



communauté de l'auxerrois

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH & PDM

Pièce 1 – Diagnostic et État initial de l'environnement

Version 1.0

Une démarche accompagnée par :

- atopia,
- Cittanovà,
- ITEM,
- Espacité,
- *Chambre d'Agriculture*
- *Palabreo*
- Adaltys.

document de travail

Sommaire

SOMMAIRE 3

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT ET ARMATURE URBAINE 4

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	12
PARTIE 1 : LE PROFIL DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTE DE L’AUXERROIS	23
PARTIE 2 : LES REPONSES APORTEES PAR LE MARCHÉ DU LOGEMENT	36
PARTIE 3 : LES REPONSES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES	74
PARTIE 4 – SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES.....	90
ARMATURE TERRITORIALE ET EQUIPEMENTS	98

PARTIE 2 – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE 110

ACTIVITES ECONOMIQUES : LE CADRE DES DOCUMENTS STRATEGIQUES SUPERIEURS	111
CARACTERISTIQUE DES EMPLOIS	114
POPULATION ACTIVE	124
ATTRACTIVITE TOURISTIQUE.....	127

PARTIE 3 : ANALYSE DU BATI ET PATRIMOINE CONSOMMATION D’ESPACE ET DYNAMIQUES BATIES 139

MORPHOLOGIES URBAINES ET VILLAGEOISES	140
ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	162
LE PATRIMOINE VERNACULAIRE	170
CONSOMMATION D’ESPACE	178
ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D’URBANISME LOCAUX EN VIGUEUR.....	184

Partie 1 – Diagnostic du Programme Local de l’Habitat et Armature urbaine

**Caractéristiques de la population,
dynamiques démographiques et parc de logements**

Offre en équipements, services et commerces



Préambule

Une agglomération en évolution

Depuis son passage en Communauté d'agglomération au 1^{er} 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 - Mobilité Déplacement (PLUi-HM) prévu pour 2024.

Ces trois documents, de planification pour le PLUi et de programmation pour le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Mobilité (PdM), 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-HM 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 PLUi-HM ;
- 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 compatibilité

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 a été arrêté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois le 17 octobre 2023.
- 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-HM : dès son entrée en vigueur prévue en 2026, 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 projet de loi portant sur le logement et le droit à l'information des demandeurs le 9 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.

Modalité 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 préciser 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 des communes a été recherchée tout au long du processus de 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-HM (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.

Afin d'intégrer ce PLH au PLUi-HM, une mise à jour des données du diagnostic a été réalisée en 2023.

Le diagnostic territorial

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.

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

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.

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 1 390 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 11 500 habitants, le périmètre d'alors (agglomération à 21 communes) compte 11 200 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 2 000 à 4 000 €. 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 concourt 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 2ème 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
LOGEMENTS PRIVÉS	1703	903	53%
Accession libre	1440	659	46%
Accession aidée (PTZ - PSLA)	188	240	128%
Sortie de vacance (OPAH)	75	4	5%
LOGEMENTS SOCIAUX	730	435	60%
Logements locatifs sociaux familiaux	515	297	58%
Résidences sociales	125	78	62%
Conventionnement	60	38	63%
Acquisition/amélioration	30	22	73%
TOTAL	2433	1338	55%
<i>dont neuf</i>	2268	1274	56%
<i>dont existant</i>	165	64	39%

La planification spatiale : territorialisation de la production

	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%
CA AUXERROIS (ancien périmètre)	55%	56%	39%	54%	52%	106%

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.

Bilan de la production au terme du PLH 2011 – 2016

	Atteinte des objectifs TOTAL	Production total	Atteinte des objectifs neufs	Production neuve	Atteinte des objectifs dans l'existant	Production dans l'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
CA DE L'AUXERROIS (29 communes)	57%	1387	58%	1320	41%	67
CA DE L'AUXERROIS ancien périmètre	55%	1338	56%	1274	39%	64

Etat des documents d'urbanisme

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

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'Espace Info Energie – 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. Également, 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 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)

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% (platonne a 2000€)	10% (platonne a 1600€)	
	CA	500 €	1250 € pour 1 poste 2500 € pour 2 postes	500 € pour 1 poste 1000€ pour 2 postes
			3750 € pour 3 postes ou Prime de 5000€ pour 4 postes de travaux	1500 € pour 3 postes
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		

L'aide à l'accession 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 3 000 € et 4 000 €.

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 les logements vacants sur le 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 Rénovation 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

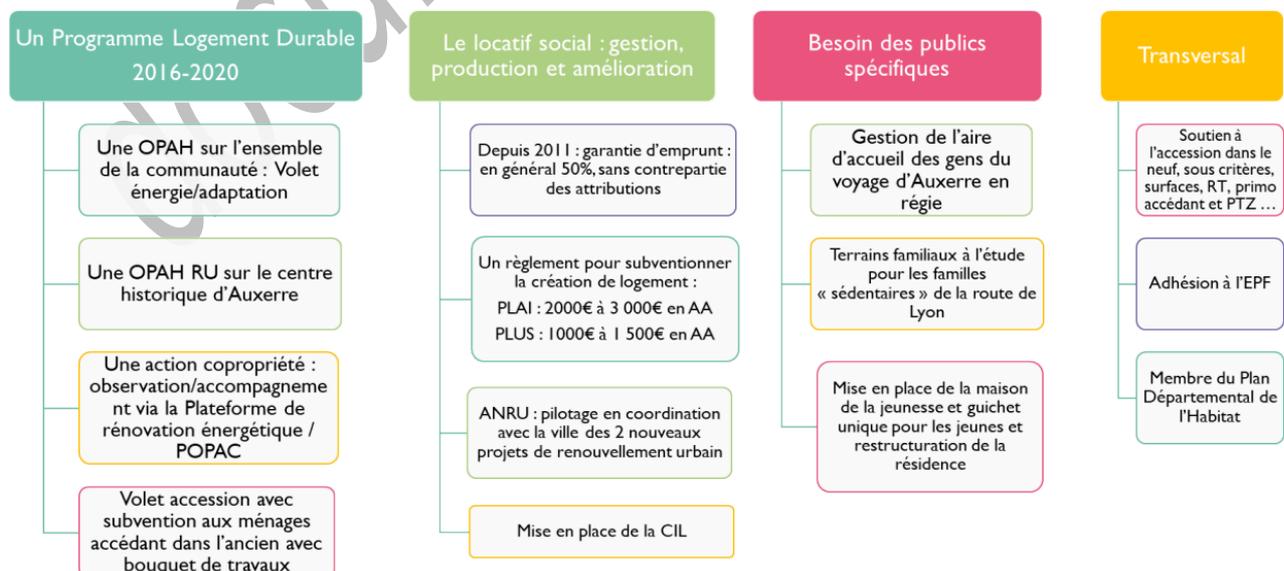
Ce volet de la politique de l'habitat a été largement investi par l'agglomération. Déjà en 2012, l'agglomération de l'Auxerrois est la seule intercommunalité de l'Yonne à mettre en place une aide spécifique en matière d'accompagnement social des gens du voyage : en plus du gardiennage de l'aire d'accueil, 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.

<p>Volet 1 : production de logement et planification spatiale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Résultat du fil de l'eau dans les communes et selon les opérateurs • Des résultats quantitatifs inférieurs aux objectifs (cf chapitre sur la construction), pour le social et le libre, alors que le périmètre est élargi • Un contexte de marché qui a beaucoup évolué, à la baisse • La communauté n'est pas intervenue très directement dans la définition des documents de planification
<p>Volet 2 : amélioration du parc existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement des dispositifs opérationnels depuis 2012, qui affichent des résultats à la hauteur des objectifs (pour le 1^{er} Programme Logement Durable), voir les dépassent (2nd Programme Logement Durable) • 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
<p>Volet 3 : le logement des publics spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La gestion de l'aire d'accueil de la communauté a été intégrée dans les compétences après avoir été externalisée. • 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. • 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
<p>Volet 4 : suivi/ animation/ évaluation du PLH</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un bilan à mi parcours externalisé, des moyens humains limités au regard des enjeux et des axes d'intervention • La création d'un poste de SIG mais qui a peu d'incidence encore sur la conduite de la politique • Une animation de la politique qui a connu une rupture dans sa mise en œuvre

document

Partie 1 : le profil des habitants de la communauté de l'auxerrois

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.

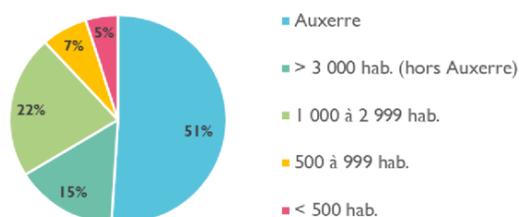
67 651 habitants en 2019 et une tendance à la baisse

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



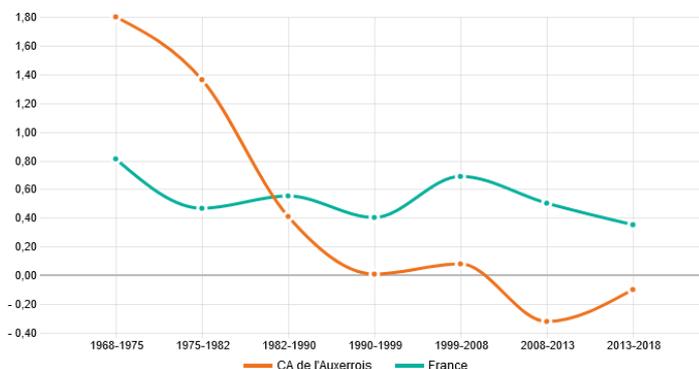
Sur le temps long, une lecture des évolutions démographiques en 4 phases

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 plus 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.

Evolution annuelle moyenne de la population 2013 – 2019 (en %)

Une perte d'habitants accompagnée d'une hausse du nombre des ménages qui impacte les besoins en logements

DEFINITION INSEE D'UN MENAGE : UN MENAGE, AU SENS STATISTIQUE DU TERME, DESIGNE L'ENSEMBLE DES OCCUPANTS D'UN MEME LOGEMENT SANS QUE CES PERSONNES SOIENT NECESSAIREMENT UNIES PAR DES LIENS DE PARENTE (EN CAS DE COHABITATION, PAR EXEMPLE). UN MENAGE PEUT ETRE COMPOSE 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 ménages est passé à 31 844 soit plus de 668 par rapport à 2014. Le projet initial du PLH 2 qui s'appuyait sur les données 2014 confirmait une baisse constante du nombre de ménages depuis 2009.

DEFINITION DU PHENOMENE DE DESSERREMENT : LES EVOLUTIONS SOCIALES, SOCIETALES (VIE EN COUPLES PLUS TARDIVE, DECOHABITATION PLUS NOMBREUSES, DIVORCES) ET LE VIEILLESSEMENT (AUGMENTATION DES MENAGES COMPOSES D'UNE OU DEUX PERSONNES) FONT QU'AUJOURD'HUI LA POPULATION A BESOIN DE DAVANTAGE DE LOGEMENTS QU'AUTREFOIS POUR SE LOGER : LES MENAGES SONT PLUS PETITS, DONC A POPULATION EGALE, LES BESOINS EN LOGEMENTS SONT PLUS ELEVES.

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 déficit migratoire

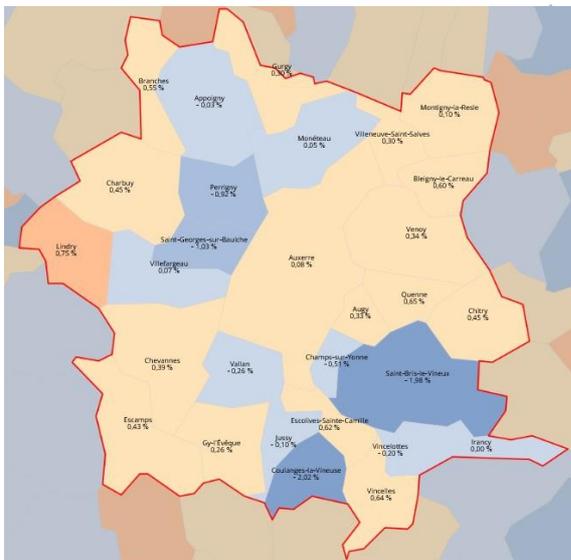
L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE EST LA RESULTANTE DE DEUX SOLDES :

- 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 neutre 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 n'est plus suffisamment fort pour compenser le déficit migratoire bien que la tendance soit meilleure que sur la précédente période.

Evolution annuelle du solde migratoire 2014 - 2019



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 %)

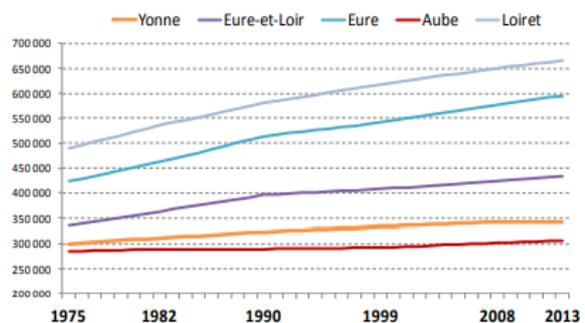
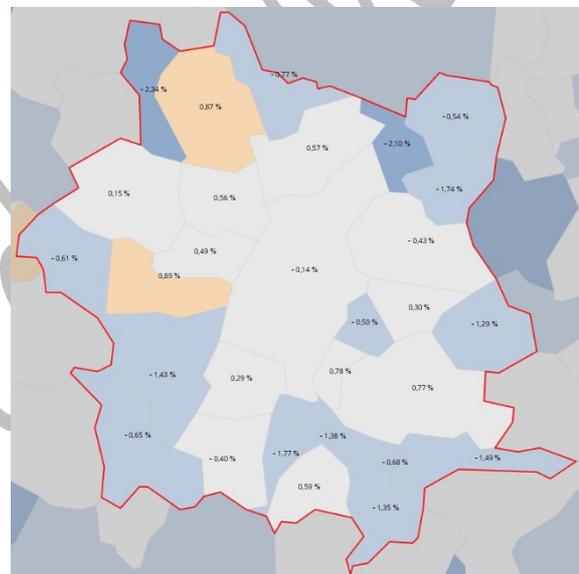
A l'échelle de l'agglomération, Auxerre reste sur une tendance positive à l'inverse des autres communes. Cette

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.

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

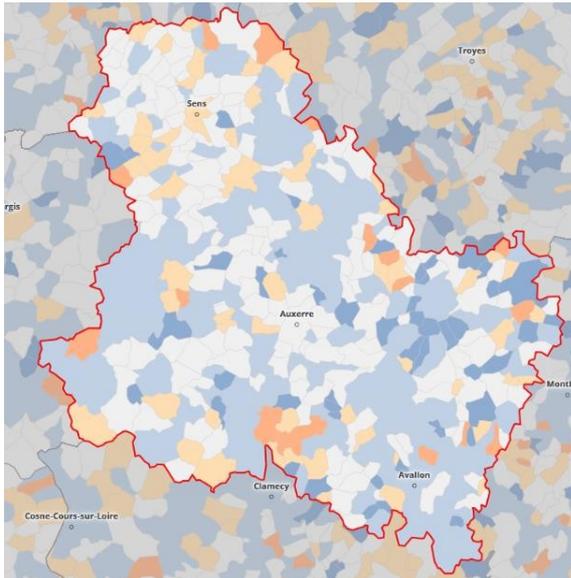
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) précise que l'Yonne connaît une légère décroissance démographique sur la période 2008-2013, essentiellement du fait de la disparition des apports migratoires. Tandis que globalement les territoires limitrophes de Paris continuent de gagner des habitants (Loiret,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

Evolution du solde migratoire depuis 1975

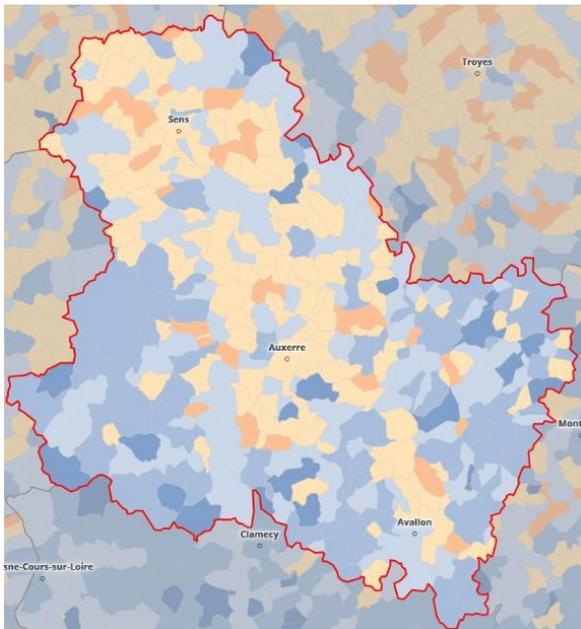


PDH Yonne

Evolution annuelle du solde migratoire 2014 - 2019



Évolution annuelle du solde naturel 2014 - 2019



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-

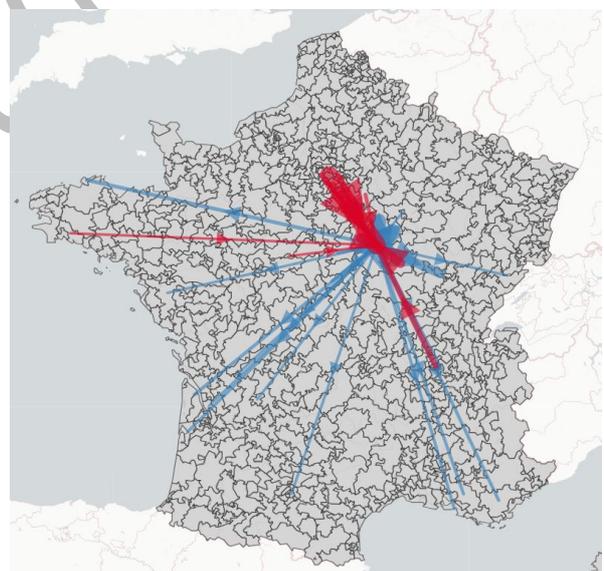
Vineuse, Saint-Georges-sur-Baulche et Perrigny sont notamment concernées. La part de personnes âgées est particulièrement importante à Saint-Georges-sur-Baulche et Coulanges-la-Vineuse, alimentant le déficit du solde naturel. A moyen terme cependant, l'attractivité de la commune sera déterminante : si 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.

Les flux de déménagement : un territoire qui attire les habitants de la région parisienne

Les flux de déménagement permettent de connaître la provenance des nouveaux habitants et la destination de ceux qui partent. Dans la maille habitat d'Auxerre, entre 2021 et 2022, une majorité d'habitants quittant le territoire ont été recensés (37,8%) contre 32,4% de ménages entrants. Par ailleurs, cette dynamique s'est accrue de près de 2 points de pourcentage par rapport à la période 2020 - 2021.

Flux de déménagement entre 2021 et 2022 sur la maille habitat d'Auxerre



Fluxpop

Les principales destinations sont en proximité immédiate de la maille habitat d'Auxerre : celle de Joigny, Migennes, Avallon ou encore Dijon. A l'inverse, les principales provenances des nouveaux habitants est la maille de Paris et plus largement de l'Ile-de-France.

La structure des ménages évolue

Le vieillissement est à l'œuvre et se renforcera dans les années à 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

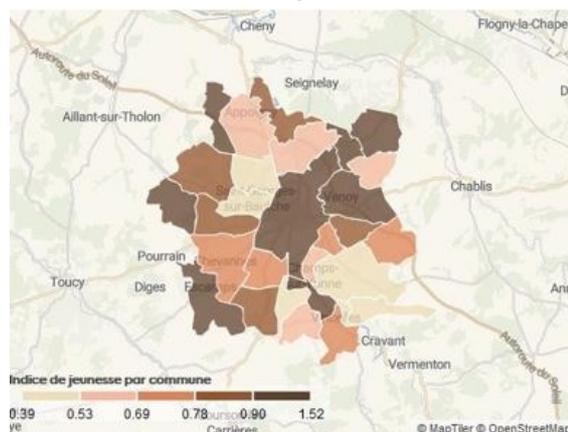
INSEE 2019

L'indice de jeunesse 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 SUPERIEUR A 1 LORSQUE LES MOINS DE 20 ANS SONT PLUS NOMBREUX QUE LES 60 ANS ET PLUS, ET INVERSEMENT LORSQU'IL EST INFÉRIEUR A 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.

Indice de jeunesse



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.

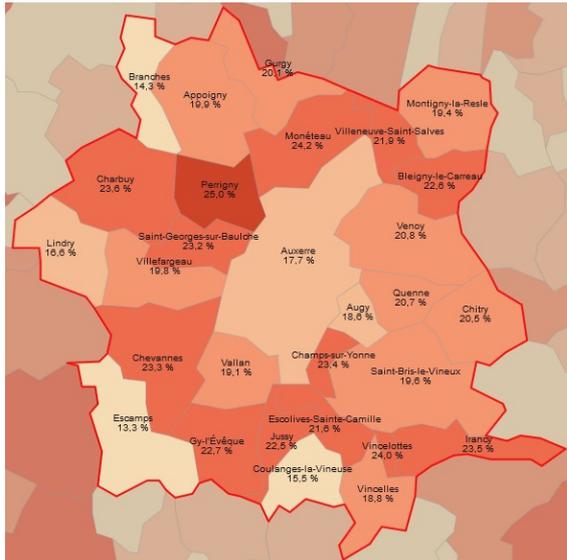
... Parce que la population des personnes âgées augmente

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.

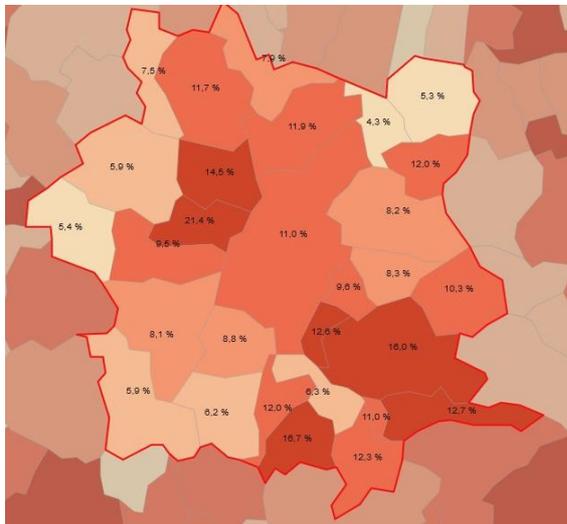
Concernant les populations de plus de 60 ans, on observe deux tendances :

- 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).

Part des 60 - 74 ans en 2019



Part des 75 ans et plus en 2019



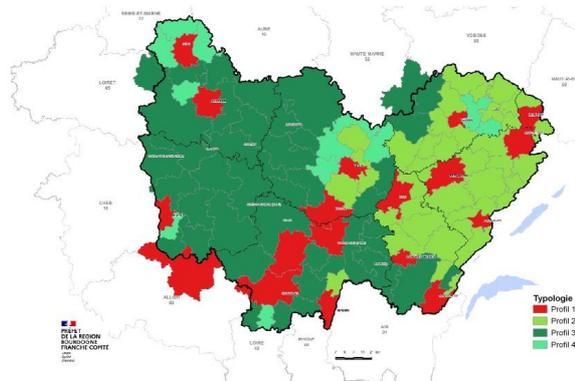
Si on prend le cas de la commune de Perrigny, la part des 60-74 ans représente 25 % et la part des 75 ans et plus représente 14,5 %, soit près de 40 % de la population de la commune.

Ce phénomène peut s'expliquer par un départ plus fréquent des personnes très âgées vers une structure spécialisée lorsqu'elles sont locataires. À 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.

Selon l'étude de 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 ausside l'offre de

logement parfois plus adaptée à leur perte d'autonomie avec des accès facilités aux services et équipements de proximité.

Typologie des EPCI en matière de démographie et de conditions d'habitat et d'hébergement des 75 ans et plus



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

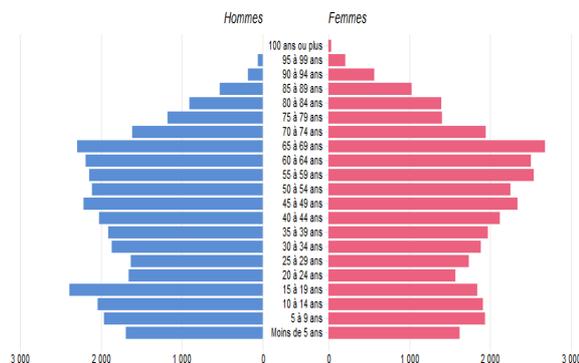
... Et les populations intermédiaires quittent le territoire

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.

Pyramide des âges 2019



SYNTHESE

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 ménages 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.

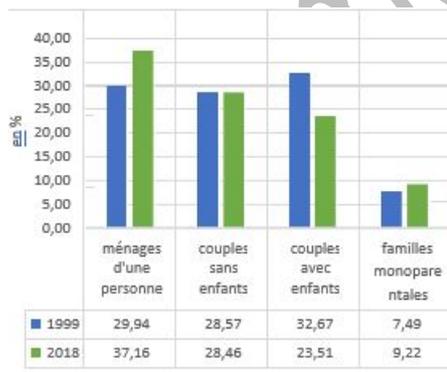
Composition des ménages

En %	Une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant	Familles monoparentales	Autres ménages sans famille
CC Migennois	34,9	27,4	25	10,7	2,0
CC Aillantais	31,3	31,5	27,3	8,2	1,8
CA de l'Auxerrois	40,5	27,6	21,0	9,4	1,5
CC Chablis	35,2	28,7	25,5	9,2	1,4
CC Serein et Armance	32,3	30,3	27,2	8,3	1,9

Diagnostic SCoT – PETR Grand Auxerrois – INSEE 2018

Et la taille des ménages diminue encore

Evolution de la taille des ménages

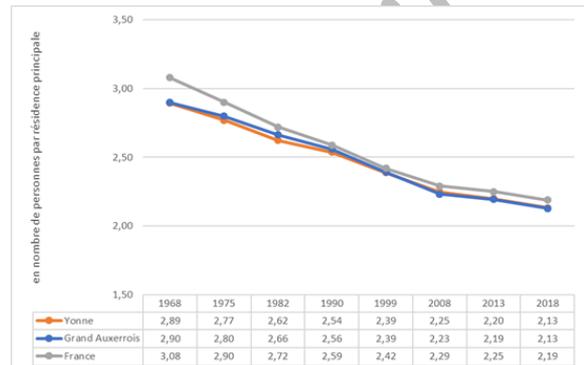


Diagnostic SCoT – PETR Grand Auxerrois – INSEE 2018

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 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 %).

Evolution du nombre de personnes par ménage



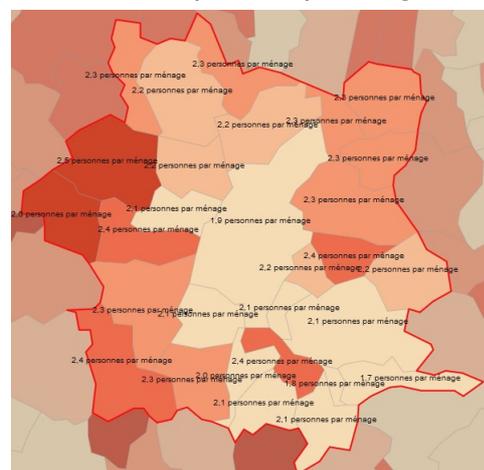
Diagnostic SCoT – PETR Grand Auxerrois – INSEE 2018

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 sur les autres communes. A l'échelle du PETR, la part de couples avec enfants est supérieure, s'élevant à 25,31%.

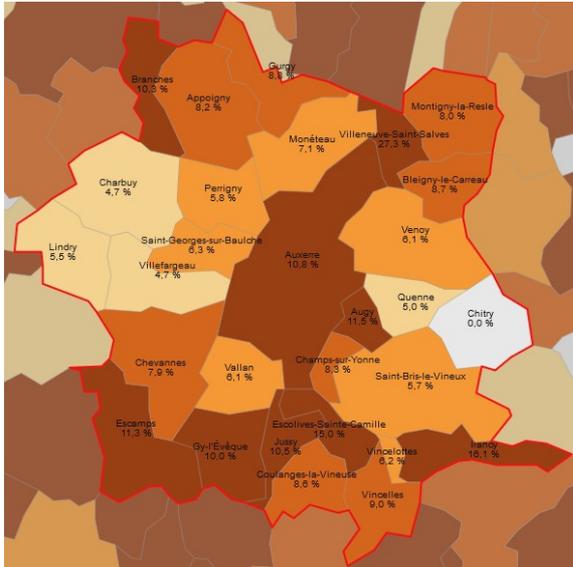
Nombre de personnes par ménage



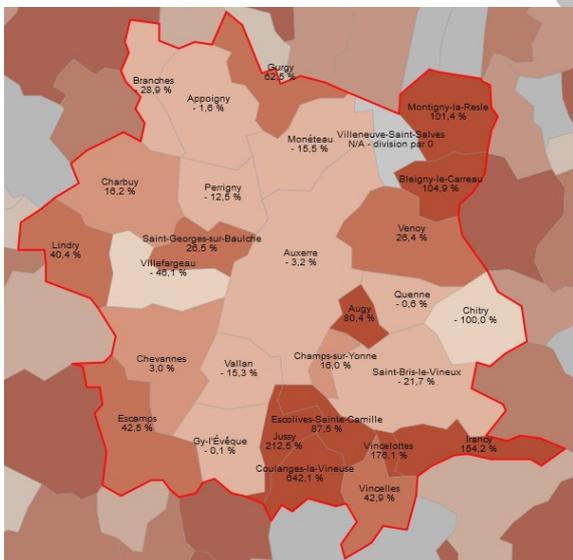
Les familles monoparentales représentent 9,4 % de la part des ménages

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



Evolution de la part des familles monoparentales 2014 - 2019

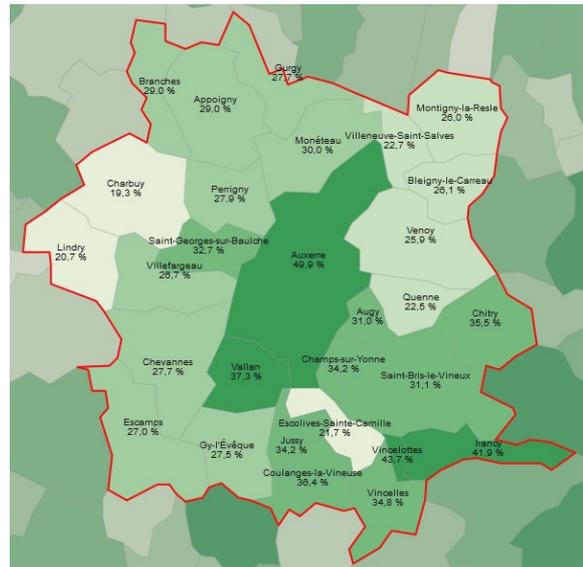


La part des ménages d'une seule personne est de 40,5 % à l'échelle de la CA

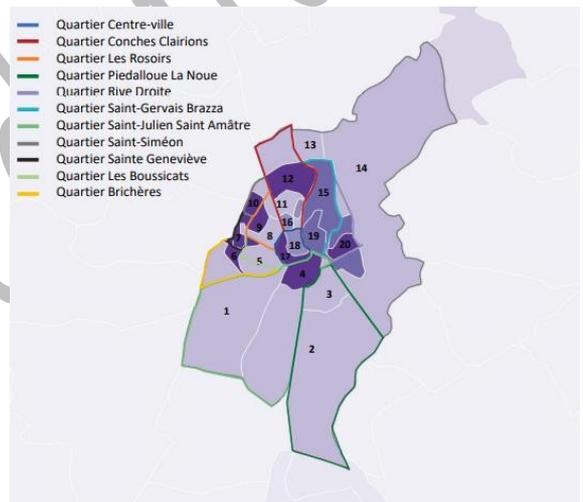
Depuis 2009, la CA de l'Auxerrois a connu une forte progression des ménages d'une personne : + 550, soit + 1 %/an. Ce sont surtout les bourgs et villages qui ont contribué à cette tendance. L'augmentation du nombre de ménages d'une personne est la traduction des

phénomènes sociétaux (décohabitation plus précoce des jeunes, divorces, etc.) mais également du vieillissement.

Part des ménages d'une personne



Part des familles monoparentales à Auxerre



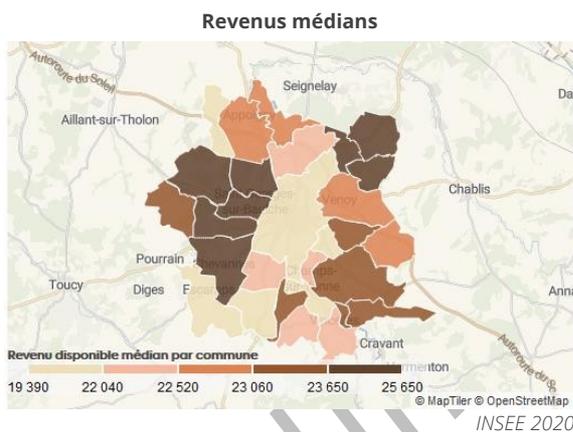
Depuis 2009, la part a augmenté de 4 % avec 1 905 familles monoparentales à Auxerre en 2019 mais en baisse par rapport à 2014 (1968).

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.

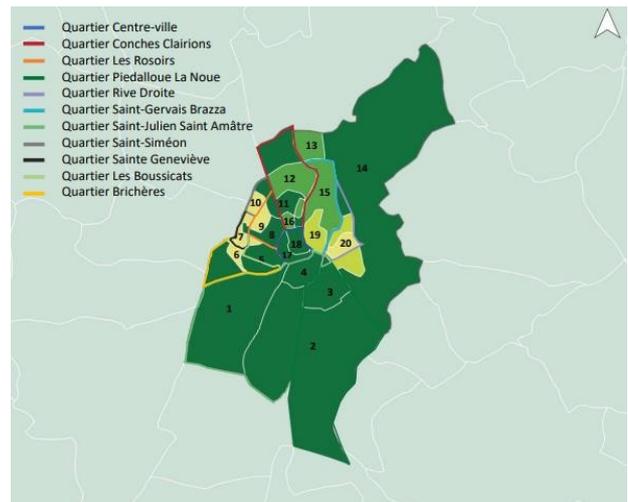
On observe de fortes disparités de revenus entre les communes : Saint-Georges-sur-Baulche présente ainsi un revenu médian de 25 650 €, soit 32% de plus que celui d'Auxerre. La ville centre est la seule commune dont le revenu médian est inférieur à 20 000 €. Les autres ont toutes un revenu médian supérieur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



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 politiques 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.

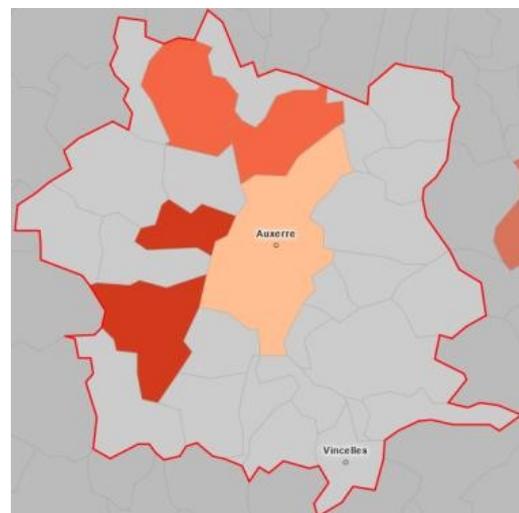
Revenu médian annuel moyen à Auxerre



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%).

Part des ménages fiscaux imposés



INSEE 2020

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 défini 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 €).

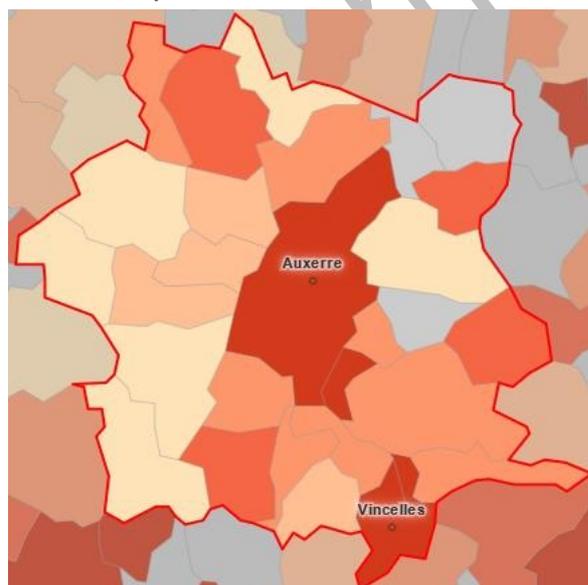
D'après les données FILOSOFI au 01/01/2021, 14,4 % des habitants de la Communauté de l'Auxerrois vivent sous le seuil de pauvreté, soit près de 9 800 habitants (+ 300 par rapport à 2014).

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.

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

Part des allocataires du RSA
(pour 1 000 hab. de 15-64 ans)



INSEE 2020

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.



INSEE 2020

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'Évêque (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

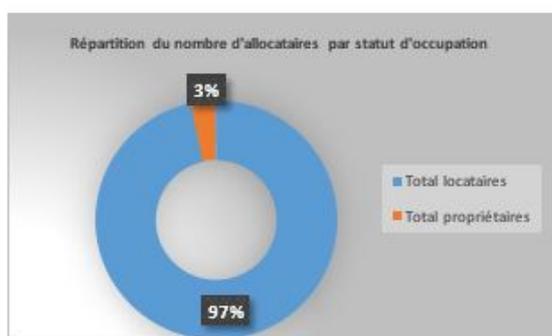
Les données du fichier FILOCOM permettent de comparer les ressources de tous les ménages du territoire, qu'ils soient propriétaires ou locataires (dans le social ou le privé). Les ressources des ménages sont rapportées à la composition familiale, selon la méthode utilisée pour définir l'éligibilité des 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).

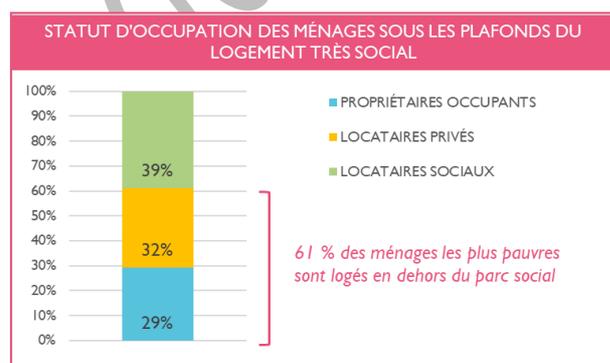
Sur la Communauté de l'Auxerrois, 53 % des ménages sont considérés modestes : leur niveau de ressources est inférieur aux plafonds du parc social classique. C'est moins qu'en moyenne dans l'Yonne (57 % des ménages). Mais dans l'auxerrois, la situation est hétérogène selon les communes : à Auxerre, 61 % 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 ^{er} 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 €

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 logements

Une mutation à prendre en compte et à accompagner.

La situation économique s'améliore

Marquée par un retour des investisseurs

EN CHIFFRE

67 651 habitants

0,74 l'indice de jeunesse

21 560€ le revenu médian annuel

Partie 2 : les réponses apportées par le marché du logement

Le parc de logements et ses principales caractéristiques

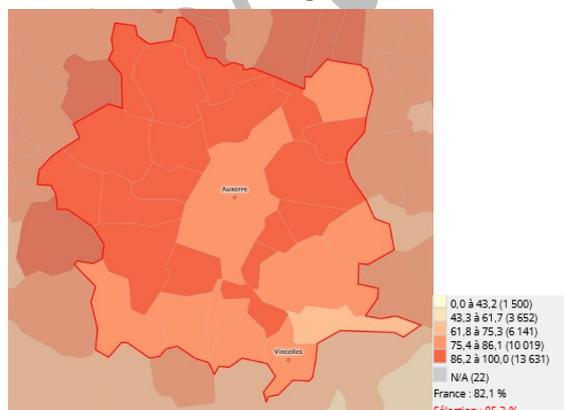
Les analyses statistiques suivantes et les graphiques associés sont réalisés à partir des données du fichier LOVAC auquel la Communauté de l'auxerrois s'est porté territoire d'expérimentation en mars 2021 à la suite d'un appel à projet national. Les données sont complétées par les données du Répertoire 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 et résidences principales dans le nombre total de logements (en %)



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 %). Cependant, 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.

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	
Ensemble	12895	10876	3798	2809	1078	388	31844	

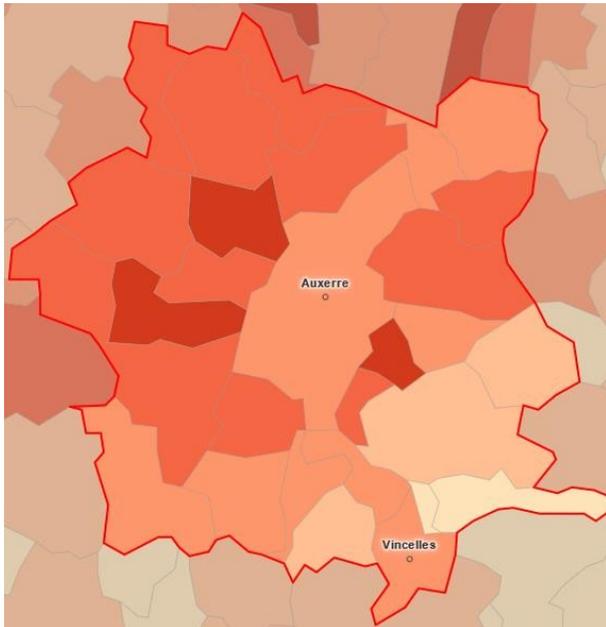
Source : INSEE RP - PRINC3 - géographie au 01/01/2021

85,3% de résidences principales

Le parc de logements se scinde en trois grandes catégories :

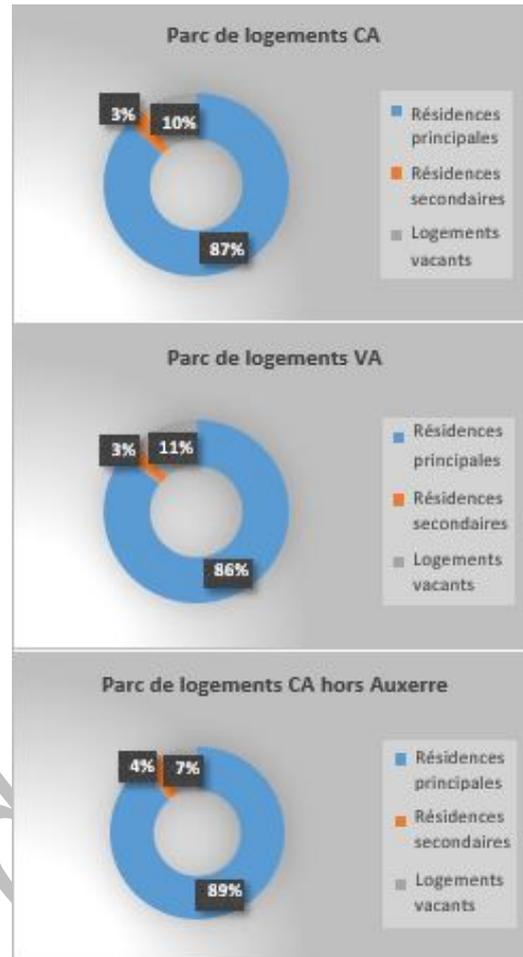
- Les logements occupés au titre de résidences principales : 85,3% des logements de l'agglomération (données INSEE), soit 31 844 logements. Proportionnellement, il y a davantage de résidences principales sur le périmètre intercommunal que sur le territoire du PETR.
- Les logements occupés au titre de 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 3 361 (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 2022 (croisement de fichiers fiscaux) alors que l'INSEE avance 4 261 logements vacants (11,4 %) en données 2018

Part de résidences principales dans le nombre total de logements (en %)



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.

Composition du parc de logements

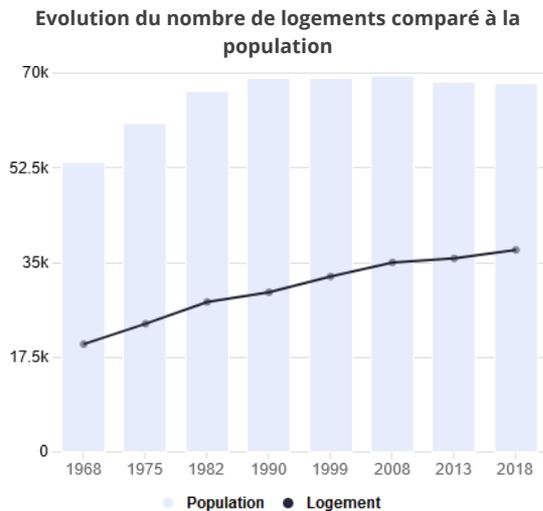


Depuis 2009, une augmentation du nombre de logements occupés

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 permet d'avancer une baisse de 136 logements vacants entre 2020 et 2022. 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.



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 Migennoise). 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).

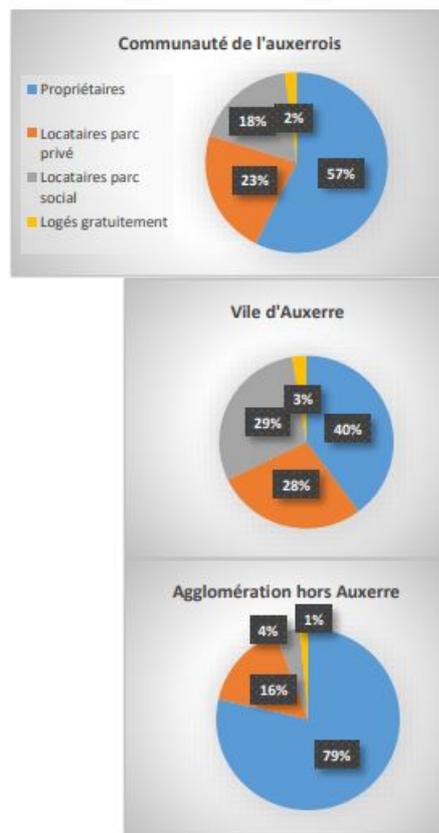
Sur la période récente, des statuts d'occupation qui évoluent différemment entre les communes

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 %).

Statut de propriété



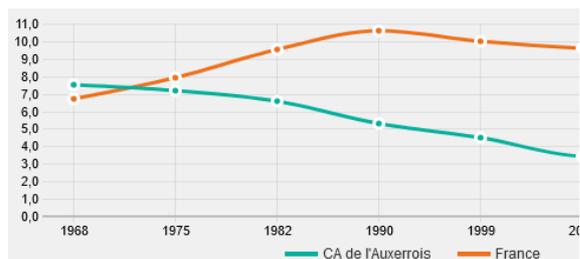
Des résidences secondaires localisées

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 %).

Evolution des résidences secondaires



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 2020 le fichier LOVAC qui croise plusieurs fichiers fiscaux et enfin le RPLS 2022 pour la vacance des logements sociaux. L'analyse de ces données sur la Communauté de l'Auxerrois montrent des évolutions contradictoires selon les sources.

SELON L'INSEE, UN LOGEMENT VACANT EST UN LOGEMENT INOCCUPE CORRESPONDANT A L'UN DES CAS SUIVANTS :

- PROPOSE A LA VENTE, A LA LOCATION ;
- DEJA ATTRIBUE A UN ACHETEUR OU UN LOCATAIRE EN ATTENTE D'OCCUPATION ;
- EN ATTENTE DE REGLEMENT DE SUCCESSION ;
- GARDE VACANT ET SANS AFFECTATION PRECISE PAR LE PROPRIETAIRE (PAR EXEMPLE UN LOGEMENT VETUSTE)

CES LOGEMENTS SONT CALCULES SUR LES BASES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION (PROCEDURE PAR ECHANTILLONNAGE).

QUANT A LA BASE DE DONNEES LOVAC, UN LOGEMENT VACANT EST UN LOGEMENT SOUMIS A LA TAXE D'HABITATION ET VACANTS AU 1^{ER} JANVIER DE L'ANNEE N-1 OU AU 1^{ER} JANVIER DE L'ANNEE D'IMPOSITION POUR LES NOUVEAUX LOCAUX. CETTE DONNEE ISSUE D'UN CROISEMENT DE PLUSIEURS BASES EST BASEE SUR LES IMPOTS FONCIERS.

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

La vacance sur le parc social

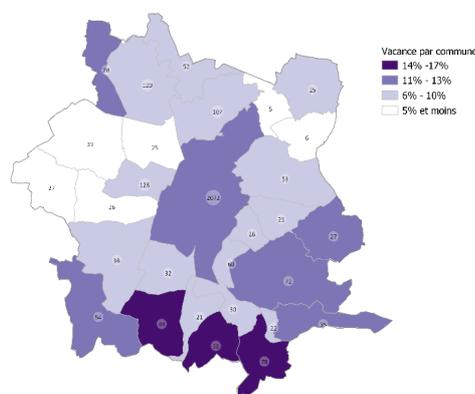
Selon le RPLS, la vacance globale du parc social est de 102 logements soit 1,60% au 1er janvier 2022 alors que l'Office auxerrois de l'habitat (OAH) a commencé à organiser une vacance structurelle dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et la prévision de démolition 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).

La vacance sur le parc privé

Le taux de vacance 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 privés dans 13 communes : Auxerre (13%), Branches (12%), Chitry (12%), Coulanges-la-Vineuse (14%), Escamps (12%), Escolives-Sainte-Camille (9%) Gy l'Evêque (17%), Irancy (13%), Jussy (9%), Quenne (9%), Saint-Bris-le-Vineux (11%), Vincelles (14%), Vincelottes (10%).

La vacance privée

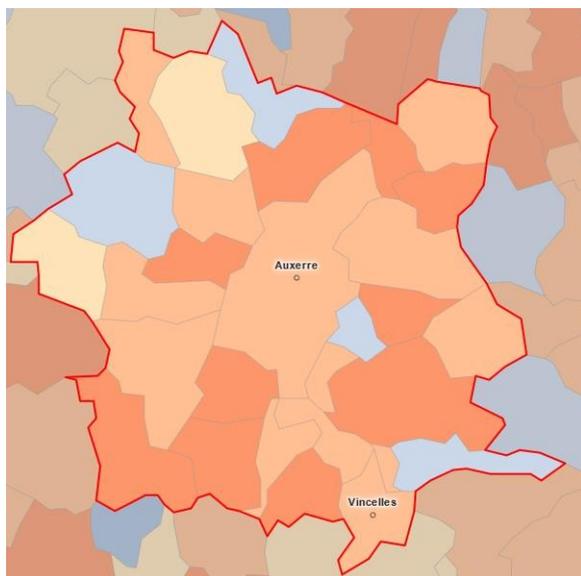


De par son nombre de logements important, le parc d'Auxerre pèse fortement sur le taux de vacance général du territoire. Le nombre de logements vacants sur le centre-ville d'Auxerre était estimé à 1 266 soit 21% des logements privés du périmètre (Lovac, 2022).

En dehors d'Auxerre, le taux de logements vacants est à 8% et 11 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 2022 (10 %).

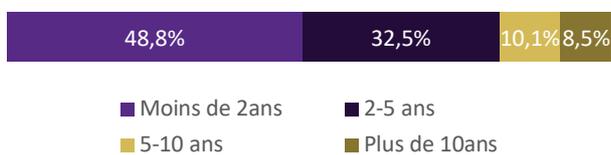
Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants entre 2013 - 2018 (en %)



ANCT 2021

Par ailleurs, la vacance du parc est majoritairement structurelle, avec 56% des logements privés vacants en 2022 qui le sont depuis plus de 2 ans.

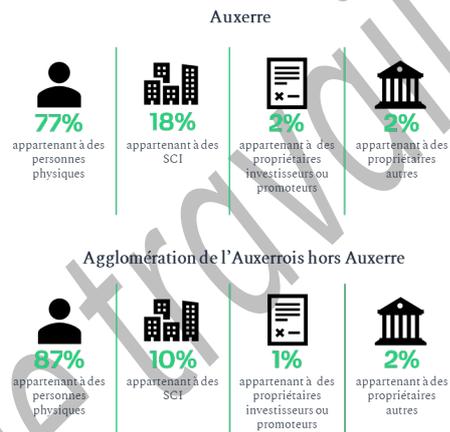
Durée de la vacance des logements privés



La majorité des propriétaires de logements privés vacants sont des personnes physiques

Toutefois les sociétés civiles immobilières (SCI) représentent une part non négligeable des propriétaires de logements vacants, notamment à Auxerre. De même, la majorité des propriétaires sont locaux, dont 78% résidant dans l'Yonne et 55% dans la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

Propriétaires des logements privés vacants

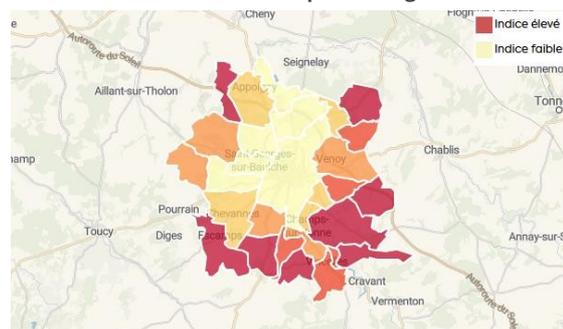


LOVAC 2022

La vacance et l'indice de vétusté du parc

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.

Indice de vétusté du parc de logement



La collectivité se mobilise depuis pour lutter contre la vacance

Depuis 2009, la ville d'Auxerre a mis en œuvre un outil fiscal afin de lutter contre la vacance : la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) dont le taux s'élève à 21,14% (depuis 2018 a minima).

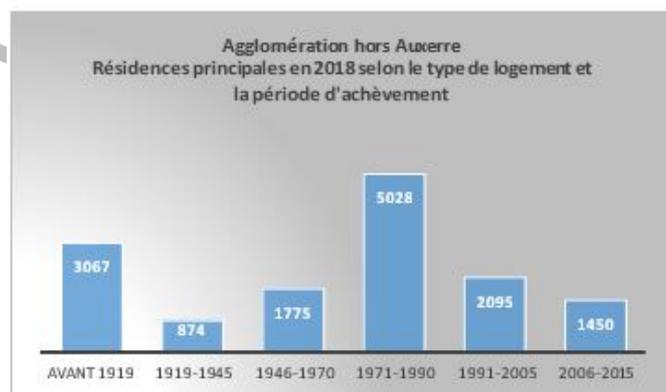
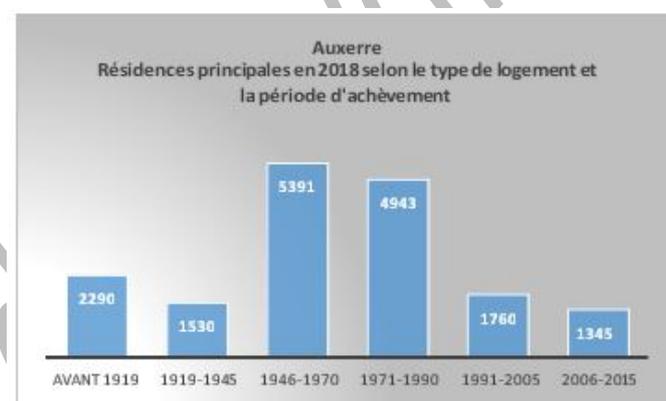
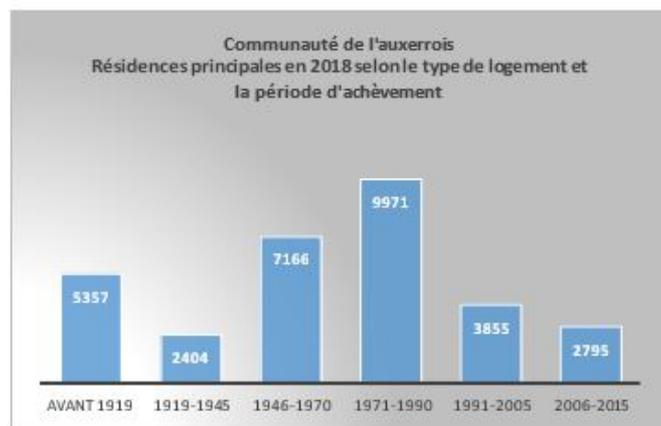
L'agglomération s'est également saisie de l'outil Zéro Logement Vacant depuis décembre 2022 permettant de vérifier la vacance des logements, d'entrer en contact avec les propriétaires afin de les accompagner pour la remise sur le marché de leurs logements vacants. Cet outil permet à la collectivité d'avoir un suivi des actions de lutte contre la vacance, ciblé à l'adresse.

