

Une qualité de vie qui séduit de nouveaux publics

A chaque recensement, l'Yonne gagne en population. Mais comme sur l'ensemble du territoire français, le secteur du logement connaît une pénurie dans le département. Afin de soutenir l'habitat social et donc les publics les plus en difficulté, le Conseil Général contribue financièrement à la plupart des opérations effectuées par les communes et les bailleurs sociaux.

Le dernier recensement de la population effectué par l'INSEE, en 1999, dénombrait 333 221 habitants dans l'Yonne, soit plus de 10 000 personnes supplémentaires par rapport à 1990. Une augmentation qui s'explique en grande partie par le desserrement de l'agglomération parisienne qui entraîne une croissance démographique particulièrement forte dans le nord du département. L'Yonne séduit les plus de 30 ans, attirés par un coût

de logement moins élevé et une meilleure qualité de vie. Avec en moyenne 45 habitants au km² (pour 51 dans la région Bourgogne et 108 en France métropolitaine), le département est rural mais avec un peuplement relativement diffus, les deux plus grandes agglomérations – Auxerre et Sens – totalisant à peine 80 000 habitants. Les trois-quarts de la population vivent sur 38 % du territoire, essentiellement au nord et au centre, avec une concentration particulière sur l'axe Sens-Avallon. La périurbanisation se poursuit et la plupart des communes proches d'Auxerre, Sens et Migennes affichent un taux de croissance supérieur à la moyenne. Certaines zones rurales voient également arriver des populations n'hésitant pas à s'écarter pour trouver un lieu de vie correspondant mieux à leurs critères et leur budget.

Le rêve de devenir propriétaire

En 1999, 174 496 logements étaient recensés dans l'Yonne : 135 340 résidences principales (dont 102 988 maisons individuelles) et 24 990 résidences secondaires (le reste étant considéré comme occa-

sionnel – à savoir utilisé une partie de l'année pour raison professionnelle – ou vacant). 87 422 ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, contre 41 313 locataires ou sous-locataires. Avec l'envolée des prix enregistrée dans le secteur de l'immobilier, il est de plus en plus difficile pour les ménages d'acheter leur habitation. « Les gens que nous recevons ont un projet moyen de 115 000 euros et un revenu moyen de 2 000 euros par ménage, indique Hervé Couteille, le directeur de l'ADIL 89 (Agence départementale d'information sur le logement de l'Yonne). En 2002, 7 % des prêts étaient supérieurs à vingt ans, un chiffre qui a atteint 40 % en 2005. En dix ans les valeurs ont doublé mais pas les salaires et les prix ont continué de grimper. Etre propriétaire reste le rêve de chacun, mais tout le monde ne peut pas y accéder ; ceux qui avaient la capacité d'acheter il y a dix ans ne l'ont plus aujourd'hui. » Une envolée des prix qui a un deuxième effet : « Ceux qui achètent pour louer demandent un loyer plus élevé », d'autant que « l'on observe une pénurie en ville et dans les bourgades périphériques ; Sens est presque plus chère qu'Auxerre qui atteint presque le niveau de Dijon », précise Hervé Couteille. Soumis lui à des loyers conventionnés, le parc locatif social atteignait, le 31 décembre 2000, 18 773 logements. Le groupe OPAC 89 composé de l'OPAC et de la SA HLM Yonne Habitation, présidé par le conseiller général de Bléneau, Alain Drouhin, possède et gère plus de 8 500 logements répartis sur 196 communes du département. Le bailleur social préfère parler d'« habitats à vivre ». Car aujourd'hui les résidences principales offrent de plus en plus d'espace à leurs habitants, alors même que la taille moyenne des ménages diminue (monoparentalité, décohabitation...). « Alors qu'en 1962 le ménage français moyen était composé de trois personnes logeant en moyenne dans un trois pièces – soit le type même du logement fonctionnel des bâtiments collec-



L'ENTRETIEN HUBERT MOISSENET

Pression immobilière sur l'Auxerrois
Les communes dépendant de la Communauté de l'Auxerrois subissent la pression de nouvelles populations désireuses de s'installer en périphérie du chef-lieu du département. Mais peuvent-elles répondre à ce besoin ? Hubert Moissenet, président de la CA et maire de Saint-Georges, évoque différents projets.

La demande en matière de logements est-elle très importante ?
Depuis deux ans, nous connaissons en effet de nombreuses demandes de terrains à bâtir dans l'Auxerrois. Des citadins qui veulent s'installer en milieu rural et semi-rural, et des gens qui arrivent de l'extérieur du département. Les nombreuses séparations de couples créent aussi une demande supplémentaire.

