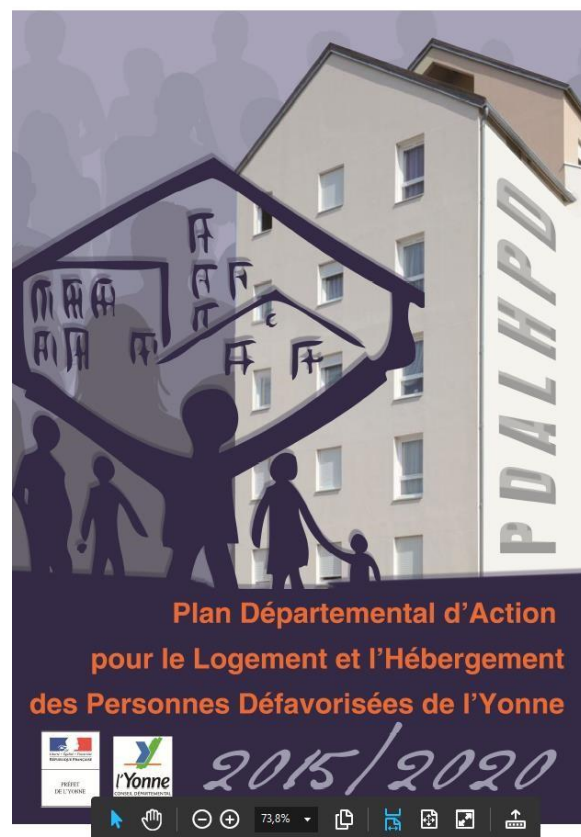
### Les orientations de la politique départementale

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) fixe les orientations de la politique départementale pour la période 2015 – 2020. Ces orientations sont déclinées en 27 fiches-actions.

- Orientation 1 : Lutter contre la saturation de l'hébergement
- Orientation 2 : Faciliter l'accès au logement social des publics prioritaires ou spécifiques
- Orientation 3 : Maintien dans le logement - Evaluation et amélioration des accompagnements sociaux, des réseaux et des partenariats
- Orientation 4 : Prévention des expulsions locatives

### L'expression des besoins des personnes défavorisées

Le PDALHPD précise la tension sur les différentes solutions de logements et d'hébergement à destination des personnes défavorisées.



Concernant les personnes en grande précarité, l'hébergement d'insertion semble insuffisant à l'échelle départementale puisqu'une liste d'attente existe. La demande est plus importante à Sens et Auxerre, tandis que les solutions d'hébergement proposées à Migennes ou Tonnerre, sont souvent refusées.

Tableau 43 : Quantification des personnes sans solution de logement en 2013 et 2014

Type de situations	Nombre de demandes en 2013		Nombre de demandes en 2014		Source
	Personnes	Ménages	Personnes	Ménages	
A/ Personnes ou ménages uniques ayant sollicité le 115 et le Samu Social pour un hébergement <sup>39</sup>	867	814	1679	772	SIAO Urgence / 115
B/ Personnes ou ménages uniques ayant été hébergées en HU (hors hôtel)	...	...	231	218	SIAO Urgence / 115
C/ Personnes ou ménages uniques ayant été hébergées ou logées en HI	317	290	92	62	SIAO Insertion
D/ Personnes ou ménages uniques ayant fait une demande de logement social, sans solution de logement <sup>40</sup>	...	240 en 2013		262	SNE
E/ Sortants de prison	26	26			SIAO

Source : PDALHPD 2015-2020 de l'Yonne

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE L'AUXERROIS**

Raison sociale	Commune	Catégorie	Discipline	Mode de fonctionnement	Clientèle	Capacité totale
PENSION DE FAMILLE	AUXERRE	Maisons Relais - Pensions de Famille	Maisons Relais 'Classique'	Hébergement Complet Internat	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	25
CAARUD ANPAA 89	AUXERRE	Ctre.Accueil/ Accomp.Réduc.Risq.Usag. Drogues (C.A.A.R.U.D.)	Accueil orientation soins accompagnement diff spécifiques	Accueil de Jour	Personnes consommant des substances psychoactives illicites	0
CADA MERMOZ AUXERRE	AUXERRE	Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	Hébergement Réadapt. Sociale	Hébergement	<b>93</b>	
			Pers.Familles en Difficulté	Complet Internat	Personnes et Familles	75
					Demandeurs d'Asile	
					Personnes et Familles	18
CHRS THOMAS ANCEL	AUXERRE	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Hébergement d'Urgence Adultes,	Hébergement Complet Internat	<b>74</b>	
			Familles Difficulté		Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	15
					Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	59
FOYER COALLIA AUXERRE	AUXERRE	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	Hébergement Réadapt. Sociale Pers.Familles en Difficulté	Hébergement Complet Internat	Travailleurs Migrants	44
FOYER D'ACCUEIL DE JOUR	AUXERRE	Autre Centre d'Accueil	Soutien et accompagnement social	Accueil de Jour	Tous publics en difficulté	0
Source FINISS (mars 2022)						<b>236</b>

Le temps d'accueil proposé par les structures d'hébergement est long, ce qui a l'avantage de favoriser la réinsertion de l'hébergé mais réduit le turn-over au sein de la structure, et par conséquent, augmente la tension à l'entrée.

Le PDALHPD, dans le cadre de son programme d'actions, vise à améliorer le turn-over dans l'hébergement d'urgence et d'insertion.

**Des demandeurs DALO très peu nombreux sur la Communauté de l'Auxerrois, et en général dans l'Yonne**

En 2017, seuls 6 dossiers DALO ont été montés, et le travail partenarial entre la DDCSPP (devenue Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations – DDETSPP), les bailleurs sociaux, le Conseil Départemental et les associations d'accueil et d'hébergement permet de trouver des solutions de relogements adaptées en amont.

Les dernières données accessibles (Ministère de la Cohésion et des Territoires – InfoDALO – février 2019), font état pour l'Yonne de :

- 29 recours « logement »
- 26 décisions « logement »
- 16 décisions favorables « logement » 3 bénéficiaires relogés suite offre

- 5 refus d'offre adaptée
- 3 bénéficiaires n'étant plus à reloger
- 2 réorientations vers hébergement et classées n'étant plus à reloger.

*L'Yonne représente 5 % des recours reçus pour la Bourgogne Franche-Comté et 0,03 % de la demande nationale.*

**Une offre d'hébergement en augmentation**

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) précise que l'offre d'hébergement d'insertion et d'urgence se développe, face aux besoins croissants. Quels que soient les types de structures, les capacités d'accueil ont augmenté, notamment pour faire face à une rotation trop faible. Pour expliquer l'allongement des durées de prise en charge, les partenaires précisent que la complexité des situations est plus forte, induisant des durées de séjour plus longues.

Sur l'agglomération, l'offre en hébergement est concentrée à Auxerre, en cohérence avec l'offre de services et de santé de la ville-centre. L'ancienne DDCSPP a cependant souhaité que le PDALHPD mène une action en faveur de l'accompagnement social dans les territoires ruraux.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE L'AUXERROIS**

Sur Auxerre, on compte différents types de structures, en accueil de jour et également des solutions d'hébergement :

- L'hébergement des adultes en difficulté d'insertion sociale (CHRS Thomas Ancel, 74 places)
- Le logement accompagné pour les familles ou personnes seules (Maisons-relais, 25 places)
- Le logement accompagné pour travailleurs migrants (foyer COALLIA, 44 places)

- L'hébergement des demandeurs d'asile (CADA Mermoz, 93 places), ouvert en 2016.

**A destination des jeunes en situation de précarité, une offre qui semble abondante**

Les structures d'hébergement social pour enfants et adolescents totalisent plus de 200 places, à Auxerre pour la majorité mais également à Gurgy.

RAISON SOCIALE	COMMUNE	CATÉGORIES	DISCIPLINES	FONCTIONNEMENT	CLIENTÈLE	CAPACITÉ	CAPACITÉ TOTALE	
SERV ACC-EDUCACCOMP AUXERRE LA MAISON	AUXERRE	Maison d'Enfants à Caractère Social	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement de Nuit Eclaté	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	6	63	
				Hébergement Complet Internat	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	44		
				Placement Famille d'Accueil	Enfants d'Age Scolaire ASE 6 à 16 ans	13		
SAS LEANDRE DECOTTIGNIES	AUXERRE	Maison d'Enfants à Caractère Social	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement Complet Internat	Adolescents et Jeunes Majeurs ASE 13 à 21 ans	4	15	
				Hébergement de Nuit Eclaté	Adolescents et Jeunes Majeurs ASE 13 à 21 ans	11		
FOYER DEPART. DE L'ENFANCE	AUXERRE	Foyer de l'Enfance	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement Complet Internat	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	55	55	
STUDIOS MIE	AUXERRE	Maison d'Enfants à Caractère Social	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement de Nuit Eclaté	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	9	9	
STEMO	AUXERRE	Centre d'Action Educative (C.A.E.)	Action Éducative en Milieu Ouvert	Prestation en milieu ordinaire	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	0	0	
ETABLISSEMENT DE PLACEMENT EDUCATIF	AUXERRE	Foyer d'Action Educative (F.A.E.)	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Placement Famille d'Accueil	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	4	26	
				Hébergement de Nuit Eclaté	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	4		
				Hébergement Complet Internat	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	18		
LES RESIDENCES JEUNES DE L'YONNE	AUXERRE	Foyer de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non)	Hébergement Ouvert en Ets Pr Adultes & Familles	Hébergement Complet Internat	Jeunes Travailleurs	164	164	
CENTRE D'ACTION EDUCATIVE	AUXERRE	Centre d'Action Educative (C.A.E.)	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement Complet Internat	Adolescents et Jeunes Majeurs ASE 13 à 21 ans	11	128	
				Consultation d'Orientation Pour Mineurs Justice	Consultation Soins Externes	Enfants, Adolescents.ASE et Justice		0
				Action Éducative en Milieu Ouvert	Prestation en milieu ordinaire	Enfants, Adolescents.ASE et Justice		110
				Réalisation d'Enquêtes sociales	Prestation en milieu ordinaire	Enfants, Adolescents.ASE et Justice		7
MAISON DES JEUNES GEORGES AULONG	GURGY	Maison d'Enfants à Caractère Social	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement Complet Internat	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	29	37	
				Hébergement de Nuit Eclaté	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	8		
CENTRE EDUCATIF RENFORCE	GURGY	Foyer d'Action Educative (F.A.E.)	Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents	Hébergement Complet Internat	Adolescents et Jeunes Majeurs ASE 13 à 21 ans	7	7	
SAJE GURGY	GURGY	Centre d'Action Educative (C.A.E.)	Action Éducative en Milieu Ouvert	Prestation en milieu ordinaire	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	30	30	
FINISS : 2022						534		

### Les aides mises en place par le Conseil Départemental pour l'accès et le maintien dans le logement

Depuis 2008, le Conseil Départemental de l'Yonne gère le Fond Unique de Solidarité Logement (FUSL) au travers de plusieurs thématiques : aides à l'accès et au maintien dans le logement, aides à la lutte contre la précarité énergétique, aides au cautionnement ou à la garantie du locataire.

En 2020, le budget départemental s'élève à 750 000€. Le rapport d'activité 2019 du Conseil départemental de l'Yonne précise que 1 455 aides individuelles ont été accordées pour le logement et l'énergie.

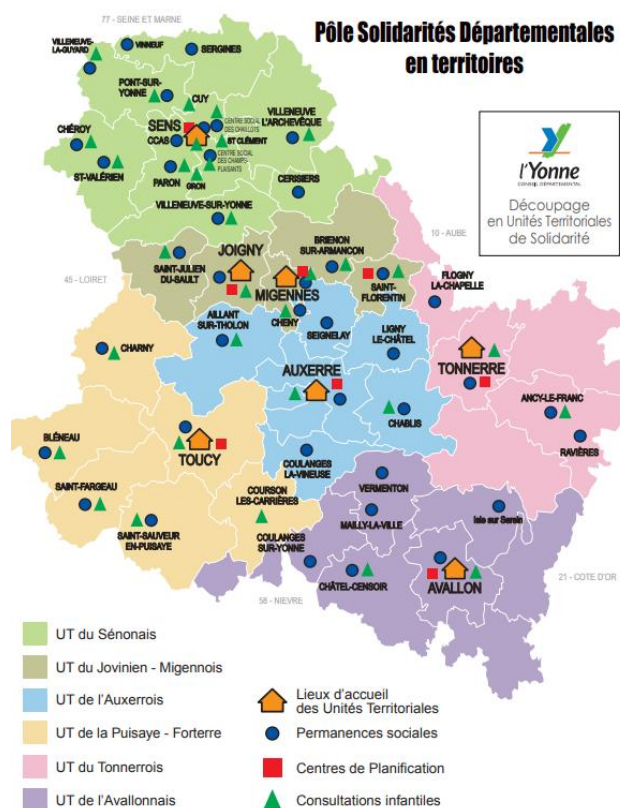
Le département de l'Yonne déploie également une aide en faveur du logement des personnes défavorisées, l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). D'une durée moyenne de 12 mois, il facilite l'entrée dans les lieux aux publics prioritaires.

Enfin, le CCAPEX (Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) a été mise en place en 2011 et accompagne les ménages dès les premiers impayés.

### « L'Unité Territoriale de Solidarité : un lieu d'accueil, d'écoute et d'accompagnement des publics en difficulté »

Les services sociaux du Conseil Départemental de l'Yonne sont répartis en six unités territoriales, l'une d'elles est située à Auxerre.

Lieu d'accueil et d'écoute, les unités proposent également une prise en charge globale des personnes reçues, les accompagnant vers l'autonomie et l'insertion. L'accès au logement est notamment abordé.





## B. LE LOGEMENT DES JEUNES

Le public « jeune » regroupe une grande diversité de profils liés à des situations parfois très contrastées, en fonction qu'elles concernent des difficultés sociales, économiques, familiales, ou bien une certaine complexité dans la situation face à l'emploi ou l'enseignement, etc.

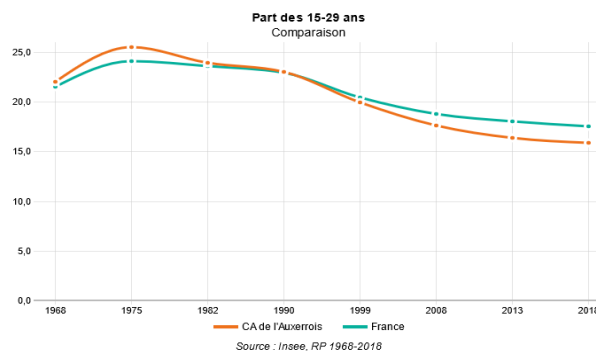
Aussi variées soient-elles, la question du logement des jeunes est d'autant plus complexe à traiter que leur situation peut être amenée à évoluer très vite, dans un sens, comme dans l'autre. Les jeunes sont caractérisables par une grande mobilité géographique, et une instabilité économique et sociale.

Par conséquent, c'est la diversité des réponses en termes d'offre de logements et d'hébergement qu'il faut chercher à mettre en œuvre. D'autant plus que les enjeux sont forts pour le territoire de l'Auxerrois : le maintien des populations jeunes et actives est essentiel pour pérenniser, voire améliorer les équilibres démographiques et économiques, pour l'instant peu favorables (le PDH met en évidence le départ prononcé des 15 – 29 ans sur l'agglomération entre 2008 et 2013, alors même que l'EPCI est celui, au sein du département, qui concentre l'offre de formation la plus importante).

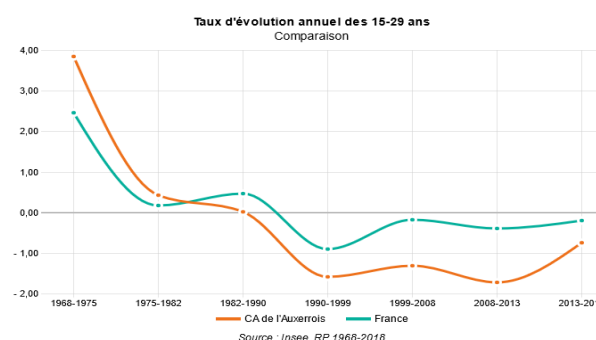
### Des jeunes actifs, de moins en moins nombreux

Le recensement de l'INSEE précise le recul démographique observable dans les tranches d'âges 15 – 29 ans : en 2020, ils sont 10 814 ; en 2014, 11 222, soit près de 1 500 de moins au total qu'en 2009. Le déficit sur cette population est donc d'environ 200 personnes chaque année.

La part représente 15,9 % de la population en 2020 et suit la courbe nationale un cran en dessous.

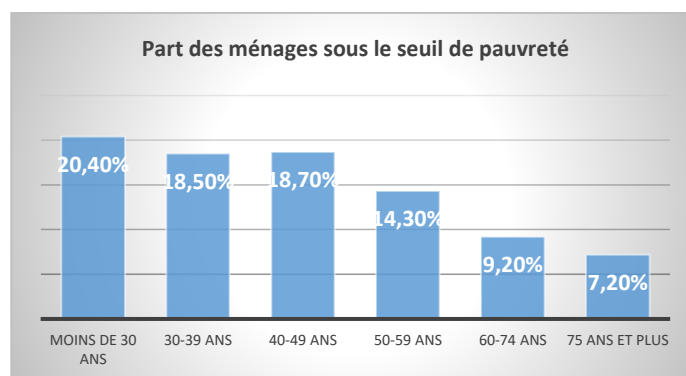


Le taux d'évolution (-0,74) tend à remonter après avoir fortement chuté sur la période 2009-2014 pour se rapprocher de la courbe et du taux nationale (-0,21).



### 20,4 % de ménages pauvres lorsque la personne de référence a moins de 30 ans

C'est moins qu'en 2014 (23 %), mais cela reste bien au-dessus de la moyenne générale pour le territoire (14,5 %) et surtout bien supérieur au taux de pauvreté des plus de 75 ans (7%). Globalement, ce n'est qu'à partir de la tranche d'âge des 50 à 59 ans que le taux passe en dessous des 14,5 % avec un taux à 14,3%.



### Et des effectifs qui repartent à la hausse dans les formations d'enseignement supérieur.

Tandis que le recensement du dernier PLH faisait mention d'un effectif de 1 557 élèves, ils étaient 1 211 sur l'année scolaire 2012 – 2014. Mais le dernier Atlas régional en date (2017-2018) mentionne un effectif de 1 420 étudiants.

Implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	grands établissements MESRI	UT-INP	écoles normales supérieures	ESPE	établissements d'enseignement universitaire privés	autres formations d'ingénieurs	écoles de commerce gestion et comptabilité	écoles juridiques et administratives	écoles supérieures art et culture	écoles paramédicales et sociales	autres écoles de spécialités diverses	total enseignement supérieur	dont DUT	dont formations d'ingénieurs
89 - Yonne	45	749	692				124			35			465		2 110	448	106
Auxerre	45	252	692				124			3			304		1 420	448	106
Avallon		45													45		
Gron		20													20		
Joligny		83													83		
Saint-Denis		20													20		
Saint-Denis-lès-Sens		20													20		
Sens		166								32			161		359		
Tonnerre		19													19		
Toucy		33													33		
Venoy		111													111		
Bourgogne-Franche-Comté	2 904	10 102	49 634	570	2 713		2 431	94	1 259	3 072	s	619	5 180	s	80 296	5 012	4 899
Académie de Besançon	995	4 333	21 346		2 713		1 024		824	427		245	2 093	249	34 249	2 361	3 043
Académie de Dijon	1 909	5 769	28 288	570			1 407	94	435	2 645	s	374	3 087	s	46 047	2 651	1 856

MENESR – DGESIPDGR – SIES, Atlas régional – édition 2019 – données 2017-2018.

### L'offre dédiée au logement des jeunes et des étudiants

- Les Résidences Jeunes de l'Yonne (RJY) proposent 164 lits répartis en chambres individuelles, en studettes (avec cuisine), studios (35 m<sup>2</sup>), ainsi que des T2, T3 et T4.

A la fois résidence sociale et Foyer Jeunes Travailleurs, la RJY accueille des jeunes de moins de 30 ans, qu'ils soient jeunes travailleurs (apprentis, intérimaires, stagiaires, travailleurs en CDD et CDI) ou étudiants. 25 % de l'offre de logements peut être dédiée aux étudiants, sur l'année 2017, la résidence a globalement accueilli 18 % d'étudiants.

Ayant vocation à accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel et vers le logement autonome, la résidence est structurée de manière à proposer un parcours et répondre aux différents niveaux d'autonomie des jeunes, au sein même de la structure :

- L'un des deux bâtiments regroupe les chambres et studettes (chambre avec kitchenette). Ce bâtiment accueille les jeunes qui ne sont pas encore

autonomes. Un règlement encadre le fonctionnement du bâtiment.

- L'autre bâtiment accueille les studios, T2 à T4. L'autonomie est plus complète et le règlement plus souple.

La résidence propose une offre de restauration.

A l'initiative du jeune, la sortie de la résidence vers le logement autonome peut être accompagnée : l'équipe socio-éducative (composée de trois personnes) peut proposer des logements puisqu'un réseau est organisé avec quelques bailleurs privés et l'OAH. La recherche de logement (annonce en ligne, entretien avec les bailleurs) est également accompagnée si nécessaire.

Les loyers, régis par un tableau de plafonnement des redevances, sont de maximum 305 € pour une chambre, 446 € pour un studio. La durée de séjour moyenne est de 1 an à 1.5 an. Le turn-over est important.

Malgré tout, le taux d'occupation est fort, induisant parfois des impossibilités d'accueil de

publics en situation de grande précarité, envoyés par le 115 ou le SIAO.

D'autant plus que les gestionnaires de la résidence soulignent la précarisation des publics accueillis et la difficulté rencontrée dans la mise en œuvre de certains dispositifs d'accompagnement pas toujours adaptés (ex : la garantie jeune permet au jeune d'arriver sur le territoire, mais elle n'est plus cumulable avec la garantie impayée, ce qui contraint très fortement leur accès au logement).

- ✦ Les bailleurs sociaux gèrent également un parc dédié :

Domanys propose une résidence étudiante, la Résidence Denfert-Rochereau propose 60 studios meublés du T2 au T3 avec possibilité de colocation.



Résidence Denfert-Rochereau, studio à partir de 326 €/mois (charges comprises)

L'OAH propose 15 T1 en diffus sur Auxerre. Le bailleur ne rencontre pas de difficulté particulière à les louer, ces logements répondent à une demande. Une réflexion pourrait être menée sur l'ameublement de ces logements, pour les rendre plus attractifs. Pour le moment, l'OAH ne propose pas d'offre en colocation.

L'OAH travaille avec la maison de la jeunesse, échangeant chaque année lors d'une rencontre organisée avec les partenaires et abordant la question de l'accueil des jeunes nouveaux arrivants.

- ✦ Le CROUS déploie deux résidences

*La résidence universitaire 'Jean Jaurès' dispose de 22 logements T1. Elle est située au 9-11 avenue Jean Jaurès, à proximité du centre commercial, de la banque, de la pharmacie ou encore de la cafétéria. Cette résidence gérée par le CROUS de Dijon est desservie par les lignes de bus et la gare se trouve juste à proximité. Côté confort, les étudiants ont accès à différents espaces collectifs et peuvent profiter d'une connexion internet haut débit (disponible en option).*

**Résidences Jeunes DE L'YONNE**

**L'HÉBERGEMENT DANS NOS RÉSIDENCES :**

Les Résidences Jeunes de l'Yonne ont pour objectif de proposer des solutions d'hébergement aux jeunes de 16 à 25 ans, en mobilité pour le travail ou les études, dans le département de l'Yonne.

L'offre de logements des Résidences Jeunes de l'Yonne s'étend de la chambre individuelle au T4, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins de nos résidents. Véritable lieu de vie, les Résidences Jeunes de l'Yonne proposent également des services complémentaires et des activités sociales.

Une équipe constituée d'un conseiller en insertion professionnelle, d'une animatrice, d'agents d'accueil et de sécurité, d'agents administratifs, ... est à votre écoute 24h sur 24, 7 jours sur 7, pour vous accompagner dans vos démarches administratives et sociales.

Gestionnaire: Crous Jean Jaures



La résidence universitaire 'Jemmapes' est accessible par les lignes de bus. La gare se trouve également à proximité et facilite la vie des étudiants. Cette résidence administrée par le CROUS de Dijon possède 50 logements repartis en différentes catégories (T1, T2, T2 1...). Certains logements sont aménagés spécialement pour accueillir les personnes à mobilité réduite. Un grand parking privé ainsi qu'un parking pour deux-roues sont également à la disposition des étudiants. Ces derniers auront également accès à internet haut débit tout au long de leur séjour.



### Dans le parc privé également, une offre de logements à destination des jeunes

Au total, le parc de logements de la Communauté de l'Auxerrois rassemble près de 5 000 petits logements : T1 et 2, soit 16 % des logements.

Ces petits logements sont en majorité situés à Auxerre et le plus souvent occupés par de jeunes ménages : près d'un tiers des T1 sont occupés par une personne de

référence de moins de 24 ans. Ce ratio est nettement moins important pour les T2 : 14 % sont occupés par des moins de 24 ans (ces T2 sont notamment occupés par des personnes âgées, à 22 %).

### 76 % des moins de 25 ans sont locataires dans le parc privé

Lorsqu'ils ne logent pas dans une structure spécialisée, les ¾ des moins de 24 ans occupent un logement locatif privé. 14 % ont fait le choix d'une location meublée.

En moyenne, d'après les annonces en ligne, un studio se loue à 345 €, tandis qu'un logement avec une chambre se loue 468 €. 123 logements disponibles étaient recensés en mars 2022 sur [location-etudiant.fr](http://location-etudiant.fr)

Le parc locatif social loge également une part des jeunes puisque 16 % des moins de 24 ans y habitent.

### L'accompagnement des jeunes vers le logement

L'ADIL accompagne les publics jeunes, notamment, vers le logement. Sur la Communauté de l'Auxerrois, l'action de l'ADIL s'est traduite par une formation au Lycée Fourier d'Auxerre, réalisée en 2015 sur le thème de la recherche de logements locatifs. La même année, l'agence a tenu une réunion d'information à la Maison de la Jeunesse d'Auxerre sur les droits des locataires à l'accès au logement en direction des étudiants nouvellement arrivés dans la région.

Afin de faciliter la mise en relation des propriétaires et des étudiants, la Région Bourgogne déploie plusieurs outils : un guide « Trouver un logement en Bourgogne » qui précise les différentes offres de logements dédiés (privée, estudiantines, Action Logement, CROUS, etc.) mais également les aides (types CAF, garanties, etc...), les droits et les formalités.

La région Bourgogne a également déployé un site internet d'information sur le logement, ayant vocation à proposer une approche transversale et

à fédérer l'information sur le territoire : [www.jeunes-bfc.fr](http://www.jeunes-bfc.fr)

Parce que, usuellement, la recherche d'un logement par un jeune ne se fait pas par organisme, le site rassemble les offres de différents partenaires : propriétaires privés, bailleurs sociaux, CROUS, action logement, etc.

On remarque assez rapidement une faiblesse des offres de logements et d'accompagnement des jeunes sur l'auxerrois et encore plus sur le segment « hébergement courte durée ».

## C. L'OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES ÂGÉES

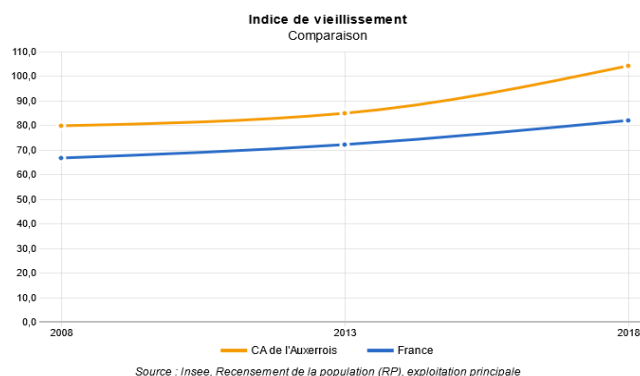
### Un vieillissement effectif

La dernière note de projection de l'INSEE précise le vieillissement généralisé de la population à l'échelle régionale et plus particulièrement à l'échelle départementale. Il s'explique en partie par l'arrivée aux âges avancés des baby-boomers, et par le gain d'espérance de vie.

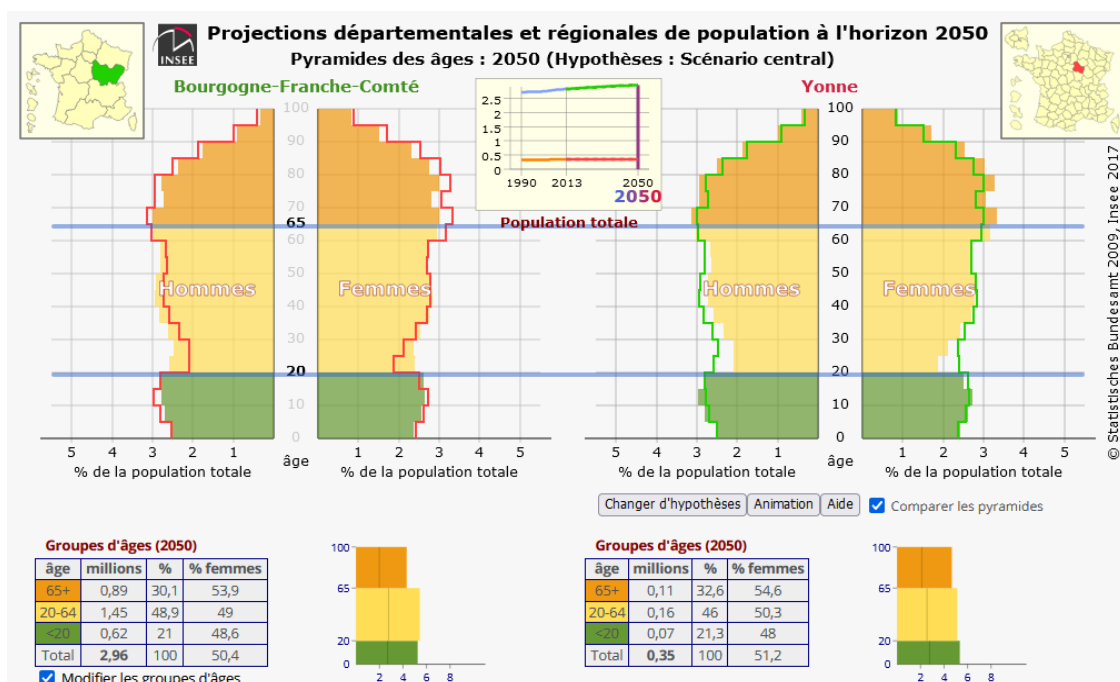
En Bourgogne Franche Comté plus qu'ailleurs, ce vieillissement est accentué par le départ des jeunes actifs, baissant de fait le solde naturel : la part des séniors (plus de 65 ans) atteindrait 30 % en 2050 et serait supérieure de 3 % à la moyenne métropolitaine.

Plus encore, les projections de l'INSEE précisent l'essor rapide du 4<sup>ème</sup> âge : les plus de 75 ans davantage concernés par les problèmes d'autonomie atteindraient 20 % de la population en 2050 dans l'Yonne. Pour rappel, ils représentent 11 % en 2020 sur l'agglomération contre 10,4% en 2014. Les plus de 65 ans prennent 5 points en 10 ans et représentent 23,5 % en 2020 contre 18,4 % en 2009.

L'indice de vieillissement pour l'agglomération est à 104 en 2020, déjà supérieur à la moyenne nationale (81,9) et avec une évolution accentuée depuis 2014.