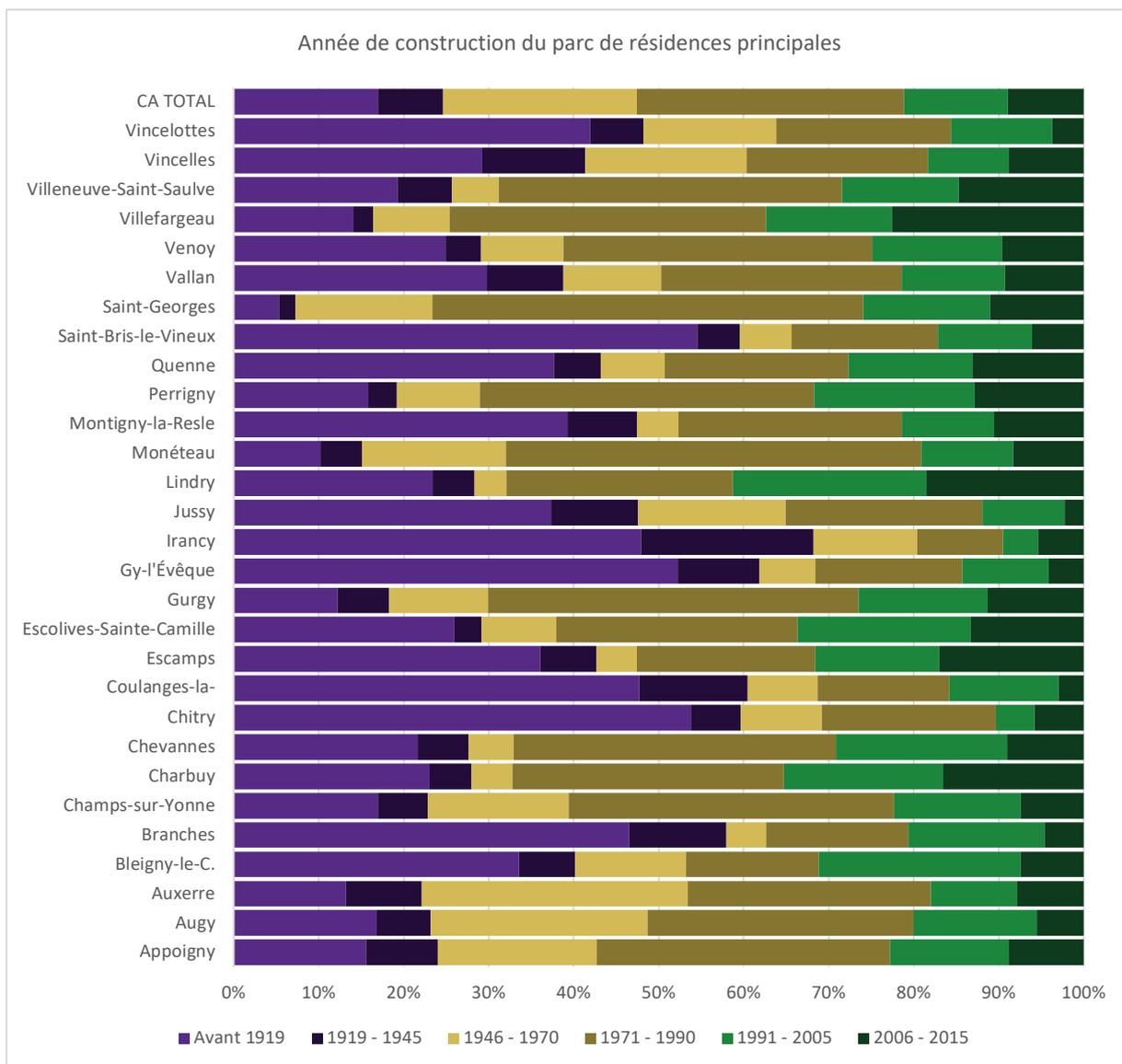
Des périodes de construction hétérogènes et des communes au parc plus moderne

La moitié du parc de logements à 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 Rosoires et Sainte-Geneviève).



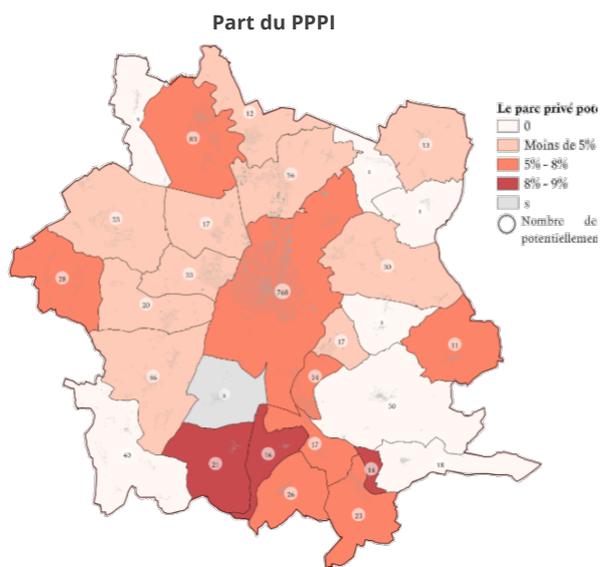


Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

En 2017, le parc privé potentiellement indigne était de 5,3% à l'échelle de l'agglomération, soit près de 1 500 logements dont plus de la moitié est localisée à Auxerre. Dans l'Yonne ces logements représentent 7,6% du parc.

Plus de 60% de ce PPPI est concentré sur le parc locatif privé alors qu'à l'échelle départementale près de la moitié de ces logements sont occupés par leur propriétaire. Ainsi, 11, 6% du parc locatif privé de l'Auxerrois est potentiellement indigne.

Qualité des logements	La qualité des logements est estimée selon les catégories cadastrales définies par la DGI : les catégories 6, 7 et 8 désignent des logements dont le confort est médiocre aux logements les plus fortement dégradés.
+	
Pauvreté des ménages	Le seuil de pauvreté local, tenant compte de la tension des marchés est utilisé pour identifier les ménages aux plus faibles revenus, à savoir : les ménages dont le revenu fiscal est inférieur à 70% du seuil de pauvreté et ceux dont le revenu est inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté en zone B2 est de 720€/mois/ UC et en zone C de 701€/mois/ UC*.
↓	
2 niveaux de PPPI	Deux niveaux de PPPI couramment distingués : le PPPI dit « B » et le PPPI correspondant au noyau dur des situations potentiellement indignes.
Limites	Le PPPI porte uniquement sur les résidences principales occupées identifiées dans le cadastre (logements vacants et logements non répertoriés sont donc exclus bien que potentiellement concernés par l'habitat indigne)



Une problématique de copropriétés fragiles essentiellement à 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).

Localisation des copropriétés

	Copropriété famille D	Copropriété famille C	Copropriété famille B
Appoigny	1	0	2
Augy	2	0	0
Auxerre	128	80	210
Champs-sur-Yonne	2	0	2
Gy l'Evêque	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
CA de l'Auxerrois	137	82	222

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 syndicats bénévoles sont peu opérants et les syndicats professionnels sont réticents à travailler.

	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 procédure de mise en sécurité. Des dossiers d'aides aux travaux sont constitués en lien avec l'ANAH.

	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
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- Geneviève, 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.

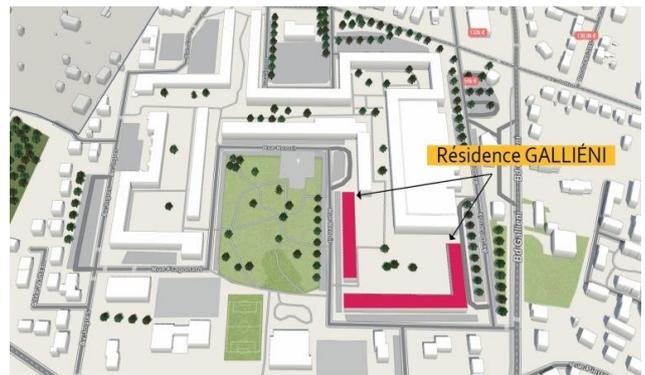
Seule entité privée du quartier, la Communauté de l'Auxerrois souhaitait engager un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU. Ce dispositif a été engagé début 2019.

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.

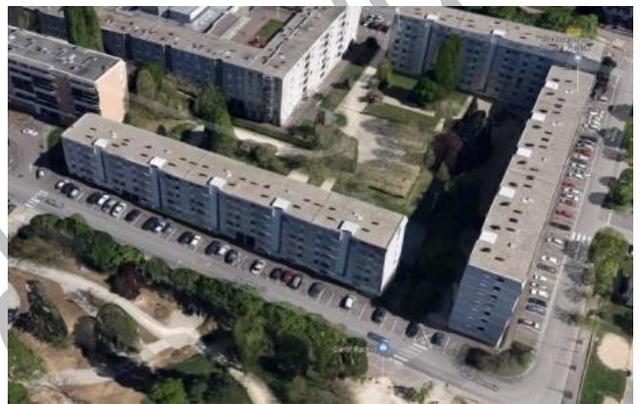
Parmi les 7 copropriétés accompagnées, la résidence Galliéni a bénéficié pendant deux ans (2019-2020) d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC). En effet, de par sa localisation et son envergure (185 logements pour une surface habitable de 12 575m²) Galliéni est 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.

Localisation de la copropriété



Galliéni - vue aérienne



Galliéni - Avenue Delacroix



La lutte contre l'habitat indigne, déjà bien engagée

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.

À 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'investisseur 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 d'aides aux 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 diffu 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 début 2023.

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.

La dynamique de construction neuve

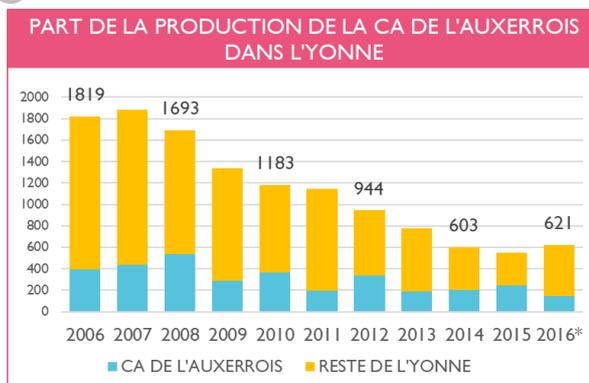
Une forte baisse de la production à l'échelle de l'Yonne

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).

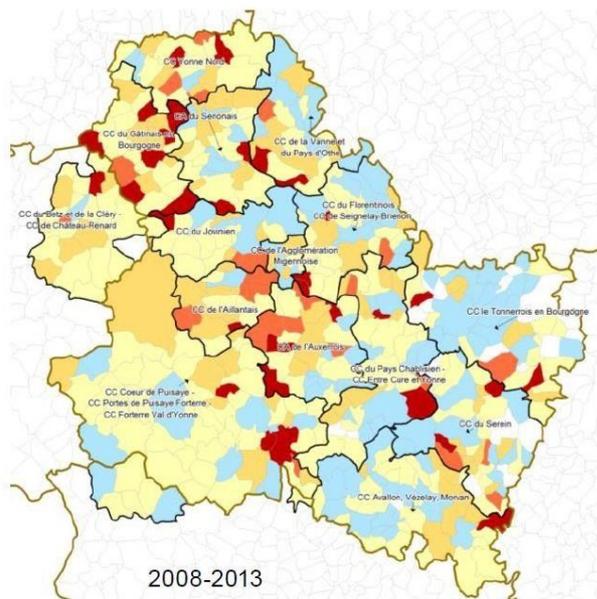
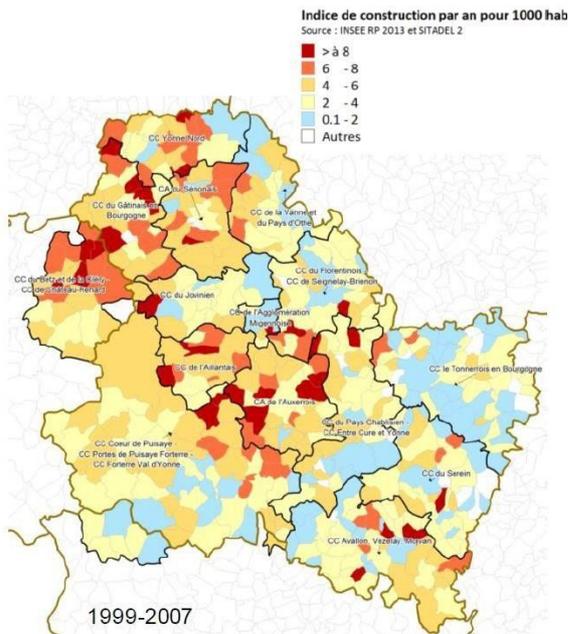
28 % de la production du département se localise sur l'agglomération de l'Auxerrois

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 Grand Auxerrois devient le territoire à l'indice de construction le plus élevé de l'Yonne.



PDH de l'Yonne

A l'échelle de la Communauté de l'Auxerrois, la construction a également diminué

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 1er 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 DONNEES QUI SUIVENT PROVIENNENT DE LA BASE SIT@DEL2, GERE PAR LE MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, QUI REGROUPE DES AUTORISATIONS D'URBANISME. ELLES CORRESPONDENT AUX LOGEMENTS COMMENCES (NON A CEUX SEULEMENT AUTORISES).

UN LOGEMENT INDIVIDUEL EST UNE CONSTRUCTION QUI NE COMPREND QU'UN SEUL LOGEMENT (AUTREMENT DIT, UNE MAISON).

LES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES ONT FAIT L'OBJET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE RELATIF A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS (PAR EXEMPLE, UN LOTISSEMENT) OU A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ASSOCIES A DES LOGEMENTS COLLECTIFS OU DES LOCAUX NON RESIDENTIELS.

UN LOGEMENT COLLECTIF EST UN LOGEMENT FAISANT PARTIE D'UN BATIMENT D'AU MOINS DEUX LOGEMENTS DONT CERTAINS

NE DISPOSENT PAS D'UN ACCES PRIVATIF. LES LOGEMENTS EN RESIDENCE SONT DES LOGEMENTS (MAISONS INDIVIDUELLES OU LOGEMENTS COLLECTIFS) CONSTRUITS PAR UN PROMOTEUR POUR UNE OCCUPATION PAR UN PUBLIC TRES CIBLE SELON LA NATURE DE LA RESIDENCE (POUR PERSONNES AGEES, POUR ETUDIANTS, DE TOURISME, HOTELIERE A VOCATION SOCIALE, SOCIALE, POUR PERSONNES HANDICAPEES) AVEC MISE A DISPOSITION DE SERVICES SPECIFIQUES.

- 40,4% de logements collectifs

En dehors d'Auxerre, la construction est quasi-exclusivement portée 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).

À 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

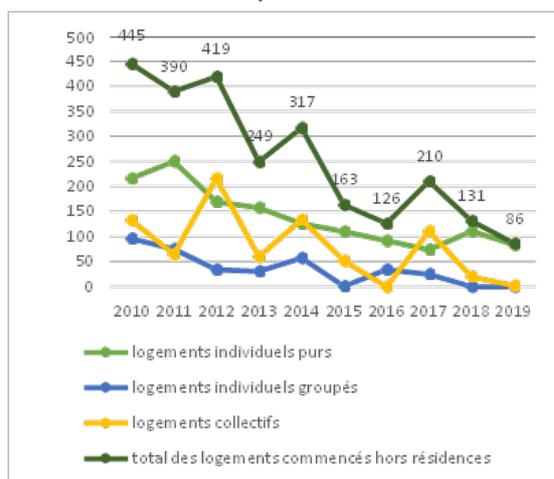
84 % des logements collectifs sont construits à Auxerre, tandis que Monéteau en accueille 11 %.

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.

À 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

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 1er 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 :
 - 59,6% de logements en individuel pur

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.

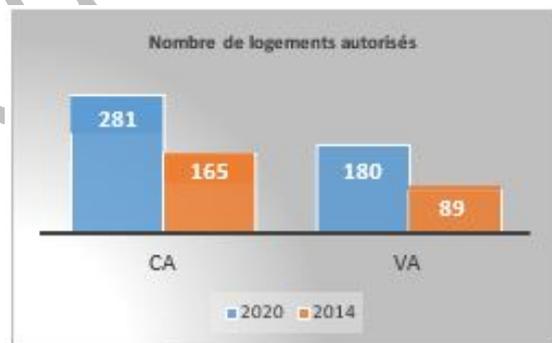
Une tendance confirmée par le service « Autorisation-Droits des sols » (ADS) de la Communauté de l'auxerrois qui instruit les autorisations d'urbanisme pour 21 des 29 communes de l'agglomération : 146 permis de construire instruits en 2021 (+ 23 % sur 2020), justifiant ainsi les 5 équivalents temps plein 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'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 à Auxerre.



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

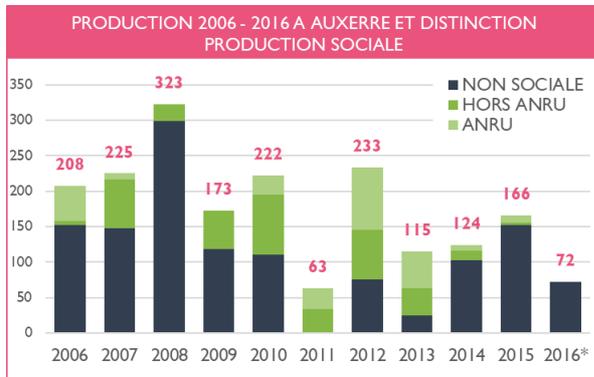
En revanche, 281 logements ont fait l'objet d'une autorisation en 2020 dont 180 sur Auxerre (14 en individuels purs, 4 en individuels groupés, 112 en collectifs et 50 en résidence). Comparé à 2014 qui était l'année de référence et de réflexion pour l'élaboration du projet de PLH2, c'était 165 logements 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.



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

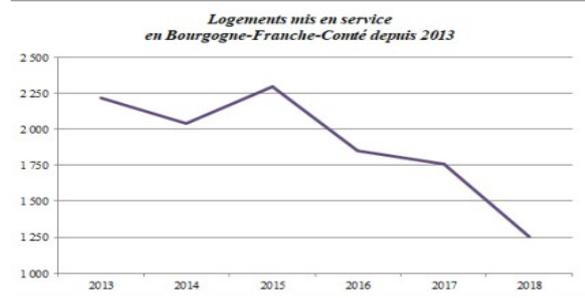
Engagée dès le début des années 2000, le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social des Brichères, Sainte-Geneviève et Rive droite permet de moderniser le parc de logements : les démolitions sont engagées et des reconstitutions également. Lors de cette première phase de renouvellement 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 DEAL - 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.

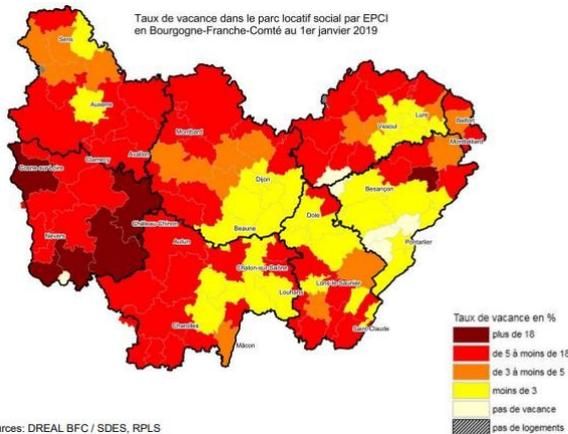
Enfin, elle s'explique aussi par de plus grandes difficultés de certains bailleurs sociaux pour financer leurs projets dans un contexte de trésorerie plus tendue. Ces difficultés de trésorerie les conduisent à privilégier les opérations de réhabilitation du parc existant à la construction neuve. Le NPNRU 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. À 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%)



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).

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.

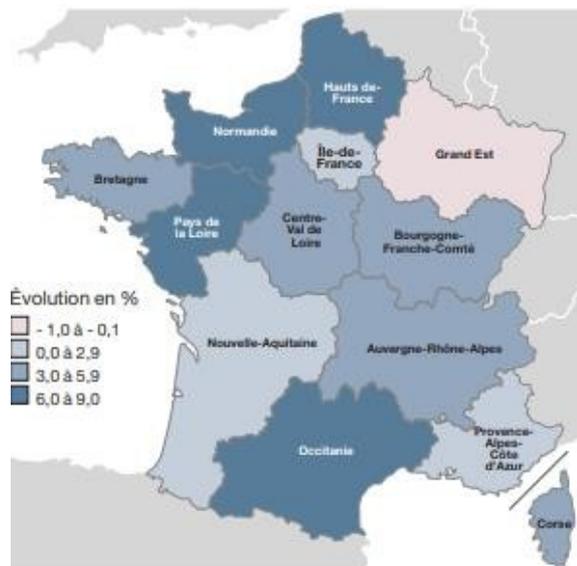
L'accession dans le neuf est orientée sur l'individuel

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 €¹

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 €/m² pour 1 238 m² en moyenne (+ 7€/m² / 2016). Le coût du lot à bâtir moyen est donc de 60 000 € pour une surface moyenne qui tend à diminuer (1 250 m² 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 m².

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.

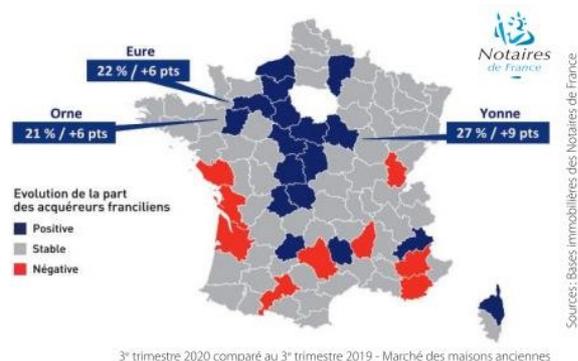
¹ Données de l'Enquête sur les Prix de Terrains à Bâtir, 2020

50 €/m² en moyenne sur la CA, le prix du foncier est relativement bas comparé à des niveaux de prix nationaux (91 €/m²).

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 m², soit un prix médian de 50 €/m². 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 €/m² et tendent à 115 €/m².

Ces prix (hors Auxerre et communes périurbaines) apparaissent bas au regard des moyennes nationales, qui situent le prix du m² de foncier à 91 €/m², 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.



« 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 € / m²) et au même niveau concernant le prix au m² médian des appartements anciens (1 380€ / m²).

Les commercialisations en cours

Appoigny a récemment commercialisé 18 parcelles viabilisées entre 60 et 70 €/m².



Maisons Pierre
Appoigny
Surf. Terrain : 500 m²
Surf. Maison : 98 m²
211 400 €

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 ² 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 €/m², 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

Selon le zonage conventionnellement appelé ABC qui permet de classer les communes selon le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, toutes les communes de l'agglomération sont classées en zonage C à l'exception d'Appoigny, Monéteau et Saint-Georges-sur-Baulche bénéficient du zonage B2 et Auxerre récemment réévaluée en zone B1.

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 Taux Zéro évolue fréquemment : les plafonds de ressources ont été abaissés, puis réévalués et depuis le 1^{er} janvier 2023 l'éligibilité au PTZ se fait sur les revenus de l'année en cours. 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 €/m², le prix de référence d'avant la crise de 2008

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 €/m². 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.

Par ailleurs, depuis le début de la guerre en Ukraine, une hausse globale des coûts de construction a été perçue.

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 €/m².

L'accession intermédiaire 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.

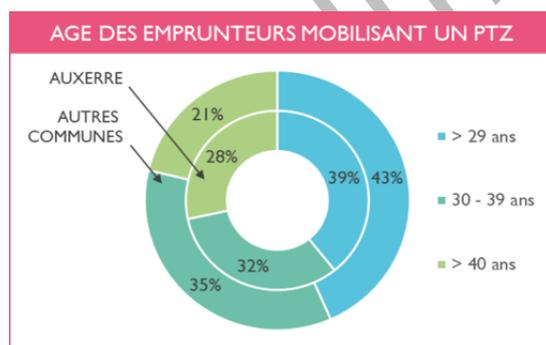
Un dispositif pourtant remobilisé sur le territoire avec la réouverture en 2016 du PTZ dans l'ancien, couplé avec l'aide à l'accession à la propriété mise en place par la Communauté de l'auxerrois de 2016 à 2021.

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. À 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 élevés).



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 du 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 livrée 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 €.

L'Office
Auxerrois de l'habitat

AUXERRE

Maison neuve de type 4

Résidence «Jean de Vienne»
Quartier calme, proche de toutes commodités
Maison d'une surface habitable de 91 m²
3 chambres, garage et jardin.



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.

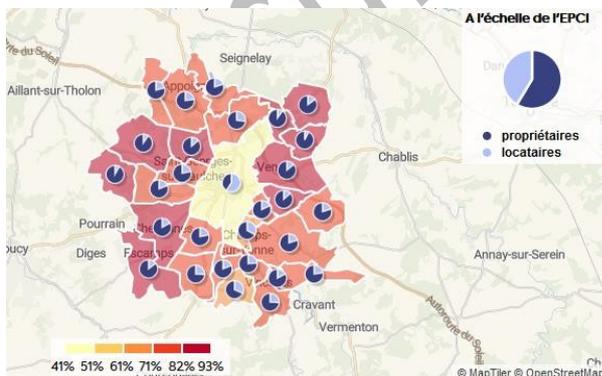
QIN Sainte-Geneviève – 22 logements individuels

QIR Rosoirs 15 logements individuels



L'accession dans l'existant est dynamique

L'accession en individuel dans l'existant, une offre diversifiée 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%).

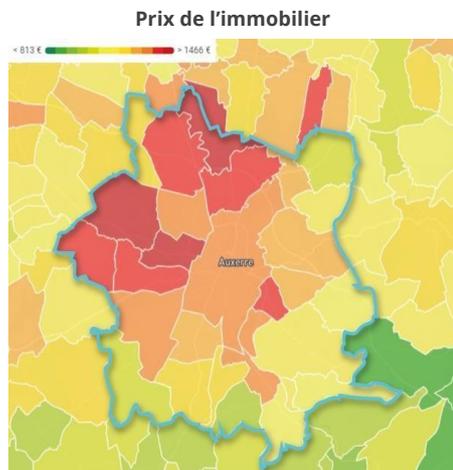
Une hausse des transactions constatées par rapport à 2017 et une analyse à poursuivre dans le temps avec de nouvelles tendances à prendre en compte dans le cadre du contexte sanitaire :

- + 100% de transactions entre le 1er trimestre 2020 et le 1er 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



Meilleursagents.com

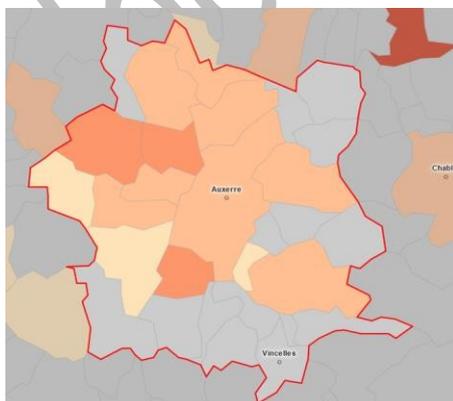
Le nord-ouest affiche des niveaux de prix supérieurs, signe d'une tension relative dans des communes qui sont très accessibles par rapport aux zones d'emploi : Saint-Georges, Monéteau, Charbuy, Perrigny ou encore Appoigny.

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



ANCT

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 m². Le terrain est souvent petit, de l'ordre de 480 m². 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 m². Le terrain est bien plus grand, avoisinant les 820 m².

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.

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.

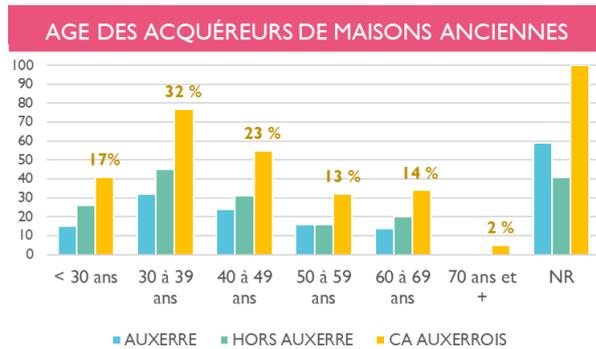
71 % des ménages accédants résidaient déjà dans la CA

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)

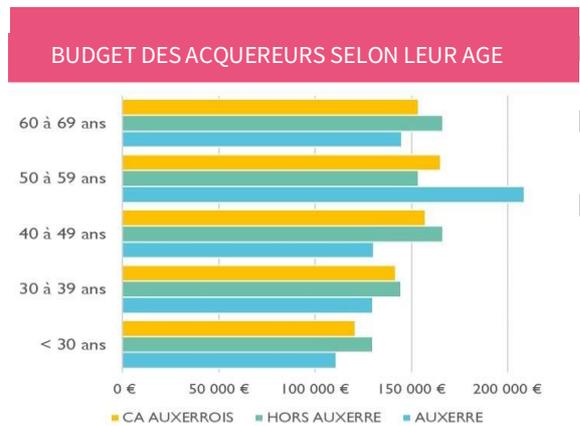
Parmi les 448 transactions comptabilisées, les tendances sont quasi identiques à 2017 : on constate que les jeunes accèdent plus souvent à la propriété en dehors d'Auxerre (67 % des moins de 30 achètent un bien en dehors d'Auxerre). Cette tendance se vérifie également pour les

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.

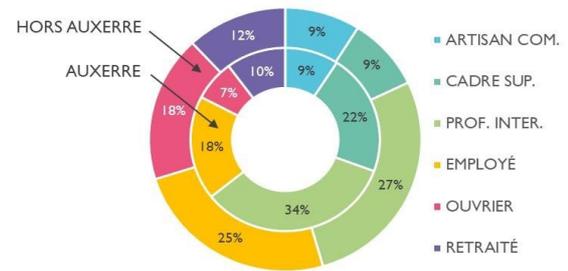
Hormis pour les 50 – 59 ans, le coût médian d’acquisition d’une maison est systématiquement moins élevé à Auxerre que dans les autres communes de l’agglomération.



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 particulièrement dynamique à Auxerre

1880 appartements occupés par leurs propriétaires 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 transactions 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 €/m² 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 ²	S ²
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

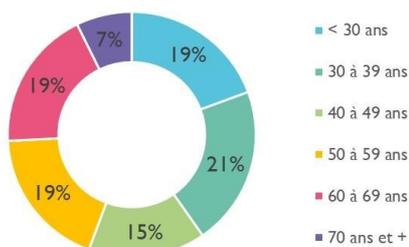
Le profil des acquéreurs de maisons

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 intermédiaire est très 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 a présenté son projet de CUS en conseil d'administration le 27 juin 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.

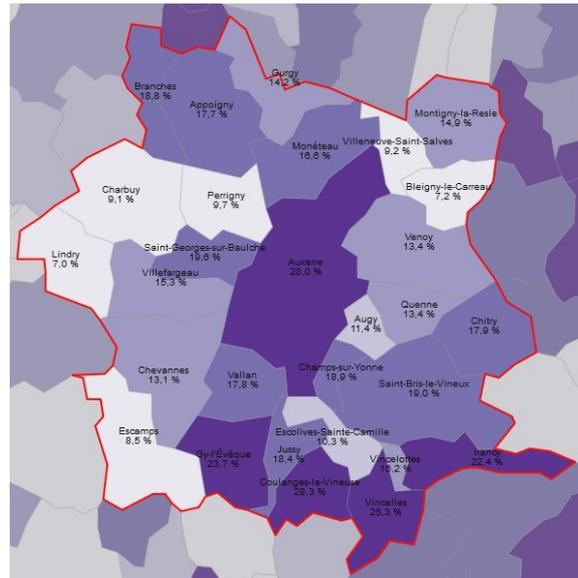
A noter toutefois que le retour du PTZ dans l'ancien est une évolution à prendre en compte pour accompagner les accédants en privilégiant le bâti existant qui pourra être amélioré à l'occasion de ces mutations.

Le locatif privé 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.

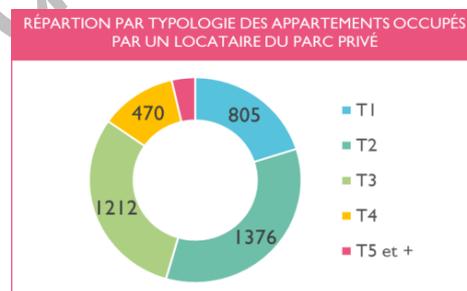
La part des résidences principales occupées par des locataires du secteur libre dépasse 20% sur les communes d'Auxerre (28%), Coulanges-la-Vineuse (28,3%), Vincelles (25,3%), Gy-l'Évêque (23,7%) et Irancy (22,4%).



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.

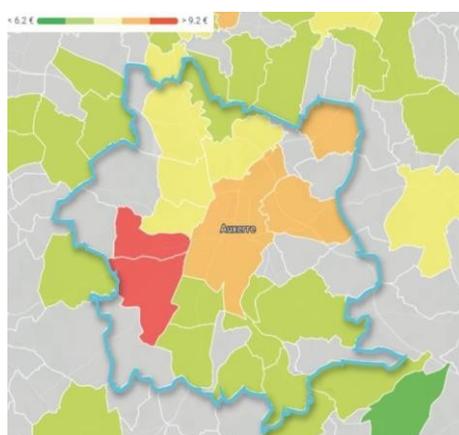
8,7 €/m² le niveau moyen des loyers

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 à l'œuvre

Au 1er janvier 2022, le parc locatif de l'agglomération de l'Auxerrois est composé de 6 697 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 8 841 logements proposés à la location. 8 427 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 Migénoise (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 5 920 logements au 1er janvier 2022, soit environ 35% du total des résidences principales.



PART DU PARC SOCIAL - INSEE-2020

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. Le décret du 17 février 2023 précise les termes, et un avis d'Etat paru le 26 juin 2023 met fin pour la période 2023-2025 à l'exemption de Monéteau qui doit désormais remplir son obligation de 20% de logements locatifs sociaux.

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.

L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN (LOI SRU) VISE A ASSURER UNE REPARTITION EQUILIBREE DU PARC SOCIAL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE AFIN, D'APPORTER DES REPONSES

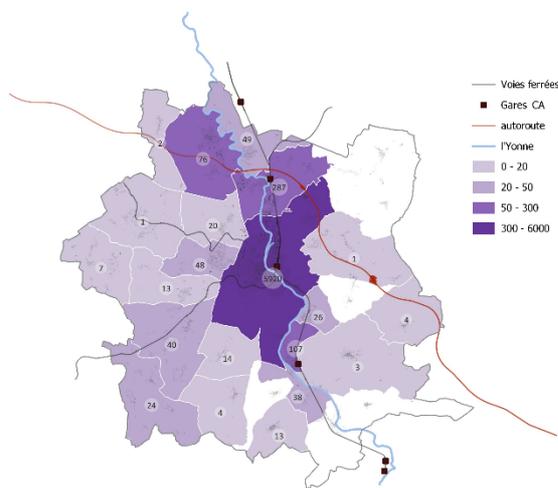
AUX BESOINS DES MENAGES MODESTES QUI S'EXPRIMENT EN TOUT POINT DU TERRITOIRE

LES COMMUNES DE PLUS DE 3 500 HABITANTS APPARTENANT A DES INTERCOMMUNALITES 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 RESIDENCES PRINCIPALES, D'ICI 2025

Deux principaux bailleurs sociaux

Le parc locatif social de l'agglomération est principalement géré par deux bailleurs :

- OAH (Office Auxerrois de l'Habitat) gère 84 % de l'offre de logements sociaux de l'agglomération, soit 5 544 logements début 2022. Le parc du bailleur est pour l'essentiel localisé dans la ville centre.
- Domany (OPH départemental) gère 10 % de l'offre soit 683 logements, sur 16 communes dont pour moitié sur Auxerre.



Localisation du parc locatif social – RPLS 2022

Les données DDT fournies en 2020 pour la préparation du dossier du NPNRU faisaient état de 6 548 logements. Le RPLS 2022 comptabilise 6 697 logements répartis comme suit :

RPLS 2022	Nombre	Taux
Appoigny	76	1,1%
Augy	26	0,4%
Auxerre	5 920	88,4%
Branches	2	0,0%
Champs-sur-Yonne	107	1,6%
Charbuy	1	0,0%
Chevannes	40	0,6%
Chitry	4	0,1%
Coulanges-la-Viveuse	13	0,2%
Escamps	24	0,4%
Escolives-Sainte-Camille	38	0,6%
Gurgy	49	0,7%
Gy-l'Évêque	4	0,1%
Lindry	7	0,1%
Monéteau	287	4,3%
Perrigny	20	0,3%
Saint-Bris-le-Vineux	3	0,0%
Saint-Georges-sur-Baulche	48	0,7%
Vallan	14	0,2%
Venoy	1	0,0%
Villefargeau	13	0,2%
Total	6 697	100,0%

Localisation du parc locatif social

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 :

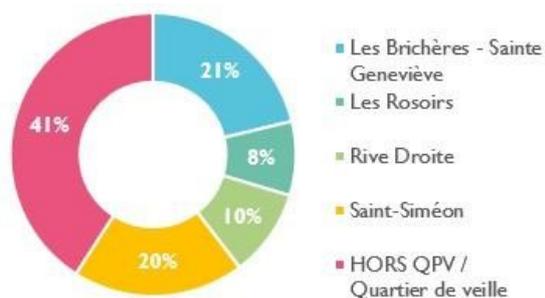
- 136 logements démolis, plus de 400 réhabilités et résidentialisés

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 / Saint-Geneviève, Les Rosoirs. Deux d'entre eux sont retenus dans le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) :

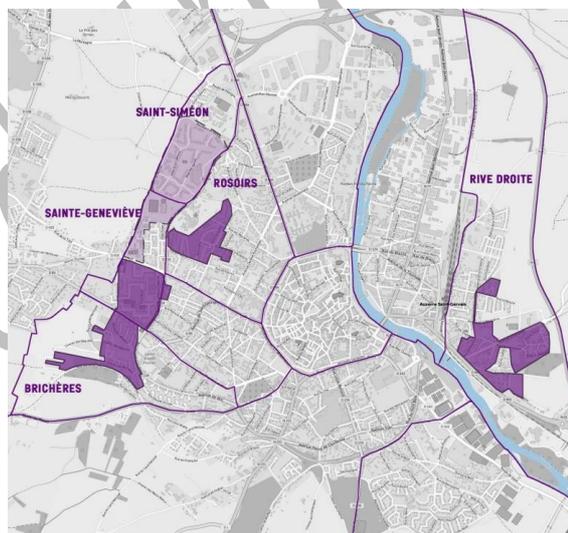
- Les Brichères / Saint-Geneviève est identifié au titre de quartier d'intérêt national (QIN), du fait de dysfonctionnements urbains plus importants ;
- Les Rosoirs est identifié au titre de quartier d'intérêt régional (QIR).



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 caractéristiques 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.



	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'évêue	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%
CA	5 622	993	15%

15% du parc est composé de logements individuels

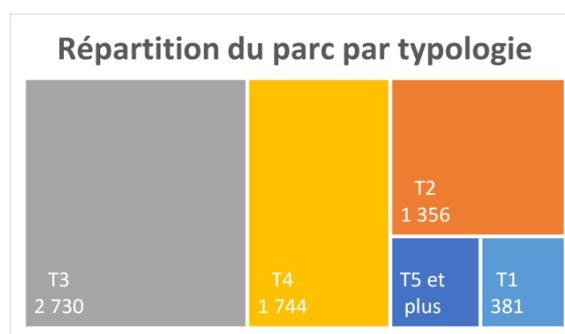
Le développement du parc de logements en individuel est récent : 84% des maisons locatives sociales ont été construites après 1990.

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.

À Auxerre, le parc locatif comporte 496 maisons en 2022 : 442 sont gérées par l'OAH.

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.

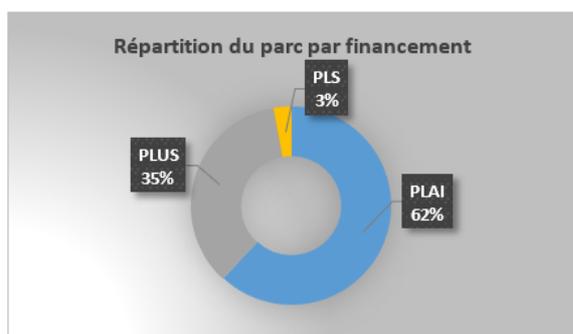


Un parc très abordable

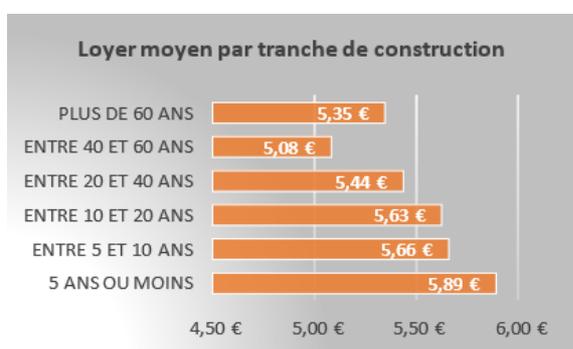
Le parc locatif financé en PLAI, auquel s'ajoute les logements financés avant 77, présentant des niveaux de loyers assimilables en général au PLAI, représente 62% de l'ensemble.

- 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 €/m² (le loyer moyen étant de 5,32€/ m² - RPLS 2022)



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 5,89€/m².

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€/m², tandis qu'en dehors de ces quartiers, ces faibles loyers ne concernent que 22 % des logements.

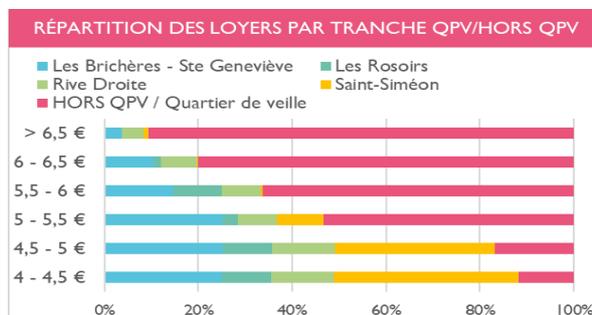
Le graphique ci-dessous figure les logements selon leur niveau de loyers.

Lecture :

- Les plus bas loyers (entre 4 et 4,5 €/m²) 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 €/m², 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 ^{er} 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. À 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 (Nb 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

CA	24%	43%	11%	4414
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 en emploi stable	Personne en 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%
CA	34%	7%	19%	40%
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 2022 la vacance commerciale et technique concerne 1,60 % des logements de l'agglomération au 1er janvier 2022, soit 102 logements (476 en 2016). Isolée, la vacance commerciale est passée de 2,98% à 1.02% des logements (65 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 7,69 % pour 1 logements vacant et 12 loués). C'est essentiellement sur la ville centre qu'elle se localise avec 89 logements vacants. Elle est plus importante dans les QPV (Sainte-Geneviève et Les Rosoires 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 767 entrées dans les lieux sur l'année 2022, le taux de rotation est de 12 %. A Domanys, ce taux est légèrement plus élevé, autour de 13 % en 2020.

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) sur le total réalisé

Zone	tx de logements sociaux (2020)	tx de vacance du parc social	date moyenne de construction	loyer moyen au m ²	DPE énergie supérieur à D
Auxerre	34%	1,6%	1980	5,30 €	29%
CA	21%	1,6%	1980	5,30 €	51%
Yonne	14%	3,7%	1991	5,30 €	72%
Bourgogne/Franche-Comté	15%	5%	1990	5,40 €	64%
France Métropolitaine	16%	2,7%	1991	6,05 €	56%

RPLS 2020-2022

Plus de 2 000 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 (relevées à la fin janvier 2022) et du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) (relevées au 31 décembre 2022)

A fin décembre 2022, le SNE compte 2 326 dossiers actifs de demandeurs (contre 2 165 fin décembre 2018). Soit 34% de la part de la demande du département de l'Yonne.

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

Elles concernent majoritairement des demandeurs actuellement logés en dehors du parc locatif. Les demandes de mutation sont au nombre de 923.

Parmi les demandes externes, 29% sont actuellement logés dans le parc privé et 7% sont hébergés par un proche.

Parmi les demandes de mutation, 23 % sont motivées par un logement actuel trop petit et 9% par un coût du logement trop élevé. Également, 16 % s'expliquent par l'inadaptation du logement pour cause de handicap et/ou manque d'autonomie.

Les demandes sont rapidement satisfaites

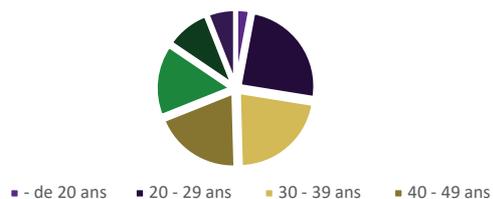
L'essentiel de la demande est traité rapidement, près de 70 % des demandes présentes dans le fichier partagé date de moins d'un an (contre 68 % en 2018). Les plus anciennes correspondent en général à des demandes plus exigeantes en termes de logement (localisation, typologie...).

Des actifs, toujours au cœur de la demande locative sociale

Les demandeurs âgés de 25 à 59 ans représentent 70% du volume total des demandes. Globalement, la part des demandeurs jeunes reste minoritaire : les moins de 25 ans représentent 14% des demandes à la fin de décembre 2022 (contre 23% en 2018).

Les demandeurs de 60 ans et plus, bien qu'ils représentent 30,4% de la population de l'Auxerrois, comptent pour 15% de la demande locative sociale, soit une tendance stable (14% en 2018).

Age des demandeurs

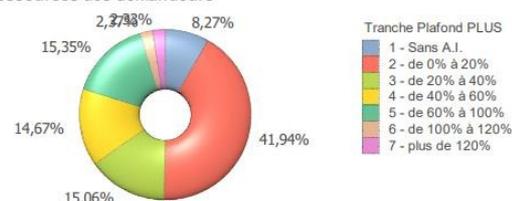


Des demandeurs très précaires

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 : d'après le SNE, 28% d'entre eux ont un revenu nul ou inférieur à 999€/mois.

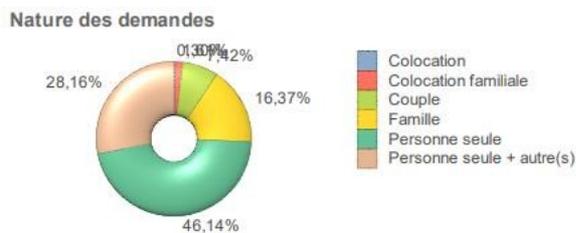
Les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent quant à eux plus de 71 % du fichier partagé.

Ressources des demandeurs



Les demandeurs sont souvent des personnes seules

Un peu plus de 51 % 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 de

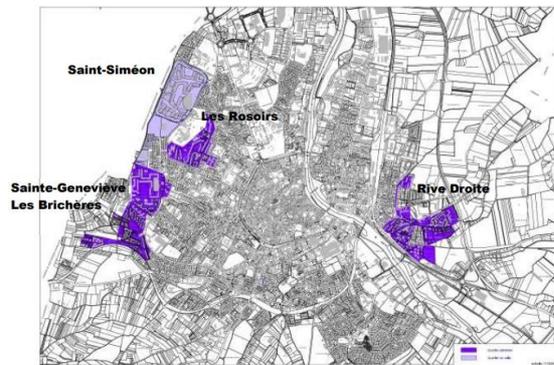


L'ensemble des quartiers en QPV de moins en moins demandés

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 bricheres	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 rosoirs	39	1,65%
Auxerre - Conches clairons	32	1,36%
St georges sur bauche	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%
Valan	11	0,47%
Escolves ste camille	9	0,38%
Bleigny 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%
Vinccelles	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 rese	1	0,04%
St bris le vineux	1	0,04%
Total	2358	100,00%

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)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2020
Part des logements sociaux	84,4	32,1	20,8	19,7

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)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2020
Part des logements sociaux	87,2	32,1	20,8	19,7

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 Rosoires (QP 089003)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2020
Part des logements sociaux	>95	32,1	20,8	19,7

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.

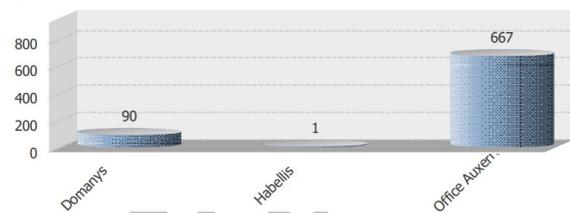
Environ 800 attributions par an

Sur l'ensemble de l'agglomération, 716 attributions ont eu lieu en 2022 et représentant 19 % des attributions du département de l'Yonne. Rapportées au volume des demandes, cela correspond environ à 3 demandes réalisées pour une attribution obtenue.

D'après les données du fichier partagé 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.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Bien que la construction au global ait 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 quasiment 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 CHIFFRE

220 logements construits/an sur le précédent PLH

50€/m² le terrain

150 000€ la maison à la revente (100m²)

Un redémarrage de l'investissement immobilier privé

Partie 3 : les reponses aux besoins des publics specifiques

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) en cours de révision ;

- **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** en cours de révision.

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.

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

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 ³⁹	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 ⁴⁰	...	240 en 2013		262	SNE
E/ Sortants de prison	26	26			SIAO

Source : PDALHPD 2015-2020 de l'Yonne

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.

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. DEL'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 Consultation d'Orientation Pour Mineurs Justice	Hébergement Complet Internat	Adolescents et Jeunes Majeurs ASE 13 à 21 ans	11	128
				Consultation Soins Externes	Enfants, Adolescents .ASE et Justice	0	
				Action Éducative en Milieu Ouvert	Enfants, Adolescents .ASE et Justice	110	
				Réalisation d'Enquêtes sociales	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.

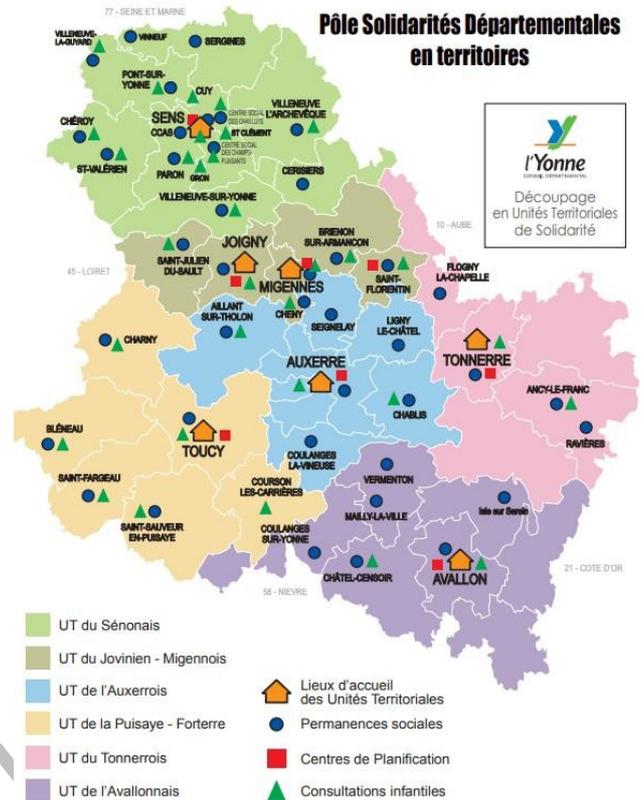
Le département de l'Yonne déploie également une aide en faveur du logement des personnes défavorisées, l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). D'une durée moyenne de 12 mois, il facilite l'entrée dans les lieux aux publics prioritaires.

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.



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.

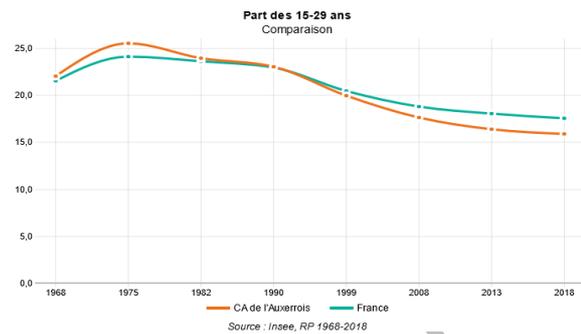
Aussi variées soient-elles, la question du logement des jeunes est d'autant plus complexe à traiter que leur situation peut être amenée à évoluer très vite, dans un sens, comme dans l'autre. Les jeunes sont caractérisables par une grande mobilité géographique, et une instabilité économique et sociale.

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).

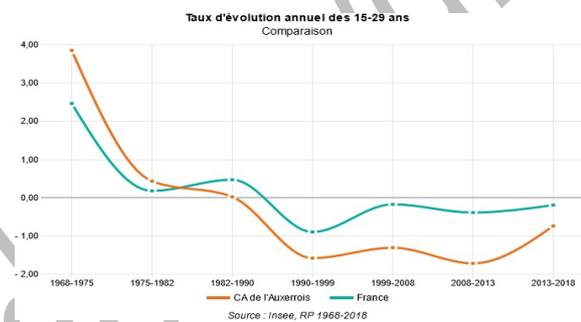
Des jeunes actifs, de moins en moins nombreux

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.

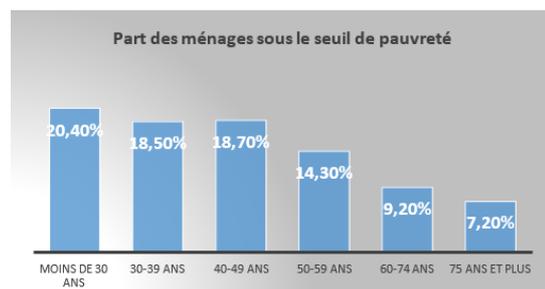


Le taux d'évolution (-0,74) tend à remonter après avoir fortement chuté sur la période 2009-2014 pour se rapprocher de la courbe et du taux nationale (-0,21).



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 dès 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 (2019-2020) mentionne un effectif de 1 961 étudiants.

À 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.

implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	grands établissements MESRI	UT-IMP	écoles normales supérieures	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	dont INSPE
89 - Yonne	42	736	586						46			436		1 961	478		115
Auxerre	42	275	586						9			285		1 312	478		115
Avallon		43												43			
Gron		24												24			
Joigny		56												56			
Sens		196							37			151		384			
Tonnerre		22												22			
Toucy		29												29			
Venoy		91												91			
Bourgogne-Franche-Comté	2 792	10 148	52 593	1 136	2 646		88	782	3 249	1 106	663	5 477	634	83 589	5 246	4 932	2 275
Académie de Besançon	929	4 461	22 170		2 646			770	559		255	2 443	247	35 473	2 440	2 851	993
Académie de Dijon	1 863	5 687	30 423	1 136			88	12	2 690	1 106	408	3 034	387	48 116	2 806	2 081	1 282

Atlas Régional de Bourgogne Franche-Comté, 2019-2020.

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 m²), ainsi que des T2, T3 et T4.

À 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.

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).

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.

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).

Gestionnaire: Crous Jean Jaurès



+ Les bailleurs sociaux gèrent également un parc dédié :

Domany's 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.

