PLUiH

communauté de communes
AUBERIVE VINGEANNE
MONTSAUGEONNAIS

# Pièce n°1.
# RAPPORT DE PRESENTATION

## Diagnostic

*Octobre 2023*

# Table des matières

Qu'est-ce qu'un PLUiH ? ..... 6
I. Un projet de territoire et un outil réglementaire pour une approche transversale ..... 6
II. Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi ..... 9
Le contexte réglementaire ..... 12
I. La hiérarchie des normes ..... 12
II. La Charte du Parc National de Forêts ..... 13
III. Le SCoT du Pays de Langres ..... 14
LIVRET 1 : Habitat et démographie ..... 15
Cadrage réglementaire ..... 16
Synthèse du Porter à Connaissance (PAC) ..... 16
Rappel législatif ..... 16
Les documents cadres ..... 17
Chapitre 1 : Une Communauté de communes en perte d'attractivité avec une population vieillissante ..... 19
I. Un territoire très rural et peu dense ..... 19
II. Un territoire éloigné des aires d'affluences ..... 20
III. Une dynamique démographique fragile ..... 21
IV. Une attractivité résidentielle réduite vis-à-vis des territoires voisins ..... 26
V. Une perte de famille avec enfants ..... 27
VI. Un départ des classes moyennes ..... 28
VII. Un territoire qui attire peu ..... 29
VIII. Un vieillissement marqué de la population ..... 30
IX. Un profil relativement familial à l'échelle départementale ..... 33
X. Un territoire résidentiel ; un taux de chômage contenu ..... 36

XI. Une population caractérisée par la présence de retraités et d'actifs de la classe moyenne ....38
XII. Une population caractérisée par la classe moyenne ....39
XIII. .Une population fragile d'un point de vue économique ....41
Chapitre 2 : Un parc de logements très ancien et monotypé qui ne répond que partiellement à la diversité des besoins ....43
I. Une part de résidences principales prédominante mais un parc de logements vacants et de résidences secondaires important ....43
II. Un taux de logement vacant important, et en légère hausse ....45
III. Le profil du parc vacant en concordance avec le parc de logement du territoire ....47
IV. Des logements vacants particulièrement anciens ....48
V. Repérer les logements vacants et envisager leur mobilisation ....51
VI. Révéler le potentiel bâti des logements vacants ....52
VII. Un parc majoritairement construit avant-guerre ....54
VIII. Un parc privé potentiellement indigne qui touche un bâti ancien et concerne les propriétaires occupants âgés ....57
IX. Des ménages éligibles aux aides de l'Anah ....59
X. Un parc dominé par le logement individuel de grande taille ....61
XI. Des situations de sous occupation ....63
XII. Un besoin en logements de petites et moyennes surfaces à prendre en compte ....64
XIII. Une majorité de propriétaires occupants ; un parc locatif réduit ....65
XIV. Un parc social localisé sur quelques communes uniquement ....66
XV. Un parc social ancien, qui se renouvèle peu ....69
XVI. Des demandes globalement satisfaites dans le parc social ....70
XVII. Profil des demandeurs : des petits ménages en grande précarité ....71
Chapitre 3 : Le marché immobilier ....73
I. Une dynamique de construction en recul progressif ....73
II. Un marché abordable mais peu dynamique ....76

III. Un marché des ventes au ralenti ..... 77
IV. Le marché locatif privé restreint voire inexistant ..... 80
Chapitre 4 : Les besoins spécifiques ..... 83
I. Une population vieillissante sans solution d'hébergement adapté ..... 83
II. Les demandes de logements sociaux chez les personnes âgées ..... 84
III. Les jeunes et le logement sur le territoire de la CC AVM ..... 85
LIVRET 2 : Economie, agriculture et tourisme ..... 87
Chapitre 5 : Le profil économique de la CCAVM ..... 88
I. Données de cadrage ..... 88
II. Caractérisation de l'emploi ..... 99
III. Les zones d'activités économiques et artisanales ..... 102
IV. Une armature commerciale à renforcer ..... 104
Chapitre 6 : Diagnostic agricole ..... 111
I. Etat des lieux de l'activité agricole ..... 111
Chapitre 7 : L'activité forestière au sein de la CCAVM ..... 133
I. La filière bois ..... 133
Chapitre 8 : Des leviers touristiques à valoriser ..... 139
I. Des ressources touristiques développées principalement autour du patrimoine naturel ..... 139
II. Une offre d'hébergement et une accessibilité à développer pour améliorer les retombées économiques liées au tourisme ..... 147
LIVRET 3 : Equipements et mobilités ..... 153
Chapitre 9 : Equipements ..... 154
I. Un territoire à l'interface de Langres et de Dijon ..... 154
Chapitre 10 : Mobilités ..... 161
I. Un territoire bien irrigué par le réseau routier ..... 161

II. Des mobilités alternatives encore peu présentes dans les déplacements quotidiens ..... 164
III. Offre de stationnement ..... 164
LIVRET 4 : Foncier ..... 167
Analyse de la consommation d'espace et du potentiel foncier ..... 168
I. Une consommation d'espaces contenue sur les 10 dernières années ..... 168
II. Un modèle pavillonnaire qui domine ..... 170
III. Un potentiel foncier à reconquérir ..... 171

# Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

## I. Un projet de territoire et un outil réglementaire pour une approche transversale

### 1. L'engagement dans un PLUi-H

**La Communauté de Communes Auberive Vingeanne Montsaugeonnais** a été créée le 1er janvier 2011 et est compétente en matière d'aménagement de l'espace, et donc d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le territoire couvre 51 communes pour 8 412 habitants, et est issu de la fusion de 3 intercommunalités :

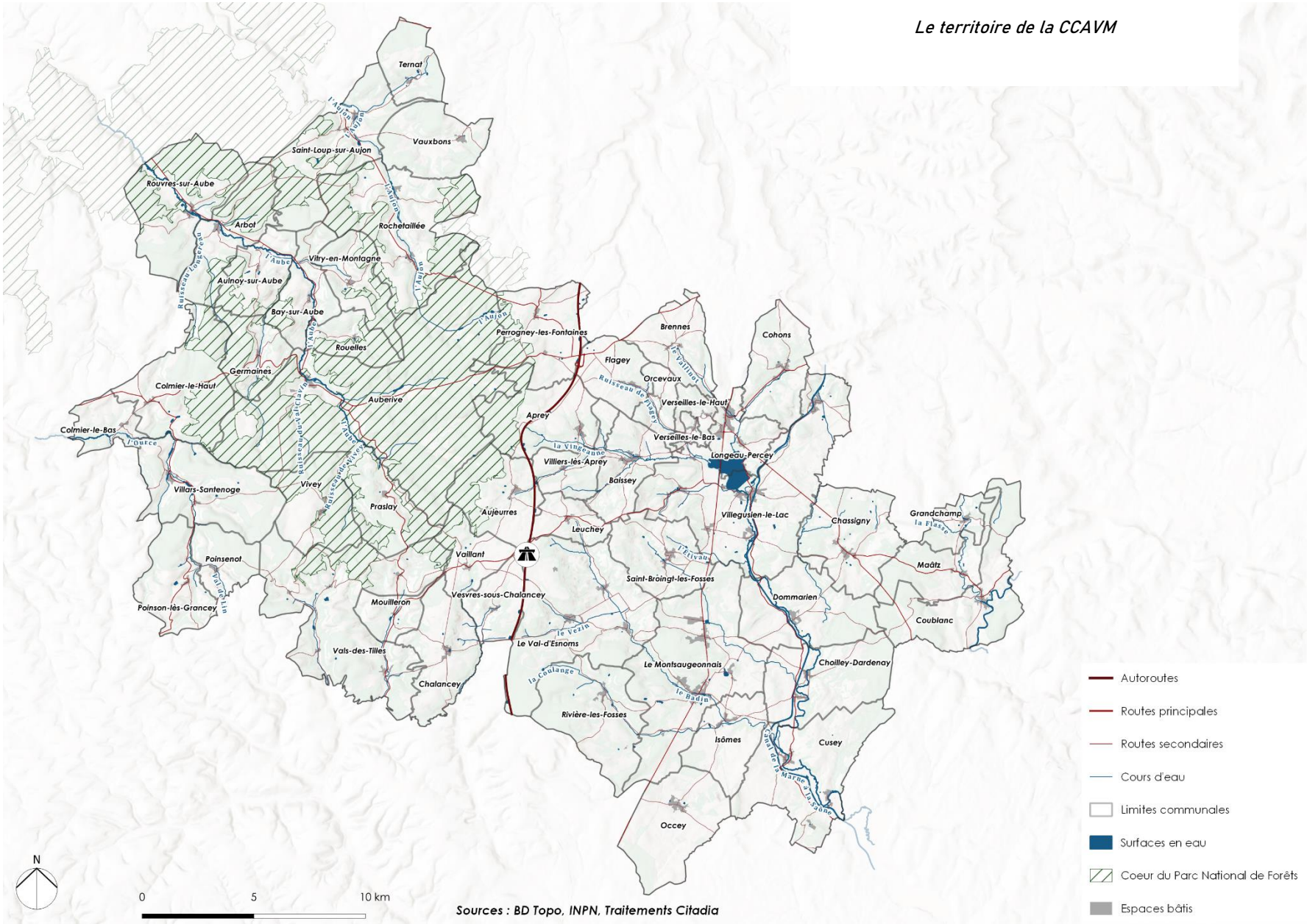
- Communauté de communes des Quatre Vallées ;
- Communauté de Communes de la Vingeanne ;
- Et Communauté de Communes de Prauthoy-en-Montsaugeonnais.