L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE L'AUXERROIS**

Raison sociale	Commune	Discipline	Mode de fonctionnement	Clientèle	Capacité totale
EHPAD APOIGNY - LES JOLIS BOIS	APOIGNY	Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	2
		Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	24
EHPAD AUXERRE - LES CLAIRIONS	AUXERRE	Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	7
		Accueil pour Personnes Âgées	Accueil de Jour	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	6
		Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	80
EHPAD LE SAULE	AUXERRE	Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	82
		Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	8
EHPAD LES OPALINES	AUXERRE	Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	92
EHPAD MR DEPARTEMENTALE AUXERRE	AUXERRE	Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	396
		Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	3
		Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	3
		Accueil pour Personnes Âgées	Accueil de Jour	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	15
		Unités d'hébergement renforcées	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	15
EHPAD MAURICE VILLATTE	COULANGES LA VINEUSE	Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	4
		Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	84
EHPAD MEMOIRES DE BOURGOGNE	PERRIGNY	Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	6
		Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	60
EHPAD LE VILLAGE ST GEORGES/BAULCHE	ST GEORGES SUR BAULCHE	Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	1
		Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	75
EHPAD RESIDENCE LES DEUX JARDINS	VILLEFARGEAU	Accueil pour Personnes Âgées	Hébergement Complet Internat	Personnes Agées dépendantes	39
		Accueil temporaire	Hébergement Complet Internat	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	13
		Accueil pour Personnes Âgées	Accueil de Jour	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	4
EHPAD RESIDENCE	ST BRIS LE	Accueil pour Personnes	Hébergement Complet	Personnes Agées dépendantes	88
	VINEUX	Accueil temporaire	Hébergement Complet		3
FINISS - mars 2022				<b>TOTAL</b>	<b>1110</b>

### Le PDALHPD précise les orientations de la politique départementale

La priorité est donnée au maintien à domicile, et dans l'Yonne un réseau est structuré avec notamment 13 services d'aide et d'accompagnement à domicile. Également, le PDALHPD préconise que l'offre de logements sociaux adaptée soit développée, afin de répondre à une demande grandissante de ménages à mobilité réduite et aux faibles ressources.

Le **Schéma départemental de l'autonomie** (SDA) 2019-2023 souligne que l'Yonne est l'un des départements les mieux dotés en places d'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) rapportées à la population des 75 ans et plus. Le taux d'équipement pour 1 000 habitants de 75 ans et plus est de 144,51 pour le département et 141,94 pour l'auxerrois.

A l'inverse, l'offre des Établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) est quasiment inexistante (3,3 pour 1 000 personnes contre 25,4 au niveau national).

### 11 établissements d'hébergement pour personnes âgées dans l'auxerrois cumulant 1 391 places en 2019.

La part des 75 ans et plus vivant dans un établissement pour personnes âgées est de 15,5% en 2020 dans la CA.

Le taux de remplissage des EHPAD est plutôt élevé avec un taux général de 97,5% mais dans le même temps une attention à porter sur le nombre de places occupées par des bénéficiaires de l'aide sociale : 75 % des places habilitées pour le département avec des enjeux de calibrage et de répartition de l'offre à prendre en compte. Seulement 23% à l'échelle départementale des places habilitées sont occupées par des bénéficiaires de l'Aide sociale à l'hébergement (ASH) contre 30% dans l'auxerrois.

Le SDA a identifié plusieurs scénarii en fonction de mesures correctrices à prendre. Pour les scénarii les plus pessimistes, le nombre de places à prévoir sur l'auxerrois évolue de 208 à 305 d'ici 2030.

Les mesures correctrices envisagées sont :

- ✦ Favoriser le maintien à domicile
- ✦ Réduire la part des résidents en GIR 5-6 (degré d'autonomie pouvant se limiter à une aide-ménagère)
- ✦ Réduire le nombre de résidents hors département

D'autre part, l'offre d'accueil familial à destination des personnes âgées handicapées et en situation de handicap est faible à l'échelle du département et l'offre fait face à des difficultés de renouvellement, en termes quantitatifs du fait notable du vieillissement des accueillants notamment, mais également en termes de modalités d'accueil. Le département dispose de 37 accueillants familiaux pour 58 personnes accueillies.

Nombre de places à prévoir par rapport à l'offre actuelle à différents horizons selon l'évolution de la dépendance sans action correctrice

	Scénario optimiste			Scénario intermédiaire			Scénario pessimiste		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Auxerre	-17	-11	-32	7	72	135	20	139	305
Avallon Tonnerre	-106	-147	-157	-59	-66	-38	-21	-6	65
Joigny Puisaye	65	36	-3	96	116	136	118	193	298
Sens	-52	-67	-48	-27	0	69	-3	73	199
Yonne	-110	-188	-240	17	122	302	115	398	868

Source : évaluation des politiques PAPSP

Nombre de places à prévoir par rapport à l'offre actuelle à différents horizons selon l'évolution de la dépendance après mise en œuvre de trois mesures correctrices<sup>1</sup>

	Scénario optimiste			Scénario intermédiaire			Scénario pessimiste		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Auxerre	-17	-52	-111	7	27	38	20	94	208
Avallon Tonnerre	-106	-188	-238	-59	-111	-131	-21	-52	-29
Joigny Puisaye	65	-13	-97	96	62	26	118	138	187
Sens	-52	-121	-155	-27	-58	-52	-3	15	77
Yonne	-110	-374	-601	17	-81	-119	115	195	443

Source : évaluation des politiques PAPSP

### Le parc des résidences principales est souvent mal adapté aux problématiques de pertes d'autonomie

La part des 75 ans et plus vivants seuls est de 42,5% en 2020 dans la CA.

En 2020, la part des maisons dans le nombre total de logements représente 60,5% pour un total de 22 592 maisons recensées. Elles sont potentiellement « adaptables », c'est-à-dire que des travaux d'adaptation sont envisageables pour rendre le logement accessible à une personne à mobilité réduite (personne âgée). Cependant, dans la majorité des cas, les maisons sont de grandes tailles, avec un espace extérieur : elles nécessitent un entretien important difficile à assumer pour une personne vieillissante.



Le parc des appartements est quant à lui plus difficilement adaptable. Pourtant, il s'agit du parc vers lequel s'oriente une partie des ménages âgés souhaitant un logement de taille plus conforme à leur besoin et leur capacité d'entretien. En 2020, sur 14 637 appartements, 25 % disposent d'un ascenseur, soit 3 660 logements.

### Saisir l'opportunité des interventions pour l'amélioration de l'habitat pour adapter le parc

Qu'il s'agisse du parc privé ou public, les réhabilitations constituent une opportunité d'adaptation du parc. Dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU mise en œuvre à l'échelle communautaire (2016-2021), l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants avait été retenue. 94 dossiers d'adaptation des logements (sur 100 en objectif) ont été retenus et 27 en double thématique avec des travaux d'amélioration énergétique. Cela a représenté 660 000 € de travaux subventionnés à hauteur de 431 000 €. Le dispositif a bénéficié à des habitants de 19 communes de la CA même si en grande majorité et avec 58 dossiers, c'est la commune d'Auxerre qui a représenté le plus grand nombre d'opérations. La proximité des équipements et services est un facteur supplémentaire quant aux choix de résidence des personnes âgées.

### Des perspectives de développement de l'offre importantes

Les communes de l'agglomération disposent d'une offre dédiée ou s'engagent dans le développement de produits spécifiques seniors.

Pour le moment, plusieurs types de produits sont en réflexion, voire parfois bien engagés :

#### + Du locatif libre

A Perrigny, un permis de construire a été déposé pour 7 maisons individuelles en locatif, à proximité directe de la maison de retraite existante. Ces logements seront a priori plutôt haut de gamme et accueilleront des ménages mobilisant les soins de la maison de retraite.

A Auxerre, en complément de l'EPHAD récemment créé Porte de Paris, une des projets de logements seniors pourraient être développés par un opérateur privé sur le secteur des Batardeau Montardoins.

#### + Du locatif social

A Monéteau, Mon Logis vient de livrer une résidence de 28 logements seniors.

A Jussy, un projet de type résidence-autonomie et hébergement intermédiaire et inclusif à développer courant 2022. La commune est en cours d'acquisition d'un bien immobilier pour réaliser l'opération.

A Chevannes, un foncier est identifié, destiné à accueillir d'ici 2023, une résidence personnes âgées de 20 logements en T2 – T3. La ville porte également un projet de maison de santé comportant 2 logements pour médecins.

A Saint-Georges-sur-Baulche également un foncier est identifié au PLU pour l'accueil des résidences seniors.

A Vallan, un Village bleu est en projet en partenariat avec l'OAH, comprenant une dizaine de logements.

#### + Des effectifs augmentés en EHPAD

A Villefargeau, la maison de retraite voit ses effectifs passer de 56 à 70 lits.

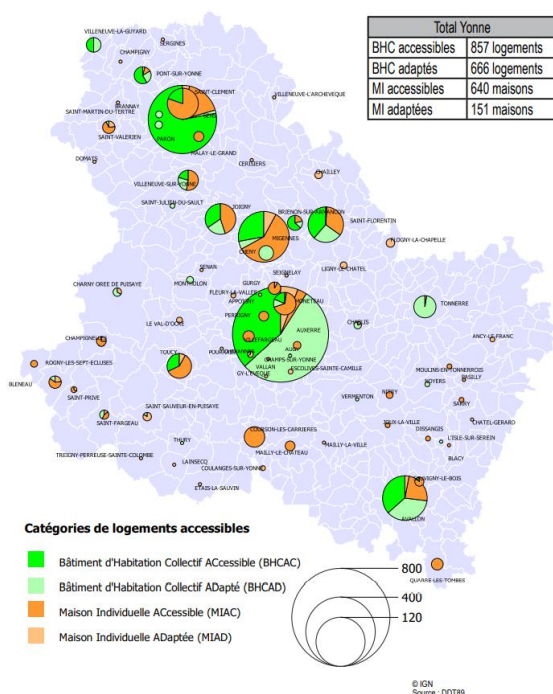
Au total, environ 160 logements spécifiques sont en projet, auxquels s'ajoutent les offres d'hébergement en structures spécialisées type EHPAD.

## D. LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

### Accessibilité et adaptation des logements

Un **logement accessible** respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation. Un **logement adapté** répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires. L'obligation d'accessibilité porte sur le neuf.

### Le parc public compose la plus grande part : 2 314 logements accessibles et adaptés



En 2017, Auxerre concentre à elle seule 83 % des logements accessibles et adaptés, toutes typologies confondues (individuel ou collectif). Soit au total 1 310 logements répartis entre les deux principaux bailleurs que sont l'OAH et Domanys.

Monéteau concentre environ 5 % du parc, soit 62 logements. Les 12 % restant du parc de logements, soit 159 logements, se répartissent entre Appoigny, Augy, Champs-sur Yonne, Chevannes, Chitry, Gurgy, Gy-l'Évêque, Escamps, Perrigny, Saint-Bris-le-Vineux, Saint-Georges-sur-Baulche, Vallan et Villefargeau. Il convient de souligner que la majorité de ces logements se concentre dans le parc collectif : 84 % des logements

sont en habitat collectif sur l'ensemble du parc. Enfin, il s'agit aussi de spécifier que les logements adaptés sont davantage répandus que les logements accessibles et représentent 60 % de la totalité du parc, toutes typologies confondues.

### Le PDH précise le bon niveau d'équipement du département en structures d'accueil spécialisées

Mais le SDA 2019-2023 souligne des insuffisances qualitatives de l'offre.

Le département est très bien doté en places d'accueil médicalisé, avec un taux de 3 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans, contre 1,7 aux niveaux national et régional, ainsi qu'en places de foyer de vie, 3,1 ‰ contre 1,5 au national.

L'« indice de besoin global » développé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, agrégeant un faisceau d'indicateurs tels que la structure sociale de la population, le taux d'AAH ou encore le taux d'invalidité ramenés à l'évolution de la population à l'horizon 2026, place l'Yonne comme l'un des départements les moins « fragiles » de la région. Les taux d'équipement en Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) et en Foyer d'Hébergement (FH) sont en outre plutôt proches des moyennes nationales et régionales.

### Dans l'auxerrois :

Un bon taux d'équipement de 1,86 pour 1 000 habitants avec 132 places en foyer de vie (HP).

Un taux d'équipement plus faible de 0,82 pour 1 000 habitants de 20 ans et plus avec 58 places en Foyer d'accueil médicalisé.

### Dans l'Yonne, un taux de bénéficiaires des aides en hausse

Le PDH souligne la part plus importante d'allocataires de l'AAH dans l'Yonne par rapport à la moyenne métropolitaine. 4 % des 20 – 64 ans étaient bénéficiaires en 2014, tandis qu'ils sont 2.7 % en France Métropolitaine.

Il en va de même pour la Prestation de compensation handicap (PCH) versée par le Conseil départemental aux personnes handicapées qu'elles vivent à leur domicile ou en établissement. Le taux de bénéficiaires est passé de 4,9% en 2011 à 5,2% en 2014 et concerne notamment les plus de 60 ans.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE L'AUXERROIS**

Raison sociale	Commune	Catégorie	Discipline	Mode de fonctionnement	Clientèle	Capacité totale
CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE	MONETEAU	Centre Rééducation Professionnelle	Rééducation Professionnelle Pr Adultes Handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficiance Motrice sans Troubles Associés	85
ITEP ST GEORGES SUR BAULCHE	ST GEORGES	Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (I.T.E.P.)	Éduc.Générale.Profession.& Soins Spécial.Enfants Handicapés	Hébergement Complet Internat	Troubles du Caractère et du Comportement	22
	SUR BAULCHE		Éduc.Générale.Profession.& Soins Spécial.Enfants Handicapés	Semi-Internat	Troubles du Caractère et du Comportement	18
FAM LES MIMOSAS AUXERRE	AUXERRE CEDEX	Foyer d'Accueil médicalisé pour Adultes	Accueil médicalisé pour adultes handicapés	Hébergement Complet Internat	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.(sans autre indic.)	13
FOYER DE VIE ESPERANCE YONNE	AUXERRE	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Hébergement ouvert en foyer pour adultes handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficiance Intellectuelle (sans autre indication)	6
			Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Accueil de Jour	Déficiance Intellectuelle (sans autre indication)	10
			Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficiance Intellectuelle (sans autre indication)	29
FOYER D HEBERGEMENT ARC EN CIEL	AUXERRE	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	Hébergement ouvert en foyer pour adultes handicapés	Hébergement Complet Internat	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.(sans autre indic.)	45
			Accueil temporaire pour adultes handicapés	Accueil de Jour	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.(sans autre indic.)	12
FOYER DE VIE CADET ROUSSEL	AUXERRE CEDEX	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Hébergement Complet Internat	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.(sans autre indic.)	102
ESAT MONETEAU APF	MONETEAU	Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T.)	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	Semi-Internat	Cérébro lésés	25
IME AUXERRE	AUXERRE	Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	Éduc.Générale.Profession.& Soins Spécial.Enfants Handicapés	Semi-Internat	Déficiences Intellectuelles (SAI) avec Troubles Associés	100
IME DES ILES	AUXERRE	Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	Éducation Profession. & Soins Spécial.Enfants Handicapés	Semi-Internat	Autistes	5
			Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Retard Mental Profond ou Sévère	30
			Éducation Profession. & Soins Spécial.Enfants Handicapés	Semi-Internat	Retard Mental Profond ou Sévère	30
			Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Autistes	5
ESAT AUXERRE CEDAITRA	AUXERRE	Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T.)	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	Semi-Internat	Retard Mental Léger	112
			Réinsertion Par l'Économie	Externat	Retard Mental Léger	10
IME DE VINCELLES	VINCELLES	Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Déficiance Intellectuelle (sans autre indication)	20
			Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficiance Intellectuelle (sans autre indication)	25
CME LES PETITS PRINCES AUXERRE	AUXERRE	Etablissement pour Enfants ou Adolescents Polyhandicapés	Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Polyhandicap	20
			Hébergement Spécialisé Pr Enfants et Adolescents Handicapés	Internat de Semaine	Polyhandicap	4
ESAT LES ATELIERS DE LA WIVRE	MONETEAU	Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T.)	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	Semi-Internat	Déficiance du Psychisme (Sans Autre Indication)	20
IESHA P CURIE AUXERRE	AUXERRE	Institut pour Déficients Auditifs	Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Déficiance Auditive	13
Source : FINISS, consultée mars 2022						<b>761</b>

## E. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### Un schéma d'accueil des gens du voyage 2013 – 2019

En tant que commune de plus de 5 000 habitants, la ville d'Auxerre a l'obligation de mettre à disposition des aires d'accueil pour les gens du voyage. A ce jour, Auxerre respecte ses obligations puisqu'elle dispose d'une aire de 40 places mise en service en 2008. Cette aire est gérée en régie par la CA depuis 2011. A l'écriture du schéma d'accueil (2012), le taux d'occupation de l'aire était variable, mais affichait 90 % en fin d'année. La durée de séjour moyenne était alors de 2 mois.

### L'aire de grand passage n'est pas identifiée

Le Schéma identifie trois aires de grands passages dans l'Yonne, dont une au sein de l'arrondissement d'Auxerre. Le site d'accueil de l'aire n'est pas identifié pour le moment.

### Sur la CA de l'Auxerrois, une action forte en matière d'accompagnement social

Le schéma précise qu'en 2012, seule l'agglomération de l'Auxerrois déploie une aide spécifique en matière d'accompagnement social des gens du voyage. Il s'agit, en plus du gardiennage de l'aire d'accueil, de financer l'intervention d'un médiateur autour des questions de scolarisation, culture et socialisation.

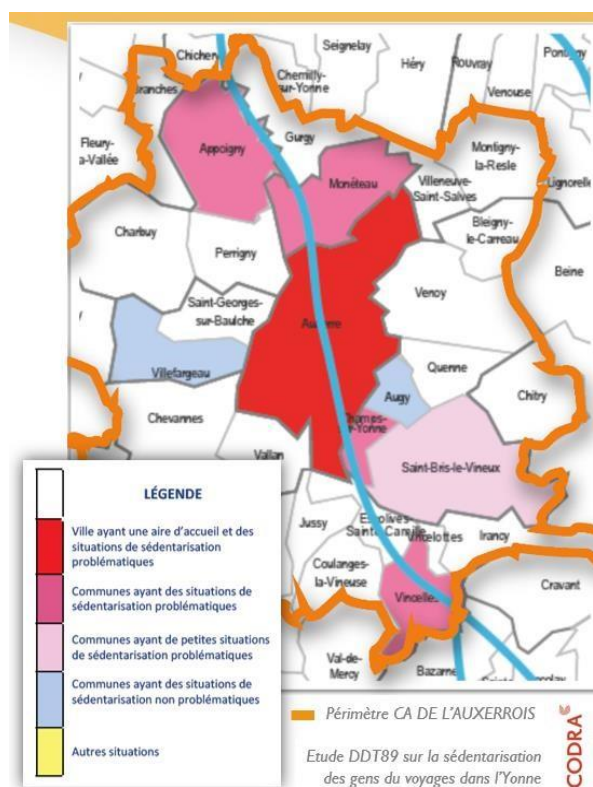
### L'accueil des sédentaires de la Route de Lyon

Afin de permettre le relogement des 25 foyers (120 personnes) de la route de Lyon, la CA a engagé plusieurs réflexions et travaux. Ces réflexions ont abouti à la création de logements adaptés sur trois sites entre Auxerre et Monéteau. Sur les 25 foyers initiaux, 17 familles ont accepté d'être relogées en habitats adaptés. Le reste des familles ont bénéficié d'un accompagnement personnalisé vers le patrimoine classique et des procédures d'échanges de terrains ont été réalisées pour leur permettre de

procéder à des auto-constructions sur terrains viabilisés.

### Une étude engagée par la DDT pour préciser les situations de sédentarisation dans l'Yonne

Au sein de la Communauté de l'Auxerrois, plusieurs communes accueillent des populations sédentarisées de gens du voyage. Auxerre, Appoigny, Monéteau, Vincelles et Champs-sur-Yonne présentent des situations de sédentarisation problématiques d'après l'étude. Dans une moindre mesure, Saint-Bris-le-Vineux également. A Villefargeau et Augy sont recensées des situations non problématiques. Plus récemment, la commune de Montigny-la-Resle signale également des difficultés.



### De nouveaux projets d'habitats adaptés.

Depuis 2012, la CA acquiert régulièrement des terrains en vue de constituer une réserve foncière dans le cadre de la politique de développement d'habitat adapté et d'offre d'accueil en faveur des gens du voyage.

# CE QU'IL FAUT RETENIR

**FACE À UNE AUGMENTATION DE LA PRÉCARITÉ, L'OFFRE D'HÉBERGEMENT S'ADAPTE POUR LES PLUS PRÉCAIRES ET LES JEUNES EN DIFFICULTÉ.**

**LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EST PRÉSENT.**

La politique départementale privilégie le maintien à domicile, de même que les orientations nationales et la volonté des ménages.

**L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE RESTE UN ENJEU DU TERRITOIRE.**

**LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES JEUNES RESTE BONNE**

Mais l'adaptation du parc s'avère indispensable. L'information et l'orientation reste également à construire.

## **EN CHIFFRES :**

**11% DE LA POPULATION DE PLUS DE 75 ANS EN 2020 ET 20% EN 2050 SELON LES PROJECTIONS INSEE**

**DÉJÀ 23,5% DE LA POPULATION DE PLUS DE 65 ANS EN 2020**

**20,4% DES JEUNES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ EN 2020**

**1 420 ÉTUDIANTS SUR AUXERRE EN 2017-2018, EN HAUSSE**



## PARTIE 4 – SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

### LES RÉPONSES OFFERTES PAR LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DE MARCHÉS (ARBRE DES CHOIX)

Statut	Type de bâti	Profil d'occupants et de produits		Offre disponible sur marché actuel	Rapport offre / demande	Rapport offre / demande	
					AUXERRE	HORS AUXERRE	
PROPRIÉTAIRES / ACCÉDANTS	INDIVIDUEL	Social	Accession sociale (PSLA), vente HLM ...		<	=	1
		Intermédiaire	Accession profil intermédiaire et primo-accédants en neuf ou occasion		=	=	2
		Libre	Secteur privé classique, neuf ou occasion		<	=	3
	COL.	Social	Accession sociale (PSLA), vente HLM...				4
		Intermédiaire	Acc. Inter., primo-accédants et neuf ou occas.		=		5
		Libre	Secteur privé classique, neuf ou occasion		<		6
LOCATAIRES	IND.	Social	PLUS et PLAi		<	=	7
		Intermédiaire	PLI, PLS, parc privé abordable		=	=	8
		Libre	Secteur privé classique		=	=	9
	COLLECTIF	Social	PLUS et PLAi		>	=	10
		Intermédiaire	PLI, PLS, parc privé abordable		>		11
		Libre	Secteur privé classique		=		12

#### LEGENDE :

Très bien représenté (>25%)	
Bien représenté (10% à 25%)	
Faiblement représenté (3 à 10%)	
Segment marginal	

	Offre très inférieure à la demande
	Offre inférieure à la demande ou désajustée
	Marché équilibré entre offre et demande
	Offre supérieure à la demande ou désajustée
	Offre absente

## A. LE DIAGNOSTIC EN SYNTHÈSE

### L'ARBRE DES CHOIX OFFERTS PAR LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

#### L'ARBRE DE CHOIX, CLES DE LECTURE

L'arbre des choix ci-contre synthétise pour l'ensemble du territoire les situations d'offres et de demandes constatées pour tous les segments de marchés potentiellement présents sur le territoire.

A. La hauteur des lignes représente l'importance des segments de marché et les positionne dans le parc des résidences principales. De manière synthétique :



La part dominante des propriétaires, majoritairement propriétaires de logements individuels ;



La part dominante de logements collectifs parmi les logements en location

B. La quatrième colonne (grisée) précise le niveau de présence effective de chaque segment sur le marché au cours des dernières années, au travers des attributions, des mutations connues dans le parc privé et de la production nouvelle. Il est ainsi possible de lire de manière synthétique :



Que l'accession en individuel est dynamique



Qu'au cours de l'année passée, les attributions de logements sociaux représentent une part importante des mises en marché de logements

C. Les deux dernières colonnes décrivent la tension sur les produits à Auxerre et dans les autres communes, selon le rapport offre/demande d'un

point de vue qualitatif ou quantitatif. Il est ainsi possible de lire de manière synthétique :



Qu'aucun produit n'est en sous-offre : tous les produits sont présents sur le territoire, bien que parfois peu développés pour le moment (collectif libre et individuel en locatif social). Certains produits souffrent d'un désajustement plutôt qualitatif.



Le locatif social est en légère suroffre étant donnée la vacance (organisée), bien que globalement il s'agisse également d'un désajustement qualitatif (formes urbaines).

#### L'ARBRE DE CHOIX – REMARQUES SPECIFIQUES

Les différents segments sont annotés et certains choix de représentation synthétique nécessitent des explications.



1 Les produits d'accession en individuel ont été expérimentés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et ont rencontré certaines difficultés de commercialisation. Etant donné les caractéristiques socio-démographiques des ménages du territoire et les dynamiques de marché, ces difficultés résultent d'un mauvais positionnement marché plus qu'un défaut de clientèle : aux vues de la localisation (quartiers sociaux), les prix de vente proposés étaient trop élevés.

- ✦ Prix PSLA : 174 000 € pour un T4 - Résidence Jean de Vienne,
- ✦ Prix construction neuf en périphérie : 188 000 € pour un T4 (38 000 € de terrain + 150 000 € construction),
- ✦ Prix maison existante : 150 000 € (124 000 € à Auxerre)

3/ A Auxerre, un léger déficit d'offre en logement individuel neuf.

**6** A Auxerre, un déficit de logements collectifs neufs ou de qualité et surtout accessibles. Les professionnels de l'habitat comme les données statistiques confirment une tendance au retour des personnes âgées vers les centres et à proximité des services de santé. Cette clientèle cherche un logement accessible, à développer sur le marché.

**7** Le logement locatif social individuel est particulièrement attractif pour les ménages du territoire.

**10** L'offre locative sociale en collectif la plus abordable est située dans les quartiers prioritaires, dans les grands ensembles des années 60 – 70 largement stigmatisés aujourd'hui. Bien que cette offre réponde à un besoin, elle est aujourd'hui désajustée de la demande d'un point de vue qualitatif (forme urbaine, environnement, gestion urbaine de proximité).

**11** Le logement collectif intermédiaire concentre l'offre privée la moins attractive. A Auxerre notamment, certains appartements souffrent d'un fort déficit qualitatif : précarité énergétique, travaux, insalubrité sont des enjeux inhérents à ce parc



**LE GRAPHIQUE DE POROSITE : LES NIVEAUX DE MARCHES SONT COHERENTS AVEC LES RESSOURCES DES MENAGES**

**LE GRAPHIQUE DE POROSITE, CLES DE LECTURE**

Le graphique ci-contre précise les niveaux de prix des différents segments de marché : locatif social, locatif privé, accession dans l'existant et accession dans l'ancien. Pour chacun de ces segments, lorsque l'offre existe sur le marché, les niveaux de prix médians sont mentionnés pour un appartement et une maison.

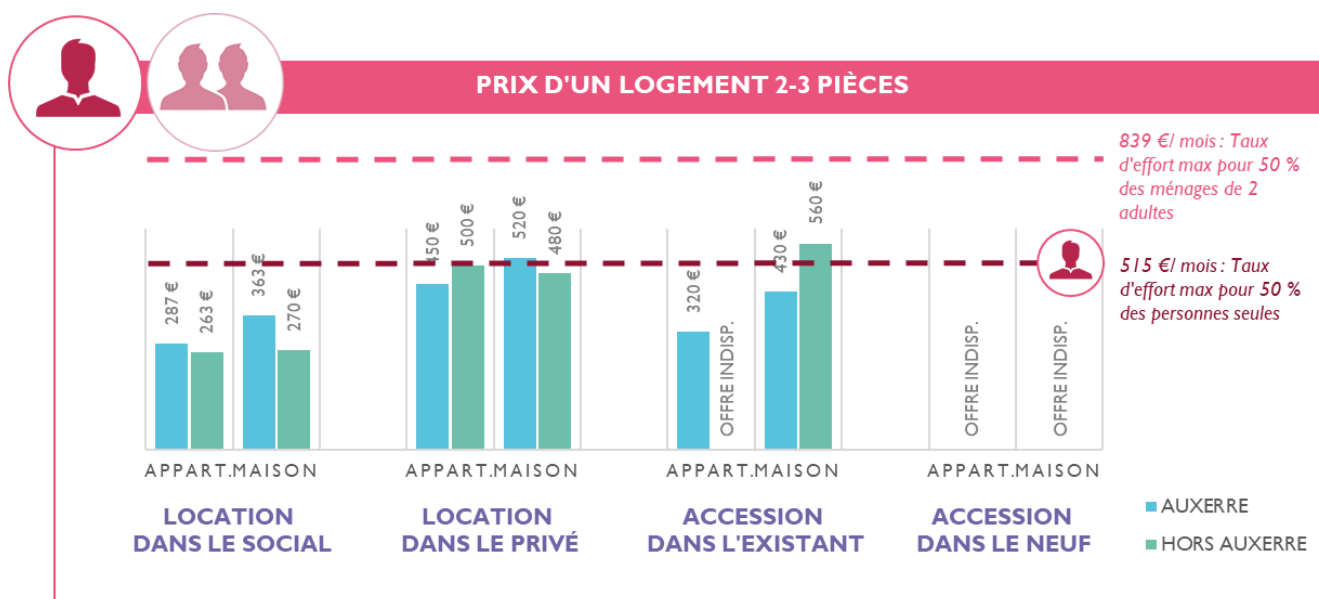
Ces niveaux de prix médians sont analysés au regard du niveau de ressource de la population.

Sur la Communauté de l'Auxerrois, parmi les ménages composés d'une seule personne, 50 % disposent de ressources inférieures à 1 545 €/mois. Le taux d'effort maximal théorique pour ces ménages est de 33 %, correspondant à un budget maximal théorique (car il ne

présume pas de l'apport potentiel des ménages) de 515 €/mois.



**Globalement, les différents segments de marché sont à des niveaux de prix cohérents par rapport aux ressources des personnes seules du territoire : les personnes seules trouvent à se loger à un taux d'effort convenable. Seule la location et l'acquisition d'une petite maison est plus difficile d'accès.**



Concernant le logement des familles, celles-ci s'orientent vers de plus grandes typologies. Sur la Communauté de l'Auxerrois, la moitié des ménages composés de deux adultes et deux enfants disposent de ressources mensuelles inférieures à 3 525 €. Ces ménages peuvent allouer 1 175 €/mois à leur logement.



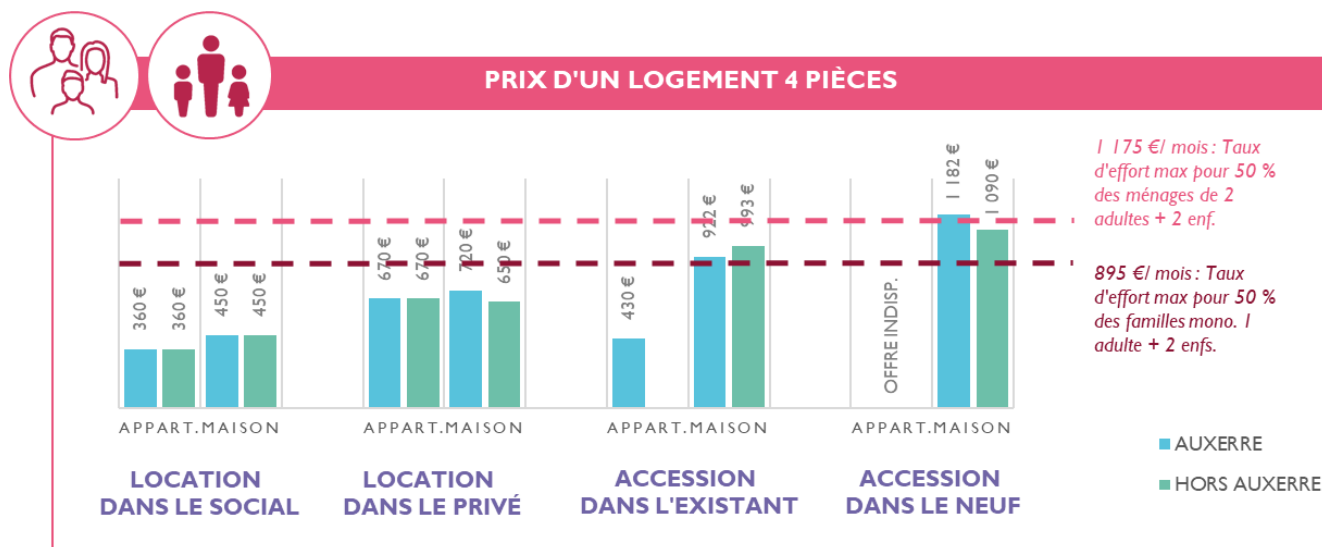
Concernant les familles monoparentales, ayant un besoin similaire en typologie mais des ressources nettement inférieures (inférieures à 895 €/mois pour la moitié des familles monoparentales de l'Auxerrois), l'accès aux parcs locatifs restent aisés en théorie.



Tous les segments de marché leur sont accessibles : lorsque les familles disposent de faibles ressources, elles ont accès au parc locatif social.

A un niveau de prix plus élevé, le parc locatif privé loge également des familles. L'acquisition d'un logement existant, que ce soit un appartement (922 € de mensualités pour une acquisition en moyenne) ou une maison (993 € en moyenne) est possible. Seule l'acquisition d'une maison neuve (territoire + construction) est à un niveau de prix élevé au regard des capacités financières des ménages.