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

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

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 ».

L'Offre dédiée aux personnes âgées

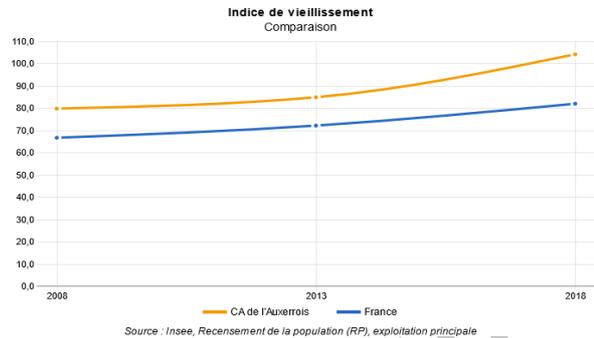
Un vieillissement effectif

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.

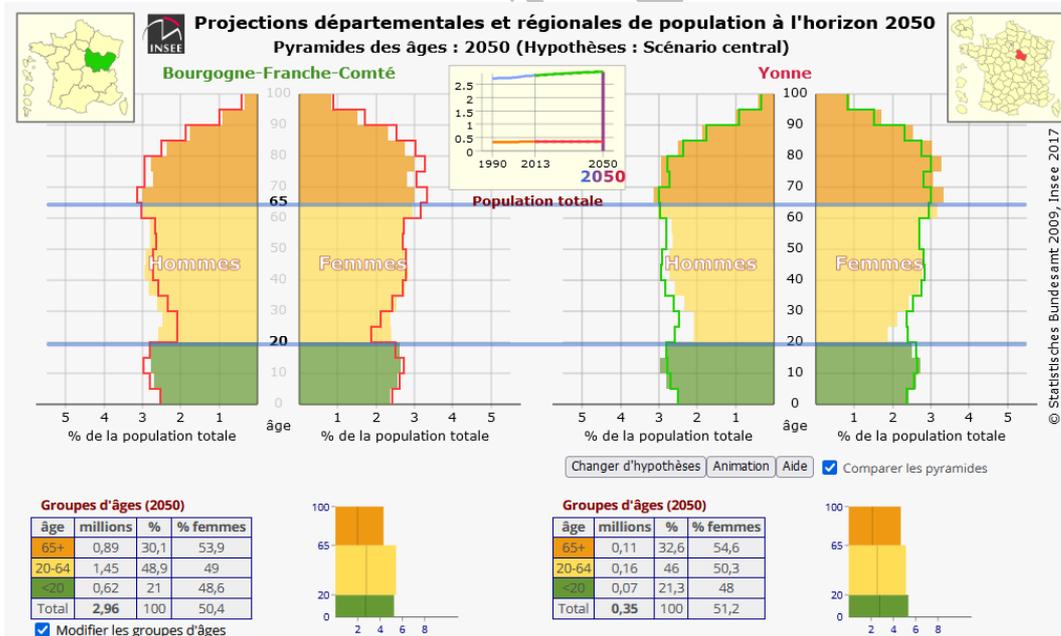
En Bourgogne Franche Comté plus qu'ailleurs, ce vieillissement est accentué par le départ des jeunes actifs, baissant de fait le solde naturel : la part des séniors (plus de 65 ans) atteindrait 30 % en 2050 et serait supérieure de 3 % à la moyenne métropolitaine.

Plus encore, les projections de l'INSEE précisent l'essor rapide du 4ème 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.



Raison sociale	Commune	Discipline	Mode de fonctionnement	Clientèle	Capacité
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	39
		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				TOTAL	111

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 PAP/PSH

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 correctrices¹

	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 PAP/PSH

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 au 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 Portede 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 a acquis 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.

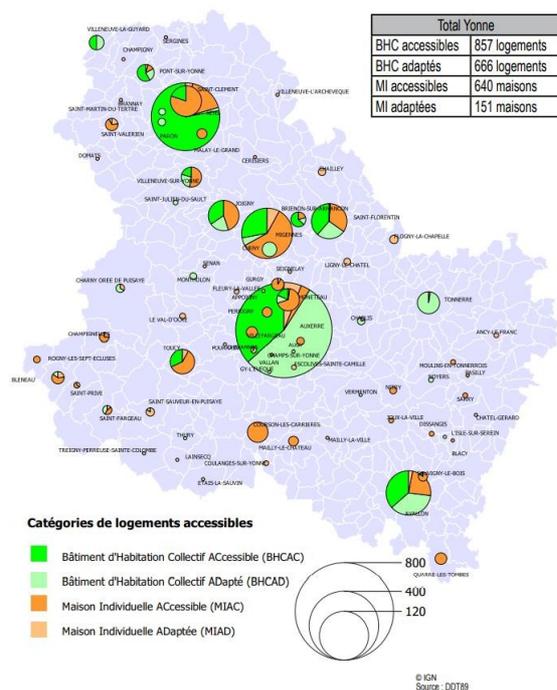
Le logement des personnes handicapées

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 Domany's.



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-Brice-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, agréant 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.

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 sur le 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 CHIFFRE

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 AUXERRE	Rapport offre / demande HORS AUXERRE	
PROPRIETAIRES / ACCEDANTS	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. Intern., 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

Le diagnostic en synthèse

L'arbre des choix offert par les marchés immobiliers et fonciers

L'arbre de choix, clés 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 individuelle 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 spécifiques

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. Étant 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. À Auxerre notamment,

certains appartements souffrent d'un fort déficit qualitatif : précarité énergétique, travaux, insalubrité sont des enjeux inhérents à ce parc.

Le graphique de porosité : les niveaux de marches sont cohérents avec les ressources des ménages

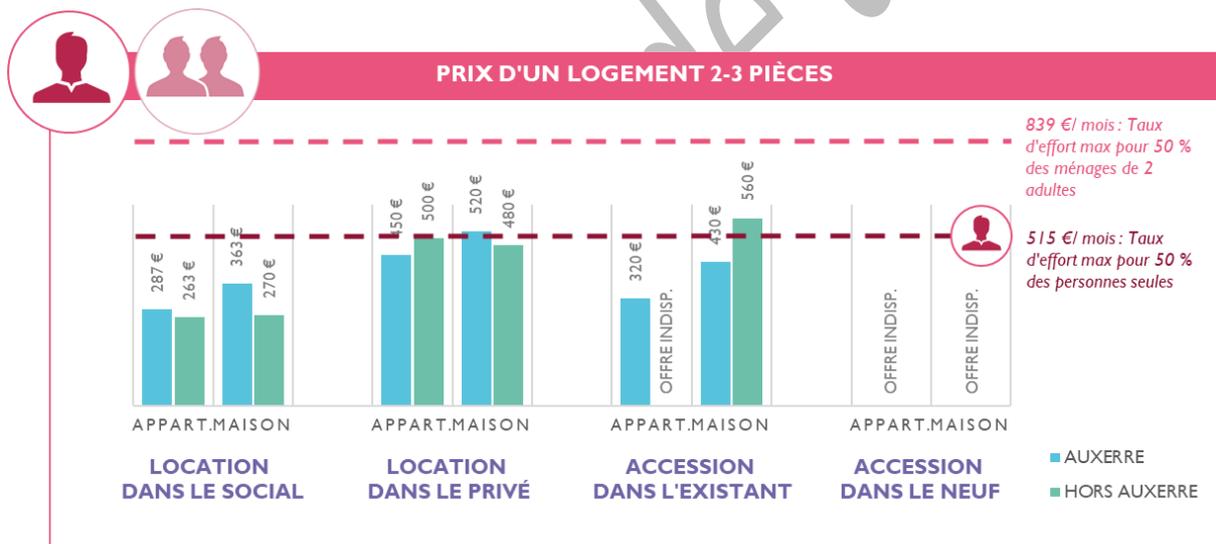
Le graphique de porosité, clés de lecture

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.



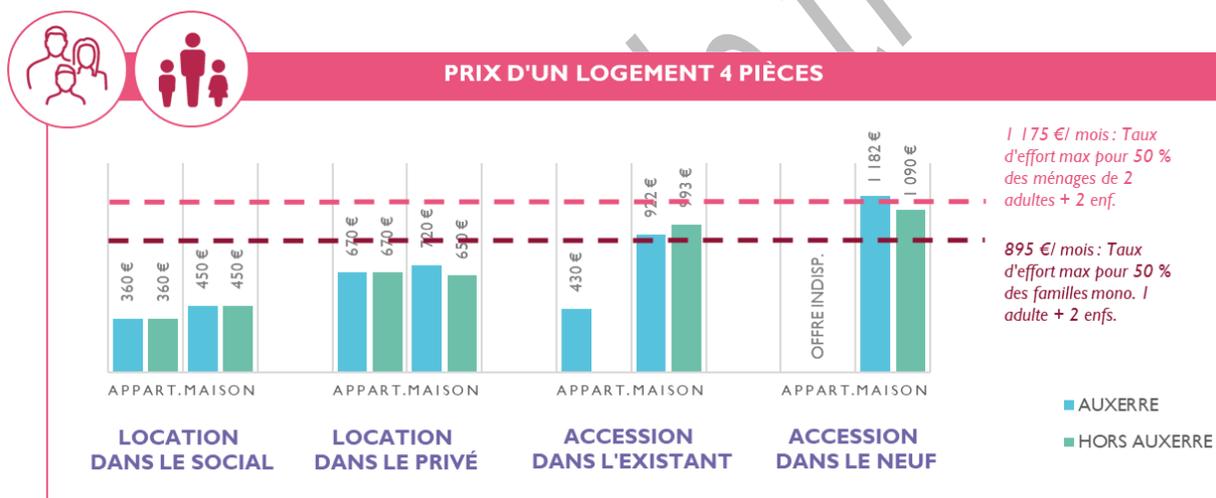
Concernant le logement des familles, celles-ci s'orientent vers de plus grandes typologies. Sur la Communauté de l'Auxerrois, la moitié des ménages composés de deux adultes et deux enfants disposent de ressources mensuelles inférieures à 3 525 €. Ces ménages peuvent allouer 1 175 €/mois à leur logement.

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.

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.

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 m² 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.

Enjeux et perspectives pour le PLH 2022-2027

En perspective, un développement plus important que sur la période passée ?

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

baillleurs 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	Devoir LIS
Appoigny	27	33	60	6	12
Augy	3	3		6	3
Auxerre	300	306		606	126
Beigny-le-Carreau	3	3		6	
Branches	3	2		3	
Champs-sur-Yonne	19	20		39	
Charbuy	20	22		42	
Chevannes	10	20		30	6
Chitry	3	2		3	
Coulanges-la-Vineuse	3	3		6	
Escamps	3	6		9	
Escolives-Sainte-Camille	10	20		30	
Gungy	20	34		54	
Gy-Evêque	3	2		3	
Irancy	2	4		6	
Jussy	2	4		6	2
Lindry	20	22		42	
Monéteau	80	70	300	150	30
Montigny-la-Roche	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
Vailan	20	10		30	24
Venoy	40	56		96	30
Villafargeau	10	8		18	6
Villeneuve-Saint-Salves	4	10		14	
Vincelles	2	4		6	
Vincelottes	2	4		6	
Communauté de l'Auxerrois	657	746	360	1463	263
					19%

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-HM 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.

Les enjeux ci-dessous sont ceux retenus par le Conseil des maires dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM. 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.

- 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

 PRODUCTION	 AMÉLIORATION	 PUBLICS SPÉCIFIQUES
<ul style="list-style-type: none">✓ Articulation développement de l'habitat et développement économique✓ Revitalisation des bourgs✓ Renouvellement urbain à Auxerre et redéploiement du parc locatif✓ Mise en cohérence des différents projets urbains	<ul style="list-style-type: none">✓ Amélioration de la qualité énergétique des logements✓ Maintien à domicile des personnes âgées✓ Gestion des copropriétés à Auxerre et notamment dans le centre✓ Reconquête des bâtis vacants des cœurs de ville...	<ul style="list-style-type: none">✓ Accompagner le vieillissement✓ Prendre en compte les publics fragiles✓ Accueillir les jeunes et les actifs au service du développement économique✓ Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
 GOUVERNANCE		

Armature territoriale et équipements

Une position centrale dans l'organisation départementale et régionale

A l'échelle de l'armature icaunaise, deux pôles principaux structurent le territoire : Auxerre, la préfecture, et Sens, la sous-préfecture. Ces deux aires géographiques regroupent donc la plupart des équipements de rayonnement supra-communal dits « de rang supérieur », attirant sur leurs territoires respectifs des publics relativement éloignés.

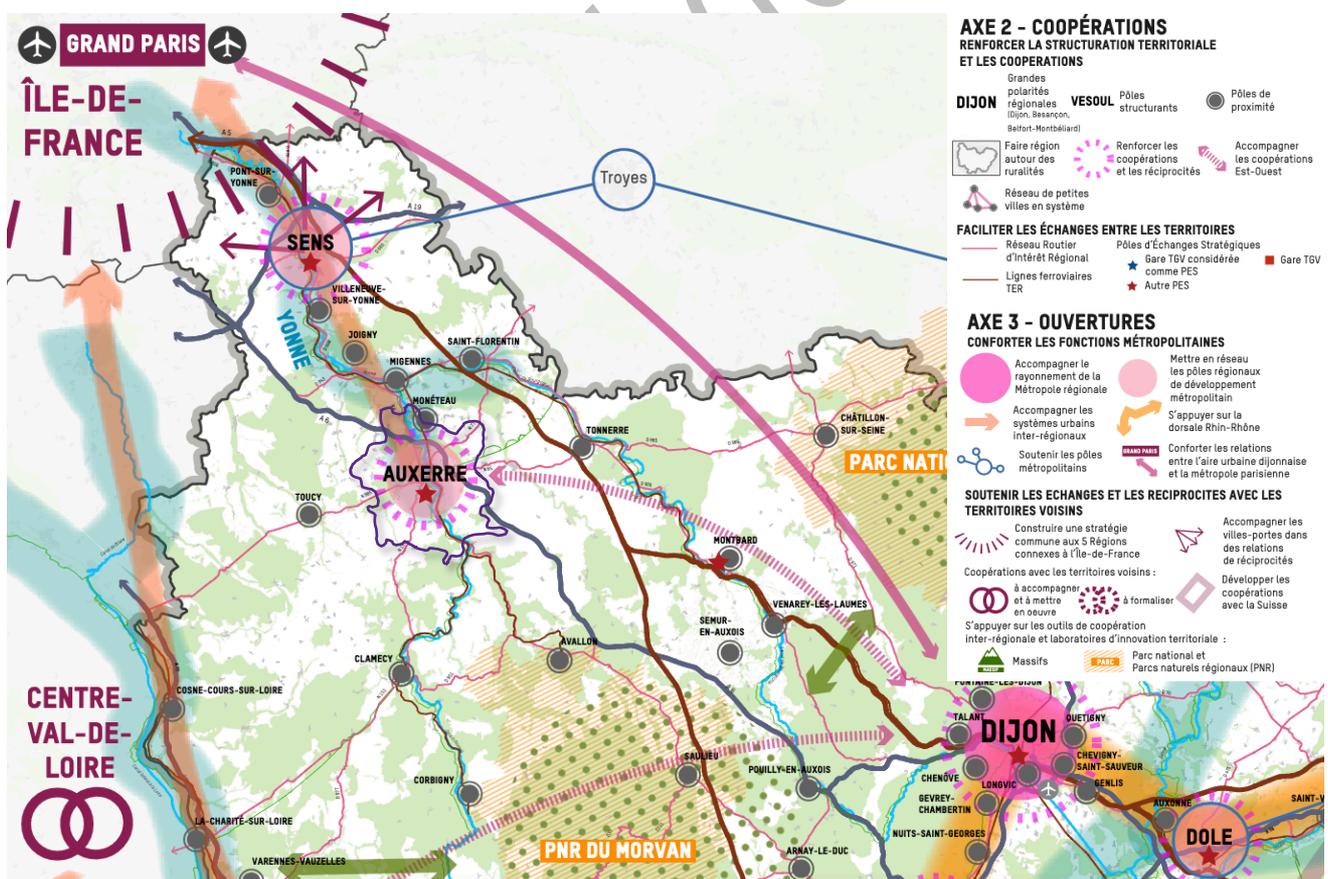
Le pôle structurant Auxerrois, tel qu'identifié au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires) de Bourgogne – Franche-Comté, constitue un point d'appui d'envergure régionale, positionné notamment à mi-distance entre la région parisienne et le pôle métropolitain régional, Dijon.

Le territoire bénéficie aussi de la proximité de plusieurs pôles de proximité localisés le long de l'axe Sens – Auxerre : Villeneuve-sur-Yonne, Joigny, et Migennes font ainsi figure de pôles de proximité qui se succèdent à intervalles réguliers entre ces deux pôles régionaux selon un axe Nord-Sud.

La proximité de l'Auxerrois avec deux régions voisines, le Centre-Val-de-Loire et le Grand Est, place notamment la ville d'Auxerre dans un rôle d'interface avec celles-ci. Au-delà du rayonnement Bourguignon et Franc-Comtois, ce pôle a aussi pour vocation d'assurer des relations de réciprocité et de coopération territoriale avec les territoires voisins. Cet objectif a pour but d'intégrer les interactions sur les territoires de frange et de développer des projets structurants. Un accord de coopération renforcée a notamment été signé avec la Région Centre-Val-de-Loire.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Auxerrois reprend quant à lui cette armature urbaine.

L'armature urbaine de la région Bourgogne – Franche-Comté – Zoom sur l'Auxerrois (Source :SRADDET)



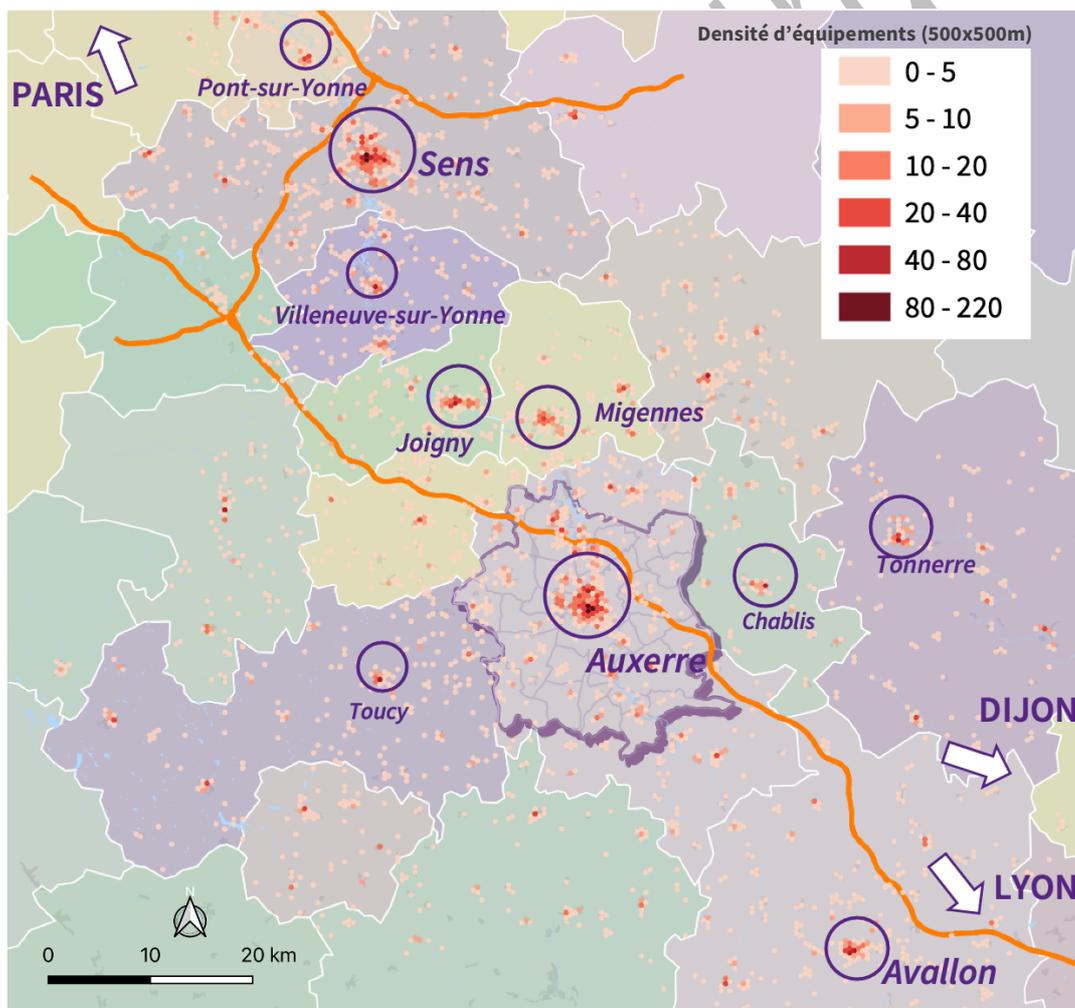
Un bassin de vie qui dépasse les limites intercommunales

La CA de l'Auxerrois est couverte en totalité par le bassin de vie d'Auxerre, qui dépasse les limites territoriales tant au Nord (avec un rayonnement sur la CC Serein et Armand, la CC de l'Aillantais en Bourgogne et la CC de l'Agglomération Migennoise qu'au Sud (CC Chablis Village et Terroirs et CC de Puisaye-Forterre) et abrite 54 communes. Cette catégorisation permet d'illustrer le fonctionnement de cet espace plus vaste et structuré autour du pôle central qu'est l'Auxerrois, qui accueille une polarisation de services, des équipements et de l'offre d'emplois.

Le bassin de vie d'Auxerre est caractérisé par l'INSEE comme étant de type « rural périurbain », et se constitue autour de deux pôles : Auxerre et Monéteau.

Le « **bassin de vie** » au sens de l'INSEE constitue « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux services et équipements les plus courants ». Les bassins de vie sont ensuite caractérisés selon une grille de densité pour faire ressortir des **typologies** (urbain, rural, périurbain ...)

Les bassins de vie et la densité d'équipements à l'échelle supra-territoriale (Source : BPE Insee 2021, atopia)



Une organisation interne organisée autour de polarités

La CA de l'Auxerrois regroupe plus de 2 000 équipements de tous types (commerces, services aux particuliers, enseignement, santé, sport et loisirs, et transports).

Sur le territoire, le SRADET identifie Auxerre comme pôle structurant et Monéteau comme pôle de proximité, c'est-à-dire regroupant la plupart de l'offre en équipements de gammes intermédiaire et supérieure.

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT de l'Auxerrois présente toutefois Monéteau comme un « pôle relais » venant en appui de la ville d'Auxerre, en

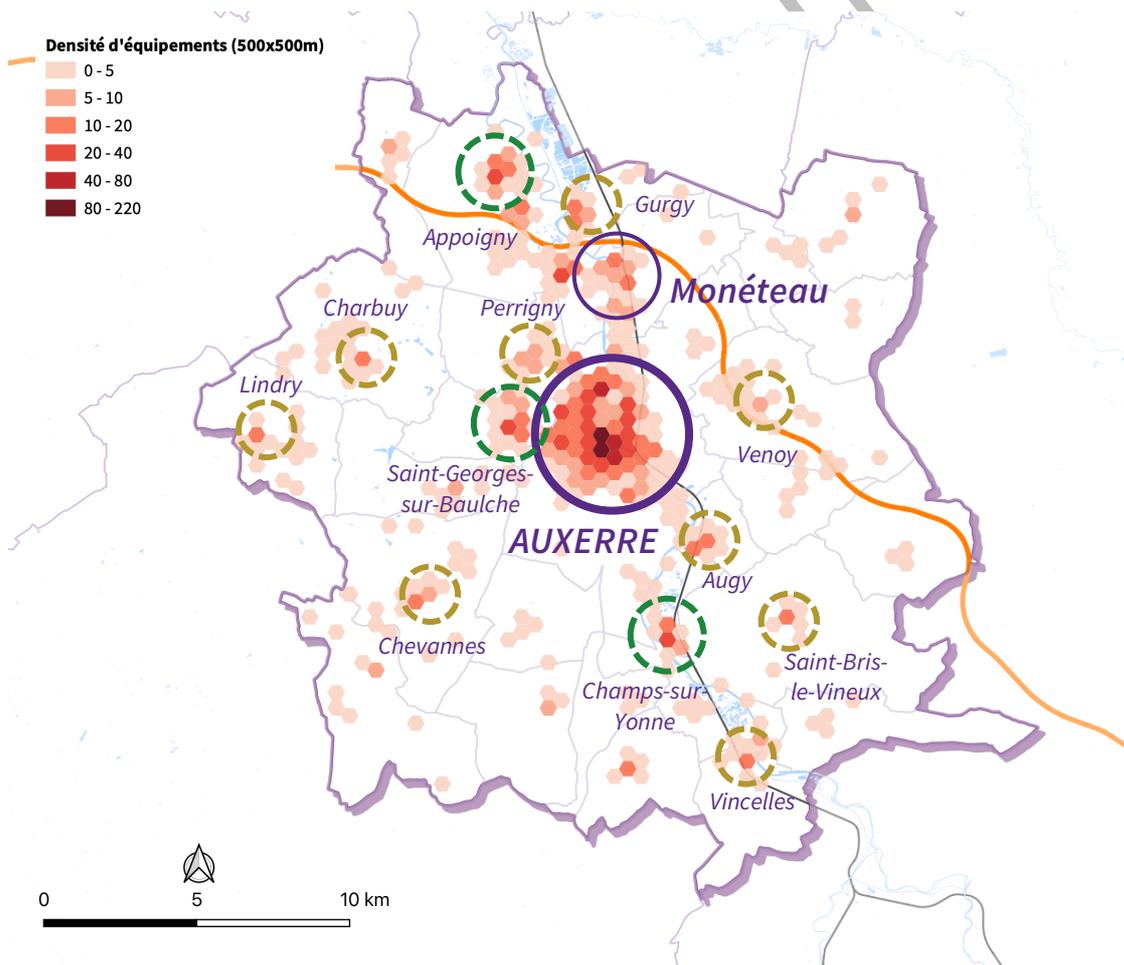
compagnie de trois autres communes : Appoigny, Saint-Georges-sur-Baulche et Champs-sur-Yonne.

Ces pôles relais ont vocation à « maintenir leur offre de services et d'équipement, mais aussi de diversifier leur offre d'habitat et de développer des pôles d'échanges multimodaux facilitant les liaisons entre le pôle urbain et les pôles de proximité ».

Le maintien des services de proximité sur les neufs pôles de proximité de l'intercommunalité (Gurgy, Charbuy, Perrigny, Venoy, Lindry, Augy, Chevannes, Saint-Bris-le-Vineux et Vincelles) est primordial pour assurer le bon maillage du territoire.

La densité d'équipement et les pôles identifiés au SRADET et au SCoT sur la CA de l'Auxerrois

(Source : BPE Insee 2021, atopia)



Une offre de proximité encore présente mais fragile

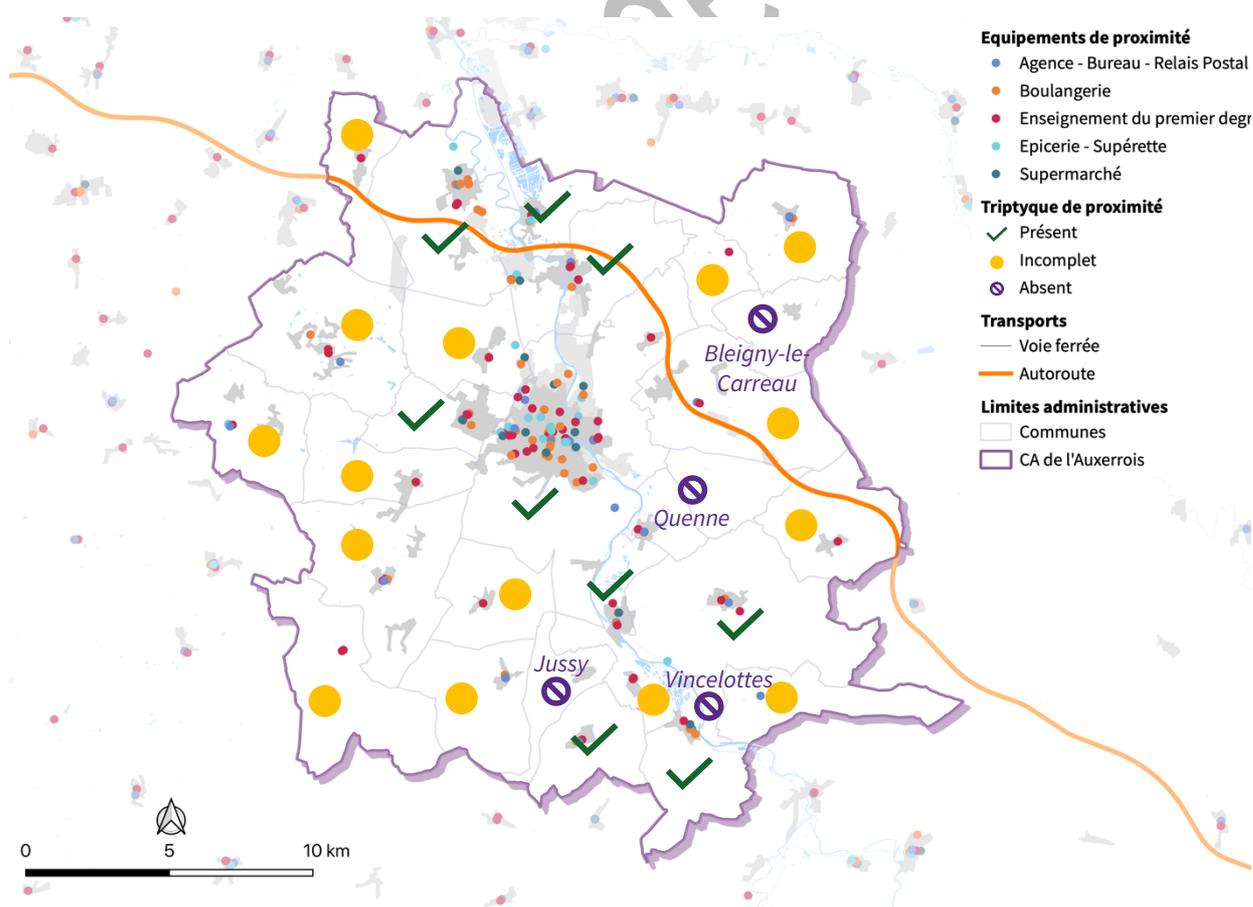
En parallèle des pôles identifiés précédemment, le reste du territoire de l'Auxerrois se compose de communes d'envergure plus modeste.

Le triptyque d'équipements de proximité composé du bureau de poste (et assimilés) – école du premier degré – commerce alimentaire de première nécessité (boulangerie, supérette ou épiceries) se retrouve encore dans un tiers des communes du territoire, malgré un affaiblissement dans la partie Est où elle est incomplète, voire totalement absente : 4 communes (Vincelottes, Quenne, Bleigny-le-Carreau et Jussy) ne disposent en effet d'aucun de ces équipements et services.

Ces manques engendrent notamment des besoins de déplacement plus longs, souvent voire exclusivement via l'usage de la voiture individuelle, afin de rejoindre les communes localisées à proximité disposant de ces services.

Via un traitement statistique, l'INSEE définit différentes **gammes d'équipements**. La gamme « de **proximité** regroupe des services présents dans le plus grand nombre de communes, alors que la gamme « **supérieure** » comprend des équipements plus rarement implantés et souvent situés dans les principales villes. La gamme « **intermédiaire** » comprend quant à elle des équipements d'ampleur moyenne.

Les équipements de proximité sur la CA de l'Auxerrois (Source : BPE Insee 2021, atopia)



Zoom : le centre d'Auxerre et ses différents quartiers

Logiquement, la ville centre concentre une grande partie des équipements de proximité du territoire. S'ils sont disséminés sur l'ensemble du territoire, certaines micro-polarités ressortent, corrélées au découpage en quartiers de la ville.

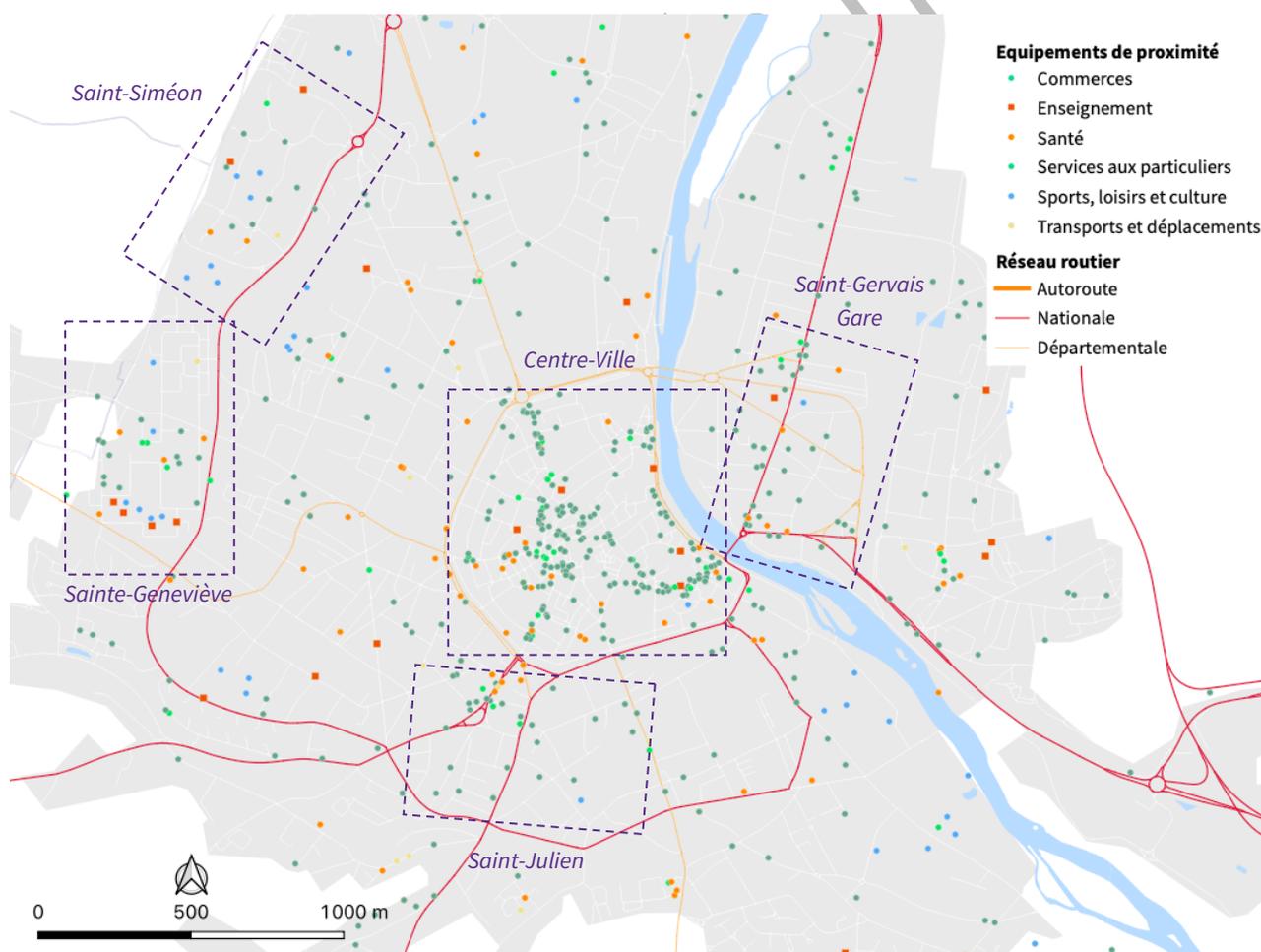
Le Centre-Ville, correspondant au Site Patrimonial Remarquable, abrite une forte concentration de services aux particuliers (dont de nombreux bars et restaurants), notamment le long de la Rue de Paris, de la Rue du Pont ainsi que le long de l'Yonne. Plusieurs écoles du premier degré sont de même présentes dans ce secteur central.

Les quartiers de Saint-Julien et de la Gare Saint-Gervais proposent eux aussi de nombreux services.

Le quartier Sainte-Geneviève, à l'Est, propose des équipements et services en proximité immédiate des immeubles d'habitation des années 1960 : on y retrouve des commerces, des services, des équipements sportifs et des écoles du premier degré, le tout sur une surface restreinte et donc aisément accessibles.

Construit sur un modèle similaire, le secteur Saint-Siméon présente quant à lui une bonne densité d'équipements sportifs, avec notamment le complexe sportif René-Yves Aubin. La présence du centre commercial Auchan est un atout de poids pour les résidents des immeubles, tout comme la présence d'établissements scolaires.

Les différentes polarités de proximité à Auxerre (Source : BPE Insee 2021, atopia)



Des équipements structurants localisés sur la partie Nord de la vallée de l'Yonne

Les équipements structurants du territoire, c'est-à-dire ceux susceptibles d'attirer les publics les plus larges et éloignés en raison de leur rareté (centres hospitaliers et cliniques, parc des expositions, IUT, piscines...) sont situés en majorité sur le cœur de l'agglomération, à Auxerre, ou au Nord le long de l'Yonne. Leur accessibilité est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire intercommunal.

La carte ci-dessous met en regard les principaux équipements structurants de la CA de l'Auxerrois avec un rayon de déplacement piéton de 5 minutes autour des arrêts du réseau Léo.

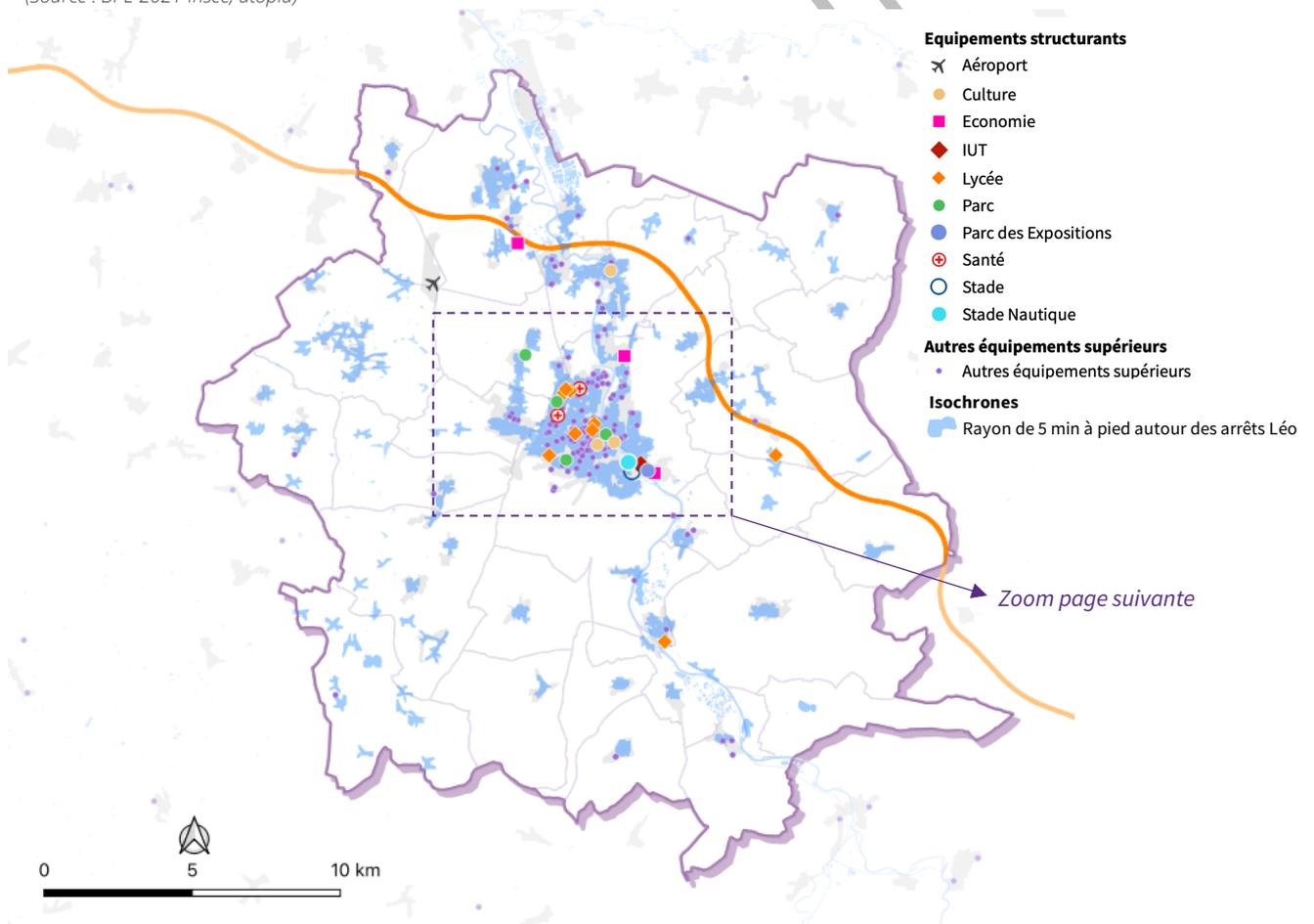
Cette superposition permet de constater que la plupart des équipements structurants de la CA de l'Auxerrois bénéficient d'une couverture par un arrêt de transports en commun.

C'est particulièrement vrai pour les équipements desservis par les lignes urbaines, qui circulent à Auxerre, Monéteau, Perrigny et Saint-Georges-sur-Baulche et bénéficient d'une fréquence de passage élevée (voir carte page suivante).

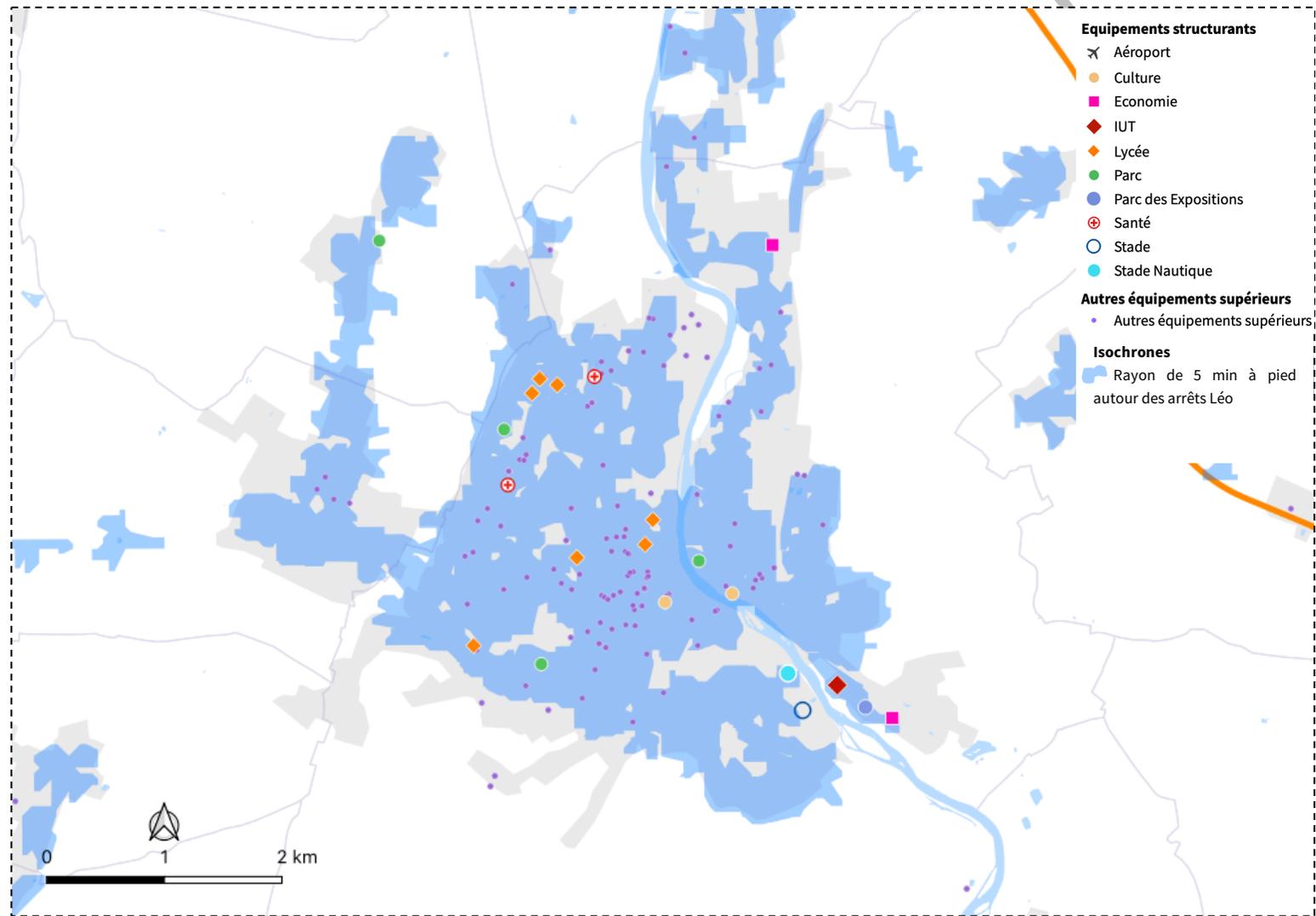
Les autres communes ne bénéficient en général que d'une desserte sur les créneaux scolaires ; leurs habitants doivent alors prendre la voiture ou faire appel aux services de transport à la demande pour relier la plupart des équipements supérieurs.

Les équipements structurants de la CA de l'Auxerrois et leur couverture par les arrêts du réseau Léo

(Source : BPE 2021 Insee, atopia)



Zoom sur le centre urbain d'Auxerre et Monéteau (Source : BPE 2021 Insee, atopia)



Les différentes catégories d'équipements

L'offre de santé, force du territoire

L'Auxerrois dispose d'un bon maillage en termes d'offre liée à la santé, avec de grands établissements (CHA, CHS, Polyclinique Sainte-Marguerite, Clinique Le Petit Pien...), près de 130 spécialistes, 40 infirmiers, plus de 30 masseurs-kinésithérapeutes et près de 40 médecins généralistes (données BPE 2021).

La densité de l'offre de santé est plus importante sur l'Auxerrois (5,9 équipements pour 1 000 habitants) que sur l'agglomération du Grand Sénonais (5,2 pour 1 000 habitants) ou à l'échelle départementale (4,5 pour 1 000 habitants).

Malgré ce bon maillage, plusieurs communes du territoire n'accueillent aucun professionnel de santé (Bleigny-le-Carreau, Branches, Chitry, Irancy, Jussy, Quenne, Villeneuve-Saint-Salves, Vincelottes), et certaines zones résidentielles demeurent dépendantes de la voiture pour se rendre chez un professionnel de santé.

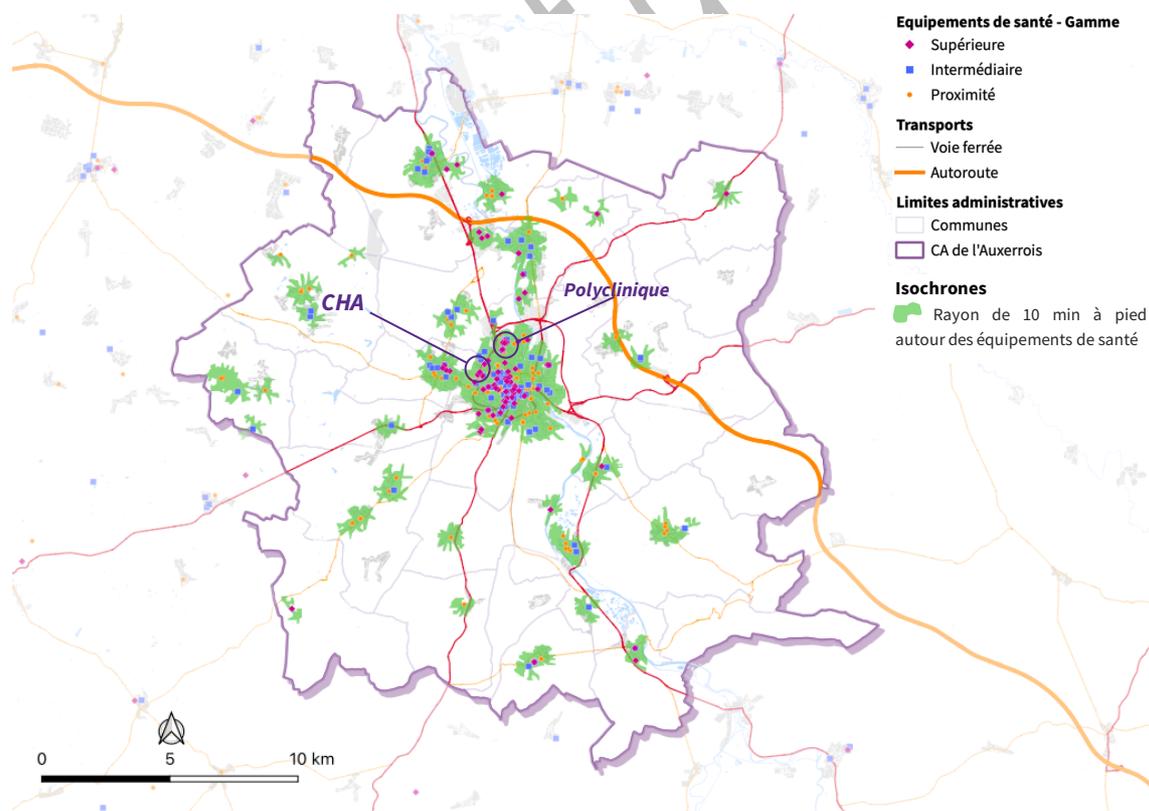


L'hôpital d'Auxerre (Florent SALESSE)

Le **Projet de Territoire 2021-2031** de la CA de l'Auxerrois prévoit de créer un pôle médico-social intégré au projet de la friche Batardeau Montardoins, avec l'appui de l'Agence Régionale de Santé. Celui-ci pourrait inclure une maison de santé pluridisciplinaire, un Ehpad et des structures médico-sociales de l'économie solidaire. En complément, la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle est prévue sur ce même site.

Les équipements de santé de la CA de l'Auxerrois

(Source : atopia)



Les équipements d'enseignement

L'Auxerrois abrite sur son territoire: 19 écoles maternelles, 40 écoles élémentaires, 5 collèges, 9 lycées (généralistes ou professionnels), ainsi que deux Instituts Universitaires de Technologie. A ces équipements viennent s'ajouter des établissements de formation spécialisés dans la santé ou dans le secteur agricole.

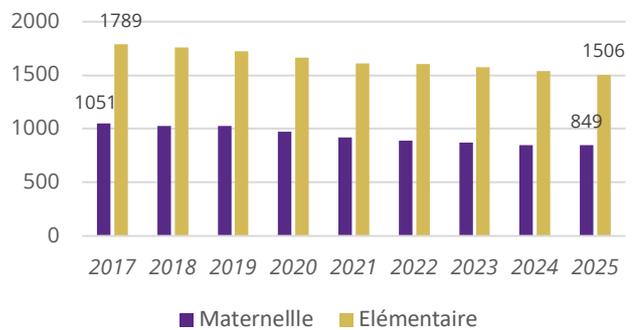
Si les établissements du premier degré sont bien répartis sur l'ensemble du territoire, les collèges sont exclusivement concentrés sur Auxerre, et les lycées sont eux localisés le long de la vallée de l'Yonne, dans la ville centre ou le long des grands axes routiers (A6 et routes nationales).

Le **Projet de Territoire 2021-2031** de la CA de l'Auxerrois évoque la candidature de l'intercommunalité à l'accueil d'un Campus Universitaire Connecté, venant conforter le pôle universitaire actuel et permettant aux étudiants qui le souhaitent de suivre des études supérieures à distance.

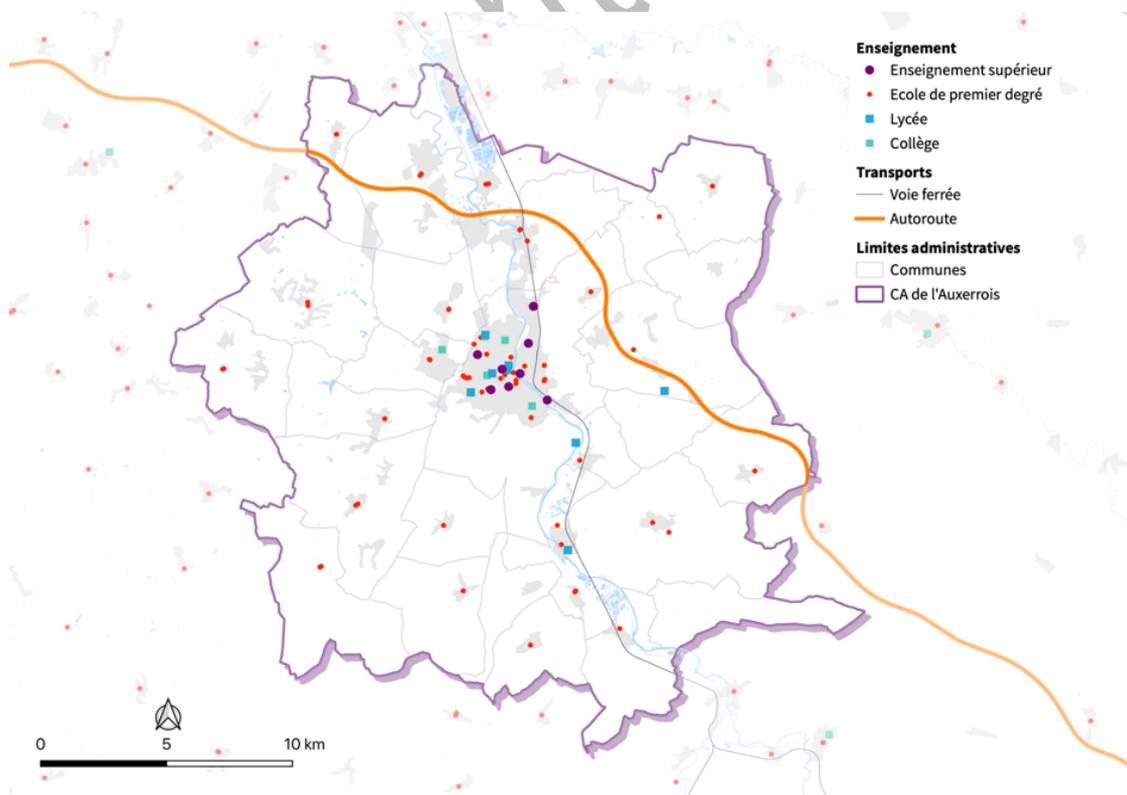
L'évolution des effectifs scolaires du premier degré (maternelle et élémentaire) laisse apparaître une diminution légère, mais linéaire sur les 6 dernières années. Les projections disponibles anticipent une tendance similaire sur les prochaines années (par exemple à Auxerre, Lindry, Venoy, Villefargeau, Gurgy...) entraînant des enjeux quant au devenir de certains établissements, notamment ceux situés dans les communes en perte de vitesse démographique ou en zones rurales.

Les regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI, par exemple entre Coulanges-la-Vineuse et Escolives-Sainte-Camille) et les fusions d'écoles élémentaires – maternelles (comme à Appoigny) sont des réponses apportées à ces baisses d'effectif.