Le 29 juin 2017, le Conseil Communautaire a pris une première délibération pour prescrire l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). La CCAVM était découpée en 7 groupements de communes, sur lequel le bureau d'études s'appuierait au cours de la mission pour une bonne articulation des échelles de projet Le 29 mars 2018, une seconde délibération a suivi afin de réduire le nombre de groupements de communes à 5.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

A noter que la CCAVM mène en parallèle l'élaboration de son Règlement Local de Publicité Intercommunal.

*Le territoire de la CCAVM*

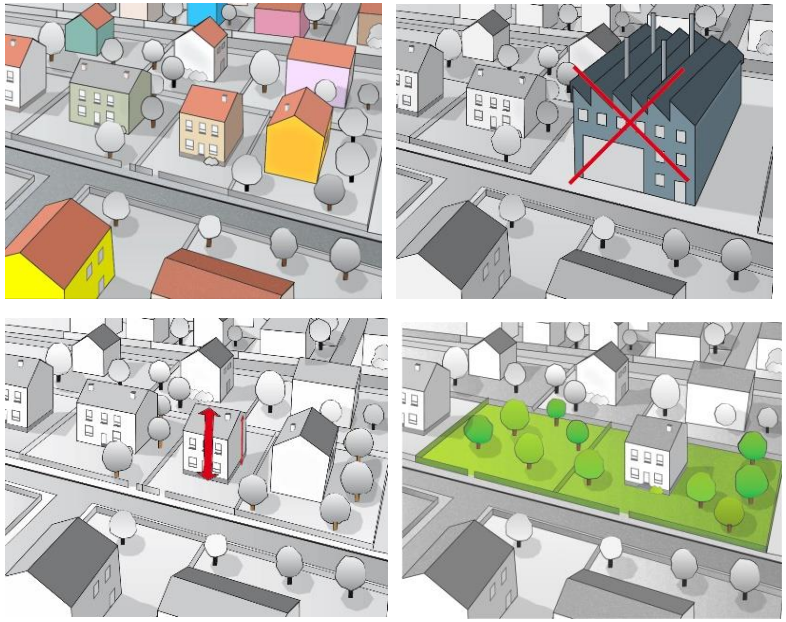


Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé transversal et global à l'horizon 10/15 ans. prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement et répondant aux besoins de développement local.

C'est un document unique qui règlemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée et qui remplacera l'ensemble des documents communaux.

Il répond aux questions suivantes :

- Où construire ?
- Que construire ?
- Quelles sont les conditions de construction ?
- Quels sont les sites protégés ?



## 2. Le volet Habitat du PLUiH

Le PLUi de la CCAVM comprend également un volet Habitat, et s'attachera donc à détailler la programmation et les actions à déployer pour mettre en œuvre le projet en termes d'Habitat au sein d'un Plan d'Actions dédié.

Le présent diagnostic comprend de ce fait un chapitre habitat détaillé, abordant notamment la vacance et les situations de mal-logement, afin de pouvoir proposer des actions et outils réglementaires adaptés

# II. Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

## 1. Rapport de présentation du PLUi

Il explique les choix effectués en matière d'aménagement de l'espace, en s'appuyant sur un état initial de l'environnement et un diagnostic territorial.

Le **diagnostic territorial** dresse un état des lieux exhaustif du territoire du point de vue social, démographique, économique, environnemental, et inclut un volet foncier se traduisant par une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du PLUi, ainsi qu'une analyse des capacités de densification du territoire.

Intégré au rapport de présentation, **l'État Initial de l'Environnement** contribue à l'élaboration du projet de territoire à travers l'identification des enjeux environnementaux, et constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation du document d'urbanisme en fournissant un état de référence. Un ensemble de thématiques est traité au sein du document, conformément au code de l'environnement, allant des milieux naturels (paysages, patrimoines, trame verte et bleue), aux risques (naturels, technologiques), nuisances (qualité de l'air, nuisances sonores, pollutions), aux ressources (eau, déchets, sols/sous-sols, énergie).

Au titre notamment des articles L151-4, R151-2 et R151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi doit principalement expliquer, justifier et analyser les choix qui ont été opérés tout au long de la démarche pour construire le plan, en particulier au regard des objectifs de protection de l'environnement et de lutte contre l'étalement urbain.

**Article R151-2 du code de l'Urbanisme :**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

**Article R151-3 du code de l'Urbanisme :**

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En s'appuyant sur les autres cahiers du rapport de présentation et ses annexes ainsi que sur toutes les pièces qui composent le PLUi, le présent document s'attache donc à répondre à ces exigences réglementaires.

## 2. Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il fixe les grandes orientations générales d'aménagement du territoire pour les années à venir, sur la base des enjeux issus du diagnostic. Il aborde notamment les thématiques d'habitat, de mobilité, d'équipements, de développement économique, de remise en état des continuités écologiques, de patrimoine, de gestion des ressources, etc.

## 3. Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le respect du PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les projets de construction doivent être compatibles avec les OAP. Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

## 4. Le règlement

Le règlement graphique divise le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Il s'appuie donc sur un règlement écrit qui définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.

## 5. L'évaluation environnementale

Les plans locaux d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont ceux dont le territoire comprend en tout ou partie un site classé en Natura 2000, ceux dont les procédures d'évolutions permettent la réalisation de travaux d'aménagement ou d'ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ainsi que ceux dont il est établi après examen au cas par cas de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

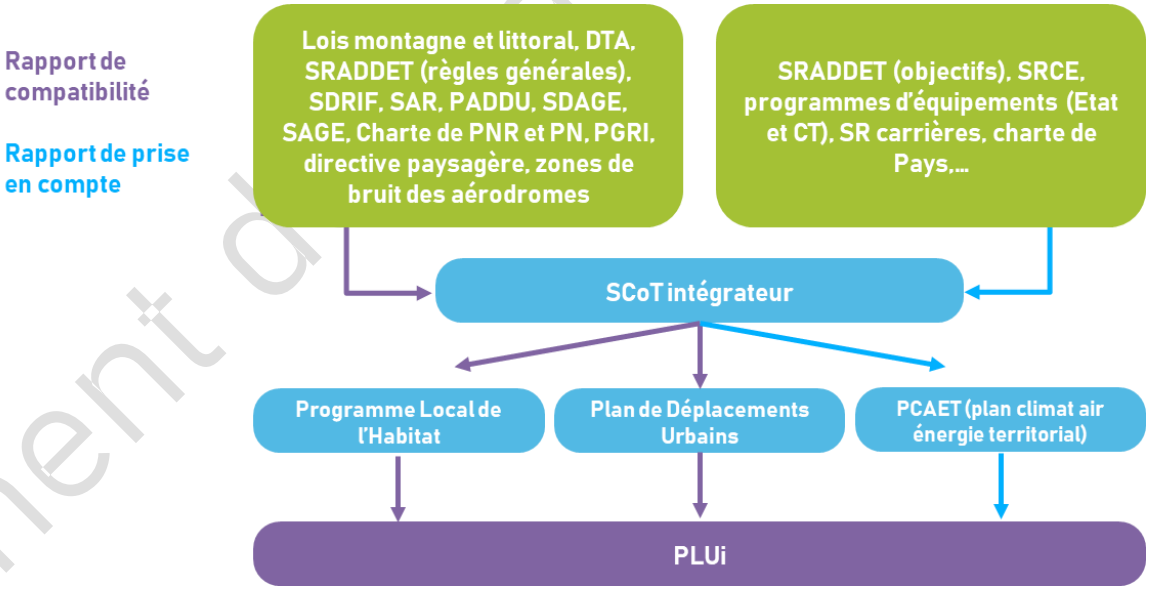
Intégrée au sein du rapport de présentation du PLUi, l'évaluation environnementale constitue l'outil assurant la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. L'évaluation environnementale est réalisée le plus amont possible dans le cadre de l'élaboration du document et dans une démarche itérative de telle sorte que l'ensemble des enjeux identifiés puissent être intégrés au projet stratégique (PADD) et déclinés, dans le cadre de la mise en place d'outils, dans les pièces réglementaires.

# Le contexte réglementaire

## I. La hiérarchie des normes

Le PLUiH entretient des relations réglementaires avec d'autres documents et se doit d'être compatible avec le SCoT, document intégrateur des normes supérieures, et la Charte de Parc.

La compatibilité ne signifie pas conformité et laisse une marge de manœuvre au PLUi pour apprécier et réadapter les règles du DOO en fonction du contexte local, sans toutefois contredire l'esprit général du SCoT.

