

Monsieur le Préfet
Service de la Coordination des Collectivités Locales
Bureau des Collectivités Locales
PREFECTURE BP 119
89016 AUXERRE CEDEX

Nos réf. : Direction générale EC/KG
Dossier suivi par : Karen GARY – 03.86.72.59.02

Objet : Conseil d'Administration Exceptionnel du Mercredi 19 Février 2025

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions de la loi du 02 mars 1982, je vous transmets ci-joint les délibérations suivantes :

- 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 DECEMBRE 2024**
- 2. RAPPROCHEMENT OAH / CA / POLYLOGIS – APPROBATION DU PROJET DE REQUETE CONJOINTE AUX FINS DE DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE A LA FUSION ET LANCEMENT DES TRAVAUX PREPARATOIRES**
- 3. ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE**

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de ma considération distinguée.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS

CONSEIL D'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS

REUNION DU MERCREDI 19 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi dix-neuf février, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christian BOULEY, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Auria BOUROUBA (Pouvoir à Christian BOULEY), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 DECEMBRE 2024

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 13 DECEMBRE 2024

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 13 décembre 2024.

2 RAPPORT DU PRESIDENT SUR LA POLITIQUE DE L'OAH POUR L'ANNEE EN VOIE D'ACHEVEMENT ET L'ANNEE A VENIR

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du rapport du Président sur la politique de l'OAH pour l'année en voie d'achèvement et l'année à venir.

3 ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2025

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent :

- ✚ La présentation synthétique du Budget 2025
- ✚ Le compte de résultat prévisionnel 2025
- ✚ Le tableau de financement prévisionnel 2025
- ✚ Le suivi des stocks de production 2025
- ✚ Annexe 1 : tableau prévisionnel des effectifs rémunérés
- ✚ Annexe 2 : estimation pluriannuelle du fonds roulement disponible
- ✚ Annexe 3 : état récapitulatif des emprunts
- ✚ Annexe 4 : programme de gros entretien (PGE) pour les années 2025 à 2029
- ✚ Annexe 5 : liste des travaux d'amélioration ou de renouvellement de composants affectés à l'investissement pour les années 2025 à 2029.

4 POLITIQUE DE VENTE 2025

APPROBATIONS : 18
 ABSTENTION : 1 (Sylvia LEVY)
 OPPOSITION : 0

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- ✚ Approuvent le bilan de l'année 2024,
- ✚ Approuvent les orientations de la politique de vente pour l'année 2025 à compter de la publication de cette délibération.

5 SUBVENTIONS D'EQUILIBRE DEMANDEES AUPRES DES COMMUNES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte de l'arrêt des sollicitations auprès des communes.

6 AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – REHABILITATION DE LA TOUR 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le programme de réhabilitation ainsi que le plan de financement prévisionnel et autorisent le Directeur Général à :

- ✚ Engager :
 - La procédure de désignation de l'équipe de conception-réalisation,
- ✚ Lancer :
 - La consultation en vue de désigner un bureau de contrôle, un coordonnateur SPS et assurance dommage-ouvrage
 - La consultation pour le repérage amiante et plomb dans les bâtiments
 - La consultation pour l'ensemble des diagnostics nécessaire à la réalisation de l'opération,
- ✚ Signer :
 - Le marché de conception-réalisation
 - Les avenants au marché de conception-réalisation
 - Les marchés passés avec le bureau de contrôle, le coordonnateur SPS, le diagnostiqueurs amiante et plomb
 - L'ensemble des marchés, des contrats, des avenants, des conventions, des actes authentiques et sous seings privés nécessaires à la réalisation de l'opération,
 - Le contrat d'assurance dommage-ouvrage
 - Les conventions passées avec les différents concessionnaires,
- ✚ Solliciter :
 - La subvention ANRU
 - L'ensemble des prêts
 - Les garanties d'emprunt

7 AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – DEMOLITION DES BATIMENTS STUV – VENTE DU FONCIER

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à :

- ✎ Engager la procédure de vente du foncier,
- ✎ Signer l'acte authentique de vente.

8 VENOY – RESIDENCE LES JARDINS D'EGRISSELLES – CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – PRESENTATION DE L'OPERATION

Christophe BONNEFOND, Maire de VENOY, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le programme et autorisent le Directeur Général à :

- ✎ Signer l'ensemble des marchés, des contrats, des avenants, des conventions, des actes authentiques ou sous seings privés nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ✎ Solliciter les subventions, les prêts auprès de la Banque des Territoires et d'Action Logement prévus au plan de financement et les garanties d'emprunts.

9 EFFACEMENTS DE DETTES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des effacements de dettes présentés.

10 DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL

Décisions n°2024/170 à 2024/199

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des décisions prises par le Directeur Général.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 17 Décembre 2024.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS**

CONSEIL d'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL

**EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS**

REUNION DU MERCREDI 19 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi dix-neuf février, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christian BOULEY, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Auria BOUROUBA (Pouvoir à Christian BOULEY), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

**2 RAPPROCHEMENT OAH / CA / POLYLOGIS – APPROBATION DU PROJET DE
REQUETE CONJOINTE AUX FINS DE DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE A LA
FUSION ET LANCEMENT DES TRAVAUX PREPARATOIRES**

Rapport :

a) Rappel du contexte et des objectifs et attentes du regroupement

Le Groupe POLYLOGIS dont fait partie « AuxR_Logis » s'est rapproché de l'Office Auxerrois de l'Habitat pour convenir d'un partenariat stratégique, dans le contexte de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux, les modalités selon lesquelles les entités concernées pourraient mutualiser leurs actions et savoir-faire au service du territoire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Les entités se rejoignent sur l'affirmation de la proximité au cœur de la gestion de leur patrimoine locatif social et la nécessité de mettre à la disposition de la communauté d'agglomération un outil de logement social au service de ses besoins et des attentes de ses habitants, tant en matière de gestion locative, que de réhabilitation et de production nouvelle.

Elles souhaitent se donner les moyens de développer une offre globale de l'habitat pour le territoire (habitat social, habitat spécifique, logement intermédiaire et accession à la propriété).

Concrètement, il est envisagé que « AuxR_Logis » absorbe par voie de fusion l'Office Auxerrois de l'Habitat en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui autorise expressément un office public de l'habitat à fusionner avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré. Cette opération est donc soumise à l'obtention par « AuxR_Logis » de son agrément HLM laquelle devrait intervenir au cours du premiers trimestre 2025.

Ils ont signé un protocole de partenariat stratégique fin décembre 2024.

b) Modalités juridiques et financières d'une telle opération

Les modalités juridiques et financières de cette opération sont strictement encadrées par le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L. 411-2-1 dudit code qui dispose que :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Cette opération consisterait donc en l'apport par l'Office Auxerrois de l'Habitat par voie de fusion, de l'ensemble de ses droits et obligations à la société, qui succéderait ainsi à l'OPH dans l'ensemble de ses droits, biens et obligations, et ce, à titre universel.

Corrélativement, l'Office Auxerrois de l'Habitat serait dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à société.

En contrepartie de l'apport de l'Office Auxerrois de l'Habitat, et en tant que collectivité de rattachement de l'OPH, la communauté d'agglomération de l'Auxerrois recevrait les actions émises par la société.

Les études et négociations nécessaires à la mise en œuvre de la fusion sont en cours et pourraient aboutir à sa réalisation en 2025. Il doit être rappelé qu'une telle opération est soumise à l'autorisation préalable de l'Autorité de la concurrence.

Dans le cadre des actes préparatoires à cette opération, il apparaît nécessaire de solliciter la désignation d'un commissaire à la fusion, par application des articles L. 236-10 et R. 236-9 alinéa 2 du Code de Commerce.

Ce dernier aura pour mission de :

- d'une part, de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la société AuxR_Logis à la collectivité de rattachement de l'OPH sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable et d'émettre un rapport indiquant :
 1. La ou les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé,
 2. Le caractère adéquat de cette ou ces méthodes en l'espèce ainsi que les valeurs auxquelles chacune de ces méthodes conduit, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue ;
 3. Les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe ;

- d'autre part, d'apprécier la valeur des apports de l'OPH à la société AuxR_Logis et d'établir le rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Aussi, une requête conjointe des deux organismes à ces fins auprès du Président du Tribunal de Commerce d'Auxerre serait déposée (projet ci-dessous).

*Vu l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu le Code de commerce et ses articles L. 236-10 et R. 236-9 alinéa 2,
Vu le rapport ci-joint,
Vu le projet de requête ci-dessus,*

Monsieur BUFFAUT indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, autorisent le Directeur Général à entamer toutes démarches nécessaires à la préparation de cette opération et, plus particulièrement, à requérir, conjointement avec la société AuxR_Logis, la nomination d'un commissaire à la fusion conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce.

Approbations : 17

Abstention : 1 (Sylvia LEVY)

Opposition : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.
Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

A Madame ou Monsieur le Président du
Tribunal de commerce d'Auxerre

**REQUETE CONJOINTE AUX FINS DE DESIGNATION
D'UN COMMISSAIRE A LA FUSION ET AUX APPORTS**

A LA REQUETE DE :

L'office public de l'habitat Office Auxerrois de l'Habitat
Etablissement public local industriel et commercial
dont le siège social est situé 12 avenue des Brichères – 89000 Auxerre
immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Auxerre sous le numéro 278
900 014
représenté par son directeur général, Eric CAMPOY

La société AuxR_Logis
société anonyme (en cours d'obtention de l'agrément HLM)
au capital social de 100.000 euros
dont le siège social est situé 12 avenue des Brichères – 89000 Auxerre
immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Auxerre sous le numéro
938 551 793
représentée par son président directeur général, Jean Christophe PICHON

Ayant pour avocat :

SEBAN & ASSOCIÉS
SELAS d'avocats
Agissant par Maître Eglantine ENJALBERT
282, boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS
Tél : 01.45.49.48.49 – Fax : 01.45.49.33.59
Toque P 498

ONT L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

1. **CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBANTE : LA SOCIETE ANONYME « AuxR Logis »**

La société AuxR_Logis est une société anonyme immatriculée le 12 décembre 2024.

Cette société est en cours d'obtention de son agrément HLM. Elle fait partie du groupe HLM POLYLOGIS.

Son objet social est d'ores et déjà conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du CCH.

Son capital social s'élève à 100.000 euros. Il est divisé en 1.000 actions ordinaires d'un montant nominal de 100 euros chacune, intégralement libérées.

Au 31 décembre 2024, la société ne détient pas de patrimoine locatif social ni de personnel.

2. **CARACTERISTIQUES DE L'ENTITE ABSORBEE : L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT**

L'OPH OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT est un office public de l'habitat, organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Son objet qui consiste principalement en la production et la gestion de logements locatifs sociaux, est conforme à l'article L. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Sa collectivité de rattachement est la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Le siège social de l'OPH est situé 12 avenue des Brichères – 89000 Auxerre et l'office est immatriculé au registre du commerce et des sociétés du Tribunal de commerce d'Auxerre sous le numéro 278 900 014.

Il détient et gère 5.991 logements en gestion locative sur 31 communes de l'Yonne, 227 logements foyers et 85 locaux commerciaux, associatifs et professionnels.

Au 31 décembre 2024, l'office comptabilise un total de 138 collaborateurs.

L'office est soumis à la comptabilité commerciale.

Le commissaire aux comptes titulaire de l'OPH est :

Monsieur Bruno AGEZ
FIDAUDIT
Membre du Réseau FIDUCIAL
41 rue du Capitaine Guynemer
92925 Courbevoie La défense cedex

3. ÉLÉMENTS PERMETTANT D'APPRECIER L'IMPORTANCE DE CHACUNE DES DEUX ENTITES (au 31 décembre 2023)

	AuxR_Logis
Chiffre d'affaires	0 €
Capitaux propres	502 420 €
Total du bilan	502 420 €
Salariés	Pas de salariés

	Office Auxerrois de l'Habitat
*Chiffre d'affaires	32 272 838 €
*Capitaux propres	74 213 137 €
*Total du bilan	244 786 323 € net
Salariés	139 salariés

4. MOTIFS DE L'OPERATION ENVISAGEE

Le Groupe POLYLOGIS dont fait partie « AuxR_Logis » s'est rapproché de l'office pour convenir d'un partenariat stratégique, dans le contexte de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux, les modalités selon lesquelles les entités concernées pourraient mutualiser leurs actions et savoir-faire au service du territoire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Les entités se rejoignent sur l'affirmation de la proximité au cœur de la gestion de leur patrimoine locatif social et la nécessité de mettre à la disposition de la communauté d'agglomération un outil de logement social au service de ses besoins et des attentes de ses habitants, tant en matière de gestion locative, que de réhabilitation et de production nouvelle.

Elles souhaitent se donner les moyens de développer une offre globale de l'habitat pour le territoire (habitat social, habitat spécifique, logement intermédiaire et accession à la propriété).