Evolution passée et projetée des effectifs scolaires (Données municipales)



Les équipements d'enseignement sur la CA de l'Auxerrois (Source : BPE Insee 2021, atopia)



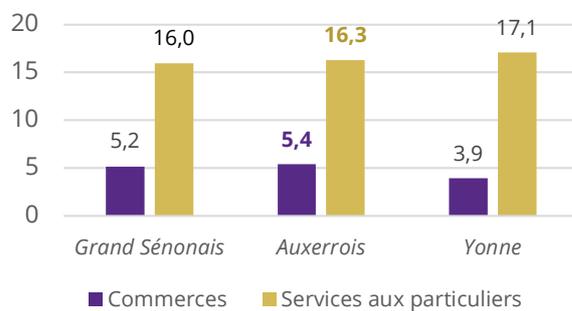
Commerces et services aux particuliers

L'armature commerciale du territoire est importante, notamment en centre-ville et en centre-bourgs, complétés par des zones commerciales périphériques. Les services aux particuliers maillent eux aussi le territoire de façon complète, grâce notamment à une offre de proximité importante et bien répartie, complétée par une offre plus spécialisée sur les pôles urbains.



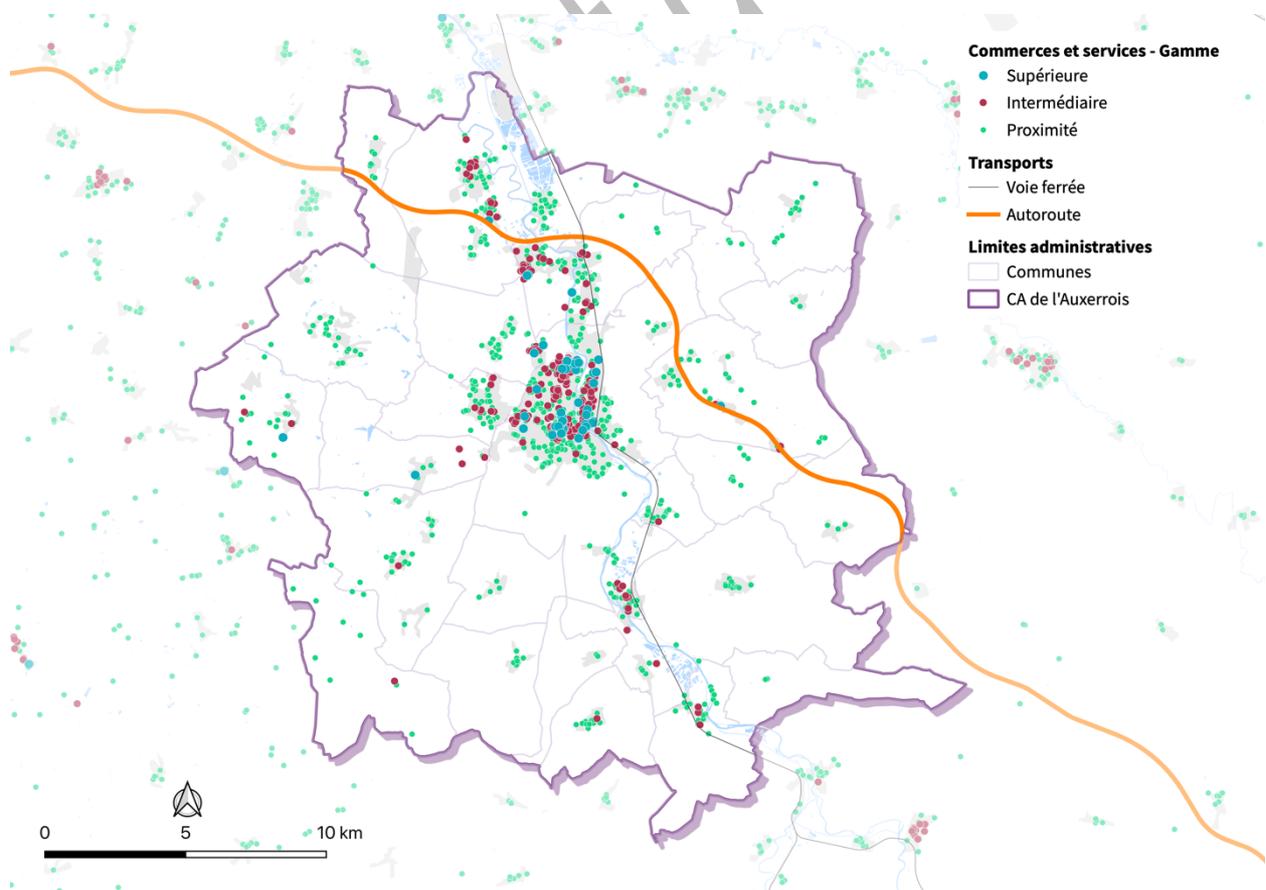
Rue du Temple à Auxerre (Source : Mairie d'Auxerre)

Taux d'équipement en commerces et services pour 1 000 habitants (Insee BPE 2021)



La revitalisation des commerces de centre-ville est un enjeu majeur du **Projet de Territoire 2021-2031** de la CA de l'Auxerrois, via l'extension de l'Opération de Revitalisation du Territoire actuellement engagée et la nomination d'un manager de centre-ville.

Localisation des commerces et des services, catégorisés par gamme, sur la CA de l'Auxerrois (Source : BPE Insee 2021, atopia)



Culture, sport et loisirs

La CA de l'Auxerrois dispose d'une offre culturelle importante, avec notamment le Théâtre d'Auxerre (Scène Conventionnée d'Intérêt National) qui accueille chaque année plus de 30 spectacles et divers événements et la salle Silex dédiée aux musiques actuelles qui totalise 2 500m² de capacité d'accueil sur deux niveaux. Ces deux équipements sont localisés sur la ville d'Auxerre.

L'offre dédiée au sport et aux loisirs est elle aussi conséquente, avec notamment le stade de l'Abbé Deschamps qui peut accueillir plus de 17 000 spectateurs au bord de l'Yonne, tout en étant adossé à un complexe sportif occupé par le Centre de Formation de l'AJ Auxerre. La ville centre accueille aussi un stade nautique composé de cinq bassins couverts et trois bassins en extérieur. Le territoire est par ailleurs maillé par de nombreux terrains de tennis, des stades, des centres équestres ...

Le territoire dispose de plus d'un centre de congrès – parc d'exposition d'une surface de 6 000 m², Auxerr'Expo, qui organise des concerts, salons, séminaires, congrès, conventions, etc. destinés à la fois au public et aux professionnels.

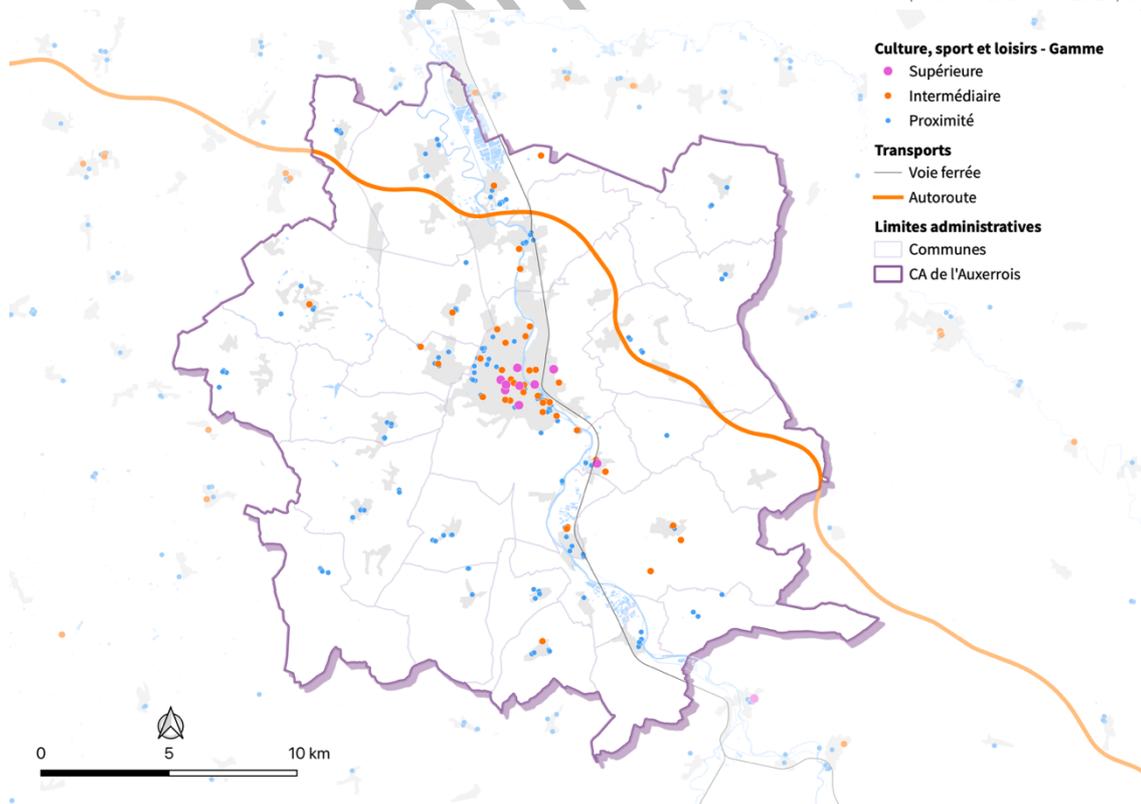
Complexe sportif de l'Abbé Deschamps (Geoportail)



Le **Projet de Territoire 2021-2031** de la CA de l'Auxerrois prévoit la création d'un pôle de loisirs à Gurgy, sur l'ancien camp militaire Chemilly, comprenant notamment un lac dédié aux activités nautiques et des équipements touristiques. Un projet de création de casino sur la rive droite de l'Yonne est aussi lancé.

Localisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs, catégorisés par gamme, sur la CA de l'Auxerrois

(Source : BPE Insee 2021, atopia)



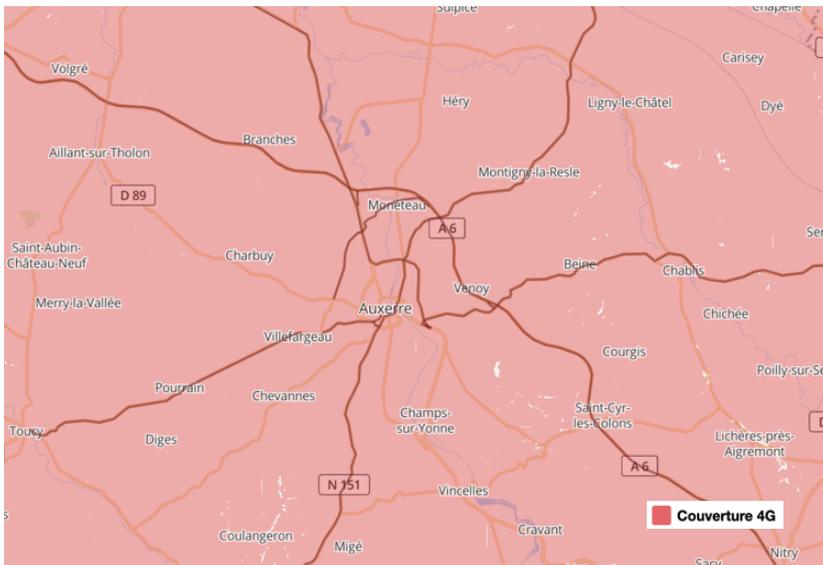
Un territoire dans l'ensemble bien couvert par les réseaux numériques

La CA de l'Auxerrois bénéficie d'une couverture mobile complète. L'ensemble du territoire est en effet couvert par le réseau 4G via l'un ou plusieurs des opérateurs principaux (Orange, Free, SFR ou Bouygues).

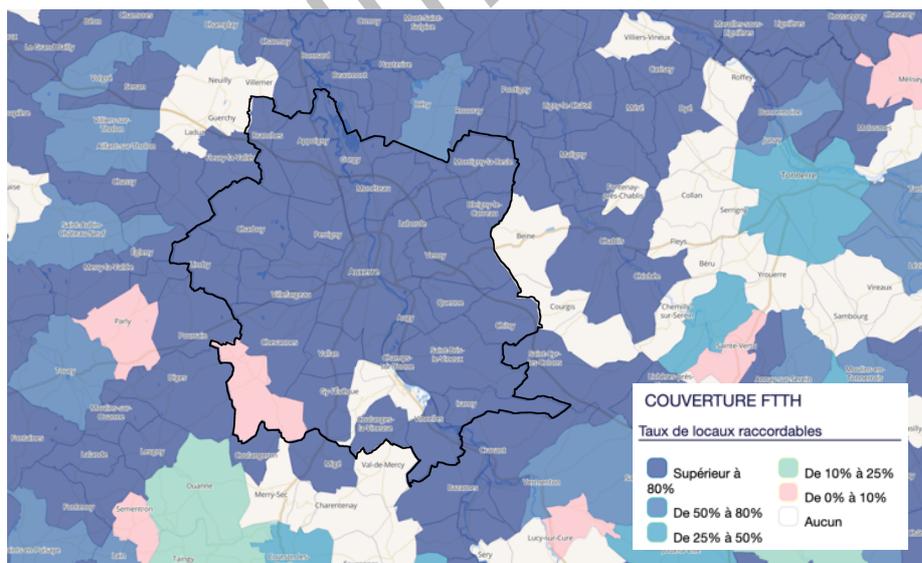
La couverture par la fibre optique est elle aussi d'un bon niveau, avec un taux de raccordement supérieur à 80% sur 27 des 29 communes ; seules Jussy et Escamps étant raccordés à hauteur de 10% ou moins.

Le bon équipement numérique du territoire est un atout pour l'installation des actifs, dont certains ont recours de plus en plus fréquemment au télétravail, mais aussi pour les acteurs professionnels, dont l'installation n'est pas bloquée par des freins liés à la qualité des réseaux de télécommunication.

Couverture du réseau mobile 4G sur la CA l'Auxerrois (Source : Arcep « Mon réseau mobile »)



Taux de raccordement à la fibre par commune sur la CA de l'Auxerrois – Août 2023 (Source : Arcep « Ma connexion internet »)



document de travail

Partie 2 – Diagnostic économique

**Caractéristiques de la population active,
dynamique de l'emploi et tissu économique**

Activités économiques : le cadre des documents stratégiques supérieurs

Ambitions et objectifs portés par le SRADDET Bourgogne – Franche-Comté

Objectifs

Le « SRADDET – Notre Région, en 2050 » de la région Bourgogne-Franche-Comté, se développe suivant trois stratégies de travail :

1. **Accompagner les transitions**, qui vise à structurer le territoire régional en redessinant les modèles existants pour préparer l'avenir du territoire, en privilégiant la sobriété et l'économie des ressources ;
2. **Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région**, qui vise à garantir un socle commun de services aux citoyens sur l'ensemble des territoires (mobilités, numérique, équipements de bases, redynamisation des centre-bourgs) ;
3. **Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur**, qui ouvre le territoire vers ses voisins et l'intègre dans son environnement par des connexions nationales et internationales qu'il doit entretenir et développer.

Ces 3 axes sont eux-mêmes déclinés en sous-objectifs précisant par thématique les ambitions portées par ce document cadre :

- **engager l'ensemble du territoire régional dans des démarches de transitions**, notamment en matière d'économie circulaire, de gestion et d'exploitation raisonnée des ressources naturelles (dont les matériaux de construction ou de bois) et des déchets, **et faire de la protection des ressources une politique à part entière** et principale des dynamiques économiques régionales ;
- réduire l'empreinte énergétique des bâtiments tertiaires, viser l'utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés,
- déployer la filière hydrogène comme solution de mise en œuvre de la transition énergétique (filiale 100% renouvelable, accompagnement des territoires dans les solutions hydrogènes économiquement performantes) ;

- renforcer la capacité des territoires à définir leurs stratégies de développement (réseaux d'ingénierie et partage des expériences)
- identifier les filières à potentiel et piloter leurs stratégies de développement à l'échelle régionale (accroissement de la valeur ajoutée produite, soutenir les filières inscrites dans les principes directeurs du SRADDET – agriculture, forêt-bois, numérique, énergie, tourisme, économie circulaire, accompagnement des territoires d'industrie).

Règles

Parmi l'ensemble des règles énoncées dans les différentes thématiques du SRADDET, plusieurs sont en lien avec le développement économique de la CA de l'Auxerrois :

- Règle n°2 : Les documents de planification prennent en compte et déclinent sur leurs territoires l'armature régionale à trois niveaux définis par le SRADDET. Au titre de cette règle, Auxerre est identifié comme un pôle structurant participant à l'organisation multipolaire de la région.
- Règle n°3 : Les documents de planification intègrent, dans la définition de leur projet, une réflexion transversale portant sur le numérique – connectivité et usages. Il s'agit d'intégrer l'impact numérique dans les choix de développement du territoire et d'anticiper les besoins, notamment les attentes des entreprises et leurs modes d'implantation à venir au regard de ce changement.
- Règle n°4 : Les documents d'urbanisme mettent en œuvre une stratégie globale de réduction de la consommation de l'espace pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Cette règle oriente les besoins de développements des activités au sein des espaces urbanisés existant et privilégie leur requalification avant de prévoir toute nouvelle extension.
- Règle n°21 : En matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables et de récupération, les PCAET ; déclinent des objectifs de réduction des émissions de GES, de consommation d'énergie, de réduction de la pollution de l'air et/ou d'adaptation au changement climatique.

SRADDET: Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (c'est le document d'aménagement à l'échelle de la région)

Stratégie de développement économique – constats et enjeux du SCOT

Suivant la hiérarchie des normes, le SCOT est le document cadre intégrateur. Il intègre, à son échelle, les dispositions des documents supérieurs (SRADDET, SAGE, SDAGE, etc.) qui s'appliquent aux territoires qui compose le Grand Auxerrois.

Constats

Le SCOT du Grand l'Auxerrois a été récemment arrêté. Il est porté par le PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural) du même nom. Au sein d'un espace à forte tonalité agricole et industriel, l'agglomération auxerroise apparaît spécifique sur le plan des services, relevant tant des grandes administrations publiques que des services aux entreprises et aux particuliers.

A l'échelle de l'Auxerrois, les spécificités économiques sont partagées par les différents territoires qui le composent, en appui de leur tonalité rurale forte : filière la viticulture, l'agro-alimentaire, l'industrie mécanique, la mécatronique ou encore l'hydrogène, dont une partie des entreprises affiliées sont présentes sur la communauté d'agglomération, en particulier au sein des zones d'activités existantes.

Objectifs stratégiques

Le SCOT de l'Auxerrois fixe les objectifs et les orientations suivantes en matière de développement économique :

Positionnement stratégique du territoire :

- sur les filières hydrogène et éco-matériaux / circularité, en appui d'une spécialisation des espaces d'activités. Cela permet la lisibilité pour les porteurs de projets dans ces secteurs clés ;
- sur le soutien et le développement de l'emploi local (lieux de travail partagés, soutien des bassins de vie industriels, maillage artisanal).

En cohérence avec ces objectifs, le DOO organise et hiérarchise les sites économiques selon les principes suivants :

- Les sites majeurs doivent jouer le rôle de locomotives économiques du grand territoire, en accueillant des activités emblématiques. L'Auxerrois concentre 3 des 5 sites identifiés :
 - AuxR Parc (Appoigny), parc à haute qualité environnementale et architecturale,

positionné sur l'industrie et la construction de demain (R&D, ingénierie, etc.) ;

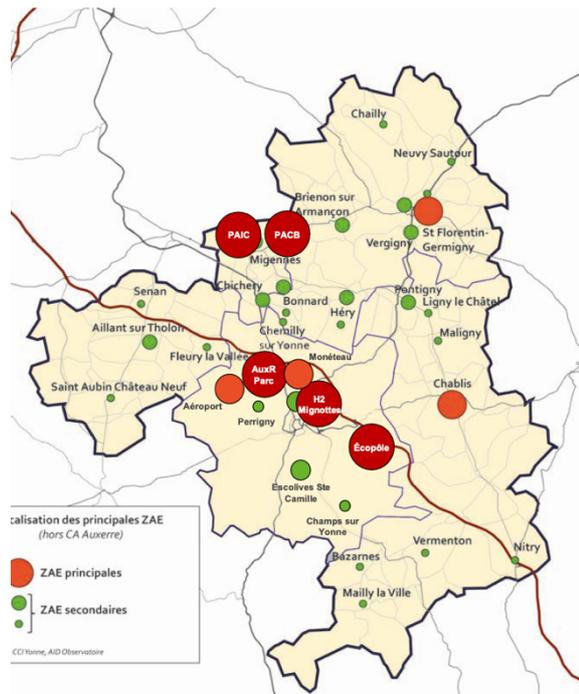
- H2 Mignottes (Auxerre), qui doit accueillir des activités liées à la filière hydrogène et la transition énergétique ;
- Ecopôle (Venoy) dont la vocation spécifique est le réemploi et la revalorisation des déchets de tous types.
- Les sites principaux (aéroport d'Auxerre, Monéteau) soutiennent la dynamique des sites majeurs et accueillent préférentiellement des activités logistiques et industrielles ;
- Enfin, les zones d'activités économiques secondaires, pourront quant à elles accueillir des activités de proximité, principalement des très petites entreprises, artisanales et tertiaires.

Dispositions en faveur de la mixité fonctionnelle

Les activités économiques doivent se répartir dans l'espace communautaire suivant leur taille et les éventuels impacts sur leur environnement immédiat :

- dans les centres-villes, bourgs et villages lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat.
- en ZAE pour les activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.

Hiérarchie des zones d'activités économiques prévue au SCOT du Grand Auxerrois (version arrêtée)



Enfin, le SCOT du Grand Auxerrois identifie une enveloppe foncière totale de 90 ha pour le développement

économiques à moyen et long termes sur le territoire de la communauté d'agglomération, qui s'ajoute à un potentiel viabilisé de 60 ha environ (pour des données ajustées, voir infra).

La démarche « Territoire d'industrie »

Initié à l'échelle nationale en 2018, la démarche « Territoire d'Industrie » est une stratégie de reconquête industrielle par les territoires. Cette démarche a identifié 124 territoires dont « l'Yonne industrielle » regroupant sur la 1^{ère} génération du programme 6 intercommunalités dont la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

La 2nde génération de cette démarche a pérennisé ce Territoire d'Industrie en l'étendant à la CC du Gâtinais en Bourgogne. Au total, un budget total de 1,3 milliard d'euros est alloué à cette démarche.

Ce territoire d'industrie a fédéré autour de quatre enjeux :

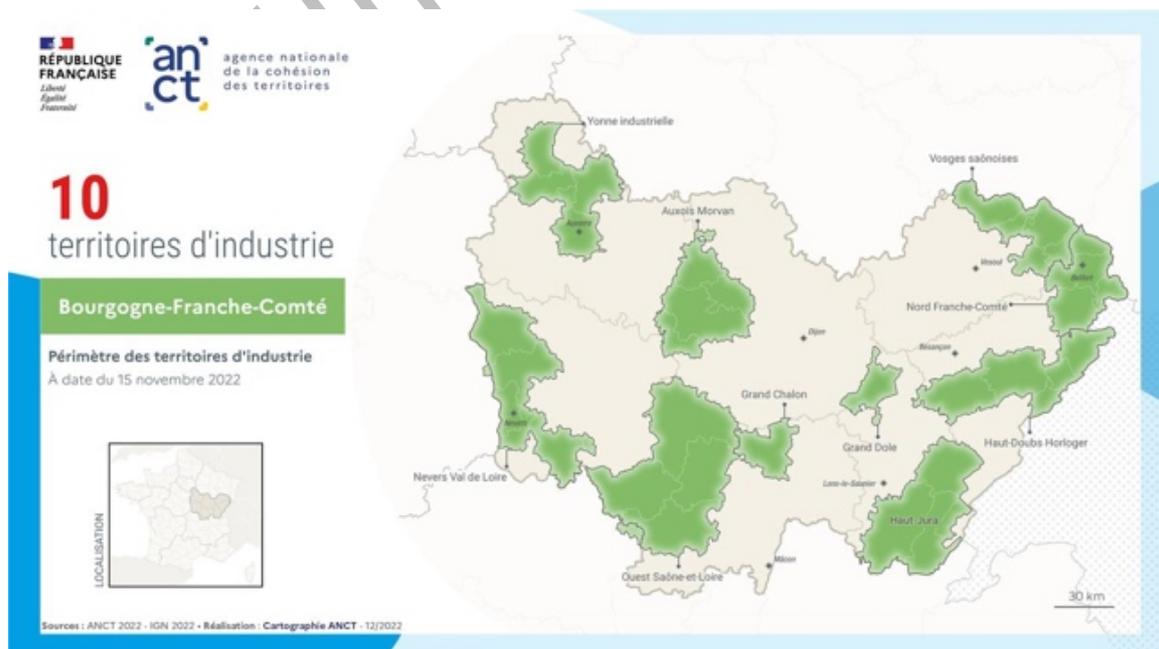
- **attirer**, qui consiste à développer l'attractivité des territoires retenus par un appui financier (via la Banque des Territoires), stratégique et promotionnel ;
- **recruter**, qui a pour but d'orienter les étudiants vers les territoires d'industrie via un « Volontariat Territorial en entreprise » et de privilégier les territoires au sein de certains appels à projets ;
- **innover**, qui s'inscrit dans une démarche d'innovation vers l'industrie du futur via des centres d'accélération et des territoires d'innovation.

- **et simplifier**, qui doit permettre de simplifier les procédures et donc d'accélérer les processus sur les territoires retenus.

Si d'autres projets lauréats ont été retenus en Bourgogne Franche-Comté, le seul dans le périmètre du PLUi-H est Citas à Auxerre. Il s'agit d'un projet collectif autour d'une plateforme experte des traitements de surface, en accompagnant le développement, l'intégration d'un laboratoire de recherche et l'intégration et la mise en place d'un centre de formation.

Territoires d'industrie : Bourgogne-Franche-Comté

Source : ANCT 2021



Caractéristique des emplois

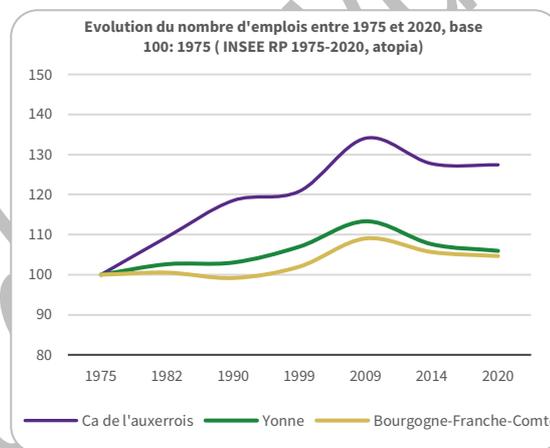
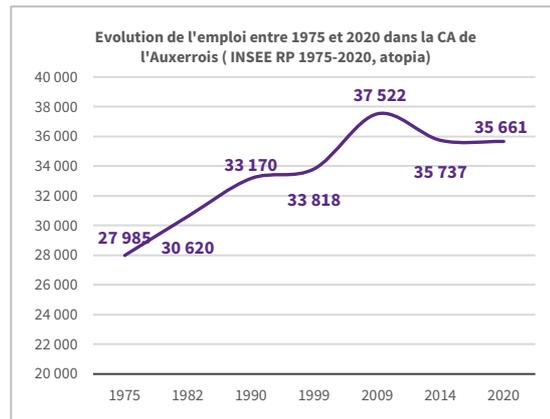
Évolution de l'emploi depuis 1975

La CA de l'Auxerrois a connu trois périodes au niveau de l'évolution de l'emploi entre 1975 et 2020 :

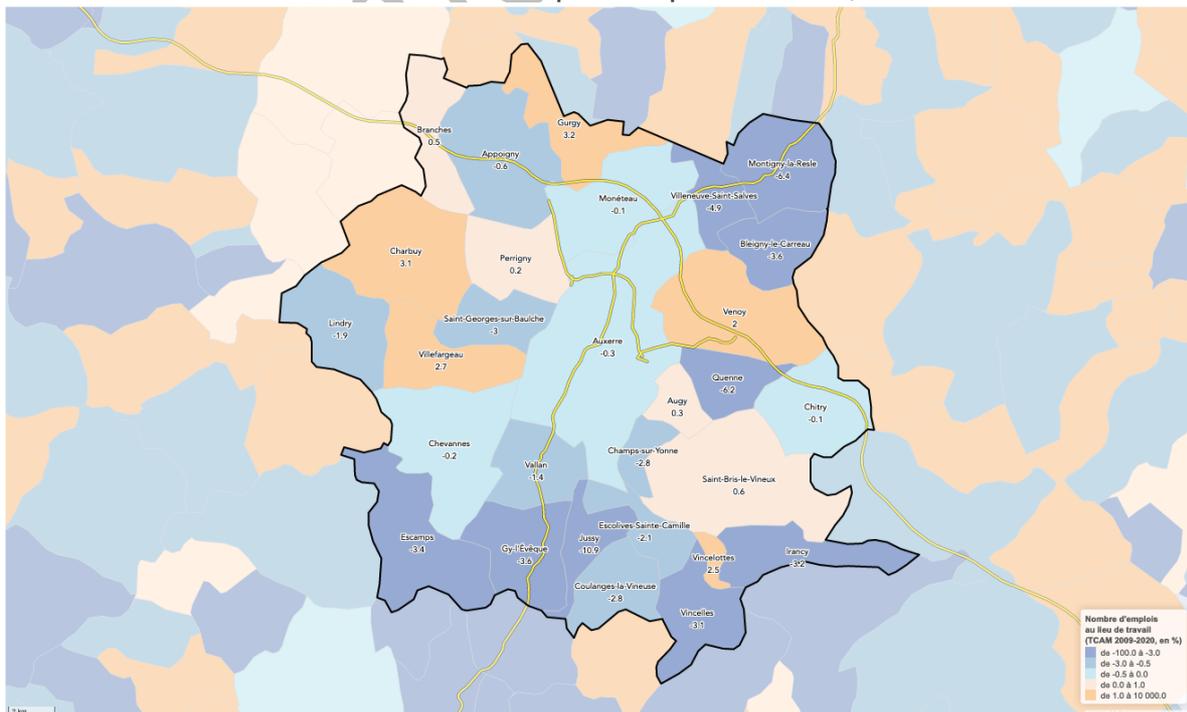
- 1975 et 2009 augmentation constante de l'emploi, pour atteindre 37 522 emplois en 2009 soit environ 10 000 emplois supplémentaires ;
- suite à la crise économique de 2008, la baisse du nombre d'emplois puis une stabilisation de la dynamique pour atteindre 35 700 emplois en 2014 ;
- Enfin, la dernière période est caractérisée par une stabilisation (seulement -100 emplois environ).

En comparaison des territoires voisins, la CA de l'Auxerrois a connu une dynamique de croissance plus forte entre 1975 et 2009, une stagnation partagée depuis en matière d'emplois.

En effet, sur la dernière décennie, la dynamique de l'emploi au sein des communes de l'Auxerrois présente des disparités, entre une moitié Sud en déprise et des communes périurbaines de la moitié Nord bénéficiant d'une forte dynamique de créations d'emplois. Les communes du cœur d'agglomération (Auxerre, Monéteau, Chevannes) résistent mieux en stabilisant leurs effectifs d'emplois.



Évolution du nombre d'emplois sur la période 2009-2020, en %/an



Géographie de l'emploi actuel

Situation économique régionale

La CA de l'Auxerrois se situe à 2h de la métropole parisienne et à 1h20 de Troyes. Sa zone d'emploi concentre 11 091 entreprises et dépasse les limites administratives de la CA de l'Auxerrois. A l'échelle régionale, les principales polarités économiques sont Dijon, Besançon et dans une moindre mesure Macon et Auxerre. Pour autant, la situation géographique de la CA de l'Auxerrois, à l'extrême nord-ouest de la région, limite les situations de concurrence et se présente comme une réelle polarité économique et administrative sur son territoire.

Géographie interne

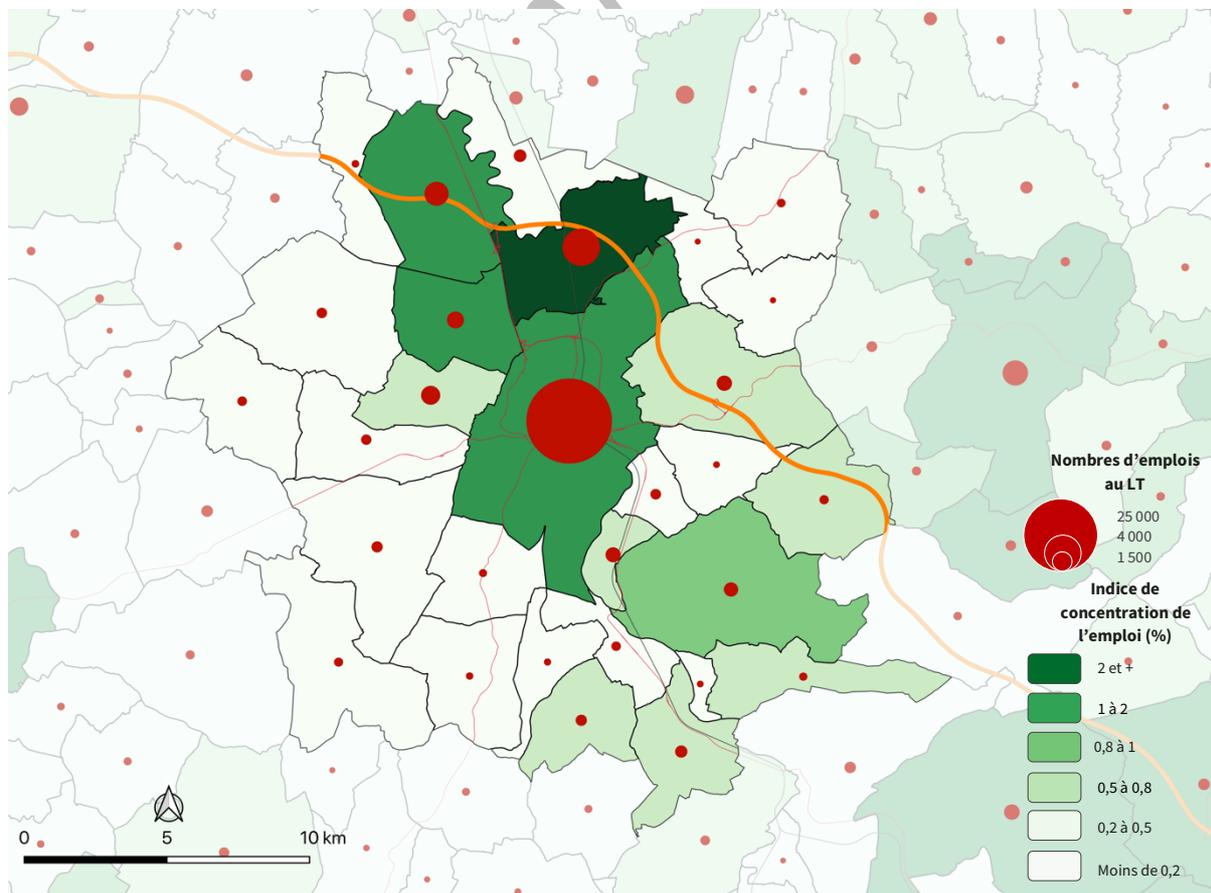
En 2020, la communauté d'agglomération (CA) de l'Auxerrois regroupait 35 660 emplois dont 23 660 emplois salariés. Les principales communes pôles emplois sont celles du cœur d'agglomération et/ou situées aux abords de la sortie d'autoroute de l'A6, mais également St-Bris-le-Vineux (zone de la Galotte, Route de Chitry : 14 ha).

On constate une différence en termes de dynamique entre le Nord-Est du territoire, pôle emploi principal, et le Sud-Ouest du territoire, pôle résidentiel et agricole. Avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 2, la commune de Monéteau se présente comme un réel pôle d'emploi (attractivité sur les actifs non-résidents de l'Auxerrois) lorsque Auxerre, avec un ICE supérieur à 1, est le principal pôle d'emploi en nombre d'emplois au lieu de travail du territoire.

L'indice de concentration de l'emploi : Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés qui y résident. Son analyse permet de déterminer la fonction de pôle emploi ou de pôle résidentiel d'un territoire. Lorsqu'il est supérieur à 1, le nombre d'emplois proposés sur le territoire est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Il est alors considéré comme **un pôle emploi**. (source : Observatoire des territoires)

L'évolution entre 2009 et 2020 de cet indice de concentration, met en évidence une géographie concentrique depuis Auxerre. En effet, les communes limitrophes ont, pour la plupart, enregistré une évolution de l'ICE positive sur la période. A l'inverse, les communes situées sur les franges du territoire sont engagées sur une

Concentration du nombre d'emplois au lieu de travail par commune en 2020, en stock et en % (INSEE RP 2020, atopia)



dynamique de réduction sur la même période. Entre 2009 et 2020, les communes de Gurgy, Charbuy et Villefargeau ont connu une augmentation de cet indice les affirmant comme des pôles d'emplois de l'Auxerrois, au contraire, Montigny-la-Resle ou Jussy, dont le profil résidentiel s'est fortement renforcé sur la même période.

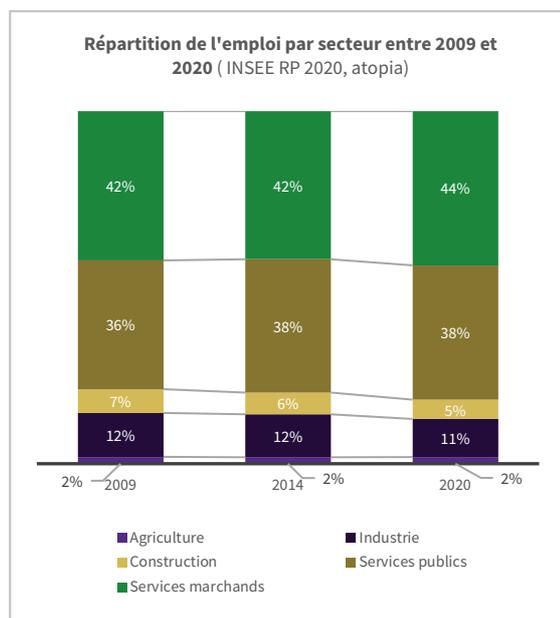
Il est intéressant de noter que les communes ayant enregistré les dynamiques les plus fortes, négatives comme positivement, ne sont pas nécessairement les communes qui affichent en 2020 les ICE les plus extrêmes.

Répartition de l'emploi par 5 domaines d'activités

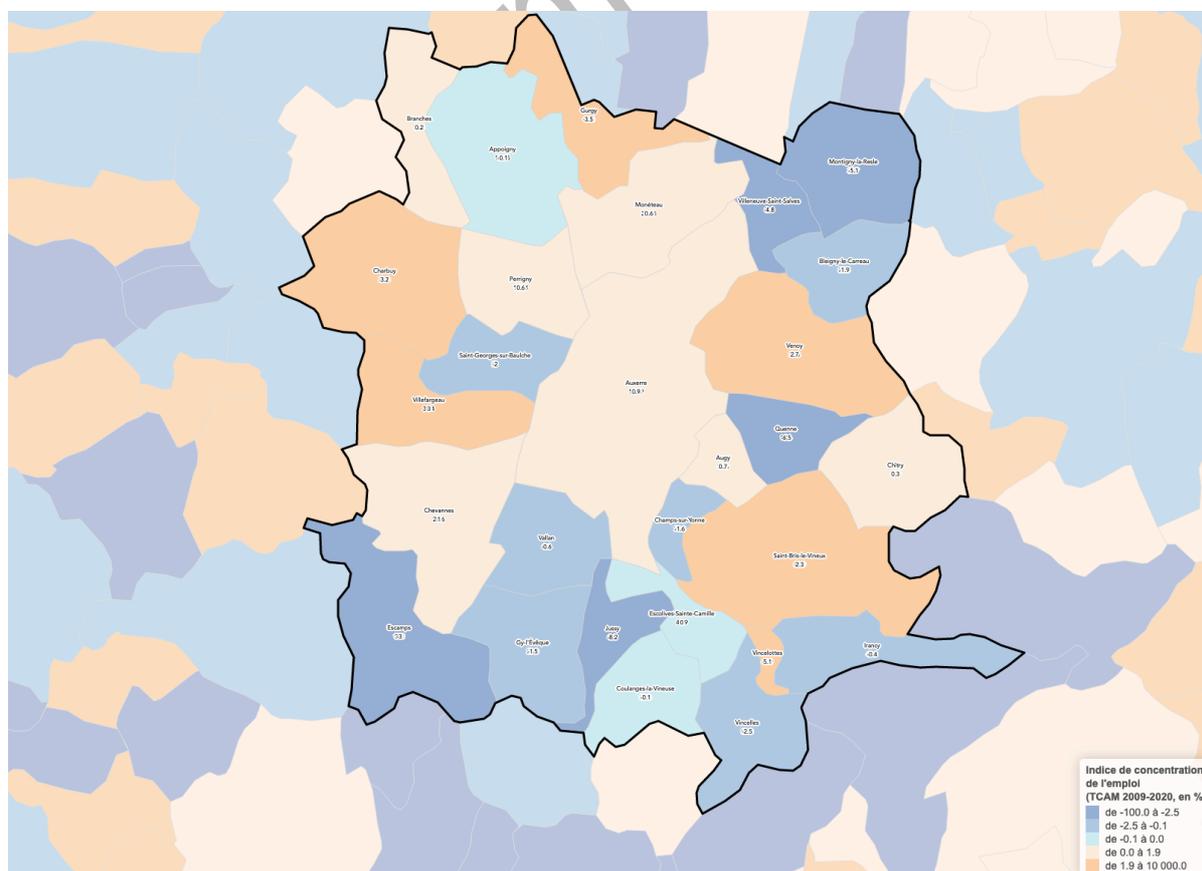
La part des emplois par secteur sur le périmètre du Grand Auxerrois (PETR) montre la présence d'une économie tertiaire, porteuse d'emploi, complétée par un secteur secondaire encore très dense. Malgré l'image de territoire viticole, l'agriculture reste toutefois un secteur faiblement pourvoyeur d'emploi.

la répartition des emplois par secteur a faiblement évolué entre 2009 et 2020 au sein du périmètre intercommunal, avec une augmentation de la part des emplois du secteur tertiaire (+2 points de la part

d'emplois dans les services publics et +2 points de la part d'emplois dans les services marchands) au détriment de l'industrie et de la construction.



Évolution de l'indice de concentration de l'emploi entre 2009 et 2020, en % (INSEE RP 2020, atopia)



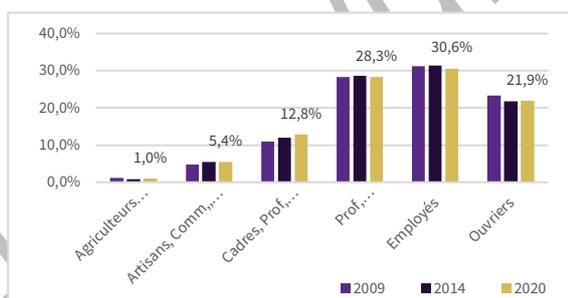
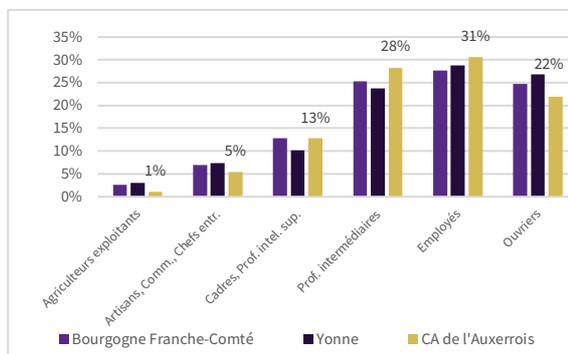
Catégories sociales des emplois

Comparé aux autres échelles d'analyse, la CA de l'Auxerrois ne présente pas les mêmes caractéristiques. On constate une surreprésentation des professions intellectuelles supérieures et des employés sur le territoire, avec 3 points de pourcentage de plus qu'en région. A l'inverse, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi que la part des ouvriers est moins importante.

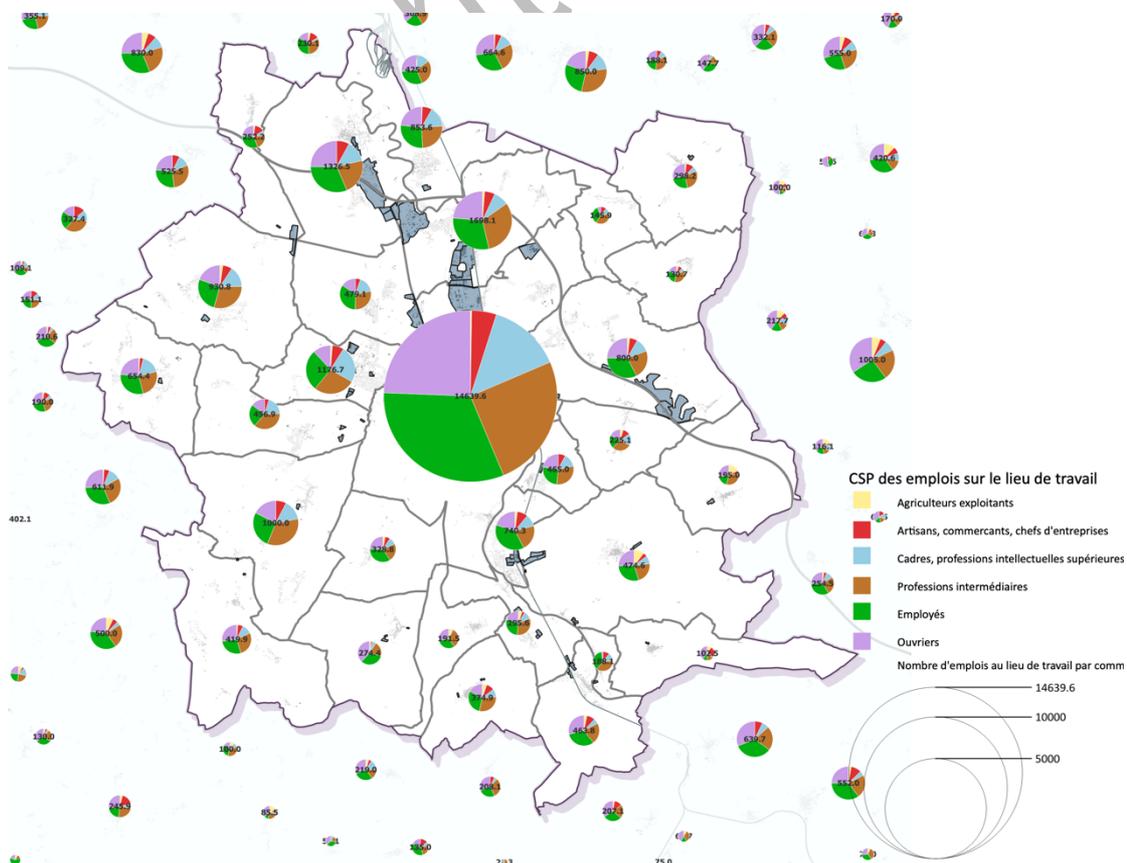
La CA de l'Auxerrois affiche une diversité des catégories sociales des emplois permettant la constitution d'un système économique complet. Sur le moyen terme, on constate une augmentation de la part des cadres et des professions intellectuelles sur l'Auxerrois. Bien que minoritaires, cette catégorie représente 13% des CSP en emploi en 2020 alors qu'elle ne représentait que 11% en 2009. La part des ouvriers a baissé de façon notable, probablement à la suite de la crise de 2008 et au recul des activités industrielles et logistiques en France.

Cette répartition des catégories sociales des emplois s'inscrit dans la spécificité des appareils économiques des communes, avec des emplois de cadres et d'artisans / chefs d'entreprises et des employés plus nombreux

dans la ville-centre, lorsque les communes du Nord-Ouest du territoire. Le Sud-Est du territoire, lui, affiche une surreprésentation des ouvriers et des agriculteurs exploitants dans une moindre mesure.



Répartition des CSP des emplois sur le lieu de travail en fonction du nombre d'emplois par communes (INSEE RP 2020, atopia)



Principaux employeurs du territoire

Comme nous l'avons présenté précédemment, les EPCI limitrophe de la CA de l'Auxerrois présentent des profils distincts avec une prépondérance du tertiaire dans l'Auxerrois, une économie de proximité sur la CC de l'Aillantais-en-Bourgogne, une place importante de l'industrie et de la construction sur la CC Serein et Armance et enfin un secteur industriel et tertiaire bien représenté sur la CC de l'Agglomération Migennois et la CC Chablais Villages et Terroirs. Ces tissus économiques sont caractérisés par un nombre important de petites entreprises mais certains établissements jouent un réel rôle structurant sur le territoire. Sur l'Auxerrois, les entreprises et les établissements principaux sont majoritairement concentrés sur la commune d'Auxerre et celle de Monéteau.

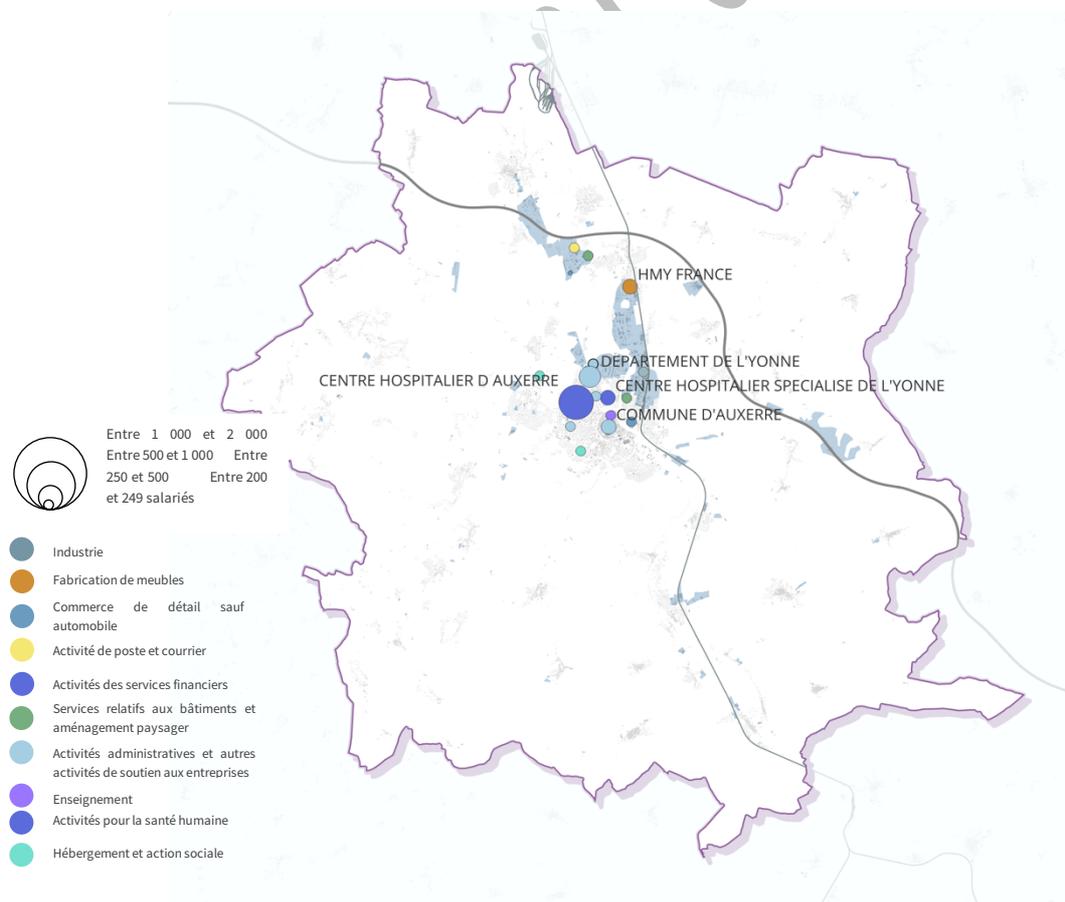
Les 5 principaux employeurs de la CA de l'Auxerrois sont :

- **Le centre Hospitalier d'Auxerre**, service public avec plus de 2 000 salariés, implanté depuis 1978. Il se situe dans le centre de la commune d'Auxerre.
- **Le département de l'Yonne**, administration publique générale, avec des effectifs entre 1 000

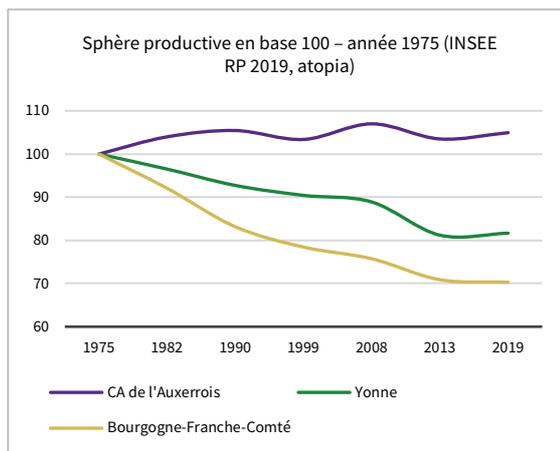
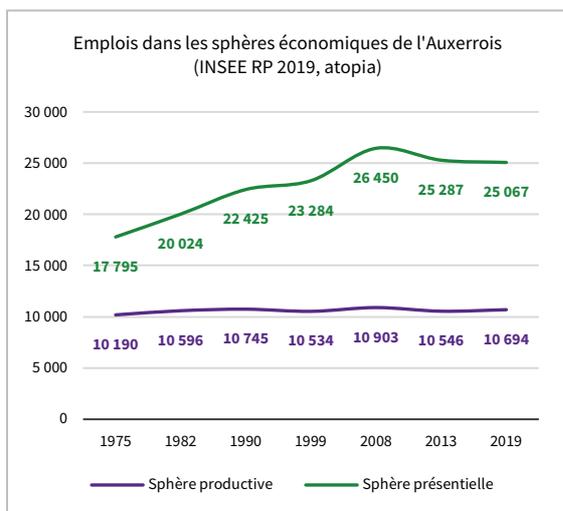
et 1 999 salariés, implanté depuis 1981. Il se situe au sein de la ZAE des Clairons (ces données sont à pondérer car tous les salariés ne sont pas nécessairement sur le territoire de la CA de l'Auxerrois)

- **La commune d'Auxerre**, administration publique générale, avec des effectifs entre 250 et 499 salariés, implantée depuis 1978. Le bâtiment se situe en plein cœur du centre-ville de la commune d'Auxerre.
- **Le centre hospitalier spécialisé de l'Yonne**, activité hospitalière avec des effectifs entre 250 et 499 salariés, implanté depuis 1978. Le bâtiment se situe dans le centre-ville de la commune d'Auxerre.
- **HMY France**, fabricant de meubles, avec des effectifs compris entre 250 et 499 salariés, implanté à Monéteau. Le bâtiment se situe dans la ZAE du Parc de la Chapelle.

20 premiers employeurs de la CA de l'Auxerrois en fonction de leur secteur et de leur taille (SIRENE, atopia)

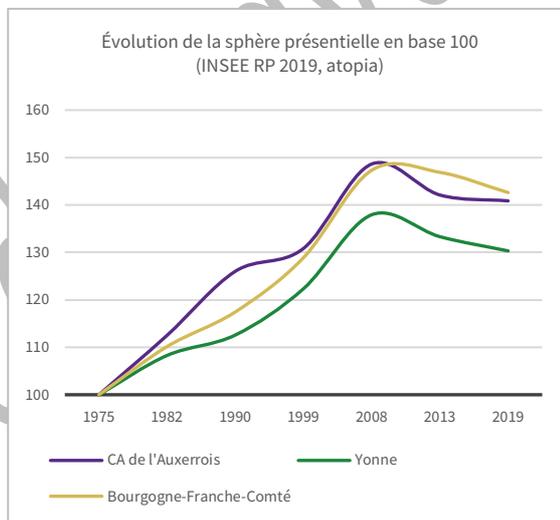


Sphères économiques



Entre 1975 et 2019, l'emploi dans les sphères économiques a connu une dynamique nette : la sphère productive s'est maintenue à 10 000 emplois environ, sur toute la période, lorsque la sphère présentielle a connu une augmentation du nombre d'emplois presque constante jusqu'en 2008. Suite à l'infléchissement de la courbe après la crise économique, on constate une stabilisation du nombre d'emplois dans la sphère présentielle de l'Auxerrois.