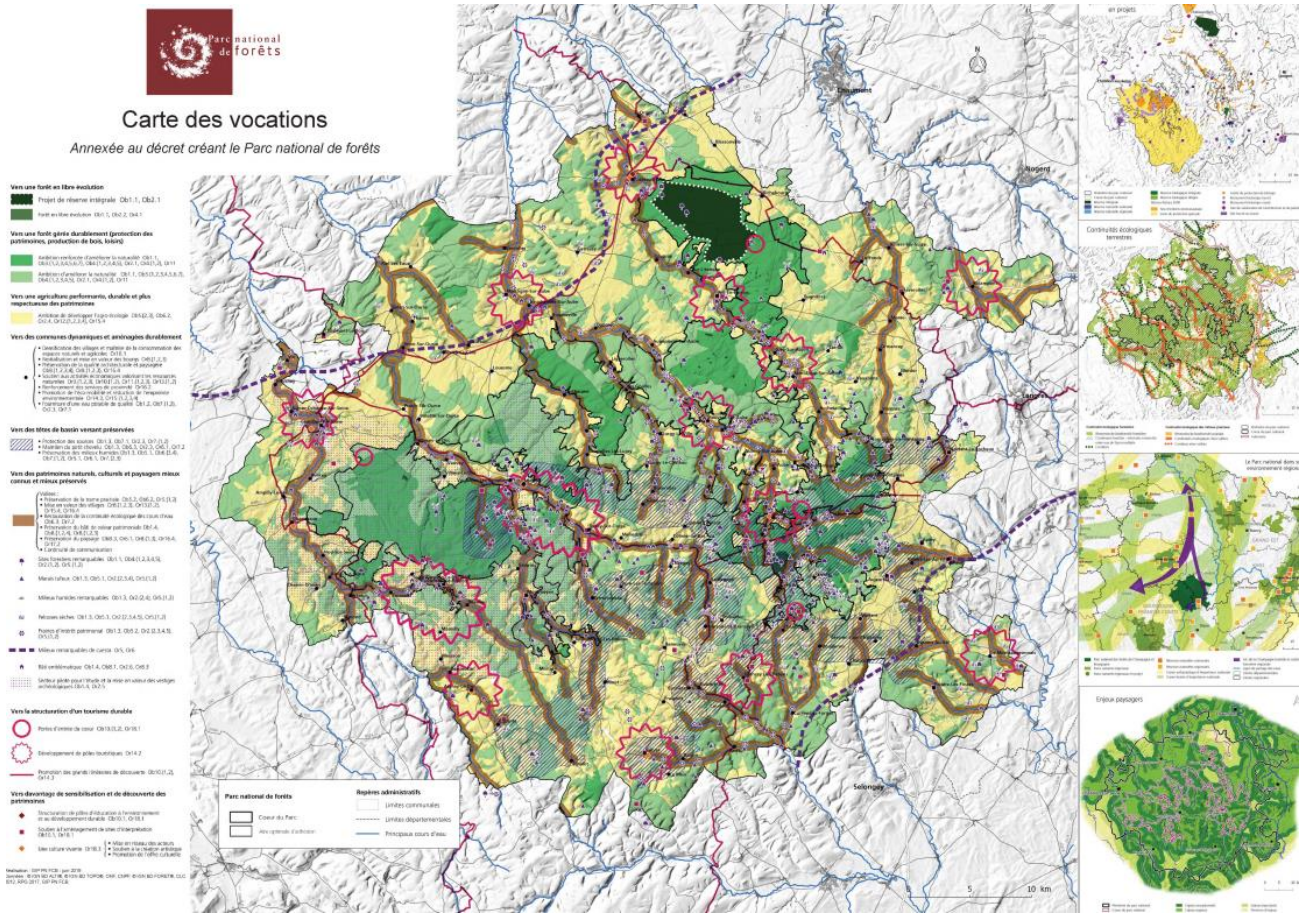



Document de travail

# II. La Charte du Parc National de Forêts

Approuvée par décret le 6 novembre 2019, la charte définit un projet de territoire pour une durée de 15 ans (2019-2034) et a pour objectif de protéger et valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et soutenir l'économie locale dans une perspective de développement durable.

Le livret 3 détaille la réglementation spécifique au cœur du parc national, à respecter au sein du PLUi. A noter que le SCoT développe également des prescriptions et réglementations propres aux communes du Parc National pour une bonne mise en œuvre de la charte.



# III.Le SCoT du Pays de Langres

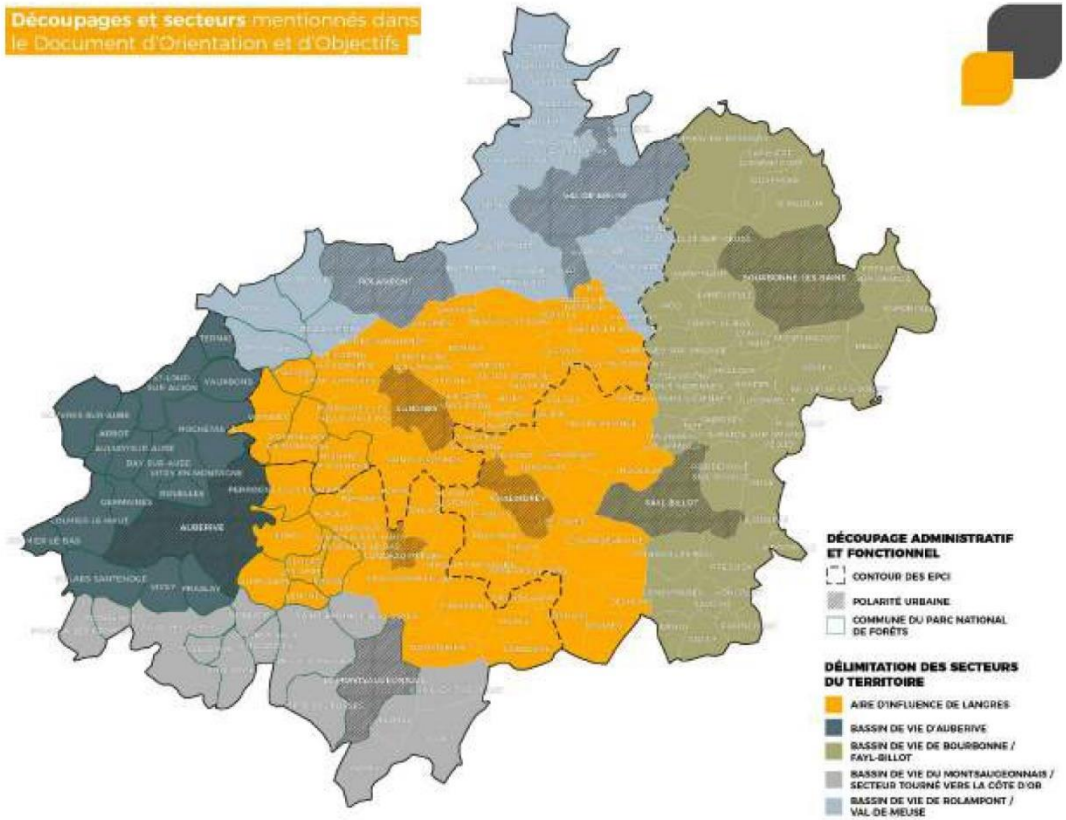
Arrêté en mars 2020, le Schéma de Cohérence Territoriale est structuré en cinq axes phares :

- Tirer partie du positionnement inter-régional du territoire ;
- Protéger et valoriser les paysages et les patrimoines ;
- Valoriser les ressources et richesses environnementales ;
- Faciliter le développement économique du territoire ;
- Réunion les conditions d'accueil des populations d'aujourd'hui et de demain

Cette trame est celle du projet porté au sein du PADD. Le PLUi de la CCAVM veillera à s'inscrire dans l'équilibre territorial promu par le SCoT et s'incarnant dans l'armature territoriale reprise ci-contre.

Parmi les 51 communes de la CCAVM, se distinguent :

- Le pôle secondaire du Montsaugeonnais ;
- Les pôles de proximité d'Auberive et Longeau-Percey ;
- Les villages.



# LIVRET 1 : Habitat et démographie

# Cadrage réglementaire

## Synthèse du Porter à Connaissance (PAC)

Par délibération du 29 juin 2017, le Conseil Communautaire de la communauté de communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH). Cette prescription a fait l'objet d'une seconde délibération, le 29 mars 2018, afin d'ajuster le nombre de groupements de communes constitutifs de la CCAVM.

« La communauté de commune d'Auberive, Vingeanne et Montsaugeonnais n'est pas dotée d'un PLH. En prescrivant un PLU valant programme de l'habitat, elle souhaite se donner les moyens de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat répondant aux besoins de la population. »

Les enjeux du territoire sont de :

- Mener une politique de réhabilitation et d'amélioration du parc existant,
- Développer une offre nouvelle, adaptée et répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Pour l'État, la revitalisation du territoire est au cœur des objectifs.

## Rappel législatif

Le PLUI valant PLH poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation qui sont de répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il comprend à ce titre (article R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés par cet article L.302-1 ;
- un programme d'orientations et d'actions (POA) qui comprend les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergement ainsi qu'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.