Comment répondre à ces nouveaux besoins ?
Plusieurs communes ont des projets d'aménagement. Citons entre autres Venoy, Monéteau, Appoigny et plus tard Perrigny. Villefargeau va aménager un lotissement d'une quarantaine de lots en bordure de la D 965 (une partie de logements sociaux OPAC). À Saint-Georges trois immeubles (soit 71 logements) sont en construction sur l'avenue d'Auxerre et un lotissement de quinze lots va sortir au-dessus du parc de l'IME (institut médico-éducatif). Ces nouvelles offres feront peut-être un peu baisser les prix car les terrains ont augmenté de façon vertigineuse.

LA LOCATION, UNE ALTERNATIVE

LOUER DANS LE PARC PRIVÉ
Il existe environ 180 agences immobilières dans le département (consulter un fichier d'offres locatives sur www.fnaim.fr). Des notaires (www.chambre-yonne.notaire.fr) et huissiers de justice font également de l'administration de biens. Des journaux gratuits (Bonjour Le 89, ParuVendu) ou payants publient des annonces. Les étudiants peuvent aussi s'adresser à la Maison de la Jeunesse, 1 bis, place de l'Arquebuse à Auxerre. Tél. : 03 86 72 18 18 ou par mail : maisondelajeunesse@wanadoo.fr

LOUER DANS LE PARC SOCIAL
Il convient de s'adresser aux bailleurs sociaux. Toute demande de logement dans le secteur social fait l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental unique. Pour obtenir les adresses, consulter le site Internet de l'ADIL 89 : www.adil.org/89



Des logements OPAC, quai Schweitzer à Sens

tifs des années 60-70 –, en 1999 le ménage compte deux personnes qui vivent dans un quatre pièces, explique Thierry Voiron, directeur général adjoint de l'OPAC 89. Aujourd'hui, nous construisons des types 3 de 75 m² et des types 4 au minimum de 85 m², avec dépendances pour les pavillons. Le produit n'a plus rien de social ; je dirais plutôt que c'est

un habitat économiquement abordable. » Tandis que l'OAH (Office auxerrois de l'habitat) et Brennus habitat sont respectivement centrés sur Auxerre et Sens, l'OPAC 89 continue « de réinvestir les centres-bourgs en achetant des maisons et en les réhabilitant, afin qu'ils ne se vident pas. Dans certaines petites communes rurales nous effectuons

même des micro-opérations de un à deux logements. Notre objectif est de produire 200 logements par an, chiffre qui ne tient pas compte des opérations de renouvellement urbain (intervenant à Sens, Saint-Florentin, Migennes et Avallon), effectuées en collaboration avec les communes. »

Construire et réhabiliter

À Auxerre, l'OAH, office public municipal dont le patrimoine compte 5 098 logements (principalement Sainte-Geneviève, Saint-Siméon, Les Rosoires, les Brichères, une partie de la rive droite), a prévu de grands travaux de réhabilitation d'une partie de son patrimoine ancien, devenu obsolète. Le renouvellement urbain du quartier des Brichères par exemple, soit « une enveloppe de 50 millions d'euros dont 30 millions pour le logement », explique le président, Jacques Hojlo. « Le quartier devrait être terminé en 2008 et comprendra 300 logements dont 200 locatifs sociaux. 37 logements sont prévus pour l'accession sociale à la propriété (les personnes entrent comme locataires selon les critères propres aux HLM avec le projet de devenir propriétaires). » Rive droite également, où « nous devons construire afin de préparer le logement des habitants des bâtiments de Sainte-Geneviève voués à la démolition (140 logements) ; une façon de dé-densifier ce quartier », poursuit Jacques Hojlo. L'OAH indique d'autres projets de construction à Auxerre : rue Camille Desmoulin (40 logements prévus), avenue de la Turgotine (20 logements) et rue de la Noue (23 logements). « Il faut un développement maîtrisé, qui réponde aux besoins en termes de quantité mais également de qualité afin que les gens se sentent bien dans leur logement. »

1 200 logements par an
Hélas les listes d'attente sont longues... Dans l'Yonne, 74 % des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds de ressources des personnes résidant dans le privé. Mais comme le confirme Thierry Voiron, « il y a une pénurie de logements sociaux ; après la très forte