Concrètement, il est envisagé que « AuxR_Logis » absorbe par voie de fusion l'OPH en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui autorise expressément un office public de l'habitat à fusionner avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré. Cette opération est donc soumise à l'obtention par « AuxR_Logis » de son agrément HLM laquelle devrait intervenir au cours du premiers trimestre 2025.

5. RAPPORT D'ECHANGE

L'article L. 411-2-1 dudit Code permet expressément la réalisation d'une telle opération aux conditions suivantes :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Nous avons l'honneur de vous demander, en conséquence, conformément à l'article L. 236-10 du Code de commerce, de bien vouloir désigner tel commissaire à la fusion et aux apports qu'il plaira ayant pour mission :

- d'une part, de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions d'AuxR_Logis qui seront remises à la collectivité de rattachement de l'Office Auxerrois de l'Habitat sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable et d'émettre un rapport indiquant :
 1. La ou les méthodes suivies pour la détermination du nombre d'actions à émettre,
 2. Le caractère adéquat de cette ou ces méthodes en l'espèce ainsi que les valeurs auxquelles chacune de ces méthodes conduit, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue,
 3. Les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe,
- d'autre part, d'apprécier la valeur des apports de l'OP l'Office Auxerrois de l'Habitat à AuxR_Logis et d'établir le rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Fait à Paris

Me Eglantine ENJALBERT

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS
CONSEIL d'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MERCREDI 19 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi dix-neuf février, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christian BOULEY, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

3 ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine (ci-dessous), est présentée aux membres du Conseil d'Administration.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine présentée.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Février 2025

Envoyé en préfecture le 21/02/2025

Reçu en préfecture le 21/02/2025

Publié le



ID : 089-278900014-20250219-19022025-DE

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
II. LA METHODE UTILISEE	5
II.1. Les Principaux Objectifs du Plan Stratégique Patrimonial	5
II.2. Les deux grandes étapes de la démarche	6
II.3. La liste des groupes stratégiques étudiés	7
III. ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE	8
III.1. Analyse de l'attractivité des groupes immobiliers	8
III.1.1. La commercialité des résidences	8
III.1.2. Les enjeux d'attractivité	10
III.1.3. Les enjeux d'attractivité & La commercialité des résidences	12
III.1.4. Conclusions de l'analyse de l'attractivité des résidences	17
III.2. Les Besoins Techniques	17
III.2.1. Répondre à la loi « Climat et Résilience »	18
III.2.2. Le plan d'entretien	19
III.3. Diagnostic stratégique	21
III.3.1. Rappel des diagnostics précédents et du contexte législatif	21
III.3.2. Matrice stratégique du patrimoine	21
IV. LE PLAN d' ACTIONS	26
IV.1. Le Scénario de Référence	26
IV.1.1. Le Plan d' Actions	26
IV.1.2. La synthèse de actions patrimoniales	30
IV.1.3. La consolidation financière	32
IV.2. Conclusion	33

I. PREAMBULE

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT a réalisé son Plan de Stratégie Patrimoniale au cours de l'année 2002. Celui-ci a fait l'objet de cinq actualisations en février 2006, mars 2010, décembre 2015, octobre 2018 et mars 2022.

Les élections municipales de mars et juin 2020 ont débouché, pour la Ville d'Auxerre et son Agglomération, sur un changement de majorité, entraînant la composition d'un nouveau conseil d'administration, la nomination de son nouveau Président, et la définition d'une nouvelle politique de l'habitat et d'un projet de territoire 2021-2031.

C'est dans ce cadre, qu'un projet de partenariat avec le groupe Polylogis s'est finalisé fin 2024, s'appuyant sur un engagement du groupe à accompagner le développement du territoire par le biais d'une nouvelle ESH, dans laquelle l'OAH transférera son patrimoine.

L'environnement économique, réglementaire et organisationnel, ainsi transformé par la mise en place de nouvelles orientations politiques et stratégiques, nécessite une actualisation de la situation prévisionnelle pluriannuelle, articulé autour du PSP.

Parmi les évènements majeurs, nécessitant cette actualisation, notons :

- **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** : En mars 2017, l'OAH signait le protocole de préfiguration portant sur les quartiers de Sainte Geneviève (quartier d'intérêt national) et des Rosoirs (quartier d'intérêt régional). En septembre 2021, un programme d'investissements plus ambitieux a été présenté, puis validé par le Comité National d'Engagement de l'ANRU.
La convention définitive signée en mars 2022, comprend pour l'OAH 465 démolitions, 421 réhabilitations et 186 constructions, pour un budget avoisinant les 90 millions d'euros.
- **La loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique)** : Les nombreuses transformations réglementaires et organisationnelles inscrites dans la loi, ont considérablement modifié notre politique et notre fonctionnement sur le territoire. L'obligation de groupement des organismes sociaux, étant sans nul doute la plus impactante. En dehors de l'OAH, les bailleurs Icaunais ont rejoint des groupes, dont le siège social est situé sur un autre département. Par cet effet de domino, l'OAH est actuellement le dernier bailleur indépendant de l'Yonne, et échappe ainsi à l'obligation de regroupement fixée par la loi.
Cependant, le Conseil d'Administration de l'OAH du 13 décembre 2024, s'est prononcé en faveur d'un rapprochement avec le groupe Polylogis. Ainsi, le 20 décembre 2024, l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe Polylogis, signaient le protocole de partenariat stratégique, précisant les contours du rapprochement.
- **Le rapprochement avec le groupe Polylogis** : L'intégration de l'OAH dans le groupe Polylogis passe par la transformation de l'OPH en ESH, dans laquelle le groupe s'engagera dans le capital social à hauteur de 15,4 millions d'euros, puis participera, par apport en compte courant, au financement de 960 nouvelles constructions (logements familiaux ou spécifiques). Le groupe, à travers de ses deux filiales Logirep et Scalix, apportera ainsi près de 50 millions d'euros de trésorerie, dans l'ESH nouvellement créée.
Cet apport prévisionnel renforcera la capacité financière de l'OAH (devenir AuxR_Logis), permettant ainsi de compenser les importantes démolitions programmées dans le NPNRU par de nouvelles constructions, et réaliser les rénovations nécessaires sur un parc vieillissant.

- **La loi « Climat et Résilience »** : Votée le 22 août 2021, cette loi lutte contre le dérèglement climatique, renforce la résilience face à ses effets, et vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. Parmi les 305 articles de cette loi, la question du logement est abordée, avec l'éradication progressive des "passoires thermiques". Ainsi les logements classés G ne peuvent plus être loués depuis le 01/01/2025. Suivront les logements classés F au 01/01/2028 et classés E au 01/01/2034. Un vaste programme de rénovation doit donc être mis en place dans le cadre de notre PSP actualisé.
- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Mobilité (PLUiHM)** : La Communauté de l'Auxerrois, doit se doter d'un PLUiHM d'ici l'été 2025, intégrant notamment le PLH approuvé en 2022, ainsi que le projet de territoire de l'Auxerrois 2021-2031, dans lequel la future ESH et le groupe Polylogis apporteront leurs concours.
- **La dégradation du modèle économique des bailleurs sociaux** : Le maintien de la RLS, les hausses significatives des taux d'intérêt des emprunts et des taxes locales, le plafonnement de l'IRL, l'augmentation significative des coûts de l'énergie et de la construction, ainsi que le nombre important de démolitions dans le cadre du NPNRU, sont autant de facteurs, impactant significativement le modèle économique de la structure actuelle.
Sur les 3 derniers exercices (2021 à 2024), les loyers perçus ont progressé de 7,4% (+1,7 M€), alors que les taxes locales ont augmenté de 26% (+1,2 M€) et les intérêts d'emprunts de 163% (+3,1 M€).
Cette situation a un impact sur les ressources de la structure, son autofinancement et donc sa capacité de production.

C'est dans ce contexte, que l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT **actualise son Plan Stratégique de Patrimoine.**

II. LA METHODE UTILISEE

II.1. LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL

Ils sont de plusieurs ordres, et doivent permettre à l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT de :

Disposer d'une vision à la fois précise et globale des caractéristiques du patrimoine

Chaque groupe immobilier de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT est diagnostiqué objectivement en terme de qualité commerciale (notion d'« attractivité »), de performance économique (notion d'« autofinancement ») et de positionnement sur un marché locatif.

La synthèse des diagnostics de chaque groupe immobilier permet de réaliser un diagnostic général à l'échelle du patrimoine.

Les caractéristiques du patrimoine sont relevées à l'instant « T » puis analysées en terme d'évolution dans les dix années à venir.

Mesurer les enjeux patrimoniaux qui vont se présenter dans un proche avenir :

- ▶ les forces et les faiblesses de chaque groupe immobilier sont identifiées,
- ▶ et Les perspectives d'évolution des caractéristiques financières de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT

Intégrer les projets ANRU et Procéder à des arbitrages patrimoniaux

- ▶ Réhabilitation/Résidentialisation
- ▶ Maintenance
- ▶ Construction
- ▶ Démolition
- ▶ Vente
- ▶ Niveaux de loyer
- ▶ Gestion de proximité
- ▶ Partenariat
- ▶ Etc.

Disposer de procédures internes d'organisation et de communication

Développer des partenariats en externe

Et enfin :

Fédérer les différents services de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT au sein d'un projet commun qui prend en compte l'ensemble des visions et des compétences internes.

II.2. LES DEUX GRANDES ETAPES DE LA DEMARCHE

L'actualisation s'articule autour de deux étapes principales du Plan Stratégique de Patrimoine : l'**actualisation du diagnostic stratégique** et un recadrage du **plan d'actions** (arbitrages patrimoniaux).

Le diagnostic stratégique consiste à dégager les forces et les faiblesses de chaque groupe immobilier ainsi que du patrimoine total, en s'appuyant sur les analyses de l'attractivité, de l'état du marché locatif, des besoins techniques et des caractéristiques financières du patrimoine. L'actualisation du diagnostic porte sur les trois volets ayant évolué depuis, à savoir :

- l'« attractivité »,
- l'état du patrimoine et les besoins techniques,
- les caractéristiques financières du patrimoine.

Les arbitrages patrimoniaux sont élaborés progressivement, par ajustement des scénarios (réhabilitation, résidentialisation, construction, démolition, vente, augmentation de loyers...) du plan de stratégie patrimonial de 2022 au regard de l'évolution de l'environnement pour aboutir à un plan d'actions sur 10 ans validé par les instances dirigeantes de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT.

II.3. LA LISTE DES GROUPES STRATEGIQUES ETUDIES

L'actualisation du plan stratégique de patrimoine en 2025 porte sur l'ensemble des résidences de l'Office. Le diagnostic attractivité concerne uniquement les résidences logements (hors foyers).