Il indique également les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (et plan de déplacement urbain) est régi par les articles L.151-44 à L.151-48 du code de l'urbanisme. Ils sont encadrés par les articles R.151-54, R.151-55 et R.152-1 à R.152-3 du code de l'urbanisme. PLUIH de la communauté de communes d'Auberive, Vingeanne et Montsaugeonnais

# Les documents cadres

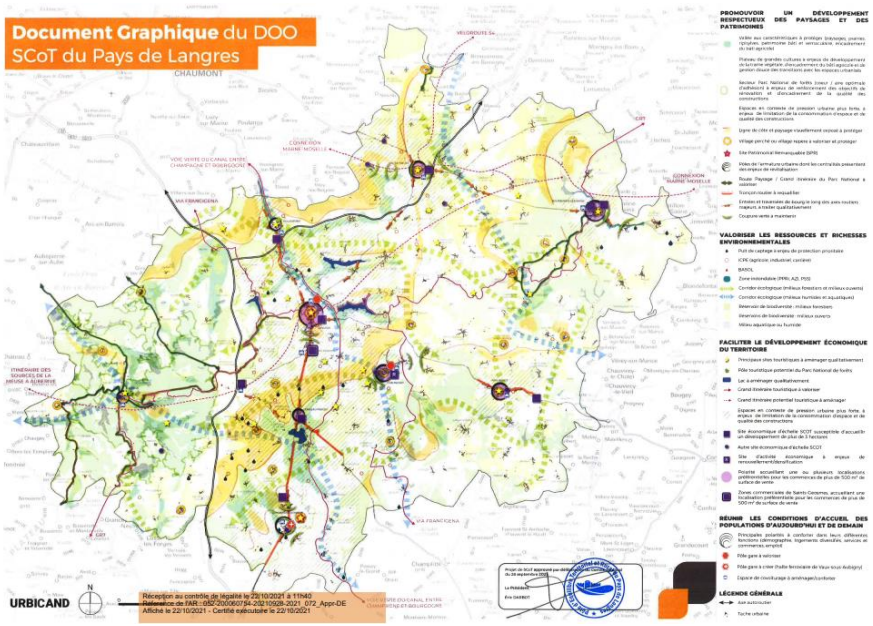
## 1. Le SCoT du Pays de Langres

La communauté de communes d'Auberive, Vingeanne Montsaugeonnais est couvert par le SCoT du Pays de Langres, porté par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Langres. Le document a été prescrit par délibération du 30/05/2016, et a été approuvé le 28 septembre 2021 avant d'être amendé par délibération le 25 janvier 2022.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT s'articule autour de plusieurs axes où sont inscrits des dispositions réglementaires thématiques, avec lesquels doit être compatible le PLUiH de la CCAVM :

1. Protéger et valoriser les paysages et les patrimoines
2. Valoriser les ressources et richesses environnementales
3. Faciliter le développement économique du territoire
4. Réunir les conditions d'accueil d'aujourd'hui et de demain

La compatibilité des documents est analysée dans les justifications du rapport de présentation.




## 2. Les autres documents cadre

La communauté de communes d'Auberive, Vingeanne Montsaugeonnais n'est pas à ce jour couverte par un PLH.

La région Grand-Est s'est engagée dans l'élaboration de son SRADDET en février 2017. Le document, approuvé le 24 janvier 2020, vise six objectifs majeurs :

- construire un projet politique fédérateur pour le Grand Est,
- renforcer l'action collective en faveur du développement durable,
- impulser un aménagement structuré des territoires,
- conforter le Grand Est dans son environnement transfrontalier européen,
- accompagner le développement territorial faisant écho au Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internalisation,
- réussir le dialogue Région-Territoire pour une gouvernance territoriale partagée.

Le SRADDET se substitue aux schémas existants qu'il intègre :

- 3 schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SCRAE),
- 3 schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE),
- les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN),
- les schémas régionaux des infrastructures de transport (SRIT) de Lorraine et de Champagne-Ardenne,

Le SRADDET fait également office de plan régional de prévention et gestion des déchets (PRPGD).

La communauté de communes d'Auberive, Vingeanne et Montsaugeonnais n'est pas tenue d'élaborer un PCAET.

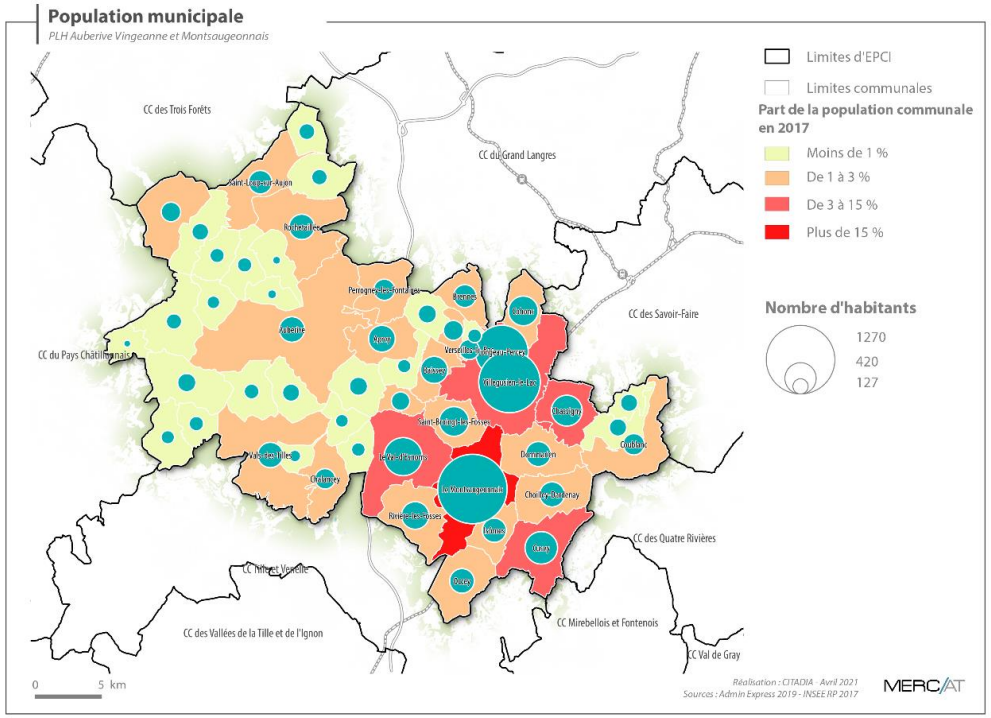
Le contrat de ruralité conclu entre l'Etat, le PETR DU Pays de Langres, la CC AVM, le Conseil Régional du Grand Est, le Conseil Départementale de la Haute-Marne, et la Caisse des Dépôts et Consignations a été signé le 20 mars 2017, pour la période 2014-2024, décline des actions sur 6 volets :

- Accès aux services publics et soins
- Revitalisation des bourgs centres
- Attractivité du territoire
- Mobilités
- Transition écologique
- Cohésion sociale

# Chapitre 1 : Une Communauté de communes en perte d'attractivité avec une population vieillissante

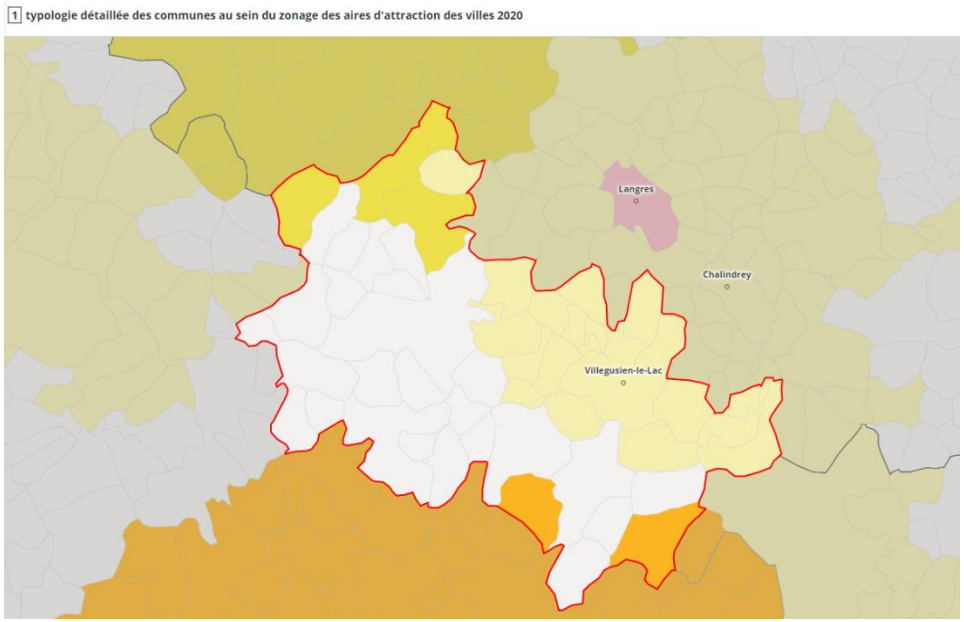
## I. Un territoire très rural et peu dense