Le parc locatif social est largement accessible à ces ménages, le parc locatif privé reste inférieur aux capacités maximales de ces ménages. L'accession en individuel dans l'existant est plus complexe pour ces ménages, et la construction d'une maison n'est possible que pour les ménages monoparentaux les plus aisés.



## **UN MARCHÉ GLOBALEMENT FLUIDE**

### **Un marché alimenté et cohérent avec le besoin**

Le nombre de transactions et la rotation dans les parcs locatifs témoignent du dynamisme de ces différents segments. Sur la Communauté de l'Auxerrois, 57 % des personnes qui emménagent le font dans un logement locatif privé. Effectivement, ce parc présente, sur l'Auxerrois comme ailleurs, un fort taux de mobilité des occupants. La rotation est donc particulièrement élevée sur ce parc. Le parc social rassemble ensuite près du quart des nouveaux occupants, avec près de 870 attributions suivies d'entrées dans les lieux. Viennent ensuite les transactions dans l'ancien qui représentent 14 % des mouvements dans le parc. La construction nouvelle, de l'ordre de 220 logements par an, concentre enfin 6 % des mouvements au sein du parc de logements.

Le parc privé locatif a un positionnement cohérent au sein des marchés immobiliers, ne se positionnant pas en concurrence d'un parc locatif social effectivement plus accessible.

### **Des désajustements à corriger au plan qualitatif, sur différents aspects**

Le marché est fluide et cohérent, mais plutôt bas globalement. Cependant, les prix de sortie des logements neufs restent élevés au regard des autres segments de marché. Plus chers, les produits neufs sont peu nombreux à sortir, hormis en maison individuelle <100 m<sup>2</sup> en périphérie d'Auxerre. En l'absence de production neuve, les logements existants trouvent preneurs pour le moment, et sans concurrence, les propriétaires peuvent être amenés à réduire leur investissement sur ce parc (entretien, travaux, etc.). Ce phénomène présente un risque de démobilité des parcs anciens et de déficit global d'investisseurs sur ces produits.

Par conséquent, bien que les ménages aspirent à des logements plus modernes et confortables, compatibles avec leurs ressources, une partie du parc de logements, en centre-ville et centre-bourg notamment, ne répond plus à leurs aspirations. Sur le long terme, les conséquences sont néfastes pour le territoire, qui voit la

vacance augmenter et l'attractivité de son parc diminuer, d'autant plus que ces ménages font le choix de s'installer ailleurs. A titre d'exemple, la population vieillit et la perte d'autonomie induit à un moment donné des travaux d'adaptation qui rendent les logements durablement accessibles. C'est un enjeu pour ce territoire comme pour tous.

### **Des ouvertures sur des produits adaptés à organiser**

Pour répondre à ces besoins nouveaux, la promotion est le levier principal. Seulement, sur Auxerre elle reste absente ou en difficulté sur la sortie d'opérations à des niveaux de prix cohérent avec les niveaux de marché du parc de logements existants.

## B. ENJEUX ET PERSPECTIVES POUR LE PLH 2022-2027

### EN PERSPECTIVE, UN DEVELOPPEMENT PLUS IMPORTANT QUE SUR LA PERIODE PASSEE ?

~1 600 logements en projet ou potentiel de projet dans toutes les communes de la CA de l'Auxerrois

Pour rappel, la construction récente s'élève à 220 logements commencés en moyenne sur l'agglomération entre 2011 et 2016 (période du précédent PLH).

Ce rythme de construction est plutôt à la baisse ces dernières années, du fait d'un ralentissement de la construction en locatif social dans le cadre de l'ANRU.

Ces projets correspondent à des intentions : il s'agit d'opérations déjà réfléchies voire engagées et correspondant à des livraisons commencées en 2019 (à Vallan, à Monéteau, etc.), ou bien de réflexion dans le cadre de l'élaboration des PLU, mais n'ayant pas donné lieu à un projet pour le moment.

A ces développements organisés (lotissements, opérations de logements locatifs sociaux), s'ajoute la production de logements individuels en diffus. Ces dernières années, le rythme de production de logements individuels purs correspond à environ 70 logements / an.

Par conséquent, la capacité cumulée de production des communes de l'auxerrois s'élève à environ 340 logements par an, soit plus de 50 % que la période précédente

### 600 logements locatifs sociaux en projet ou potentiel de projet

Parmi les projets de développement de l'offre locative, la moitié sont localisés à Auxerre : pour partie, il s'agit de reconstituer l'offre démolie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (non comptabilisé dans le tableau ci-joint).

Le développement de l'offre sociale sur les autres communes est important, notamment au regard de la répartition actuelle de l'offre : 89 % des logements sont

pour le moment localisés à Auxerre. C'est un redéploiement de l'offre qui est à l'œuvre, à l'occasion de petites opérations d'aménagement d'ensemble : les bailleurs sociaux se positionnent à plusieurs reprises en tant qu'aménageur, proposant des opérations mixtes (des logements locatifs sociaux familiaux et l'aménagement de terrains à bâtir destinés à accueillir des constructions individuelles et privées).

	2022-2024	2025-2027	Au-delà du PLH	Total 2022-2027	Dont LLS
Appoigny	27	33	60	6	12
Augy	3	3		6	3
Auxerre	300	306		606	126
Bleigny-le-Carreau	3	3		6	
Branches	1	2		3	
Champs-sur-Yonne	19	20		39	
Charbuy	20	22		42	
Chevannes	10	20		30	6
Chitry	1	2		3	
Coulanges-la-vineuse	3	3		6	
Escamps	3	6		9	
Escolives-Sainte-Camille	10	20		30	
Gurgy	20	34		54	
Gy-l'Evêque	1	2		3	
Irancy	2	4		6	
Jussy	2	4		6	2
Lindry	20	22		42	
Monéteau	80	70	300	150	30
Montigny-la-Resle	2	4		6	
Perrigny	10	20		30	
Quenne	2	4		6	
Saint-Bris-le-Vineux	10	8		18	
Saint-Georges-sur-Baulche	30	42		72	24
Vallan	20	10		30	24
Venoy	40	56		96	30
Villefargeau	10	8		18	6
Villeneuve-Saint-Salves	4	10		14	
Vincelles	2	4		6	
Vincelottes	2	4		6	
<b>Communauté de l'auxerrois</b>	<b>657</b>	<b>746</b>	<b>360</b>	<b>1403</b>	<b>263</b>
					<b>19%</b>

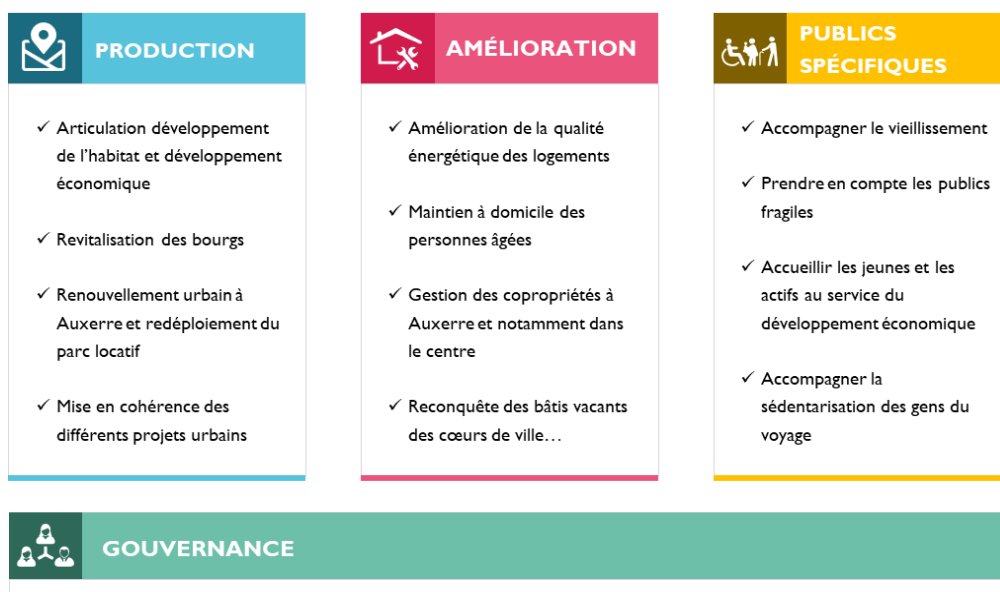
Source: mise à jour des fiches communales en lien avec les communes (arrêt: mars 2022)

## LES ENJEUX POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT 2022-2027

Par l'analyse des données statistiques, l'inscription de la politique locale de l'habitat au sein du projet de territoire, des entretiens qualitatifs, du travail mené par le Conseil des maires dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD et par l'évaluation des actions menées dans le cadre du précédent PLH, le diagnostic actualisé a permis de mettre en exergue les principaux enjeux pour la politique de l'habitat 2022 – 2027.

- 1 Soutenir l'attractivité de l'auxerrois, en valorisant sa qualité de vie et d'habiter
- 2 Requalifier et rééquilibrer l'habitat social à l'échelle de l'auxerrois
- 3 Promouvoir des centres anciens durables et renforcer l'attractivité du parc existant
- 4 Conforter la prise en compte des publics vulnérables face au logement
- 5 Animer et suivre la mise en œuvre du PLH

Les enjeux ci-dessus sont ceux retenus par le Conseil des maires dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. Ils seront en filigrane du développement de la Politique de l'Habitat sur le territoire, en lien avec le Projet de Territoire 2021-2031, mais ne remettent pas en cause le cadre général du projet de PLH présenté au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement fin 2019.





communauté  
de l'auxerrois



## LES ORIENTATIONS





**Dans cette version du projet de PLH, et pour répondre aux demandes du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 21 novembre 2019, les orientations notamment chiffrées ont été précisées et détaillées au plus fin possible, compte tenu de l'article R302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation qui stipule :**

« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur

géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

*Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »*

Toutefois, cette intention de remobiliser du parc vacant était déjà bien présente dans la précédente version du projet de PLH et a été reprecisée compte-tenu de l'évolution des données statistiques intégrée au présent diagnostic actualisé mais aussi de la nouvelle dynamique au sein des communes de l'agglomération.

Le territoire étant composé de 29 communes avec des réalités très diverses, il est essentiel de bien prendre en compte les singularités de chacune, dans leurs composantes, pour accompagner le développement de l'habitat ; satisfaire aux obligations règlementaires dans la mesure du possible et prendre en compte également les projets et dispositifs en place pour les prochaines années.

L'évaluation du besoin en logements permet de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population et du parc existant pour les six prochaines années. Ainsi, une vision collective et partagée se met en place à l'occasion de l'élaboration du PLH, dont il faut s'assurer d'une continuité à la mise en œuvre et d'intégrer les changements souhaités à la lecture d'une nouvelle donne (Projet de territoire, évolution législative et réglementaire, évolution des données socio-démographiques, évolution de la dynamique du marché immobilier, affinage des données liées à l'habitat et au logement ...). L'agglomération, dans ses relations avec les communes et avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, a la responsabilité de cette coordination, de l'impulsion d'une dynamique qui fera le lien avec les autres sujets communautaires comme la question économique, les mobilités, les services et la transition énergétique.

Le document d'orientation révisé propose une feuille de route chiffrée et territorialisée. Ainsi, chaque commune membre dispose clairement d'un cadrage de ses objectifs pour contribuer à la réponse globale en termes d'habitat. Pour chaque commune, une fiche communale

a été élaborée et partagée avec elle pour définir leurs intentions.

La mise en œuvre des actions du PLH accompagnera cette feuille de route pour transformer (ou ajuster) ces objectifs en réalités opérationnelles.

Il transcrit également les axes de la politique de l'habitat, construits progressivement à l'occasion de l'ensemble des échanges organisés avec les communes et les acteurs de l'habitat, dans un esprit collaboratif et ouvert sur des innovations adaptées au contexte territorial.

Plus particulièrement, et sans que cela remette en cause les grandes lignes et enjeux inhérents au territoire identifié dans la précédente version du PLH présenté au CRHH le 21 novembre 2019, les axes de la politique locale de l'habitat ont été requalifiés à l'issue d'une année (2021) de réflexion partagée avec l'ensemble des communes autour de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD).

Cette démarche a conduit à la définition des prescriptions ainsi que des modalités de concertation et de collaboration adoptées par délibérations du Conseil communautaire du 31 mars 2022. Dès lors, le PLUi-HD approuvé sera appelé à se substituer au PLH dans le même temps que la clé de révision, à 3 ans. Les axes requalifiés par souci de concordance avec les termes du process d'élaboration du PLUi-HD.

Le programme des actions, initialement envisagé sur une période 2019 – 2024, a été recalé sur la période 2022-2027. Ce glissement temporel prend en compte les échéances de renouvellement de certains dispositifs qui ne sont pas automatiquement reconductibles (c'est le cas des OPAH par exemple).





# LES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2027

Afin d'évaluer les besoins en logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, plusieurs hypothèses sont étudiées : elles concernent les évolutions sociodémographiques bien sûr mais aussi les évolutions nécessaires du parc de logements existant.

Partant de différents scénarios, cette évaluation des besoins conduit à la retenir un nombre de logements à produire pour les six prochaines années, à l'échelle de l'agglomération.

Ces objectifs globaux de production sont ensuite déclinés à l'échelle de chaque commune : on parle de **territorialisation des objectifs**. Cette territorialisation prend en compte les spécificités communales telles que l'accessibilité et la desserte en transport, le taux d'équipement, l'emploi... Elle prend également en compte les dynamiques propres à chaque territoire et les projets communaux.

Elle va désormais distinguer ce qui relève de la construction nouvelle de la remise en marché de logements, qui peuvent parfaitement contribuer à répondre aux besoins des ménages.

En atteste par exemple la dynamique actuelle autour de la remise sur le marché de logements vacants dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville mais aussi de la politique de mixité sociale construite autour du NPNRU avec notamment une reconstitution de l'offre de logements sociaux sur un grand nombre de communes de l'agglomération mais aussi le développement de nouvelles offres en PSLA.

Une fois les objectifs globaux définis, la feuille de route se décline en types de logement, avec trois grands segments d'offre :

- ✦ **Le locatif social** : correspond aux logements produits par les bailleurs sociaux ou en conventionnement ANAH de logements privés. Les conditions d'accès à ces logements sont règlementées (plafonds de ressources) et le niveau de loyers est plafonné.
- ✦ **L'accession maîtrisée** : elle correspond aux logements en accession rendus accessibles aux ménages modestes à intermédiaires. Cette production peut résulter de la mobilisation d'un dispositif d'aide à l'accession à destination des ménages (PTZ, prime à l'accession) ou d'une production à prix maîtrisé (PSLA, aménagement de petites parcelles, lotissement communal ...).
- ✦ **La production libre** : elle correspond au reste de la production et se traduit notamment par la construction privée, réalisée par des particuliers ou promoteurs

## LA MÉTHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT.

La méthode classique d'évaluation des besoins en logements consiste à considérer 4 types de besoins :

- ✦ Les besoins liés aux évolutions démographiques (hors desserrement),
- ✦ Les besoins liés au desserrement des ménages : les plus importants en proportion
- ✦ Les besoins liés au renouvellement du parc : un enjeu déterminant aujourd'hui, au-delà des opérations de type ANRU,
- ✦ Les besoins éventuels liés à la fluidité du marché.

### Les besoins liés aux évolutions démographiques

Lorsque la population augmente, il faut accompagner la progression en offrant des logements supplémentaires. A partir d'une hypothèse d'évolution démographique, on projette le nombre de ménages supplémentaires au terme du PLH : il correspond au nombre de logements nécessaires pour répondre à la croissance démographique.

A l'inverse, si le territoire subit une perte démographique telle que le nombre de ménages diminue également, alors la projection des besoins en logements supplémentaires est négative.

En l'occurrence, pour l'ensemble de la communauté de l'Auxerrois, en lien avec les éléments du dernier recensement de l'INSEE, les évolutions démographiques indiquent des besoins nouveaux notamment en termes d'augmentation du nombre des ménages.

### Les besoins liés au desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

*Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements, pour un même nombre de personnes.*

Dans l'agglomération de l'Auxerrois, le besoin de desserrement reste important : autour de 50% des besoins dans les différents scénarios.

### Les besoins liés au renouvellement du parc

Il s'agit de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation ou impliqué dans une opération de reconstruction comme le NPNRU le prévoit. Ainsi, une part du volume des logements neufs produits ne va pas augmenter le stock global de logements mais va remplacer des logements hors d'usage, qui seront démolis ou qui auront changé d'affectation.

En l'occurrence, avec deux quartiers en NPNRU, la ville d'Auxerre contractualise pour plus de 400 locatifs démolis et 241 logements nouveaux pour remplacer cette offre ancienne.

### Les besoins liés à la fluidité

Une part du stock de logements existants correspond à des résidences secondaires ou des logements vacants. Lorsqu'ils représentent une part « normale » du parc de logements (usuellement, on considère un taux de vacance normal à 8 %) ils permettent la rotation dans le parc (*exemple : vacance du logement entre deux propriétaires*). Dans la production neuve, on estime qu'une part doit permettre de maintenir ou de réduire la fluidité (si celle-ci est trop importante).

En l'occurrence pour l'Auxerrois qui présente un taux de vacance de 10% en moyenne, l'évaluation des besoins n'a pas à intégrer le maintien d'une part de fluidité représentée par la vacance mais au contraire, visera à remettre en marché une partie de ces logements vacants.

## LA DEFINITION D'UN OBJECTIF QUI A DU SENS DANS LE CONTEXTE ACTUEL

Les quatre scénarios de travail initialement élaborés, proposant des variations des indicateurs de mesures des besoins (évolution démographique, desserrement, renouvellement, fluidité) ont été revus en s'appuyant notamment sur le Panorama des méthodes de calcul des besoins en logement du CEREMA.



S'agissant d'hypothèses, et bien que plusieurs données récemment recueillies diffèrent du précédent projet de PLH2, il est préconisé de conserver la mémoire des hypothèses initiales qui encadrent l'objectif de référence. Ce choix est opéré notamment pour répondre aux attendus des services de l'Etat suite à l'avis réservé du CRHH qui confirmait le scénario à retenir de production de logements. Les bilans annuels permettront de jauger la justesse de ces objectifs au fil du temps.

### LE POINT MORT : LE BESOIN SI LA POPULATION N'EVOLUE PAS

Le scénario du point mort projette un besoin de logements sur l'hypothèse d'une population stable d'ici à la fin du PLH.

- ✦ Les besoins liés au desserrement : un desserrement légèrement supérieur à ce qu'il a été par le passé est envisagé et confirmé par les derniers éléments fournis par l'INSEE, considérant que ce type de besoin pourrait être mieux couvert par une production plus ajustée aux besoins
- ✦ Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement standard projeté, à 0.15 %/an
- ✦ Les besoins liés à la fluidité : un besoin estimé nul

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **208 logements par an**.

### QUELQUES ELEMENTS DE REPERE

- Objectifs PLH 2011-2016 à l'échelle des 21 communes qui composaient alors la CA : 400 logements / an
- Production effective 2011-2016 : 220 logements / an

### LE SCENARIO FIL DE L'EAU : LA POURSUITE DES TENDANCES PASSEES

Le scénario au fil de l'eau permet de se projeter selon des hypothèses calquées sur les évolutions passées. On prolonge donc les mêmes évolutions que celles observées précédemment :

- ✦ Pour les besoins liés aux évolutions démographiques : entre 2014 et 2019, l'INSEE la donne négative. Par conséquent le besoin en logements dû à la croissance démographique est nul. Néanmoins, le taux était de -0,38 en 2014 lors de l'élaboration du projet de PLH2 mais le territoire connaît un rebond et le taux se situe à -0,1 au dernier recensement INSEE.
- ✦ Les besoins liés au desserrement des ménages : Autant le projet de PLH2 s'appuyait sur un arrêt du desserrement des ménages, autant les dernières données de l'INSEE montrent une augmentation avec 31 844 ménages (+ 668 par rapport à 2014).
- ✦ Les besoins liés au renouvellement : le renouvellement sur la période passée a été estimé à 0.30 %.
- ✦ Pas de besoins liés à la fluidité du marché car celui-ci est déjà très fluide étant donné le niveau de la vacance.

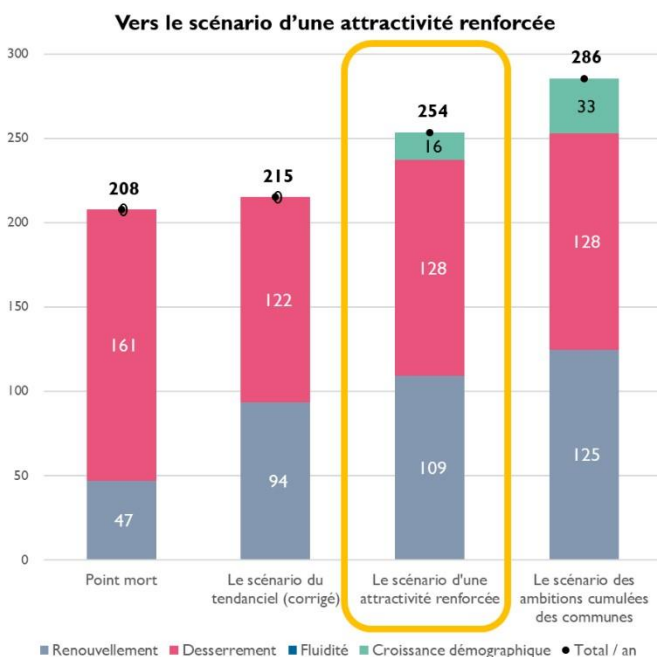
Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **215 logements par an**.

## LE SCENARIO D'UNE ATTRACTIVITE RENOUVELLEE

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'une très légère croissance démographique, traduisant un regain d'attractivité

- ✦ Les besoins liés aux évolutions démographiques : une augmentation de + 0.05 % / an de la population de la Communauté de l'Auxerrois.
- ✦ Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement globalement similaire à ce qu'il était par le passé : - 0.40 % /an. (selon l'INSEE, le territoire compte 668 ménages de plus en 2019 et si l'on prend en compte la méthode calcul du CEREMA, on arrive à + 780 ménages)
- ✦ Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement urbain à +0.35 %, considérant les deux opérations de renouvellement urbain qui généreront à la fois des démolitions
- ✦ Les besoins liés à la fluidité : un besoin standard évalué à 5 % de la production proposée, visant notamment à réduire la part actuelle de logements vacants.

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **254 logements par an**



## LE SCENARIO DES AMBITIONS CUMULEES DES COMMUNES

Avec des conclusions identiques au projet de PLH2, les échanges avec les communes ont permis de disposer d'une lecture globale des projets et des potentiels dans chacune des communes qui compose l'agglomération. Au total, ce sont près de 2000 logements qui pourraient être produits à l'horizon 2027, hors diffus.

Cette production correspondrait à un scénario de croissance démographique plus fort que par le passé. Cependant, rappelons que les perspectives démographiques sont corrélées aux tendances économiques, et bien que l'Auxerrois soit dans une période plus favorable ces derniers mois, il reste audacieux d'envisager une reprise démographique importante à court terme.

- ✦ Les besoins liés aux évolutions démographiques : une augmentation de + 0.10 % / an.
- ✦ Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement globalement similaire à ce qu'il était par le passé : - 0.40 % /an.
- ✦ Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement urbain à +0.40 %, considérant les deux opérations de renouvellement urbain qui généreront à la fois des démolitions.
- ✦ Les besoins liés à la fluidité : un besoin standard évalué à 5 % de la production proposée, visant notamment à réduire la part actuelle de logements vacants.

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **286 logements par an**.

## **LE SCÉNARIO RETENU : 250 LOGEMENTS PAR AN, SOIT 1500 LOGEMENTS À METTRE SUR LE MARCHÉ.**

Le scénario retenu est celui d'une attractivité renforcée. Basé sur un scénario réaliste, il s'appuie sur l'hypothèse d'un léger regain démographique, à considérer plus globalement comme une perspective de **stabilisation démographique**. Le dernier recensement INSEE confirme cette tendance.

Ce scénario conduit à un besoin de 250 logements à produire chaque année. Cette production de logements intègre à la fois la construction neuve et la remobilisation de logements vacants, qui constitue l'un des enjeux du territoire.

Cet objectif de production sur 29 communes est bien inférieur à celui du précédent PLH, qui proposait une production de 400 logements par an à l'échelle de 21 communes. Rappelons cependant que la crise de 2008 a fortement impacté les dynamiques de marché. Entre 2011 et 2016, ce sont en moyenne 220 logements par an qui ont été produits.

Les objectifs du PLH 2022-2027 fixés à **250 logements n'impliquent pas réellement de relance de la construction** au regard de ce qu'elle a été ces dernières années puisqu'une partie des réponses doit provenir d'un travail favorisant la remise en marché de logements vacants.

### **LA MOBILISATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS VACANTS POUR REpondre AUX BESOINS**

Une part de la réponse aux besoins de logements doit provenir de la remise en marché de logements vacants. La feuille de route inscrit une remobilisation de l'équivalent de 16% des besoins en logements satisfaits par la remise en marché de logements vacants. C'est une des principales ambitions de ce PLH, dans la prolongation des actions conduites par l'agglomération et la ville d'Auxerre, particulièrement concernée.

En effet, avec environ 3 500 logements vacants comptabilisés par les fichiers LOVAC et RPLS, le PLH vise de remettre en marché 1% des logements vacants chaque année, soit une quarantaine de logements/ an,

247 sur les 6 années du PLH soit précisément l'équivalent d'une année de production.

L'enjeu de reconquête est évidemment très variable d'une commune à l'autre, fonction de la réalité actuelle de la vacance : de 6,4 % à Villeneuve-saint-Salves à 14 % à Auxerre. Même si cette réalité est questionnée par les acteurs avec le détail des fichiers des impôts et la reconquête en cours avec la démultiplication des opérations, les communes partagent l'idée de mobiliser autant que possible le parc existant, pour redonner de l'attractivité aux cœurs des communes. Ce sera un des premiers engagements de l'agglomération que de lire spatialement la réalité de la vacance annoncée dans les fichiers.

L'exercice de territorialisation des objectifs a donc modulé selon la situation de départ, mais aussi en fonction des dispositifs en place ou à venir, la proportion de réponse qui sera issue de l'effort de remise en marché.

Cette proportion va jusqu'à un quart des besoins satisfaits dans le parc anciennement vacant pour plusieurs communes dont la ville centre, particulièrement touchée par le phénomène et également outillée pour y parvenir.

Ainsi, à terme, cet objectif opérationnel permettrait le retour à un niveau de vacance moyen de l'ordre de 9% en 2027.

Les moyens qui seront consacrés à cet objectif sont premiers dans le programme des actions, notamment en termes d'accompagnement financier de l'agglomération à l'attention des ménages qui se rendraient acquéreurs d'un bien vacant, des investisseurs privés et surtout des bailleurs sociaux du territoire qui auront pour tâche de concevoir des opérations locatives sociales dans l'existant.

Le conventionnement d'une partie du parc privé devrait permettre en outre d'élargir le spectre des réponses en logements d'autant plus que ce parc peut bénéficier d'aides spécifiques à l'amélioration de l'habitat ancien dans le cadre de dispositifs opérationnels à déployer sur le territoire.

## DES ORIENTATIONS EN TERMES DE FORMES URBAINES ET DE TYPOLOGIES

Cette précision demandée par le CRHH n'a pas de valeur prescriptive dans le cadre du PLH, et reste très indicative pour les raisons opérationnelles, a fortiori lorsque les volumes à réaliser sont très faibles. Là encore, les objectifs moyens sont modulés selon les réalités communales. Néanmoins, l'ensemble des communes ont été réinterrogées au titre des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour celles qui en possédaient.

### Typologies

Considérant les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, relatifs au vieillissement de la population, et à l'augmentation des ménages composés d'une personne, il convient d'encourager le développement de petites typologies de logements. En augmentant la part des T2/T3 pour qu'elles tendent vers les 2/3 de l'offre nouvelle, tandis que les plus grandes typologies (T4 et plus) seraient alors moins représentées à l'avenir. Bien sûr, le contexte plus ou moins urbain impactera la programmation.

### Formes urbaines

Le PLH n'est pas un document de planification qui a pour mission de définir les grandes règles de planification. Elles sont déjà définies dans les documents supra-communaux et communaux. Ces orientations dépendent évidemment du contexte. Le Tableau ci-dessous répond à la demande du CRHH mais reste peu opérationnel et relativement différent des attentes du marché. Néanmoins, c'est une direction qu'il faut pouvoir prendre, précisément pour diversifier les réponses apportées aux besoins des ménages, qui ont évolué.

Les communes par profil	Individuel groupé		
	Collectif	/habitat inter-médiaire	Individuel pur
Ville centre Auxerre	70%	20%	10%
Communes mixtes équipées du péri-urbain	35%	35%	30%
Communes résidentielles équipées	15%	20%	65%
Communes résidentielles peu équipées		20%	80%
<b>Moyenne Auxerrois</b>	<b>48%</b>	<b>24%</b>	<b>29%</b>

Appliqué commune par commune, cette grille de référence conduirait à mettre en marché dans le temps du PLH 713 logements collectifs et 357 logements individuels groupés et 431 logements individuels purs.

## UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS À METTRE EN MARCHÉ

La production à mettre en œuvre sur la Communauté de l'Auxerrois peut être déclinée selon les différentes typologies de produits : locatif social, accession maîtrisée et marché libre.

### UN ENJEU TOUJOURS AUTOUR DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

#### Celle produite par les organismes de logement social

Si certains dysfonctionnements récemment apparus sur le parc locatif social invitaient à rester vigilant sur les productions supplémentaires, la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur les Rosoirs et Sainte-Geneviève augmentent les objectifs du PLH.

**Le taux de reconstitution dans le cadre du NPNRU est de 0,4% soit 186 LLS à reconstruire pour 455 LLS démolis.**

Par ailleurs, la mise à jour des projets engagés par les bailleurs sociaux nécessite d'être intégrée pour refléter les engagements pris et la réalité opérationnelle des prochaines années.

En dehors de la reconstitution NPNRU, 216 autres logements locatifs sociaux conventionnés sont territorialisés : 65 en acquisition-amélioration (remise en marché de logements) et 150 en neuf. Cela représente 14% des objectifs globaux.

Au total, la part du logement social qui sera réalisée par les bailleurs sociaux (OAH, Domanys et Mon Logis) représentera 26% des objectifs globaux de production, **soit 67 logements par an, renouvellement NPNRU inclus.**

Pour l'amélioration des équilibres de peuplement et la mixité sociale, la production sociale est également déclinée par produit :

- ✦ 45 % de la production sera réalisée en PLAI, du fait de la reconstitution NPNRU (où 60 % des logements seront en PLAI). Au regard de la stratégie de peuplement, le développement de ces produits est à

augmenter dans les secteurs moins dotés de logements locatifs sociaux.

- ✦ 45 % de la production sera réalisée en PLUS (40 % pour le NPNRU).
- ✦ 10 % de la production sera réalisée en PLS, pour des réponses intermédiaires et spécifiques.

#### Celle issue des outils d'amélioration du parc privé

Par ailleurs, le PLD et l'OPAH RU sur Auxerre (2016-2021), avaient permis d'inscrire aussi des objectifs de nouveaux logements conventionnés dans le parc privé : 73 logements en objectif pour l'OPAH-RU et 52 pour l'OPAH. En outre, la CA avait déployé un dispositif de soutien au « conventionnement sans travaux ». Les résultats à la fin des dispositifs étaient en deçà des objectifs avec 61% des objectifs atteints d'autant que la plupart des opérations étaient lancées sur la dernière année (2020-2021). Néanmoins, la dynamique s'est poursuivie notamment en partenariat avec Action Logement dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. C'est 35 logements supplémentaires programmés (2021-2022) à ce titre qui devraient permettre l'atteinte des objectifs initiaux, d'autant que de nouvelles opérations devraient émerger avec une estimation de 20 logements / an (fourchette basse).

La part du logement conventionné pourrait être portée à 35% dans l'ensemble des objectifs.



**Partant d'un taux moyen de 17% de logements sociaux avec une densité moyenne de 5 pour 100 résidences principales (RPLS 2020), on peut noter que la part relative à terme n'évoluera qu'à la marge pour l'ensemble de la communauté, ce qui était également un enjeu car la vacance précédemment constatée sur certains patrimoines était un sujet d'inquiétude.**

## Des enjeux territoriaux spécifiques avec l'application de la loi SRU

En revanche, la territorialisation conduit à un redéploiement de l'offre, notamment à Monéteau aujourd'hui concernée par l'application du rattrapage SRU, même si la faible pression locative autorise pour le prochain triennal une exemption du paiement des pénalités.