Comparé aux autres territoires d'analyse, la dynamique de la CA de l'Auxerrois est inversée. Depuis 1975, la sphère productive de la Bourgogne-Franche-Comté et de l'Yonne connaissent une évolution très négative du nombre d'emplois associé à cette sphère alors que la CA de l'Auxerrois maintient un niveau légèrement supérieur à celui de 1975. La dynamique de la sphère présentielle est différente, les trois échelles d'analyses s'inscrivent dans une dynamique d'évolution positive depuis 1975. A partir de 2008, la crise économique a stoppé la dynamique de la CA de l'Auxerrois, de l'Yonne et de la Bourgogne-Franche-Comté, inversant la tendance.



Sphère présentielle/Sphère productive : Les activités de la sphère présentielle rassemble les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone (résidents et touristes). Les activités productives sont, à l'inverse, les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et les activités de services tournées vers les entreprises de cette sphère. La partition de l'économie en deux sphères permet de comprendre les logiques de spatialisation des activités et de révéler le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des mutations économiques à l'œuvre dans les territoires. (source : INSEE)

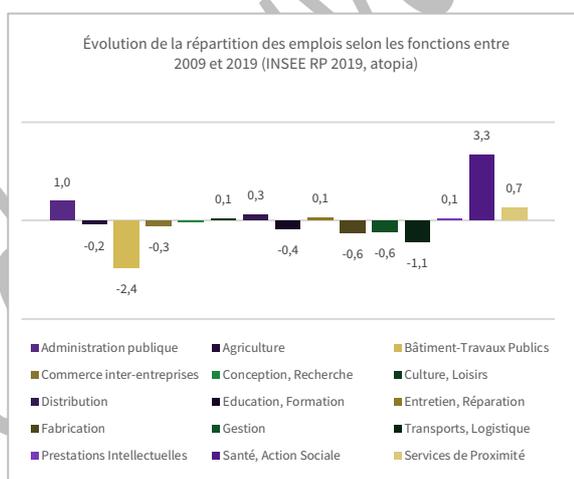
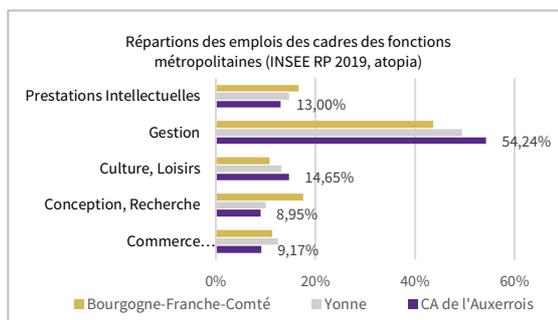
Fonctions économiques du territoire

La répartition des emplois par fonction sur la CA de l'Auxerrois révèle une spécialisation sur les fonctions de services. La CA de l'Auxerrois compte 13,74% de d'emplois dans le secteur de la santé et de l'action ainsi que 13,03% dans le secteur de la gestion. En troisième position se trouve l'administration publique, démontrant le poids du secteur public dans le paysage économique de la CA de l'Auxerrois.

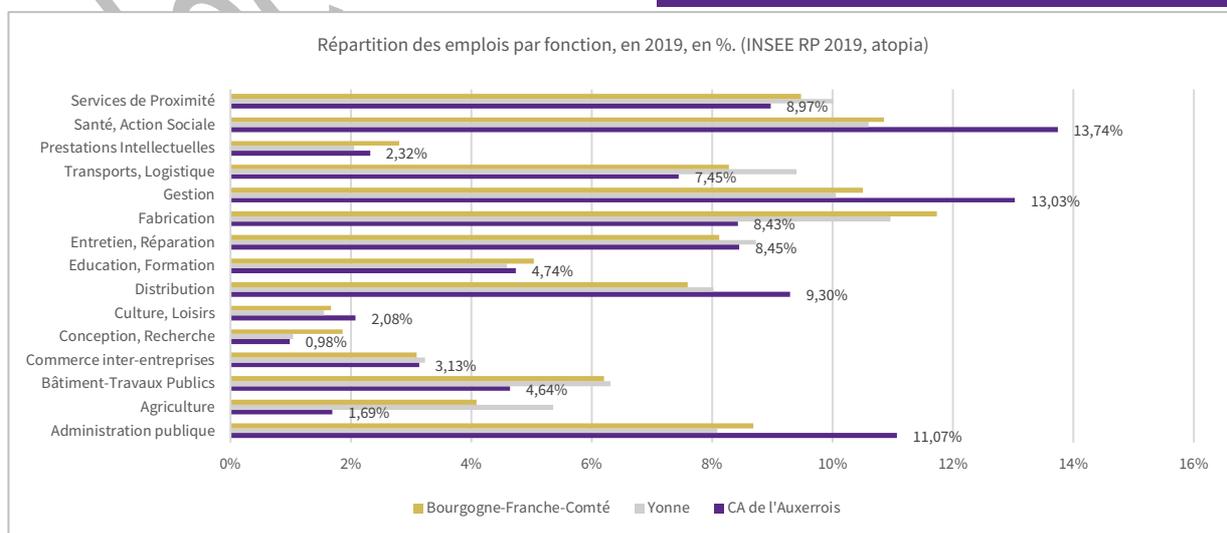
Entre 2009 et 2019, la répartition des emplois selon les fonctions a renforcé la tendance existante. En effet, la part du secteur de la santé et de l'action sociale a augmenté de 3,3 points de pourcentage alors que la part du secteur des bâtiments et des travaux publics a baissé de 2,4 points de pourcentage. La spécialisation des emplois vers le secteur des services et de la santé se renforce sur la CA de l'Auxerrois. Comparé aux autres échelles d'analyse, la CA de l'Auxerrois a un profil plus spécialisé sur les services. Le département et la région ont un profil plutôt tourné vers le secteur secondaire, avec une importance de la fabrication dans la répartition des emplois par exemple.

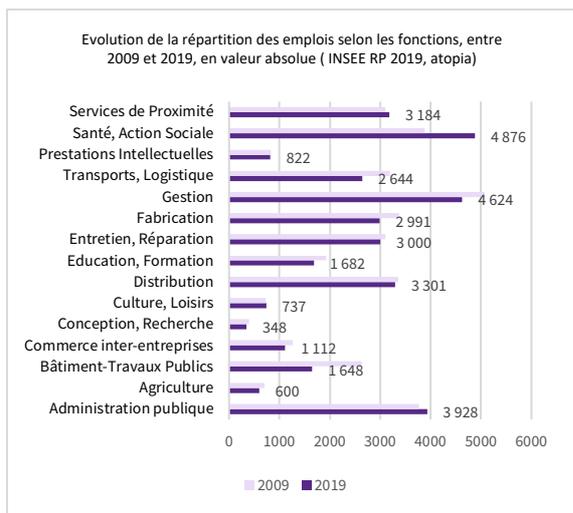
L'analyse des emplois de cadres des fonctions métropolitaines montre une surreprésentation des emplois de gestion sur le territoire avec 54,24%. Comme pour les autres échelles d'analyse, il s'agit du secteur le plus important. Il paraît ici pertinent de noter la faible part de la conception et de la recherche et du commerce inter-entreprise. Autrement dit, l'investissement sur le long terme et la capitalisation vers des innovations porteuse n'apparaît pas comme une priorité pour la CA de l'Auxerrois. De même, la faible part du commerce inter-entreprise démontre une activité économique à destination des particuliers (B to C) et moins à destination des entreprises (B to B), permettant

d'expliquer en partie le déclin de la sphère productive sur le territoire depuis 2008. En termes de dynamique, la part du commerce inter-entreprise a baissé de 3,6 points de pourcentage, renforçant une dynamique tournée vers la sphère présentielle



Fonctions métropolitaines : L'analyse fonctionnelle des emplois correspond aux fonctions remplies par les actifs, résultant de la profession qu'ils occupent. Les professions sont réparties en 15 fonctions. Parmi elles, 5 sont considérées comme des fonctions métropolitaines : la conception-recherche, des prestations intellectuelles, du commerce inter-entreprises, de la gestion et de la culture-loisirs. (source : INSEE)



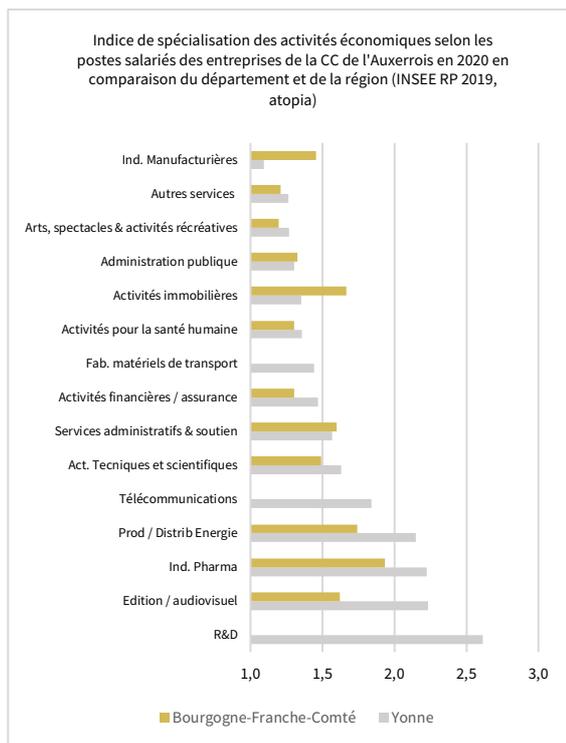


Spécialisation économique du territoire

Le territoire Auxerrois affiche un indice de spécialisation, par rapport au département et à la région, avec une surreprésentation des services mais présente un tissu d'emploi diversifié (avec de nombreux secteurs présents). Sa spécialisation sur les services est diversifiée et différentes selon l'échelle de comparaison. En effet, par rapport à l'Yonne, la CA de l'auxerrois est nettement spécialisée sur les secteurs de l'information et la communication, les activités spécialisées, scientifiques et techniques ainsi que les activités de services administratifs et de soutien. Le secteur secondaire est aussi surreprésenté avec l'industrie manufacturière et la production et la distribution d'énergie.

En comparaison avec la Bourgogne-Franche-Comté, on constate aussi une surreprésentation des postes salariés liés au secteur des activités spécialisée, scientifiques et techniques et au secteur des activités de services administratifs et de soutien. Pour autant, il n'y a pas de surreprésentation dans le secteur de la R&D et dans le secteur des télécommunications.

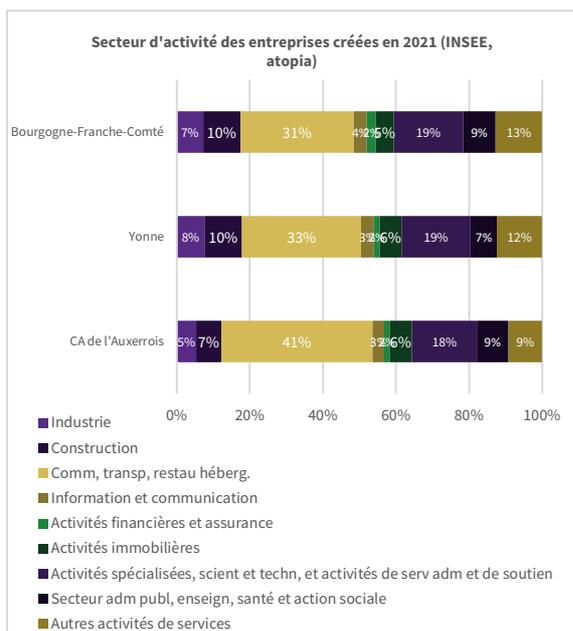
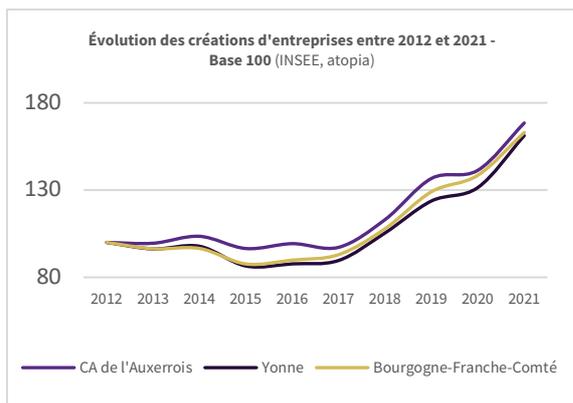
La spécialisation en NA 38 : L'indice de spécialisation, calculé ici à partir des effectifs salariés de chaque secteur d'activité en 38 postes (NA38), rapporte le poids de l'effectif salarié d'un secteur dans l'emploi salarié total. Ce dernier est ensuite comparé à d'autres échelles d'analyses, toujours par rapport au poids de chaque secteur d'activité. Ainsi, un indice supérieur à 1 renvoie à un secteur d'activité surreprésenté relativement à son territoire de comparaison. Lorsqu'il est inférieur à 1, le secteur est sous-représenté. (source : INSEE)



La CA de l'Auxerrois, comparée à son département et à sa région affiche un profil plus spécialisé sur le secteur des services à la population principalement

Démographie des entreprises

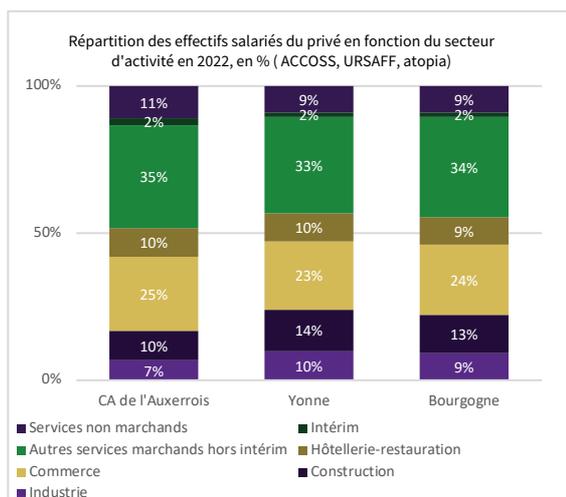
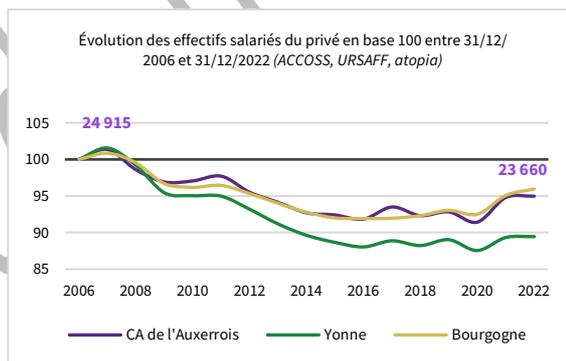
Depuis 2012, on constate une dynamique contrastée du nombre de création d'entreprise dans la CA de l'Auxerrois. En effet, notre territoire d'étude comme le département et la région ont connu une baisse du nombre de création d'entreprise entre 2014 et 2017. A partir de 2017, une inversion de la tendance s'est amorcée avec un regain du nombre de création d'entreprise à toutes les échelles. En 2021, 41% des entreprises créées dans la CA de l'Auxerrois étaient dans le secteur du commerce, du transport ou de la restauration et de l'hébergement. Comparé au département ou à la région, la CA de l'Auxerrois a connu une part nettement plus importante de créations d'entreprise dans ce domaine. Le second secteur enregistrant le plus de créations d'entreprise est celui des activités spécialisées, des sciences et techniques et activités de service administratives et de soutien avec 18%.



Évolution de l'emploi salarié

Depuis 2006, on constate une baisse des effectifs salariés du privé, passant de 24 913 à 23 660 en 2022. Pour autant la diversification économique de la CA de l'Auxerrois a permis au territoire de moins subir la crise de 2008. De même, cette caractéristique a été une force pour le territoire dans le rebond après la crise sanitaire. Lorsque l'on s'intéresse aux autres échelles d'analyse, on peut voir que la dynamique de reprise est plus progressive, pour la Bourgogne, voir limitée, pour l'Yonne.

Le maintien des effectifs salariés du privé dans la CA de l'Auxerrois a été permise par la place importante d'un emploi lié à la sphère présentielle (35% des effectifs dans les services marchands), toujours active pendant les périodes de ralentissement économique. De même, les entreprises de l'appareil productif présentes sur le territoire sont implantées durablement sur le territoire et ont moins subi le contexte régional de désindustrialisation rapide.

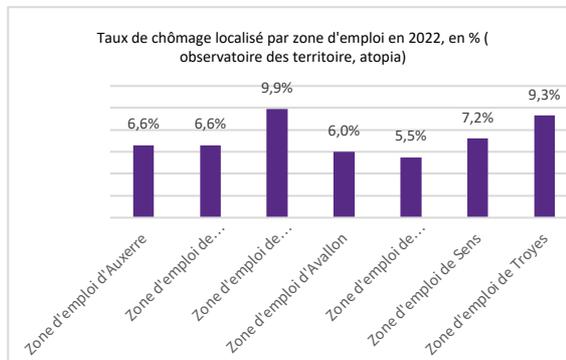
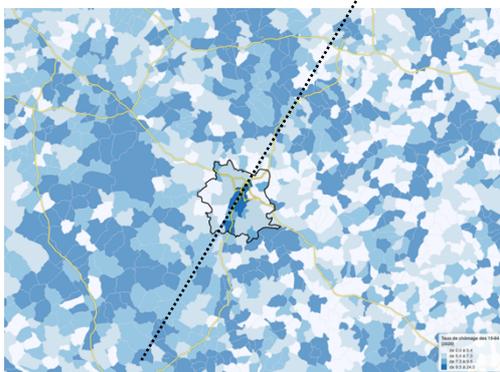


Chômage

Le taux de chômage localisé par zone d'emploi montre un taux de chômage de la zone d'emploi d'Auxerre dans la moyenne des zones alentours. La zone d'emploi d'Auxerre affiche un taux de chômage de 6,6% en 2022 alors que la zone d'emploi de Montargis affiche un taux de chômage de 9,9%. En comparaison, le taux de chômage à l'échelle départementale en 2022 était de 6,8%.

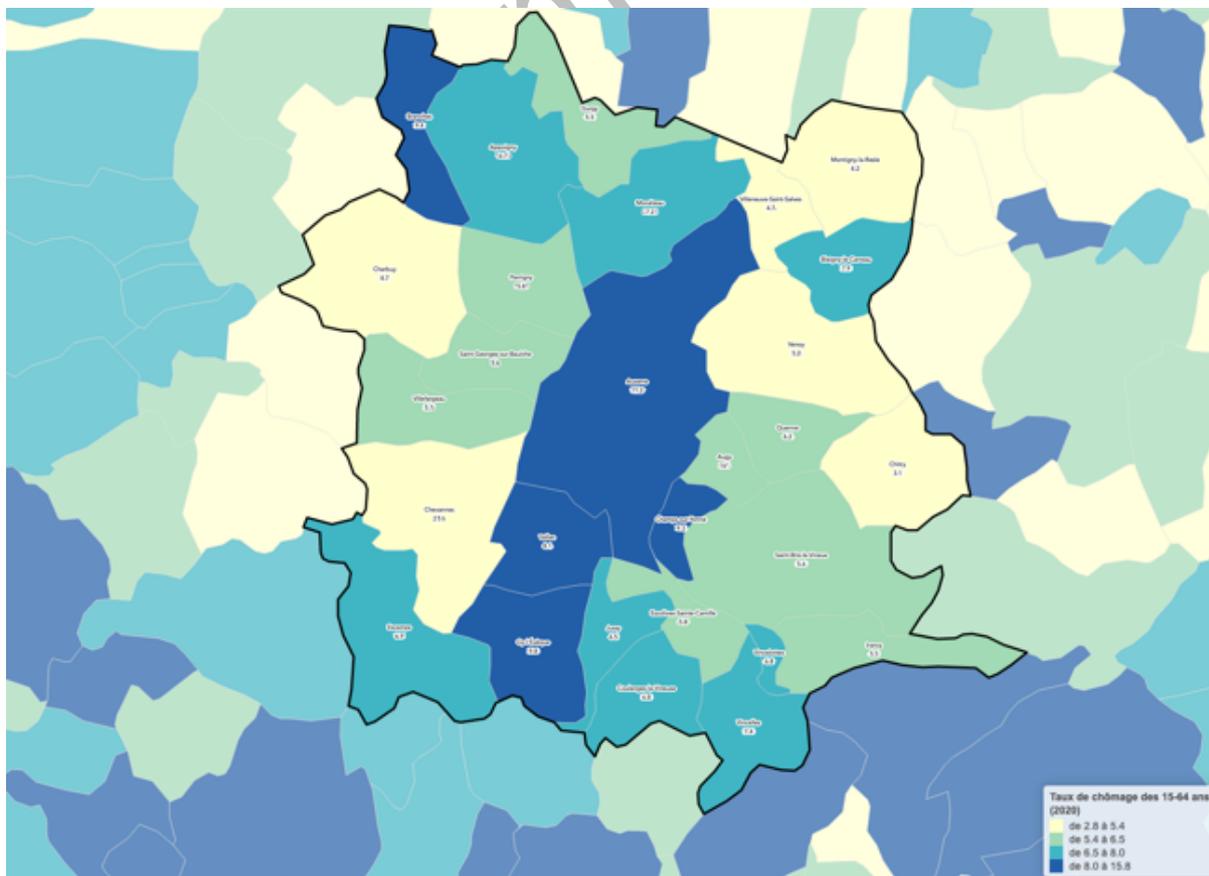
Spatialement, on constate que les communes d'Auxerre, de Gy l'Évêque, de Vallan, de Branches et de Champs-sur-Yonne affichent un taux de chômage supérieur à 8% et allant jusqu'à 15%. Les communes du Nord-Est du territoire et même au-delà de l'EPCI affichent un taux de chômage plus bas que le reste du territoire.

Taux de chômage des 15-64 ans, en 2020
(INSEE RP 2020, atopia)



La CA de l'Auxerrois s'inscrit dans un contexte territorial ambivalent. En effet, les communes de l'Ouest de son environnement affichent un taux de chômage compris entre 9,5 et 24%. Les communes de l'Est, à l'inverse, affichent une situation plus contrastée avec un nombre plus important de communes affichant un taux de chômage inférieur à 5%.

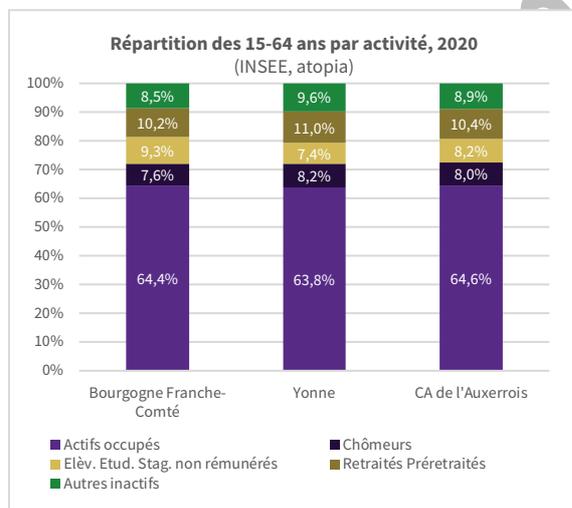
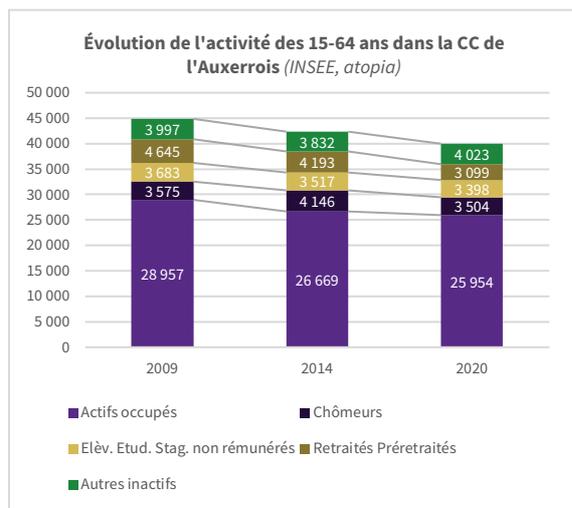
Taux de chômage des 15-64 ans, en 2020 (INSEE RP 2020, atopia)



Population active

Activité de la population

La CA de l'Auxerrois, comparé aux autres échelles d'analyse, présente un profil similaire concernant l'activité de la population de 15 à 64 ans. Elle compte 64,6% d'actifs occupés en 2020 et 8 % de chômeurs. Il est intéressant de constater qu'entre 2009 et 2020, le nombre total de personnes en activité a baissé sur le territoire mais dans des proportions similaires dans les différentes catégories.

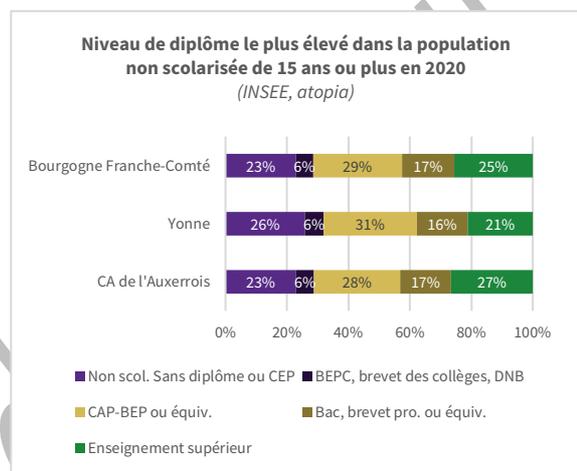


Niveau de formation

Lorsque l'on s'intéresse au niveau de formation des populations de la CA de l'Auxerrois, il apparaît qu'une part importante de la population non scolarisée est sans diplôme ou avec un niveau d'études primaires (23% dans la CA de l'Auxerrois). Au total, 57% de la population non scolarisée de la CA de l'Auxerrois a un niveau de diplôme inférieur au BAC, à un brevet professionnel ou une

équivalence. A l'échelle régionale, 58% des personnes non scolarisées de 15 ans ou plus ont un niveau de diplôme inférieur au BAC. Au niveau de la France métropolitaine, la Bourgogne-Franche-Comté est la deuxième région, après la Normandie, avec le niveau de diplôme le plus bas.

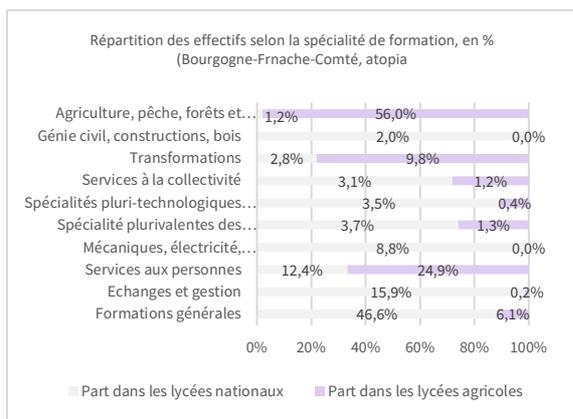
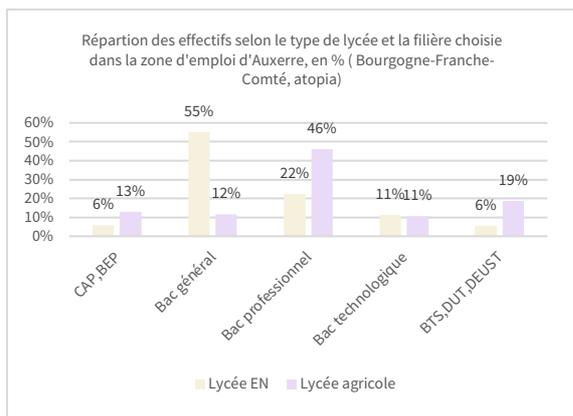
On observe une surreprésentation des populations diplômées d'un CAP-BEP ou équivalent (28%), cohérent avec la répartition des CSP étudiée précédemment identifiant une majorité d'employés et d'ouvriers sur le territoire.



Établissements de formation

L'offre de formation en lycée dans la zone d'emploi d'Auxerre concentre une majorité d'effectif dans les filières de Bac général et de Bac professionnel. 55% des élèves inscrits dans des lycées de l'éducation nationale sont inscrits en bac général et 22% sont inscrits en Bac professionnel. Les structures de formation accueillant aussi des formations supérieures, ces dernières sont comptabilisées dans la répartition des effectifs. On constate une place plus importante des diplômes supérieurs courts (CAP, BEP, BTS, DUT...) dans les lycées agricoles.

Concernant la spécialité de formation, les formations générales sont la norme dans les lycées de l'éducation nationale avec 46,6% des effectifs. Ensuite, les effectifs se spécialisent sur les thématiques des échanges et de la gestion, du service aux personnes et de la mécanique. Certaines spécialités de formations sont uniquement présentes dans les lycées de l'éducation nationale, comme la mécanique ou le génie civil. Dans les lycées agricoles, les effectifs spécialisés dans les formations du secteur agriculture, pêche, forêts et espaces verts sont largement majoritaires (56% des effectifs).



soleil levant à Venoy affiche une surface Non commercialisée de 9,5 ha par exemple. De même, certaines zones d'activités comme la zone d'Appoigny compte 1,76ha de parcelles mises en vente. Le parcellaire d'activité encore disponible sur l'ensemble des zones d'activité est important mais morcelé. Il réside sur des réserves foncières des établissements déjà installés au voisinage, limitant l'installation de nouvelles affaires.

L'analyse des zones d'activités économique de la CA de l'Auxerrois fait émerger deux enjeux majeurs, propres au foncier d'activité :

Un enjeu de renouvellement des espaces d'activités tant en termes de qualité des espaces que d'optimisation des implantations. En effet, le place des zones d'activités est un élément structurant dans le développement économique d'un territoire et leur attractivité est liée à leur qualité, leur accessibilité et leur capacité d'implantation. Le développement d'espaces publics de qualité et de services au personnel dans le périmètre des zones d'activité joue un rôle important, notamment d'image. De même, l'optimisation de la répartition des activités au sein d'une zone d'activité, le renouvellement des espaces d'activités et donc la limitation des friches permet d'accueillir des entreprises plus facilement (moins de morcellement, plus de surfaces continues permettant une plus grande diversité en termes de type d'implantation).

Un enjeu lié au contexte politique et aux impératifs environnementaux. Les espaces économiques sont gourmands en consommation foncière et peuvent nécessiter des surfaces importantes pour accueillir certaines activités. Or, le contexte de réduction de la consommation foncière imposé par la loi Z.A.N à l'horizon 2030 puis 2050 modifie les ordres de priorité et surtout le nombre de possibilités. Les espaces non commercialisés des zones d'activités de l'Auxerrois d'ici 2030 ne pourront plus l'être. Un choix stratégique en termes d'implantation nouvelles et d'extension devra être réalisé en fonction des surfaces allouées à la CA de l'Auxerrois.

Offre foncière économique locale :

La CA de l'Auxerrois dispose d'une surface de foncier économique importante, avec une forte capacité d'accueil. En effet, elle compte plus de 1 000 ha d'espace à destination d'activités économiques, aménagés ou non. Au sein de ces espaces, on compte 331 ha de surface aménagée libre (hors enveloppe et au sein des enveloppes des ZAE).

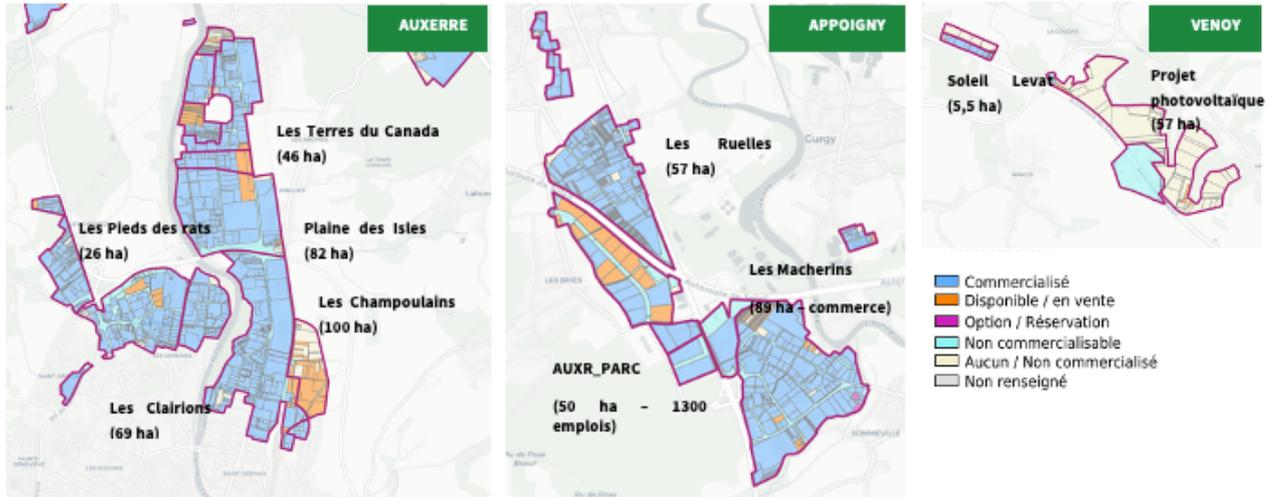
Le territoire de la CA compte 19 ZAE, regroupant 865 établissements. Au total, les établissements compris dans ces ZAE comptent pour 22% du tissu économique auxerrois. Comme le montre la carte ci-dessus, c'est la commune d'Auxerre qui dispose de la plus grande surface de zone d'activités sur le territoire de la CA. La majorité de ces zones d'activités sont situées sur le nord de la commune, en lien avec les zones d'activités de la commune de Monéteau et à proximité de l'autoroute A6.

Des zones d'activités sont présentes sur la majorité des communes de la CA mais on observe une concentration de ces dernières le long de l'autoroute A6, l'axe Paris-Lyon.

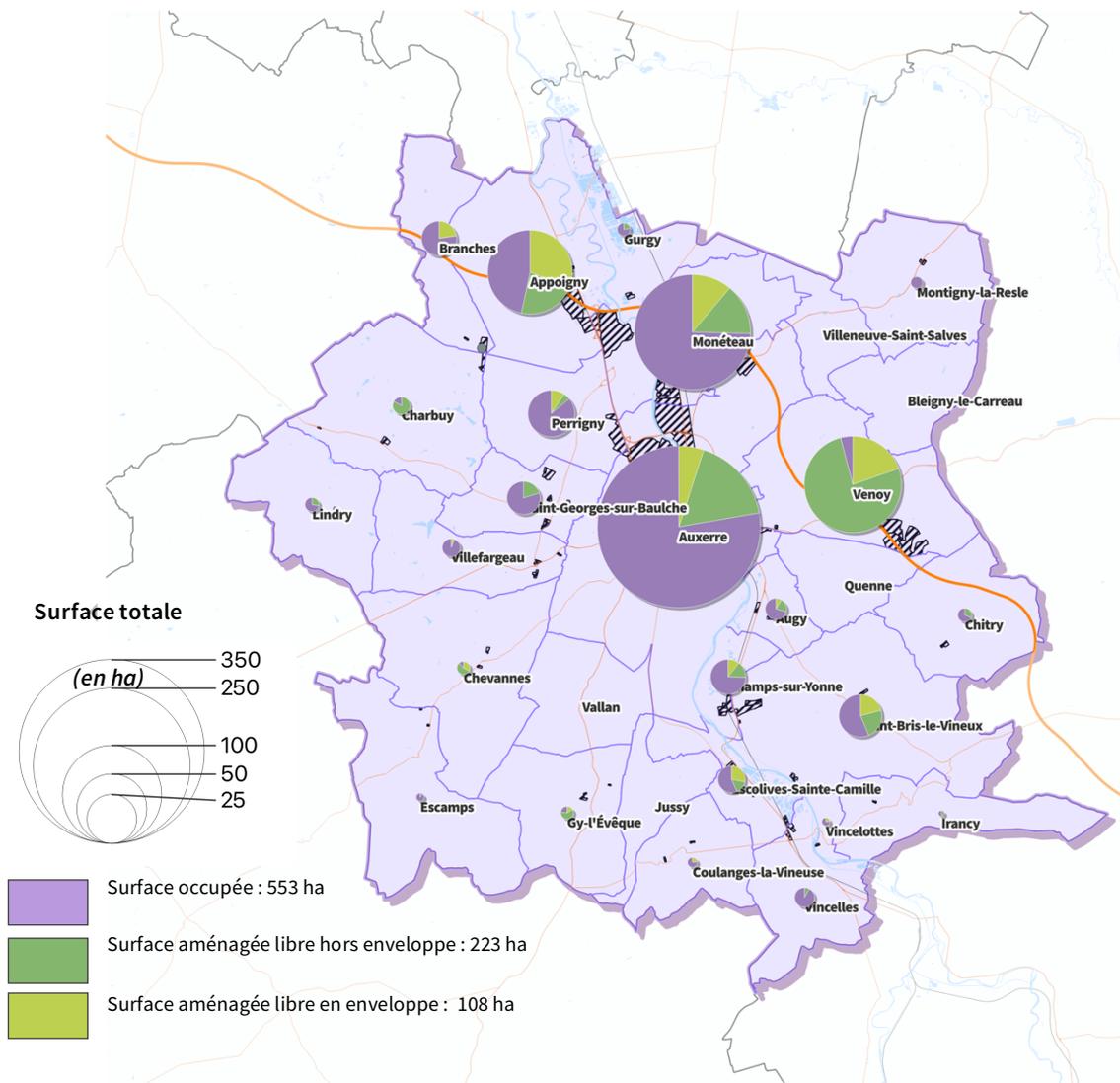
Au sein des zones existantes, de nombreuses disponibilités foncières existent, en continuité des zones existantes et au sein des zones existantes. La zone du

L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) : La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Pour y parvenir, un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021)

Niveau de commercialisation des zones d'activités économiques de l'Auxerrois, en 2023
(Agence de développement Bourgogne-Franche-Comté)



Surface des zones d'activités par occupation en 2023 (Agence de développement Bourgogne-Franche-Comté, atopia)



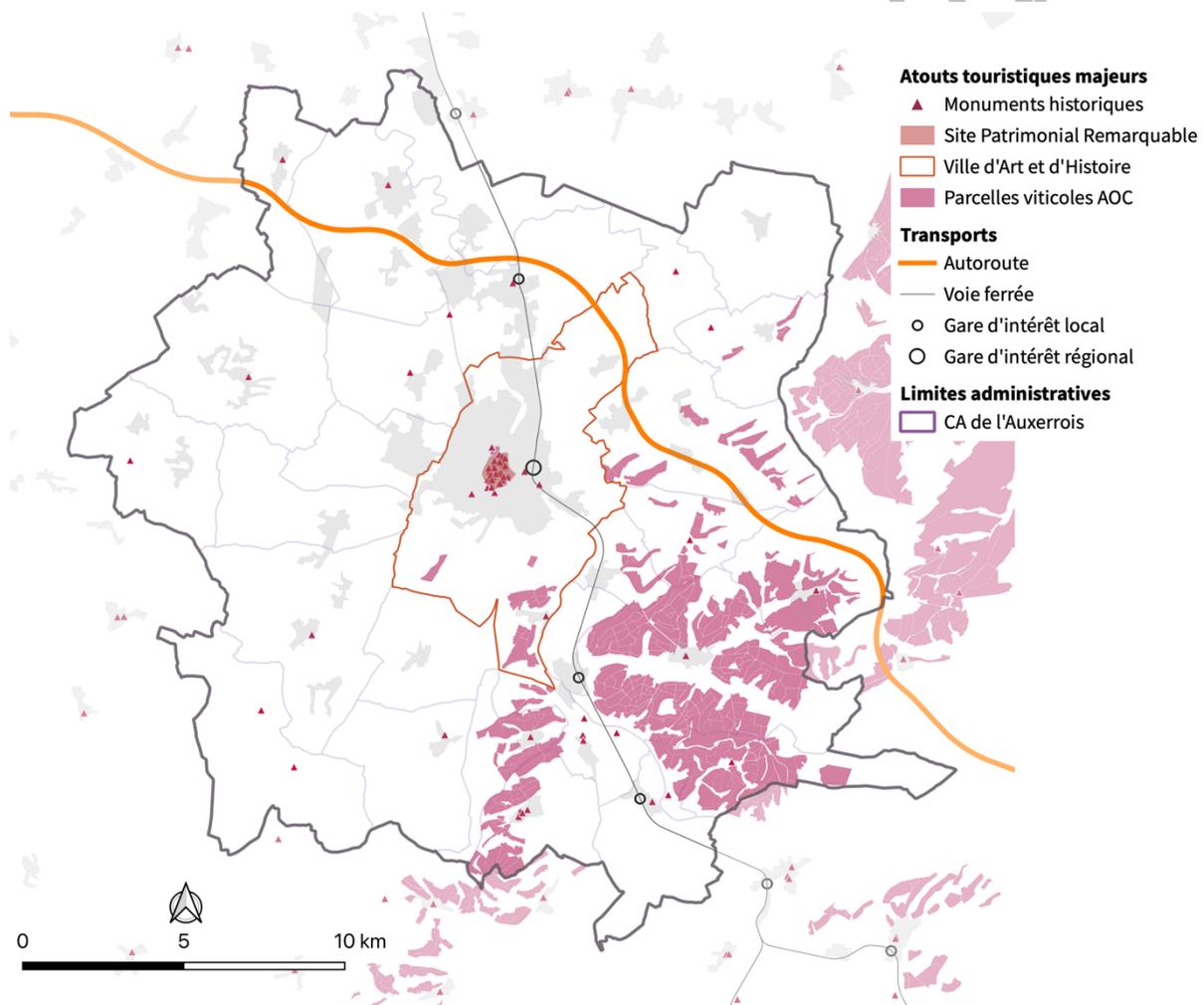
Attractivité touristique

Un patrimoine viticole et historique important

La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois dispose d'une offre touristique mêlant un patrimoine historique important (avec 66 monuments historiques répertoriés sur le territoire) et un patrimoine viticole de grande renommée (Bourgogne, Saint-Bris, Irancy, Chitry etc.), valorisé par la Route des Vignobles de l'Yonne qui dessert plusieurs communes du Sud et de l'Est du territoire.

Fort de ses atouts, de son positionnement au cœur de nombreux sites de forte renommée (Vézelay, Guédelon, Chablisien...) et de la présence d'itinéraires touristiques de qualité, l'Auxerrois ambitionne via son **Projet de Territoire** l'accueil de 500 000 touristes par an notamment via le développement des infrastructures liées à l'accueil des visiteurs et la valorisation de l'identité de l'Auxerrois.

Aperçu des atouts touristiques majeurs de l'Auxerrois



(Source : IGN, Ministère de la Culture, atopia)

Une capacité d'accueil corrélée aux moyens de desserte du territoire

La CA de l'Auxerrois (CAA) dispose de près de 1 300 unités d'accueil touristiques, réparties entre 1 035 chambres d'hôtel et 261 emplacements de campings (INSEE, 2023), complétées par des offres de locations entre particuliers de type AirBnB (non chiffrées).

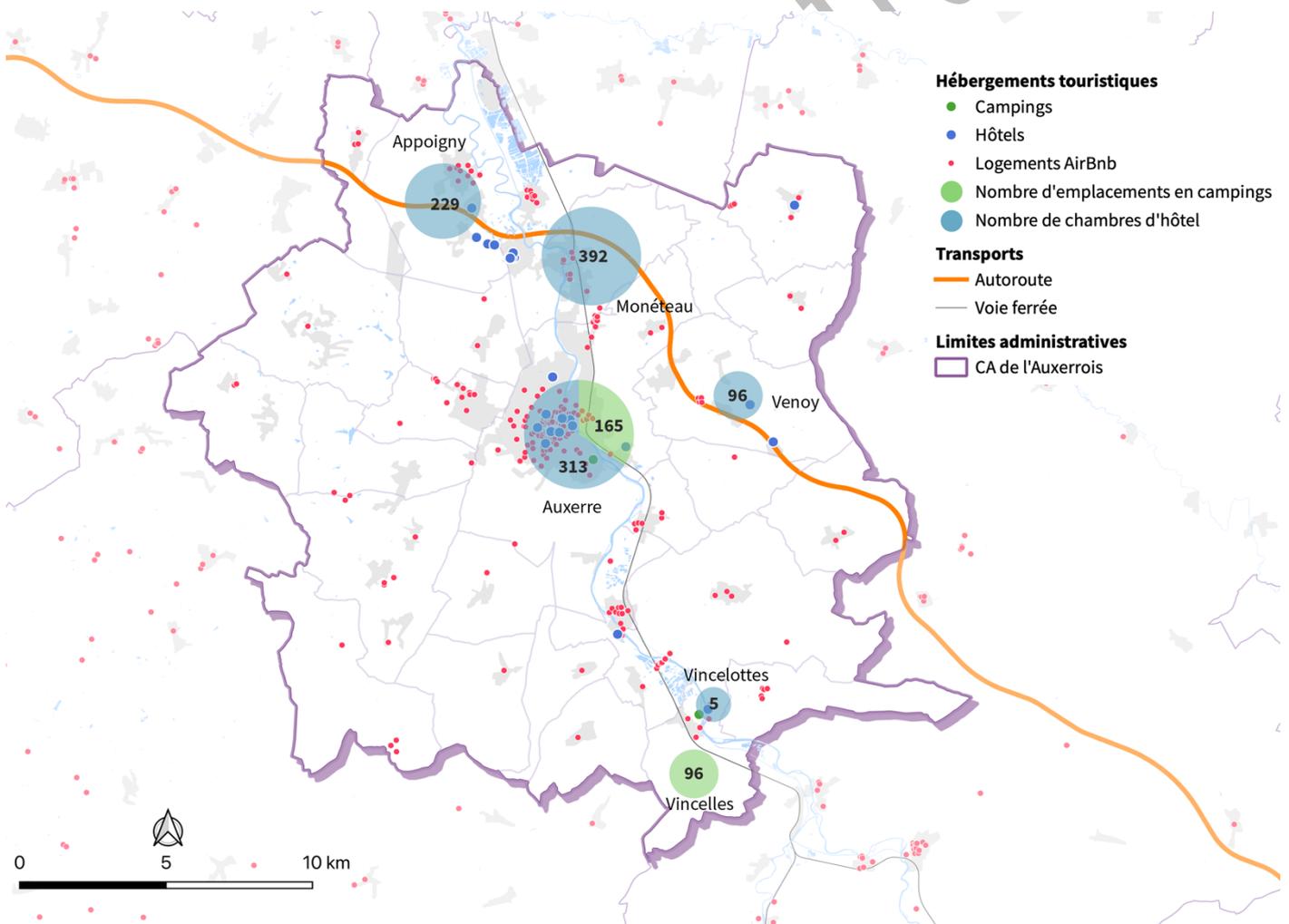
Hormis la ville-centre d'Auxerre, les communes les mieux équipées sont celles traversées par l'Autoroute A6 (Appoigny, Monéteau, Venoy) ou desservies par des gares situées sur la ligne Laroche-Migennes – Cosne. A Monéteau et Appoigny, les hôtels sont principalement des établissements 1 ou 2 étoiles situés à proximité directe de l'A6 ou de la N6, correspondant à la capacité d'accueil d'affaire liée à une clientèle de passage.

Sur l'ensemble de la CAA, deux hébergements sont labellisés « Qualité Tourisme » par l'État : le Camping Les Ceriselles à Vincelles et l'Hôtel Le Moulin à Coudre à Venoy (lieu de villégiature du club de football de l'AJ Auxerre). A noter qu'un camping éco-responsable est en projet au Sud d'Auxerre, à proximité de l'Yonne.

Si la partie « Nord » de l'Auxerrois est la mieux pourvue pour accueillir les touristes, la partie « Sud » dispose pour autant elle aussi de forts atouts, notamment paysagers et gastronomiques, reconnus par les habitants et les acteurs du territoire.

Le patrimoine viticole y est notamment important, comme le montre la carte de la page précédente, mais, hormis à Vincelles et Vincelottes, les possibilités de logement se font plus rares.

Capacités d'accueil touristique sur la CA de l'Auxerrois (Source : BPE 2021, Insee RP 2020, atopia)

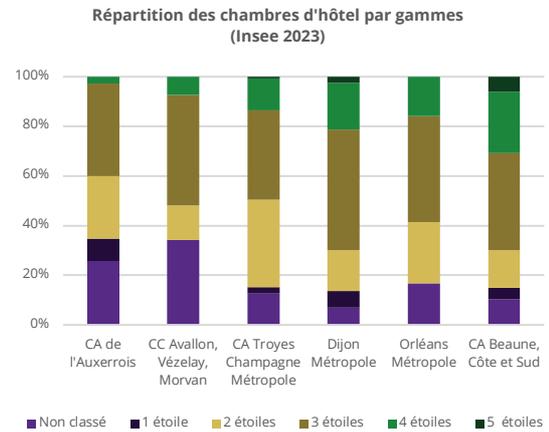


Une offre de volume intermédiaire et de qualité moyenne

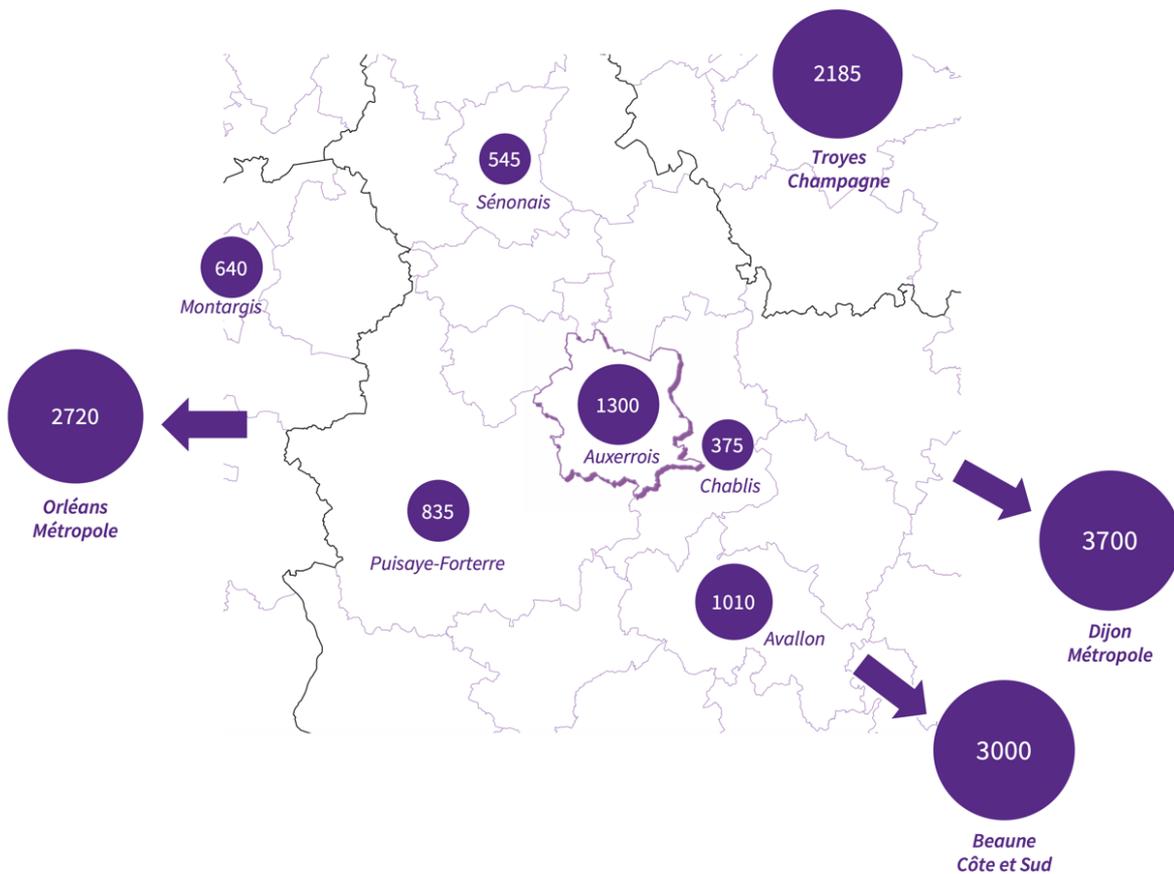
La CA de l'Auxerrois regroupe à elle seule 25% du volume de l'offre icaunaise touristique (chambres d'hôtels et emplacements de camping). Seules les intercommunalités d'Avallon et du Puisaye-Forterre se rapprochent en volume grâce à une offre plus conséquente en emplacements de campings, sans toutefois disposer d'un nombre comparable de chambres d'hôtels. En outre, le territoire limitrophe du Chablisien, qui bénéficie pourtant d'une renommée internationale, propose par exemple près de 3 fois moins d'hébergements au total que la CA de l'Auxerrois.

Ce volume place le territoire dans une situation intermédiaire, dominant à l'échelle départementale, toutefois en retrait par rapport au chapelet de polarités de plus grande envergure au sein duquel il se place.

Les métropoles de Troyes Champagne, d'Orléans, de Dijon et la CA de Beaune abritent en effet entre 2 000 et 3 700 hébergements touristiques. Par ailleurs, l'offre sur l'Auxerrois est en moyenne moins qualitative, 60% des chambres d'hôtel y étant classées 2 étoiles ou moins, une proportion supérieure aux autres territoires de comparaison.



Les capacités hôtelières des EPCI de comparaison



(Source : INSEE 2021, atopia)

Un patrimoine historique majeur, porté par la ville centre

La ville d'Auxerre concentre 37 des 66 monuments historiques inscrits ou classés du territoire de l'Auxerrois, en plus d'être labellisée Ville d'Art et d'Histoire et de voir son centre-ville classé comme Site Patrimonial Remarquable.

L'abbaye Saint-Germain, fondée au V^e siècle et située dans le centre historique Auxerrois, abrite le Musée d'Art et d'Histoire et attire en moyenne chaque année 50 000 visiteurs. Elle constitue le site touristique le plus visité de l'intercommunalité.

Non loin, la Cathédrale Saint-Etienne, érigée entre le XI^e et le XVI^e siècle, constitue un autre point de passage privilégié pour les amateurs d'art gothique.