- La CC d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais (AVM) compte **8 412 habitants en 2017**, répartis sur 51 communes.
- Avec une superficie de 760 km², le territoire présente **une densité de 11 hab./km².** À titre de comparaison, la densité nationale en France métropolitaine (hors Ile-de-France) est de 96 hab./km². La CC AVM présente un **profil très rural, très peu dense**. De plus son territoire est segmenté en 2 parties, avec 1 partie Ouest très rurale et Est plus urbanisée.
- La commune **Le Montsaugeonnais**, constitue le pôle principal de l'intercommunalité avec **1 265 habitants** en 2017.
- La commune de **Villegusien-le-Lac** joue le rôle de second pôle de l'intercommunalité avec 1 202 habitants.
- Les communes d'Auberive à l'Ouest (170 habitants) et de Longeau-Percey à l'Est (743 habitants) assurent des rôles structurants par la présence de commerces et services de proximité.
- **27 communes ont moins de 100 habitants et 80% des communes ont moins de 700 habitants.**



# II. Un territoire éloigné des aires d'affluences

- La CC AVM ne bénéficie pas d'influence forte. La plus grande ville à proximité est Dijon (156 920 hab. en 2017), située à 45 min au Sud en voiture. Seulement 2 communes au Sud sont polarisées par Dijon.
- Cependant, sur sa partie Est, elle est se place sous l'influence de Langres, tandis que sur sa partie Nord, elle bénéficie de l'influence de Chaumont.
- La majorité des communes sont donc hors des aires d'influence des villes.

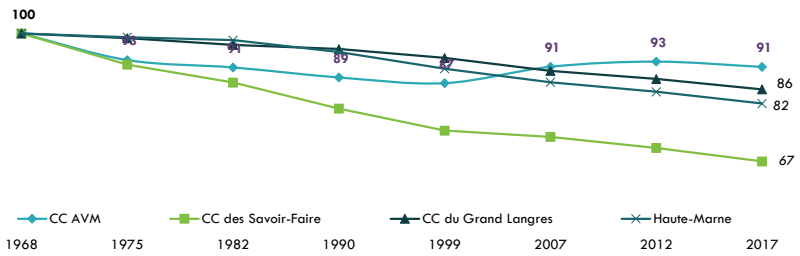



- Couronnes de 700 000 hab. ou plus (3 882)
- Couronnes de 200 000 à moins de 700 000 hab. (5 634)
- Couronnes de 50 000 à moins de 200 000 hab. (7 678)
- Couronnes de moins de 50 000 hab. (7 097)
- Hors attraction des villes (8 932)

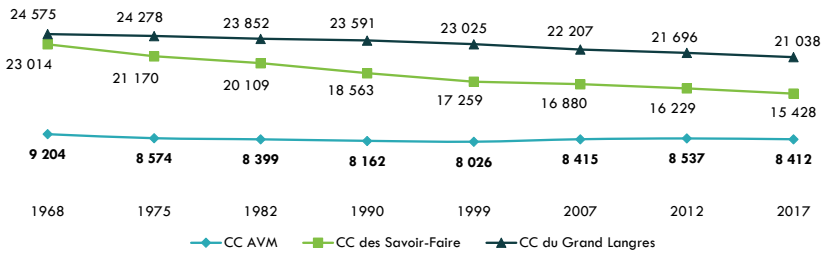
# III.Une dynamique démographique fragile

- **Un territoire marqué par une baisse démographique sur le long terme** : entre 1968 et 2017, la CC AVM a perdu 9 points de sa population mais cela reste moins marqué que dans les territoires de comparaison (ex : CC des Savoir-Faire a eu une perte de 33 points ; 14 points pour le Grand Langres) - *cf. base 100*
- Le territoire connait un léger regain dans les années 2000, puis accuse une nouvelle baisse de population depuis 2012.
- Le phénomène de décroissance est globalement inscrit à l'échelle de de la Haute-Marne.

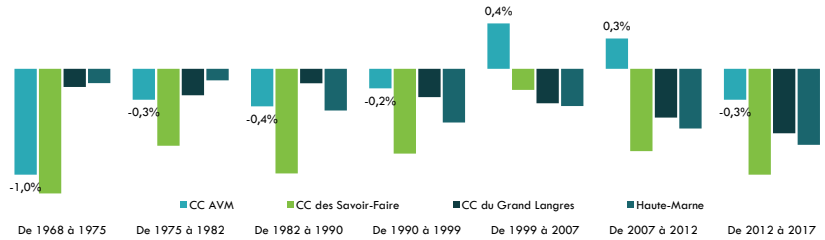
**Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2017**
*Source : INSEE RP 2017*




**Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2017**
*Source : INSEE RP 2017*

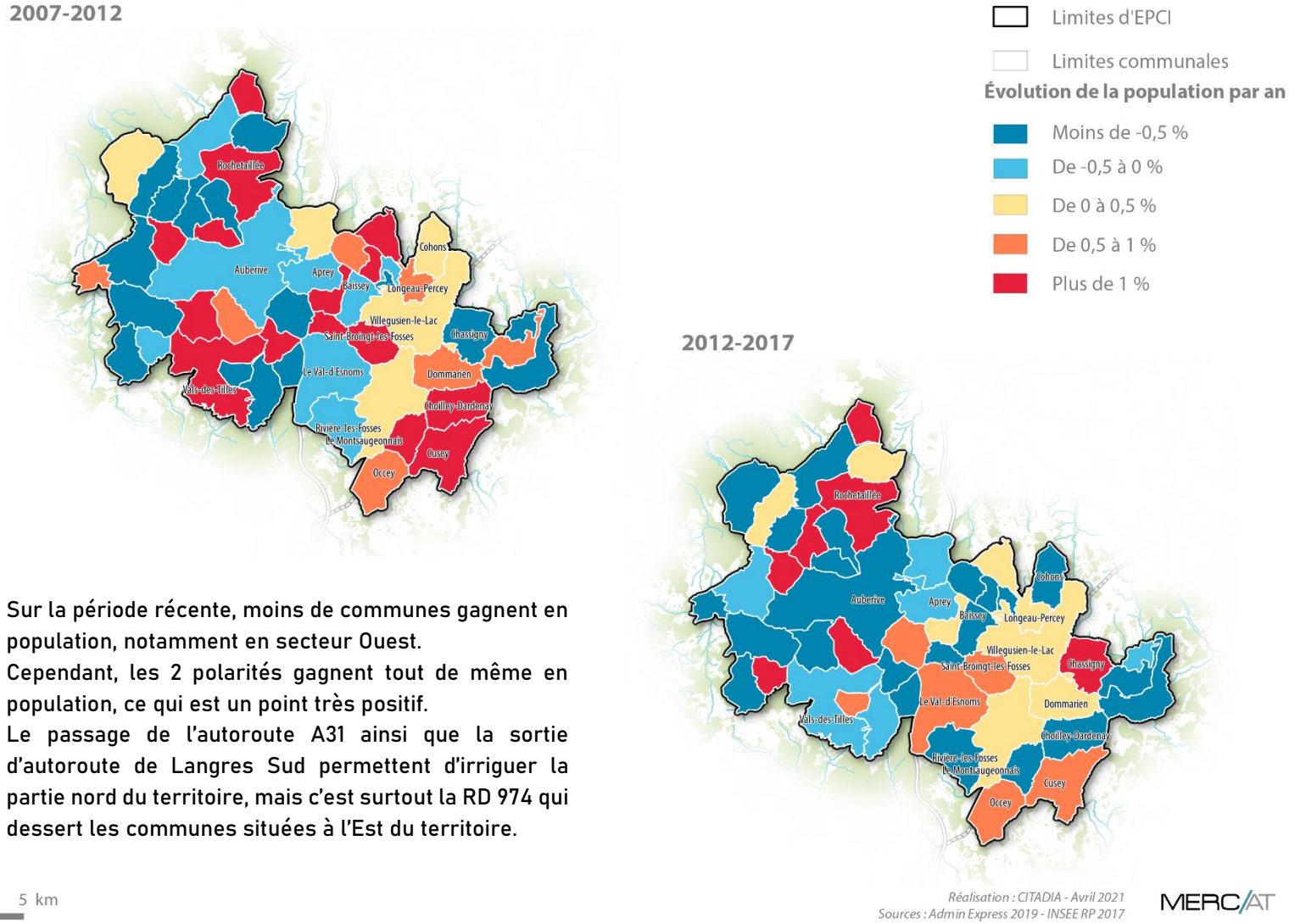



**Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968**
*Source : INSEE RP 2017*



## Évolution annuelle de la population entre 2012 et 2017

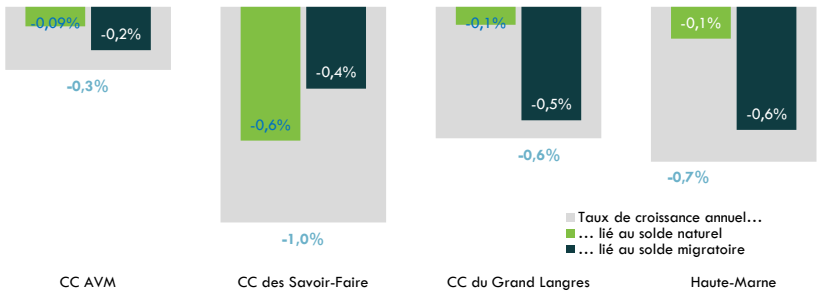
*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*