N°	Nom Programme	Nbr Logts	N°	Nom Programme	Nbr Logts
1	BOUSSICATS 1	141	94	RESIDENCE JARDIN DES VEENS	42
2	CLAIRIONS	82	96	RESIDENCE DES CARRIERES	43
4	ROSOIRS	549	97	RESIDENCE DE LA COULEE VERTE	30
6	SAINT GERVAIS	150	98	RESIDENCE CHARLES DE FOUCAULD	31
9	COLETTE	46	99	RESIDENCE AGRIPPA	22
10	RESIDENCE DE LA BAHIA	139	100	RESIDENCE MARIE CARLES	10
12	SAINT GEORGES	56	101	RESIDENCE DE LA FONTAINE ROUGE	49
13	EGRISSELLES	112	102	RESIDENCE LES IMAGES 2	29
16	BOUSSICATS 2	28	103	LA ROUE	64
18	SAINTE GENEVIEVE	675	105	VALLAN - LES BRIVAUX 1 & 2	27
20	LES PLATTES	195	106	MONETEAU - LA SEIGLEE	13
23	SAINT SIMEON	1272	107	RESIDENCE ST AMARIN	20
28	GOURE	38	108	RESIDENCE ROUTE DE MONETEAU	4
29	LES PIEDALLOUES MIDI-CADRAN	85	109	RESIDENCE ROUTE DE CHEVANNES	5
31	GOURE 2	10	110	RESIDENCE ROUTE DE TOUCY	8
32	LES PIEDALLOUES-NORMANDIE	26	112	SAUVIGNY - RESIDENCE DU PRESBYTERE	3
33	RESIDENCE DE L'YONNE	8	113	RESIDENCE LAMBARENE	12
34	RESIDENCE SAINT-NICOLAS	11	114	MONETEAU - VILL'AGE BLEU	20
35	RESIDENCE SAINT-PELERIN	9	115	QUARRE LES TOMBES - VILL'AGE BLEU	12
36	RESIDENCE SOUS-MURS	3	116	RESIDENCE GEMBLOUX	18
37	RESIDENCE ALEXANDRE MARIE	3	119	RESIDENCE PORTE DE PARIS	50
38	RESIDENCE FAILLOT	3	120	APPOIGNY - FONTAINE GILLOTTE	5
39	RESIDENCE DES TANNEURS	6	121	GRATTERY III	40
40	RESIDENCE JOUBERT	2	300	CHAMPS SUR YONNE - LA CHALIFARDE	62
41	RESIDENCE DES BONS ENFANTS	4	301	GURGY - RESIDENCE DE LA VALLEE	19
42	RESIDENCE QUATREVAUX	8	350	RESIDENCE DU PARC	159
43	RESIDENCE FRANCAISE (LSA)	1	357	TONNERRE - RESIDENCE DE L'EUROPE	24
44	LES PIEDALLOUES - MAISONS DE VILLE	52	361	RESIDENCE DU PONT	4
46	RESIDENCE PAUL ARMANDOT	6	362	RESIDENCE DE PARIS	7
47	RESIDENCE M.LEPELLETIER DE ST FARGEAI	15	364	SAINT GEORGES SUR BAULCHE - RESIDENCE	32
48	RESIDENCE DES TANNERIES	10	365	HAMEAU DES GIVOIRS	12
49	GURGY - FONDATION DEMEAUX	10	367	RESIDENCE GEROT	84
50	RESIDENCE JEAN JAURES - COPROPRIETE	28	368	VAL DE MERCY - RUE DE L'ABREUVOIR	4
52	LE HAMEAU DU COTEAU	138	369	CHEVANNES - HAMEAU DE LA FONTAINE	5
53	PERRIGNY - LES FORTES TERRES	11	370	BEINE - RESIDENCE DE LA VOIE NEUVE	2
55	RESIDENCE THOMAS ANCEL	5	371	BEINE - HAMEAU DES VIGNES	4
56	RESIDENCE MONT BRENN	3	372	MONETEAU - RESIDENCE SEQUOIA	33
57	VAUX - RESIDENCE DE L'ANCIEN PRESBYTERE	3	373	VAL DE MERCY - RESIDENCE DU PONT	3
59	RESIDENCE FECAUDERIE	2	374	RESIDENCE DU Puits DES DAMES	30
60	CHAMPS SUR YONNE - RESIDENCE DU CHATEAU	12	375	EPINEUIL - HAMEAU DERRIERE LA VILLE	4
61	RESIDENCE JEMMAPES	79	376	RESIDENCE VAULABELLE	39
62	PLAI	12	377	VAL DE MERCY - RESIDENCE DU PONT BIS	2
63	RESIDENCE DES TOURNANTS	2	378	CHITRY - RESIDENCE DE LA GRANDE RUE	4
65	LE HAMEAU DES IMAGES	22	379	CHAMPS SUR YONNE - HAMEAU FLEURI	28
66	LE HAMEAU FERDINAND DE LESSEPS	45	380	RESIDENCE D'ALSACE	12
67	GOURE 4	8	381	ESCAMPS - LE FAUBOUR DU PRESSEUR	10
68	LES MIGNOTTES	139	382	RESIDENCE MICHELET	2
69	RESIDENCE PIERRE ET MARIE CURIE	17	383	ST BRIS LE VINEUX - RUE BIENVENU MART	3
70	RESIDENCE LEON PEIGNE	4	384	COULANGES LA VINEUSE - PLACE DE L'EGLISE	3
71	RESIDENCE DE LA TURBOTINE	24	385	VAL DE MERCY - VERGERS ET FONTENAY	2
72	RESIDENCE PRES COULONS	3	386	CHARENTENAY - RESIDENCE DU RUISSEAU	2
73	CHEVANNES - RESIDENCE PORTE D'EN BA	2	387	HERY - RUE DU TARTRE	1
74	RESIDENCE DE L'ALOUETTE	7	388	COULANGERON - PLACE DU VILLAGE	2
75	LE CLOS FABUREAU	22	389	TONNERRE - RESIDENCE DU DOCTEUR MA	8
79	RESIDENCE JEANNE HEROLD	40	390	GY L'EVEQUE - LE VAL DU VIGNEAU	4
81	CHEVANNES - RESIDENCE JEAN RENOULT	4	391	CHAMPS SUR YONNE - RESIDENCE SAINT I	3
83	RESIDENCE CAMILLE DESMOULINS	18	392	CHARENTENAY - RESIDENCE LE MOULIN	4
84	HAMEAU DES BRICHERES	212	393	CHARENTENAY - RESIDENCE DE LA BRISTE	6
85	LINDRY - RESIDENCE LE CHATEAU	3	394	CHEMILLY SUR YONNE - HAMEAU DU BARI	4
86	SAUVIGNY - RESIDENCE DE LA LIBERTE	4	395	LABORDE - LE CLOS DE BELLEVUE	5
87	SAUVIGNY - LE PRE JOLI - HAMEAU DE BIE	5	396	ESCAMPS - LA CARILLONEUSE	4
88	LOCATIONS - ACCESSIONS	1	397	ESCAMPS - LE THEAU	5
89	RESIDENCE SAINTONGE	23	398	EPINEUIL - RUE ABBE GAUTHIER/RUE CHA	5
90	GRATTERY	58	399	TONNERRE - JEAN GARNIER	4
91	SAUVIGNY - RESIDENCE MONIN	11	400	MONETEAU - DOMAINE DES PRES HAUTS	8
92	AUGY - LES GRILLONS	7	401	VILLA COLETTE	6
93	LA VALLEE DE LA CANNETIERE	12	402	APPOIGNY - HAMEAU DU CHATEAU DE RE	5
			403	MERRY LA VALLEE - ROUTE DE TOUCY	3
			404	MONETEAU - DOMAINES PRES HAUTS (2)	10
			405	APPOIGNY - RESIDENCE DU DOCTEUR MA	3
			406	SEIGNELAY - RESIDENCE PIERRE PARENT	7
			407	CRAVANT - CHEMIN COLOMBIER	2
			TOTAL	5 992	

81 équilibrés financièrement (4.365 logts)

58 déséquilibrés (1.627 logts)

III. ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

III.1. ANALYSE DE L'ATTRACTIVITE DES GROUPES IMMOBILIERS

L'attractivité d'un groupe immobilier constitue sa capacité à attirer ou fidéliser une clientèle.

La méthode d'évaluation a été adaptée pour :

- mieux apprécier la capacité d'une résidence à capter les clientèles sur son marché, appelée « **commercialité** »,
- identifier les moyens permettant d'améliorer la « commercialité », soit les **enjeux d'attractivité**

En terme de méthode, l'actualisation du diagnostic de l'attractivité a consisté à :

- mesurer le niveau de « commercialité » des résidences, d'une part,
- et identifier les enjeux d'attractivité (actualisation du diagnostic de la qualité locative des groupes), d'autre part,
- puis d'assembler ces deux notions.

III.1.1. LA COMMERCIALITE DES RESIDENCES

La « commercialité » est appréciée à travers deux critères de gestion locative permettant un classement en trois catégories d'enjeux :

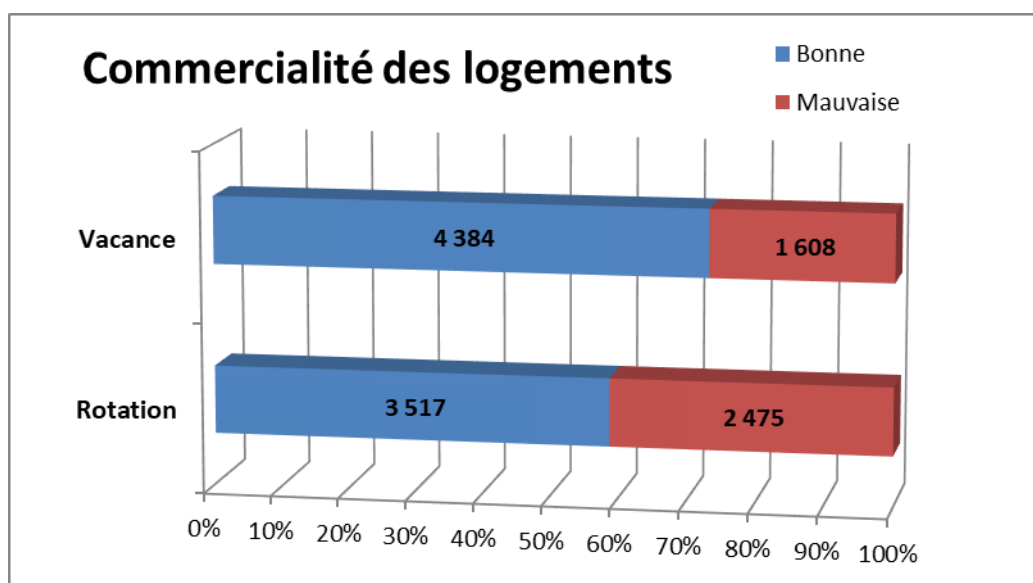
- Faibles enjeux commerciaux (deux handicaps),
- Enjeux commerciaux moyens (un handicap),
- Bonne commercialité (aucun handicap)

Les deux critères de gestion retenus portent sur :

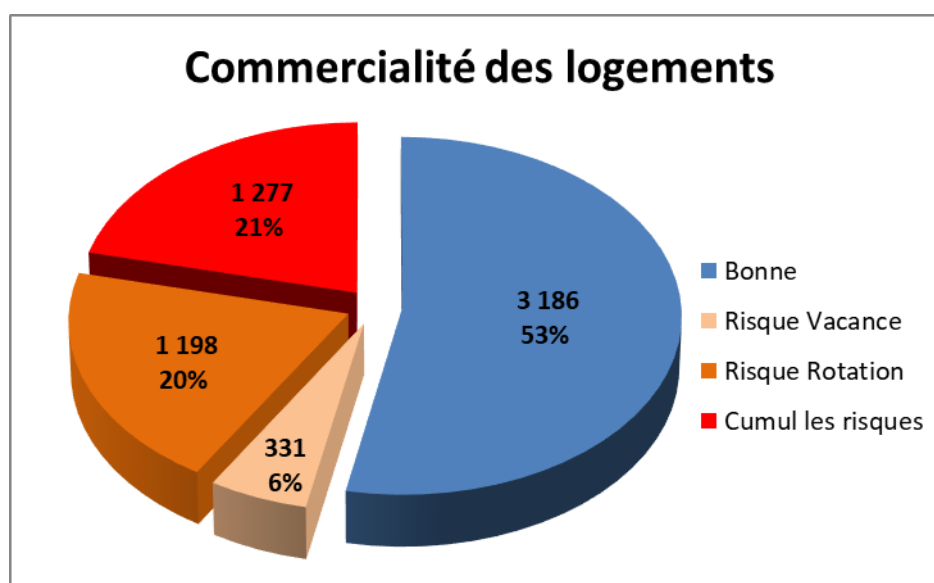
- le taux de la vacance,
- le taux de rotation,

Taux de vacance	Taux de rotation	Catégorie d'enjeux	Détail des enjeux commerciaux
O	O	Faibles enjeux commerciaux	Cumule les handicaps
O	N	Enjeux commerciaux moyens	Risque d'augmentation de la vacance
N	O		OU Risque de rotation élevé
N	N	Bonne commercialité	Peu de vacance ET Faible rotation

Le résultat de l'évaluation de la commercialité du patrimoine de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT apparaît dans le tableau suivant :



- 35% (2.475 logements) présentent un risque élevé de rotation
- 23% (1.608 logements) présentent un risque sur la vacance



- 53% du patrimoine soit 3.186 logements présentent une bonne commercialité,
- 20% du patrimoine soit 1.198 logements présentent un risque lié à la rotation,
- 6% du patrimoine soit 331 logements présentent un risque lié à la vacance,
- Enfin 21% du patrimoine soit 1.277 logements cumulent les problématiques de commercialité, et pour lesquels des actions correctives sont en cours, notamment :
 - Sainte Geneviève : 675 logements
 - Les Rosoirs : 549 logements

III.1.2. LES ENJEUX D'ATTRACTIVITE

Les enjeux d'attractivité s'expriment à travers différents critères d'appréciation, classés en trois catégories :

- La qualité de l'environnement des groupes immobiliers : cette qualité est en général « subie » par l'Office car elle dépend étroitement de l'urbanisme local.
- La qualité du « produit logement » : cette qualité dépend directement des choix de l'Office Auxerrois de l'Habitat, notamment concernant le traitement technique des immeubles et des logements.
- La qualité de la vie sociale : cette qualité dépend en général du peuplement, ainsi que de la gestion sociale et de proximité de l'organisme.