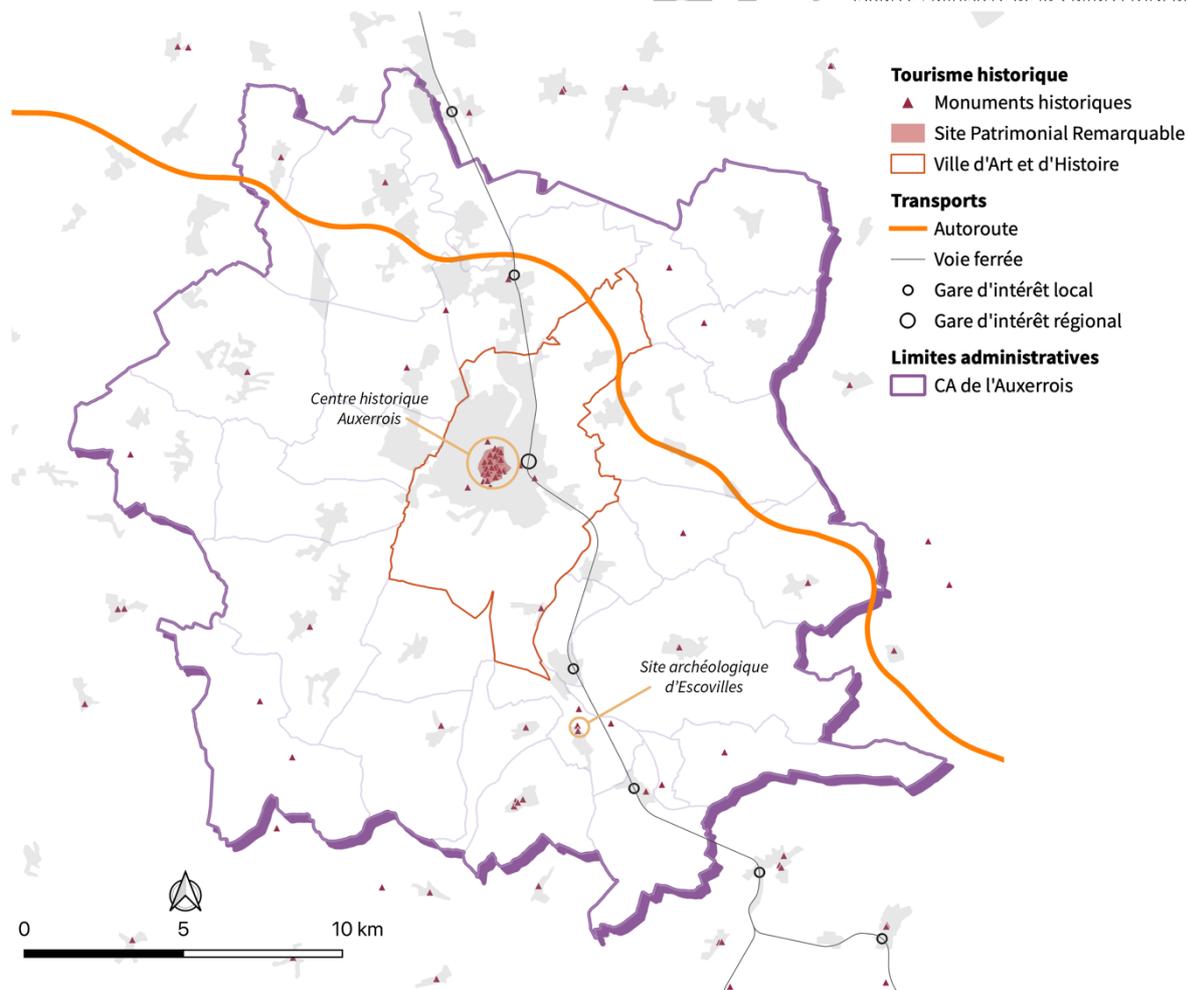
La commune d'Escolives-Sainte-Camille abrite quant à elle un site archéologique gallo-romain reconnu d'intérêt national, occupé entre le I^{er} siècle avant J.C. et le V^e siècle de notre ère.

La ville d'Auxerre concentre l'offre de lieux d'exposition culturelle, avec le Musée Saint-Germain, le Musée Leblanc-Duvernoy, la Salle d'Eckmühl et le Muséum d'Histoire Naturelle.

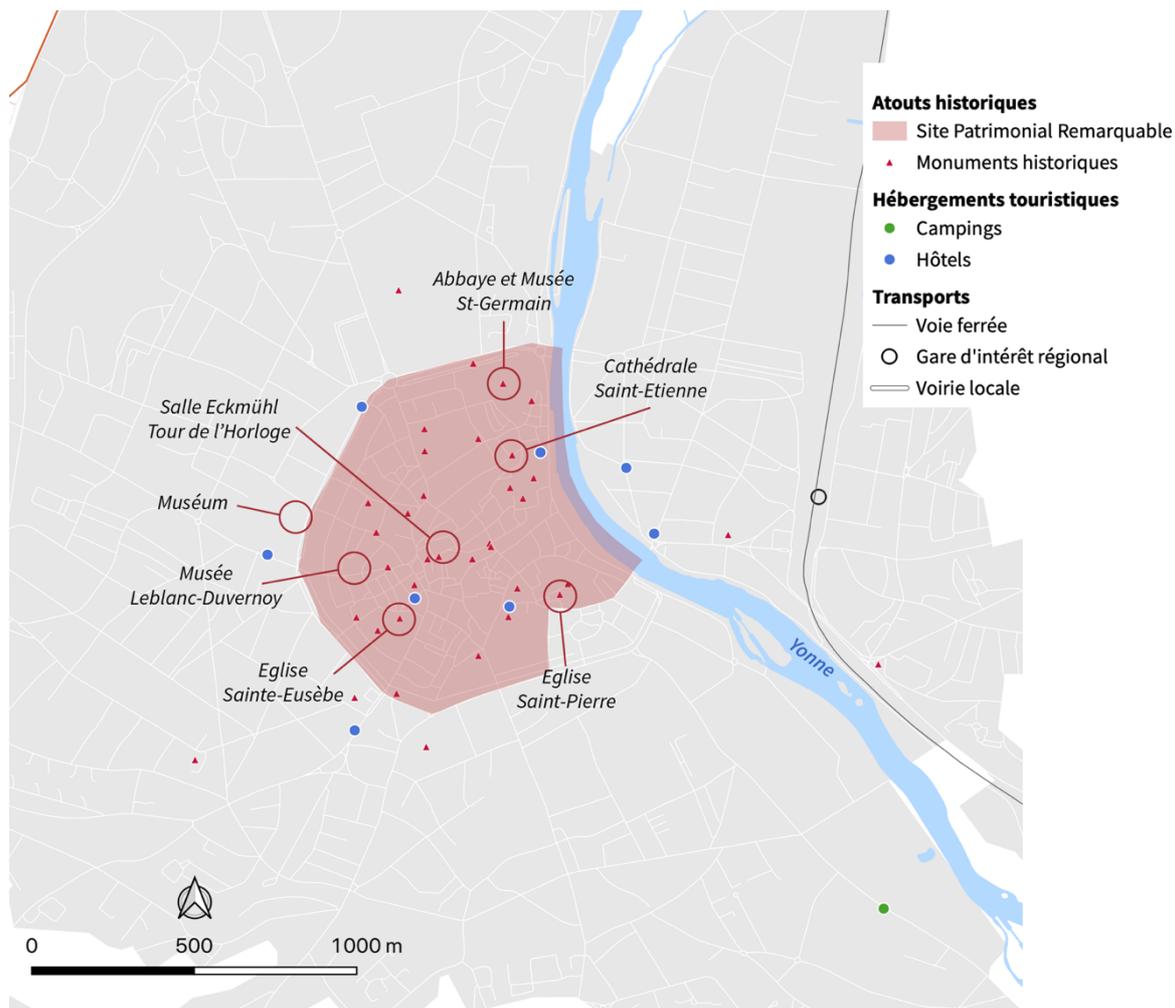
Le **Projet de Territoire 2021-2031** place l'Abbaye Saint-Germain comme future pôle central touristique, qui mêlera culture et économie autour de la thématique de **l'écrit et des arts de la parole**, en accueillant un espace de congrès et séminaires complémentaires d'Auxerrexpo. Le quartier Saint-Pierre, au cœur du centre historique d'Auxerre, bénéficiera lui du dispositif Action Cœur de Ville pour attirer les investisseurs.

Aperçu de l'offre de tourisme historique sur l'Auxerrois

(Source : Ministère de la Culture. IGN. atonia)



Patrimoine touristique et historique – Zoom sur le centre historique d'Auxerre



(Source : Ministère de la Culture, Office du Tourisme de l'Auxerrois, Insee BPE 2021, atopia)



L'abbaye Saint-Germain

Source : Jean-Jacques Cordier, Office de Tourisme de l'Auxerrois

Le patrimoine immatériel, ambassadeur d'un esprit tourné vers le « slow-tourisme »

Si la valorisation du patrimoine bâti est un levier touristique important de l'Auxerrois, celui-ci bénéficie aussi d'un patrimoine paysager, gastronomique et naturel riche, sur lequel repose une grande partie de l'attractivité du territoire.

La stratégie touristique adoptée par la Communauté d'Agglomération fait du « slow-tourisme » son cœur de cible, une pratique qui permet de valoriser les atouts de l'Auxerrois et de prolonger le séjour des visiteurs en leur proposant des itinéraires atypiques, orientés autour du patrimoine immatériel du territoire.

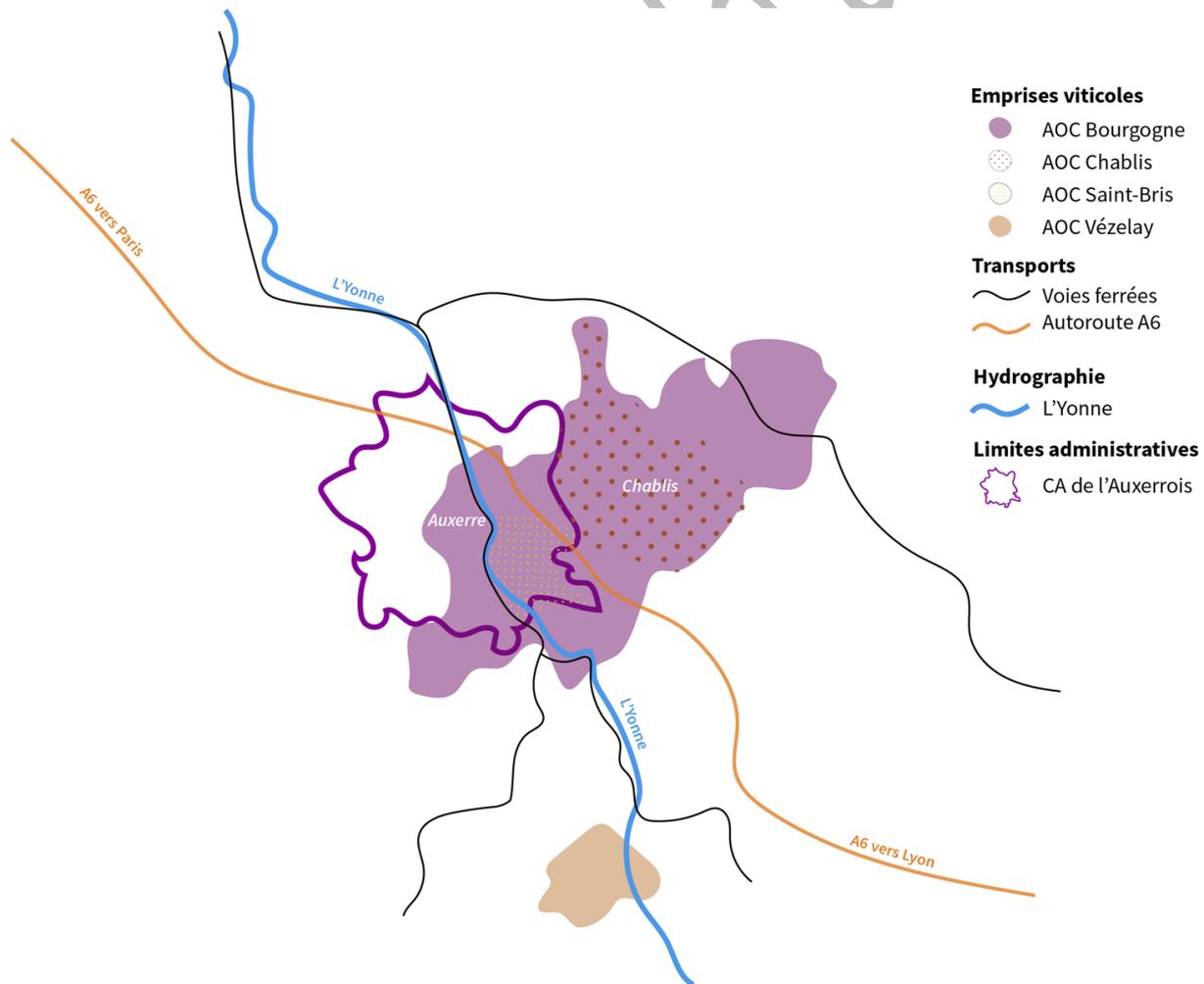


Les atouts touristiques de l'Auxerrois

Source : EPIC Auxerrois Tourisme

Schéma de situation : l'Auxerrois et son patrimoine viticole

Source : atopia



L'œnotourisme, pilier de l'attractivité touristique Auxerroise

S'inscrivant dans un territoire viticole de renommée internationale, l'Auxerrois fait de l'œnotourisme un axe important de sa stratégie de développement touristique. L'Est et le Sud du territoire sont particulièrement bien maillés en termes d'exploitations viticoles : Le territoire produit des vins de diverses appellations, exploités sur différentes communes du territoire intercommunale :

Appellations communales :

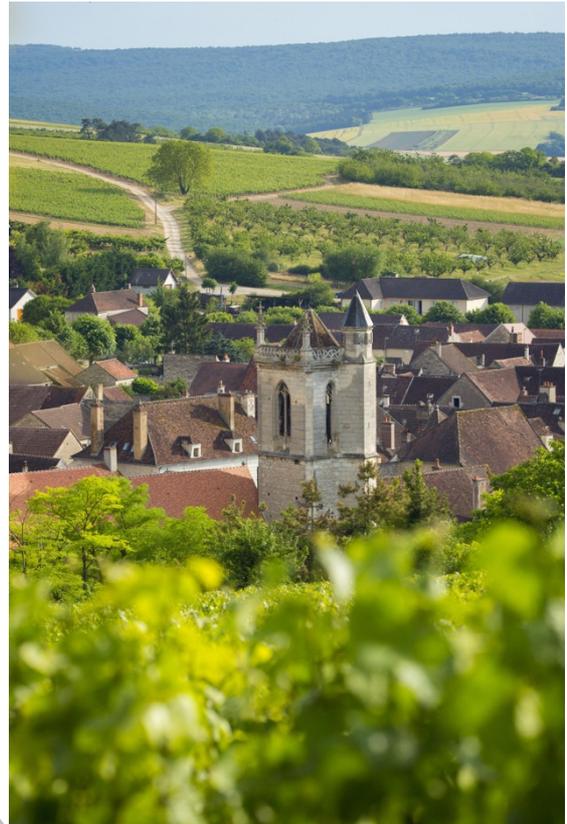
- Irancy (Irancy, Vincelottes)
- Saint-Bris (Chitry, Irancy, Quenne, Saint-Bris-le-Vineux, Vincelottes)

Appellations régionales :

- Bourgogne Côte d'Auxerre (Auxerre, Augy, Quenne, Vaux, Saint-Bris-le-Vineux, Vincelottes, Champs-sur-Yonne)
- Bourgogne Coulanges-la-Vineuse (Coulanges-la-Vineuse, Escolives-Sainte-Camille, Jussy)
- Bourgogne Chitry (Chitry)

Cette richesse permet au territoire d'être pleinement intégré au sein de la route touristique du Vignoble de l'Yonne, longue de 260 km répartis sur 5 boucles et autant de vignobles (Chablis, Auxerrois, Tonnerrois, Joigny et Vézelay).

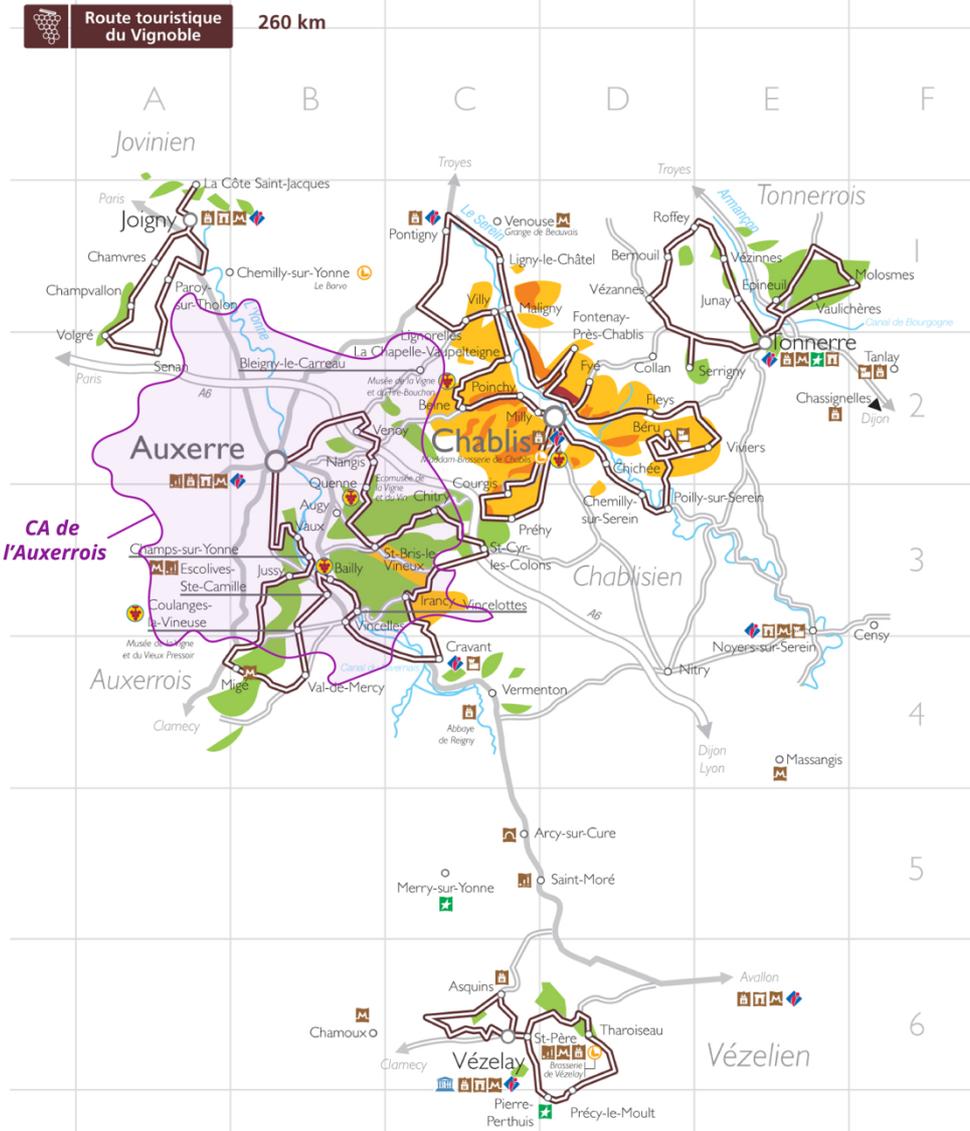
L'Office du Tourisme de l'Auxerrois recense une quarantaine de caves et domaines viticoles sur le territoire, avec Auxerre, Chitry, Coulanges-la-Vineuse et Irancy qui en abritent le plus. Ces lieux offrent aux visiteurs la possibilité de rencontrer les vignerons, d'en apprendre plus sur les techniques viticoles et de déguster les trésors œnologiques du territoire.



Source : BIVB, Aurélien IBANEZ



Chablis & Grand Auxerrois



Châtillonnais



Des activités orientées vers la nature et propices aux « slow-tourisme »

La CA de l'Auxerrois met en avant sa volonté de privilégier le tourisme « lent », c'est-à-dire un tourisme alternatif basé sur le respect de l'environnement, la découverte des paysages et des déplacements faisant la part belle aux modes doux (randonnée, vélo) ou au transport fluvial. Cette façon de voyager permet de mettre en valeur les qualités patrimoniales du territoire, telles que présentées précédemment (patrimoine historique et viticole).

Les itinéraires sont par ailleurs nombreux : chemins de grande randonnée (GR 13, 113 et 654, dont des parties se superposent entre elles et au Chemin de Saint-Jacques de Compostelle), véloroutes (V51) et voies vertes maillent le territoire et offrent des possibilités d'itinérance pédestre.

Station de vélos Auxr_M à Saint-Bris-le-Vineux (*atopia*)



L'office du tourisme de l'Auxerrois recense de plus trois autres sentiers de randonnée : « le Chemin de l'Eau » à Gurgy (7 km le long de l'eau), « les Trois Clochers » qui traverse les cerisiers et les villages viticoles d'Escolives-Sainte-Camille, Jussy et Coulanges-la-Vineuse (9 km), ainsi que « la Treille de Saint-Bris » au cœur du vignoble du Grand Auxerrois (11 km).

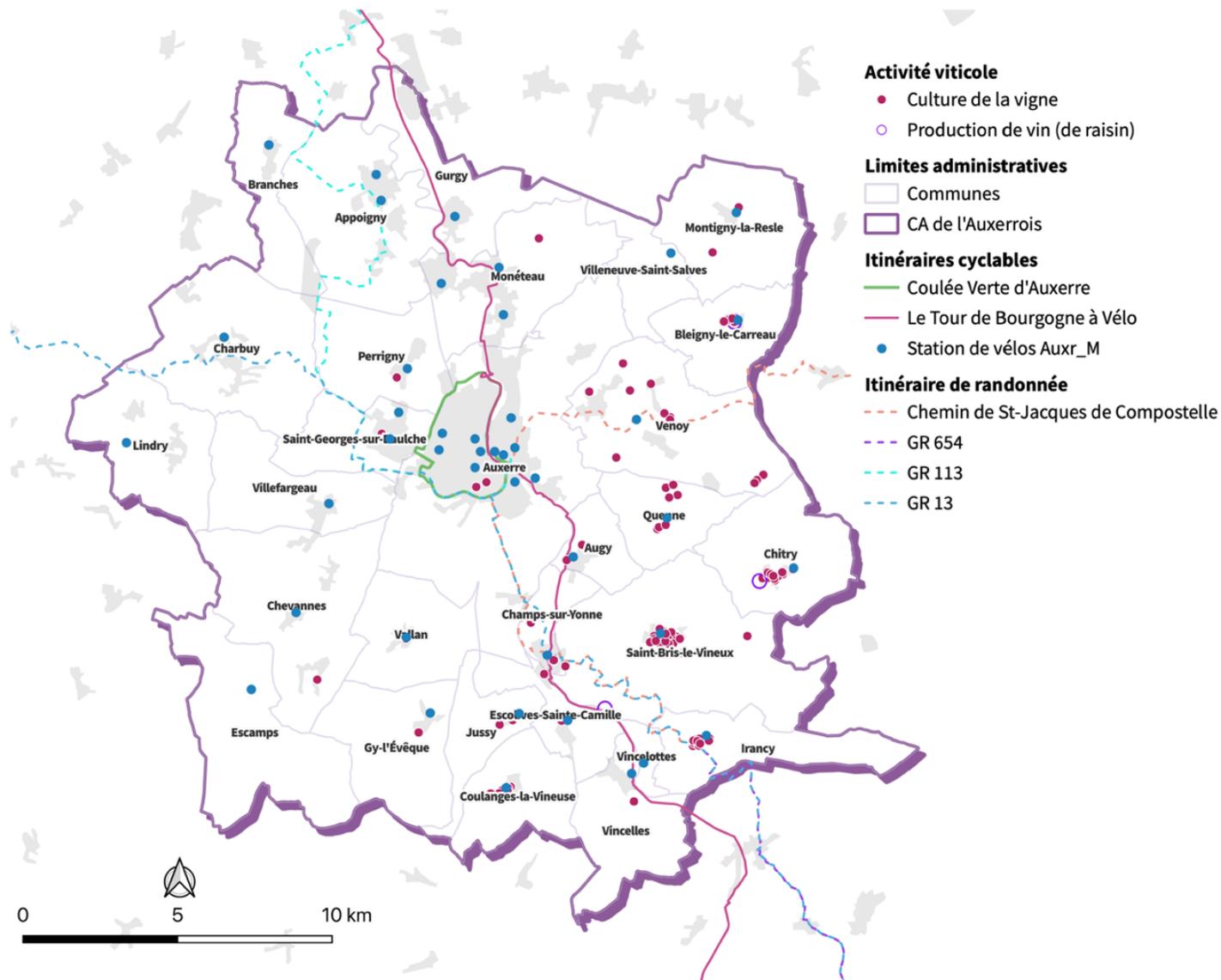
Ces chemins se combinent par ailleurs à l'offre intercommunale de vélo à assistance électrique, avec 320 vélos disponibles en libre-service et répartis sur les 29 communes. L'Office de Tourisme recense plusieurs itinéraires cyclables :

- La Coulée Verte d'Auxerre, qui proposera à terme 15 km de baladé autour de la ville ;
- La Boucle des Bruyères, qui traverse les bourgs et les forêts de l'Auxerrois sur une trentaine de kilomètres ;
- La Boucle du Sinotte, un parcours VTC et VTT de 17 km entre Auxerre et Monéteau ;
- La Boucle des Vignobles de l'Auxerrois, sur 23 kms entre Augy et Champs-sur-Yonne ;
- La Boucle des deux Vallées, qui parcourt 20 kms au Sud d'Auxerre.

Le **Projet de Territoire 2021-2031** fait du *slow-tourisme* un levier de développement essentiel pour l'attractivité de l'Auxerrois, qui participera à la fabrication de son identité de territoire. La reconquête de l'Yonne et de ses berges est ainsi un axe majeur de la politique intercommunale : une voie verte sera aménagée sur la rive droite le long de la rivière. Les parkings de surface Quai de la Marine seront supprimés, et le nombre d'anneaux portuaires sera triplé pour favoriser le tourisme fluvial.

La promotion du vélo s'inscrit quant à elle dans une **politique de mobilité** ambitieuse sur le sujet des déplacements doux, qui vise à faire du territoire un leader en termes de plan vélo par rapport aux autres villes moyennes françaises.

L'offre de slow-tourisme sur l'Auxerrois (Source : atopia)



Activité viticole

- Culture de la vigne
- Production de vin (de raisin)

Limites administratives

- Communes
- ▭ CA de l'Auxerrois

Itinéraires cyclables

- Coulée Verte d'Auxerre
- Le Tour de Bourgogne à Vélo
- Station de vélos Auxr_M

Itinéraire de randonnée

- - - Chemin de St-Jacques de Compostelle
- - - GR 654
- - - GR 113
- - - GR 13



La pratique fluviale touristique est aussi présente sur le territoire, avec comme principaux axes navigables l'Yonne et le Canal du Nivernais, dont le port d'Auxerre fait office de porte d'entrée. Le territoire ambitionne de « reconquérir l'Yonne » en supprimant les parkings de surface du quai de la Marine afin de privilégier la promenade le long de la rivière. En 2016, l'écluse du Batardeau a bénéficié d'un traitement paysager par les Voies Navigables de France (VNF), alors que les étapes fluviales de Bailly, Vaux et Gurgy sont en cours de valorisation. Le port fluvial d'Auxerre fait lui l'objet d'études en vue de travaux de restructuration. La halte fluviale de Vincelles, située à proximité directe du camping a quant à elle été rénovée dernièrement. Les communes de Monéteau, Champs-sur-Yonne et Saint-Bris-le-Vineux disposent elles aussi de haltes nautiques à même d'accueillir des plaisanciers.

Le territoire est de plus maillé de nombreuses maisons éclusières, qui représentent un patrimoine immobilier historique actuellement sous-utilisé. Leur propriétaire, VNF, considère ces maisons comme une opportunité de développement de produits touristiques pouvant accueillir du logement, des services de restauration ou de location de matériel de loisirs.

La revalorisation des maisons éclusières est par exemple déjà observée le long du Canal du Midi ou du Canal Latéral de la Garonne. L'Auxerrois pourrait donc, à son tour, profiter de ces atouts.

Toutes ces infrastructures et ces projets permettent de mesurer le potentiel du tourisme fluvial sur le territoire, valorisé et mis en relation dans le cadre la stratégie « slow-tourisme » intercommunale. Les interconnexions entre ces différents modes de découverte du territoire (train, bateau, vélo, randonnée pédestre) sont donc nombreuses.

Tourisme le long du canal du Nivernais



Source : Alain Doire – BFC Tourisme

Vue vers les vignobles de Coulanges-la-Vineuse



Source ; BIVB – Aurélien IBANEZ

Partie 3 : Analyse du bâti et patrimoine

Consommation d'espace et dynamiques bâties

Caractéristiques des formes urbaines et rurales
Analyse typomorphologique
Dynamiques à l'œuvre
Patrimoine bâti

Consommation d'espaces sur les 10 dernières années

Diagnostic foncier des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine – à venir (travail collectif élus / BE sur le premier trimestre 2024)

Morphologies urbaines et villageoises

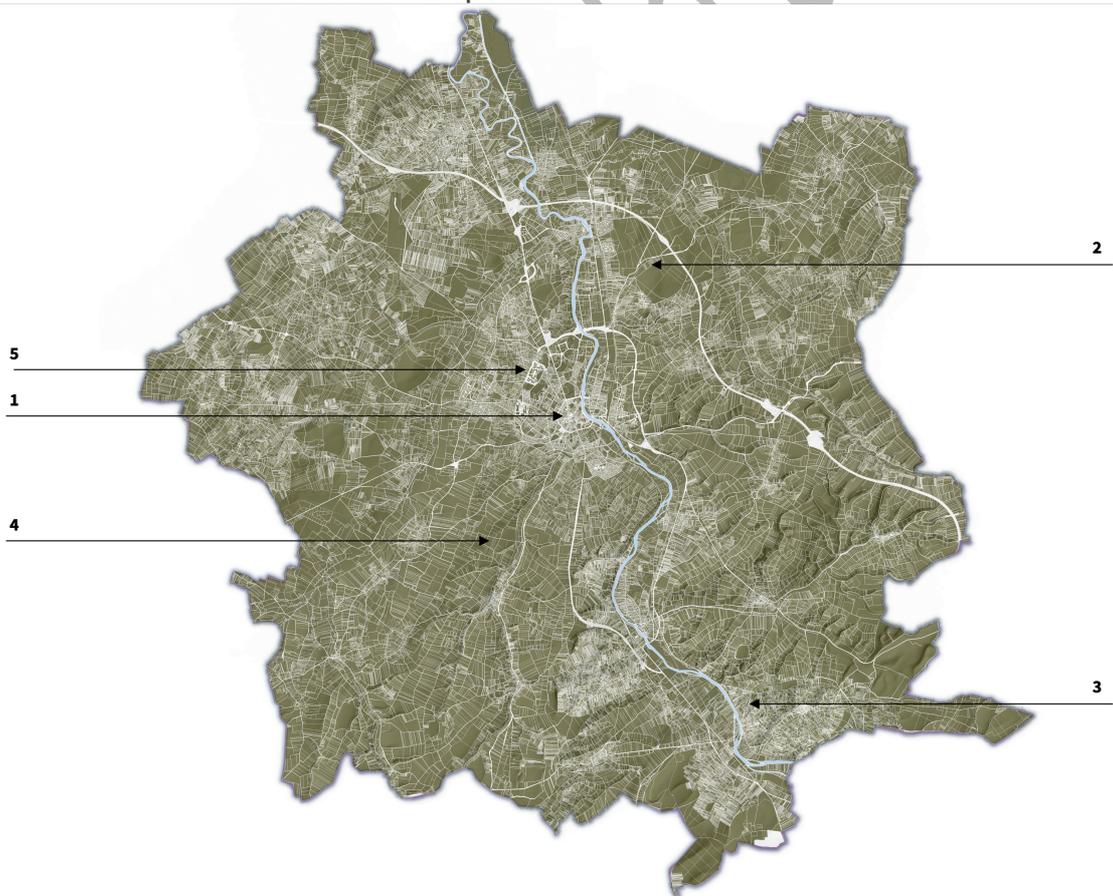
Structure parcellaire

L'analyse des trames parcellaires présentes sur le territoire de l'Auxerrois met en exergue l'imbrication des trames géo paysagères et des morphologies villageoises. Nous remarquerons que ces paramètres conduiront à la définition de typologies villageoises spécifiques. Ainsi, la trame parcellaire est à l'interface entre le socle du territoire et les paysages produits et façonnés par les activités de l'homme.

On distingue cinq typologies d'organisation parcellaire :

1. **Des trames parcellaires irrégulières de tailles variées** qui correspondent aux centres historiques et aux premières extensions urbaines des villages et des hameaux du territoire. Elles sont organisées soit
2. **Des trames de parcelles irrégulières de grandes tailles** et imbriquées les unes aux autres occupées par des espaces forestiers et les milieux boisés,
3. **Des trames de parcelles très petites et très imbriquées** qui correspondent aux espaces de viticulture et de maraîchage traditionnel du territoire (verger et vigne),
4. **Des trames de parcelles irrégulières et imbriquées les unes aux autres** occupées par des espaces agricoles du territoire,
5. **Des trames de parcelles régulières** qui correspondent aux premières extensions urbaines des centres historiques et aux nouvelles opérations d'aménagement de type « maisons individuelles ».

Trame parcellaire de l'Auxerrois



(Source : IGN, atopia 2023)

Exemple trames parcellaires irrégulières de tailles petites et variées (centralité urbaine)



Exemples trames de parcelles très petites et très imbriquées (viticole)



Exemples trames de parcelles régulières (extensions urbaines récentes)



Exemples trames de parcelles irrégulières de grandes tailles (boisé)



Exemple trames de parcelles irrégulières, grandes et imbriquées les unes aux autres (agricole)



(Source : IGN, atopia 2023)

document de

Analyse typo-morphologique des tissus urbains

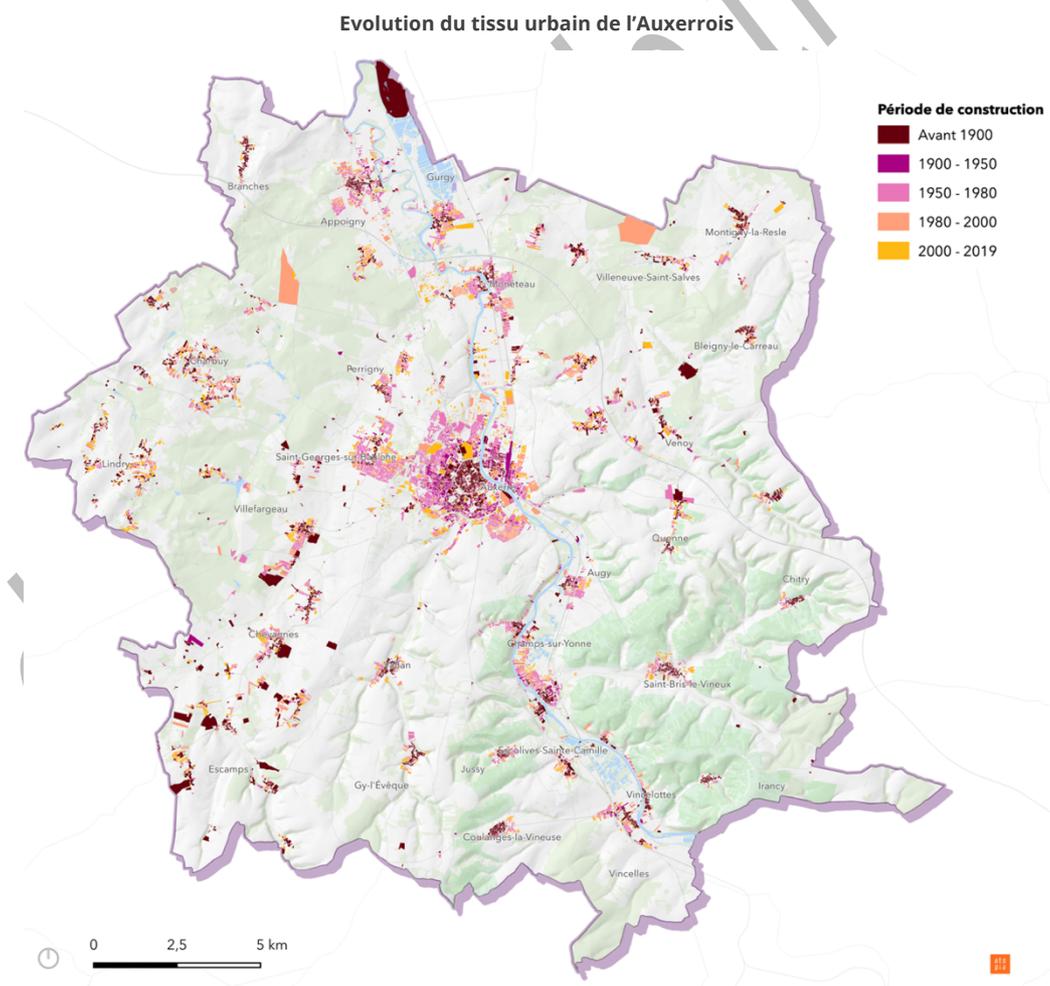
a) Lecture historique des espaces bâtis

Les tissus les plus anciens et les plus denses du territoire datent d'avant les années 1900. Il s'agit de constructions situées dans le centre d'Auxerre et dans plusieurs villages aux alentours. C'est à partir des années 1950 que les dynamiques constructives s'intensifient avec le déploiement important de nouveaux logements individuels, mais également collectifs, le long de l'Yonne et des principaux axes de communications. Les profils urbains s'épaississent, et s'opèrent alors des changements de formes et de typologies dans certains villages qui deviennent plus étirés et denses. A partir des années 1980 et jusqu'à nos jours, la zone agglomérée

d'Auxerre s'épaissit et accentue les franges urbaines. Dans les villages du territoire de l'Auxerrois, de nouvelles opérations de logements individuels apparaissent et génèrent des profils urbains linéaires et/ou radiocentriques, s'étalant sur les terres agricoles et naturelles.

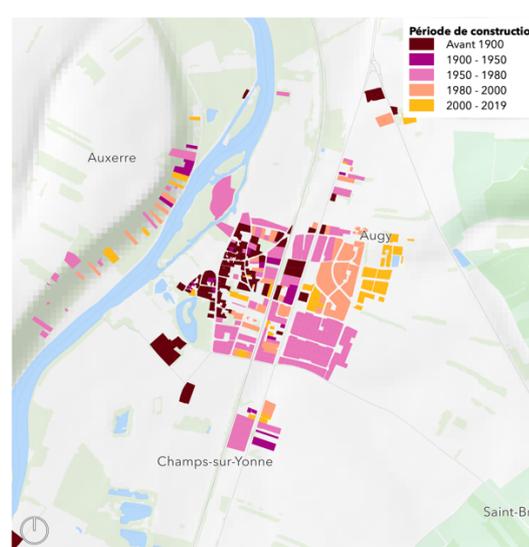
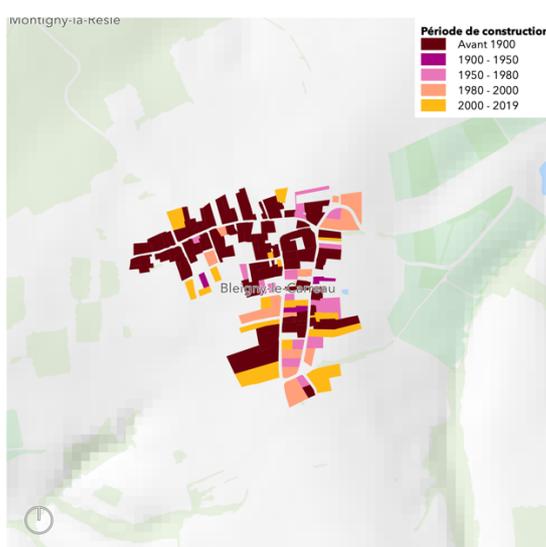
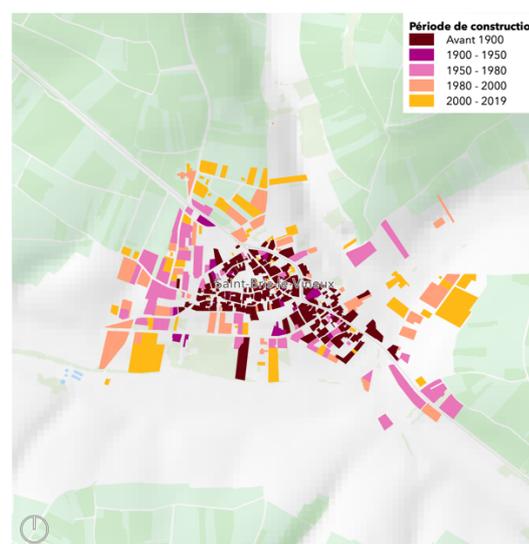
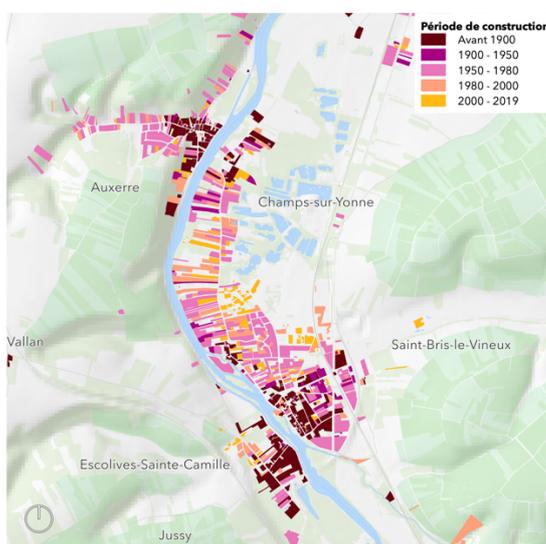
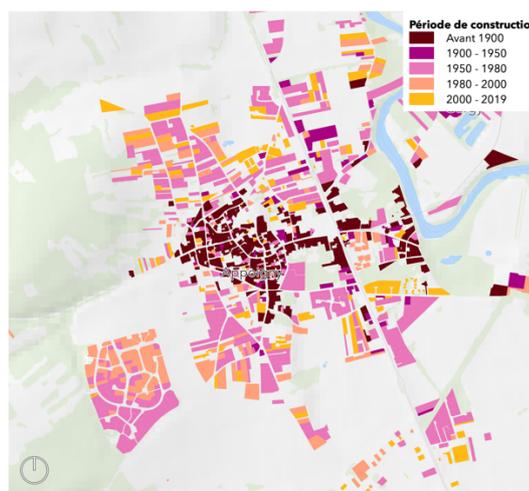
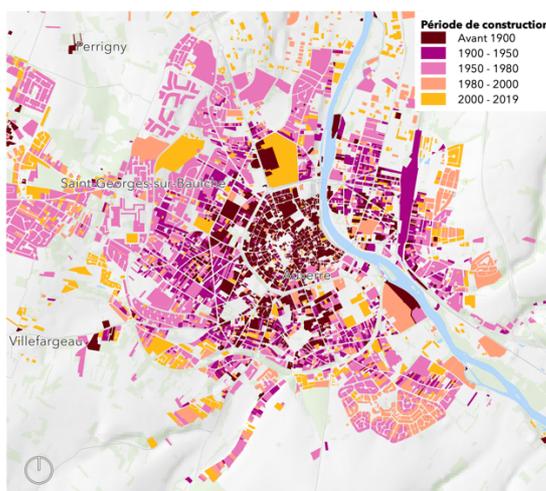
Les zones d'activités industrielles naissent dans le prolongement des constructions nouvelles, le long des voies (A6, RN6) principalement en entrées de villes d'Auxerre et d'Appoigny.

Des nouvelles constructions apparaissent le long des voies et en extension urbaine, fermant les vues paysagères sur les espaces naturels et agricoles.



(Source : IGN, Observatoire National des Bâtiments, atopia)

Exemples : évolution du tissu urbain de l'Auxerrois

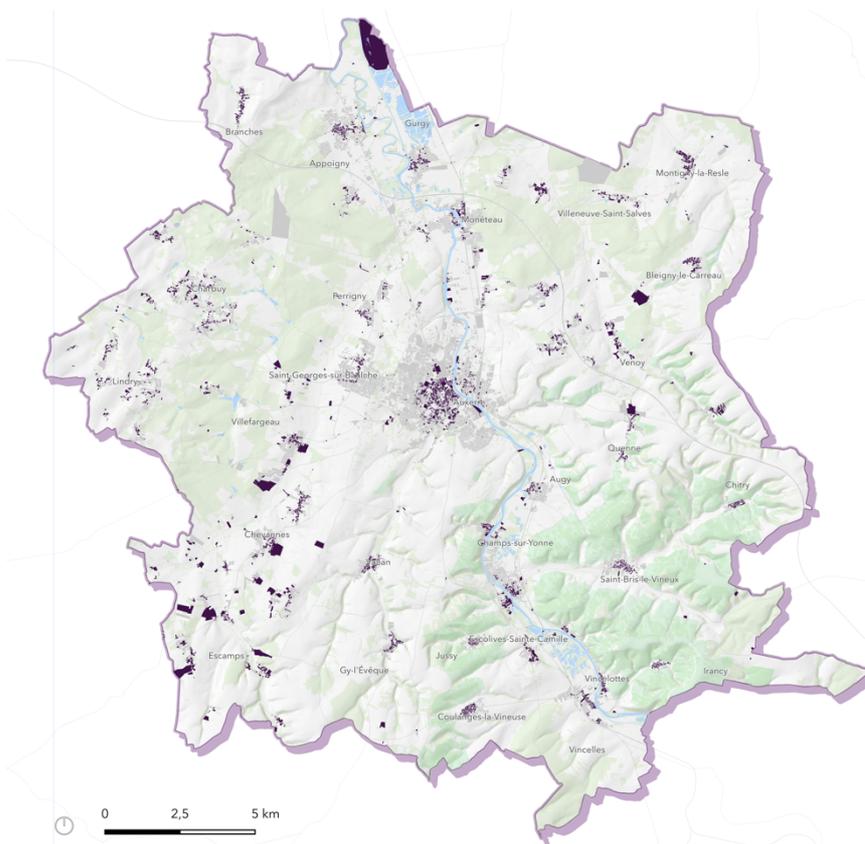


(Source : IGN, Observatoire National des Bâtiments, atopia)

Tissu urbain avant 1900 :

Un tissu dense dans les coeurs de bourgs, dans le fond de vallée à Auxerre et un habitat présent le long de la vallée de l'Yonne.

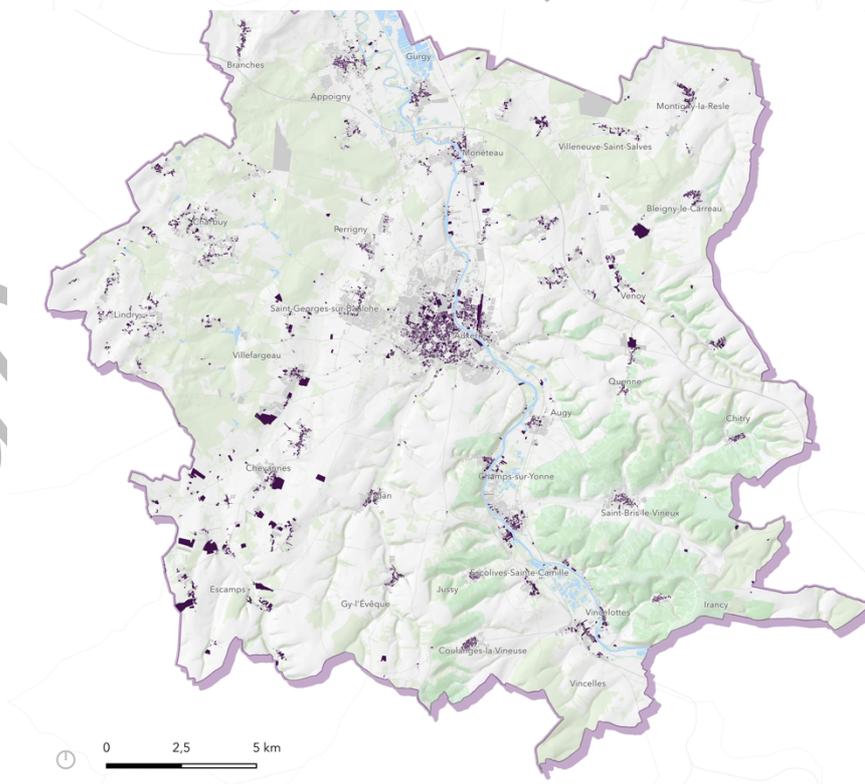
Un tissu dispersé sur les plateaux, constitué de sites agricoles.



Tissu urbain entre 1900 et 1950 :

Une époque marquée par l'arrivée de chemin de fer.

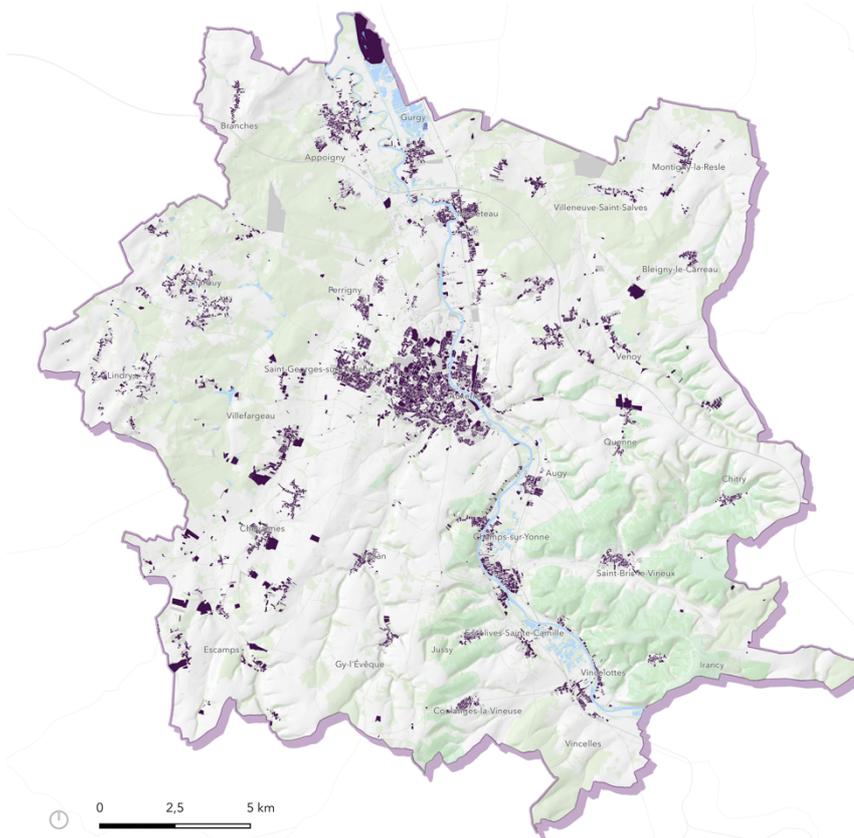
Un développement urbain maîtrisé et concentré dans les zones urbaines, notamment celle d'Auxerre.



Tissu urbain entre 1950 et 1980 :

Un développement urbain très important au Nord et à l'Ouest d'Auxerre, le long des axes viaires.

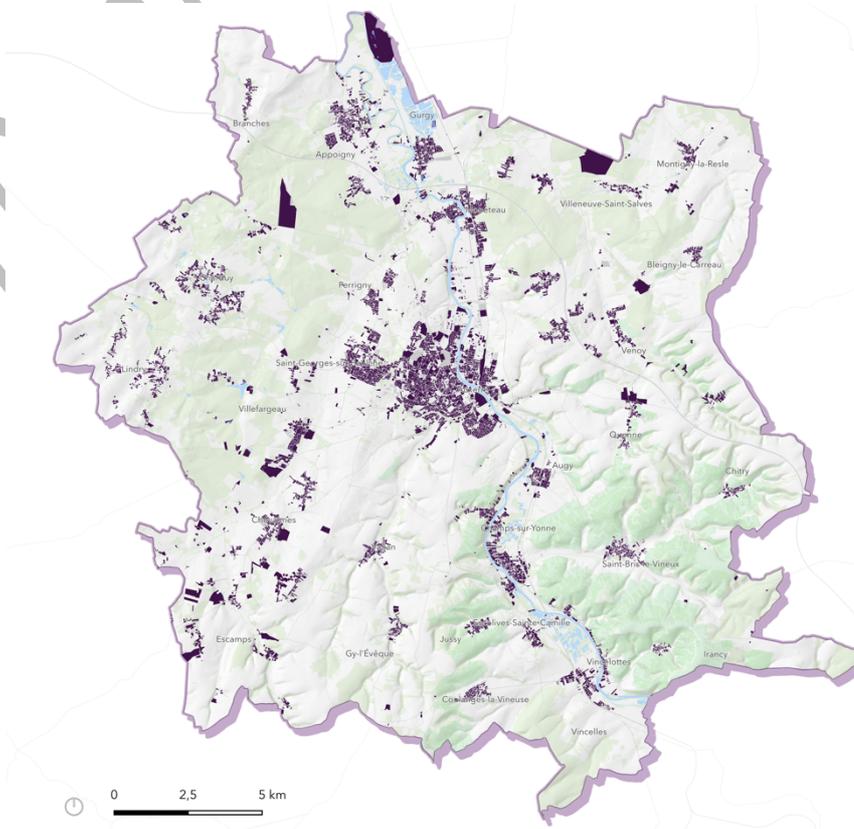
Des opérations de logements pavillonnaires apparaissent sur les terres agricoles.



Tissu urbain entre 1980 et 2000 :

Des développements urbains dans le prolongement des tissus des années 60-80, constitués d'opérations de logements individuels et collectifs, créant d'importants fronts urbains dans le paysage.

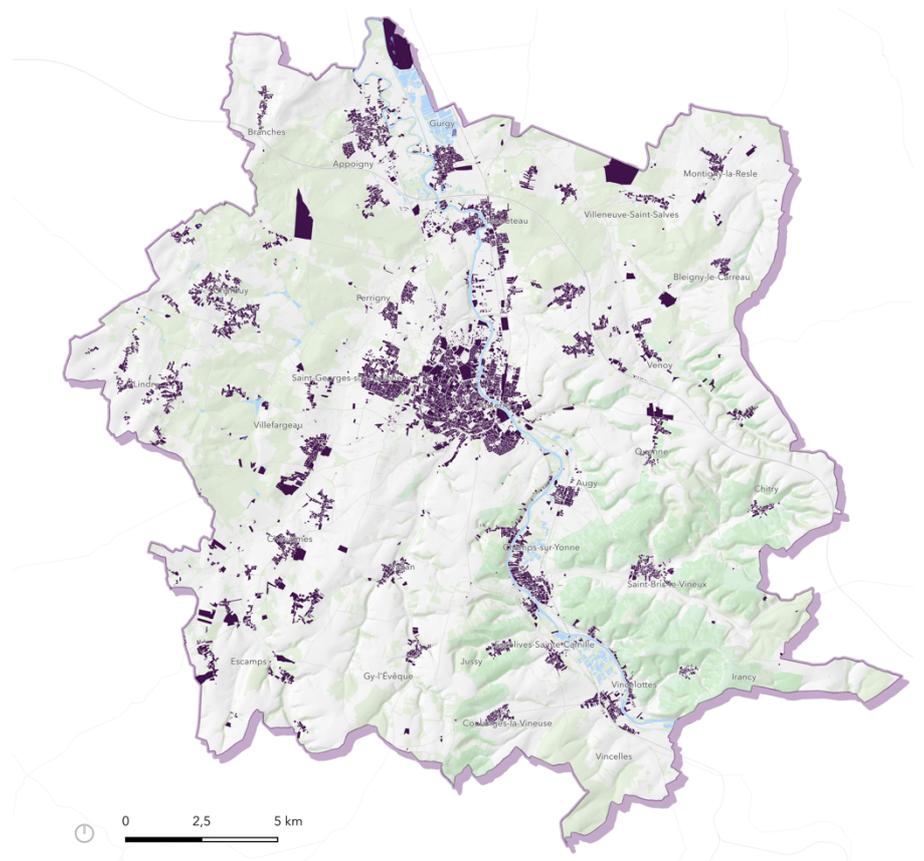
L'apparition des premières zones d'activités économiques et artisanales à proximité des principaux axes de circulation.



Tissu urbain entre 2000 et 2019 :

Un développement urbain maîtrisé et modéré en extension.

Des opérations de renouvellement urbain sur le tissu bâti existant.