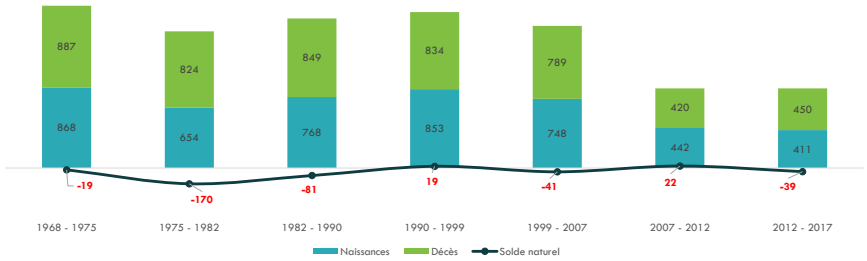

- Sur la période récente, moins de communes gagnent en population, notamment en secteur Ouest.
- Cependant, les 2 polarités gagnent tout de même en population, ce qui est un point très positif.
- Le passage de l'autoroute A31 ainsi que la sortie d'autoroute de Langres Sud permettent d'irriguer la partie nord du territoire, mais c'est surtout la RD 974 qui dessert les communes situées à l'Est du territoire.

- La **décroissance démographique** de la CC AVM s'explique par un solde migratoire négatif (-0,2% par an) et un solde naturel également négatif (-0,1% par an).
- Cette décroissance s'observe à l'échelle des territoires de comparaison et globalement à l'échelle départementale mais dans des proportions bien plus importantes que sur le territoire de la CC AVM ; en particulier sur le territoire de la CC des Savoir-Faire.
- **La faiblesse de la natalité est à relier avec le vieillissement de la population**.

**Moteurs de la croissance démographique entre 2012 et 2017**
*Source : INSEE RP 2017*




**Evolution du solde naturel sur le territoire de la CC AVM entre 1968 et 2017**
*Source : INSEE RP 2017*




- Le nombre de naissances diminue, mais reste inférieur au nombre de décès, qui lui aussi diminue. Par conséquent, le territoire fait face à un solde naturel négatif.

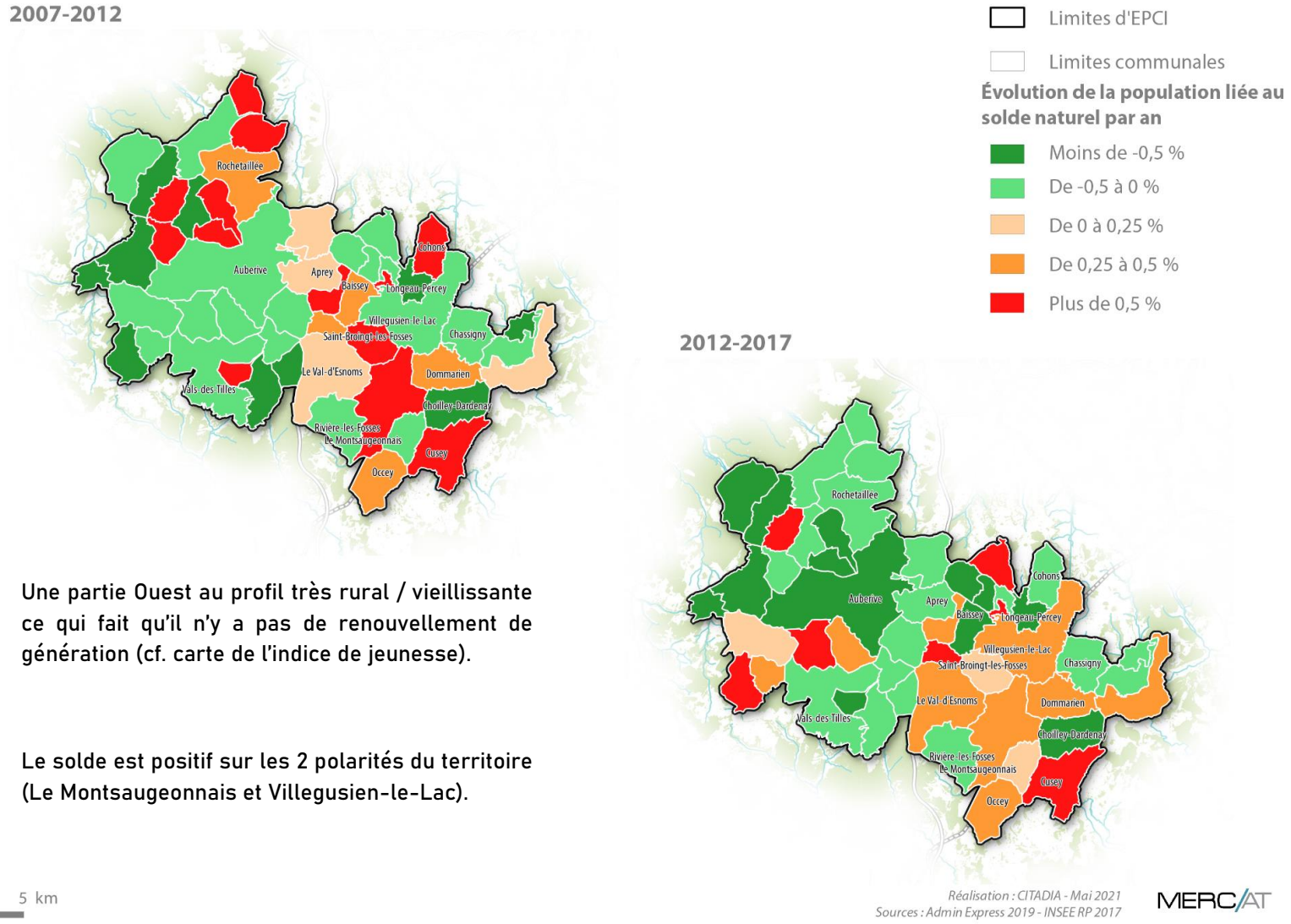
***Les moteurs de l'évolution démographique***

*L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :*

- ***Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;*
- ***Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.*

## Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2012 et 2017

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

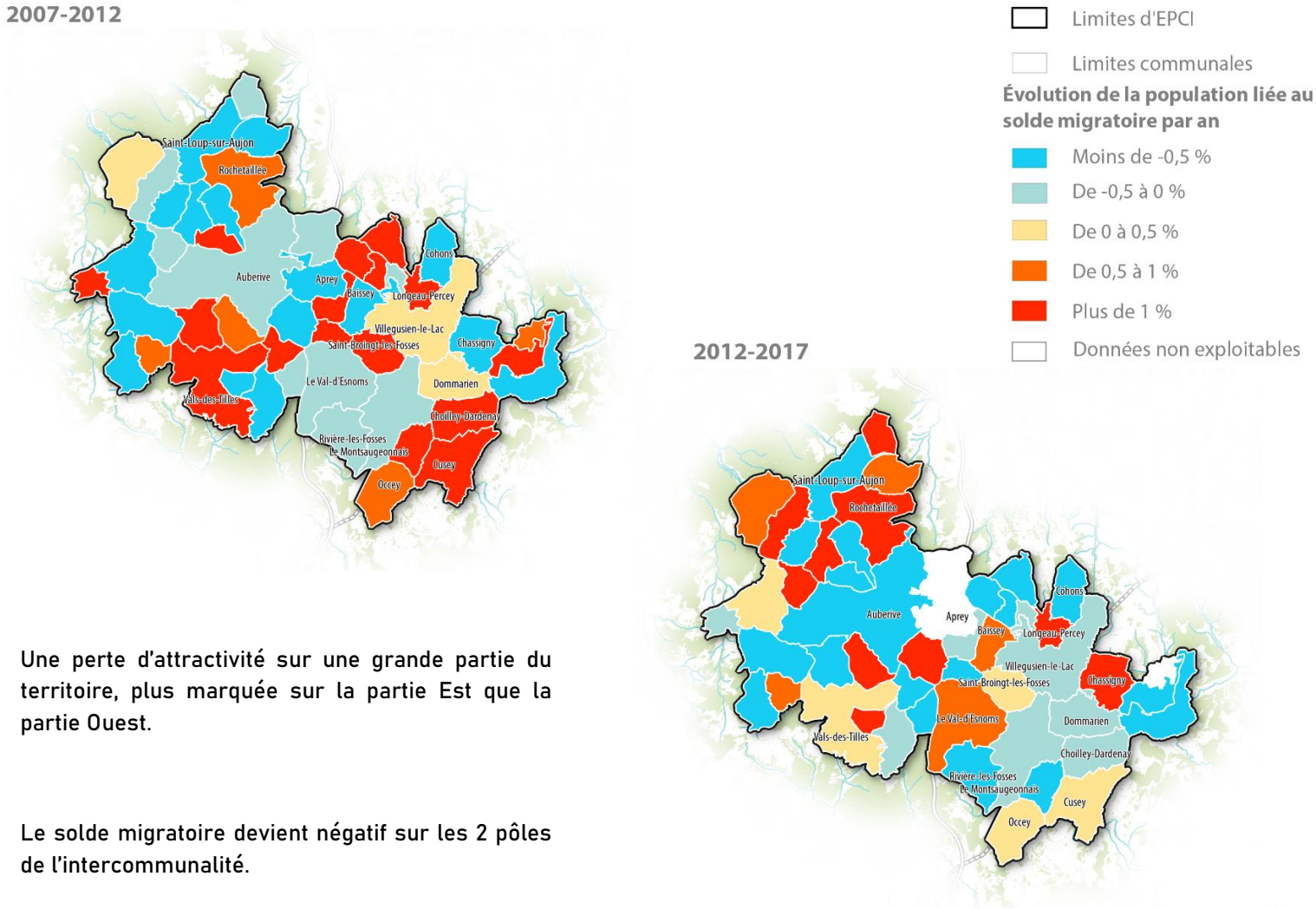



- Une partie Ouest au profil très rural / vieillissante ce qui fait qu'il n'y a pas de renouvellement de génération (cf. carte de l'indice de jeunesse).