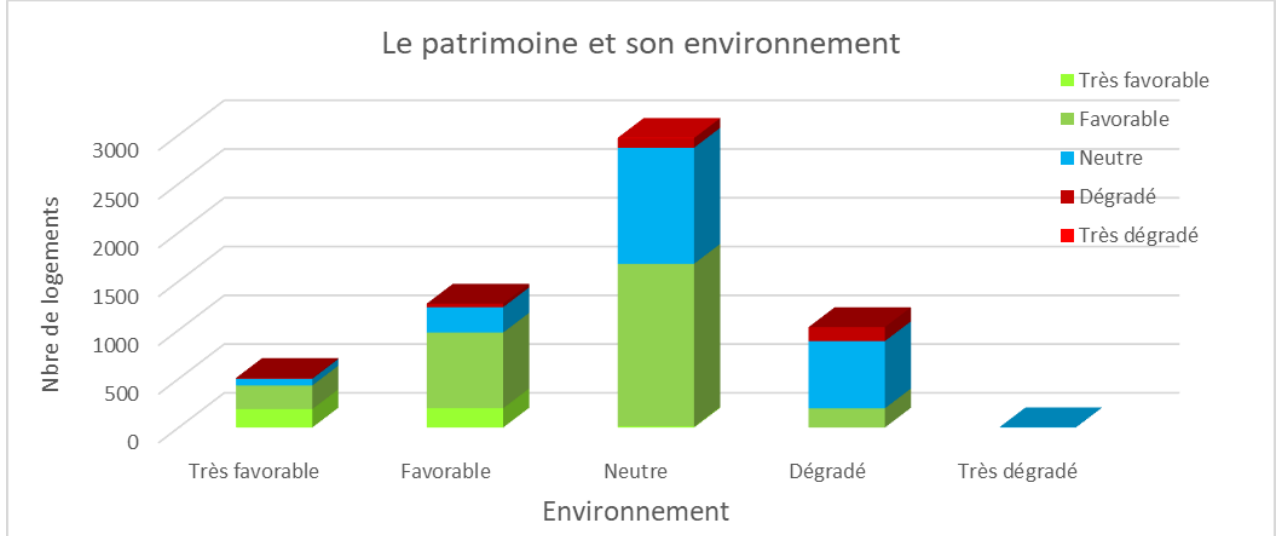
QUALITE URBAINE	QUALITE DU PRODUIT		QUALITE SOCIALE
Image du quartier	Perception de l' aspect général du groupe	Accessibilité des abords	Actes de délinquance (vols, incendies, drogue)
Densité de l'habitat	Perception des parties communes	Accessibilité des parties communes	Actes de vandalisme
Présence de services (commerce, écoles, transports, équipements sportifs, loisirs,...)	Configuration du logement		Vie sociale
Qualité de l'environnement immédiat du groupe (bruit, pollution, vue)	Confort perçu du logement		Présence du bailleur (gardien)

Le classement par famille d'enjeux est réalisé au regard de l'importance des problématiques urbaines et patrimoniales rencontrée :

- déficit urbain et/ou patrimonial, forts enjeux nécessitant des actions très lourdes (désengagement, reconquête, ...)
- déqualification urbaine et/ou patrimoniale, pour des enjeux plus modérés (partenariat, réhabilitation, niveau de service et niveau de loyer, maintenance...)
- bonne résidence avec pas ou peu d'enjeux

Le résultat de la cotation de la qualité du patrimoine de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT, issu de l'enquête annuelle réalisée fin 2021 (1.652 réponses reçues – 27% du parc), apparaît dans le graphique suivant :

Nombre de logements	Environnement						Total général
	Très favorable	Favorable	Neutre	Dégradé	Très dégradé	Ss Rp	
Très favorable	189	198	12				399
Favorable	242	776	1667	197			2882
Neutre	69	260	1190	689	3		2211
Dégradé	8	37	97	144			286
Très dégradé			5				5
Sans réponse						209	209
Total général	508	1271	2971	1030	3	209	5992



La qualité patrimoniale et environnementale est globalement positivement perçue par les locataires :

- Ressenti sur le patrimoine :
 - o Favorable : 3.281 logements (47%)
 - o Neutre : 2.211 logements (32%)
 - o Défavorable : 291 logements (4%)
- Ressenti sur l'environnement :
 - o Favorable : 1.779 logements (25%)
 - o Neutre : 2.971 logements (49%)
 - o Défavorable : 1.033 logements (18%)

Les 18% d'opinion défavorable sur l'environnement concernent à 95% les opérations en QPV que sont Sainte Geneviève (695 lgts), les Plattes (195 lgts) et Egriselles (112 lgts). Les 4% d'opinion défavorable sur le patrimoine, sont à 67% en QPV, et concernent principalement les opérations d'Egriselles (112 lgts), Gouré 1 et 4 (46 lgts), Charles de Foucauld (31 lgts), Jean Jaurès (28 lgts), Boussicats 2 (28 lgts) et le Hameau des Images (22 lgts).

A noter que 1.190 logements (17% du parc) présentent une opinion neutre dans les deux domaines, et nécessitent une attention particulière. Il s'agit principalement des Rosoirs (549 lgts), du Hameau des Brichères (212 lgts), de Saint Gervais (150 lgts), du Hameau du Coteau (138 lgts), Jemmapes (79 lgts) et Jardins des Véens (42 lgts).

III.1.3. LES ENJEUX D'ATTRACTIVITE & LA COMMERCIALITE DES RESIDENCES

Le résultat de la cotation de la qualité du patrimoine et de l'évaluation de la commercialité de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT apparaît dans les tableaux suivants :

Tableau synthétique du classement patrimonial :

		COMMERCIALITE									
		Bonne commercialité		Risque vacance		Risque rotation		Cumul les risques		TOTAL	
ATTRACTIVITE	Bonne résidence	1155	19%	64	1%	335	6%	27	0%	1581	26%
	Déqualification environnementale	1333	22%	219	4%	324	5%	0	0%	1876	31%
	Déqualification patrimoniale	151	3%	20	0%	220	4%	16	0%	407	7%
	Déqualif. environn. Et patrim.	547	9%	28	0%	319	5%	1234	21%	2128	36%
	TOTAL	3186	53%	331	6%	1198	20%	1277	21%	5992	100%

		COMMERCIALITE			
		Bonne commercialité	Risque vacance	Risque rotation	Cumul les risques
ATTRACTIVITE	Bonne résidence	Boussicats 1 Les Mignotes	Piedalloues (Maison de ville) PLAI	Clairions Carrières Vaulabelle	La vallée de la cannetière Villa colette
	Déqualification environnementale	Saint Siméon Les Images 2 Givoirs	Les plattes Tonnerre (Europe)	Saint Georges Résidence du parc Gérot	
	Déqualification patrimoniale	Boussicat 2 Vallan Clos Fabureau	Champs s/Yonne (Rce du château)	La Bahia Turgotine	Saint pelerin Faillot Jean Garnier
	Déqualif. environn. Et patrim.	Les Brichères Hameau du Coteau Jemmapes	Jean Jaurès	Saint Gervais Egriselles Gouré 1	Sainte Geneviève Les Rosoirs Tanneurs Escamps

1155 logements (19% du parc) répartis sur 45 opérations présentent une bonne attractivité et commercialité :

1	BOUSSICATS 1	141
9	COLETTE	46
29	LES PIEDALLOUES MIDI-CADRAN	85
34	RESIDENCE SAINT-NICOLAS	11
53	PERRIGNY - LES FORTES TERRES	11
55	RESIDENCE THOMAS ANCEL	5
66	LE HAMEAU FERDINAND DE LESSEPS	45
68	LES MIGNOTTES	139
69	RESIDENCE PIERRE ET MARIE CURIE	17
72	RESIDENCE PRES COULONS	3
73	CHEVANNES - RESIDENCE PORTE D'EN BAS	2
74	RESIDENCE DE L'ALOUETTE	7
79	RESIDENCE JEANNE HEROLD	40
85	LINDRY - RESIDENCE LE CHÂTEAU	3
89	RESIDENCE SAINTONGE	23
90	GRATTERY	58
92	AUGY - LES GRILLONS	7
101	RESIDENCE DE LA FONTAINE ROUGE	49
103	LA ROUE	64
106	MONETEAU - LA SEIGLEE	13
107	RESIDENCE ST AMARIN	20
109	RESIDENCE ROUTE DE CHEVANNES	5
110	RESIDENCE ROUTE DE TOUCY	8
114	MONETEAU - VILL'AGE BLEU	20
115	QUARRE LES TOMBES - VILL'AGE BLEU	12
116	RESIDENCE GEMBLOUX	18
119	RESIDENCE PORTE DE PARIS	50
120	APPOIGNY - FONTAINE GILLOTTE	5
121	GRATTERY III	40
300	CHAMPS SUR YONNE - LA CHALIFARDE	62
372	MONETEAU - RESIDENCE SEQUOIA	33
373	VAL DE MERCY - RESIDENCE DU PONT	3
374	RESIDENCE DU Puits DES DAMES	30
377	VAL DE MERCY - RESIDENCE DU PONT BIS	2
378	CHITRY - RESIDENCE DE LA GRANDE RUE	4
379	CHAMPS SUR YONNE - HAMEAU FLEURI	28
380	RESIDENCE D'ALSACE	12
382	RESIDENCE MICHELET	2
385	VAL DE MERCY - VERGERS ET FONTENAY	2
387	HERY - RUE DU TARTRE	1
393	CHARENTENAY - RESIDENCE DE LA BRISTELLE	6
400	MONETEAU - DOMAINE DES PRES HAUTS	8
404	MONETEAU - DOMAINES PRES HAUTS (2)	10
405	APPOIGNY - RESIDENCE DU DOCTEUR MARLOT	3
407	CRAVANT - CHEMIN COLOMBIER	2

1484 logements (21% du parc) répartis sur 24 opérations présentent une bonne commercialité, malgré une déqualification environnementale **ou** patrimoniale :

16	BOUSSICATS 2	28	P
23	SAINT SIMEON	1272	E
37	RESIDENCE ALEXANDRE MARIE	3	P
40	RESIDENCE JOUBERT	2	E
46	RESIDENCE PAUL ARMANDOT	6	P
47	RESIDENCE M.LEPELLETIER DE ST FARGEAU	15	E
56	RESIDENCE MONT BRENN	3	E
75	LE CLOS FABUREAU	22	P
83	RESIDENCE CAMILLE DESMOULINS	18	P
88	LOCATIONS - ACCESSIONS	1	P
102	RESIDENCE LES IMAGES 2	29	E
105	VALLAN - LES BRIVAUX 1 & 2	27	P
113	RESIDENCE LAMBARENE	12	P
361	RESIDENCE DU PONT	4	P
365	HAMEAU DES GIVOIRS	12	E
369	CHEVANNES - HAMEAU DE LA FONTAINE MADAME	5	P
370	BEINE - RESIDENCE DE LA VOIE NEUVE	2	P
375	EPINEUIL - HAMEAU DERRIERE LA VILLE	4	P
383	ST BRIS LE VINEUX - RUE BIENVENU MARTIN	3	P
386	CHARENTENAY - RESIDENCE DU RUISSEAU	2	P
388	COULANGERON - PLACE DU VILLAGE	2	P
391	CHAMPS SUR YONNE - RESIDENCE SAINT LOUIS	3	P
392	CHARENTENAY - RESIDENCE LE MOULIN	4	P
397	ESCAMPS - LE THEAU	5	P

547 logements (8% du parc) répartis sur 11 opérations présentent une bonne commercialité, malgré une déqualification environnementale **et** patrimoniale :

52	LE HAMEAU DU COTEAU	138
59	RESIDENCE FECAUDERIE	2
61	RESIDENCE JEMMAPES	79
65	LE HAMEAU DES IMAGES	22
84	HAMEAU DES BRICHERES	212
94	RESIDENCE JARDIN DES VEENS	42
98	RESIDENCE CHARLES DE FOUCAULD	31
362	RESIDENCE DE PARIS	7
371	BEINE - HAMEAU DES VIGNES	4
395	LABORDE - LE CLOS DE BELLEVUE	5
398	EPINEUIL - RUE ABBE GAUTHIER/RUE CHAUDE	5

331 logements (5% du parc) répartis sur 7 opérations présentent un taux de vacance très élevé :

20	LES PLATTES	195
44	LES PIEDALLOUES - MAISONS DE VILLE	52
50	RESIDENCE JEAN JAURES - COPROPRIETE	28
60	CHAMPS SUR YONNE - RESIDENCE DU CHATEAU D'EAU	12
62	PLAI	12
67	GOURE 4	8
357	TONNERRE - RESIDENCE DE L'EUROPE	24

Remarques :

- L'opération de Champs sur Yonne fait l'objet d'une réhabilitation lourde ;
- Un bâtiment des Plattes est vide du fait d'une réhabilitation lourde ;
- La résidence de l'Europe à Tonnerre reste complexe à occuper du fait de son positionnement ;
- Les autres sont impactés par des travaux d'amélioration avant leur vente.