Appoigny et Saint-Georges-sur-Baulche font l'objet également d'une veille car ces communes sont proches du seuil des 3 500 habitants. Si elles ne sont pas soumises aujourd'hui à cette obligation de rattrapage, il est important pour les services de l'Etat qu'elles s'engagent dans cette trajectoire.

## MAIS EGALEMENT AUTOUR D'UNE OFFRE D'ACCESSION MAITRISEE

Parallèlement, le PLH définit des objectifs en matière de **production de logements en accession maîtrisée**. Cette production correspond aux logements bénéficiant d'un PSLA (Prêt Social Location-Accession), d'un PTZ (Prêt à Taux Zéro) ou d'une aide à l'accession, telles que celles délivrées par l'agglomération de l'Auxerrois dans le cadre du précédent PLH.

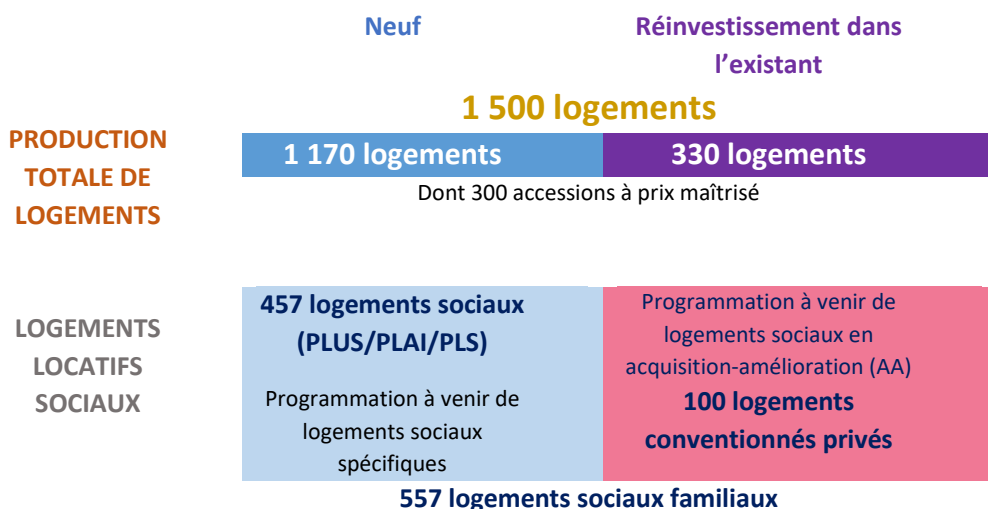
Le précédent PLH prévoyait une production de 188 logements sur 6 ans. Ces objectifs ont été largement dépassés (240 logements) à l'échelle des 21 communes.

Par ailleurs, ils étaient limités à la production en neuf, mais certains dispositifs d'accession maîtrisée sont orientés dans l'ancien, tel que la prime à l'accession dans l'ancien de la CA ou le PTZ dans l'ancien finalement maintenu.

Par conséquent, le PLH 2022-2027 propose des objectifs ambitieux en matière de production maîtrisée : ils correspondent à 22 % de la production totale, soit 55 logements par an, près de 330 logements sur la durée du PLH.

Enfin, environ **47 % de la production sera libre** : en dehors de tout dispositif d'accompagnement des ménages ou des opérateurs, la production libre sera dépendante des conditions de marché et des réglementations en vigueur dans les documents d'urbanisme. Sur le précédent PLH, elle s'est exclusivement traduite par le développement de lotissements et d'individuel en diffus. La faiblesse du marché rend les opérateurs privés plutôt frileux à intervenir sur le territoire, notamment en collectif.

Pourtant, Auxerre engage plusieurs grands projets d'aménagement qui nécessitent une production privée. Les conditions de marché semblent s'améliorer aux vues des montages d'opérations. Il ne faut néanmoins pas exclure de développer certaines actions spécifiques pour mettre en œuvre et accompagner la production privée, garante du maintien d'un équilibre dans les logements produits.





## LA TERRITORIALISATION A LA COMMUNE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

L'objectif global de production, fixé à 250 logements est décliné à l'échelle des 29 communes qui composent l'agglomération de l'Auxerrois.

Pour pouvoir aboutir à la finalisation du projet de PLH2 amorcé en 2017 tout en tenant compte des réserves émises par le CRHH fin 2019, la CA a mis en place à partir du second semestre 2020 un **outil de dialogue** avec les communes dans le cadre du projet d'élaboration d'un PLUi-HD. Celui-ci **a permis d'avancer autour des projets de logements envisagés afin de rendre plus opérationnels les objectifs du PLH**. Cette base de données, arrêtée début 2022 sera complétée et mise à jour annuellement. Au cours des échanges avec les communes, les projets sont recensés en précisant leur localisation, leur programmation, leur état d'avancement, la stratégie foncière développée, les difficultés rencontrées.

Cette base de travail est le support de discussion avec la commune pour construire un outil de suivi des projets envisagés afin d'alimenter la planification, le plan de charge de l'instruction et d'alimenter in fine le bilan annuel et triennal du PLH.

Pour l'élaboration du PLH, cette base a été complétée et travaillée avec les communes afin, notamment, de confronter une première déclinaison d'objectifs de production « théoriques » de logements et la réalité opérationnelle de leur mise en œuvre.

Au-delà du recensement des intentions communales, une analyse complète et qualitative de l'ensemble des potentiels fonciers est nécessaire pour **construire les projets de demain et asseoir la stratégie foncière de l'agglomération**. Cette analyse est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, conduite parallèlement à l'actualisation du PLH.

**L'estimation du potentiel foncier** a été réalisée dans le cadre des ateliers thématiques avec les communes ainsi que les échanges lors de l'élaboration des fiches communales (2021). Il s'est principalement agi de **qualifier le gisement puis d'en évaluer sa capacité de mobilisation**. Les résultats des analyses sont appelés à évoluer jusqu'à l'arrêt du PLUi-HD.

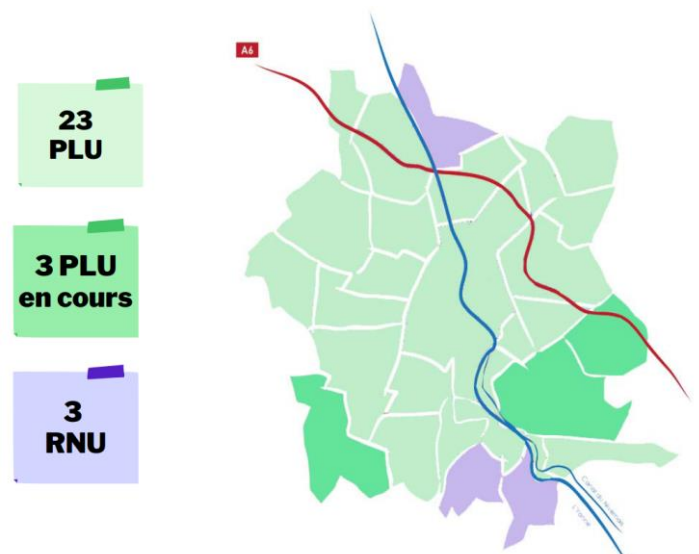
Il en va de même sur l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

### De quoi parle-t-on ?

**Densification** : Toute action de construction supplémentaire sur un tènement foncier déjà bâti est considérée comme de la densification. Elle peut être non maîtrisée (exemple : division parcellaire en secteur diffus) ou encadrée par la collectivité (exemple : mise en place de dispositions réglementaires permettant l'augmentation du droit à construire dans un secteur donné).

**Mutation** : Il s'agit de toutes les formes d'actions de reconstruction de la ville sur elle-même. Le renouvellement urbain par démolition puis reconstruction étant la forme la plus courante. La densification en fait

Il s'est agi, in fine d'identifier, pour chaque commune, des secteurs d'évolution des espaces bâtis correspondant à des types de traduction réglementaire. La carte ci-dessous représente l'état des documents d'urbanisme locaux en cours, différente du descriptif en 1<sup>ère</sup> partie fait par le bureau d'étude missionné à l'époque par la CA (2017).



## DES PROJETS ET POTENTIELS DE PROJETS A AFFINER

De nombreuses communes de l'agglomération ont récemment modifié leur document d'urbanisme, ce qui les a conduits à redéfinir leur projet de développement et leurs ambitions. Dans le cadre des entretiens réalisés avec l'ensemble des communes, un recensement des projets et potentiels de projets à l'horizon 2027 a été réalisé. Il permet de définir les potentiels de chaque commune à développer son offre immobilière dans le temps du prochain PLH.

Ce recensement, comptabilise à la fois les projets déjà engagés, permettant une livraison de logements d'ici 2025 et les potentiels urbanisables, sous réserve que les conditions de marché le permettent (positionnement d'un opérateur, commercialisation des logements, etc.). Il s'agit le plus souvent de zones à urbaniser pouvant muter à court et moyen terme (propriétaires vendeurs).

Ce recensement a conduit à l'identification d'un potentiel d'environ 2 000 logements pouvant être livrés sur la période 2022 – 2027, sur la CA.

A ces 2 000 logements s'ajoutent l'ensemble des logements construits en diffus, dans les dents creuses ou en densification de parcelles. Entre 2017 et 2021, les mises en chantier de logements individuels représentaient en moyenne une production d'environ 125 logements par an (contre 96 sur la période 2011-2016).

Au global, la Communauté de l'Auxerrois présente donc un **potentiel de production moyenne de l'ordre de 450 logements par an** (330 logements sur les projets et zone à urbaniser, 125 logements en diffus) sur le temps du PLH 2022 – 2027.

Parmi les potentiels de production comptabilisés, on dénombre un potentiel d'environ **400 logements locatifs sociaux** sur 11 communes. Ce potentiel correspond à la fois aux projets déjà engagés, dont le bailleur social est identifié, mais également aux potentiels d'urbanisation sur lesquels les communes ont fait savoir leur volonté d'y produire du logement

locatif social (inscrites notamment au travers des règles de mixité des PLU, tels que ceux de Monéteau et Saint-Georges-sur-Baulche).

Ces potentiels de projet sont pour moitié localisés à Auxerre, du fait notamment des projets de renouvellement urbain. Mais on constate également un déploiement de l'offre locative sociale, jusqu'à présent concentrée à près de 90 % dans la ville centre. Monéteau a des obligations règlementaires, étant assujettie à la loi SRU. La ville s'applique à mettre en œuvre le développement de l'offre sociale sur son territoire. Saint-Georges-sur-Baulche sera probablement assujettie à court terme (hausse démographique en perspective, la faisant passer au-delà du seuil légal des 3 500 habitants) et la commune a introduit au sein de son PLU de nombreuses règles de mixité sur les zones de développement.

	2022-2024	2025-2027	Au-delà du PLH	Total 2022-2027	Dont LLS
Appoigny	27	33	60	6	12
Augy	3	3		6	3
Auxerre	300	306		606	126
Bleigny-le-Carreau	3	3		6	
Branches	1	2		3	
Champs-sur-Yonne	19	20		39	
Charbuy	20	22		42	
Chevannes	10	20		30	6
Chitry	1	2		3	
Coulanges-la-vineuse	3	3		6	
Escamps	3	6		9	
Escolives-Sainte-Camille	10	20		30	
Gurgy	20	34		54	
Gy-l'Evêque	1	2		3	
Irancy	2	4		6	
Jussy	2	4		6	2
Lindry	20	22		42	
Monéteau	80	70	300	150	30
Montigny-la-Resle	2	4		6	
Perrigny	10	20		30	
Quenne	2	4		6	
Saint-Bris-le-Vineux	10	8		18	
Saint-Georges-sur-Baulche	30	42		72	24
Vallan	20	10		30	24
Venoy	40	56		96	30
Villefargeau	10	8		18	6
Villeneuve-Saint-Salves	4	10		14	
Vincelles	2	4		6	
Vincelottes	2	4		6	
<b>Communauté de l'Auxerrois</b>	<b>657</b>	<b>746</b>	<b>360</b>	<b>1403</b>	<b>263</b>
					<b>19%</b>

Source: mise à jour des fiches communales en lien avec les communes (arrêt: mars 2022)

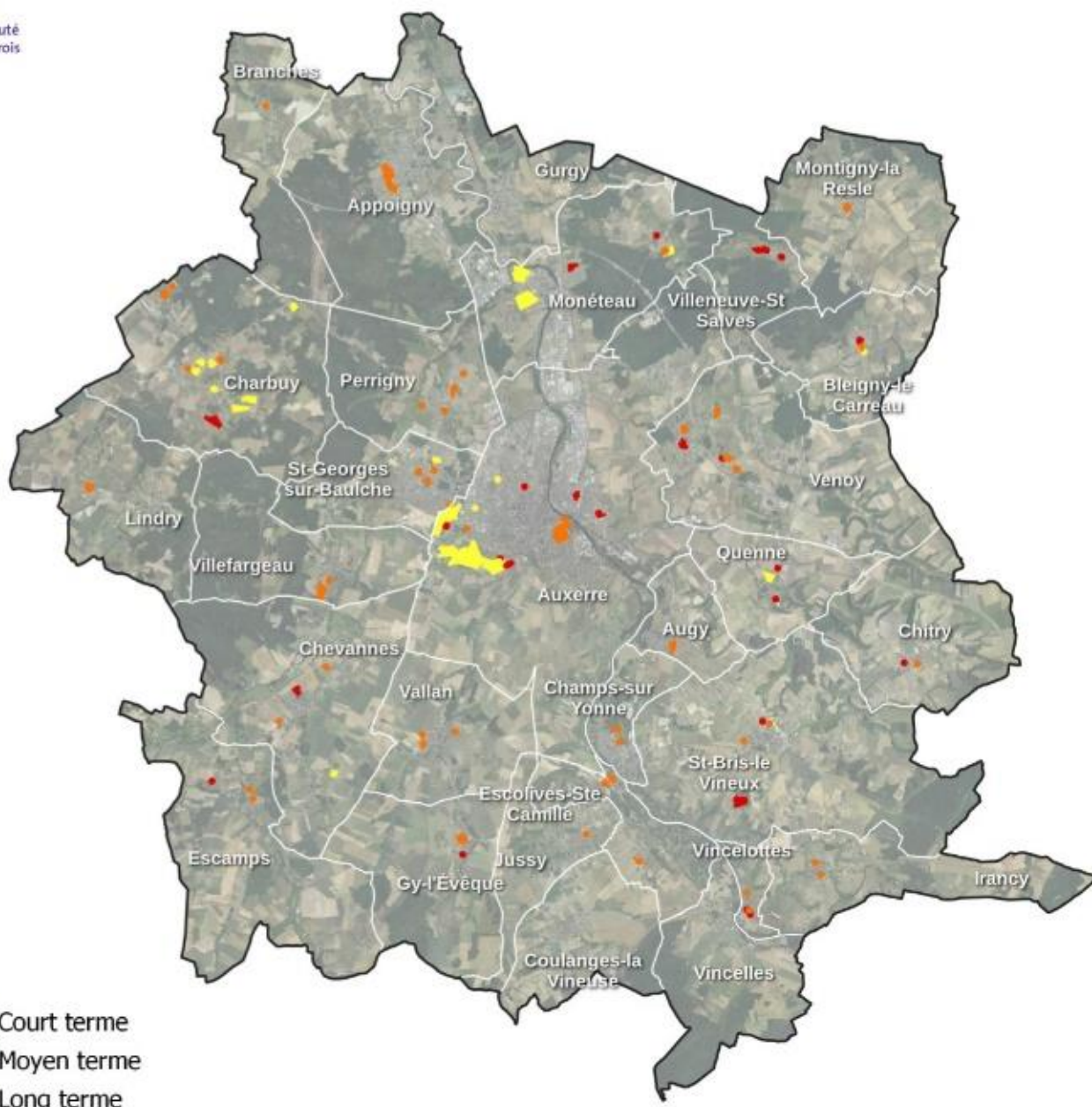
Au-delà des deux principales communes, des projets sont à l'œuvre sur d'autres communes de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne. Ils traduisent la volonté des communes rurales à développer et diversifier leur offre de logements, le plus souvent motivée par l'idée que le parc locatif social permettra l'arrivée de familles avec enfants, permettant le maintien des effectifs et équipements scolaires.

Des monographies ont été établies pour chaque commune de l'Auxerrois. Au-delà des indicateurs, d'un diagnostic succinct et des perspectives d'ensemble, elles comportent un état des projets et potentiels réalisables dans le temps du PLH, parfois au-delà également. Etablies à partir des entretiens conduits en 2021 et diffusées aux communes, elles ont vocation à évoluer au fil du temps. Elles constituent néanmoins un repère pour le suivi et la mise en œuvre du PLH (Observatoire).



communauté  
de l'auxerrois

### Etat des lieux du foncier mobilisable à vocation d'habitat à court, moyen et long terme



## QUATRE PROFILS DE COMMUNES POUR DECLINER LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE

Afin de décliner les objectifs de production, des profils de communes sont proposés. Ils permettent de rassembler les communes aux caractéristiques similaires, considérant plusieurs indicateurs : la population de la commune, l'activité, les équipements et commerces, l'offre scolaire et l'offre de santé (carte 1).

A partir de ces indicateurs, les communes ont été classées selon quatre typologies :

- ✦ La ville d'Auxerre constitue une typologie à part entière, considérant qu'en tant que ville centre, elle présente des enjeux et caractéristiques qui lui sont spécifiques
- ✦ Les communes mixtes équipées du périurbain, ce profil regroupe 6 communes globalement situées en 1<sup>ère</sup> couronne d'Auxerre. De 1 266 habitants à Perrigny à 4 127 habitants à Monéteau, ces communes disposent toutes d'un bon taux d'équipement.

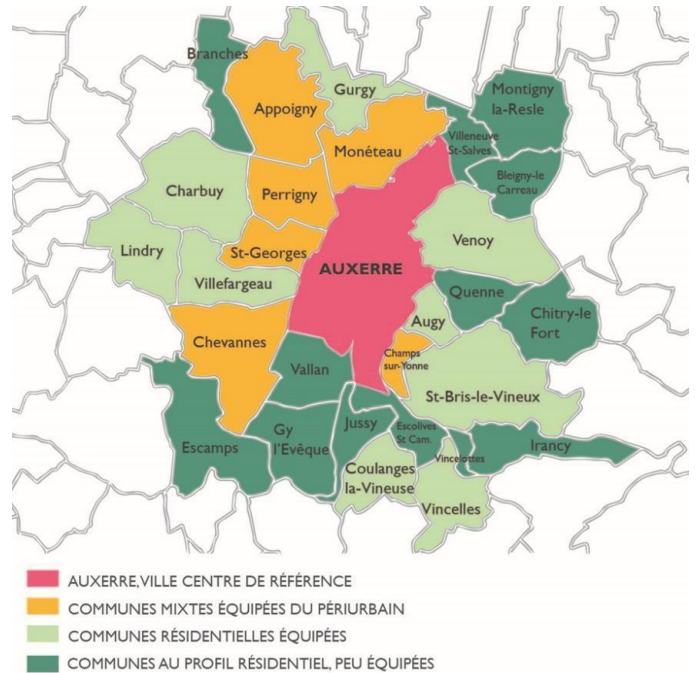
Les communes résidentielles équipées, ce profil regroupe 9 communes de 815 habitants :

- ✦ (Coulanges-la-Vineuse) à 1860 habitants (Charbuy). Leur taux d'équipement est plus faible, et plutôt en diminution du fait de la fermeture de commerces de proximité.
- ✦ Les communes au profil résidentiel peu équipées, ce profil regroupe 13 communes de 252 habitants (Villeneuve-Saint-Salves) à 887 (Escamps). Leur taux d'équipement est faible, ces communes ont une vocation quasi exclusivement résidentielle.

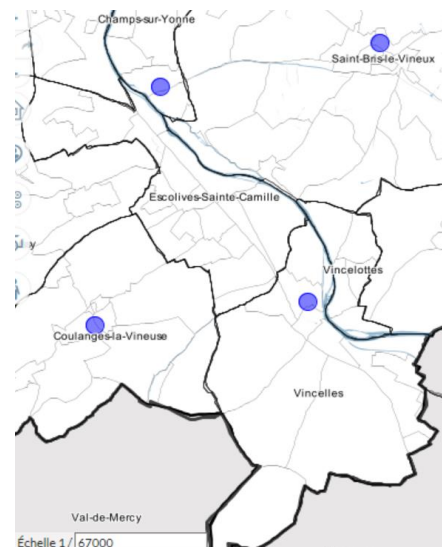
Cette cartographie sera appelée à être actualisée chaque année dans le cadre de l'Observatoire qui sera créé. A ce titre, la Base Permanente des Equipements de l'INSEE disponible depuis fin 2021 a été intégrée dans le SIG de la CA. Elle permet une meilleure identification des équipements et services rendus à la population sur un territoire (carte 2).

Au-delà de cette représentation cartographique, il s'agira d'identifier en parallèle de la construction du PLUi-HD, pour chaque commune, **des secteurs d'évolution et des secteurs homogènes présentant un potentiel de mutation** (en renouvellement urbain) et

**de densification** (par division foncière et immobilière). Ces secteurs seront à définir en cohérence avec l'analyse des tissus urbains existants. Le travail de caractérisation, mené de manière collégiale avec les techniciens et élus communaux, permettra de valider et d'ajuster les secteurs identifiés, puis de qualifier pour chacun d'eux le scénario d'évolution souhaité en apportant une justification à ce choix. **Les résultats des analyses seront appelés à évoluer jusqu'à l'arrêt du PLUi-HD.**



Carte 1 : profils de communes identifiés



Carte 2 : exemple d'extraction SIG CA de la BPE INSEE-2022. Médecins généralistes sur le sud de l'auxerrois.

## LA TERRITORIALISATION PAR PROFIL DE COMMUNES

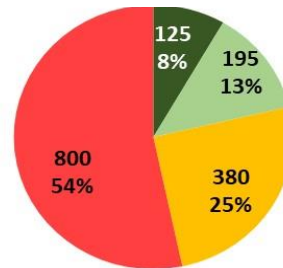
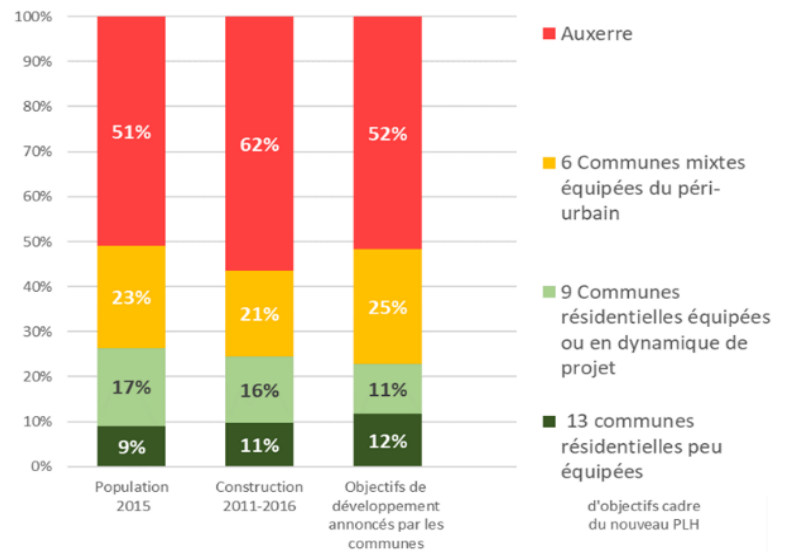
La territorialisation proposée s'appuie sur trois principaux éléments : les poids démographiques respectifs des typologies de communes, les développements passés (la construction entre 2011 et 2016) et les potentiels des projets des communes.

La mise à jour du projet de PLH a conduit à des ajustements de la territorialisation, considérant notamment les programmations validées dans le cadre de l'NPNRU. Bien que des évolutions soient apparues, la répartition par groupe de communes n'a pas changé.

### La territorialisation par profil reste celle-ci :

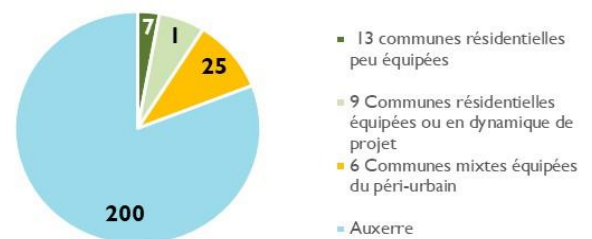
- ✦ Auxerre : 133 lgt/an
- ✦ Communes mixtes équipées : 63 lgts/an
- ✦ Communes résidentielles équipées : 33 lgts/an
- ✦ Communes résidentielles peu équipées : 21 lgts/an

### Quelle clé de répartition pour la production de logements ?



- AUXERRE, VILLE CENTRE DE RÉFÉRENCE
- COMMUNES MIXTES ÉQUIPÉES DU PÉRIURBAIN
- COMMUNES RÉSIDENTIELLES ÉQUIPÉES
- COMMUNES AU PROFIL RÉSIDENTIEL, PEU ÉQUIPÉES

### La remobilisation des logements vacants selon les groupes de communes



## LES OBJECTIFS EN NEUF ET MOBILISATION DU PARC VACANT A LA COMMUNE

Avec indication des formes urbaines privilégiées.

	REPARTITION DES OBJECTIFS TOUS LOGEMENTS A LA COMMUNE POUR 6 ANS				Indication théorique des formes urbaines à développer		
	NEUF	Remobilisation du parc vacant	TOTAL SUR 6 ANS	Part de la remobilisation	Collectif	Individuel groupé ou intermédiaire	Individuel pur
<b>13 communes résidentielles peu équipées</b>	<b>118</b>	<b>7</b>	<b>125</b>	<b>6%</b>		<b>25</b>	<b>100</b>
Bleigny-le-Carreau	4		4	0%		1	3
Branches	12		12	0%		2	10
Chitry	3	1	4	25%		1	3
Escamps	14	1	15	7%		3	12
Escolives-Sainte-Camille	15		15	0%		3	12
Gy-l'Evêque	4		4	0%		1	3
Irancy	3	1	4	25%		1	3
Jussy	4		4	0%		1	3
Montigny-la-Resle	11	1	12	8%		2	10
Quenne	12		12	0%		2	10
Vallan	28	2	30	7%		6	24
Villeneuve-Saint-Salves	5		5	0%		1	4
Vincelottes	3	1	4	25%		1	3
<b>9 Communes résidentielles équipées ou en dynamique de projet</b>	<b>180</b>	<b>15</b>	<b>195</b>	<b>8%</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>137</b>
Augy	15		15	0%		3	12
Charbuy	18	2	20	10%		4	16
Coulanges-la-Vineuse	4	1	5	20%		1	4
Gurgy	28	2	30	7%	5	6	20
Lindry	28	2	30	7%	5	6	20
Saint-Bris-Le-Vineux	8	2	10	20%		2	8
Venoy	65	5	70	7%	11	14	46
Villefargeau	10		10	0%		2	8
Vincelles	4	1	5	20%		1	4
<b>6 Communes mixtes équipées du périurbain</b>	<b>355</b>	<b>25</b>	<b>380</b>	<b>7%</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>114</b>
Appoigny	35	10	45	22%	16	16	14
Champs-sur-Yonne	25		25	0%	9	9	8
Chevannes	70	5	75	7%	26	26	23
Monéteau	95	5	100	5%	35	35	30
Perrigny	15		15	0%	5	5	5
Saint-Georges-sur-Baulche	115	5	120	4%	42	42	36
<b>Auxerre</b>	<b>600</b>	<b>200</b>	<b>800</b>	<b>25%</b>	<b>560</b>	<b>160</b>	<b>80</b>
Auxerre	600	200	800	25%	560	160	80
<b>Communauté de l'auxerrois</b>	<b>1253</b>	<b>247</b>	<b>1500</b>	<b>16%</b>	<b>713</b>	<b>357</b>	<b>431</b>

## LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La territorialisation de la production de logements sociaux a également été déclinée concernant la production locative sociale.

- ✦ **Auxerre** : afin de redéployer l'offre locative sociale sur les autres communes, tout en permettant le renouvellement urbain dans les quartiers et la commercialisation de grandes opérations d'aménagement, Auxerre concentre 56 % de la production sociale, soit 43 lgts/an. 72% de cet objectif correspond en fait à de la reconstitution NPNRU.
- ✦ **Communes mixtes équipées** : améliorer la mixité de l'offre dans des communes structurées et équipées. Elles accueilleront 31% de l'objectif total de logement social soit en moyenne 24 lgts/an. Cet objectif représente une part supérieure de production en locatif aidé : 38% mais avec des singularités fortes à souligner selon les communes, du fait de projets plus ou moins importants en termes d'habitat.

La commune de Monéteau, actuellement soumise aux dispositions de la loi SRU poursuit son effort dans cette nouvelle phase avec 40% des projets en locatif social.

Le déficit au 1er janvier 2019 était estimé à 127 logements. Avec ses engagements récents (non encore comptabilisés dans l'inventaire SRU, 47 logements agréés en 2019), l'objectif des 20% devrait être approché : estimation de 17% en 2025 (évolution dépendante de la dynamique de construction en individuel particulièrement, les possibilités de conventionnement de logements vacants sont infimes).

Saint-Georges-sur-Baulche, tient également une part de 40% de locatif social dans ses futurs développements.

Appoigny est un peu en retrait en termes de production de locatifs sociaux comme de logements en général. Son cœur de bourg affiche une vacance devenue problématique. Les réflexions qui seront conduites prioritairement permettront sans doute d'augmenter ces

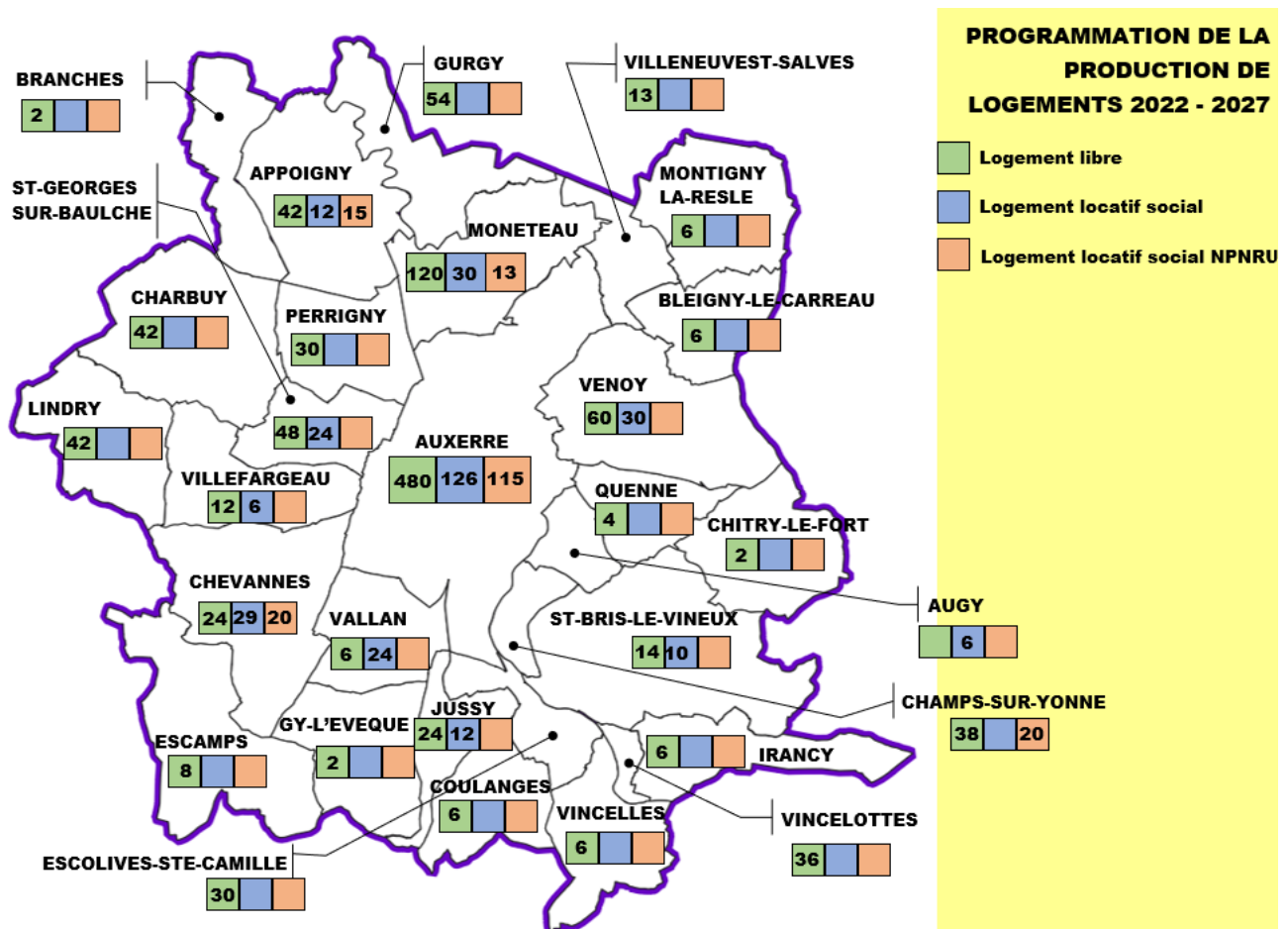
objectifs, sans craindre (dans une commune supposée accueillir de nouveaux emplois) de déséquilibrer l'offre et la demande.