- Le solde est positif sur les 2 polarités du territoire (Le Montsaugeonnais et Villegusien-le-Lac).

## Évolution annuelle de la population liée au solde migratoire entre 2012 et 2017

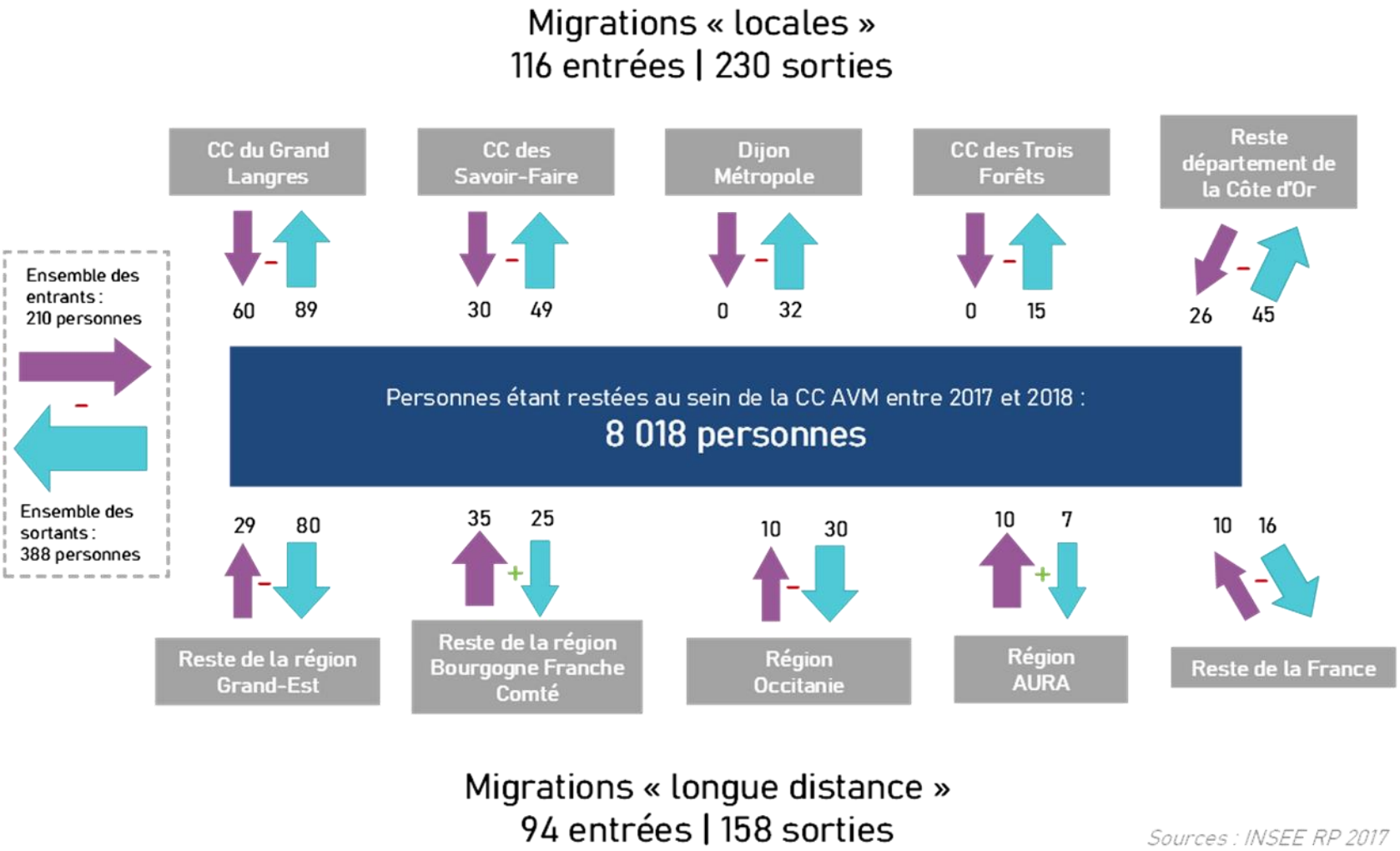
*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




- Une perte d'attractivité sur une grande partie du territoire, plus marquée sur la partie Est que la partie Ouest.

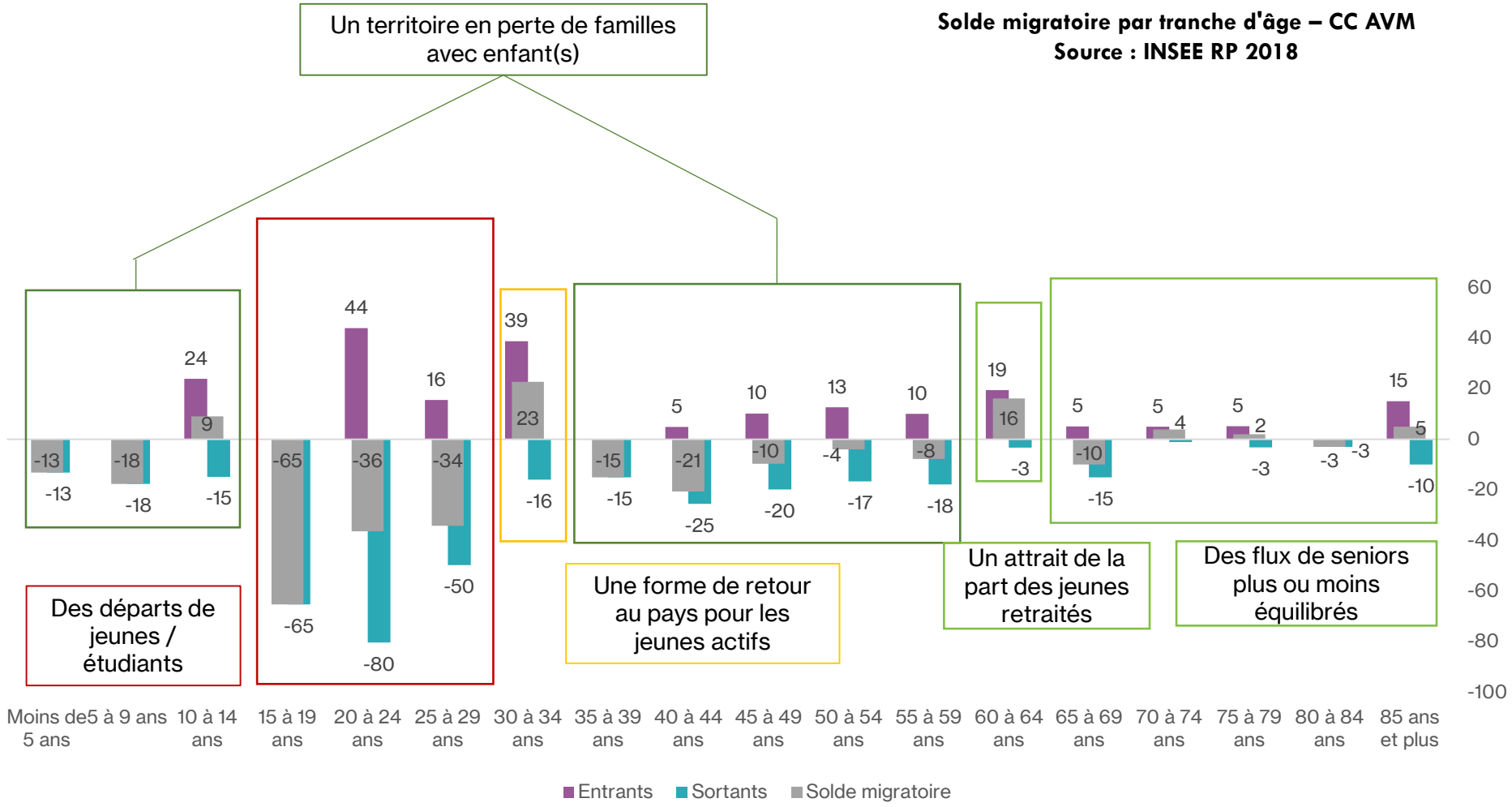
- Le solde migratoire devient négatif sur les 2 pôles de l'intercommunalité.