L'ADIL 89, UN SERVICE POUR TOUS

Association loi 1901 créée par la volonté du Conseil Général de l'Yonne, l'ADIL 89 (Agence départementale d'information sur le logement) propose gratuitement un conseil complet sur le logement : les contrats, les relations avec les professionnels, les assurances liées à l'emprunt, à la construction ou à l'habitation, les garanties, la fiscalité, la copropriété, la location, la réglementation sur la qualité de l'habitat. L'ADIL 89 propose également des plans de financement sur mesure aux ménages désireux d'accéder à la propriété. En 2005, l'ADIL 89 a effectué 13 113 consultations et 230 études financières. ADIL 89, Centre d'information sur l'habitat de l'Yonne, 58, boulevard Vauban, 89000 Auxerre. Tél. : 03 86 72 16 16. Par mail : adilgonne@wanadoo.fr Sur Internet : www.adil.org/89. Permanences d'information dans tous les chefs-lieux de cantons (une exception icauanaise).

production des années 1960 à 1975, une phase de repli a touché le logement public comme le logement privé. L'ensemble des mesures fiscales prises en faveur du secteur privé et depuis peu du logement public a fait remonter le nombre de mises en chantier, mais le retard est important et à l'horizon 2015 le besoin atteint 1 200 logements par an. » Soucieux d'apporter sa pierre indispensable à tous ces édifices, le Conseil Général contribue financièrement à la plupart des opérations réalisées dans le Département. « Nous intervenons dans tout ce qui a un caractère social, hormis les opérations d'accession à la propriété », indique Emmanuel Boursault, directeur de l'Action économique et des Politiques territoriales. Avec un double objectif : en milieu rural maintenir voire développer la population ; en milieu urbain, en liaison avec les bailleurs sociaux et les communes, améliorer le bâti pour de meilleures conditions de vie des personnes. »

Nathalie Hadrbolec
nathalie.hadrbolec@tee.fr



L'ENTRETIEN HENRI DE RAINCOURT, PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL

« Nous venons en appui de nombreux dispositifs »

Désireux de lutter contre la désertification des campagnes et d'œuvrer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants des villes, le Conseil Général octroie d'importants crédits au secteur du logement dans l'ensemble du département.

À quel niveau le Conseil Général intervient-il dans le dossier du logement ?

D'une façon générale, le Département participe à l'information du grand public et à la promotion du logement par ses partenariats avec l'ADIL 89 (Agence départementale d'information sur le logement) et le CODAL de l'Yonne (Comité d'aide au logement), qu'il finance en partie.

Quelles sont les aides octroyées au milieu rural, pour quelles motivations ?

La volonté du Conseil Général est d'offrir des conditions correctes d'accueil des populations de façon à maintenir de l'activité dans des villages qui ont tendance à se dépeupler. Une façon également de limiter la concentration sur les espaces urbains.

À ce titre, le Département favorise deux dispositifs : la réhabilitation de logements communaux (réservé aux communes de moins de 5 000 habitants), destinés aux personnes dotées de moyens limités (70 dossiers acceptés en 2005 induisant 2 millions d'euros de subventions départementales), et la création de lotissements communaux. Dans ce dernier cas, la problématique n'est pas la même, car il s'agit là de répondre à un besoin en espaces pavillonnaires dans des zones où se manifeste une forte pression immobilière (en bordure de l'Île-de-France et dans toutes les communes périurbaines – Auxerre, Sens, Migennes...).

L'aide ainsi apportée, non pas à la construction de bâtiments mais à la viabilisation d'espaces, permet aux communes les plus petites d'accueillir ces populations. En 2005, nous sommes engagés sur 10 dossiers induisant 246 415 euros de subventions départementales.

Le Conseil Général est également très impliqué financièrement dans le domaine du logement social, majoritairement présent dans les villes...

Nous avons en effet la faculté d'aider les bailleurs sociaux à réhabiliter leur patrimoine, dont certaines constructions datant des années 50-60 sont totalement obsolètes, dans l'ensemble du département. En 2005, 11 opérations ont ainsi été réalisées correspondant à des prêts à taux zéro de plus de 1,8 million d'euros.

De grands programmes de renouvellement urbain vont également être lancés sur Auxerre, Sens et Migennes. Le Conseil Général s'engagera au côté de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et de la Région pour participer à leur financement, et viendra appuyer les programmes de renouvellement urbain sur d'autres communes.

Hors procédure de renouvellement urbain nous pouvons également soutenir les bailleurs sociaux dans des projets de création de logements, que ce soit dans les villes ou les campagnes.