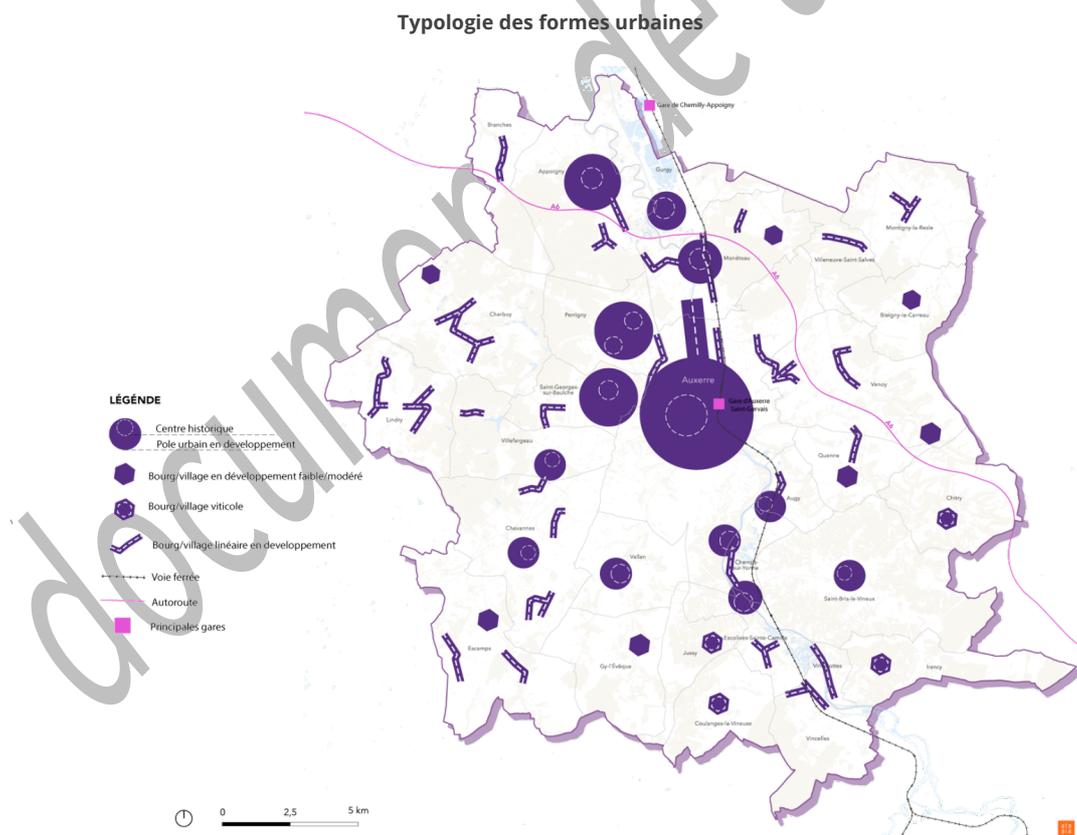
b) Les formes urbaines

Le paysage urbain a fortement évolué, du fait de grandes vagues de constructions, de l'apparition des zones d'activités et d'infrastructures. Cette évolution n'est pas identique d'un bout à l'autre du territoire, et dépend beaucoup de la proximité avec la commune d'Auxerre, cœur urbain attractif du territoire, mais également de la topographie et des axes de circulation. Les communes situées au Nord de la ville d'Auxerre ont formé une zone urbaine agglomérée très dense et continue, qui se déploie de façon linéaire le long des axes principaux et de façon radiocentrique sur les centres urbains historiques (Monéteau, Perrigny, Saint-Georges-sur-Baulche, Appoigny...). Cet agglomérat urbain scinde le territoire en deux grands paysages, distinguant la vallée de l'Yonne et le reste du territoire :

- La vallée de l'Yonne : le paysage est principalement habité et industriel
- Le territoire rural, agricole et boisé.

De manière générale, le paysage urbain de l'Auxerrois se caractérise par quatre formes d'urbanisation :

1. **Les pôles urbains en développement urbain important** : ils concernent la ville d'Auxerre et son agglomération, le territoire est soumis à une pression urbaine importante, déployant des nappes d'opérations d'aménagement en marge des terres agricoles.
2. **Les bourgs/villages en développement urbain modéré** : ce sont les villages avec une évolution maîtrisée. Ces territoires ont su garder, à travers le temps, l'organisation spatiale initiale de la tache urbaine.
3. **Les bourgs/villages en développement linéaire** : caractérisés par une évolution de la tache urbaine linéaire le long des axes de circulation.
4. **Les bourgs-villages viticoles** : situés principalement au Sud-Est du territoire, ces territoires sont caractérisés par un développement urbain modéré lié aux contraintes topographiques, entourés par de vastes espaces agricoles (vigne).



(Source : atopia)

Étude d'exemples de densité et de forme urbaine :

1- Polarité urbaine importante : Auxerre



Il s'agit de tissu bâti ancien d'Auxerre antérieur à 1950. Il se caractérise par une densité très importante et se situe dans une continuité de bâtiments anciens du centre-ville d'Auxerre. L'implantation du bâti respecte l'alignement avec les rues limitrophes et forme un front bâti compact et un cœur d'îlot non construit destiné aux dépendances et annexes de logements.

- Surface totale : 0,45 ha
- Nombre de logements : 64 lgts
- Densité : 142 log/ha
- Taille moyenne des parcelles : 118 m²
- Hauteur des bâtis : R+2+C





Cet îlot représente le développement urbain du centre-ville d'Auxerre des années 1950–1980, il regroupe des logements individuels répartis de manière homogène sur des parcelles relativement similaires. La densité et la hauteur du bâti sont faibles par rapport au centre-ville. L'implantation du bâti est en retrait par rapport à la voie avec un cœur d'îlot végétalisé composé de jardins privatifs et de dépendances.

- Surface totale : 1,32 ha
- Nombre de logements : 22 lgts
- Densité : 16 log/ha
- Taille moyenne des parcelles : 576 m²
- Hauteur des bâtis : R+1+C





Issu d'un développement urbain récent, ce lotissement est composé de :

- Un alignement de logements individuels issu d'un développement urbain des années 1980-2000 sur la rue Louis Braille
- Un équipement public de santé (maison de retraite) qui s'étale sur une parcelle de 2,7 ha et accueille d'environ 30 lits. La hauteur du bâti est R+4,
 - Surface totale : 5,0 ha
 - Nombre de logements : 22 lgts + maison de retraite (29 lits)
 - Densité : 4,4 log/ha
 - Taille moyenne des parcelles : 2 200 m²
 - Hauteur des bâtis : R+4



2- Bourg en développement urbain faible/modéré : Saint-Bris-le-Vineux



Situé dans le centre ancien de Saint-Bris-le-Vineux, cet îlot se caractérise par une implantation en alignement par rapport à la rue. La taille des parcelles y est petite et la densité des logements est importante avec un gabarit moyen de R+1+C.

- Surface totale : 0,51 ha
- Nombre de logements : 29 lgts
- Densité : 58 log/ha
- Taille moyenne des parcelles : 137 m²
- Hauteur des bâtis : R+1+C





Issu d'un développement urbain récent des années 2000-2010, ce lotissement de maisons individuelles est en retrait de la rue, avec des tailles de parcelles très grandes et similaires.

Ce groupement est exposé directement sur des terres agricoles, dépourvues de toute forme végétale et donnant des perspectives sur le centre ancien de la commune.

- Surface totale : 4,12 ha
- Nombre de logements : 17 lgts
- Densité : 3 log/ha
- Taille moyenne des parcelles : 1 650 m²
- Hauteur des bâtis : R+C



3- Bourg en développement urbain linéaire : Branches



Cette opération urbaine, antérieure aux années 1900, est issue des premiers développements linéaires qui se sont effectués le long de la Grande rue.

La densité de logements est relativement moyenne et les façades sont exposées sur la rue. L'organisation spatiale se fait également par un système de cours intérieures privées qui assurent la desserte des maisons situées au cœur d'îlot.

- Surface totale : 1,47 ha
- Nombre de logements : 39 lgts
- Densité : 26 log/ha
- Taille moyenne des parcelles : 540 m²
- Hauteur des bâtis : R+1+C

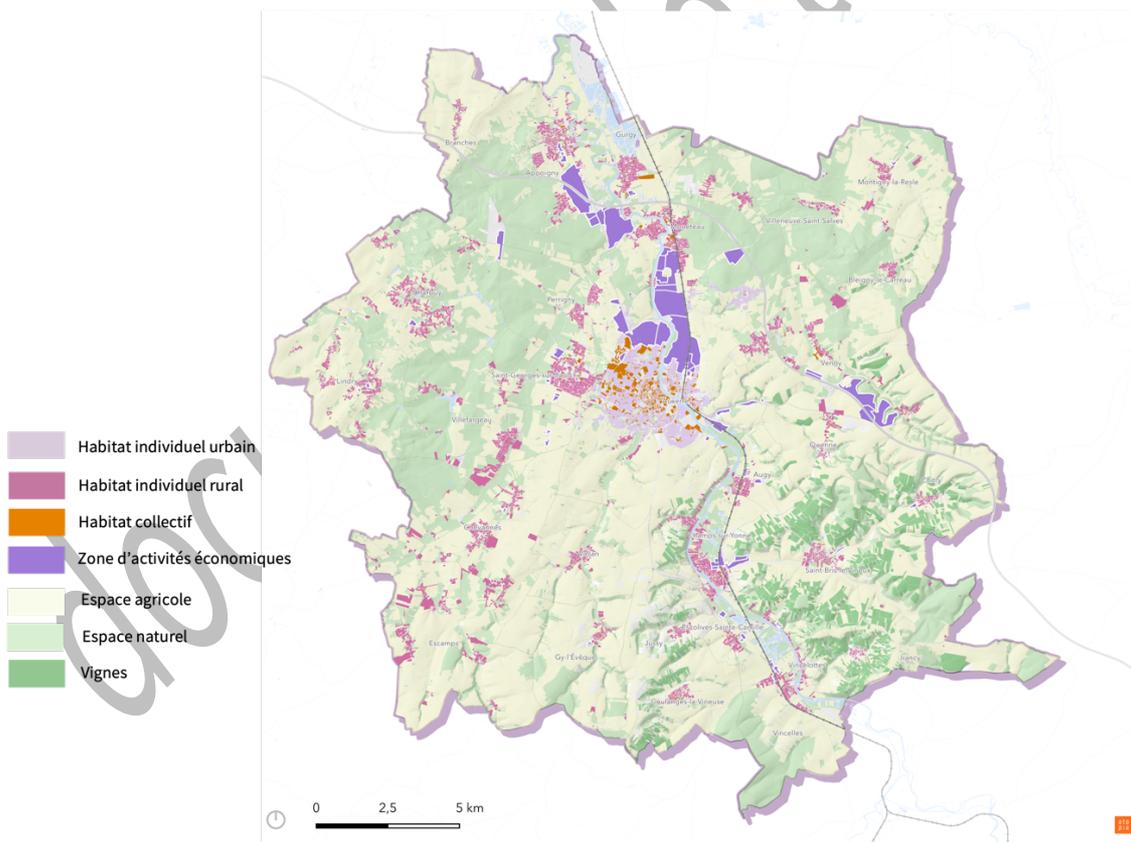


Aujourd'hui, le territoire de l'Auxerrois se compose d'une diversité de tissus urbains, issue de l'histoire agricole, sociale et urbanistique du territoire. Chaque typologie témoigne des périodes clés de l'évolution du tissu urbain de l'Auxerrois :

- 1- **Habitat individuel urbain** : correspond à l'habitat individuel situé dans le cœur de ville d'Auxerre. L'organisation parcellaire est caractérisée par une certaine hétérogénéité des formes et tailles de parcelles, constituées en fonction des découpages successifs de propriétés. Les bâtiments, presque exclusivement implantés à l'alignement, ont une emprise occupant la grande majorité de la superficie des parcelles.
- 2- **Habitat individuel rural** : correspond au tissu traditionnel et vernaculaire des villages et hameaux. Le tissu ancien se caractérise par une forme urbaine assez complexe avec des implantations très diverses qui donnent une réelle qualité à ce tissu. Le parcellaire est la combinaison de formes héritées du tissu traditionnel, alors souvent constitué de parcelles de très petite taille, voire sur lesquelles le bâtiment est implanté sur la totalité de la parcelle.

- 3- **Habitat individuel pavillonnaire** : elle représente les tissus résidentiels en extension urbaine, construite de manière homogène et peu dense, L'organisation parcellaire de ces quartiers est marquée par l'hétérogénéité dans les formes et tailles des parcelles. Les maisons individuelles sont implantées soit en retrait, soit en limite latérale ou de fond de parcelle et sont marquées par une certaine hétérogénéité architecturale.
- 4- **Habitat collectif** : elle représente les immeubles collectifs regroupant plusieurs logements. Les parcelles sont vastes et accueillent plusieurs immeubles. Les bâtiments sont relativement homogènes pour chaque quartier avec une architecture constituée de plots ou barres, majoritairement entre R+4 et R+6.
- 5- **Activités économiques** : désigne les zones d'activités économiques et artisanales du territoire de l'Auxerrois, Le parcellaire est constitué de vastes parcelles de formes géométriques, les locaux d'entreprise étant de grande taille, implantés en retrait et peu qualitatifs d'un point de vue architectural.

Typologies urbaines du bâti



(Source : Fichiers fonciers, atopia)

Paysages d'inscription et relation urbain / paysage

Un paysage urbain marqué par l'ancienneté de la ville d'Auxerre

La ville d'Auxerre bénéficie d'une fonction de pôle attestée sur le plan historique. La carte de Cassini met en lumière la position de la ville d'Auxerre rayonnant sur un large bassin de vie rural et agricole. La carte montre également l'implantation de la ville en pied du coteau sur la rive gauche de l'Yonne, sur une marche dominant la zone inondable par la rivière. Le site qui accueille la ville est caractérisé par d'autres nombreuses vallées qui le parcourent, entaillant des reliefs complexes et relativement marqués.

Depuis la fin du 19^{ème} siècle, la ville a conquis de vastes surfaces autrefois cultivées, transformant son image et celle de la campagne à son contact. L'analyse de la carte

d'État-Major montre qu'en 1845, la plus grande partie de la ville tient dans le périmètre de ses anciens remparts. Elle n'en sort qu'en direction du Sud, par ses faubourgs Saint-Amatre et Saint-Martin habités principalement des vigneron : la vigne est en alors la principale ressource agricole de la ville.

La ville est aussi en rapport étroit avec l'Yonne, son port permettant « d'exporter » aisément ses vins vers Paris, et de tirer profit du flottage du bois provenant du Morvan, alors intense sur le cours de l'Yonne. En rive droite, le quartier Saint-Gervais reste encore très peu développé.

En 1883, la ville a peu évolué, se contentant de constituer une écorce construite tout autour des promenades. L'arrivée de chemin de fer et la construction de la gare, événements majeurs, n'ont pas encore produit d'effets très significatifs en termes de croissance urbaine.

Carte de Cassini (1780)



(Source : Géoportail, atopia)

Carte d'Etat-Major (1820)



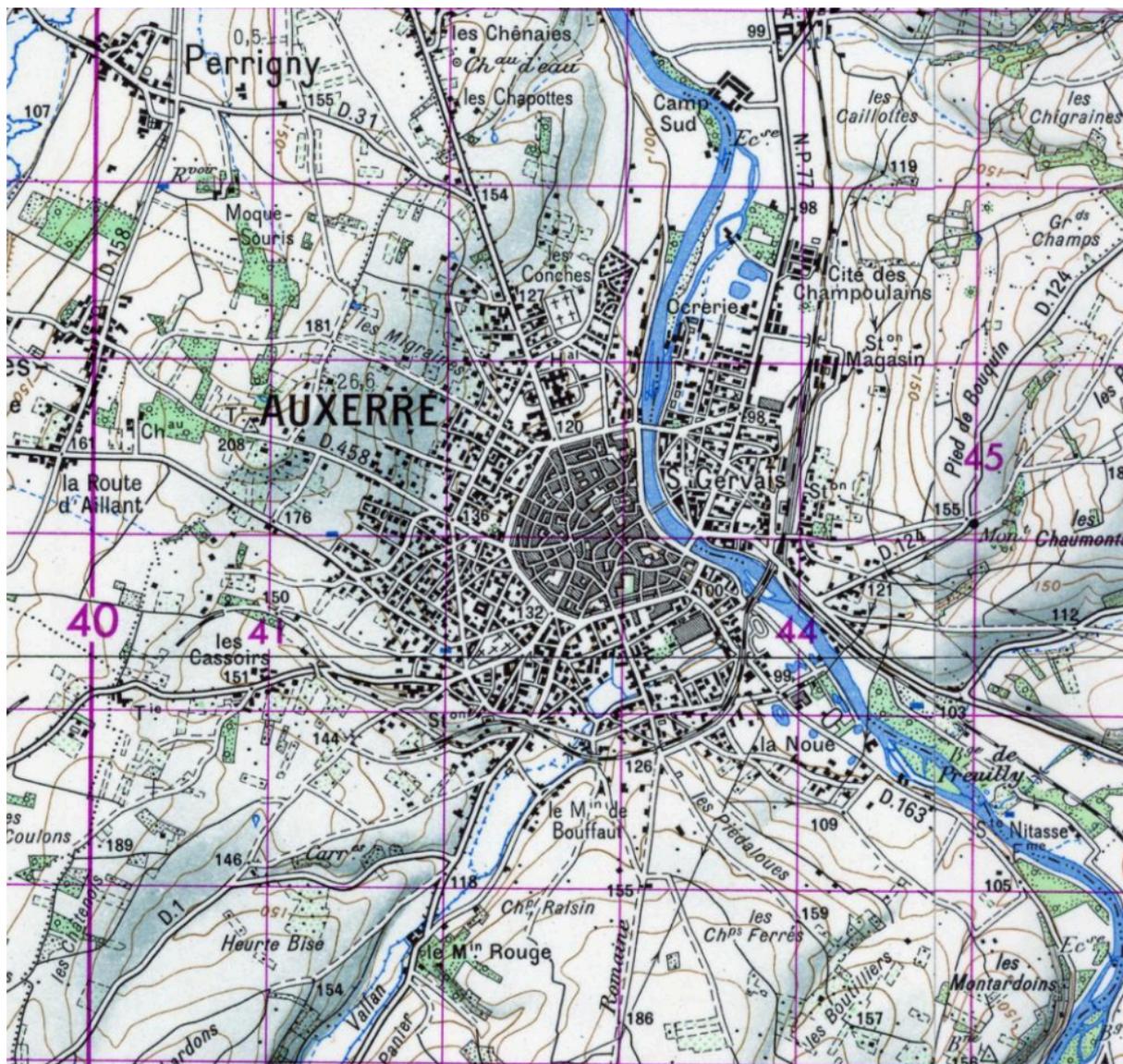
(Source ; Géoportail, atopia)

En 1948, la ville est entrée dans une phase de croissance rapide : la plupart de la ville occupe désormais une surface supérieure à celle située dans les anciens remparts. Sur la rive gauche, une épaisse couronne de nouveaux quartiers s'est constituée tout autour des promenades.

Cette couronne est importante au Sud de la ville, autour des faubourgs plus anciens, et vient au contact de la voie ferrée. De nouveaux quartiers se sont développés sur la

rive droite de l'Yonne et commencent à remonter vers le nord, entre la voie ferrée et la rivière.

En 1967, la ville poursuit sa croissance et remonte rapidement à la conquête des pentes les plus raides de la rive gauche, en direction de la crête de Migraïne. Les quartiers de la rive droite gagnent à nouveau du terrain. En 1980, la ville a encore grandi, en particulier à l'Ouest où la crête des Migraïne est désormais construite, accueillant de nombreux grands ensembles, et vers le Nord, sur les deux rives du fleuve.



(Source ; Géoportail, atopia)

Inscription des communes dans le paysage

La morphologie urbaine se comprend selon la constitution de son noyau de base, mais aussi de l'inscription des communes dans le paysage. C'est la façon dont les communes ont trouvé leur place dans un paysage à la base naturel, voire sauvage car non habité, et qui a pour logique l'activité dominante qui est à l'origine de leur création.

La diversité des paysages urbains et naturels de l'Auxerrois s'accompagne d'une diversité de ses villages. En fonction de leur paysage, leur implantation et leur forme changent. Certains secteurs urbains apparaissent plus ou moins importants, et principalement situés le

long de la vallée de l'Yonne, mais également à proximité des principales routes du territoire.

Plusieurs bourgs groupés agricoles sont présents, en bordure des cours d'eau et sur les plateaux agricoles. D'autres formes d'urbanisations, davantage diffuses s'étendent sur les terres agricoles Nord et Sud et sur les plaines alluviales du fond.

Différents cas distinguent les communes de l'Auxerrois entre elles :

- Auxerre et son patrimoine bâti riche et varié
- Communes fluviales sur l'Yonne.
- Communes agricoles viticoles,
- Communes des paysages de forêt et agricole.

Exemple commune fluviale sur l'Yonne (Vincelles et Vincelottes)

Extension habitat

Centre ancien = bourg linéaire

Culture sur grandes parcelles



L'Yonne

Centre ancien = bourg linéaire



Exemple commune des paysages de forêts : Lindry



Espace boisé et forestier



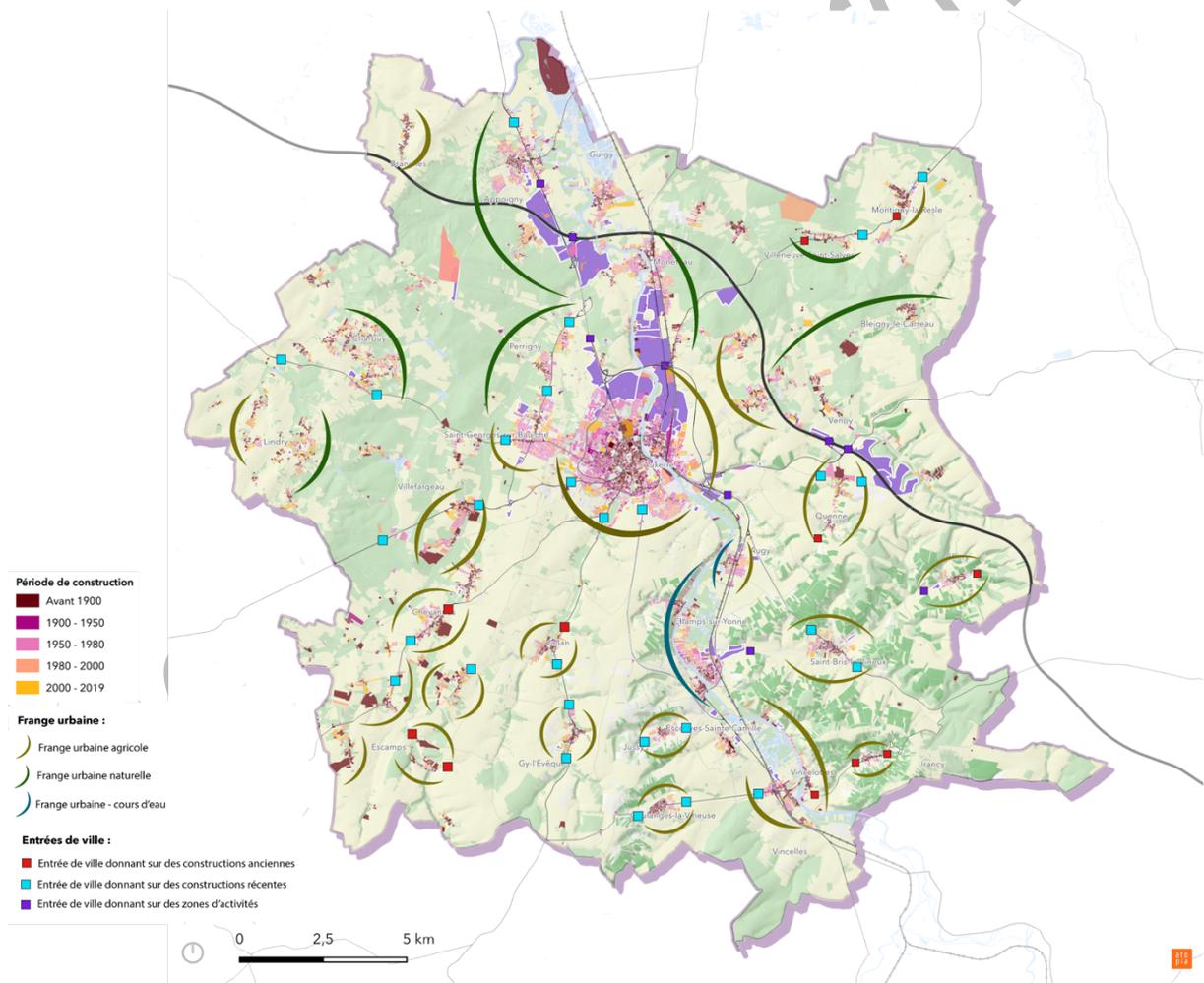
Des franges urbaines en fonction des entités paysagères et de leurs ambiances

Les franges urbaines sont les espaces périphériques du tissu bâti, d'une épaisseur variable, qui assurent l'interface entre l'espace urbain et le territoire agricole ou forestier. Les fronts urbains sont plus ou moins exposés sur les plateaux du territoire d'Auxerrois. Les caractéristiques des villages permettent de dissimuler le bâti à certains endroits. Sur certaines communes du plateau de la Puisaye orientale, cette densité est si importante que tout ou presque se perd dans la végétation. D'autres en revanche sont plus exposés, avec une ceinture végétale quasi absente et une exposition de l'habitat ou des zones d'activités directes sur des terres agricoles.

Trois grands types de franges urbaines se retrouvent sur le territoire de l'Auxerrois :

- **Frange urbaine agricole** : elle caractérise les communes viticoles et ruraux situées au sud-est et le sud-ouest du territoire
- **Frange urbaine naturelle** : elle caractérise les villages du nord du territoire,
- **Frange urbaine - cours d'eau** : elle délimite le tissu urbain des communes implantées au abords de l'Yonne

Franges urbaines et entrées de ville/village



(Source : atopia)

La lecture et la perception entre le paysage construit et le paysage naturel et agricole se ressent au travers de « seuils » ayant des caractéristiques et des compositions différentes. Ces seuils amènent des ambiances et des impressions différentes : paysagères, jardinées, boisées, urbaines, minérales, routières, etc. Certains de ces seuils amènent une composition qualitative ou au contraire une composition qui dégrade les paysages et qui interroge pour une possible revalorisation. Ainsi, sur le territoire, on recense :

- **Entrée de ville donnant sur des constructions anciennes** : elle présente une certaine qualité architecturale à préserver et à mettre en valeur.
- **Entrée de ville donnant sur des constructions récentes** : généralement de type « maisons pavillonnaire », ce sont des seuils à conforter, en améliorant leurs qualités d'aménagement et d'insertion dans le paysage.
- **Entrée de ville donnant sur des zones d'activités** : peu qualitative d'un point de vue architectural, qui nécessite une stratégie de requalification de ces zones.

Entrée de ville donnant sur des nouvelles constructions



Entrée de ville donnant sur des zones d'activités



Éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager

Dispositifs de protections et de gestions

Le territoire se caractérise par un patrimoine bâti et paysager riche, diversifié et présent sur tout le territoire. De nombreux dispositifs qui témoignent d'une exceptionnalité patrimoniale et paysagère reconnue. Soixante-six monuments historiques sont recensés sur tout le territoire. Auxerre est « Ville d'Art et d'Histoire », elle accueille un site patrimonial remarquable (SPR), 6 immeubles classés « Patrimoine du XXe siècle » et recense 4 sites classés.

Ces dispositifs participent à sa protection et sa mise en valeur, et soulignent la nécessité d'un relai plus local de préservation de l'écrin urbain – protection des patrimoines vernaculaires.

Les sites classés et inscrits

L'objectif de ces dispositifs est de préserver les espaces de qualité et remarquables sur le plan paysager. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du préfet du département.

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou

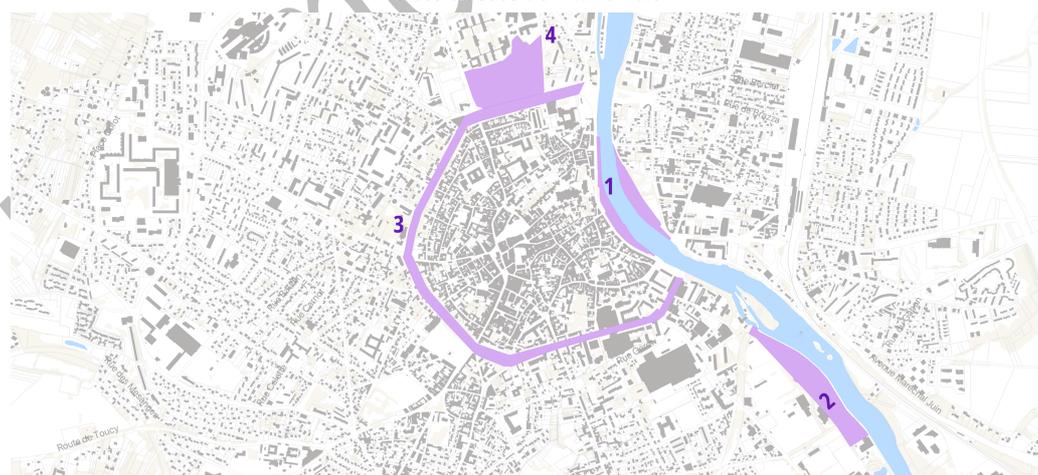
bâti, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel. En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les sites classés du territoire de l'Auxerrois sont présents uniquement dans la ville d'Auxerre et sont :

- Quais de l'Yonne (1)
- Jardin de l'Arbre Sec (2)
- Promenades des Boulevards (3)
- Clos de la Chainette (4)

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme. Aucun site inscrit n'est recensé sur le territoire de l'Auxerrois.

Sites classés de l'Auxerrois



(source : atlas du patrimoine, atopia)

Les sites patrimoniaux remarquables

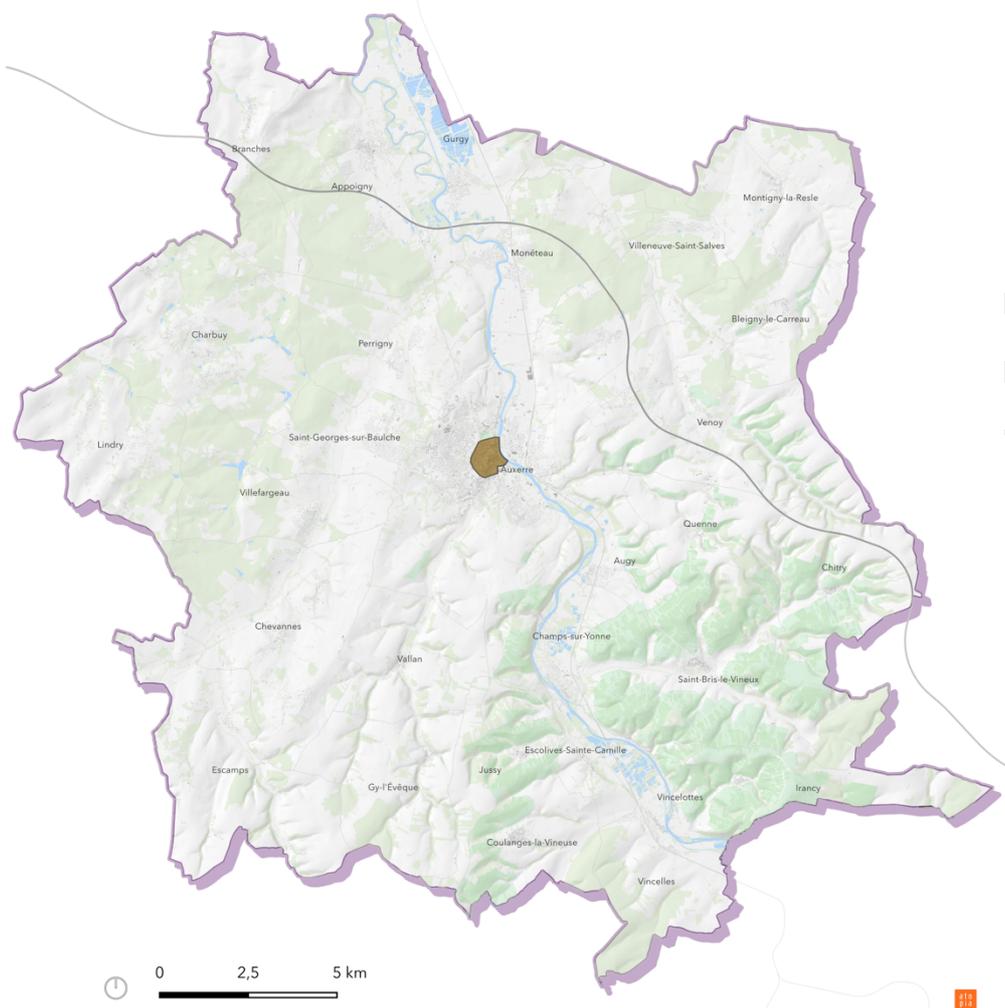
Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager. Ce dispositif concerne « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur

présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. ». Le SPR présent sur le territoire présente un intérêt pour le patrimoine bâti mais également paysager et

écologique. Ainsi, sur le territoire, un seul site patrimonial remarquable est identifié :

- Le Site Patrimonial Remarquable d'Auxerre – PSMV

Site patrimonial remarquable d'Auxerre



(source : atlas du patrimoine, atopia)

docu



LEGENDE

1	Immeuble	10	Parcelles classées pour service public (sans titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
2	Immeuble historique	11	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
3	Parcelles à réhabiliter et à conserver	12	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
4	Parcelles classées pour service public (sans titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)	13	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
5	Immeuble	14	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
6	Espace de circulation important	15	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
7	Espaces verts et sites particuliers particuliers	16	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
8	Espace vert à conserver	17	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
9	Espace vert à réhabiliter et à conserver	18	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
10	Parcelles classées pour service public (sans titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)	19	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
11	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)	20	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)
12	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
13	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
14	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
15	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
16	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
17	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
18	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
19	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		
20	Parcelles classées pour service public (titre public) (sanctuaire, espace public, terrain d'opération...)		

échelle : 1/500'

Les monuments historiques

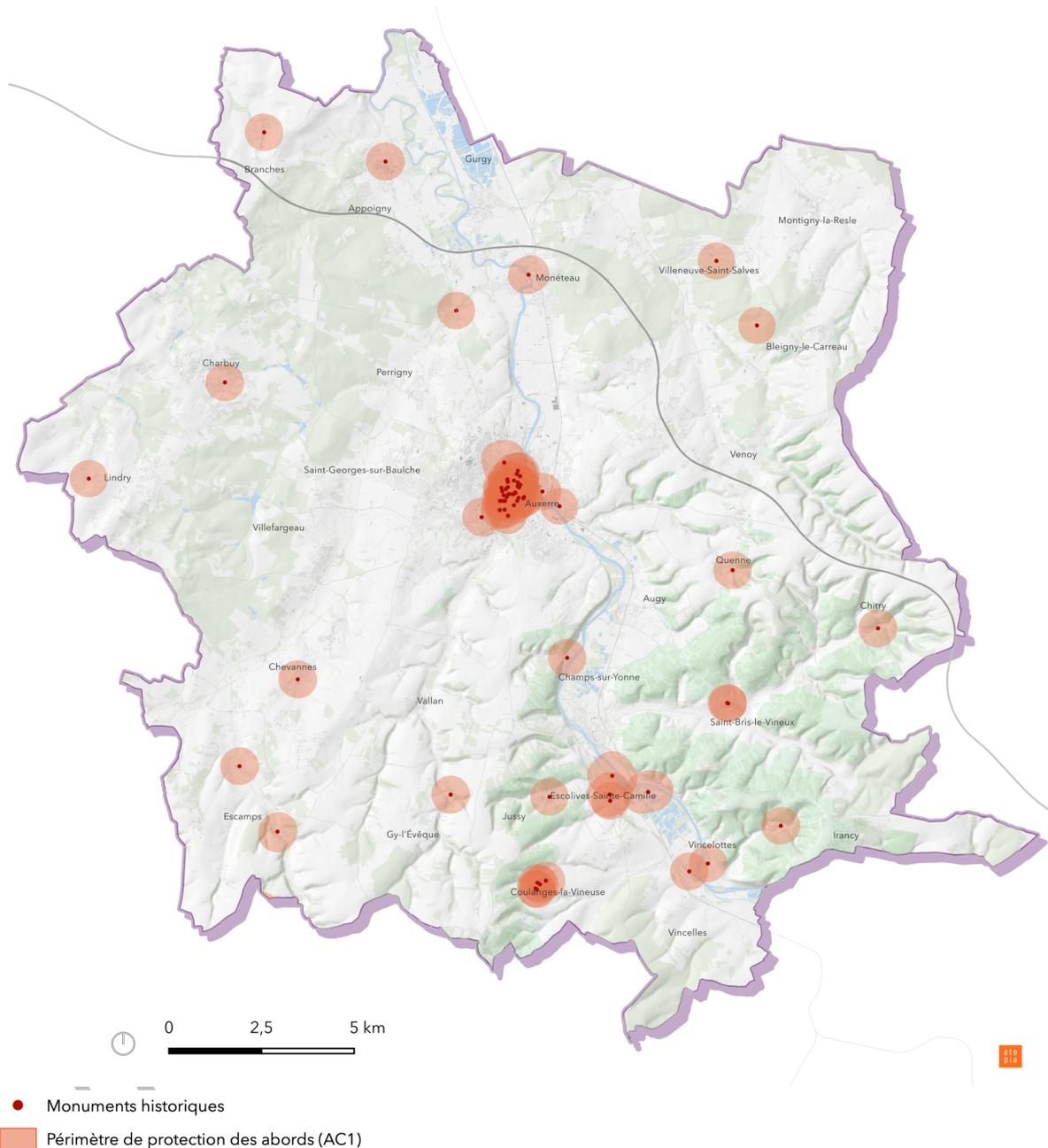
Le territoire se caractérise par un certain nombre de monuments historiques, issus principalement de l'histoire religieuse, bourgeoise ou militaire (églises, abbayes, châteaux, etc.). On recense sur le territoire de l'Auxerrois **66 monuments historiques classés ou inscrits**.

Si la conservation des monuments historiques est essentielle, les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la perception et donc la conservation des monuments. A ce titre, une vigilance

particulière s'impose à l'égard des projets de travaux dans leur environnement.
Chaque monument historique du territoire de l'Auxerrois est protégé par un périmètre de protection : il s'agit une

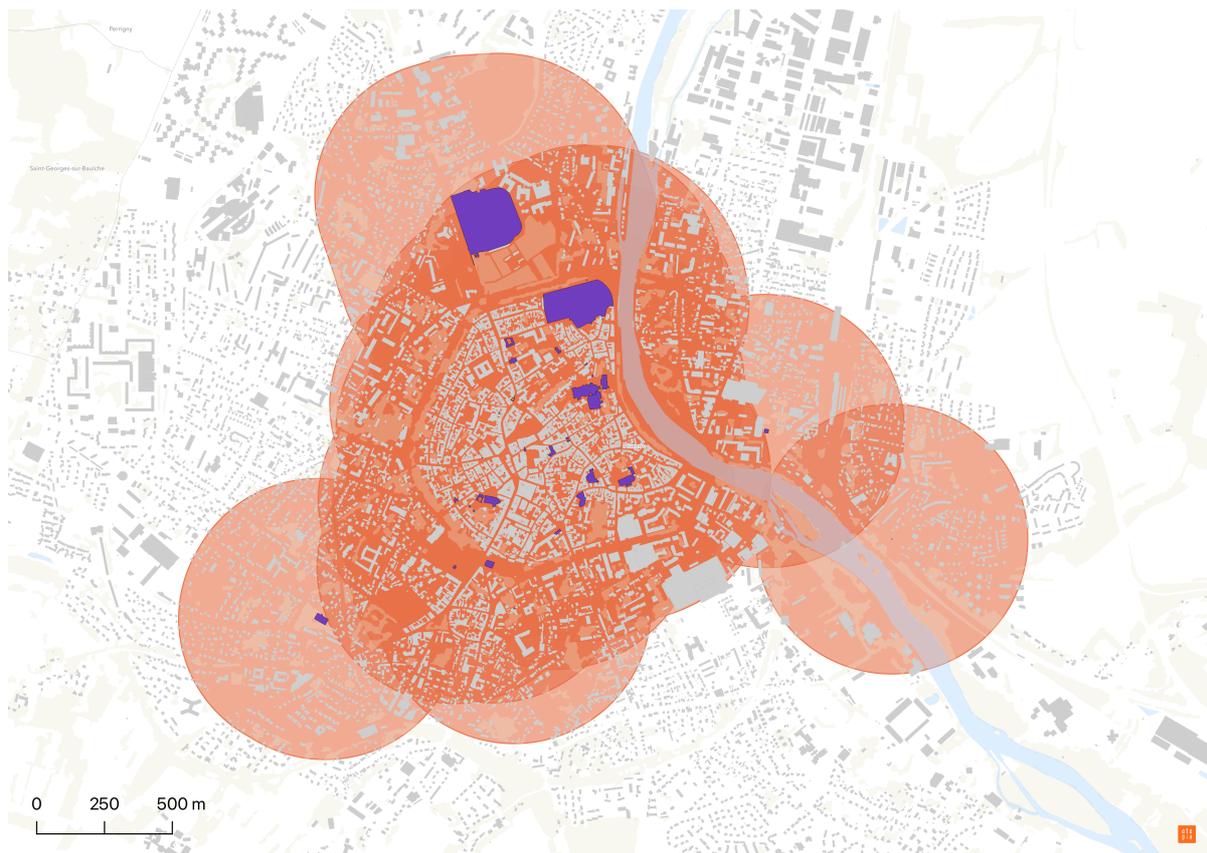
zone tampon qui indique un périmètre de protection de 500 mètres généré depuis le contour de l'immeuble inscrit ou classé.

Les monuments historiques de l'Auxerrois



(source : atlas du patrimoine, atopia)

Les monuments historiques de la ville d'Auxerre



- Monument historique
- Périmètre de protection des abords 500m (AC1)

(source : atlas du patrimoine, atopia)

Commune	Appellation	Catégorie	Adresse	Date d'inscription du MH	Type de classement	Statut / Propriété
Appoigny	Eglise Saint-Pierre	architecture religieuse	Appoigny	classement 12/04/1870	le Classé	commune
Auxerre	Abbaye Saint-Germain (ancienne)	architecture religieuse	Auxerre	classement 21/06/1971	le Partiellement Classé	département
Auxerre	Église Saint-Etienne	architecture religieuse	Auxerre	classement 31/12/1840	le Classé	commune
Auxerre	Eglise Saint Pierre	architecture religieuse	Auxerre	classement 31/12/1862	le Classé	commune
Auxerre	Eglise Saint Eusèbe	architecture religieuse	Auxerre	classement 31/12/1862	le Classé	commune
Auxerre	Théâtre municipal	architecture de culture - recherche - sport - loisir	54-56 rue Joubert	inscription 20/07/2012	le Partiellement inscrit	commune
Auxerre	Ancien ensemble canonial	urbanisme et espaces aménagés	5 place abbé Deschamps	classement 12/04/1999	le Partiellement Classé	commune ; association ; privé
Auxerre	Bâtiment dit de la Turbine	architecture industrielle	rue Théodore de Bèze	inscription 18/08/1992	le Inscrit	commune
Auxerre	Palais épiscopal (ancien) actuelle préfecture	architecture domestique	Auxerre	classement 31/12/1846	le Classé	commune ; État Ministère autre que ministère de la Culture et de la Communication
Auxerre	Maison de Marie Noël	architecture domestique	1 rue Marie Noël	inscription 13/05/1986	le Inscrit	commune ; privé ; État Ministère autre que ministère de la Culture et de la Communication
Auxerre	Passage couvert Manificier	urbanisme et espaces aménagés	6 rue Fécauderie et 11 13 rue des Boucheries	inscription 30/10/2001	le ; Partiellement inscrit	commune ; personne privée

Commune	Appellation	Catégorie	Adresse	Date d'inscription du MH	Type de classement	Statut / Propriété
				inscription le 29/10/1975		physique ; copropriété ; privé
Auxerre	Hôtel Deschamps de Charmelieu	architecture domestique	1 rue de l'Egalité	classement le 27/06/1983	Partiellement Classé	privé
Auxerre	Eglise de Vaux	architecture religieuse	Auxerre	classement le 04/03/1930	Classé	association
Auxerre	Séminaire (ancien)	architecture scolaire	Auxerre	classement le 09/07/1909	Classé	commune
Auxerre	Monument aux morts		Auxerre	classement le 30/09/2020	Classé	commune
Auxerre	Hôtel Leclerc de Fourolles	architecture domestique	2 rue du Lycée Jacques Amyot	inscription le 30/10/2001	Inscrit	personne privée physique ; association ; société privée ; privé
Auxerre	Chapelle (ancienne) du lycée Jacques Amyot	architecture religieuse	rue de l'Etang Saint-Vigile	inscription le 17/10/1994	Inscrit	commune
Auxerre	Chapelle de la Madeleine (ancienne)	architecture religieuse	rue Germain Bénard	inscription le 20/01/1926	Inscrit	public
Auxerre	Château de Sparre	architecture domestique	avenue Gambetta	inscription le 12/10/1929	Inscrit	personne privée physique
Auxerre	Abbaye Saint-Pierre (ancienne)	architecture religieuse	Auxerre	inscription le 06/04/1972	Partiellement inscrit	commune
Auxerre	Immeuble	architecture domestique	6 rue Soufflot	inscription le 18/09/1964	Partiellement inscrit	privé
Auxerre	Maison de l'Arquebuse	architecture domestique	place de l'Arquebuse	classement le 17/06/1947	Partiellement Classé	État ministère de la Culture et de la Communication
Auxerre	Tour de l'Horloge	architecture militaire	Auxerre	classement le 31/12/1862	Classé	commune
Auxerre	Maison Fécaudière (23)	architecture domestique	23 rue Fécauderie	classement le 10/02/1925 ; inscription le 12/02/1925	Partiellement Classé-Inscrit	public
Auxerre	Maison fécaudière (28)	architecture domestique	28 rue Fécauderie	classement le 28/04/1925 ; inscription le 15/05/1925	Partiellement Classé-Inscrit	privé
Auxerre	Porte de Ville (ancienne)	architecture militaire	rue du Quatre Septembre	inscription le 12/10/1929	Partiellement inscrit	public
Auxerre	Hôtel de Crôle	architecture domestique	67 rue de Paris	inscription le 12/10/1929	Partiellement inscrit	privé
Auxerre	Crypte Saint-Amâtre	architecture religieuse	3 bis rue d'Eckmühl	inscription le 28/07/1975	Inscrit	privé
Auxerre	Immeuble	architecture domestique	59 rue de Paris	inscription le 28/02/1957	Partiellement inscrit	personne privée physique
Auxerre	Maison Robillard	architecture domestique	5 place Robillard	classement le 12/03/1923	Partiellement Classé	personne privée physique ; société privée
Auxerre	Monument à Charles Surugue		Auxerre	inscription le 01/08/2016	Inscrit	commune
Auxerre	Borne colonne	génie civil	érigée à la sortie d'Auxerre en bordure de la R.N. 6	classement le 29/01/1958	Classé	État ministère de la Culture et de la Communication
Auxerre	Maison	architecture domestique	3 rue de l'Horloge	inscription le 12/10/1929	Partiellement inscrit	personne privée physique
Auxerre	Maison du Coche d'eau	architecture domestique	place Courtet	classement le 22/10/1923	Classé	personne privée physique
Auxerre	Maison dite Hostellerie de la Grappe d'or	architecture domestique	14 place Charles Lepère	classement le 12/02/1924	Partiellement Classé	personne privée physique
Auxerre	Église des Ursulines (ancienne)	architecture religieuse	Auxerre	inscription le 28/04/1926	Partiellement inscrit	commune
Auxerre	Couvent des Ursulines (ancien)	architecture religieuse	Auxerre	inscription le 24/10/1929	Partiellement inscrit	personne privée physique
Auxerre	Ancien asile des aliénés	architecture hospitalière - d'assistance - de protection sociale	2 et 4 avenue Charles de Gaulle	inscription le 02/04/2002	Partiellement inscrit	personne privée physique ; établissement public ; copropriété ; privé
Bleigny-le-Carreau	Dolmen	architecture funéraire -	Bleigny-le-Carreau	classement le 01/01/1889	Classé	commune

Commune	Appellation	Catégorie	Adresse	Date d'inscription du MH	Type de classement	Statut / Propriété
		commémorative - votive				
Branches	Église Saint Martin	architecture religieuse	Branches	inscription 10/09/2001	le Inscrit	commune
Charbuy	Église Saint Médard	architecture religieuse	Charbuy	classement 02/12/1932 ; classement 15/03/1923	le ; le	commune
Chevannes	Église Saint Pierre et Saint Paul	architecture religieuse	Chevannes	classement 19/01/1911	le	Classé commune
Chitry	Eglise Saint-Valérien	architecture religieuse	Chitry	classement 30/12/1905	le	Classé commune
Coulanges-la-Vineuse	Eglise Saint-Christophe	architecture religieuse	Coulanges-la-Vineuse	classement 20/10/1947	le	Classé commune
Coulanges-la-Vineuse	Maison Renaissance	architecture domestique	35 rue Marcel Hugot	inscription 12/10/1929	le	Partiellement inscrit personne physique privée
Coulanges-la-Vineuse	Maison du 16e siècle	architecture domestique	rue des Dames	inscription 12/10/1929	le	Partiellement inscrit personne physique privée
Coulanges-la-Vineuse	Pressoir	architecture agricole	57 rue André Vildieu	inscription 11/04/2002	le	Inscrit commune
Coulanges-la-Vineuse	Maison dite de Jeanne d'Arc	architecture domestique	rue Couplet	inscription 12/10/1929	le	Partiellement inscrit privé
Escamps	Eglise Saint Georges	architecture religieuse	Escamps	inscription 01/03/1926	le	Inscrit commune
Escamps	Château d'Avigneau	architecture domestique	Escamps	inscription 21/03/1988	le	Partiellement inscrit personne physique privée
Escolives-Sainte-Camille	Château de Belombre	architecture domestique	Escolives-Sainte-Camille	inscription 06/12/1977 ; inscription 07/06/1993	le ; le	Partiellement inscrit privé
Escolives-Sainte-Camille	Site gallo-romain et mérovingien	architecture funéraire - commémorative - votive	Escolives-Sainte-Camille	inscription 08/10/1992	le	Inscrit public
Escolives-Sainte-Camille	Château et jardin du Saulce	architecture domestique	Escolives-Sainte-Camille	inscription 24/06/2008	le	Partiellement inscrit privé
Escolives-Sainte-Camille	Eglise Saint-Pierre	architecture religieuse	Escolives-Sainte-Camille	classement 24/07/1920	le	Classé commune
Gy-l'Évêque	Eglise Saint Phal	architecture religieuse	Gy-l'Évêque	classement 03/09/1929 ; classement 14/03/1925	le ; le	Classé commune
Irancy	Eglise Saint-Germain	architecture religieuse	Irancy	classement 03/09/1969	le	Classé commune
Jussy	Eglise Notre Dame	architecture religieuse	Jussy	inscription 16/02/2012	le	Inscrit commune
Lindry	Eglise Sainte Geneviève	architecture religieuse	Lindry	inscription 10/09/2001	le	Inscrit commune
Monéteau	Pont	génie civil	RD 158 passe au-dessus de l'Yonne	inscription 24/04/2012	le	Inscrit département
Perrigny	Pont	génie civil	sur la R.N. 6 ; 89263 Monéteau	classement 22/04/1947	le	Classé État Ministère autre que le ministère de la Culture et de la Communication
Quenne	Eglise Notre Dame	architecture religieuse	Quenne	inscription 01/03/1926	le	Inscrit commune
Saint-Bris-le-Vineux	Eglise Saint Prix et Saint Cot	architecture religieuse	Saint-Bris-le-Vineux	classement 30/03/1904	le	Classé commune
Saint-Bris-le-Vineux	Portail Renaissance attenant à l'église	architecture domestique	Saint-Bris-le-Vineux	classement 28/01/1960	le	Classé commune
Villeneuve-Saint-Salves	Chapelle Saint Cloud	architecture religieuse	Villeneuve-Saint-Salves	inscription 17/04/1984	le	Inscrit commune
Vincelles	Eglise Saint Roch	architecture religieuse	Vincelles	inscription 11/01/1941	le	Inscrit commune
Vincelottes	Église Saint Martin	architecture religieuse	Vincelottes	inscription 21/05/2001	le	Inscrit commune

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

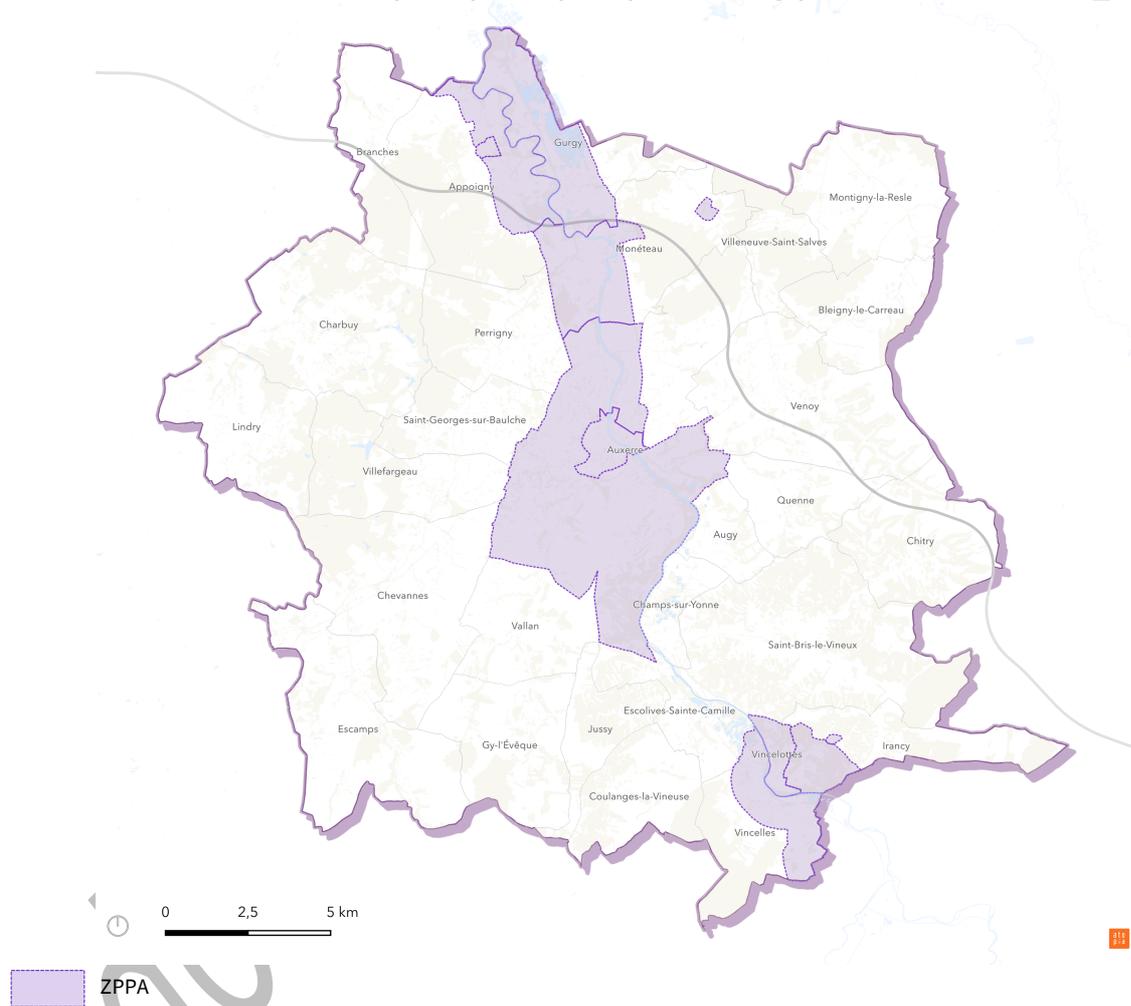
Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles **les projets d'aménagement affectant le sous-sol** sont présumés faire l'objet de **prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation**.