335 logements (5% du parc) répartis sur 20 opérations présentent une forte attractivité, mais enregistrent un fort taux de rotation :

2	CLAIRIONS	82
31	GOURE 2	10
32	LES PIEDALLOUES-NORMANDIE	26
33	RESIDENCE DE L'YONNE	8
36	RESIDENCE SOUS-MURS	3
41	RESIDENCE DES BONS ENFANTS	4
43	RESIDENCE FRANCAISE (LSA)	1
70	RESIDENCE LEON PEIGNE	4
81	CHEVANNES - RESIDENCE JEAN RENOULT	4
86	SAUVIGNY - RESIDENCE DE LA LIBERTE	4
91	SAUVIGNY - RESIDENCE MONIN	11
96	RESIDENCE DES CARRIERES	43
97	RESIDENCE DE LA COULEE VERTE	30
100	RESIDENCE MARIE CARLES	10
108	RESIDENCE ROUTE DE MONETEAU	4
364	SAINT GEORGES SUR BAULCHE - RESIDENCE LE VILLAGE	32
376	RESIDENCE VAULABELLE	39
381	ESCAMPS - LE FAUBOUR DU PRESSEIR	10
403	MERRY LA VALLEE - ROUTE DE TOUCY	3
406	SEIGNELAY - RESIDENCE PIERRE PARENT	7

863 logements (12% du parc) répartis sur 21 opérations enregistrent un fort taux de rotation pour des raisons de déqualification environnementale et/ou patrimoniale :

6	SAINT GERVAIS	150
10	RESIDENCE DE LA BAHIA	139
12	SAINT GEORGES	56
13	EGRISSELLES	112
28	GOURE	38
42	RESIDENCE QUATREVAUX	8
48	RESIDENCE DES TANNERIES	10
49	GURGY - FONDATION DEMAUX	10
57	VAUX - RESIDENCE DE L'ANCIEN PRESBYTERE	3
63	RESIDENCE DES TOURNANTS	2
71	RESIDENCE DE LA TURGOTINE	24
99	RESIDENCE AGRIPPA	22
112	SAUVIGNY - RESIDENCE DU PRESBYTERE	3
301	GURGY - RESIDENCE DE LA VALLEE	19
350	RESIDENCE DU PARC	159
367	RESIDENCE GEROT	84
368	VAL DE MERCY - RUE DE L'ABREUVOIR	4
384	COULANGES LA VINEUSE - PLACE DE L'EGLISE	3
389	TONNERRE - RESIDENCE DU DOCTEUR MARION	8
390	GY L'EVEQUE - LE VAL DU VIGNEAU	4
402	APPOIGNY - HAMEAU DU CHÂTEAU DE REGENNES	5

Enfin, 1.277 logements (21% du parc) répartis sur 11 opérations présentent une faible commercialité, ainsi qu'une déqualification environnementale et/ou patrimoniale :

4	ROSOIRS	549
18	SAINTE GENEVIEVE	675
35	RESIDENCE SAINT-PELERIN	9
38	RESIDENCE FAILLOT	3
39	RESIDENCE DES TANNEURS	6
87	SAUVIGNY - LE PRE JOLI - HAMEAU DE BIERRY	5
93	LA VALLEE DE LA CANNETIERE	12
394	CHEMILLY SUR YONNE - HAMEAU DU BARREAU	4
396	ESCAMPS - LA CARILLONEUSE	4
399	TONNERRE - JEAN GARNIER	4
401	VILLA COLETTE	6

On distingue **cinq zones** d'enjeux différentes :

- les bonnes résidences sans difficultés commerciales, techniques ou environnementales ; 1.155 logements soit 19% du patrimoine (cf. page 13)
- le patrimoine attractif où les actions de gestion courante devront être renforcées (gestion de proximité, niveau de services et de loyers, maintenance, partenariats...) ; 2.031 logements soit 29% du patrimoine (cf. page 14),
- le patrimoine attractif dont le taux de rotation est élevé, et qui devront faire l'objet d'actions prioritaires afin de réduire le turn-over des locataires ; 335 logements soit 5% du patrimoine (cf. page 15),
- le patrimoine moins attractif, du fait d'un environnement dégradé (324 logements – 4,5%), d'un bâti vieillissant (220 logements – 3%), ou les deux (319 logements – 4,5%) ; pour un total de 863 logements soit 12% du patrimoine (cf. page 16),
- le patrimoine à faible commercialité, souffrant d'une déqualification environnementale et/ou patrimoniale (1.277 logements soit 21% du patrimoine (cf. page 16).

Dans cette dernière catégorie, nous retrouvons les Rosoirs et Sainte Geneviève, intégrés dans le NPNRU

III.1.4. CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ATTRACTIVITE DES RESIDENCES

- ▶ Le patrimoine de l'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT est globalement attractif, avec une baisse de son taux de rotation (8,98% en 2023, contre 10,32% en 2021, 10,66% en 2017 et 12,17% en 2014), et une vacance globale également en baisse (4,45% en 2023, contre 5,46% en 2021, 4,98% en 2017, et 6,27% en 2014), malgré une vacance technique importante (3,2% en 2023)
- ▶ 43% du patrimoine (2.563 lgts) se trouvent en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), dont les Rosoirs (549 logements) et Sainte Geneviève (675 logements), qui ont été retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).
- ▶ 69% du patrimoine (4.837 lgts) présentent quelques signes d'alerte (vie du quartier, trouble de voisinage, équipements vieillissants...), nécessitant un renforcement d'actions de la part de l'OAHA, en collaboration avec les instances locales.

III.2. LES BESOINS TECHNIQUES

L'âge moyen du parc est de plus de 42 ans. L'entretien technique, voire la réhabilitation du patrimoine, en un enjeu majeur d'attractivité.

Cependant, le taux de rotation est en baisse, à 8,98% en 2023, mais il est le reflet d'une conjoncture défavorable de crise pour les demandeurs de logement, dont le nombre progresse fortement, face à une production insuffisante, ou un parc devenu inadapté. Certes, le contexte environnemental prend une part importante dans ce résultat, mais la qualité patrimoniale, jugée favorablement par 64% des locataires lors des enquêtes de satisfaction, montre qu'un tiers de notre parc doit être intégré dans une programmation volontariste portée sur la rénovation du bâti.

III.2.1. REpondre a la loi « CLIMAT ET RESILIENCE »

Dans cette nécessaire programmation de rénovation, la priorité sera donnée aux opérations classées E, F ou G, ciblées par la loi.

Les programmes de l'OAH concernés sont :

N°	Programme	Lgt	E	F	G	Total E,F,G	% Prog.
1	BOUSSICATS 1	141	2			2	1%
2	CLAIRIONS	82	25	2	1	28	34%
4	ROSOIRS	475	35	5		40	8%
6	SAINT GERVAIS	150	1			1	1%
9	COLETTE	46	24			24	52%
12	SAINT GEORGES	56	1			1	2%
16	BOUSSICATS 2	28	6			6	21%
18	SAINTE GENEVIEVE	674	9	6		16	2%
23	SAINT SIMEON	1272	25	10		35	3%
28	GOURE	38	17	7		24	63%
31	GOURE 2	10	5			5	50%
32	LES PIEDALLOUES-NORMANDIE	26	7			7	27%
33	RESIDENCE DE L'YONNE	8	2	2		4	50%
34	RESIDENCE SAINT-NICOLAS	11	6	3		9	82%
35	RESIDENCE SAINT-PELERIN	9	3	4		7	78%
36	RESIDENCE SOUS-MURS	3	1			1	33%
37	RESIDENCE ALEXANDRE MARIE	3		1		1	33%
38	RESIDENCE FAILLOT	3	2	1		3	100%
39	RESIDENCE DES TANNEURS	6	3			3	50%
40	RESIDENCE JOUBERT	2	2			2	100%
41	RESIDENCE DES BONNS ENFANTS	4	3	1		4	100%
42	RESIDENCE QUATREVAUX	8	3	3		6	75%
46	RESIDENCE PAUL ARMANDOT	6	6			6	100%
48	RESIDENCE DES TANNERIES	10	6	1		7	70%
49	FONDATION DEMAUX - GURGY	10	4	3	1	8	80%
50	RESIDENCE JEAN JAURES - COPROPRIETE	28	27			27	96%
52	LE HAMEAU DU COTEAU	138	1			1	1%
55	RESIDENCE THOMAS ANCEL	5	5			5	100%
60	RESIDENCE DU CHATEAU D'EAU	12			12	12	100%
61	RESIDENCE JEMMAPES	79	15			15	19%
62	PAVILLONS PLA INSERTION ET INTEGRATION	12	6	5		11	92%
63	RESIDENCE DES TOURNANTS	2	1	1		2	100%
67	GOURE 4	8	3			3	38%
75	LE CLOS FABUREAU	22	7			7	32%
83	RESIDENCE CAMILLE DESMOULINS	18	14			14	78%
86	RESIDENCE DE LA LIBERTE - SAUVIGNY	4	3			3	75%
94	RESIDENCE JARDIN DES VEENS	42	1			1	2%
300	LA CHALIFARDE - CHAMPS	62	42			42	68%
301	RESIDENCE DE LA VALLEE - GURGY	19	1			1	5%
350	RESIDENCE DU PARC	159	3	3		7	4%
361	RESIDENCE DU PONT	4	2	1		3	75%
362	RESIDENCE DE PARIS	7	3			3	43%
364	RESIDENCE LE VILLAGE - ST-GEORGES	32	8			8	25%
367	RESIDENCE GEROT	84	2			2	2%

N°	Programme	Lgt	E	F	G	Total E,F,G	% Prog.
368	RESIDENCE DE L'ABREUVOIR - VAL DE MERCY	4	2			2	50%
369	HAMEAU DE LA FONTAINE MADAME - CHEVANNES	5	4			4	80%
370	RESIDENCE DE LA VOIE NEUVE - BEINE	2	2			2	100%
371	HAMEAU DES VIGNES - BEINE	4	4			4	100%
372	RESIDENCE SEQUOIA - MONETEAU	33	2			2	6%
379	HAMEAU FLEURI - CHAMPS SUR YONNE	28	2			2	7%
381	LE FAUBOURG DU PRESOIR- ESCAMPS	10	5			5	50%
384	RESIDENCE SERVANDONI - COULANGES	3	2			2	67%
386	RESIDENCE DU RUISSEAU - CHARENTENAY	2	1	1		2	100%
388	PLACE DU VILLAGE - COULANGERON	2	1			1	50%
392	RESIDENCE LE MOULIN - CHARENTENAY	4	3			3	75%
393	HAMEAU DE LA BRISTELLE - CHARENTENAY	6	2			2	33%
396	RESIDENCE LA CARILLONEUSE - ESCAMPS	4	1	1		2	50%
399	RESIDENCE JEAN GARNIER - TONNERRE	4	1			1	25%
401	VILLA COLETTE	6	1			1	17%
403	ROUTE DE TOUCY - MERRY LA VALLEE	3	2	1		3	100%
404	DOMAINE DES PRES HAUTS 2 - MONETEAU	10	1			1	10%
	TOTAL	3948	378	62	14	456	12%

61 programmes sont ainsi concernés par l'application de la loi. La difficulté du traitement de cette obligation vient du fait que 49 programmes (80%) ont moins de 10 logements classés E, F ou G.