- ✦ **Pour les communes résidentielles équipées** : afin de permettre la réalisation de petites opérations mesurées, un objectif de 36 logements est fixé en 5 implantations.
- ✦ **Pour les communes résidentielles peu équipées** : il s'agit ici de cibler la réalisation d'une opération à Vallan et une à Jussy.

	LLS PLAI en neuf	LLS PLUS en neuf	LLS PLS neuf	LLS en neuf TOTAL	LLS en AA PLUS	LLS en AA PLAI	LLS en AA TOTAL	LLS publics TOTAL	Part du logt public / objectifs totaux	Dont fléchage ANRU
<b>13 communes résidentielles peu équipées</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>16%</b>	<b>0</b>
Bleigny-le-Carreau				0			0	0	0%	
Branches				0			0	0	0%	
Chitry				0			0	0	0%	
Escamps				0			0	0	0%	
Escolives-Sainte-Camille				0			0	0	0%	
Gy-l'Evêque				0			0	0	0%	
Irancy				0			0	0	0%	
Jussy				0			0	0	0%	
Montigny-la-Resle				0			0	0	0%	
Quenne				0			0	0	0%	
Vallan	6	14		20			0	20	67%	
Villeneuve-Saint-Salves				0			0	0	0%	
Vincelottes				0			0	0	0%	
<b>9 Communes résidentielles équipées ou en dynamique de projet</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>18%</b>	<b>0</b>
Augy	2	4		6			0	6	40%	
Charbuy	5	5		10			0	10	50%	
Coulanges-la-Vineuse				0			0	0	0%	
Gurgy	3	2		5			0	5	17%	
Lindry	3	2		5			0	5	17%	
Saint-Bris-Le-Vineux				0			0	0	0%	
Venoy	3	7		10			0	10	14%	
Villefargeau				0			0	0	0%	
Vincelles				0			0	0	0%	
<b>6 Communes mixtes équipées du péri- urbain</b>	<b>62</b>	<b>56</b>	<b>20</b>	<b>138</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>143</b>	<b>38%</b>	<b>56</b>
Appoigny				0	2	3	5	5	11%	
Champs-sur-Yonne	12	8		20			0	20	80%	20
Chevannes	15	13		28			0	28	37%	20
Monéteau	20	20		40			0	40	40%	16
Perrigny				0			0	0	0%	
Saint-Georges-sur-Baulche	15	15	20	50			0	50	42%	
<b>Auxerre</b>	<b>90</b>	<b>88</b>	<b>20</b>	<b>198</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>258</b>	<b>32%</b>	<b>185</b>
<b>COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS</b>	<b>174</b>	<b>178</b>	<b>40</b>	<b>392</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>65</b>	<b>457</b>	<b>30%</b>	<b>241</b>



La représentation cartographique de la production de logements : droit commun et reconstitution NPNRU (estimatif au 1<sup>er</sup> avril 2022).





## LES ORIENTATIONS DU PLH 2022-2027

Le PLH a pour ambition de rassembler les acteurs de l'habitat autour d'un projet commun, visant à mettre en œuvre des réponses concrètes aux problématiques du territoire, tout en répondant de manière satisfaisante aux besoins en logements, dans leur diversité : logements des jeunes, des primo-accédants ou encore des personnes âgées.

Pour échanger collectivement sur les enjeux identifiés lors des entretiens réalisés auprès des communes et des partenaires, des ateliers d'échanges thématiques ont été organisés le 27 juin 2018. Des présentations problématisées, réalisées par certains partenaires ont permis de dérouler un fil rouge d'orientations du futur PLH.



**Le PLH 2022 – 2027 a tenu compte des conclusions de ce groupe de travail. Au-delà, il s'agit de ne pas déséquilibrer l'économie générale du projet de PLH2 présenté au CRHH fin 2019. Mais celui-ci fait également écho aux enjeux spécifiques à l'Habitat déclinés au titre de la délibération communautaire du 31 mars 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi-HD. C'est pourquoi le programme d'actions à suivre tient à la fois compte de celui initialement envisagé mais aussi des orientations du nouveau Projet de Territoire et des évolutions législatives et réglementaires. Toutefois, les objectifs calendaires et budgétaires ont été définis pour toutes les fiches actions et répondent ainsi aux principales observations émises sur le caractère opérationnel du programme par le CRHH.**

En premier lieu, le PLH vise à décliner une politique de l'habitat en faveur de **l'attractivité de l'auxerrois** : les orientations nationales en faveur du renouvellement urbain et de la redynamisation des centres doivent être

traduites localement pour maintenir du locatif social dans les communes tout en soutenant et orientant la production de logements locatifs privés à coûts abordables. Également, il doit répondre à la diversité des besoins par un urbanisme durable et en régulant la libération du foncier, orienter et accompagner son usage au service des besoins en habitat.

A ce titre, il s'agit de **requalifier et équilibrer l'habitat social à l'échelle de l'auxerrois** par le soutien et l'orientation de la production de logements sociaux à coûts abordables, requalifier le parc social à l'attractivité fragilisée et prendre en considération le NPNRU notamment concernant la mixité sociale de l'occupation des logements du parc social.

Il s'inscrit dans la continuité du précédent PLH concernant l'amélioration du parc existant. Il vise donc à **promouvoir des centres anciens durables et renforcer l'attractivité du parc existant**, qui intervient sur trois principaux volets : relever le défi de la transition énergétique du parc de logements, conforter la vitalité et l'attractivité des cœurs de bourg au moyen de l'amélioration du patrimoine bâti et intensifier la lutte contre l'habitat indigne et non décent.

Le diagnostic a mis en exergue certains enjeux spécifiques à des **ménages dits « plus fragiles »**. La politique de l'habitat doit veiller à ce que l'offre immobilière réponde à la fois aux débuts de parcours résidentiels, aux enjeux du vieillissement tout comme aux ménages les plus précaires, ainsi qu'aux populations de gens du voyage.

Enfin, la mise en œuvre de cette politique de l'habitat nécessite que soient **déployés les moyens adéquats dans l'animation, le suivi, l'évaluation et la gouvernance**. Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'habitat doit être partagée et mobiliser tous les acteurs concernés, sans oublier les habitants eux-mêmes premiers experts de leur habitat. L'animation en continu du PLH est l'une des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et des objectifs fixés.



A travers sa politique de l'habitat, la Communauté de l'auxerrois vise à tendre vers un solde migratoire au moins équilibré, réduisant ainsi le phénomène de périurbanisation et de migration pendulaire vers des territoires hors agglomération. Le développement d'une offre nouvelle en logements ne saurait être le seul moteur de l'attractivité du territoire, une forte ambition en termes de réhabilitation des logements existants, publics et privés, demeure primordiale pour limiter l'évolution d'un parc de logement à deux vitesses, source d'inégalités sociales et spatiales.

Les communes de l'agglomération connaissent pour la plupart une perte de dynamisme de leur centre, qui concerne à la fois la pérennité de l'offre commerciale, de l'offre de service et l'occupation des logements. La vacance se développe rapidement dans le bâti ancien, tandis que simultanément, l'offre immobilière neuve en extension est importante.

Si les ménages boudent les logements anciens, les raisons sont nombreuses : les bâtis anciens nécessitent souvent des mises en état lourdes pour répondre aux normes électriques, énergétiques et de confort. Et tandis que les ménages souhaitent disposer d'espaces extérieurs et de stationnement, les logements de centres anciens n'en disposent que rarement. Par conséquent, l'attractivité de ces logements est faible et la population des centres tend à diminuer.

L'impact sur le dynamisme est certain : la diminution du nombre de chalands fragilise les commerces de proximité, quand bien même des lotissements périphériques permettent de maintenir la population communale : ces nouveaux habitants ne fréquentent que peu le centre.

Le PLH 2022 – 2027 doit alors permettre le renouvellement de l'attractivité des centres. Pour cela,

une politique transversale doit être mise en œuvre : les enjeux fonciers, de mobilité, d'accessibilité, d'espaces publics, d'équipements et d'animation sont déterminants et complémentaires à la politique à mener en matière d'habitat. A l'image du dispositif Action Cœur de Ville, mené à Auxerre, une intervention globale doit être engagée sur chaque centre.

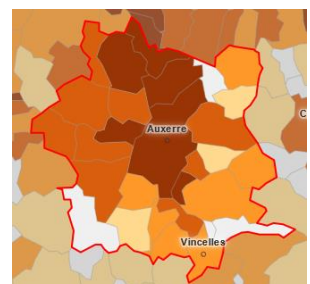
Dans ce contexte d'élaboration du PLUi-HD, il s'agit d'encadrer et de maîtriser une concurrence foncière pour préserver l'équilibre des fonctions et des territoires.

Le foncier est à la croisée des différents enjeux : espaces agricoles, naturels et forestiers, espaces économiques dédiés (industrie, artisanat), espaces urbains mixtes (habitat, commerces, tertiaires, équipements).

Le comparatif ci-dessous représente l'évolution de l'occupation des sols sur les 10 dernières années. Bien que les périmètres soient différents en fonction des données disponibles par époques, il souligne les enjeux à intégrer dans le cadre du futur PLUi-HD.

Bassin de vie – 2012 : 6,4% de territoires artificialisés

Communauté de l'auxerrois – 2021 : 9,4% de territoires artificialisés



Le foncier, support de différentes politiques de l'agglomération, nécessite des arbitrages en vue de sa mobilisation afin de préserver l'équilibre des fonctions et des territoires.

En matière d'habitat, le PLH doit permettre la remobilisation des logements vacants des centres, par l'accueil de ménages.

Le PLH y concourra par la mise en œuvre d'une politique foncière dans les centres. Celle-ci a vocation

à identifier les bâtis mobilisables pour l'accueil de nouveaux ménages. Globalement, il s'agit de proposer une offre de logements plus attractive qu'elle ne l'est actuellement.

Pour y parvenir, le PLH propose un processus partenarial, au sein duquel les acteurs de l'habitat pourront collectivement travailler à la sortie d'opérations de logements. Malgré le récent rebond observé, le contexte de marché sur la dernière décennie constitue un cadre : le renouvellement de l'offre de logements dans les centres ne peut se faire qu'à prix maîtrisé, étant donné la faible dynamique de marché que connaît l'auxerrois.

Par conséquent, l'Agglomération, les communes et les partenaires doivent définir et mettre en œuvre les conditions nécessaires à la production de logements attractifs dans les centres, questionnant les différents modes de production possibles (*acquisition – amélioration, démolition – construction, densification, restructuration, démolition – création d'espaces dédiés au stationnement ou espaces verts*), mais également les différents financements nécessaires.



**L'attractivité du territoire est également conditionnée par la production d'une offre de logements suffisante d'un point de vue quantitatif. La population locale génère des besoins en logements qu'il faut satisfaire, auxquels s'ajoutent les besoins liés à la croissance démographique. Au global, ces besoins ont été estimés à 250 logements par an. Rappelons qu'entre 2011 et 2016, la production s'élevait à 220 logements/ an en moyenne. Néanmoins, le taux est remonté à 247 logements/an en moyenne entre 2017 et 2021.**

Par conséquent, le PLH vise à engager la production de 250 logements par an, en accompagnant les communes dans la réalisation de leurs projets et en capitalisant sur les projets innovants et attractifs. Le PLH est un lieu d'échanges au sein duquel les partenaires et communes pourront échanger, partager et capitaliser sur leurs expériences respectives, dans le but d'optimiser et d'améliorer la production de logements.

Également, le PLH veillera à accompagner la conduite des grands projets d'aménagement : les opérations programmées à Auxerre participent en grande partie à la réalisation des objectifs de production globaux, notamment en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements mixte et diversifiée.



**Pour améliorer l'attractivité du territoire, le PLH s'inscrit dans un redéploiement de l'offre locative sociale. Sa concentration dans certains quartiers a généré une spécialisation préjudiciable à leur image. Afin de pallier aux dysfonctionnements observés dans ces quartiers et de déconcentrer l'offre locative sociale, le PLH propose une production plus équilibrée et quantitativement mesurée.**

Fixée à 76 logements / an pour les 6 ans du PLH, la production locative sociale doit en premier lieu répondre aux enjeux d'attractivité évoqués précédemment. Pour cette raison, la production sociale doit répondre à trois enjeux :

- ✦ Une production sociale au service de la redynamisation des centres bourgs
- ✦ Une production sociale qui permet le renouvellement de l'offre, dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- ✦ Une production sociale à engager en dehors d'Auxerre pour redéployer l'offre.

#### LES FICHES-ACTIONS DU PLH

01. Affirmer une politique en faveur des centres bourg et centres ville
02. Produire 250 logements par an, concourant au maintien des équilibres territoriaux et de l'attractivité du territoire
03. Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

## POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA POLITIQUE DE REHABILITATION DU PARC EXISTANT.

Bien que la production neuve revête un intérêt particulier pour les territoires, en ce qu'elle reflète d'une certaine manière le dynamisme des marchés immobiliers, elle ne représente pour autant qu'une partie minime des logements. Sur la Communauté de l'Auxerrois, la production annuelle de logements représente 0.57 % de la totalité du parc de logements.

L'essentiel du parc est déjà existant et nécessite des interventions parfois importantes. Sur ce volet, la Communauté de l'Auxerrois dispose d'une certaine antériorité, ayant déjà mis en place un Programme Logement Durable depuis 2012. Ce programme avait vocation à accompagner l'amélioration des logements existants, à la fois sociaux et privés.



### Intégrer le potentiel de réoccupation du bâti existant dans la production de logements.

Au travers du PLH 2022 – 2027, la continuité du programme sera assurée, voire amplifiée via la mise en place de France-Rénov' notamment.

Concernant le parc privé, l'augmentation forte de la vacance au global et particulièrement dans les centres anciens conforte l'intérêt des actions déjà déployées et liées à l'amélioration des logements privés. L'OPAH et l'OPAH RU engagées ont permis l'amélioration de nombreux logements : si leur action sur la vacance n'est pas directe (peu de logements améliorés étaient vacants), elles ont permis néanmoins de limiter ou retarder l'obsolescence d'une partie des logements, qui conduit à la vacance. L'action des OPAH sur la vacance a été par conséquent indirecte mais certaine. La recherche des objectifs initiaux de reconquête du parc privé vacant sur la dernière année des OPAH (2020-2021) et le travail en cours dans le cadre d'ACV est prometteur pour lutter durablement contre la vacance liée à l'obsolescence de logements en centre ancien.

Le nouveau PLH cherchera à amplifier la lutte contre la vacance, par une action spécifique. Elle aura vocation à la fois à préciser les causes de la vacance, les moyens mobilisables pour y remédier mais elle tâchera également de stimuler l'investissement. Effectivement, pour être efficace, l'action doit être double : il est nécessaire de définir les conditions opérationnelles d'une remobilisation des logements vacants (identification des bâtis, réalisation des travaux, niveaux de prix), mais il faut également mobiliser les ménages locaux à l'intérêt d'investir ce type de patrimoine.

En ce sens, la communication sera particulièrement importante, à plusieurs niveaux :

- ✦ Une communication sur l'attractivité du « vivre dans le centre », globale et transversale (habitat, accessibilité, mobilité, proximité et aménité)
- ✦ Une communication sur l'intérêt d'investir dans le centre, précisant les dispositifs d'investissement existants, les accompagnements possibles, etc ...
- ✦ Une communication et une information régulière à organiser auprès des communes, puisqu'elles doivent constituer le premier relai d'information auprès de leurs administrés.



### Le PLH 2022 – 2027 permettra également d'amplifier la lutte contre l'indignité.

Les premières réflexions avaient été engagées dans le cadre du précédent PLH. La réorganisation des services opérée en 2021 dans le cadre de la mutualisation a permis la création d'un pôle technique habitat regroupant l'ensemble des fonctions au sein d'une même entité. Par l'amplification des veilles, notamment dans les autres communes de l'agglomération et l'accompagnement au plus près des communes, le service assure une offre de service pour dépasser le cadre du simple signalement.



**En matière d'interventions auprès des copropriétés, le précédent PLH a permis d'expérimenter en matière d'accompagnement.**

Le nouveau PLH doit permettre de redéfinir les modalités de cet accompagnement pour la période à venir, en précisant le rôle des différents partenaires. Pour cela, un diagnostic global relatif à la situation des copropriétés doit être réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le parc privé lancée début 2022.



**La requalification de l'habitat concerne également l'amélioration et le renouvellement du parc locatif social. Les principales orientations en la matière concernent les deux projets de renouvellement urbain prévus dans le cadre du NPNRU : quartier Sainte-Geneviève et Les Rosoirs.**

Les opérations de démolitions, constructions et améliorations prévues dans le cadre de ces deux projets doivent amorcer une amélioration de l'image et de l'occupation de ces quartiers. Ces interventions visent à améliorer les conditions de vie des habitants, augmenter la mixité sociale et fonctionnelle au sein des quartiers et limiter les dysfonctionnements actuellement observés. En ce sens, les projets de renouvellement urbain s'inscrivent pleinement dans la recherche de l'attractivité du parc existant.

Au-delà du NPNRU, la CA, au travers de son PLH, souhaite se doter d'une vision communautaire des interventions prévues sur le parc social. Qu'il s'agisse de démolitions, de constructions ou d'améliorations, les opérations relatives au parc social, qu'elles concernent l'OAH, Domanys ou un autre bailleur (MonLogis et Habellis à titre principal), seront agglomérées pour que le territoire dispose d'une lecture globalisée et prospective. A ce titre, l'ensemble des opérations de réhabilitation du parc social sont identifiées dans chacune des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs du territoire et que la CA a souhaité signer en tant que partenaire.

Au-delà, il s'agit de construire un Plan Stratégique de Patrimoine à l'échelle non pas d'un organisme, mais d'un territoire.

Ainsi, l'agglomération pourra accompagner les bailleurs dans la définition de leur stratégie, en lien avec les besoins réels du territoire.

Cet accompagnement assuré au titre de l'animation, du pilotage et du suivi du PLH (orientation 4), permettra d'ajuster l'offre à la demande, tout en préservant les équilibres territoriaux (en lien avec les objectifs fixés dans le PLH). Les effets de concurrences et les dysfonctionnements sur le parc (hausse de la vacance) seront ainsi limités.



**Développer une offre de services pour les personnes en situation de précarité énergétique à l'échelle du territoire.**

La précarité énergétique recouvre des réalités très différentes, liées à des causes multiples, et tend à prendre de plus en plus d'ampleur dans le contexte actuel (développement du télétravail, transition énergétique, sources d'approvisionnement ...). La définition officielle est la suivante : « Est en situation de précarité énergétique, au titre de la loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». La CA s'associera avec le Département et les communes : réseau de repérage, accompagnement chaîné des ménages, mutualisation des outils, process et moyens ...

---

#### **LES FICHES-ACTIONS DU PLH**

---

- 04.** Développer la rénovation énergétique du parc privé
- 05.** Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés
- 06.** Lutter contre la non-décence et l'habitat indigne
- 07.** Lutter contre la précarité énergétique

**Apporter des réponses logements à certaines catégories de ménages plus fragiles.**

Le PLH doit veiller à la prise en compte des besoins des ménages dans leur diversité. Certaines catégories de ménages, plus fragiles nécessitent que des mesures soient prises afin d'améliorer l'offre de logements qui leur est adaptée.

**Le diagnostic a mis en exergue la difficulté à maintenir une population jeune sur le territoire.** Cette tendance est davantage la résultante d'un contexte économique fragile que d'une offre immobilière insuffisante. Mais, en cohérence avec l'ensemble des politiques sectorielles, la politique de l'habitat doit contribuer à l'attractivité du territoire.



**Le PLH doit permettre de mener les actions nécessaires à la couverture des besoins des jeunes, dans leur diversité (étudiants avec ressources, sans ressources, jeunes travailleurs, jeunes couples, etc.).**

Pour y parvenir, la Communauté de l'Auxerrois doit s'assurer que l'offre accessible et de qualité soit pérenne et suffisante sur le territoire. Il convient alors d'analyser l'offre d'hébergement, de questionner la réponse aux besoins apportée par le parc locatif social et le parc locatif privé. Si nécessaire, la mise en œuvre de dispositifs spécifiques pourra faire l'objet d'un accompagnement technique ou financier de l'agglomération.

Au-delà de l'offre, c'est l'accès à l'offre qu'il convient d'améliorer. Pour se faire, l'agglomération pourra engager des actions de communication, notamment en lien avec le « vivre dans le centre ». L'information des partenaires et communes sera également essentiel à l'amélioration de la lisibilité de l'offre.

Parmi les enjeux identifiés au terme du diagnostic, **la question du vieillissement et son impact sur la politique de l'habitat** a pris une place particulièrement importante.



**Le vieillissement est fort sur l'auxerrois, et il génère des besoins en logements aussi divers que les niveaux d'autonomie des personnes âgées.**

Les opérateurs semblent s'être saisis de la question, puisque les opérations dédiées aux séniors sont nombreuses, alors même que les besoins sont déjà bien couverts sur le territoire et que la question d'une offre nouvelle n'a pas été retenue dans le plan d'actions du SDA. Par conséquent, le PLH aura pour rôle de veiller à ce qu'une suroffre ne soit pas générée. Pour cela, une évaluation des besoins devra être réalisée.

Par la suite, l'agglomération pourra accompagner le développement de l'offre de manière maîtrisée et en cohérence avec les besoins identifiés et les politiques mises en œuvre, notamment concernant la volonté affichée de renouveler l'attractivité des centres. Effectivement, dans le cadre du développement d'une offre d'habitat attractive dans les centres, la question de l'accessibilité aux personnes âgées devra être systématiquement étudiée.

Le développement de l'offre pourra ainsi se faire en priorité dans les centres, et mobiliser différents types de production : en neuf, en acquisition – amélioration, grâce à des travaux d'adaptation réalisés dans le parc social ou le parc privé.



**Le PLH a vocation à assurer aux ménages les plus modestes des conditions décentes de logements.**

Globalement, la faible tension observée sur les marchés immobiliers sur l'auxerrois permet des niveaux de prix accessibles aux ménages précaires. Pour les ménages les plus fragiles, rencontrant des difficultés particulières pour se loger, les partenaires locaux se sont organisés de manière à proposer des solutions d'hébergement ou de logements.

Par conséquent, le PLH s'inscrit dans la continuité des actions déjà entreprises, concernant notamment la

gestion collective des ménages en difficulté et des ménages prioritaires.

Par ailleurs, la loi Egalité et Citoyenneté introduit une nouvelle compétence pour l'agglomération, la positionnant chef de file en matière d'attribution. La CA a ainsi défini sa stratégie locale en matière de politique de peuplement au sein de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA). Le PLH s'inscrit dans les orientations et engagements pris par les partenaires à l'époque mais la CA souhaite pouvoir la modifier pour tenir compte des ajustements opérés dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain mais aussi de la volonté du territoire de voir les bailleurs sociaux pérenniser leurs logements dans les communes de l'agglomération voir d'augmenter l'offre en fonction des intentions communales.



**La CA veillera à structurer la gouvernance et le pilotage de l'attribution de logements sur le territoire.**

Enfin, la CA est compétente en matière de gestion et d'accueil des gens du voyage. Ses obligations réglementaires sont satisfaites concernant les aires d'accueil, tandis qu'une aire de grands passages, obligatoire, reste à identifier.



**Le PLH 2022 – 2027 s'inscrit dans la continuité des actions engagées dans le cadre du précédent PLH, en assurant la gestion de l'aire l'accueil et la recherche d'une aire de grands passages.**

## LES FICHES-ACTIONS DU PLH

08. Accompagner les jeunes et étudiants dans leurs parcours résidentiels
09. Accompagner le développement de l'offre à destination des seniors et des personnes en situation de handicap
10. Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles et mettre en place des réponses ciblées à des questions d'hébergement
11. Assurer l'accueil des gens du voyage



## ANIMER LE PLH, PILOTER ET EVALUER LES ACTIONS

Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'Habitat doit être partagée et mobiliser tous les acteurs concernés, sans oublier les habitants eux-mêmes premiers experts de leur habitat.



**L'animation en continu du PLH est l'une des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et des objectifs fixés.**

Dès l'engagement du PLH, l'articulation entre le développement économique et la politique de l'habitat a été un objectif politique, porté par les élus.

Les orientations du PLH en matière de développement économique visent donc à mener une politique de l'habitat au service de l'attractivité, notamment auprès des entreprises et ménages extérieurs. Elle vise également à mener une politique en faveur d'un développement économique local, en stimulant les filières du bâtiment.

Pour promouvoir le territoire auprès des acteurs extérieurs, **la CA doit organiser et mettre en œuvre une communication globale**, une stratégie de marketing territorial.

Des dispositifs existent telle que Action Cœur de Ville qui permettra de faire valoir les atouts du centre historique d'Auxerre et plus particulièrement sur le volet Habitat. L'annonce en juillet 2021 de la prolongation d'ACV jusqu'à fin 2026 assurera une concordance des temps avec la durée du PLH.

Parallèlement, le PLH doit permettre de structurer une filière de la réhabilitation : les enjeux en matière de remobilisation de logements vacants sont forts et nécessiteront la mobilisation d'un réseau d'artisans formés et efficace.

La réflexion est déjà en cours dans le cadre de la révision engagée du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) d'Auxerre qui aura pour effet de créer les conditions à l'échelle de l'agglomération du partage d'une vision commune sur le paysage architectural, sa réhabilitation et les conditions de sa réussite autour

d'une démarche de « restauration responsable » (dimensions énergétique et environnementale / patrimoniale / technique).

Le PLH 2022 – 2027 doit permettre d'engager une démarche d'innovation dans la mise en œuvre de certaines actions, notamment dans les centres.

Par conséquent, un dispositif collaboratif, invitant à la co-construction des projets devra être déployé afin de permettre la production d'une offre de logements attractive dans les centres.



**Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat. Renforcer le partenariat et l'animation du PLH : Organiser l'échange avec les acteurs publics et privés autour de la réalisation des objectifs du PLH**

Par ailleurs, au regard des objectifs ambitieux fixés dont notamment l'élaboration d'un PLUi-HD, des évolutions permanentes des marchés immobiliers et fonciers, des dispositifs fiscaux nationaux, du cadre réglementaire, de la connaissance des enjeux locaux, la CA souhaite échanger annuellement avec les acteurs publics et privés autour de la réalisation des objectifs visés notamment en matière de production de logements et de réhabilitation. Cette séance annuelle d'un **Comité Local de l'Habitat**, pourra prendre la forme d'un « Forum habitat » associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes afin de débattre du bilan annuel du PLH et de travailler en ateliers pour échanger et s'approprier des pratiques. Des groupes ressources thématiques pourront être constitués afin de rester connecté au plus près des besoins, de faciliter la coordination entre les acteurs et de réajuster les dispositifs si besoin.



**Redéfinir le pilotage du PLH : rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH ; renforcer la transversalité de la politique de l'habitat.**

Face au risque de voir la politique de l'Habitat comme une chambre d'écho d'intérêts divers et réduite à la simple expression des autorisations d'urbanisme, la CA souhaite instituer un Comité de pilotage comme instance de référence et décisionnaire. Dans ce contexte, **la CA veillera à la bonne articulation de diverses instances de pilotage (NPNRU, PLUi-HD, PCAET ...)** afin que l'ensemble des enjeux autour de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation.



**Observer, évaluer en continu et partager la connaissance : reconstituer l'Observatoire de l'Habitat, suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH pour en évaluer leurs effets, partager la connaissance et les enjeux de l'habitat.**

Outil partenarial mis en place entre 2011 et 2016, un nouvel Observatoire sera constitué pour contribuer à **renforcer une connaissance commune et partagée de la situation de l'habitat** sur le territoire de l'agglomération tout en améliorant la diffusion des résultats auprès de l'ensemble des acteurs concernés et des habitants.

La CA s'appuiera sur son Observatoire pour assurer le suivi des actions du PLH et établir les bilans annuels et triennaux pour la préparation du passage en PLUi-HD.

Les résultats de l'observation et du bilan annuel du PLH seront présentés et débattus auprès de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes pour une bonne appropriation des enjeux et résultats.

---

## **Animer le PLH, piloter et évaluer les actions**

---

- I2.** Piloter et animer le PLH
- I3.** Observer, évaluer en continu et partager la connaissance
- I4.** Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat
- I5.** Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une Maison de l'habitat



communauté  
de l'auxerrois



**LES ACTIONS**



## **LE PROGRAMME D' ACTIONS PRÉSENTE :**

- Les objectifs opérationnels du PLH formulés dans le document d'orientations, quantifiés par champ d'intervention et par secteur géographique,
- Les interventions envisagées pour atteindre ces objectifs en précisant leurs modalités de faisabilité et de mise en œuvre,
- Les dispositifs à mettre en place pour consolider les compétences communautaires et assurer le suivi, l'animation et l'évaluation du PLH.

### **Orientation 1 : une production de logements au service de l'attractivité du territoire**

Fiche action n° 1 : Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres ville

Fiche action n° 2 : Produire 250 logements par an et maintenir l'attractivité et les équilibres territoriaux

Fiche action n° 3 : Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés

### **Orientation 2 : Poursuivre et amplifier la politique de réhabilitation du parc existant**

Fiche action n° 4 : Développer la rénovation énergétique du parc privé

Fiche action n° 5 : Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés

Fiche action n° 6 : Lutter contre la non-décence et l'habitat indigne

Fiche action n° 7 : Lutter contre la précarité énergétique

### **Orientation 3 : Apporter des réponses logements à certaines catégories de ménages plus fragiles**

Fiche action n° 8 : Accompagner les jeunes et étudiants dans leurs parcours résidentiels

Fiche action n° 9 : Accompagner le développement de l'offre à destination des seniors et des personnes en situation de handicap

Fiche action n° 10 : Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles et mettre en place des réponses ciblées à des questions d'hébergement

Fiche action n° 11 : Assurer l'accueil des gens du voyage

### **Orientation 4 : Animer le PLH, piloter et évaluer les actions**

Fiche action n° 12 : Piloter et animer le PLH

Fiche action n° 13 : Observer, évaluer en continu et partager la connaissance

Fiche action n° 14 : Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat

Fiche action n° 15 : Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une Maison de l'Habitat



***UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SERVICE DE  
L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE***

## AFFIRMER UNE POLITIQUE EN FAVEUR DES CENTRES BOURGS ET CENTRES VILLE

N°1

### Contexte

En voie de dégradation depuis plusieurs années ou territoires en mutation, des centres anciens de notre territoire ont besoin d'être requalifiés et redynamisés grâce à une rénovation de l'habitat, une revitalisation des commerces, une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics.

Il s'agit en particulier :

- Du centre-ville d'Auxerre, qui a fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre d'une OPAH Renouvellement urbain de 2016 à 2021 sur le périmètre du secteur sauvegardé ;
- Des centres anciens des communes au profil résidentiel, peu équipées, qui se situent principalement sur le sud de l'agglomération. L'ensemble des communes de l'agglomération ont bénéficié du traitement d'une OPAH sur la période 2016-2021 sans réelle valorisation des centres anciens.

Ces territoires concentrent un taux de vacance élevé (ex : 14,2% à Irancy, 16,5% à Gy l'Evêque), une configuration de logements souvent inadaptés aux besoins des habitants (petits logements, faible accessibilité ...), des difficultés d'ordre juridique (statuts de propriété pas toujours clarifiés, des propriétaires bailleurs peu investis dans l'entretien de leur patrimoine, ...).

Ces centres anciens présentent toutefois des atouts (qualité architecturale du bâti, accès à des équipements et services de proximité, identité de la commune) qu'il convient de conforter.

Une véritable remise en attractivité de ces secteurs est nécessaire afin de conforter ces polarités au sein du territoire métropolitain.