Elles visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

Sur le territoire de l'Auxerrois, les communes principalement situées dans la vallée de l'Yonne sont identifiées comme des zones de présomption de prescription archéologique :

Appoigny, Gurgy, Monéteau, Auxerre, Vincelottes et Vincelles

Les zones de présomption de prescription archéologique de l'Auxerrois



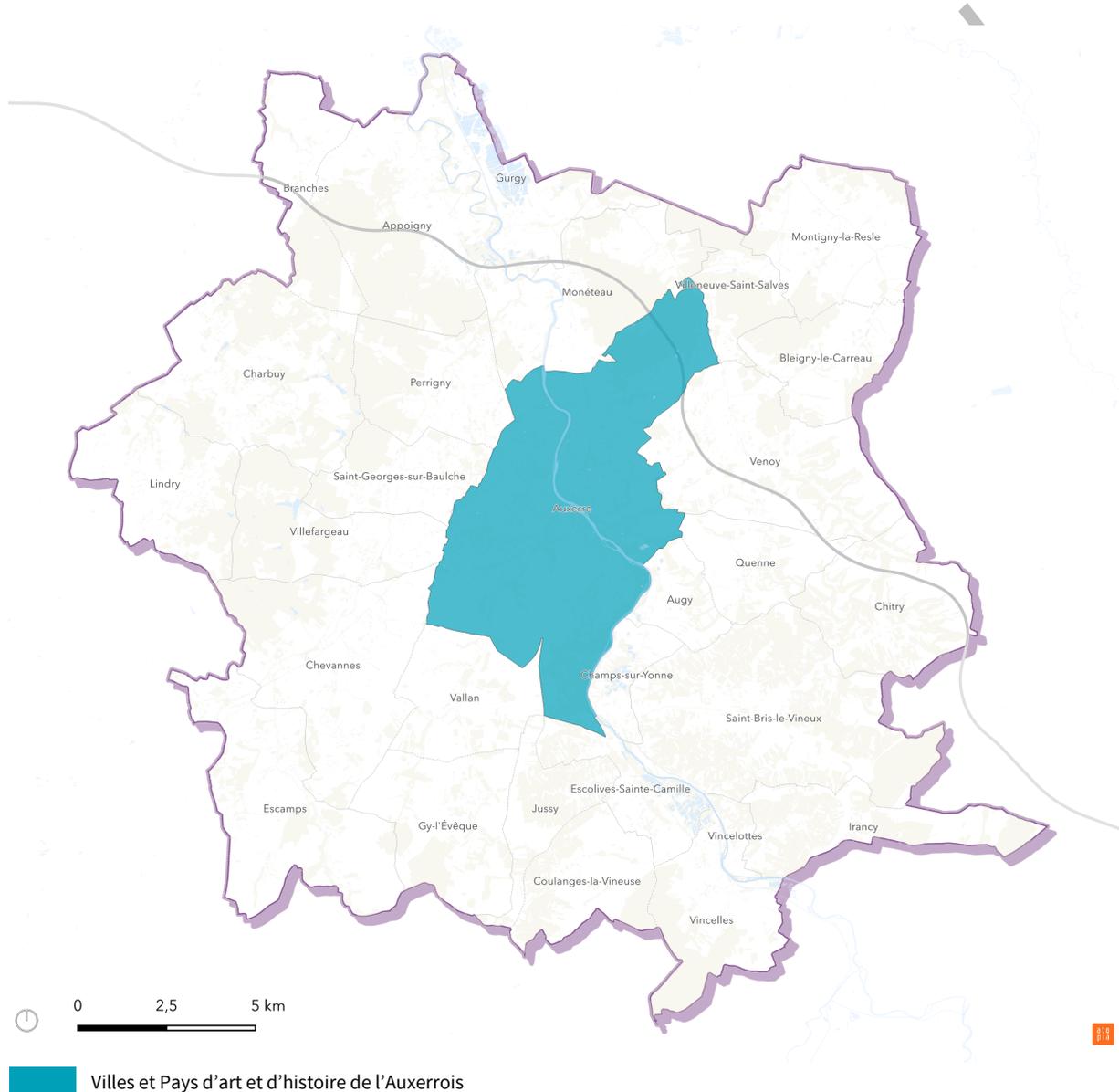
(source : atlas du patrimoine, atopia)

Villes et pays d'art et d'histoire

Créé en 1985, le label « **Ville ou Pays d'art et d'histoire** » est attribué par le Ministre de la Culture, après avis du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire, aux communes ou groupements de communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

L'agglomération de l'auxerrois a obtenu le label « **Villes et Pays d'art et d'histoire** » en janvier 2020, récompensant les territoires développant une véritable politique patrimoniale. L'Auxerrois est donc devenu le « Pays d'art et d'histoire de l'Auxerrois ».

Villes et pays d'art et d'histoire de l'Auxerrois



(source : atlas du patrimoine, atopia)

Le patrimoine vernaculaire

Les immeubles labélisés patrimoine du XXe siècle

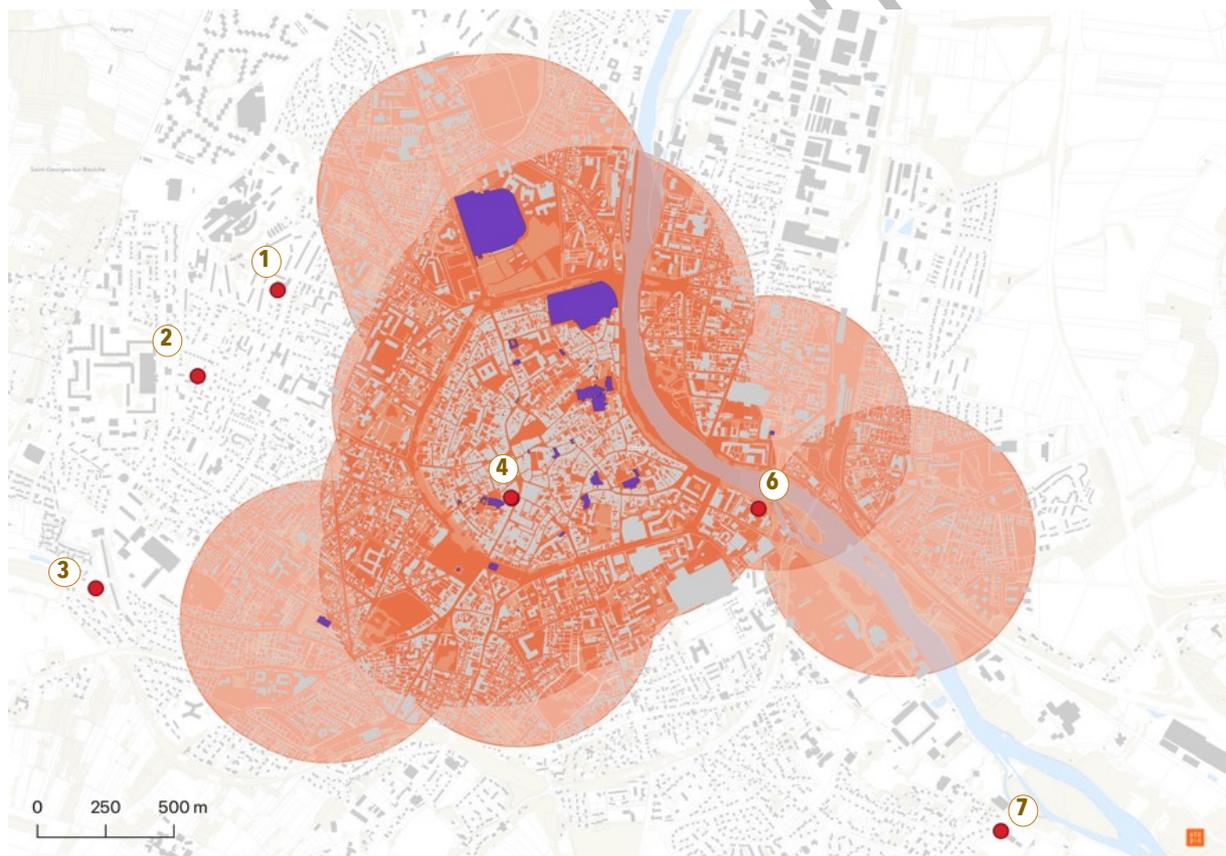
Le label « patrimoine du 20^e siècle » lancé en 1999 a pour objet d'identifier et signaler les constructions et ensembles urbains protégés ou non au titre des Monuments Historiques ou des espaces protégés dont l'intérêt architectural et urbain justifie de les transmettre aux générations futures comme des éléments à part entière du patrimoine du XXe siècle.

Contrairement à l'inscription ou au classement aux monuments historiques par exemple, **il n'en résulte pas de mesure de protection ou de contraintes particulières**, il s'agit simplement d'une mise en lumière des productions labellisées, par diverses mesures de promotion.

Les sept immeubles labélisés « patrimoine du 20e siècle » sont :

- Église paroissiale Sainte-Thérèse des Rosoirs **(1)**
- Cité des Boussicats **(2)**
- Mille club des Brichères **(3)**
- Hôtel de l'Épée **(4)**
- Galeries Modernes, magasin M&S **(5)**
- Silo n°1 du Moulin Batardeau **(6)**
- Mille club RCA **(7)**

Immeubles labélisés patrimoine du 20^e siècle



(source : atlas du patrimoine, atopia)

Immeuble	Details	Adresse	Commune	Architecture	Date	Auteur	Propriétaires
Hôtel de l'Épée	Grand Hôtel de l'Épée (ancienne), Hôtel de l'Épée, actuellement banque CIC et magasin ERAM	16-18 rue du Temple	Auxerre	architecture commerciale / architecture fiscale ou financière	1911-12 (transformation du 1er édifice), 1929 (transformation façade), 2013 (ravalement façade)	Ferdinand ROUSSEAU, architecte (1911-12), LELIEVRE et JOLLIET, architectes (1929)	SCI le Chur de Saint-Eusebe, 18 rue du Temple, 89000 Auxerre; SCI Les Balcons de Saint-Eusebe, 40 Grande Rue, 89113 Neuilly; Caroline CHOLVY et Jean-Marc FORMOSA (indivision), 1 place Saint-Eusebe, 89000 Auxerre; Rolande RAIMONDI et Roger FRAILE
Galerias Modernes, magasin M&S	Maison Maillot (ancienne), Galerias modernes, magasin M&S Mode (actuelle)	10-12 rue du Temple	Auxerre	architecture commerciale	1930-31 (transformations façades et surélévation 2 niveaux)	LELIEVRE et JOLLIET, architectes (Auxerre) projet de 1930	Bruno BERNARD et Mme Marie-Claire MARQUEZ (indivision), Groupe Entité, 0386720063, 10 rue du Temple, 89000 Auxerre Philippe VOVARD, gérant, 9 bd de la Marne, 76000 Rouen Laurence ROUILLARD, 2 rue Saint-Eusèbe, 89000 Auxerre Martine DELIO
Cité des Boussicats	Cité des Boussicats, Cité HBM	Rue des Bleuets, rue des Liserons, rue des Pervenches, allée des Violettes, allées des Capucines, place Bel-Air	Auxerre	urbanisme	17 septembre 1933 (inauguration)	Robert Mazoyer, architecte	Office Auxerrois de l'Habitat, Directeur Alain SEURAT, 12 av Brichères, BP 357, 89006 AUXERRE CEDEX
Église paroissiale Sainte-Thérèse des Rosoires	Eglise Sainte-Thérèse	15 avenue du 4e Régiment d'Infanterie	Auxerre	architecture religieuse	02 août 1958 (demande PC), 21 novembre 1958 (accord PC), 14 novembre 1961 (achèvement travaux)	Pierre Prunet, architecte ACMH (Paris)	Vincent DANO Économiste Diocésain Archevêché de Sens Auxerre, 7 Rue Française 89000 Auxerre
Mille Club des Brichères	Mille Club des Brichères, Maison de quartier des Brichères	Chemin des Brichères	Auxerre		années 1960-70	Béchu, Bidault et Guillaume, architectes	Mairie d'Auxerre, maire Guy FERREZ, 14 place de l'Hôtel de Ville, 89000 Auxerre
Silo n°1 du Moulin Batardeau	Silo n°1 du Moulin Batardeau	11 quai du Batardeau	Auxerre	architecture agricole	1931 (construction)	?	Groupe 110 Bourgogne (coopérative), Gérard DELAGNEAU, 03 86 53 44 22
Mille Club (RCA)	Mille Club du Rugby Club Auxerrois	Noue (rue de la) 108, Vaux (route de)	Auxerre		8 septembre 1978 (demande PC), 21 novembre 1978 (accord PC), novembre 1980 (déclaration achèvement travaux)	Béchu, Bidault et Guillaume, architectes	Jean-Pierre HEZARD, Secrétaire général du Rugby Club Auxerrois, association Club Vert Les Montardoins, Satde Pierre Bouillot, Route de Vaux, 89000 Auxerre
Mille Club	Mille Club	rue Saint-Savinien	Villeneuve-sur-Yonne		années 1960-70	Goddeeris & Deleu, architectes	Mairie de Villeneuve-sur-Yonne, maire et conseiller général de l'Yonne Cyril BOULLEAUX, 99 rue Carnot, BP 94, 89500 Villeneuve-sur-Yonne

Église paroissiale Sainte-Thérèse des Rosoirs



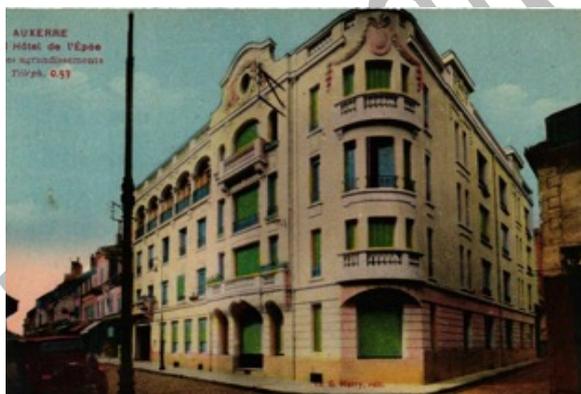
Cité des Boussicats



Mille club RCA



Hôtel de l'Épée



Silo n°1 du Moulin Batardeau



Les matériaux traditionnels, éléments identitaires du territoire

Le territoire de l'Auxerrois présente une richesse de matériaux traditionnels utilisés dans les parements de façades : des fronts urbains de qualité sur le territoire de l'Auxerrois (Aggloméré, brique, Pierre, Meulière...). Ces matériaux sont présents sur l'ensemble du territoire et font alors lien entre les différentes entités paysagères. Ces caractéristiques offrent alors de multitudes nuances, d'ambiances, de vibrations et rompent avec la monotonie des façades classiques (béton, enduit, etc.).

Les enjeux seront donc de :

- Préserver la qualité architecturale des façades dans les centres bourgs/villages,
- Requalifier les façades dégradées de l'habitat vacant,
- Assurer l'intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le contexte urbain : matériaux, clôtures, ouvertures et fenêtres...

Exemples de parement de façades



Escolives-Sainte-Camille



Auxerre

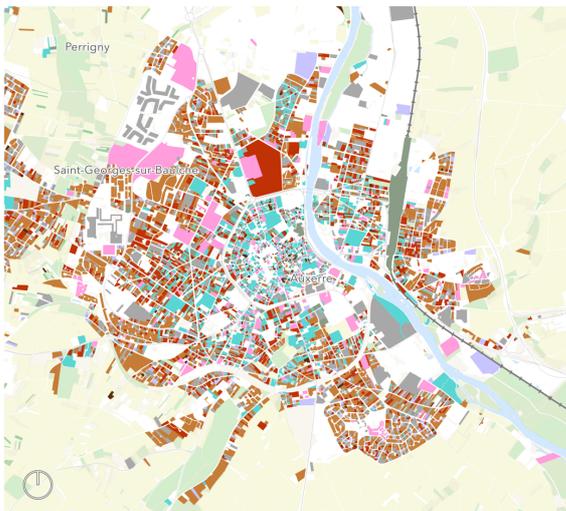
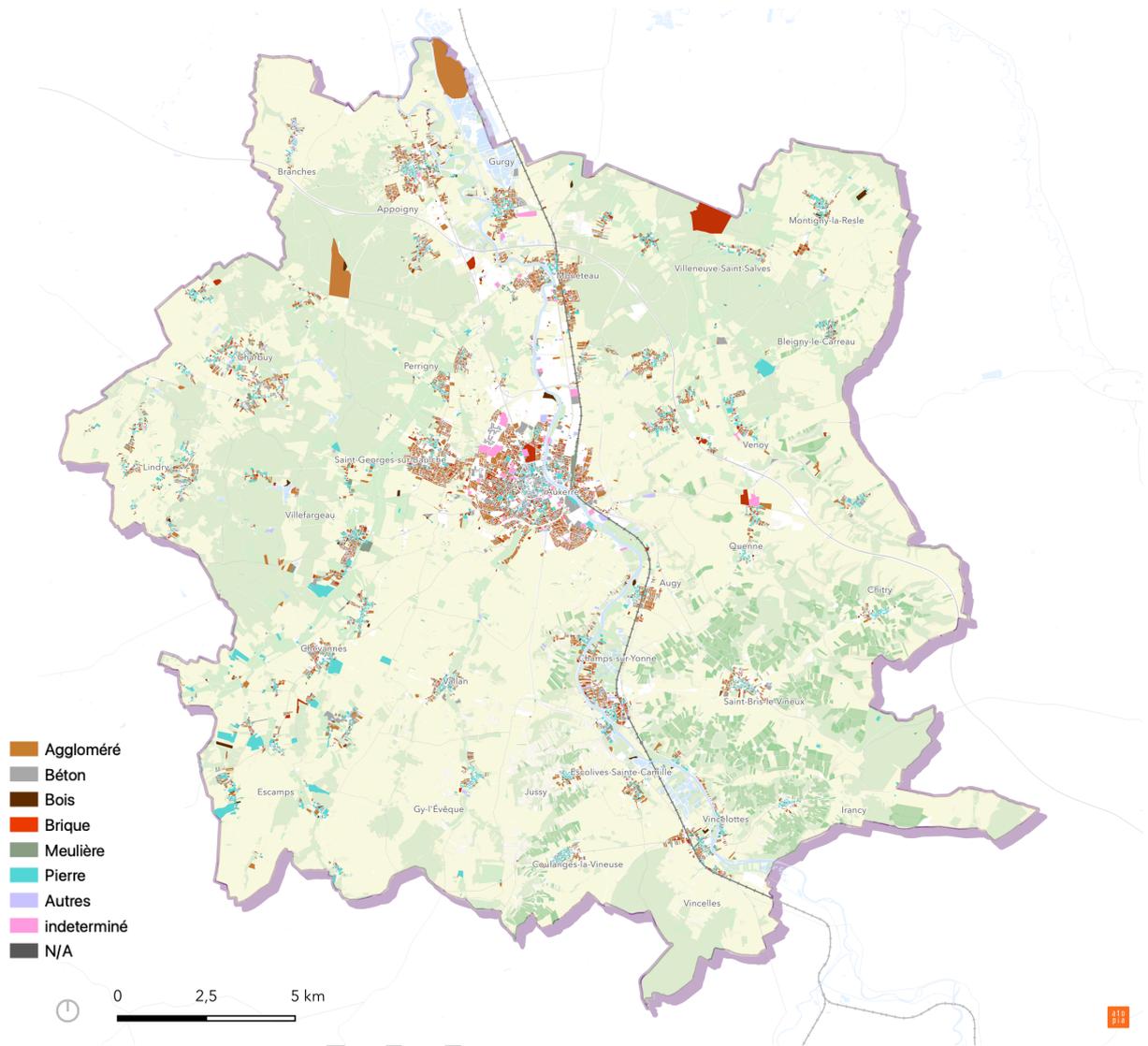


Appoigny

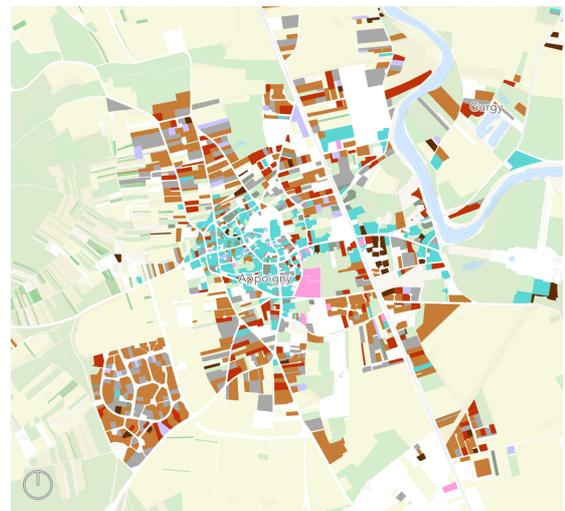


Chitry

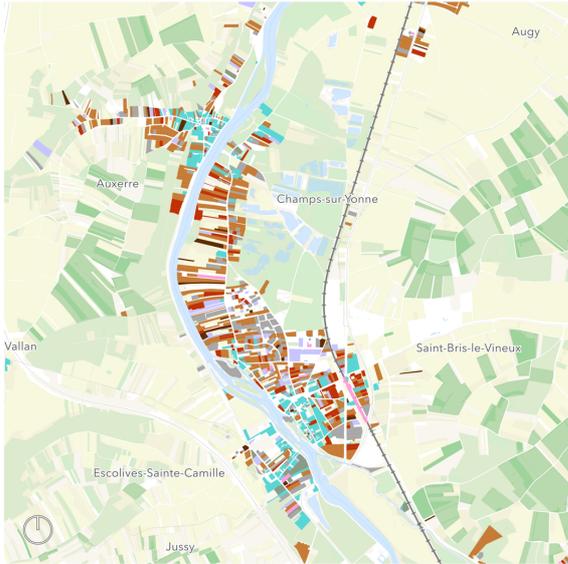
Parement de façades dans le territoire de l'Auxerrois



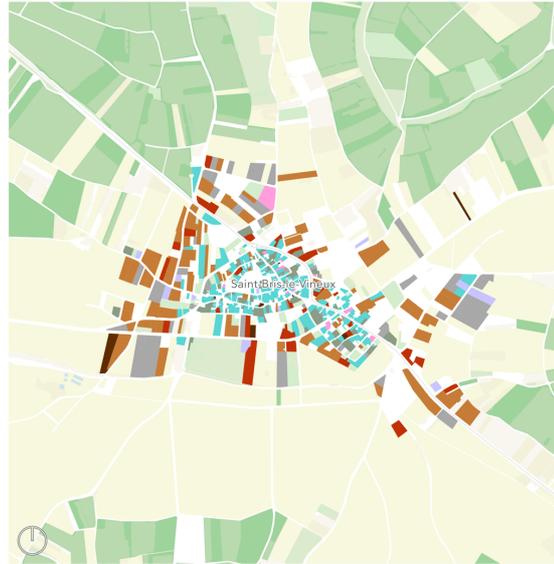
Auxerre



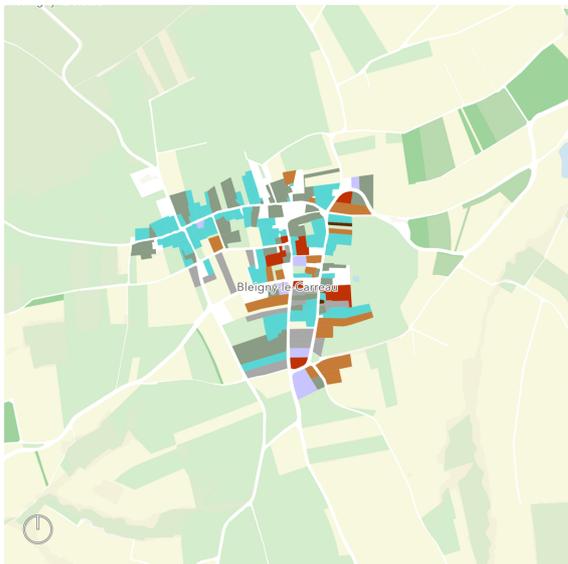
Appoigny



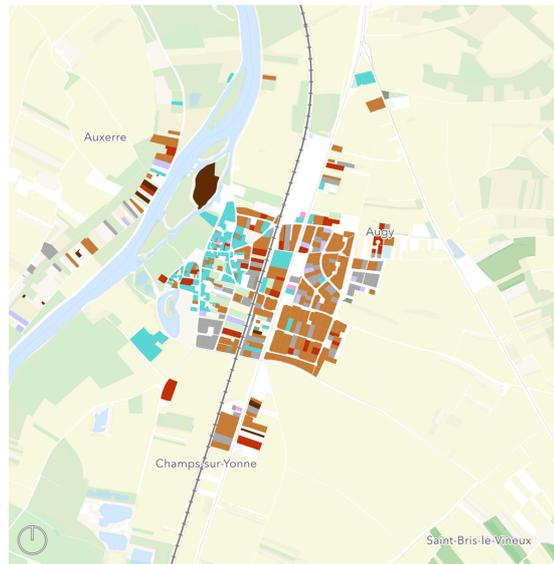
Champs-sur-Yonne



Saint-Bris-le-Vineux



Bleigny-le-Carreau



Augy

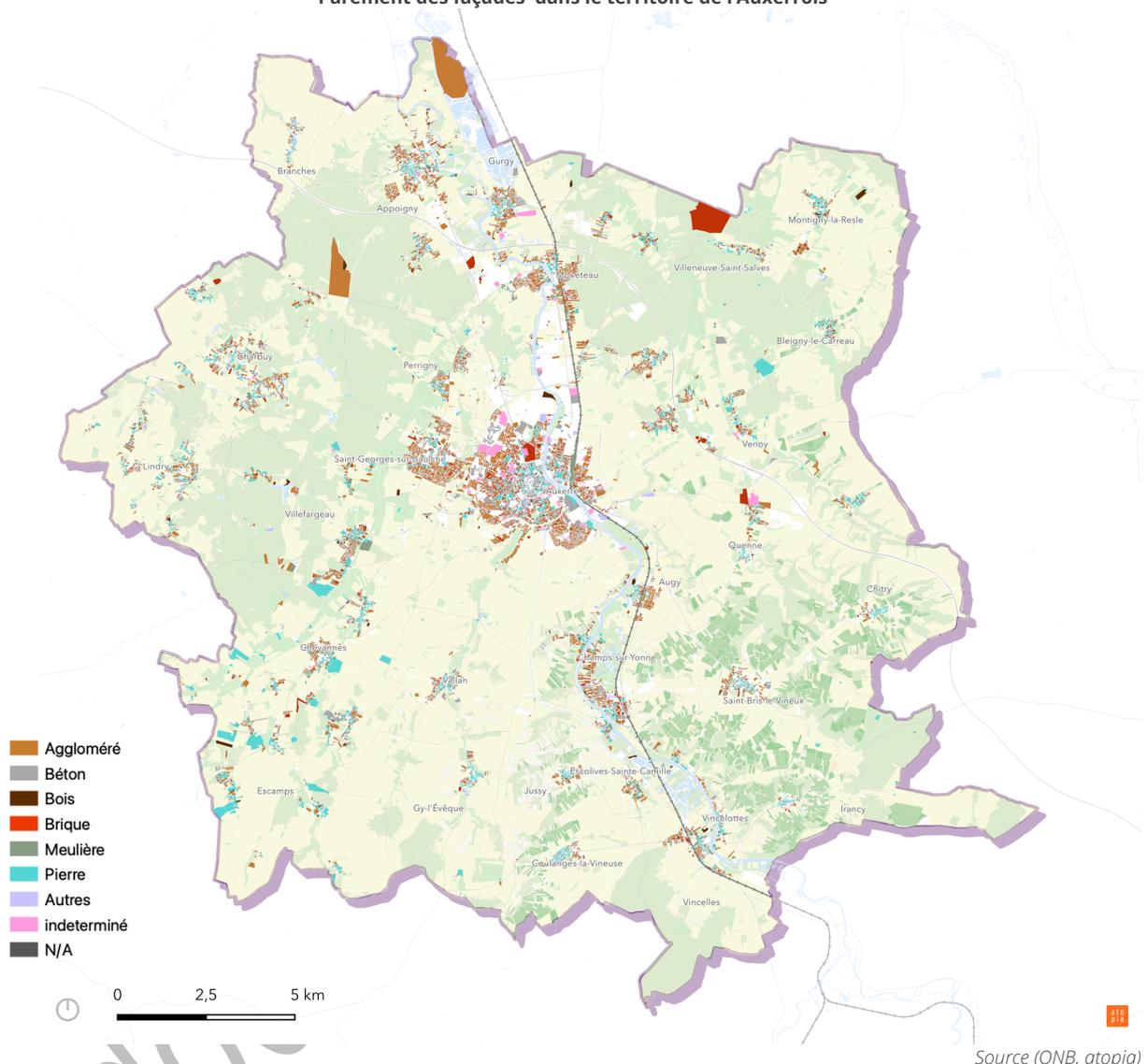
docu

Les toitures en tuile

Concernant les toitures, la tuile reste le principal matériau qui caractérise le grand paysage de tissu bâti du territoire de l'Auxerrois. Néanmoins, de nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu urbain existant utilisent d'autres matériaux : ardoises, béton, etc.

Ces éléments seront à prendre en compte dans les prescriptions urbanistiques afin de maintenir le paysage urbain propre au territoire et l'identité locale de l'Auxerrois.

Parement des façades dans le territoire de l'Auxerrois

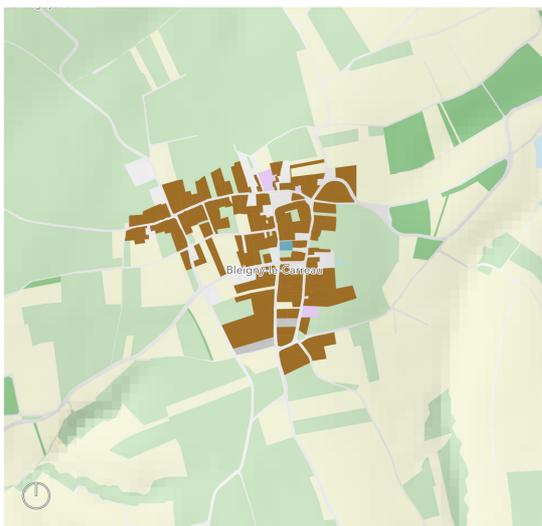




Champs-sur-Yonne



Saint-Bris-le-Vineux



Bleigny-le-Carreau



Augy

Consommation d'espace

Rappel du cadre réglementaire et législatif

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers répond aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

L'élaboration du PLUi-HM de l'Auxerrois s'inscrit dans le cadre national de **l'objectif Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050**. Il s'agit d'un objectif visant à préserver les sols naturels, qui apportent de nombreux bénéfices à l'être humain (en termes de biodiversité, de rafraîchissement de la ville, d'infiltration des eaux de pluie...) La France fixe en outre **un objectif intermédiaire de réduction de moitié** du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.

Plusieurs sources pour établir la consommation d'espace

La plateforme nationale de l'artificialisation des sols

Présentation de la ressource nationale

Il s'agit du site ressource pour la mise en œuvre des mesures visant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'artificialisation des sols. Il est développé par le Gouvernement et contribue à l'accès facilité à une donnée faisant pour l'heure consensus pour définir le référentiel de la consommation d'espace passée sur la période 2011-2021 (référentiel ZAN).

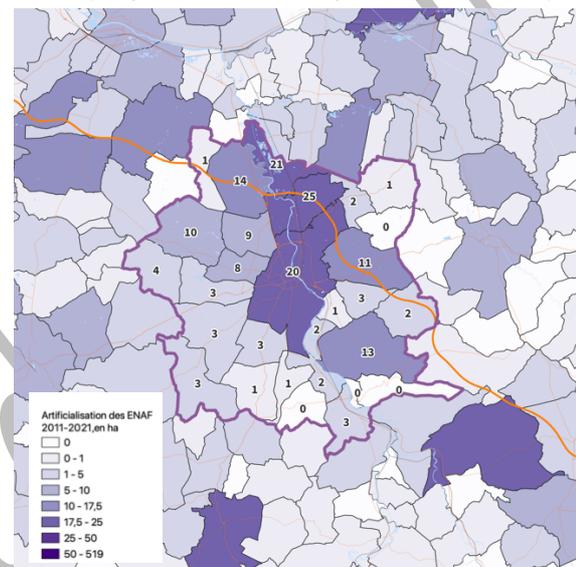
Sur l'Auxerrois

Sur cette période, la plateforme de l'artificialisation des sols a identifié une **consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers** de **159 hectares**, d'abord du fait de l'habitat (62%), puis du développement économique (35%) et mixte (3%).

Elle s'est concentrée dans le Nord de la vallée de l'Yonne, sur Gurgy, Monéteau et Auxerre, où elle représentait en moyenne plus de 2 ha par an. Plus généralement, sur l'Auxerrois comme sur un territoire plus élargi, la distance à l'autoroute A6 semble influencer l'intensité de la consommation d'espace, avec un secteur où se phénomène est plus intense, secteur plus urbain également, au Nord d'une ligne Nord-Ouest / Sud-Est, alors qu'à l'Ouest et au Sud, de Lindry à Irancy, la consommation a été très faible voire nulle.

Consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011-2021 (en ha)

(Source : plateforme nationale de l'artificialisation des sols ; atopia)



Spatialement, la consommation d'ENAF ne s'est pas réalisée de manière homogène suivant les secteurs de l'Auxerrois et les deux périodes d'observation :

- elle a été plus importante sur la période plus récente que sur la précédente et plus intense au total dans les communes de la moitié Ouest (à l'exception de Charbuy ;
- inversement dans les communes de la moitié Est, on note un ralentissement de la consommation d'espaces NAF sur la dernière décennie et une importance du phénomène moindre.

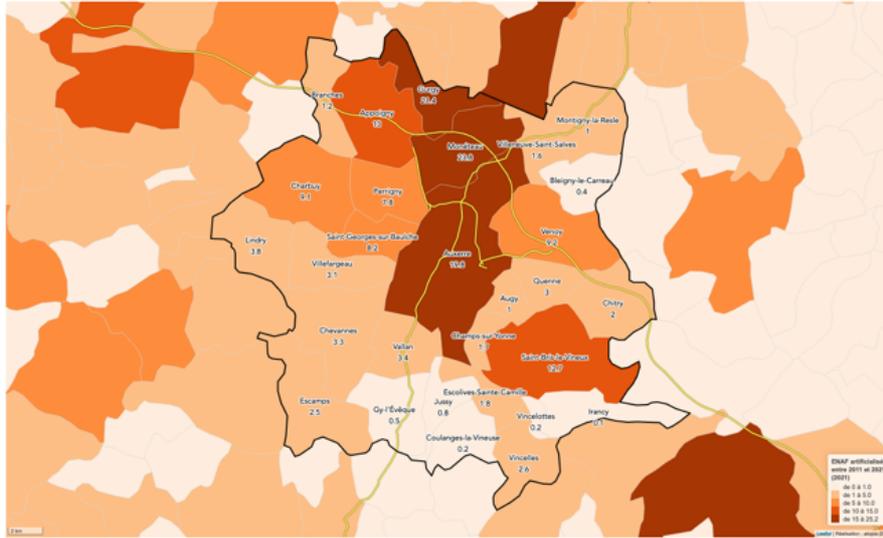
La distinction est lisible également en matière de destination de la consommation foncière, avec :

Une concentration des surfaces foncières à destination économique dans la moitié Nord, en lien avec les espaces d'activités spécifiques (Monéteau – les Machérins, Auxerre – les pieds des rats). Au contraire, celle à destination de l'habitat est assez bien répartie sur l'ensemble de l'Auxerrois, avec une intensité plus forte sur la ville-centre.

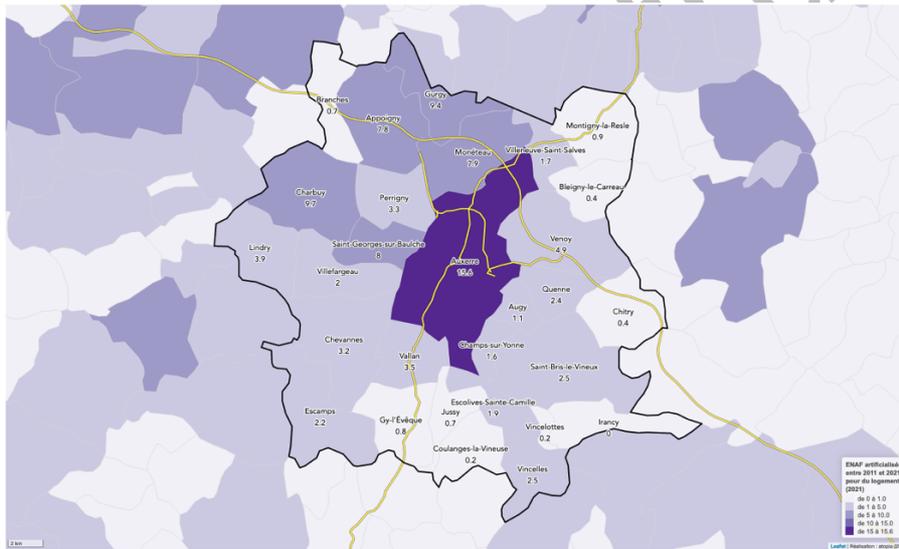
Les projets en cours d'aménagement, tels que la ZA d'Appoigny, ne sont pas comptabilisés dans cette enveloppe.

Consommations d'espace totale sur la période de référence 2011-2021

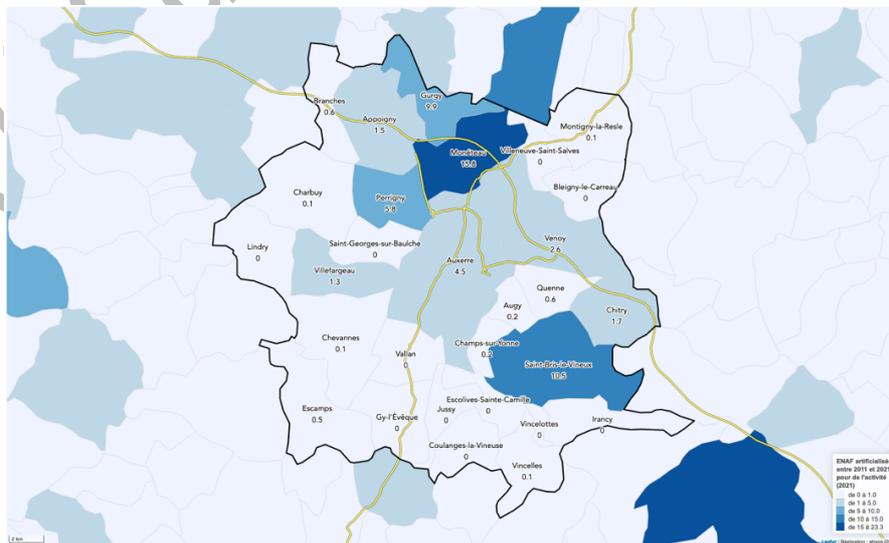
Consommation totale



Consommation d'espace liée à l'habitat



Consommation d'espace liée à l'activité



COMMUNE	Destination de la consommation d'espace (2011-2021) – en ha			
	activité	logement	mixte	Total
Monéteau	15,75	7,94	1	23,79
Gurgy	9,94	9,44	0	21,4
Auxerre	4,49	15,62	0,29	19,78
Appoigny	1,5	7,83	0,02	13,02
Saint-Bris-le-Vineux	10,47	2,45	0	12,72
Venoy	2,63	4,92	2,82	9,19
Charbuy	0,09	9,7	0	9,12
Saint-Georges-sur-Baulche	0,05	8	0,19	8,2
Perrigny	5,76	3,28	0	7,83
Lindry	0	3,87	0	3,77
Vallan	0	3,48	0	3,41
Chevannes	0,08	3,16	0,08	3,32
Villefargeau	1,26	1,96	0	3,13
Quenne	0,62	2,43	0	2,97
Vincelles	0,12	2,49	0	2,62
Escamps	0,5	2,16	0	2,53
Chitry	1,67	0,38	0	2,05
Escolives-Sainte-Camille	0,01	1,91	0	1,78
Champs-sur-Yonne	0,16	1,56	0	1,73
Villeneuve-Saint-Salves	0	1,68	0,07	1,64
Branches	0,58	0,69	0	1,18
Augy	0,22	1,13	0	1,03
Montigny-la-Resle	0,11	0,91	0	1,01
Jussy	0	0,72	0,03	0,75
Gy-l'Évêque	0	0,82	0	0,46
Bleigny-le-Carreau	0	0,4	0	0,4
Coulanges-la-Vineuse	0	0,25	0	0,19
Vincelottes	0	0,16	0	0,16
Irancy	0	0,05	0	0,08
CA de l'Auxerrois	56,01	99,39	4,5	159,26

Source : plateforme de l'artificialisation des sols (CEREMA)

La méthode dilatation – érosion

Présentation de la méthode d'analyse géomatique

Pour quantifier la consommation d'espace entre 2011 et 2021, les constructions ont été caractérisées selon :

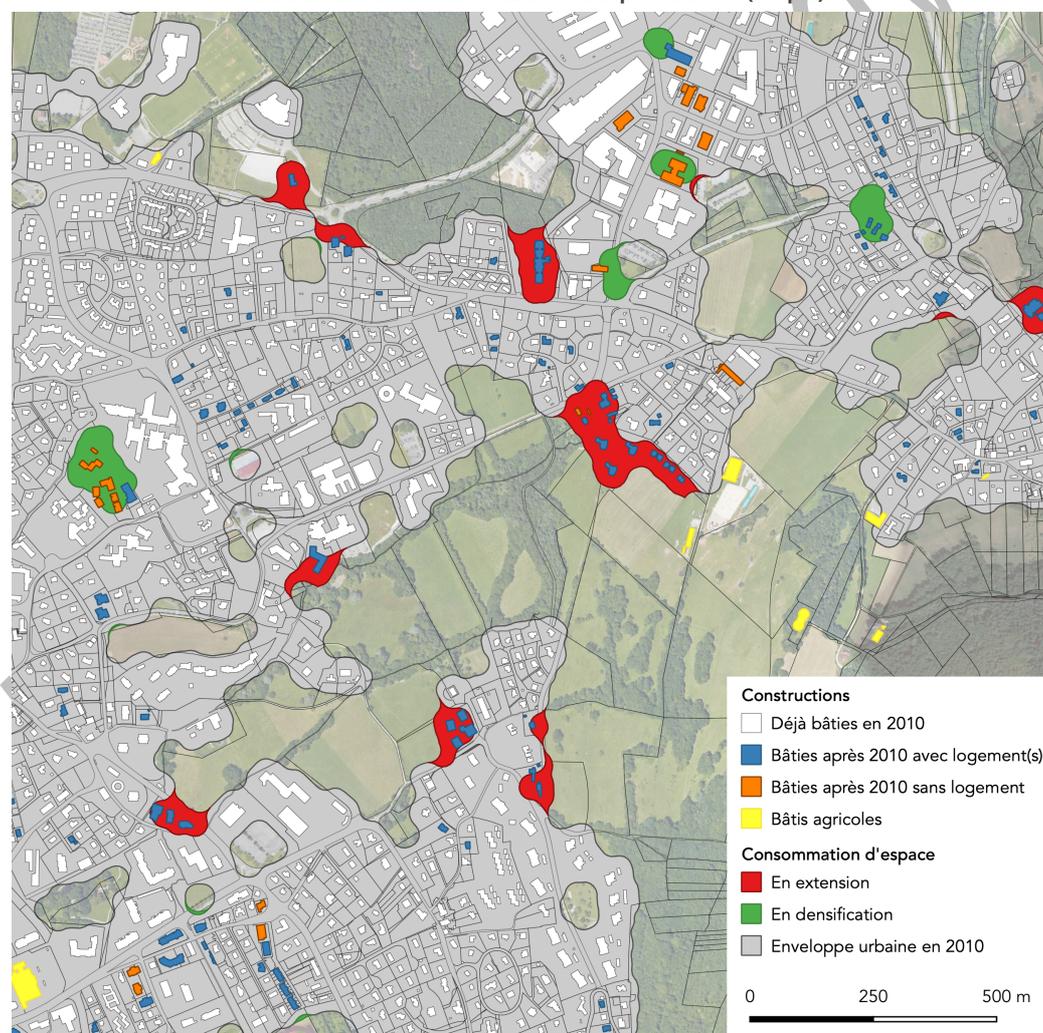
- Leur année de construction, antérieure ou postérieure à 2011 ;
- Leur usage, à savoir habitation, industriel/commercial ou agricole ;
- Leur emprise au sol.

L'enveloppe urbaine a donc été modélisée autour des constructions non agricoles de plus de 50m² d'emprise au sol, en réalisant un tampon de 50 mètres puis de -25 mètres autour de ces constructions (méthode CEREMA).

La croissance de l'enveloppe urbaine entre 2011 et 2021 a ensuite été caractérisée :

- En densification si elle recouvre un trou de moins de 5 000 m² dans l'enveloppe urbaine de 2010 ;
- En extension si elle s'étend sur des espaces qui étaient naturels, agricoles ou forestiers en 2010, et ne recouvrant pas un trou de moins de 5 000 m² dans l'enveloppe urbaine de 2010.

Modélisation de la consommation d'espace sur SIG (atopia)



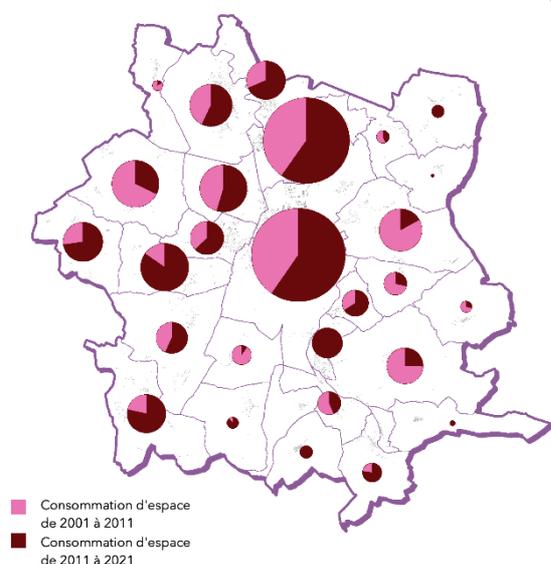
La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) établie sur la base de cette méthode a été :

- de 208 hectares sur la période 2001-2021, soit 10,4 ha/an,
- et de 95 ha sur la décennie de « référence ZAN » (2011-2021), soit 9,5 ha/an.

Sur les 20 dernières années, la même analyse peut être faite sur l'intensité de la consommation foncière de l'Auxerrois, à savoir qu'elle est plus forte sur les communes de la vallée de l'Yonne Nord (Auxerre, Monéteau) et sur les communes du secteur Nord-Ouest. Dans ce secteur, la consommation foncière a été plus intense sur la dernière décennie, lorsque les communes de plus petite taille ou situées dans la moitié Est présentent une reprise du développement foncier après une période de faible intensité du phénomène. Cela interroge la dynamique à l'œuvre : déblocage de situations locales limitant l'investissement foncier (par exemple, élaboration de PLU communal, maturation de projet d'aménagement, etc.)

Consommation des ENAF

(Source : fichiers fonciers, CEREMA ; retraitement atopia)



Comparaison des méthodes d'analyse

Explication méthodologique

Pour comparer et expliquer les écarts, nous disposons de :

- L'ensemble des couches de travail SIG d'atopia, issues de traitements géomatiques basés sur les Fichiers fonciers 2020 (données MAJIC enrichies par le CEREMA)
- Dans les Fichiers fonciers, de l'information sur la surface en m² que le CEREMA considère comme artificialisée, par parcelle (variable dcntarti – plus d'informations ici : http://doc-datafoncier.cerema.fr/ff/doc_fftp/table/pnb10_parcelle/last/dcntarti)

Nous sommes donc en mesure de comparer ce que atopia et le CEREMA considèrent comme artificialisé l'année des données, soit en 2020. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de constater ce que le CEREMA considèrerait comme artificialisé en 2011, car cette information n'est pas contenue dans les données. Pour s'en rapprocher, nous considèrerons que ce que le CEREMA considère comme de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 la surface artificialisée des parcelles construites après 2011.

Cela reste une estimation, car la somme des surfaces artificialisées des parcelles construites après 2011 aboutit à un chiffre inférieur à celui affiché sur l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols.

Classification des surfaces artificialisées ou non selon le CEREMA

Catégorie de la surf	Signification	Classification
01	Terres	Non artificialisé (NAF)
02	Près	Non artificialisé (NAF)
03	Vergers	Non artificialisé (NAF)
04	Vignes	Non artificialisé (NAF)
05	Bois	Non artificialisé (NAF)
06	Landes	Non artificialisé (NAF)
07	Carrières	Artificialisé
08	Eaux	Non artificialisé (NAF)
09	Jardins	Artificialisé
10	Terrains à bâtir	Artificialisé
11	Terrains d'agrément	Artificialisé
12	Chemin de fer	Artificialisé
13	Sol	Artificialisé

Source : Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/definition%20artificialisation%20FF%20V3.pdf>)

Comparaison des deux méthodes

commune	Plateforme de l'artificialisation des sols	Méthode Erosion - Dilatation
Appoigny	13,02	4,90
Augy	1,03	1,52
Auxerre	19,78	22,38
Bleigny-le-Carreau	0,4	0,00
Branches	1,18	0,60
Champs-sur-Yonne	1,73	0,00
Charbuy	9,12	9,49
Chevannes	3,32	2,72
Chitry	2,05	0,60
Coulanges-la-Vineuse	0,19	0,00
Escamps	2,53	2,05
Escolives-Sainte-Camille	1,78	1,92
Gurgy	21,4	3,02
Gy-l'Évêque	0,46	0,10
Irancy	0,08	0,00
Jussy	0,75	
Lindry	3,77	2,71
Monéteau	23,79	18,94
Montigny-la-Resle	1,01	0,00
Perrigny	7,83	6,42
Quenne	2,97	2,39
Saint-Bris-le-Vineux	12,72	6,25
Saint-Georges-sur-Baulche	8,2	2,65
Vallan	3,41	2,19
Venoy	9,19	9,62
Villefargeau	3,13	2,23
Villeneuve-Saint-Salves	1,64	0,60
Vincelles	2,62	0,54
Vincelottes	0,16	
CA de l'Auxerrois	159,26	103,84

État des lieux des documents d'urbanisme locaux en vigueur

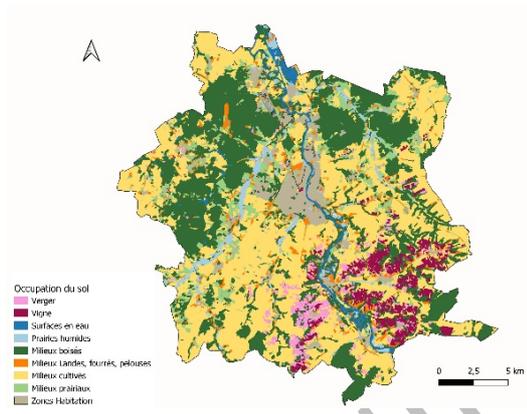
Occupation des sols du territoire

Sources : BD carto, Carhab89

Cartographie générale

Au second semestre 2023, date de rédaction du présent diagnostic foncier, la quasi-totalité des communes de l'Auxerrois dispose d'un plan local d'urbanisme dont :

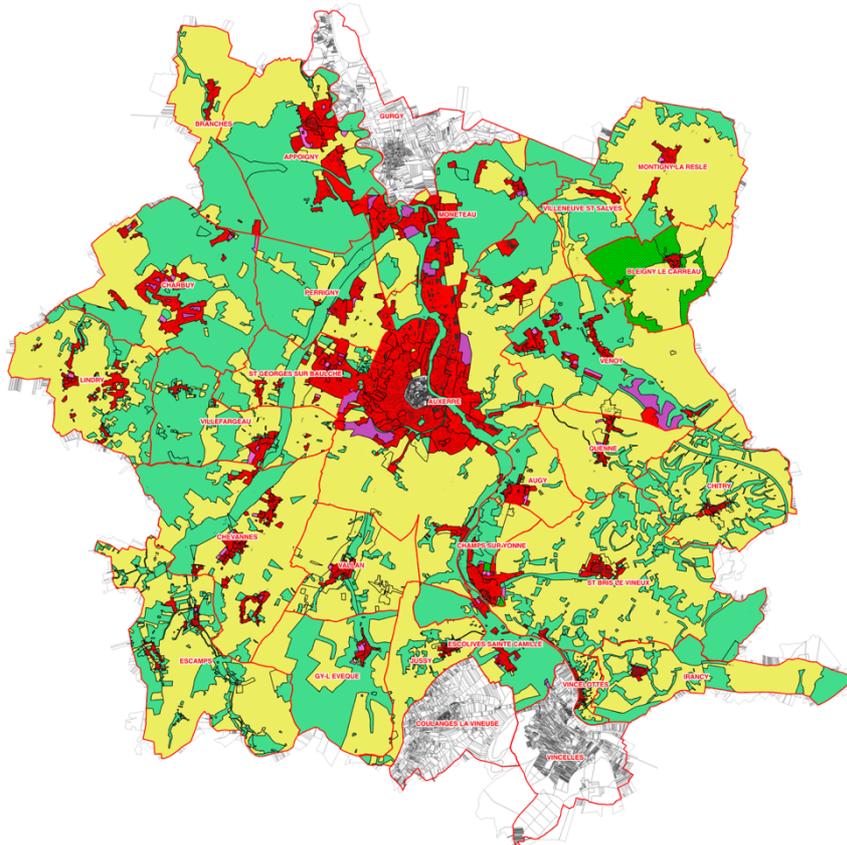
- 26 communes ont un document applicable ;
- 3 communes, Gurgy, Coulanges la vineuse et Vincelles, sont régies par le règlement national de l'urbanisme, avec cas particulier de Gurgy qui a arrêté sa procédure d'élaboration de son document de planification local.



L'assemblage des règlements graphiques en vigueur met en évidence tant la conurbation auxerroise de la vallée de l'Yonne Nord, que les 2 espaces de vallées (de l'Yonne et du ru de Baulches), la couronne boisée qui ceint cette entité urbaine depuis Villefargeau jusqu'à Venoy via le Nord (Appoigny – Gurgy – Monéteau) ainsi que les vastes espaces agricoles du Sud Auxerrois ainsi que les coteaux boisés / enrichés qui s'entremêlent avec les espaces viticole (zonage agricole) dans le secteur Sud-Est.

Recollement des zonages des règlements graphiques des PLU communaux en vigueur

(Source : PLU communaux, Géoportail de l'urbanisme ; atopia)



Les zonages des PLU communaux se répartissent suivant le tableau des surfaces suivant (ne sont pas comprises les 3 communes sans document d'urbanisme à l'heure actuelle) :

Surface des PLU en vigueur suivant le type de zone (en ha) – classification Géoportail de l'urbanisme

(source : zonages des PLU en vigueur, atopia)

Type de zone	intitulé	surface (en ha)
A	agricole	20 864
Ah	agricole constructible	4
N	naturelle	14 398
Nh	naturelle constructible	472
U	urbaine	3 879
AUc	à urbaniser	119
AUs	à urbaniser bloquée	292
Total général		40 028

Ancienneté des documents d'urbanisme

Enfin, il est important de souligner que les PLU en vigueur son relativement récents :

- **16 communes sur les 24 couvertes** disposent d'un PLU entrée en vigueur depuis 2016, soit deux-tiers des communes, et intègrent déjà des dispositions réglementaires approfondies plaçant la gestion qualitative des espaces au cœur du règlement (Orientations d'Aménagement et de Programmation, prescriptions graphiques, intégration de dispositions de gestion environnementale par exemple) ;
- **3 PLU sont assez anciens** (2013 ou avant) avec une intégration plus partielle voire absence des problématiques précédentes.

Date d'entrée en vigueur des PLU applicables (en blanc : RNU ou en cours)

(source : Géoportail de l'urbanisme, atopia)