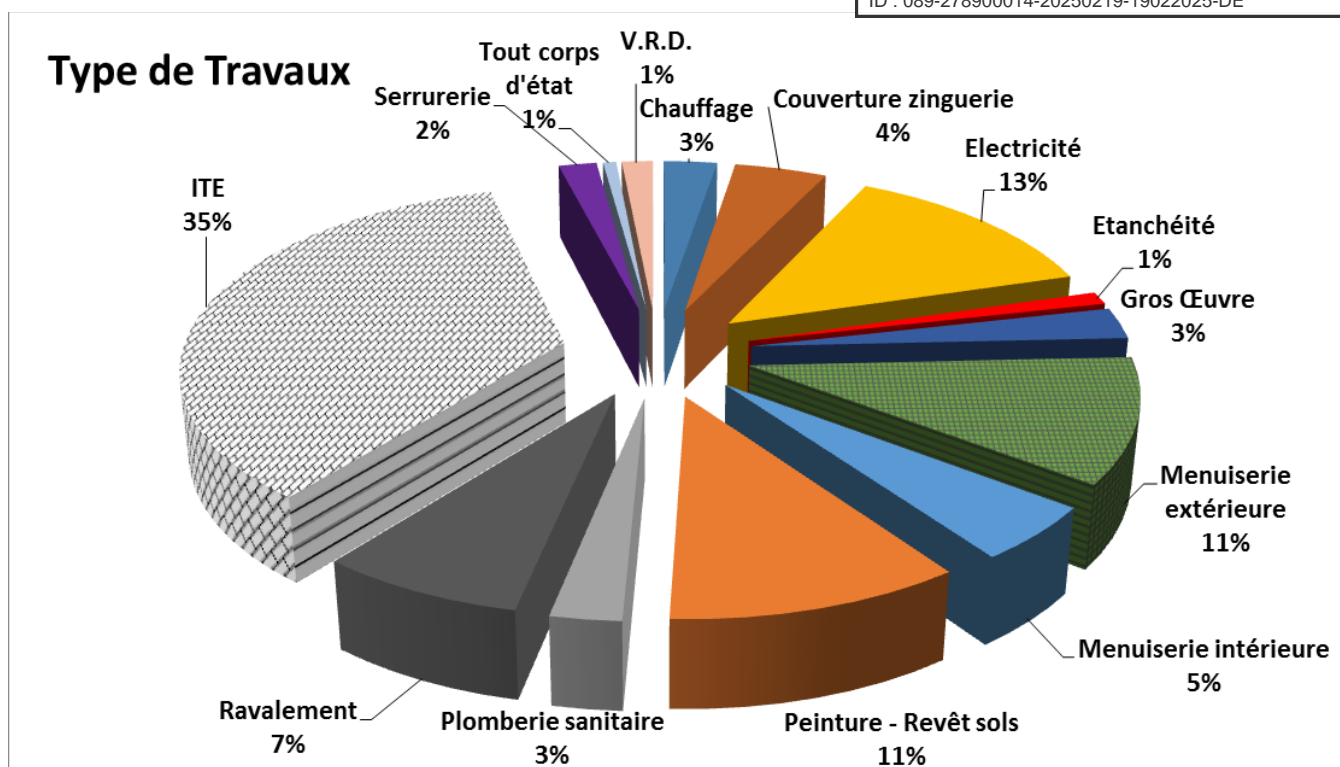
III.2.2. LE PLAN D'ENTRETIEN

La mise en place du plan d'entretien a été réalisée de la manière suivante :

- Un diagnostic technique complet sur l'ensemble du patrimoine a été réalisé en 2017 par l'entreprise QIOS.
- En complément, un recensement est réalisé chaque année par les agences de proximité pour compléter ou mettre à jour les interventions à réaliser.
- Une programmation pluriannuelle de travaux est ainsi réalisée sur le patrimoine (GE/GR),

Deux niveaux de maintenance, basés sur l'état des ouvrages et équipements, et les obligations du propriétaire, ont été définis :

- La **maintenance sur le compte d'exploitation** qui couvre les interventions nécessaires pour un maintien à un niveau esthétique, représente : **3 M€ (400 K€ par an)**.
- la **maintenance technique** qui traite du gros entretien, grosses réparations et renouvellement des composants, représente **15 M€ (1,5 M€ par an)**.



Les besoins techniques les plus importants sont identifiés sur :

- Isolation Thermique (35%)
- Mise aux normes électrique (13%)
- Menuiseries extérieures (11%)
- Peinture – Revêtement des sols (11%)

Les besoins techniques identifiés en maintenance seront lissés dans le temps et atteindront une moyenne de près de 300 €/an/logement. Un montant qui vient compléter les opérations de réhabilitation à programmer.

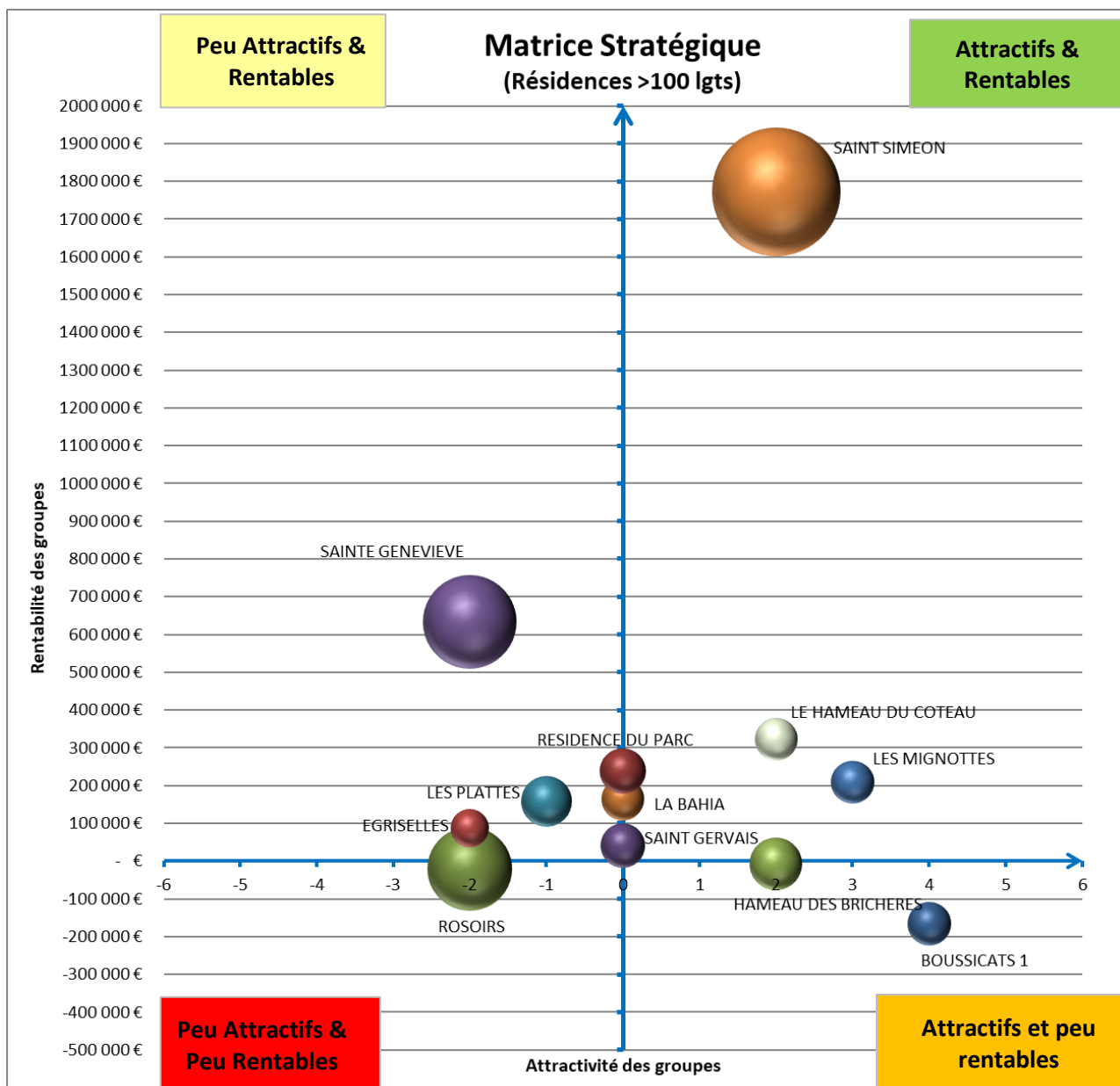
III.3. DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