### Objectifs de l'action

En complément du partenariat déjà en place avec Action Logement, de la révision engagée du PSMV et du groupe de travail pour l'élaboration d'un PLUi-HD, **poursuivre le dispositif d'accompagnement et d'aides aux travaux** sur le centre-ville d'Auxerre dans le cadre d'une OPAH-RU à programmer sur la période 2023-2027 au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

Dans le cadre de projets urbains à définir sur les centres anciens des communes à identifier, **mettre en place des dispositifs opérationnels** permettant de requalifier l'habitat, de lutter contre la vacance des logements, et de répondre aux besoins des ménages et de mixité sur ces secteurs. Un « plan façade » ayant pour objectif de requalifier l'habitat des centres anciens pour renforcer l'attractivité territoriale sera déployé au second semestre 2022.

Il s'agira par ailleurs d'accompagner d'autres territoires à la définition des besoins d'intervention spécifiques le cas échéant. L'hypothèse d'une OPAH-RU multisites est envisageable.

Les objectifs opérationnels seront à redéfinir suite aux préconisations de l'étude pré opérationnelle qui sera réalisée sur l'année 2022.

### Conduite de l'action.

#### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

#### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois, EPF, autres opérateurs spécialisés (à définir)

#### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Crédits délégués ANAH pour l'ingénierie et les aides aux travaux, Action Logement, Communes, Région

#### 4. Partenaires de l'action

Bailleurs sociaux, Etat, financeurs.

#### Mise en œuvre de l'action

##### 1. Méthode

Poursuivre la mise en œuvre et le suivi d'Action Cœur de Ville sur le centre-ville d'Auxerre.

Mettre en place des conventions d'opérations territorialisées pluriannuelles avec les partenaires sur les nouveaux secteurs à identifier.

Dans le cadre de ces conventions, seront fixés des objectifs d'intervention, un accompagnement et des aides financières aux travaux dédiés, calibrés en fonction des résultats de l'étude pré opérationnelle menée en 2022.

Le programme d'action sur l'habitat se maillera avec les autres actions menées sur les autres thématiques d'intervention (commerces, espaces publics ...) assurées par différents services au sein de la CA et par les communes partenaires.

##### 2. Outils, ressources, compétences

- Ingénierie d'accompagnement, aides aux travaux,
- Recours aux pouvoirs de police du Président de la CA, des maires et du Préfet en matière de santé et de salubrité des immeubles,
- Portage financier via l'EPF

#### Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	50 logements par an sur ACV + estimatif de 250 logements sur les autres territoires (à définir à l'issue de l'étude pré opérationnelle)						
Invest. (engagements) ACV Auxerre	30 000 €	315 000 €	315 000 €	315 000 €	65 000 €	65 000 €	1 105 000 €
Inves. (engagements) autres territoires	120 000 €	305 000 €	305 000 €	305 000 €	125 000 €	125 000 €	1 285 000 €
Fonct.	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	550 000 €
Crédits délégués ANAH	A définir						
Ville d'Auxerre (Invest. - engagements)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Communes	A définir						

Les crédits de paiement vont s'échelonner jusqu'en 2029.

Moyens humains en ETP : 1,5 (Services Habitat + Planification + Foncier).

#### Calendrier

- Sur le centre ancien d'Auxerre : 2022-2027  
Poursuite de la mise en œuvre d'ACV et fin du dispositif en 2027 dans le cadre de la confirmation d'une OPAH-RU.
- Sur les centres anciens des autres territoires :
  - 2022 : rendu de l'étude pré opérationnelle et démarrage du dispositif « plan façade »
  - 2023-2027 : programmation et mise en œuvre des interventions

#### Observation, suivi, évaluation

Bilan annuel produit dans le cadre du suivi des opérations (via des comités techniques réguliers et un comité de pilotage annuel).

Indicateurs clefs :

- nombre de logements traités au regard des objectifs fixés dans les conventions d'opération,
- montant et type d'aides aux travaux mobilisés,
- évolution du taux de vacance des logements sur le secteur,
- enquêtes qualitatives sur la dynamique de repeuplement sur le secteur concerné,
- nombre d'arrêtés pris, et leur levée

# PRODUIRE 250 LOGEMENTS PAR AN & MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ ET LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX.

N°2

## Contexte

L'agglomération se caractérise par une faible mobilité résidentielle interne et un solde migratoire déficitaire, dans un contexte de croissance démographique négatif (-0,1 % INSEE, géographie en vigueur au 01/01/2021).

D'autre part, le vieillissement de la population, l'évolution des structures familiales et le niveau élevé de la demande sociale sont autant de facteurs qui conduisent à générer un besoin en logements conséquent et diversifié pour la CA. Par ailleurs, le phénomène de vacance a augmenté de façon importante depuis 2010 sur le parc privé pour atteindre 11,4% des logements. Dans ce contexte, l'agglomération a défini un niveau de production de logements lui permettant de répondre à la diversité des besoins des ménages du territoire et au rattrapage de logements sociaux des communes concernées, visant ainsi un solde migratoire équilibré.

Dotée depuis janvier 2017 de la compétence urbanisme, la CA devra s'assurer de la mise en œuvre de cet objectif ambitieux par sa traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Habitat-Déplacements en cours d'élaboration (lancement 2022).

## Objectifs de l'action

- Permettre la production de **250 logements par an, dont 75 logements locatifs sociaux**, pour atteindre une stabilisation de l'évolution démographique et un scénario de regain d'attractivité.
- Développer cette production en favorisant la **construction** de 1 250 nouveaux logements et la **remise en habitation** de 250 logements vacants (fiche action n°1)
- **Territorialiser la production des logements neufs** dans l'organisation multipolaire du territoire
- **Cibler la localisation des nouveaux logements sociaux** en priorité dans les communes en déficit de logement social et dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis en transports en commun
- Intégrer les **orientations de mixité sociale** du PLH dans les projets de logements, à travers les outils réglementaires des Plans Locaux d'Urbanisme communaux en vigueur et du futur PLUi-HD

- **Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat répondant aux attentes et moyens des habitants** (fiche action n°14), et l'innovation de l'habitat, dans les opérations de logements neufs privés. La conforter dans le logement social
- **Harmoniser dans le temps et dans l'espace** la construction des nouveaux logements pour éviter les effets de concurrence sur l'agglomération.

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois, communes

### 2. Maîtrise d'œuvre

Promoteurs privés, bailleurs sociaux

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Crédits délégués ANAH, Action Logement, Communes, Région, Etat

### 4. Partenaires de l'action

Communauté de l'auxerrois, EPF, Bailleurs sociaux, Promoteurs, Etat, financeurs.

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

**Suivre la programmation opérationnelle et territorialisée** de chacune des communes, telle que définie dans les fiches communales, en mettant en place une coordination régulière et concertée avec les communes et les services de la Direction de stratégie et de l'aménagement du territoire (DSAT)

- **Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés à la production de logements** (fiche action n°3)

- **Traduire les objectifs du PLH dans les PLU en vigueur et dans le futur PLUi-HD :**

- Veiller à la prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs (nombre de logements, produits et typologies de logements, localisation...),



- définir, en lien avec les communes et le service Planification de la CA, à l'échelle des communes, secteurs et/ou des opérations, les outils (OAP, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...) permettant la traduction des orientations de mixité sociale du PLH dans le PLUi-HD

- **Accompagner les communes** dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, notamment pour le logement social (recherche d'opportunité foncières, programmation, équilibre financier ...) en s'appuyant sur la DSAT et notamment le service « Habitat » et le service « Foncier et Immobilier » et en poursuivant la tournée communale annuelle.

- **Etablir des conventions d'objectifs et de moyens** entre la CA et les bailleurs sociaux, notamment avec l'OAH, organisme HLM rattaché à la CA, pour fixer des objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés de production et d'acquisition de logements sociaux.

## 2. Outils, ressources, compétences

- Renforcer les liens et créer des coordinations par territoire au sein de la DSAT entre :
  - Le service Habitat
  - Le service Foncier
  - Le service Planification
- Conseil et suivi des opérations de logements, expertise sur les procédures d'urbanisme et d'aménagement à mettre en place, avis sur les OAP, participation à la définition des secteurs de mixité sociale à mettre en place dans le PLUi-HD, participation éventuelle aux réunions de concertation avec les habitants, expertise spécifique apportée sur les logements adaptés aux personnes âgées, aux logements pour les jeunes et les étudiants ...

- Production de documents référentiels sur le montage opérationnel (ratios d'aménagement de coûts de construction, de procédures foncières ou immobilières mobilisables, ...)

### Moyens financiers et humains requis

- Moyens en investissement pour les logements locatifs sociaux
- Moyens en investissement pour l'accèsion sociale à la propriété

Moyens humains : mobilisation des services de la DSAT : Services Habitat, Foncier et Planification.

### Calendrier

- 2022-2024 : traduction des orientations du PLH dans le PLUi-HD
- 2022-2027 : mise en œuvre des actions

### Observation, suivi, évaluation

- Suivi de la production de logements (Observatoires de l'habitat et du foncier)
- Bilans du PLH

# DÉFINIR LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS FONCIERS ADAPTÉS

N°3

## Contexte

Jusqu'à présent, l'agglomération exerçait peu le pilotage et n'était pas à l'origine d'initiatives en matière d'intervention foncière. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle s'est pleinement saisie de la compétence « réserves foncières ».

Aujourd'hui, c'est moins l'absence de foncier ou d'accès au foncier qui est mis en cause que ses conditions de mobilisation et sa localisation.

Il s'agit donc de mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d'en maîtriser la destination, le programme et le coût.

Il convient donc de définir des stratégies foncières adéquates avec les besoins du territoire dans ses différents champs de compétence, dont l'habitat, en s'appuyant en particulier sur l'Etablissement Public Foncier (EPF) Doubs, Bourgogne Franche-Comté. La création d'un EPF local était un des enjeux du 1<sup>er</sup> PLH (2011-2016) sans que sa concrétisation n'aboutisse.

Le conventionnement avec l'EPF Doubs, BFC début 2021 ouvre le champ des possibles en termes d'action.

## Objectifs de l'action

Mobiliser du foncier et de l'immobilier, à un coût adapté, pour permettre :

- **La production de logements locatifs dans les communes** qui participent au redéploiement de l'offre locative sociale pour un meilleur équilibre de l'habitat, en favorisant la maîtrise d'ouvrage HLM directe mais également en accompagnement l'investissement privé avec conventionnement social des logements.
- **Le maintien du niveau de logements locatifs sociaux par une production neuve dans les communes** volontaires et qui participent par ailleurs au programme d'aide à l'accession sociale à la propriété en favorisant la revente de logements sociaux dans le parc plus ancien de leurs communes.
- **Des opérations d'acquisition/réhabilitation d'immeubles anciens** pour favoriser le

conventionnement social dans des logements de qualité (logements adaptés, gain énergétique ...).

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, EPF, Crédits délégués ANAH pour l'ingénierie et les aides aux travaux, Action Logement, Communes, Région, Etat

### 4. Partenaires de l'action

EPF Doubs, BFC, Communes, Bailleurs sociaux, Promoteurs privés, Aménageurs, Etat

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

- Mettre en place un observatoire du foncier et définir des référentiels fonciers relatifs à l'habitat ;
- Développer le partenariat existant avec l'EPF pour la mise en place d'un programme pluriannuel d'investissements et la gestion du stock relatifs aux portages (acquisition, cession, prolongation, etc.) ;
- Définir et constituer des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme ;
- Mettre en place une ingénierie foncière et parcellaire prospective et opérationnelle, ainsi qu'une veille foncière proactive.

### 2. Outils, ressources, compétences

- Outils de planification : PLUi-HD, PLH, etc ...
- Outils d'acquisition foncière : négociation amiable, ZAD (*Zone Aménagement Différé*), expropriation, et en particulier droits de préemption (simple et renforcé)

- Outils de mobilisation foncière : VEFA (*Vente en Etat futur d’Achèvement*), VIR (*Vente d’immeuble à rénover*), DIIF (*Dispositif d’intervention immobilière et foncière*), baux, notamment innovants, AFU (*Association foncière urbaine*), etc.
- Outils fiscaux et financiers : , taxe aménagement, PUP (*Projet Urbain Partenarial*), fonds de minoration foncière, etc.

### **Moyens financiers et humains requis**

Moyens humains en ETP : 1,5 (Service Foncier, Service Habitat Hygiène Santé, Service Planification).

Moyens financiers :

- Portages et fonds de minoration foncière de l’EPF
- PPI CA et de l’EPF

### **Calendrier**

- 2021 : conventionnement CA/EPF
- 2022-2023 : définition des référentiels fonciers « habitat » pour l’observation
- Ensemble de la démarche réalisée sur la durée du PLH : 2022-2027

### **Observation, suivi, évaluation**

- Tableau de bord du stock EPF
- Suivi du mode de mobilisation du foncier pour la production des logements
- Suivi du nombre de baux et de préemptions réalisées pour la production de logements



***POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA POLITIQUE DE  
RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT***

## Contexte

Le « Programme Logement Durable » mis en place sur l'auxerrois dès 2011 dans le cadre du 1<sup>er</sup> PLH avait pour ambition initiale d'inciter les propriétaires de logements à réaliser des travaux d'économie d'énergie. Il a sur évoluer au fil du temps pour intégrer des Opérations programmées (2016-2021). Ce sont près de 1 000 logements qui ont pu bénéficier de travaux d'amélioration, de performance énergétique voir de réhabilitation complète sur la durée de ce programme.

Dans un contexte :

- De fort enjeu de réduction de la consommation d'énergie des logements sur notre territoire (augmentation globale de la facture énergétique de 12,5% entre 2008 et 2018)
- De hausse significative des prix à l'énergie qui génère une forte augmentation du nombre de ménages en situation de précarité énergétique
- D'un nombre significatif de logements privés construits avant les 1<sup>ères</sup> réglementations thermiques (14 978 résidences principales soit 47,5 % de l'ensemble)

L'agglomération souhaite développer son action d'accompagnement à la réhabilitation thermique et énergétique des logements privés de son territoire.

## Objectifs de l'action

### Objectifs quantitatifs :

Accompagner 1 000 ménages pour la réhabilitation énergétique de leur logement.

### Objectifs qualitatifs :

- Adapter un dispositif local avec les nouveaux dispositifs nationaux (France-Rénov') et les futurs dispositifs régionaux.
- Elargir la cible des logements concernés par rapport aux précédentes OPAH pour anticiper la fragilisation de copropriétés et traiter les copropriétés dégradées
- Promouvoir un niveau de rénovation ambitieux (BBC rénovation) mais prenant en compte la

capacité d'investissement des ménages (plusieurs niveaux de bouquets de travaux)

- Remettre en attractivité un parc de logements vieillissants en décrochage au regard des standards de la construction neuve, lutter contre la vacance, et répondre aux enjeux de renouvellement générationnel de ce parc
- Soutenir les ménages les plus fragiles, mais aussi les ménages des classes moyennes (par une aide à l'ingénierie et une aide aux travaux spécifiques)
- Soutenir l'activité économique locale : avec 15 M€ de coûts de travaux estimés, un potentiel de 300 emplois sera créé au cours du dispositif au sein du bassin d'emploi
- Soutenir la réinsertion professionnelle (clauses d'insertion dans les marchés de travaux les plus importants)
- Soutenir la structuration des filières de maîtrise de l'énergie, par le développement d'un savoir-faire des entreprises locales, en incitant à la formation professionnelle et au partage d'expérience
- Favoriser les rénovations thermiques globales dans les copropriétés fragilisées en articulant les interventions avec un dispositif copropriétés dégradées

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois pour l'action d'accompagnement

Les copropriétés pour les décisions de travaux

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois et opérateurs spécialisés (à définir)

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Crédits délégués ANAH pour l'ingénierie et les aides aux travaux, Action Logement, Communes, Région, Etat, Mécanisme des certificats d'économie d'énergie (CEE)

#### 4. Partenaires de l'action

Financeurs, Banques, Fournisseurs d'énergie, Région, Communauté de l'auxerrois, Communes, ADIL, ARCI, FFB, CAPEB, AMEPI, exploitants, IUT, CFA, MEFA ...

#### Mise en œuvre de l'action

##### 1. Méthode

- Mise en place d'un dispositif d'accompagnement et d'aides aux travaux, via une plateforme d'accompagnement multi services à destination des copropriétés et des maisons individuelles.

##### 2. Outils, ressources, compétences

Pour l'accompagnement des (co)propriétaires, la CA s'appuie sur :

- L'Agence Départementale Information Logement (ADIL) : accueil du public, orientation, aide à la mobilisation
- Opérateur de suivi animation d'Opération programmée (à définir) : accompagnement financier, technique et social
- Assistance à maîtrise d'ouvrage via un bureau d'études (à définir), pour garantir dans le cadre des rénovations exemplaires la mise en œuvre de solutions techniques permettant d'atteindre le niveau de performance BBC rénovation

La CA met en place une campagne de communication, relayée au niveau communal.

La CA mobilise des moyens financiers et humains sur ses fonds propres pour l'accompagnement et les aides aux travaux, et formalise des partenariats pour mobiliser des financements et des compétences techniques complémentaires.

Un suivi et une évaluation régulière du dispositif est programmé.

#### Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	300 logements (à définir à l'issue de l'étude pré opérationnelle)						
Inves. (engagements)	0 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	875 000 €
Fonct.	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	550 000 €
Crédits délégués ANAH				A définir			
Ville d'Auxerre				A définir			
Communes				A définir			

Moyens humains en ETP : 1,5 (Service Habitat).

#### Calendrier

- Démarrage du dispositif : 2023 pour 5 ans de programmation
- La phase d'évaluation du dispositif débutera dès 2023, pour disposer des données de monitoring des rénovations exemplaires
- La réalisation des travaux et le paiement des soldes de subvention interviendront jusqu'en 2029

#### Observation, suivi, évaluation

Suivi de l'avancement du dispositif dans le cadre d'un comité technique trimestriel et d'un comité de pilotage annuel.

##### 1. Indicateurs de réalisation :

- Nombre total de projets inscrits
- Nombre d'audits subventionnés
- Nombre de projets en copropriété étudiés
- Nombre et type de travaux en copropriété et en maison individuelle engagés
- Nombre de projets financés et montants des subventions
- Localisation des logements réhabilités
- Part des propriétaires occupants à faibles ressources
- Estimation des tonnes de CO<sup>2</sup> et des économies d'énergies générées

##### 2. Indicateurs de résultat :

- Bilans annuels pour mesurer l'efficacité du dispositif et le réorienter le cas échéant
- Mise en place d'un suivi des consommations d'énergie après travaux sur les rénovations exemplaires et complètes (échantillon)
- Questionnaire de satisfaction après travaux auprès des propriétaires et professionnels du bâtiment

La CA souhaite se doter pour 2023 d'un outil de gestion des dossiers en ligne permettant le suivi des principaux indicateurs listés ci-dessus.

## Contexte

Aujourd'hui, le parc privé ancien est en concurrence avec les ensembles neufs qui offrent des prestations de meilleure qualité, notamment sur les aspects thermiques. Le parc privé collectif, est géré en grande majorité sous le statut de la copropriété. Il représente 7 145 logements dont 1 216 recensés en vacance structurelle (+ 2 ans) soit 17 %.

Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel et accusent aujourd'hui un important retard d'entretien et de remise aux normes. Les interventions nécessaires à la requalification complète génèrent des quotes-parts de travaux qui restent difficilement supportables pour des ménages à profil modestes, voire très modestes. La remise en attractivité de certaines copropriétés (notamment via la remise aux normes) est rendue en particulier nécessaire pour répondre aux enjeux :

- de renouvellement générationnel de ce parc de logements (potentiel de 150 logements/ an remis sur le marché),
- de lutte contre la vacance qui se concentre parfois sur certains secteurs – ex : Sainte-Geneviève - ou sur un certain type de copropriétés –parc ancien dégradé-),
- de lutte contre la non décence des logements.

La CA souhaite se doter d'un outil de veille et d'observation des copropriétés à l'issue du rendu de l'étude pré opérationnelle (2022) afin de pouvoir définir des périmètres d'intervention et des actions ciblées, et de suivre l'évolution des copropriétés dans le temps.

D'une manière générale et malgré la mise en place dès 2014 d'un groupement composé de l'ARCI, l'ADIL, le CAUE autour de la mobilisation, du conseil et de l'apport méthodologique auprès des copropriétés, on constate que l'action publique est considérée comme trop tardive et se limite à des actions curatives lourdes et coûteuses qui ne permettent pas d'inverser durablement le processus de déqualification de certains ensembles en copropriété.

Aussi, la CA souhaite développer des actions préventives, permettant de prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées, afin d'éviter de mettre en place des actions de

redressement lourdes et onéreuses pour les pouvoirs publics.

## Objectifs de l'action

Poursuite de l'action d'accompagnement des copropriétés dégradées.

4 copropriétés fragilisées/ an accompagnées, pouvant faire l'objet d'actions curatives (OPAH copropriétés dégradées) ou préventives afin d'enrayer le phénomène de déqualification.

Il s'agit de :

- **redresser de manière pérenne** les copropriétés les plus dégradées,
- **lutter contre la vacance** des logements et **la non décence** des logements,
- **prévenir la dégradation de copropriétés fragilisées**, en les accompagnants afin de régler des dysfonctionnements (gestion, règlement de copropriétés, apurement des dettes...),
- **sensibiliser les copropriétés** à la logique d'entretien de leur patrimoine et de programmation pluri annuelle des interventions,
- **informer les accédants en copropriété** (nouvel accédant dans le parc ancien, mise en copropriété d'un ensemble neuf ou vente de logements HLM).

Il s'agit en outre d'accompagner les monopropriétés dégradées à rénover leur patrimoine, en particulier quand elles sont constituées de plusieurs entités décisionnaires (SCI, indivision...), ce qui rend la prise de décision complexe.

Des actions d'accompagnement à la mutation du statut de propriété pourront être recherchées (dispositif d'acquisition amélioration) dans le cadre de la Fiche Action N°3.

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois pour l'action d'accompagnement

Les copropriétés pour les décisions de travaux

## 2. Maîtrise d'œuvre

Opérateurs/ bureaux d'études spécialisés : pour l'accompagnement  
Architectes maitres d'œuvre, entreprises pour la mise en œuvre des travaux

## 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Crédits délégués ANAH pour l'ingénierie et les aides aux travaux, Communes, Région, Etat, Mécanisme des certificats d'économie d'énergie (CEE) , PROCIVIS

## 4. Partenaires de l'action

Syndics de copropriété, Financeurs, Banques, Fournisseurs d'énergie, Région, Communauté de l'auxerrois, Communes, Chambre des Notaires, ADIL, ARCI, FFB, CAPEB, AMEPI, exploitants ...

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

- Repérage des copropriétés via l'outil de veille de l'auxerrois des copropriétés (indicateurs de fragilité pré établis), ou via des remontées de terrain (communes, associations, particuliers...). Hypothèse de solliciter la mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) auprès de l'ANAH qui est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles.

- Lancement d'études pré opérationnelles de terrain (sur des copropriétés, sur des territoires), menées en interne ou via des opérateurs spécialisés, pour confirmer ou infirmer les indicateurs de fragilité de l'observatoire des copropriétés,

- Définition d'une stratégie d'accompagnement : préventive ou curative. Hypothèse de déployer le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé » (ETEHC) qui vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique.

- Etablissement d'une programmation pluriannuelle actualisée, précisée par une délibération de programmation annuelle,

- Elaboration de conventions particulières sur les opérations (OPAH CD),

- Mobilisation de financements croisés sur les copropriétés fragilisées

## 2. Outils, ressources, compétences

- Etude pré opérationnelle sur le parc privé (2022)

- Mise en place d'un observatoire de veille des copropriétés ;

- Développement d'une étude sur la vacance sur la base du fichier LOVAC,

- Des études pré opérationnelles de terrain (ingénieries) ;

- Des dispositifs opérationnels (OPAH, POPAC, PIG...) mobilisables afin de prévenir ou traiter les situations de dégradation : ingénierie d'accompagnement et aides aux travaux

- Appui sur la délégation des aides à la pierre (Anah/Fart) et sur France-Rénov pour programmer les ingénieries et les aides aux travaux sur les opérations.

## Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	4 copropriétés / an (à définir à l'issue de l'étude pré opérationnelle)						
Inves. (engagements)	0 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Fonct.	Défini au titre des FA 1 & 4						
Crédits délégués ANAH	A définir						
Ville d'Auxerre	A définir						
Communes	A définir						

Moyens humains en ETP : 0,5 (Service Habitat).

## Calendrier

- Démarrage du dispositif : 2023 pour 5 ans de programmation

- La phase d'évaluation du dispositif débutera dès 2023, pour disposer des données de monitoring des rénovations exemplaires

- La réalisation des travaux et le paiement des soldes de subvention interviendront jusqu'en 2029

## Observation, suivi, évaluation

Suivi de l'avancement du dispositif dans le cadre d'un comité technique trimestriel et d'un comité de pilotage annuel.

Suivi des indicateurs de fragilité de l'observatoire des copropriétés : vacance longue durée, état du bâti (classement cadastral), part du locatif, prix anormalement bas, part des ménages à bas revenus ...



Suivi particulier des copropriétés fragilisées ayant fait l'objet d'une intervention publique lourde (enquêtes terrain annuelles).

**Indicateurs :**

- nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une étude,
- nombre de logements accompagnés,
- nombre de propriétaires à faibles ressources,
- type de travaux retenus et montant des subventions allouées

## Contexte

L'habitat non décent et indigne recouvre plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent plus ou moins des risques pour la sécurité physique ou la santé des personnes : infraction au règlement sanitaire départemental (RSD), insalubrité, saturnisme, mise en sécurité (ex « péril »).

Pour chaque cas des outils plus ou moins coercitifs existent et sont confiés à la responsabilité de différentes institutions (tribunal judiciaire ; rapport de droit privé entre locataire et propriétaire, maire, préfet et CA).

Toutefois, pour rendre une action de lutte contre la non décence et l'habitat indigne efficace, des dispositifs de repérage, de prévention des dégradations, de médiation et d'accompagnement des propriétaires dans la réalisation des travaux ou le relogement des locataires sont nécessaires.

Les situations d'insalubrité ou de mise en sécurité se concentrent fréquemment dans les centres anciens. Auxerre résorbe une très grande partie des situations d'insalubrité de son territoire. Cependant, au sein du territoire de l'agglomération, il subsiste de petites poches d'insalubrité ou de mise en sécurité dans le parc d'avant 1948. Le logement non décent a une localisation plus diffuse, dans un patrimoine parfois plus récent.

Des dispositifs d'accompagnement pluriels ont été mis en place sur le territoire de l'agglomération :

- Un Comité local de lutte contre l'habitat indigne (CLLHI) avait été mis en place pour accompagner les OPAH sur la période 2016-2021 pour coordonner l'ensemble des acteurs dans le repérage et l'accompagnement des situations de non décence, d'insalubrité, de mise en sécurité à l'échelle du territoire.
- Par ailleurs, l'ANAH porte en objectif prioritaire la lutte contre l'habitat indigne, et mobilise pour les territoires des aides à l'ingénierie et aux travaux pour les propriétaires de logements dégradés jusqu'aux travaux de sortie de mise en sécurité.
- L'Etat a créé également en 2016 un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), afin d'améliorer le repérage et le traitement des situations, cibler les propriétaires défaillants et imposer les travaux d'office si nécessaires.

- Depuis février 2021 et la réorganisation des services de la Communauté de l'auxerrois et la Ville d'Auxerre mutualisées, a été créé un « Service Technique Habitat » auprès du Service Habitat Hygiène Santé pour suivre l'ensemble des problématiques liées à la non décence et l'habitat indigne qui étaient auparavant suivies par 3 services distincts des 2 institutions en plus de l'opérateur missionné au titre des OPAH et des partenaires associatifs et institutionnels.

## Objectifs de l'action

La CA a la volonté de renforcer son action de lutte contre l'habitat non décent et indigne aux côtés de ses partenaires (Etat, Département, CAF, Communes, Anah) en contribuant à :

- **Continuant à organiser le maillage des interventions** entre les acteurs afin de promouvoir un parcours coordonné pour lutter contre l'habitat non décent et indigne sur son territoire,
- **Améliorer le repérage des situations,**
- **Accompagner en tant que médiateur** les propriétaires et les locataires dans le règlement des situations de non décence, avec un objectif de traiter dans un premier temps (en 2021) 50 logements, puis d'élargir l'approche aux autres communes (projection de 70 logements/an traités – à confirmer-),
- **Mettre en place une expertise technique** auprès des communes afin d'améliorer le repérage et le traitement des infractions au RSD, des situations de mise en sécurité, les cas d'immeubles en état d'abandon manifeste, les biens sans maître ...
- **Programmer les interventions** (aides à l'ingénierie et aux travaux), afin de favoriser le traitement des situations,
- **Promouvoir des niveaux de loyers abordables** dans les logements faisant l'objet de travaux importants de réhabilitation ou de procédure d'acquisition-amélioration, prenant en compte les besoins de mixité sociale du secteur.

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

- Préfecture de l'Yonne : mise en œuvre du PDLHI et engagement des procédures d'insalubrité signalées
  - ✓ Chef de fil financier en tant que délégué des aides à la pierre de l'ANAH
- Conseil Départemental : Cadre du PALDH (Plan d'actions pour le logement des personnes défavorisées)
- CA :
  - ✓ Mise en œuvre du dispositif de lutte contre le logement non décent,
  - ✓ Pouvoirs de police spéciale au titre de la mise en sécurité pour 25 des 29 communes, intervention au titre du RSD sur Auxerre par l'intermédiaire du Service communal hygiène santé et conseils auprès des maires des autres communes pour les pouvoirs de police générale.

### 2. Maîtrise d'œuvre

Opérateurs/ bureaux d'études spécialisés : pour l'accompagnement  
Propriétaires bailleurs ou occupants pour le choix et la mise en œuvre des travaux, opérateurs spécialisés, EPF  
Architectes maitres d'œuvre, entreprises pour la mise en œuvre des travaux

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Crédits délégués ANAH pour l'ingénierie et les aides aux travaux, Communes, Régio, Etat, Mécanisme des certificats d'économie d'énergie (CEE), PROCIVIS

### 4. Partenaires de l'action

ADIL, ARCI, AMEPI, CAF, Etat, Département, Communes, CCAS, ANAH, Associations de défense des locataires

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

- Mise en place d'une ingénierie partagée entre les différents acteurs pour :
- ✓ Sensibiliser le grand public et les professionnels à la question de l'habitat indigne,
  - ✓ Orienter, conseiller et accompagner les communes sur les actions et les outils existants de lutte contre l'habitat indigne,
  - ✓ Repérer et recenser les logements non décents et indignes, via les acteurs de terrain et des outils

d'observation (observatoires de veille des copropriétés, de la vacance...)

- ✓ Organiser une médiation dans le cas de logement non décent entre propriétaires et locataires, en expérimentant l'action en 2021 sur des communes « test » qui ont déjà menées des actions de lutte contre la non décence (Auxerre principalement), puis en élargissant l'action aux autres territoires (définition des moyens et objectifs à voir en fonction des résultats de l'expérimentation),
  - ✓ Coordonner et évaluer l'intervention publique sur le traitement de l'habitat indigne
- Mise en place d'une programmation financière pluriannuelle des aides à l'ingénierie et aux travaux déléguées pour renseigner l'ANAH
  - Articuler et approfondir le partenariat avec les partenaires en particulier l'Etat et le Conseil Départemental.

### 2. Outils, ressources, compétences

- **Au sein de la CA** : mise en place d'un dispositif de lutte contre le logement non décent basée sur une médiation entre le locataire et le propriétaire. Aides apportées aux propriétaires à la définition des travaux, coûts travaux et dispositifs d'aides.

-**Dispositif de consignation de l'allocation logement – CAF** et MSA

Pour toutes les situations de non décence constatées, l'aide au logement pour le propriétaire peut être consignée.

-**PDLHI - Préfet**

## Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	70 logements par an						
Inves. (engagements)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
Fonct.	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Crédits délégués ANAH	A définir						
Ville d'Auxerre	A définir						
Communes	A définir						

Moyens humains en ETP : 2 (Service Habitat).

## Calendrier

- Démarrage du dispositif : 2021
- La phase d'évaluation du dispositif débutera dès 2023, pour disposer des données de monitoring des accompagnements exemplaires

---

### **Observation, suivi, évaluation**

---

#### **Indicateurs :**

- Nombre de plaintes ou de signalements déposés
- Etat des lieux des arrêtés d'insalubrité, de péril
- Signalement dans le cadre de demande de logement social – situation de non décence
- Nombre de situations traitées et subventions allouées
- Production de données partagées avec l'Etat et le Département.