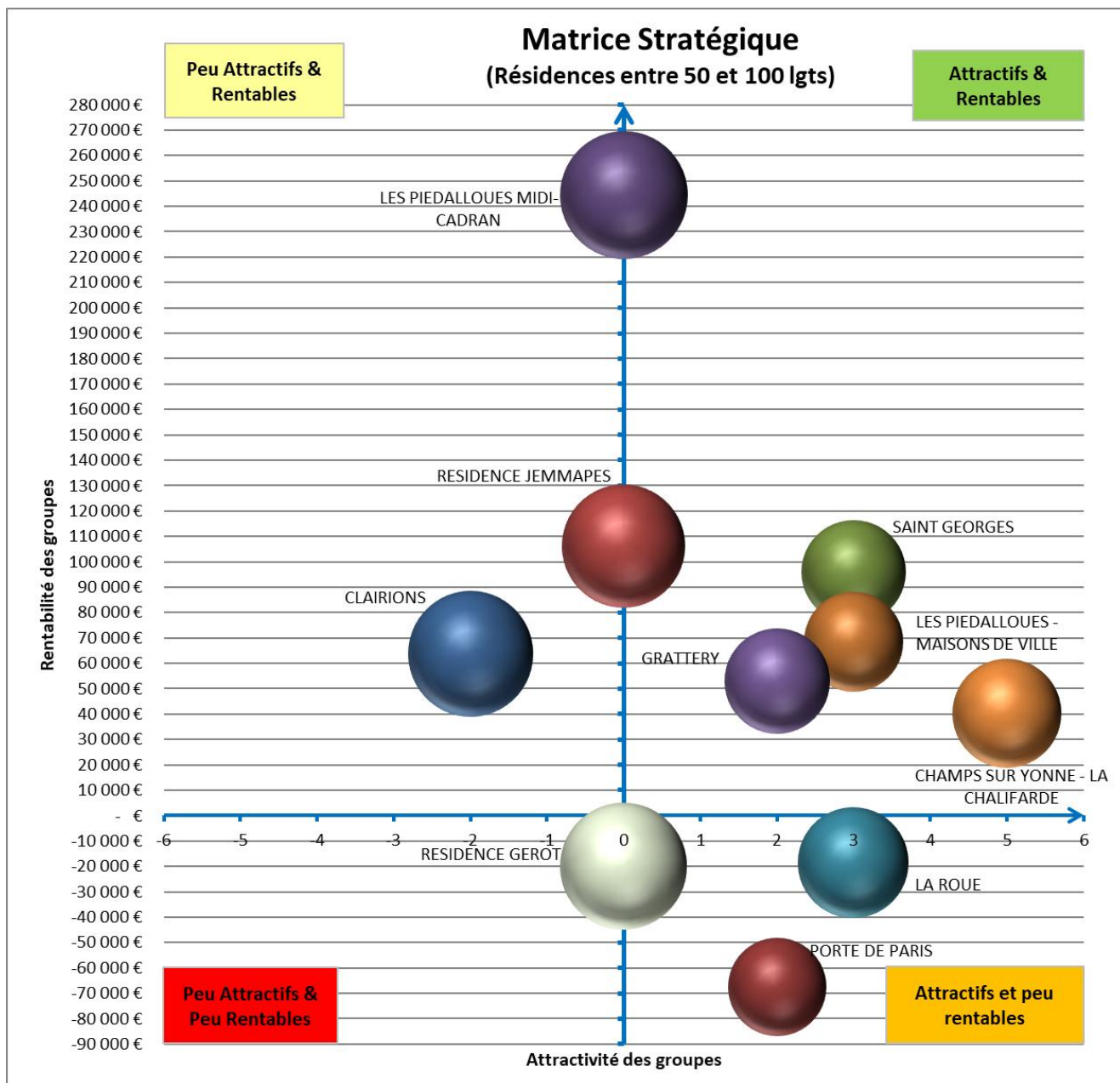
III.3.1. RAPPEL DES DIAGNOSTICS PRECEDENTS ET DU CONTEXTE LEGISLATIF

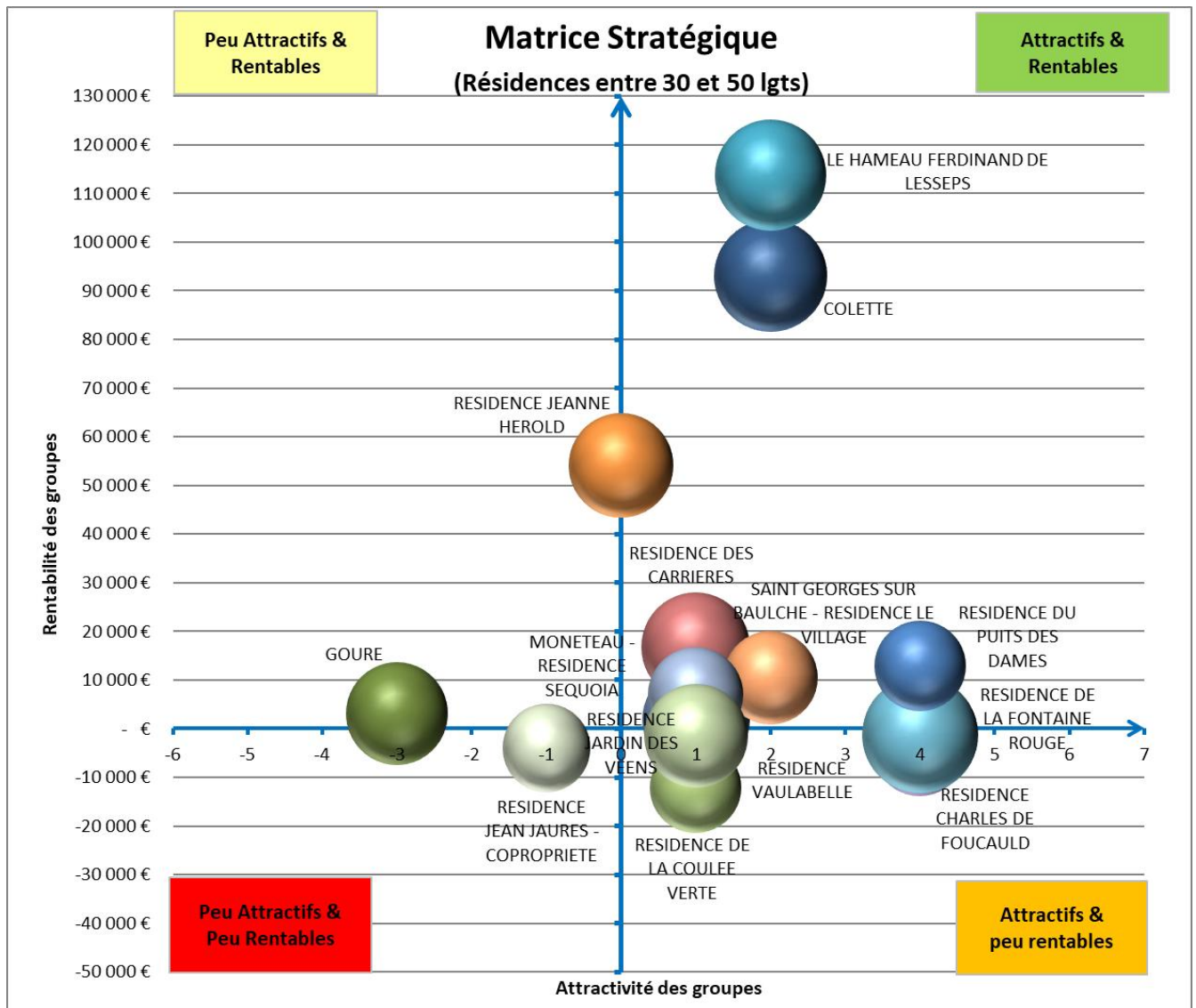
- ▶ Un patrimoine plutôt attractif, avec des enjeux certains pour les groupes immobiliers anciens,
- ▶ Un marché locatif tendu sur l'ensemble de l'agglomération Auxerroise,
- ▶ Des caractéristiques financières fragilisées par la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), introduite par la loi de finance 2018, des taxes locales en forte progression depuis 2 ans, et des intérêts d'emprunts multipliés par 2 sur la même période.
- ▶ Un taux de TVA relevé de 5,5% à 10% sur les nouvelles opérations et réhabilitations, ainsi que les constructions hors ANRU et PLAI, et des prix de construction en augmentation de 30% depuis 2 ans, rendant difficile l'équilibre financier de celles-ci.

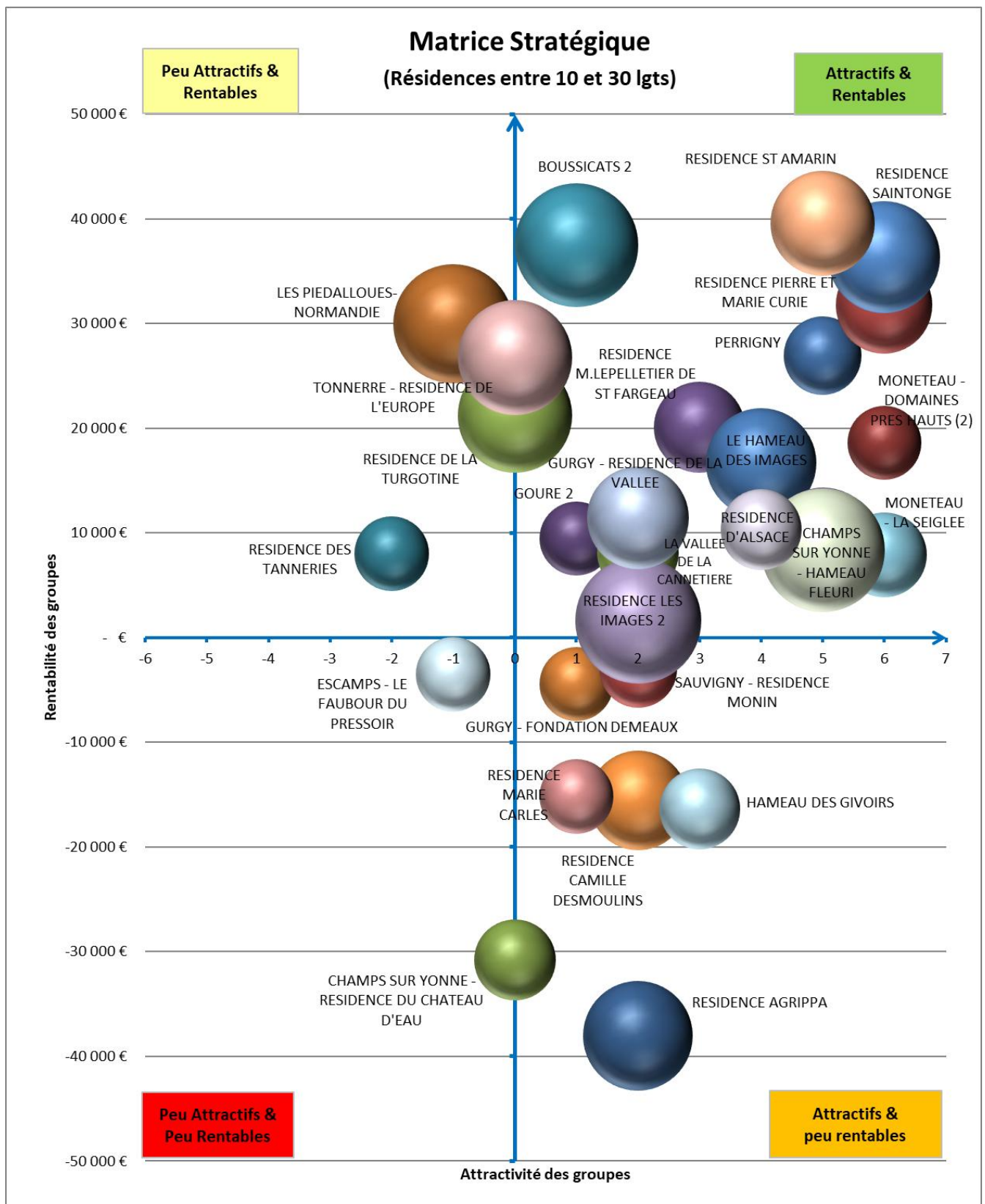
III.3.2. MATRICE STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

Pour des facilités de lecture nous distinguerons quatre familles de résidences :









On distingue ainsi **4 familles à enjeux** stratégiques en fonction des caractéristiques d'attractivité et d'autofinancement des groupes immobiliers :

- **PEU ATTRACTIFS & NON RENTABLES** : groupes à enjeux forts, *soit 10% représentant 615 logements.*

N°	Libellé Résidence	Nb logt
4	ROSOIRS	549
38	RESIDENCE FAILLOT	3
39	RESIDENCE DES TANNEURS	6
50	RESIDENCE JEAN JAURES - COPROPRIETE	28
63	RESIDENCE DES TOURNANTS	2
381	ESCAMPS - LE FAUBOUR DU PRESSEIR	10
384	COULANGES LA VINEUSE - PLACE DE L'EGLISE	3
396	ESCAMPS - LA CARILLONEUSE	4
399	TONNERRE - JEAN GARNIER	4
401	VILLA COLETTE	6

- **ATTRACTIFS & NON RENTABLES** : groupes dont il faut améliorer les performances économiques, *soit 17% représentant 1.012 logements.*
- **PEU ATTRACTIFS & RENTABLES** : groupes pour lesquels des problématiques urbains ou patrimoniaux ont été identifiés, *soit 19% représentant 1.138 logements.*
- **ATTRACTIFS & RENTABLES** : Groupes qui constituent les valeurs sûres de l'OAH, *soit 54% représentant 3.227 logements.*

IV. LE PLAN D' ACTIONS

IV.1. LE SCENARIO DE REFERENCE

IV.1.1. LE PLAN D' ACTIONS

Les **axes stratégiques** du scénario de référence sont de **quatre ordres** :

- **le maintien et le renforcement de l'attractivité des groupes :**
 - les réhabilitations et les grosses réparations,
 - la politique de maintenance.
- **le renouvellement de l'offre :**
 - les ventes,
 - les démolitions,
 - le développement du patrimoine.
- **le maintien de la gestion de proximité,**
- **la maîtrise des charges locatives.**

IV.1.1.1. Maintien et renforcement de l'attractivité des groupes

Les réhabilitations et les grosses réparations

Les réhabilitations programmées portent sur les opérations suivantes :

	Nbr/K€	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LES ROSOIRS	Nbr	27	52	61	46	46	
	K€	2.053	3.952	4.550	3.496	3.496	
SAINTE GENEVIEVE	Nbr	89	72			40	
	K€	3.586	2.234			2.000	
LA CHALIFARDE	Nbr		16	16	16	16	
	K€		775	775	775	775	
SAINT NICOLAS	Nbr	11					
	K€	275					
Av SAINT GEORGES	Nbr		28	28			
	K€		1.400	1.400			
GOURE 1 et 2	Nbr		38			10	
	K€		228			60	
MERRY LA VALLEE	Nbr			3			
	K€			45			
GURGY - DEMEAUX	Nbr	10					
	K€	60					
PLAI	Nbr	11					
	K€	44					
SAINT GERVAIS	Nbr		50	50	50		
	K€		850	850	850		
LES PLATTES	Nbr				20	20	
	K€				800	800	
COLETTE	Nbr		23	23			
	K€		1.150	1.150			
TONNERRE EUROPE	Nbr						24
	K€						720
PIEDALLOUES NORMANDIE	Nbr					26	
	K€					130	
LES CLAIRIONS	Nbr						82
	K€						2.460
CUMUL	Nbr	148	279	181	132	158	106
	K€	6.018	10.589	8.770	5.921	7.261	3.180

L'investissement total est de 41,7 M€, pour 1.004 logements (moyenne de 41,5 K€/logement), financé de la façon suivante :

- Subvention : 5,8 M€ (14 %)
- Prêt Bonifié : 7,2 M€ (17 %)
- Prêt CDC : 22,7 M€ (55 %)
- **Fonds propres : 6,0 M€ (14 %)**

Les grosses réparations programmées sur les premières années porteront prioritairement sur le patrimoine identifié à risque sur l'attractivité et/ou la commercialité, qui ne feront pas l'objet d'une réhabilitation au cours des 10 prochaines années, dont :

- Opérations du cœur de ville (Auxerre)
- EGRISELLES
- LA BAHIA
- SAINT SIMEON
- TONNERRE – Jean Garnier et Docteur Marion

L'investissement total, sur les 10 prochaines années, est de **15 M€**.

Les interventions seront réalisées selon le diagnostic établi par l'entreprise QIOS en 2017, complété par les observations techniques internes.

L'OAH affectera sur ces opérations, **3,0 M€ de fonds propres**.

Politique de maintenance *entretien courant & gros entretiens*

Le plan d'entretien prévisionnel tient compte des besoins récurrents de maintenance technique, nécessaires au bon maintien esthétique du patrimoine.

Il s'agit pour l'essentiel de travaux de peinture (menuiseries extérieures, parties communes) et de reprise d'enduit en façade.

Le montant budgété sur cette partie est de **400 K€** par an.

Concernant la remise en état des logements à la relocation, la présence d'amiante dans près de 50% des logements traités, alourdit l'organisation ainsi que le coût des travaux. Le coût moyen supporté par l'OAH à chaque libération avoisine les 5.000 euros, si on intègre le coût des travaux, ainsi que la perte de loyer et le temps passé par le personnel jusqu'à la relocation.

Le taux de rotation sur notre patrimoine avoisine les 9% (538 logements en 2023, dont 20% en mutation interne), présentant ainsi une contrainte complémentaire.

Le montant budgété est de **1,6 millions d'euros** pour 2025, et évoluera en fonction du nombre de logements et de leur taux de rotation.

IV.1.1.2. le renouvellement de l'offre:

Vente de logements :

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT limitera sa politique de vente au patrimoine déjà identifié, et validé par le Conseil d'Administration du 17 décembre 2024.

Le marché immobilier actuel est freiné par l'arrêt des constructions dans le privé, contribuant à la baisse du taux de rotation sur notre parc. Le taux de rotation sur les logements individuels, n'est que de 2,9% en 2023 (21 logements). Le niveau des ventes se limitera donc à 6 ou 7 ventes par an.

Démolition d'immeubles :

Après la démolition des 163 logements autour de la dalle de Sainte Geneviève, il reste **302 logements** à démolir, répartis sur 2 groupes, soit 4,3 % du parc. Ces démolitions s'inscrivent dans le NPNRU et contribue au renouvellement des quartiers et de l'offre de logements de l'OAH.

N°	Nom Programme	Années	Nbr Logements
4	LES ROSOIRS	2025 + 2026 + 2030	80 + 46 + 59
18	SAINTE GENEVIEVE	2028 + 2030	57 + 60

L'impact financier du coût des démolitions, (hors pertes de loyers dues à la vacance volontaire) est de 2% du cout réel de démolition pour l'OAH compte tenu du mode de financement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU.

La perte annuelle de couverture des frais de gestion par les loyers sur les logements démolis aux Rosoirs est de 310 K€ et à Sainte Geneviève de 980 K€, soit au total **1.290 K€**. Cette perte devra être compensée pour retrouver un équilibre financier (développement, nouveaux services, mutualisation...).

Développement du patrimoine.

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT projette le lancement de 927 logements en construction, soit 13,3 % du parc entre 2025 et 2034, soit un solde positif de 625 logements entre les logements démolis et (re)construits.

Les loyers annuels de ces nouveaux logements s'élèvent à **4.158 K€**, sur une base de 5,75 € du m² pour une superficie moyenne de 65 m², compensant ainsi les démolitions programmées.

A cette programmation, s'ajoutent 170 logements étudiants, pour une redevance annuelle estimée à 235 K€.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ANNUEL	120	139	88	80	80	80	100	80	80	80
CUMUL	120	259	347	427	507	587	687	767	847	927

L'investissement total est de 192 M€, (moyenne de 175 k€/logement), réparti de la façon suivante :

- NPNRU : 61 logements
- PCS : 1.036 logements

Pour cette production l'OAH mobilise **14,8 M€ de fonds propres**, et bénéficiera d'un apport en compte courant de la part de LogiRep et Scalys de **28,8 M€**

IV.1.1.3. le maintien de la gestion de proximité

Dans le cadre du plan d'actions du plan stratégique de 2002, l'OAH maintient sa gestion de proximité à travers 3 agences situées sur Auxerre.

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT prévoit de maintenir cet effort et d'adapter ses moyens en fonction des priorités dans le cadre d'une enveloppe budgétaire maintenue.

IV.1.1.4. la maîtrise des charges locatives

La forte augmentation du coût de l'énergie constatée depuis 3 ans, du fait d'un contexte géopolitique tendu, nécessite de renforcer les mesures réduisant leur consommation. Le raccordement de 38% de notre parc de l'OAH à la chaufferie urbaine, ainsi que l'installation de répartiteurs permettant l'individualisation des frais de chauffage collectif, va dans ce sens. Mais surtout la programmation de travaux d'isolation du patrimoine sur les logements les plus énergivores, qui seront réhabilités dans les prochaines années, ainsi que dans le gros entretien programmable.

Pour les prochaines constructions, L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT mène une réflexion, sur l'évolution de la production de chauffage et d'eau chaude, afin de réduire les charges locataires (production d'énergie et entretien des installations).

IV.1.2. LA SYNTHÈSE DE ACTIONS PATRIMONIALES

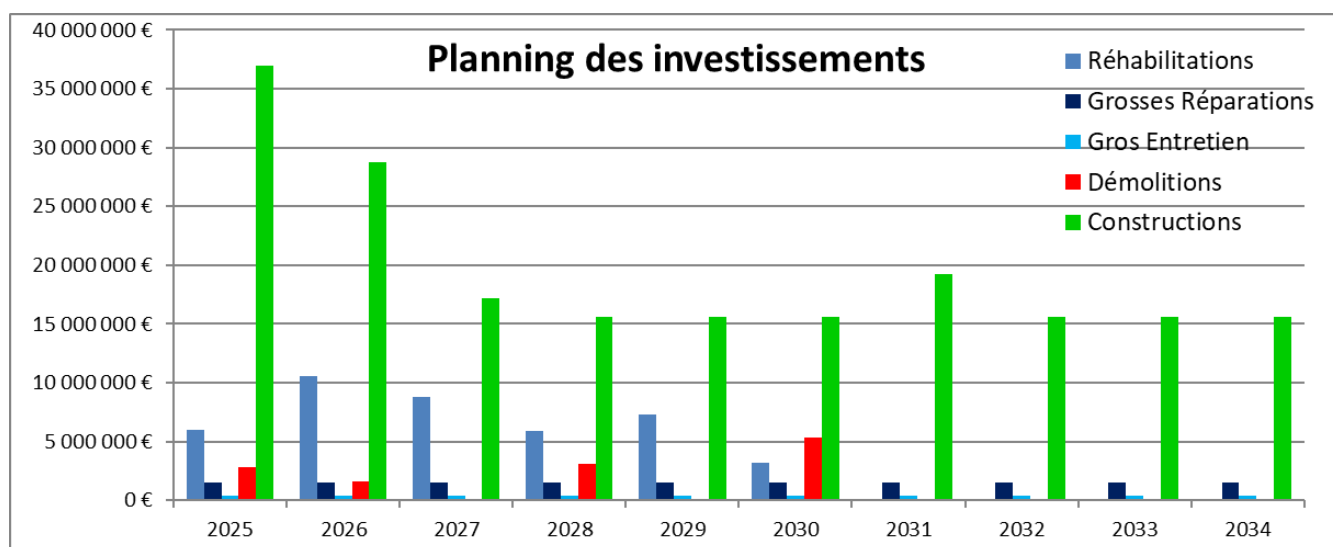
IV.1.2.1. Synthèse des investissements

	Nbr logts	M€	Dont Fds Propres	Dont Subv./Apport	Dont Emprunts
Constructions logements	1.097	192,3	14,8	27,6	149,9
Constructions garages	39	1,0	0,2	-	0,8
Constructions commerces		2,3	0,5	0,3	1,5
Réhabilitations	1.004	41,7	6,0	5,8	29,9
Autres Réha/GR/GE	1.900	19,0	3,8	-	15,2
TOTAL INVESTISSEMENTS	4.040	256,3	25,3	33,7	197,3
%		100 %	9,9 %	13,1 %	77,0 %

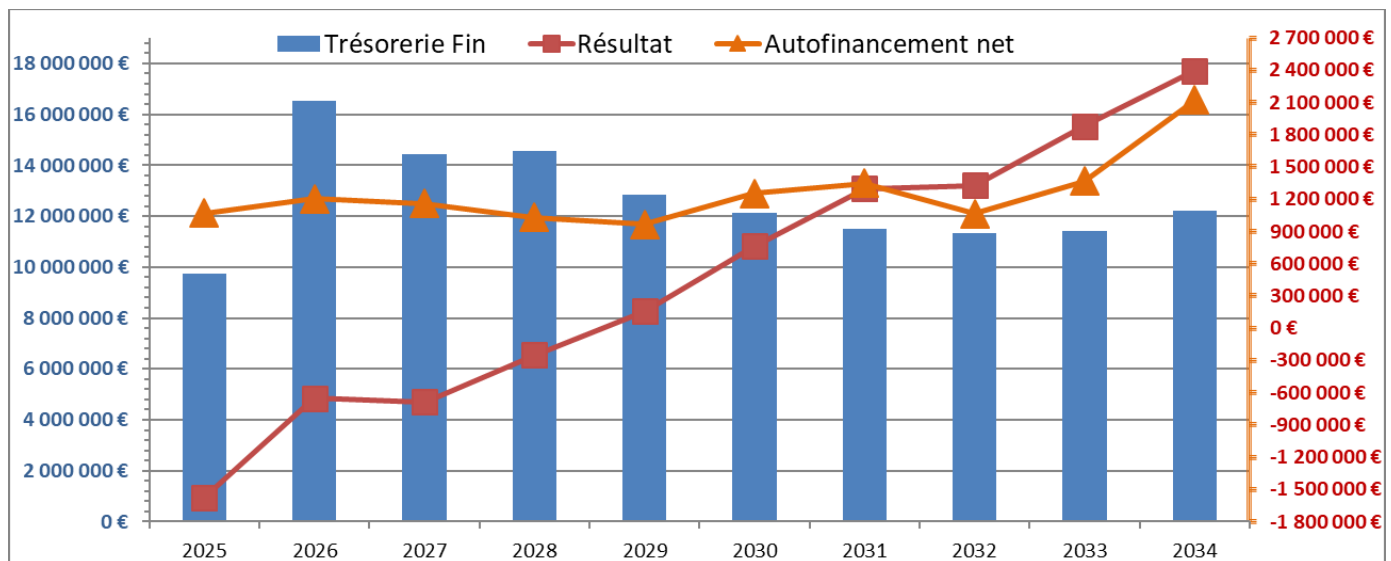
En plus des constructions de logements, 500 m² de commerces et 39 garages seront réalisés aux Rosoirs, dans le cadre du NPNRU.

IV.1.2.2. Planning des actions stratégiques

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Réhabilitations	6 018 K€	10 589 K€	8 770 K€	5 921 K€	7 261 K€	3 180 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	41 740 K€
Grosses Réparations	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	1 500 K€	15 000 K€
Gros Entretien	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	400 K€	4 000 K€
Démolitions	2 800 K€	1 610 K€	0 K€	3 135 K€	0 K€	5 365 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	12 910 K€
Constructions	36 948 K€	28 726 K€	17 160 K€	15 600 K€	15 600 K€	15 600 K€	19 200 K€	15 600 K€	15 600 K€	15 600 K€	195 634 K€
TOTAL	47 666 K€	42 826 K€	27 830 K€	26 556 K€	24 761 K€	26 045 K€	21 100 K€	17 500 K€	17 500 K€	17 500 K€	269 284 K€



IV.1.3. LA CONSOLIDATION FINANCIERE



La projection financière montre que l'Office Auxerrois de l'Habitat dispose des ressources nécessaires pour réaliser le plan d'actions prévisionnel.

A noter que cette projection tient compte d'un apport de 15,4 millions d'euros dans le capital de la future ESH (AuxR_Logis) par les actionnaires majoritaires et du remboursement des 4 millions d'euros de titres participatifs, souscrits par la Banque des Territoires en 2022, pour accompagner le développement de l'OAH.

L'engagement financier du groupe Polylogis, dans le cadre du protocole de partenariat, comprend des avances au compte courant de l'ESH, à hauteur de 15% du coût des nouvelles opérations de construction. Complété par un apport en fonds propres de 5%, ces avances permettent d'assurer un meilleur équilibre financier des nouvelles constructions, et compenseront la perte générée par les démolitions programmées dans le NPNRU.

Le résultat d'exercice, actuellement déficitaire, retrouvera un équilibre par cette production de logements, à l'horizon de 4 ans. Cette évolution se base sur une révision des charges d'exploitation de 2% par an, au même titre que les loyers.

L'autofinancement net HLM, se stabilise autour d'1 million d'euros sur cette même période, et progressera à l'issue de la réalisation du programme NPNRU.

Le taux d'endettement de l'OAH, actuellement situé à 38% des loyers, atteindra les 40% en fin de période, compte tenu des importants investissements et d'un taux du livret A stabilisé à 2%.

IV.2. CONCLUSION

Rappel : Les hypothèses retenues dans les projections sont ambitieuses mais réalistes

- ▶ L'OAH a terminé le précédent programme de rénovation urbaine, au prix d'un affaiblissement de ses réserves financières et d'un équilibre d'exploitation tendu. Le NPNRU et ses 456 démolitions programmées, aura les mêmes effets sur les comptes de l'OAH.
- ▶ Le contexte économique des bailleurs sociaux, avec des hausses importantes des taxes locales et des intérêts sur emprunts, accentue ce phénomène d'affaiblissement financier et des capacités d'investissement.
- ▶ Le partenariat stratégique signé avec le groupe Polylogis, permettra de renforter notre trésorerie par la transformation de notre OPH en ESH, assorti d'un apport en capital et en compte courant, pour assurer un niveau d'investissement nécessaire.
- ▶ La programmation se fera donc avec un accompagnement financier significatif, et par un renforcement des moyens humains au niveau de la maîtrise d'ouvrage, afin de garantir l'avancée des opérations.
- ▶ Les démolitions envisagées dans le NPNRU, portant sur des logements rentables, nécessitent le développement de nouvelles opérations en compensation, si nous souhaitons préserver l'organisation de la structure.
- ▶ Une programmation ambitieuse de réhabilitation sera lancée, pour répondre à la loi « Climat et Résilience », mais surtout pour réduire la consommation énergétique de nos locataires, partout où cela est nécessaire.
- ▶ L'effort de modernisation de nos outils de gestion sera poursuivi, afin de maintenir nos équilibres d'exploitation.
- ▶ Une bonne maîtrise des charges et le maintien de la vacance commerciale à son niveau actuel est plus que jamais indispensable, si l'OAH aujourd'hui, transformé en ESH AuxR_Logis dès 2026, veut mener à bien son Plan Stratégique Patrimonial.