## Contexte

La précarité énergétique résulte de la combinaison de 4 facteurs principaux :

- des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus,
- la mauvaise qualité thermique des logements occupés, couplée ou non à usages des modes de chauffage plus ou moins adaptés,
- le coût de l'énergie croissant,
- l'usage des logements, notamment en termes d'énergie.

A défaut de données territorialisées encore accessibles, les chiffres clés de la précarité énergétique fournis par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) pour 2021 soulignent que 20% des français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2020-2021, pendant au moins 24 heures. Parmi eux, 40% estiment que c'est à cause d'une mauvaise isolation thermique de leur logement et 36% pour des raisons financières.

En 2020, 10,5% des français ont dépensé plus de 8% de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement, et font partie des plus modestes.

En 2021, 5,8 millions de ménages ont reçu un chèque énergie.

Le Conseil Départemental gère le fond solidarité logement (FSL) qui vise à faciliter l'accès ou le maintien dans le logement.

Une multiplicité d'acteurs et de professionnels interviennent sur la thématique, dans le parc privé mais aussi public, sans toutefois qu'un maillage des interventions n'aient été mis en place pour le repérage et le traitement des situations

La CA souhaite donc améliorer sur son territoire le repérage et le traitement des situations de précarité énergétique, en lien avec les acteurs concernés.

## Objectifs de l'action

**Améliorer le repérage** des situations de précarité énergétique, en organisant la remontée des situations via différents canaux.

**Mailler l'intervention des partenaires** et des professionnels à l'échelle de la CA afin de garantir aux ménages concernés par la précarité énergétique :

- un accès à l'information en guichet unique,
- un accompagnement coordonné des ménages,
- des réponses adaptées à leur situation.

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

CA, Conseil Départemental (à définir)

### 2. Maîtrise d'œuvre

Conseil Départemental, CA, bailleurs sociaux, prenant appui ou non sur des opérateurs spécialisés (à définir)

### 3. Financeurs potentiels

Crédits délégués Anah pour l'ingénierie et les aides aux travaux des propriétaires occupants à faibles ressources, fournisseurs d'énergie, Conseil départemental, communes, bailleurs sociaux

### 4. Partenaires de l'action

Financeurs, CCAS des territoires, communes, fournisseurs d'eau, Région, Caisse d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole, Caisses de retraite, Adil, Fondations et Associations ...

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

Conventionnement dès 2022 avec un opérateur logement pour assurer la prise en charge financière des publics les plus fragiles sur le reste à charge financier (ingénierie) pour le montage des dossiers opérationnels auprès de l'ANAH (durée à définir dans l'attente de la future Opération programmée 2023-2027)

Mise en place d'une coopération présentée sous la forme d'un travail d'ingénierie commun aux différents acteurs (internes CA ou externes) afin de produire des propositions visant à :

- organiser un réseau de repérage des ménages,

- promouvoir un accompagnement chaîné des ménages entre l'action sociale et les dispositifs d'aides existants,
- faire de l'information/sensibilisation auprès des ménages sur les usages adaptés dans les logements (en particulier liés aux modes de chauffage),
- mutualiser et homogénéiser les outils, process et moyens.

## **2. Outils, ressources, compétences**

Ingénierie d'accompagnement à conforter ou à développer,

Repérage via études terrain / données statistiques/ relai des professionnels,

Aides aux travaux d'amélioration énergétique des financeurs à mobiliser

---

### **Moyens financiers et humains requis**

Moyens humains en ETP : 0,2 (Service Habitat) dans un premier temps.

---

### **Calendrier**

- Démarrage du dispositif : 2022  
(conventionnement avec opérateur logement)

---

### **Observation, suivi, évaluation**

#### **Indicateurs :**

- nombre de contacts via le guichet unique,
- nombre de personnes accompagnées sur le territoire,
- nombre et type d'aides aux travaux pour la rénovation énergétique mobilisées,
- évolution du nombre de demandeurs du Fonds solidarité Logement (FSL),
- évolution du nombre de bénéficiaire de la tarification sociale des fournisseurs d'énergie - données de consommations énergétiques des logements croisées aux niveaux de ressources des ménages.

L'évaluation pourra notamment porter sur l'analyse des situations restées sans suite, et la synergie des acteurs.



***APPORTER DES RÉPONSES LOGEMENTS À  
CERTAINES CATÉGORIES DE MÉNAGES PLUS FRAGILES***

## Contexte

En 2009, l'agglomération connaissait un déficit de logements étudiants à chaque rentrée universitaire. Durant la période du 1<sup>er</sup> PLH, plusieurs offres (publics et privées) ont vu le jour. Pendant ce temps, le territoire connaissait un recul de la population des jeunes (dont une part quitte le territoire) tandis que la détente observée sur les loyers des petits logements privés dans le diffus rendait plus accessible l'offre de logements à destination des jeunes.

Concernant le public des jeunes « hors-étudiants », les objectifs du PLH précédent étaient de développer plusieurs actions : développement de l'offre de petits logements en diffus notamment dans le parc public, colocation intergénérationnelle, soutien aux jeunes dans l'accompagnement et l'accès au logement, amélioration de la connaissance et des besoins. Au cours du PLH, plusieurs expérimentations ont été menées notamment en termes de soutien de la CA auprès des structures accompagnant les jeunes : Maison de la jeunesse, Résidence jeunes de l'Yonne.

Aujourd'hui, le diagnostic pour la situation du logement des jeunes est contrasté : des franges les plus précaires de la population ont toujours des difficultés à se loger. La fragilisation actuelle de dispositifs d'accompagnement dans l'accès au logement pour ces jeunes pourrait renforcer ces difficultés.

Le constat partagé se constitue autour de 2 axes :

- L'offre existante semble globalement suffisante. En revanche, l'état de ces résidences est assez variable et une partie de cette offre aurait besoin de réhabilitation.
- Tant du point de vue des jeunes que des étudiants, on constate qu'une offre importante existe, ainsi que de nombreux dispositifs d'accès au logement (garantie, caution, etc ...). Par contre, cette offre est assez segmentée avec une approche par public « cible » et le manque d'information peut rendre difficile l'accès au logement.

## Objectifs de l'action

### Offre nouvelle :

Construction d'une nouvelle résidence de logements étudiants à proximité de l'IUT.

### Réhabilitation :

Développer les logements en co-location dans le parc social et renforcer la possibilité de conventionnement dans le parc privé.

### Actions partenariales et de réseau :

- Mettre en place un groupe de travail des jeunes et des étudiants au niveau de l'agglomération
- Améliorer la lisibilité de l'offre à destination des publics jeunes
- Réduire la segmentation des publics accueillis par les structures spécifiques

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois pour l'action d'accompagnement

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois, CROUS, bailleurs sociaux et promoteurs (à définir)

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Etat, Région, Département, CROUS/CNOUS, bailleurs sociaux

### 4. Partenaires de l'action

Etat, Région, Département, Communes, CROUS, associations d'étudiants, Mission Locale, MEFA, RJY, ADIL, Action Logement, bailleurs sociaux ...



## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

Mise en place d'un groupe « focus » réunissant les différents acteurs de l'habitat des jeunes et des étudiants pour permettre de faire émerger un diagnostic commun entre les différents acteurs de la thématique. Ce groupe devra être réuni au moins une fois par an pour actualiser et approfondir ce diagnostic et devra surtout permettre de faire émerger des actions pour améliorer la lisibilité de l'offre de logement à destination des jeunes, étudiants ou non.

Une des pistes d'actions pourrait être de dé-segmenter les publics cibles de certaines structures existantes afin de fluidifier les parcours. Le développement de la location active pourrait également favoriser l'accès des jeunes au logement social.

Les actions visant à rendre l'habitant acteur de son habitat (notamment au titre de la réhabilitation du patrimoine bâti) pourrait conduire à la mise en place d'un lieu d'accueil et d'information au grand public pour le logement. Dans ce cadre, cela pourrait permettre aux jeunes et aux étudiants d'être informés et orientés sur leurs possibilités de logement. De manière générale, la communication faite en direction des jeunes et des étudiants devra également être interrogée et améliorée si nécessaire.

### 3. Outils, ressources, compétences

- Construction neuve d'une résidence étudiante
- Programme opérationnel et réhabilitation du parc ancien (typologies de logements adaptés et conventionnement social de logements)
- Schéma directeur de la vie étudiante
- Subventions de fonctionnement aux associations œuvrant pour l'accès des jeunes au logement

## Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	50 logements						
Inves. (engagements)			150 000 €	150 000 €			300 000 €
Fonct.	A définir						
Ville d'Auxerre	A définir						
Communes	A définir						

Moyens humains en ETP : 0,10 (Service Habitat Hygiène Santé).

## Calendrier

Constructions et réhabilitations de logements étudiants : à répartir sur la durée du PLH de manière à ne pas provoquer de bouleversements dans l'offre disponible.

Mise en place du groupe de suivi : dès l'année 2022 puis un rendez-vous annuel. A cette occasion un bilan des actions en cours sera établi permettant, si nécessaire, de réorienter les objectifs.

## Observation, suivi, évaluation

Poursuivre l'observation faite sur le logement étudiant en élargissant l'analyse au logement des jeunes et aux étudiants.

Ce qui implique d'identifier des acteurs pour élargir ce travail d'observation et d'analyse. Cette action sera menée dans le cadre plus général de la refonte des observatoires ([fiche action n°13](#)).

# ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE À DESTINATION DES SÉNIORS ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

N°9

## Contexte

Le nombre de personnes âgées et leur part dans la population ne cessent de croître ces dernières années et les problématiques liées à l'habitat des personnes dépendantes ou en perte d'autonomie deviennent plus prégnantes.

Si la majorité des personnes âgées expriment le désir de vieillir dans leur logement actuel, quel que soit leur niveau actuel d'adaptation et/ou d'accessibilité, d'autres choisissent des formes alternatives de logements autonomes (déménagement vers des logements plus petits et adaptés à leur vieillissement, résidences autonomes, ...).

Les personnes en situation de handicap, notamment celles ayant des problèmes de mobilité, sont également plus présentes dans les aires urbaines offrant plus d'aménités (desserte en transports en commun, accessibilité des commerces et des services,...). Une offre supplémentaire adaptée à ce public est alors nécessaire, qu'elle passe par des établissements spécifiques aux différentes catégories de handicaps ou l'aspiration à vivre en logement autonome – y compris dans le social - dont les aménagements ou les services associés peuvent permettre à la personne de vivre en autonomie relative.

Dans ce contexte où la multiplicité des acteurs rend difficile la lisibilité des actions et des types d'offres disponibles pour ce public, le Département, compétent en la matière, s'attèle notamment à travers son schéma autonomie 2019-2023, à améliorer la coordination et la diffusion des informations, que la CA aura à cœur de relayer sur son territoire.

## Objectifs de l'action

- Définir les besoins en production de logements adaptés aux personnes en situation de handicap

- Développer une offre de logements adaptés au vieillissement, aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap en diversifiant les modes d'habitat : adaptation des logements permettant le maintien à domicile des personnes dans le parc privé ou social, production de logements autonomes (avec ou sans services) de toutes typologies pour les familles comprenant une personne en situation de handicap, de structures collectives médicalisées (type EHPAD) ou non (résidences autonomie), d'habitats intergénérationnels ou à services partagés/mutualisés...).

- Prioriser et territorialiser les offres nouvelles afin de répondre aux besoins qui s'expriment et d'offrir l'environnement adéquat pour ces publics.

- Favoriser la mise en relation offre adaptée / demande spécifique pour ces publics dans le parc social

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois et communes (pour la mise en place de l'action)

Bailleurs sociaux et promoteurs (pour la construction)

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Etat, Région, Département, ARS

### 4. Partenaires de l'action

Département, communes et leur CCAS, bailleurs sociaux, associations spécialisées dans le domaine du handicap ou des personnes âgées, guichets d'accueil de la demande de logement social.

## Mise en œuvre de l'action

## 1. Méthode

### Améliorer la connaissance :

- Améliorer la connaissance des besoins et des désirs des personnes âgées et/ou en situation de handicap, grâce aux études disponibles réalisées notamment dans le cadre de l'élaboration du schéma autonomie, du PLH, etc...
- Territorialiser la présence des personnes âgées (en masse et en taux), selon leur type de logement, montant de leur ressources, etc...
- Identifier et recenser les logements adaptés pour les personnes âgées et/ou les personnes en situation de handicap et proposer une forme de labellisation de ces logements.

### Développer une offre adaptée de logements pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap :

- Inciter les bailleurs sociaux à inclure une part de logements adaptés pour les personnes âgées ou en situation de handicap par opération selon les secteurs (proximité des transports, commerces et services).
- Accompagner les projets spécifiques à ces publics (études d'opportunité, conseils, ...) et agréer les opérations sociales.
- Inciter les expérimentations et les capitaliser : bilan qualitatif des opérations, définition des pistes d'amélioration, bonnes pratiques à réitérer...

### Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées :

- Développer les systèmes de colocation entre une personne âgée et une personne plus jeune, assurant à la première une meilleure sécurité, et permettant à la seconde de se loger à moindre coût.
- Adapter les logements des personnes âgées, propriétaires ou locataires, afin qu'elles puissent rester chez elles lorsqu'elles le souhaitent dans de meilleures conditions.
- Mener une réflexion sur la thématique des maisons individuelles occupées par des personnes âgées : création d'un second logement plus adapté et/ou pour lutter contre l'isolement.

### Favoriser la mise en relation offre adaptée – demande :

- Qualifier de façon précise les besoins des demandeurs de logements sociaux âgés et/ou en situation de handicap (équipements dans le logement, localisation) par les guichets d'accueil.
- Favoriser les mutations de personnes âgées dans le parc social vers des logements plus adaptés en termes d'accessibilité/adaptation, d'adéquation loyer/revenus, typologie...

- Développer une bourse aux logements sociaux adaptés à l'échelle de l'agglomération.
- Relayer l'information disponible auprès des personnes âgées ou en situation de handicap, notamment grâce au Département.

### Activer les partenariats, avec le Département notamment :

- Mise en place d'un groupe ressource « habitat adapté » (bailleurs, Département, travailleurs sociaux...)

## 2. Outils, ressources, compétences

- Schéma autonomie du Département 2019-2023
- Aide à la production de logements sociaux neufs adaptés ou ciblés pour des personnes âgées dans les communes hors Auxerre.
- Soutien à l'adaptation des logements privés existants pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans le cadre des futurs Programmes opérationnels.
- Soutien au fonctionnement d'associations offrant un accompagnement pour loger des étudiants ou des jeunes travailleurs chez des personnes âgées en contrepartie d'une présence, de services rendus et d'une participation aux charges.
- Bourse aux logements sociaux adaptés
- Guide d'entretien spécifique destiné aux professionnels de l'accueil dans le cadre des services publics d'accueil

## Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	100 logements						
Inves. (engagements)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Fonct.	A définir						
Crédits délégués ANAH	A définir						
Ville d'Auxerre	A définir						
Communes	A définir						

Moyens humains en ETP : 0,10 (Service Habitat Hygiène Santé).

## Calendrier

Durée du PLH

2022 : Analyse des études disponibles : schéma autonomie et cartographie.

2023 : Développement de la bourse aux logements adaptés à l'échelle intercommunale.

Réunion annuelle du groupe focus – démarrage fin 2022.

---

## **Observation, suivi, évaluation**

---

### **Indicateurs :**

- Nombre de logements sociaux adaptés produits
- Nombre de logements adaptés avec les aides de l'ANAH
- Bilans des avancées du groupe focus sur les logements adaptés (charte inter-bailleur, évaluation offre produite/demande exprimée,...)
- Nombre d'entretiens qualitatifs réalisés par les guichets d'accueils
- Nombre d'attributions réalisées grâce à la bourse aux logements adaptés

## **VEILLER AU RESPECT DES ÉQUILIBRES SOCIAUX ET AUX RÉPONSES APPORTÉES AUX MÉNAGES LES PLUS FRAGILES ET METTRE EN PLACE DES RÉPONSES CIBLÉES À DES QUESTIONS D'HÉBERGEMENT.**

N°10

### **Contexte**

Les acteurs locaux (notamment au titre du PDALHPD et du SDA) mettent en avant les constats suivants :

- Le parc d'hébergement d'insertion sur le territoire de l'agglomération est important en volume et diversifié en catégories.
- Mais les délais d'attente sont particulièrement longs pour certains ménages notamment ceux qui ont besoin d'une pension de famille ; de plus, une partie de l'offre ne correspond plus aux besoins.
- De nombreuses demandes sont annulées par les ménages en raison notamment du décalage entre leur souhait (avoir un logement) et la solution proposée (être hébergé, souvent en structure collective et dans tous les cas pour une durée limitée).
- Les réponses aux besoins d'hébergement d'urgence et d'accès au logement des personnes victimes de violences semblent insuffisantes malgré la mise en place d'actions diverses.

D'autre part, plusieurs actions sont déjà menées par le CCAS d'Auxerre en faveur de l'hébergement d'insertion et l'inclusion par l'emploi et le logement de personnes en difficultés alors qu'elles concernent des publics issus de l'ensemble du département et qu'elles sont en lien avec des compétences de l'agglomération (insertion par l'emploi, logement).

Des expérimentations ont été engagées sur le territoire avec pour objectif de modifier l'approche du lien hébergement/logement/insertion mais se heurtent à des sentiments de concurrence avec les dispositifs institutionnels existants pourtant toujours plus demandeurs en solutions.

### **Objectifs de l'action**

#### **- Renforcer la coordination des actions relevant de la compétence intercommunale :**

Définir avec les partenaires les moyens juridiques, financiers et opérationnels pour une meilleure gouvernance.

Cadre juridique : notamment code de l'action sociale et des familles (articles L.123-4 à L.123-9), code général des collectivités territoriales (article L.5216-5)

#### **- Redéfinir et décliner la stratégie de peuplement inscrite dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :** assurer l'équité dans le traitement des demandeurs du parc locatif social.

#### **- Permettre la production d'une offre nouvelle :**

- Mise en place d'un groupe ressource « Logement d'abord » (bailleurs, Etat, Département, Communauté de l'auxerrois, travailleurs sociaux...).
- Qualifier de façon précise les besoins des demandeurs de logements.

#### **- Développer les actions visant à prévenir les ruptures et à sécuriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté.**

Il s'agit d'organiser l'évolution du statut résidentiel d'un ménage autour d'un seul et même lieu et non plus de faire déménager le ménage selon son changement de statut (hébergé ou sous-locataire avec accompagnement social, puis locataire en titre).

#### **- Développer les actions en direction des personnes victimes de violences pour mieux répondre à leurs besoins en termes d'hébergement d'urgence et d'accès au logement.**

---

## Conduite de l'action.

---

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois (travail transversal entre plusieurs directions)

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Etat, Département, communes (CCAS)

### 4. Partenaires de l'action

Etat, Département, communes et leurs CCAS, bailleurs sociaux, associations.

---

## Mise en œuvre de l'action

---

### 1. Méthode

#### Améliorer la gouvernance :

- Mise en place d'un groupe projet conduit par la Communauté de l'auxerrois et associant les partenaires.
- Débats en Conférence des maires et en Commission intercommunale du logement.
- Délibération du conseil communautaire pour acter la gouvernance et définir l'intérêt communautaire.

#### Renforcement des actions déjà menées :

- coordonner les interventions pour la mise en œuvre des actions du PDALHPD
- participer aux groupes de travail du PDALHPD
- développer une offre locative en conventionnement social dans le parc privé réhabilité
- participer aux commissions de concertation animées par la DDETSPP

### 2. Outils, ressources, compétences

#### - Amélioration de gouvernance :

Appui sur la Direction de la Stratégie et de l'Aménagement du Territoire, la Direction de la Cohésion Sociale et du Temps de l'Enfant et la Direction de l'Ingénierie et Evaluation des Politiques Publiques.

#### - Renforcement des actions déjà menées :

A définir selon la gouvernance retenue.

---

## Moyens financiers et humains requis

---

#### - Amélioration de la gouvernance :

- Moyens humains : à définir.

A minima, pour conduire la phase Projet, il est nécessaire de rattacher la mission de préfiguration à la direction générale des services de la Communauté de l'auxerrois, chargé de coordonner le travail transversal avec les différentes directions concernées et avec les partenaires.

- Moyens financiers pour la mise en œuvre : à définir en lien avec les partenaires.

#### - Renforcement des actions déjà menées :

A définir.

---

## Calendrier

---

Durée du PLH

2022-2023 : Amélioration de la gouvernance – conduite de projet en vue de délibérations à proposer au conseil communautaire début 2023 pour une mise en place dans le courant de l'année.

2024 : renforcement des actions déjà menées dans le cadre de la nouvelle gouvernance.

---

## Observation, suivi, évaluation

---

#### - Rapport annuel du PLH, du PDALHPD

#### - Séance de la CIL

#### - Gouvernance et renforcement des actions :

Evaluation à mener à mi-parcours du PLH pour intégration dans le dispositif de gouvernance du PLUi-HD.

### Contexte

Aujourd'hui, une centaine de familles dites de gens du voyage, soit près de 500 personnes, résident sur le territoire de l'agglomération.

Cependant, la réduction des activités économiques liées au voyage, l'aspiration au confort et la diminution des lieux de stationnement tendent à renforcer le souhait d'un nombre croissant d'entre eux de disposer d'un lieu d'ancrage leur donnant la possibilité d'adopter un mode de vie plus sédentaire. Cependant, l'écart entre leurs aspirations éventuelles et les possibilités existantes se trouve renforcé du fait de leur volonté de préserver leur vie en famille élargie.

Pour autant, cette envie de « sédentarisation » n'implique pas nécessairement un renoncement au voyage qui peut persister pour les déplacements estivaux, culturels et familiaux. Cette évolution des modes de vie des gens du voyage fait apparaître de nouveaux besoins et attentes en matière d'habitat.

C'est notamment dans cette optique qu'en 2011, la Communauté de l'auxerrois avait piloté un programme de relogements des familles résidant sur le terrain dit « Route de Lyon » dans des conditions précaires. 27 familles et près de 130 personnes avaient été relogées selon un plan de relogement adapté à leurs attentes et avait notamment amené à la conception/réalisation de 17 « habitats adaptés » aujourd'hui gérés par l'OAH. Aujourd'hui, le territoire a perdu le savoir-faire inhérent à la conduite de ce type de démarche.

D'autre part, la Communauté de l'auxerrois a la compétence en matière de gestion et d'accueil des gens du voyage. Elle gère à ce titre une aire d'accueil de 20 emplacements.

Néanmoins, les obligations en termes de réalisation d'aires d'accueil sur le territoire au titre du schéma 2014-2019 restent à finaliser. En effet, l'arrondissement d'Auxerre n'est pas pourvu en aire de grand passage et la Communauté de l'auxerrois souhaite pouvoir y remédier.

### Objectifs de l'action

- Conception/réalisation d'une aire de grand passage.
- Réhabilitation de l'aire d'accueil de moyen passage.
- Participer à l'élaboration et la mise en œuvre du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### Conduite de l'action.

#### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

#### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois (travail transversal entre plusieurs directions)

#### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois, Etat, Département.

#### 4. Partenaires de l'action

Etat, Département, communes, associations.

### Mise en œuvre de l'action

#### 1 Méthode

- Participer aux groupes de travail organisés par l'Etat pour l'élaboration et la mise en place du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Poursuivre les échanges avec les communes pour réaliser l'aire de grand passage inscrite au schéma départemental.

#### 2 Outils, ressources, compétences

- Service de gestion de l'aire d'accueil de moyen passage.
- Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## Moyens financiers et humains requis

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Obj. Quant	200 places-caravanes (aire de grand passage)						
Inves. (engagements)	120 000 €	840 000 €	105 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	1 185 000 €
Fonct.	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	330 000 €
Ville d'Auxerre	A définir						
Communes	A définir						

- Moyens humains : 2 ETP à la direction de la tranquillité publique (Ville d'Auxerre)

## Calendrier

2023 : réhabilitation de l'aire de moyen passage.  
2023-2024 : conception/réalisation d'une aire de grand passage.

## Observation, suivi, évaluation

- Rapport annuel du PLH et du SDAGDV.





***ANIMER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT,  
PILOTER ET ÉVALUER LES ACTIONS***

### Contexte

La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CA est compétente en matière d'urbanisme, ce qui lui permet de disposer de nouveaux leviers pour assurer pleinement le pilotage de la politique de l'habitat, par la traduction opérationnelle des objectifs du PLH dans un PLUi-HD.

Par ailleurs, la CA doit mettre en place, dans le cadre d'une Conférence Intercommunale du Logement définie par la loi ALUR, un plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs de logements sociaux, et une Convention intercommunale d'attribution au titre, notamment, du NPNRU.

Pour la bonne réussite des ambitions du PLH, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques relatives à la mise en œuvre du PLH, avec l'élaboration et la mise en œuvre du futur PLUi-HD, et les travaux à développer de la CIL, afin que l'ensemble des enjeux de la CA autour de l'habitat et de l'urbanisme soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation.

Le pilotage et l'animation du PLH ne pourra donc pas s'entendre comme fermé sur lui-même mais ouvert et transversal tout comme il va s'agir de construire une Politique locale de l'habitat dépassant le cadre de la simple « boîte à outils » du Programme local de l'habitat, utilisable ou non en fonction des intentions.

### Objectifs de l'action

- **Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat** avec les autres compétences de la CA, notamment l'urbanisme
- **Redonner à la politique de l'habitat le caractère opérationnel** acquis lors du 1<sup>er</sup> PLH (2011-2016)
- **Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH**

- **Renforcer la relation de confiance avec les communes**
- **Organiser l'échange avec les partenaires** institutionnels, acteurs de l'habitat et communes en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH
- **Impliquer les habitants** dans le suivi du PLH
- **Instituer des échanges réguliers** avec les acteurs de la construction et de l'immobilier.

### Conduite de l'action.

#### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

#### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois

#### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois

#### 4. Partenaires de l'action

Ensemble des personnes morales associées à l'élaboration du PLH : Etat, collectivités territoriales, acteurs de l'habitat, communes, habitants...

### Mise en œuvre de l'action

#### 1. Méthode

**Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat :**

- Articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la CA : urbanisme, économie, politique de la ville...
- Mettre en place un suivi de la programmation des projets habitat, concerté avec l'ensemble des services concernés (communes et agglomération)
- Développer des liens avec les autres instances partenariales de l'habitat : Conférence Intercommunale du logement, Plan Départemental de l'Habitat du Département..., et articuler les instances de pilotage et les instances techniques propres à chaque dispositif (comité des financeurs, commission ad hoc...)

**Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH**

- Instituer un comité de pilotage comme instance de référence pour le pilotage de sa mise en œuvre.

- Définir le comité de pilotage comme lieu de débat et de suivi des actions du PLH (réorienter au besoin les objectifs et priorités en fonction du bilan des actions).

#### **Renforcer la relation de confiance avec les communes**

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, en s'appuyant sur un pôle « Montage opérationnel de logements » et le service « Foncier et Immobilier » de la DSAT
- S'appuyer sur les savoir-faire des communes (participation aux groupes ressources)
- Organiser des réunions d'information et d'échanges sur les thématiques du PLH, à destination des services des communes.
- Poursuivre la tournée communale annuelle entre les services pilotes de l'élaboration du PLUi-HD et les communes pour partager l'avancée de la programmation inscrite dans le PLH.

#### **Organiser l'échange avec les partenaires**

- S'appuyer sur les résultats de l'observatoire de l'habitat
- Organiser des temps d'information et d'échange sur le suivi du PLH, les actualités de la politique de l'habitat... lors du **Groupe de Travail Habitat** composé d'élus de la CA (phase élaboration du PLUi-HD).
- Animer la séance annuelle du Comité Local de l'Habitat qui pourrait prendre la forme d'un « **forum habitat** » associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes afin de débattre du bilan annuel du PLH et de travailler en ateliers pour échanger et s'approprier des pratiques.
- Pérenniser et animer annuellement **des groupes ressources** thématiques du PLH avec les acteurs locaux concernés, afin d'échanger sur les actions en cours, de construire des actions nouvelles ou d'adapter les interventions existantes :
  - ✓ Production de logement (acteurs de l'immobilier) : logement abordable, qualité architecturale, accession sociale, conventionnement des logements privés...
  - ✓ Vieillesse / adaptation des logements
  - ✓ Logement des jeunes et logement des étudiants
  - ✓ Problématiques de réhabilitation (thermique, logement indigne, amélioration de l'existant...)

#### **4. Outils, ressources, compétences**

- S'appuyer sur les résultats et les productions de l'observatoire de l'habitat
- Formaliser des partenariats, par des conventions bilatérales entre la CA et certains acteurs, et suivre les engagements réciproques.

- Définir un calendrier annuel de mobilisation des différentes instances (comité de pilotage, CIL, CLH, groupes ressources...).

#### **Moyens financiers et humains requis**

Moyens humains en ETP : 1 (Service Habitat).

#### **Calendrier**

Mise en œuvre sur toute la durée du PLH

Début 2023 : 1<sup>er</sup> Forum Habitat – ateliers dédiés aux résultats de l'étude pré opérationnelle sur le parc privé et déclinaison d'actions en faveur de la réhabilitation du parc privé.

Annuellement : organisation du Forum Habitat et des groupes ressources.

#### **Observation, suivi, évaluation**

- Productions de l'observatoire
- Suivi des contractualisations

## Contexte

Dispositif obligatoire accompagnant la mise en œuvre d'un PLH, l'observatoire de l'habitat de la CA a été mis en place en 2011 puis non suivi à partir de 2016.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, il assure une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

Compte-tenu des nouvelles compétences de la CA et des orientations définies dans le PLH, de nouveaux champs d'observation sont aujourd'hui à développer pour assurer un suivi des actions (foncier, loyers, copropriétés, vacance...) et pour fiabiliser les données sur la production des logements neufs.

L'observatoire de l'habitat de la CA nécessite donc aujourd'hui d'être refondu pour être amélioré et complété, notamment à travers des évaluations plus qualitatives.

## Objectifs de l'action

- **Améliorer et partager la connaissance** de la situation de l'habitat de l'agglomération, notamment pour les champs d'observation suivants :

- ✓ Marchés fonciers et immobiliers
- ✓ Production de logements
- ✓ Demande de logement locatif social
- ✓ Evolutions des parcs de logements existants
- ✓ Publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, hébergement,

- **Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux** (veille des copropriétés, vacance, habitat indigne, loyers, foncier, « atlas » du parc social, ...)

- **Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH** pour en évaluer leurs effets

- **Faire de l'observatoire un outil d'animation** du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH

- **S'inscrire dans la démarche d'open data de l'Etat et participer à la mise en œuvre de celle de la CA** pour diffuser des données, et tendre vers un outil collaboratif.

## Conduite de l'action.

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois, communes, partenaires et prestataires (à définir)

### 3. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois

### 4. Partenaires de l'action

- DSAT et autres directions de la CA, communes.

- Fournisseurs de données et partenaires (chambre des notaires, CROUS, AREHA-Est, FFB, CAPEB, AMEPI, CAF, Services de l'Etat, Département, Région, bailleurs sociaux ...)

## Mise en œuvre de l'action

### 1. Méthode

**Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de l'agglomération :**

- Poursuivre la construction de l'Observatoire de l'habitat mise en œuvre dans le cadre de l'actualisation du présent document et de l'élaboration de fiches communales

- Organiser la collecte, le traitement et l'analyse des données en formalisant les partenariats nécessaires

- Améliorer la mise à jour de la base de suivi des projets de logements, en lien avec les autorisations d'occupation des sols (ADS), depuis le gisement foncier jusqu'à la livraison du logement

- Organiser les données pour faciliter leur cartographie, en lien avec le SIG
- Diffuser les résultats de l'observation pour une meilleure appropriation par les élus et les acteurs locaux de l'habitat : site internet, notes de conjoncture, lettres thématiques...

**Créer des observatoires thématiques et assurer une bonne articulation entre eux** : assurer la collecte annuelle des données, faire évoluer si besoin les indicateurs, tirer des analyses des données observées et communiquer sur les données observées. Thématiques envisagées :

- ✓ Observatoire de veille des copropriétés : permet le repérage des copropriétés potentiellement fragiles, la définition de périmètres d'intervention et d'actions ciblées et le suivi de l'évolution des copropriétés dans le temps
- ✓ Observatoire local des loyers : pour assurer un suivi annuel de l'évolution des loyers du parc privé et des éventuelles décisions à prendre (« permis de louer »)
- ✓ Observatoire du foncier : à mettre en place à partir des référentiels habitat à définir
- ✓ « Atlas » du parc social : pour suivre l'évolution du parc social et son occupation

**Suivre la réalisation des actions du PLH :**

- Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans annuels et triennaux
- Améliorer les tableaux de bords de suivi des actions et des dispositifs d'intervention de la CA : élaboration de grille d'évaluation pour chacune des fiches (définition de critères, d'indicateurs, tableau de bord de suivi pour chacune des fiches)
- S'appuyer sur la tournée communale annuelle pour suivre la réalisation des projets de logements
- S'appuyer sur les instances de gouvernance du PLH pour alimenter le bilan et l'évaluation du PLH (fiche action n°12)
- Développer les évaluations qualitatives pour suivre les aspects sociologiques, les pratiques, les usages (sécurité, tranquillité, habitat participatif, attractivité des parcs existants, parcours résidentiels, nouveaux modes d'habiter...), enquête écoute habitant et baromètre des quartiers par territoire et par thématique

**Faire de l'observatoire un outil d'animation :**

- Alimenter les différentes instances de suivi et d'animation du PLH avec les résultats d'observation (comité de pilotage du PLH, Comité Local de l'Habitat...)
- Organiser des groupes ressources, notamment avec les acteurs de l'immobilier, pour alimenter l'observatoire (fiche action n°12), et utiliser les résultats de l'observation comme base de discussion lors de ces groupes.

## 2. Outils, ressources, compétences

Prioriser puis formaliser et gérer les conventions de partenariat avec des prestataires pour fournir des données et des analyses

- Données collectées
- Outils cartographiques
- Tableaux de bords de suivi des actions
- Supports de communication (notes de conjoncture, lettres thématiques)
- Site internet de la CA (mise en ligne régulière d'informations)

- Formaliser des partenariats, par des conventions bilatérales entre la CA et certains acteurs, et suivre les engagements réciproques.

- Définir un calendrier annuel de mobilisation des différentes instances (comité de pilotage, CIL, CLH, groupes ressources...).

### Moyens financiers et humains requis

Moyens humains en ETP : 0,5 (Service Habitat Hygiène Santé).

### Calendrier

Mise en œuvre sur toute la durée du PLH

- **2022 :**

- ✓ Actualisation des indicateurs de suivi et identification des sources de données
- ✓ Priorisation et renouvellement des conventions de partenariat
- ✓ Amélioration de la collecte des données de la base habitat
- ✓ Elaboration d'une grille d'évaluation des actions

- **1 fois/an** : collecte des données, réalisation des bilans

- **1 fois/an** : production et diffusion de lettres de conjonctures

- **Tous les 3 mois** : production et diffusion de lettres thématiques, sur les actions du PLH

- **Tableau de bord habitat :**

- ✓ 2021-2022 : synthèse du diagnostic du PLH
- ✓ 2024 : mise à jour du tableau de bord, en lien avec le bilan triennal du PLH pour intégration au PLUi-HD

### Observation, suivi, évaluation

- Bilans annuels et triennal du PLH

## Contexte

La réorganisation des services opérées en février 2021 avec la création d'un service Habitat – Hygiène – Santé, l'analyse du niveau d'activités, les demandes croissantes des communes de l'agglomération sur ces champs d'intervention, des différents services de la CA qui sollicitent des interventions et indicateurs de résultats sur le champ de la Gestion urbaine de proximité mais aussi les attendus sur la construction en cours du plan d'actions du PCAET, font apparaître des points de vigilance : le confort thermique, les nuisances sonores à l'intérieur des bâtiments, le coût du logement par rapport à sa faible taille, le stationnement, la végétation débordante, le sentiment de sécurité...

Au-delà de ces insatisfactions individuelles, cela révèle la nécessité d'accompagner les changements de comportement dans l'usage du logement.

Globalement, cela pointe des marges de progrès sur la qualité de construction elle-même avec des « incontournables » à intégrer dans les projets de construction : double orientation, logements traversants, espaces de rangement et terrasses, qualité des espaces publics, de l'environnement et des espaces partagés, intimité préservée. Ces projets de haute qualité sociale et environnementale participent de la gestion de proximité de demain et ne sont possibles qu'à condition de construire un processus intégrateur de l'ensemble des acteurs (promoteurs, architectes, experts d'usage du lieu ...).

## Objectifs de l'action

- **Améliorer la qualité des logements produits pour répondre au mieux aux besoins et usages des habitants.**

- **Développer les approches bioclimatiques** dans le logement (dans la conception même des bâtiments, l'utilisation de matériaux bio sourcés, ..)

- **Partager un référentiel commun** des éléments à prendre en compte dans la conception des logements en termes d'ensoleillement, d'orientation, de prolongements extérieurs du logement, et de traitement de la transition entre espace public et espace privé, avec les acteurs de la construction de logements (bailleurs sociaux, promoteurs privés).

- **Contribuer à la production de logements abordables** et adaptés aux moyens des habitants.

- **Alimenter les travaux du PLUi-HD** quant à la qualité et l'innovation des opérations d'habitat à produire dans l'agglomération

- **Accompagner les habitants dans les changements des pratiques liées à l'habitat.**

## Conduite de l'action.

### 5. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 6. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois, DSAT et Direction du développement économique, de l'attractivité et de la transition écologique (DDEATE)

### 7. Financeurs potentiels

Communauté de l'auxerrois

### 8. Partenaires de l'action

- DSAT, DDEATE et autres directions de la CA, communes.  
- Etat, Région, Département, bailleurs sociaux, promoteurs privés, architectes, entreprises, habitants.

## Mise en œuvre de l'action

## 1. Méthode

- **Construire une boîte à outils sur les enjeux environnementaux, climatiques, d'urbanisme et du « bien vivre ensemble ».**

- **Veiller au respect** des préconisations en matière de qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants inscrites dans les actuels PADD, élaborer le PADD du futur PLUi-HD avec ces considérations et inciter à l'appropriation par les communes et les maîtres d'ouvrage.

- **Partager et permettre l'appropriation** de ce « référentiel Habitat » avec les acteurs de la construction de logements.

- Etablir un **processus avec la chaîne des acteurs** de la construction de logements (de la programmation urbaine au financement de l'opération par la CA) pour expliciter les enjeux et intentions sur les projets avant le dépôt du permis de construire.

- Etudier l'opportunité de **conditionner certaines des aides** financières de la CA à la construction de logements sociaux et d'opérations d'accession sociale au respect de critères de qualité urbaine et architecturale.

## 2. Outils, ressources, compétences

- Indicateurs d'activités du service Habitat – Hygiène – Santé

- Etude sur les déplacements

- Plan d'actions à venir du PCAET

- Elaboration du PLUi-HD

- Guide MIQCP sur la démarche stratégique de programmation urbaine

Référentiel Habitat : Rédaction 1° semestre 2023

- Groupe focus avec les acteurs de la construction pour partager les enjeux de qualité et d'accessibilité financière des opérations : 1° trimestre 2023

- Mise en place d'un processus de management des projets : 2022-2023

- Réflexion sur des critères de conditionnement des aides : courant 2022 pour une mise en œuvre éventuelle dès 2023

- Participation au processus mis en place entre urbanisme et opérationnel habitat : durant le PLH

## Observation, suivi, évaluation

- Bilans annuels et triennal du PLH

## Moyens financiers et humains requis

Moyens humains en ETP : 0,5 (DSAT : Service Habitat Hygiène Santé, Service Planification, Service Foncier) + 0,5 (DDEATE : élaboration PCAET).

## Calendrier

Mise en œuvre sur toute la durée du PLH

# PILOTER LE SERVICE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET METTRE EN PLACE UNE MAISON DE L'HABITAT

N°15

## Contexte

La loi du 24 mars 2014 « ALUR », prévoit dans son article 97 la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur dont l'un des axes majeurs est l'organisation du service public d'accueil et d'information sur le territoire de l'EPCI.

La loi ALUR invite également les EPCI à mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), lieu de pilotage de la politique d'attribution intercommunale à construire notamment avec l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), outil indispensable pour la mise en œuvre du NPNRU.

La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 rend la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social obligatoire et l'inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD). La loi « 3DS » du 21 février 2022 prévoit la mise en place de cette cotation pour le 31 décembre 2023.

L'ensemble de ces dispositifs sont obligatoires pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

Plus globalement, l'habitat recouvre un champ d'intervention large et varié qui peut concerner des questions relatives à l'acquisition, la location, la rénovation, la demande de logement locatif social, un logement adapté à sa situation et son âge... Les réponses à toutes ces questions peuvent être apportées par un grand nombre d'acteurs et professionnels tant dans le domaine privé que public ou associatif.

Plusieurs lieux d'information sur une partie de ces questions existent déjà : il s'agit en premier lieu de l'ADIL, d'associations œuvrant dans le domaine de la rénovation du parc existant privé (telle que SOLIHA), des associations qui travaillent pour des publics particuliers, les organismes HLM...

La CA a vu ses compétences en matière d'habitat et d'urbanisme s'élargir, tout en ayant depuis 2014 un territoire étendu et diversifié dans les typologies d'habitat des villages, centres bourgs et centres urbains... et par conséquent des problématiques soulevées. A titre d'exemple, le service Habitat a réceptionné 427 appels de particuliers relatifs aux travaux d'économie d'énergie en 2021.

Ainsi, il est nécessaire de travailler à la création d'une « Maison de l'Habitat », lieu de centralisation de l'information physique et numérique, sur toutes les questions relatives à l'habitat.

## Objectifs de l'action

- **Faciliter et améliorer l'information et les démarches des habitants** de l'agglomération en créant un lieu d'accueil, d'information et d'orientation des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat.
- **Créer les conditions de proximité vis-à-vis de l'ensemble des habitants** qu'ils soient en situation de propriétaire ou de locataire (parcs privé et social).
- **Garantir les conditions d'égalité de traitement**, via une harmonisation de l'information délivrée et **assurer un accompagnement des ménages** les plus en difficulté dans l'accès et le maintien dans le logement.
- **Créer un centre de ressources** au service des particuliers pour donner les premières informations et orienter vers les organismes compétents.
- **Accompagner les habitants dans les changements des pratiques liées à l'habitat.**
- **Améliorer l'information et la communication** sur la politique de l'habitat et les dispositifs financiers ou d'accompagnement mis en place par l'agglomération, voire d'autres collectivités et de l'Etat dans les domaines de l'accession sociale, la réhabilitation des logements privés, la problématique de logements non décents et indignes...



- **Accueillir des permanences** de différents organismes pour faire bénéficier les habitants de conseils spécialisés.

---

## Conduite de l'action.

---

### 1. Maîtrise d'ouvrage

Communauté de l'auxerrois

### 2. Maîtrise d'œuvre

Communauté de l'auxerrois

### 3. Financeurs potentiels

- Communauté de l'auxerrois  
- L'ensemble des réservataires et les bailleurs sociaux concourent au fonctionnement du service public d'accueil et d'information, selon des modalités différenciées

### 4. Partenaires de l'action

- Etat, Région, Département, communes, bailleurs sociaux, associations (ADIL, SOLIHA, AFP ...), fédérations de locataires.

---

## Mise en œuvre de l'action

---

### 1. Méthode

- **Définir les conditions de mise en place de la Maison de l'Habitat** en réunissant un groupe de travail avec les principaux partenaires.

- Concernant le **service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux**, le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur prévoit une convention relative à la mise en œuvre du service public d'accueil et d'information. La méthode de financement sera pérennisée après un premier bilan du fonctionnement en année pleine.

- **Mise en place d'une phase intermédiaire** : accueil téléphonique, site internet ...

- Utiliser ce nouveau lieu pour **accueillir des événements grand public ou des expositions sur le thème de l'habitat**, voire de l'urbanisme (Maison du projet, présentation d'études ou de projets structurants, de résultats d'appel à idées...).

## 2. Outils, ressources, compétences

- Pour le PPGD, sont mobilisés des moyens humains de chaque partenaire et/ou une participation financière calculée pour les communes selon le poids de la population et de l'offre de logements sociaux.

- Pour les autres thématiques, plusieurs moyens humains sont mobilisables en fonction des services concernés. Le projet tiendra également compte des négociations à venir avec l'Etat sur le déploiement d'un espace conseil France Rénov'.

---

## Moyens financiers et humains requis

---

Coût en fonctionnement et en investissement à définir au moment de l'avancée du projet, en plus des actions de communication.

Moyens humains en ETP : 0.2 ETP à la DSAT dans un 1er temps pour monter le projet avec les partenaires.

Pour le PPGID, des indicateurs seront à définir pour traduire la demande potentielle à accueillir auxquels sera appliqué un coefficient SRU selon le respect des objectifs SRU.

Les montants indiqués ci-dessous concernent les subventions à associations et les prévisionnels envisagés.

---

## Calendrier

---

Mise en œuvre sur toute la durée du PLH

3<sup>ème</sup> trimestre 2022 : constitution d'un groupe de travail avec les principaux partenaires pour partager les enjeux

- désignation d'un comité de pilotage et travail en comité technique

- Elaboration du projet dans toutes ses composantes, y compris physico-financières

---

## Observation, suivi, évaluation

---

- Bilans annuels et triennal du PLH



communauté  
de l'auxerrois



## **SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE, CALENDRIER GLOBAL ET OUTILS DE LECTURE**





## MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS REQUIS SUR LA DURÉE DU PLH (ENGAGEMENTS)

### ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS EN INVESTISSEMENT.

	MOYENS FINANCIERS PRÉVISIONNELS REQUIS EN INVESTISSEMENT						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Orientation 1: Une production de logements au service de l'attractivité du territoire</b>							
FA N°1: Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres ville.	210 000 €	620 000 €	620 000 €	620 000 €	250 000 €	250 000 €	2 570 000 €
FA N°2: Produire 250 logements / an. Maintenir l'attractivité et les équilibres territoriaux.	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	450 000 €
FA N°3: Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés.							
<b>Orientation 2: Poursuivre et amplifier la politique de réhabilitation du parc existant</b>							
FA N°4: Développer la rénovation énergétique du parc privé.		175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	875 000 €
FA N°5: Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés.		25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
FA N°6: Lutter contre la non décence et l'habitat indigne.	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
FA N°7: Lutter contre la précarité énergétique.							
<b>Orientation 3: Apporter des réponses logements à certaines catégories de ménages plus fragiles</b>							
FA N°8: Accompagner les jeunes et étudiants dans leurs parcours résidentiels.			150 000 €	150 000 €			300 000 €
FA N°9: Accompagner le développement de l'offre à destination des séniors et des personnes en situation de handicap		25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
FA N°10: Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles et mettre en place des réponses ciblées à l'échelle de l'agglomération à des questions d'hébergement.							
FA N°11: Assurer l'accueil des gens du voyage.	120 000 €	840 000 €	105 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	1 185 000 €
<b>Orientation 4: Animer le Programme local de l'habitat, piloter et évaluer les actions.</b>							
FA N°12: Piloter et animer le Programme local de l'habitat.							
FA N°13: Observer, évaluer en continu et partager la connaissance.							
FA N°14: Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat.		2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	10 000 €
FA N°15: Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une Maison de l'Habitat.							
<b>TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (investissement)</b>	<b>455 000 €</b>	<b>1 812 000 €</b>	<b>1 227 000 €</b>	<b>1 162 000 €</b>	<b>642 000 €</b>	<b>642 000 €</b>	<b>5 940 000 €</b>
<b>TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (investissement) RELEVANT DE LA COMPÉTENCE HABITAT (DSAT)</b>							<b>4 445 000 €</b>

## ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS EN FONCTIONNEMENT.

	MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS REQUIS EN FONCTIONNEMENT						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Orientation 1: Une production de logements au service de l'attractivité du territoire</b>							
FA N°1: Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres ville.	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	550 000 €
FA N°2: Produire 250 logements / an. Maintenir l'attractivité et les équilibres territoriaux.							
FA N°3: Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés.							
<b>Orientation 2: Poursuivre et amplifier la politique de réhabilitation du parc existant</b>							
FA N°4: Développer la rénovation énergétique du parc privé.	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	550 000 €
FA N°5: Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés.							
FA N°6: Lutter contre la non décence et l'habitat indigne.	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
FA N°7: Lutter contre la précarité énergétique.							
<b>Orientation 3: Apporter des réponses logements à certaines catégories de ménages plus fragiles</b>							
FA N°8: Accompagner les jeunes et étudiants dans leurs parcours résidentiels.							
FA N°9: Accompagner le développement de l'offre à destination des seniors et des personnes en situation de handicap							
FA N°10: Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles et mettre en place des réponses ciblées à l'échelle de l'agglomération à des questions d'hébergement.							
FA N°11: Assurer l'accueil des gens du voyage.	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	330 000 €
<b>Orientation 4: Animer le Programme local de l'habitat, piloter et évaluer les actions.</b>							
FA N°12: Piloter et animer le Programme local de l'habitat.	40 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	265 000 €
FA N°13: Observer, évaluer en continu et partager la connaissance.	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
FA N°14: Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat.							
FA N°15: Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une Maison de l'Habitat.	10 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	85 000 €
<b>TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (investissement)</b>	<b>270 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>380 000 €</b>	<b>2 170 000 €</b>
<b>TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (fonctionnement) RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT (DSAT)</b>							<b>1 840 000 €</b>



# CALENDRIER GLOBAL

VOILET	N°	FICHE ACTION	2020-2021 (mise en correspondance orientations locales en matière de politique locale de l'Habitat et observations CRHH)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	<b>Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres ville</b>									
		Articulation politique de l'Habitat aux autres politiques								
		Révision du PSMV							Nouveau PSMV	
		Groupe de travail élaboration PLUI-HD						Claf de révision PLH: passage en PLUI-HD		
		Lancement d'une étude préopérationnelle sur le parc privé								
	1	Lancement OPAH et/ou OPAH-RU	Révision et finalisation OPAH et OPAH-RU 2016-2021							
		Mise en œuvre stratégie d'accueil des ménages dans les centres								
		Renforcement volet Habitat Action Cœur de Ville			Avenant Convention Immobilière					
		Accompagnement investisseurs dans la réhabilitation d'immeubles	Révision du "plan façade" existant							
		Accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre "plan façade" centre-ville d'Auxerre								
		Mise en œuvre d'un "plan façade" pour les centres-bourgs								
	<b>Produire 250 logements/an et maintenir l'attractivité et les équilibres territoriaux</b>									
		Articulation politique de l'Habitat aux autres politiques								
		Mise en correspondance PLH et NPNRU								
		Accompagnement autour des grands projets								
	2	Territorialiser la production de logements neufs	Réalisation de fiches communes en lien avec les communes							Réajustement annuel
		Cibler la localisation des nouveaux logements sociaux	Réinterrogation des bailleurs sociaux et traduction dans les PSP							Réajustement annuel
		Harmoniser dans le temps et dans l'espace la construction des nouveaux logements pour éviter les effets de concurrence sur l'agglomération								
		Accompagnement technique aux communes								
		Intégrer les orientations de mixité sociale dans les projets								
<b>Définir la stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers adaptés</b>										
	Assurer une veille foncière pour promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat répondant aux attentes et moyens des habitants									
3	Pérenniser le partenariat avec l'EPF									
	Assurer le maintien du niveau de logements locatifs sociaux dans les communes									
	Accompagner la production de logements locatifs sociaux dans les communes par une production neuve									
	Réaliser des opérations d'acquisition/réhabilitation dans les centres anciens									
POUR SUIVRE ET AMPLIFIER LA POLITIQUE DE REHABILITATION DU PARC EXISTANT	<b>Développer la rénovation énergétique du parc privé</b>									
		Adapter un dispositif local dans le cadre d'une future OPAH et/ou OPAH-RU en lien avec les dispositifs nationaux et régionaux	Poursuite de l'accompagnement des bénéficiaires OPAH 2016-2021 jusqu'en 2024 + conseils et orientations grand public vers les dispositifs nationaux et régionaux							
	4	Promouvoir un niveau de rénovation ambiteux (BBC) tout en prenant en compte la capacité d'investissement des ménages								
		Remettre en attractivité un parc de logements vieillissant, lutter contre la vacance								
		Soutenir la réinsertion professionnelle (clauses d'insertion dans les marchés de travaux les plus importants)								
		Soutenir l'activité économique locale								
		Soutenir la structuration des filières de maîtrise de l'énergie								
	<b>Déployer un dispositif d'accompagnement des copropriétés</b>									
		Adapter un dispositif local dans le cadre d'une future OPAH et/ou OPAH-RU en lien avec les dispositifs nationaux et régionaux. Fixer un objectif de 4 copropriétés / an	Accompagnement des copropriétés repérées dans "le diffus"							
	5	Redresser de manière pérenne les copropriétés les plus dégradées	Accompagnement des copropriétés repérées dans "le diffus"							
		Lutter contre la vacance des logements et la non-décence	Accompagnement des copropriétés repérées dans "le diffus"							
		Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées	Accompagnement des copropriétés repérées dans "le diffus"							
		Sensibiliser les copropriétés	Mise en place d'ateliers de sensibilisation							
		Informers les accédants en copropriété	Sensibilisation par la veille foncière							
	<b>Lutter contre la non-décence et l'habitat indigne</b>									
		Améliorer le repérage des situations, accompagner en tant que médiateur, mettre en place une expertise technique et programmer les interventions	Création d'un Service Technique Habitat							
	6	Continuer à organiser le maillage des interventions entre acteurs								
		Renforcer les interventions au bénéfices des communes de l'agglomération								
	promouvoir des niveaux de loyers abordables									
<b>Lutter contre la précarité énergétique</b>										
	Améliorer le repérage des situations	Création d'un Service Technique Habitat								
7	Continuer à organiser le maillage des interventions entre acteurs									
	Soutenir les ménages les plus fragiles (aide à l'ingénierie)	Poursuite de l'accompagnement sur la fin des OPAH	Conventionnement avec association "opérateur logement ANAH" pour prise en charge financière du "reste à charge"							

VOLET	N°	FICHE ACTION	2020-2021 (mise en correspondance orientations locales en matière de politique locale de l'Habitat et observations CRHH)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
APPORTER DES REPONSES LOGEMENTS A CERTAINES CATEGORIES DE MENAGES PLUS FRAGILES	<b>Accompagner les jeunes et étudiants dans leur parcours résidentiel</b>									
	8	Construction d'une nouvelle résidence de logements étudiants								
		Veille au maintien d'une offre accessible								
		Développement de l'offre dans le parc social								
		Développer les actions partenariales et de réseau								
	<b>Accompagner le développement de l'offre à destination des séniors et des personnes en situation de handicap</b>									
	9	Définir les besoins en production de logements adaptés aux personnes en situation de handicap								
		Développer une offre de logements adaptés au vieillissement, aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap								
		Prioriser et territorialiser les offres nouvelles dans les communes de l'agglomération								
		Favoriser la mise en relation offre adaptée / demande spécifique pour ces publics dans le parc social								
	<b>Veiller au respect des équilibres sociaux et aux réponses apportées aux ménages les plus fragiles, et mettre en place des réponses ciblées à des questions d'hébergement</b>									
	10	Renforcer la coordination des actions relevant de la compétence intercommunale								
		Redéfinir et décliner la stratégie de peuplement								
		Permettre la production d'une offre nouvelle								
		Développer les actions visant à prévenir les ruptures et à sécuriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté développer les actions en direction des personnes victimes de violences								
	<b>Assurer l'accueil des gens du voyage</b>									
	11	Evaluation du mode gestion de l'aire de moyen passage								
Réhabilitation de l'aire d'accueil de moyen passage										
Conception-réalisation d'une aire de grand passage										
Participation à l'élaboration et la mise en œuvre du futur SDAGDV										
ANIMER LE PLH, PILOTER ET EVALUER LES ACTIONS	<b>Piloter et animer le PLH</b>									
	12	Articulation politique de l'Habitat aux autres politiques								
		Instituer un Comité de pilotage comme instance de référence								
		Accompagner les communes								
		Participer à l'élaboration du PLUi-HD								Clef de révision PLH: passage en PLUi-HD
		Mettre en place des groupes "focus"								
		Mettre en place un "forum habitat"								
	<b>Observer, évaluer en continu et partager la connaissance</b>									
	13	Créer des observatoires multithématiques								
		Transformer la fonction en centre de ressources en lien avec le service SIG								
		Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH et faire de l'observatoire un outil d'animation								
	<b>Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat</b>									
	14	Améliorer la qualité des logements, développer les approches bioclimatiques, et partager un référentiel commun.								
		Contribuer à la production de logements abordables								
		Alimenter les travaux du PLUi-HD								Clef de révision PLH: passage en PLUi-HD
15	Accompagner les habitants dans les changements des pratiques liées à l'habitat									
	<b>Piloter le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et mettre en place une maison de l'habitat</b>									
	Garantir les conditions de proximité, d'égalité de traitement et assurer un accompagnement des ménages									
	Créer un centre de ressources et améliorer l'information et la communication									
		Accueillir des permanences								



# LISTE ET DESCRIPTION DES SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES.

Deux millésimes ont été utilisés pour présenter les données actualisées et établir des comparatifs avec le diagnostic du projet de PLH initial qui reposait principalement sur des données de 2014.

Chapitre d'utilisation des données	Source	Millésimes	Descriptif
<b>Population et parc de logements (tous logements confondus)</b>	INSEE	2014 et 2019	Description des données sociodémographiques incluant le recensement de la population, les caractéristiques des ménages (composition, revenus ...), les caractéristiques du parc de logements.  L'ensemble de ces données repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.
	BABORD	2018	Outil acquis en 2021 auprès de la Société Compas : entrepôt de données sur la situation et les évolutions démographiques, économiques et sociales des territoires (120 000 indicateurs et 700 millions de données). L'outil extrait directement par requêtes dans différentes bases de données de l'INSEE, de la CNAF ...
<b>Demande de logement social</b>	AREHA-Est et SNE	2021-2022	Logiciel de traitement de la demande de logement social utilisé par les bailleurs sociaux du territoire, qui permet de caractériser la demande de logement social (composition familiale du demandeur, niveau de ressources, localisation de la demande, typologie de logement ...). Une analyse a été faite par rapport au fichier Système national d'enregistrement (SNE), portail national actif sur l'ensemble du territoire pour les enregistrements dématérialisés des demandes de logements.
<b>Les logements du parc social</b>	RPLS	2020	Répertoire du Parc Locatif Social renseigné par les bailleurs sociaux. Description des caractéristiques par logement de leur parc (adresse, typologie, montant du loyer...). Le répertoire ne couvre pas les logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

<b>Chapitre d'utilisation des données</b>	<b>Source</b>	<b>Millésimes</b>	<b>Descriptif</b>
	SRU	2020	Fichier d'identification et de recensement du parc social tout type de logement confondu. Fichier de contrôle pour les communes astreintes à l'article 55 de la loi SRU fourni par la Direction Départementale des Territoires.
<b>Les logements du parc social</b>	OPS	2016	Occupation du Parc Social réalisé tous les 3 ans par les bailleurs sociaux. Enquête exhaustive qui permet l'analyse des ménages du parc social (composition familiale, âge, niveau de ressources ...). Il n'a pas été possible d'obtenir d'OPS plus récent mais les données correspondantes existent aussi dans le fichier AREHA-Est.
<b>Les logements du parc privé</b>	LOVAC	2020	<p>Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. La CA a répondu en mars 2021 à l'appel à projet national pour pouvoir en bénéficier. Il permet d'affiner les données issues des bases INSEE et BABORD.</p> <p>Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.</p>
<b>L'analyse du marché existant</b>	Perval	2017 et 2021	Fichier des transactions immobilières dans le parc privé existant. Données renseignées par les notaires. Identification des prix de l'immobilier dans le parc existant, tous types de biens confondus. Analyse complétée par des interviews auprès des professionnels (Notaires et agences immobilières)
<b>L'analyse du marché existant</b>	Oxalys	2020-2022	Analyse des Déclarations d'intention d'aliéner suivies en binôme entre le Service Habitat et le Service Foncier de la CA au titre de la veille foncière du territoire.
<b>Dynamique de construction et réhabilitation</b>	Sitadel	2017-2021	Outil de recensement de l'ensemble des logements commencés, soit ceux ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier. Cet outil est mis à jour tous les trimestres et permet d'évaluer le nombre de logement commencés par an.
<b>Dynamique de construction et réhabilitation</b>	Sitadel2	2021	Rattaché au fichier Sitadel, ce fichier permet d'avoir une meilleure vision « en temps réelle » pour suivre l'évolution de la construction donnant lieu à des créations de logements ou à de la surface de locaux non résidentiels. Il contribue à la connaissance de l'artificialisation.



<b>Chapitre d'utilisation des données</b>	<b>Source</b>	<b>Millésimes</b>	<b>Descriptif</b>
<b>Dynamique de construction et réhabilitation</b>	PLH	2016-2021	Bilan des programmes opérationnels (OPAH) d'amélioration de l'habitat du parc privé sur la période 2016-2021.
<b>Dynamique de construction et réhabilitation</b>	PLH	2011-2016	Bilan du PLH 2011-2016 réalisé par le Bureau d'étude CODRA missionné par la CA pour l'élaboration du projet de PLH2. Identification, entre autres, du nombre de logements construits pendant la période.
<b>Cadre réglementaire, urbain et environnemental</b>  <b>Parc de logements (tous logements confondus)</b>	Collectivités et autres organismes		Utilisation de différentes données, études ou documents tels que PLU, PDAHLPD, SDA, projet de SCOT, projet de PCAET, projet de NPNRU ... fournis par les services de la CA, les communes et d'autres institutions.
<b>Les projets identifiés sur la durée du PLH (nombre de logements prévisionnels)</b>	Communauté de l'auxerrois et communes	2021	Recensement non exhaustif de l'ensemble des opérations de logements à court, moyen et long terme. Description des caractéristiques des opérations (localisation, nombre de logements, calendrier, opérateur ...)



## GLOSSAIRE

**A/A** : Acquisition Amélioration

**ACV** : Action Cœur de Ville

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ADIL** : Association Départementale d'Information sur le Logement

**AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale

**AL** : Action Logement

**ALUR (loi)** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale du Renouvellement Urbain

**APL** : Allocation Personnalisée au Logement

**AREHA-Est** : Association Régionale d'Etudes pour l'Habitat - Est

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement

**BdT** : Banque des Territoires

**BPE (fichier)** : Base Permanente des Equipements

**CA** : Communauté de l'Auxerrois

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CAPEB (89)** : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CIA** : Commission Intercommunale d'Attribution

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**CLLHI** : Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne

**CRBFC** : Conseil Régional Bourgogne Franche Comté

**CRHH** : Comité Régional Habitat Hébergement

**CUS** : Convention d'Utilité Sociale

**DALO** : Droit Au Logement Opposable

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DEETSPP** : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations

**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EIE** : Espace Info Energie

**ELAN (loi)** : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EPF** : Etablissement Public Foncier

**FFB** : Fédération Française du Bâtiment

**FILOCOM** : Fichier du Logement Communal

**FILOSOFI** : Fichier Localisé Social et Fiscal

**FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement

**GRL** : Garantie des Risques Locatifs

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**HPE** : Haute Performance Energétique

**HQE** : Haute Qualité Environnementale

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**LLS** : Logement Locatif Social

**LOVAC (fichier)** : Logements Vacants

**MDPH** : Maison Départementale des Personnes Handicapées

**MEFA** : Maison de l'Emploi et de la Formation Auxerroise

**MOLLE (loi)** : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions

**MOUS** : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**OAH** : Office Auxerrois de l'Habitat

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

**OPS** : Enquête sur l'Occupation du Parc Social

**ORI** : Opération de Restauration Immobilière

**ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PCS** : Plan de Cohésion Sociale

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PDH** : Plan Départemental de l'Habitat

**PDLHI** : Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

**PETR** : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

**PIG** : Programme d'intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUi-HD** : Plan Local d'Urbanisme – Habitat et Déplacement

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLS** : Prêt Locatif Social

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PPGD** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**PSP** : Plan Stratégique Patrimonial

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**RGP** : Recensement Général de la Population

**RHI** : Résorption de l'Habitat Insalubre

**RJY** : Résidence Jeune de l'Yonne

**RNU** : Règlement National d'Urbanisme

**RPLS** : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDA** : Schéma Départemental Autonomie

**SEM** : Société d'Economie Mixte

**SIG** : Système d'Information Géographique

**SITADEL** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux.

**SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement Urbain

**3Ds (loi)** : Différenciation, Décentralisation, Déconcentration, Simplification

**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**TFPNB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

**TLE** : Taxe Locale d'Equipement

**THLV** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

**THPE** : Très Haute Performance Energétique

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée

**ZAD** : Zone d'Aménagement Différé

**ZPPAUP** : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et pays