# IV. Une attractivité résidentielle réduite vis-à-vis des territoires voisins




*Sources : INSEE RP 2017*

# V. Une perte de famille avec enfants




•

# VI. Un départ des classes moyennes

***Migrations résidentielles***

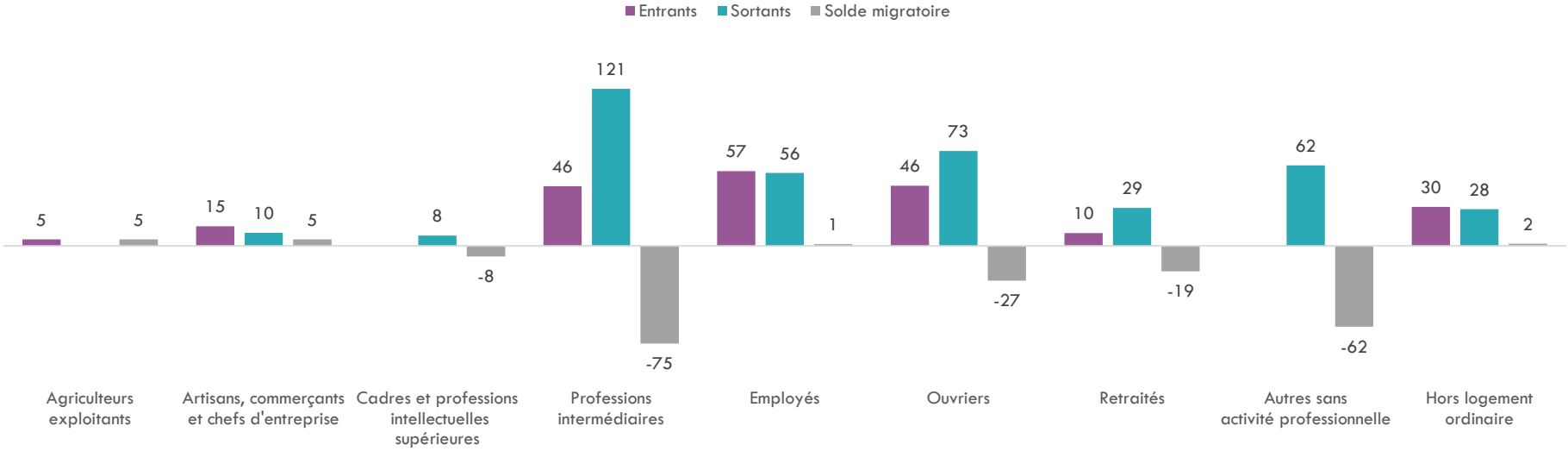
*Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :*

- *Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,*
- *La population âgée d'un an ou plus*

Les flux migratoires par catégorie socio-professionnelle montrent des départs importants pour les professions intermédiaires, les ouvriers et les personnes sans activité professionnelle, probablement des étudiants *(cf. solde par tranche d'âge).* Ce sont donc principalement **les classes moyennes qui ont tendance à quitter le territoire,** tandis qu'on observe un équilibre migratoire pour les employés.

- Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne s'installent pas sur le territoire.

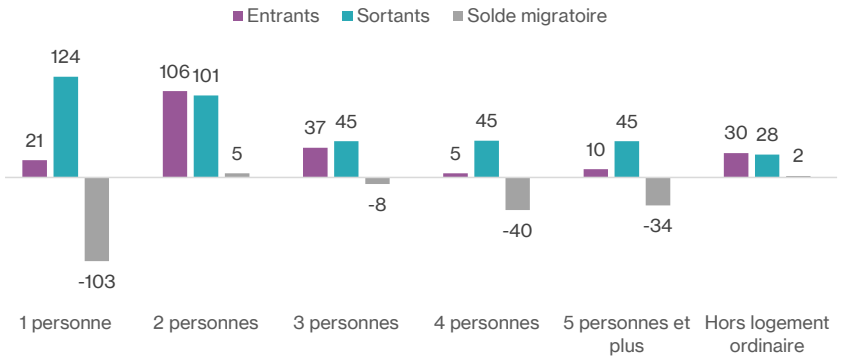
Flux migratoires par catégorie socio-professionnelle du chef de ménage - CC AVM
*Source : INSEE RP 2017*



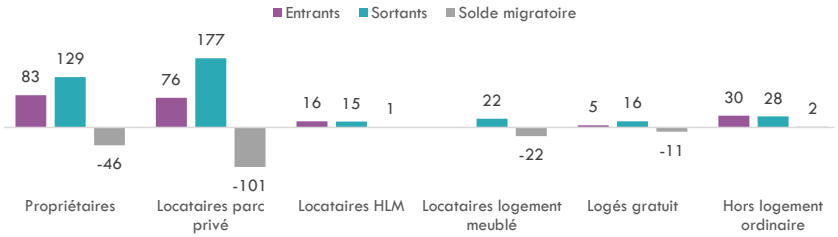
# VII. Un territoire qui attire peu

- Les flux migratoires du territoire montrent un départ de personnes s'installant en propriété occupante mais surtout des locataires du parc privé.
- Ces départs vers les appartements du parc privé locatif sont à mettre en lien avec les départs de jeunes et étudiants qui quittent le territoire pour s'installer vers les pôles urbains voisins pour les études, l'accès à l'emploi, etc.
- Enfin, les petits ménages (1 à 2 personnes) s'installent sur le territoire, tandis que les ménages familiaux ont tendance à le quitter.

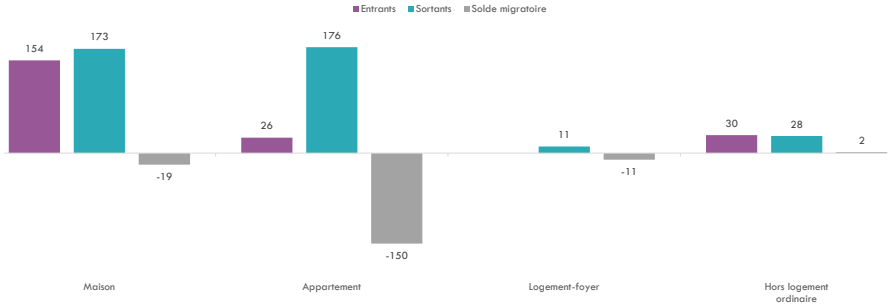
Flux migratoires par taille des ménages - CC AVM
*Source : INSEE RP 2017*




Flux migratoires par statut d'occupation - CC AVM
*Source : INSEE RP 2017*

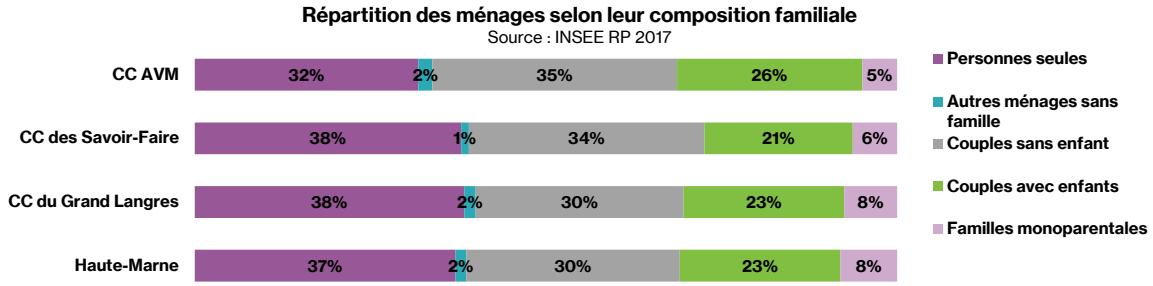



Flux migratoires par forme de logement occupé - CC AVM
*Source : INSEE RP 2017*



# VIII. Un vieillissement marqué de la population

- 30% de la population de la CC AVM a 60 ans et plus, dont 12% a 75 ans et plus.
- 40% de la population est âgée de 30 à 59 ans, dont 22% de 45 à 59 ans. Cette classe d'âge, pour l'instant la plus représentée sur le territoire, sera à l'avenir celle qui alimentera les 60 ans et plus, conduisant alors au vieillissement de la population.
- Enfin, les 15-29 ans représentent seulement 13% de la population intercommunale, et cela s'explique à la fois par l'absence d'infrastructures dédiées à cette population (enseignement supérieur) et par des départs liés à l'accès à l'emploi.
- Le vieillissement est à prendre en compte afin d'anticiper l'offre de logements dédiée à ce public.
- En effet, la population âgée de plus de 60 ans a augmenté de 1,2% par an entre 2012 et 2017 dont 1,1% pour les plus de 75 ans alors que dans le même temps la population totale a diminué. Il s'agit de la seule classe d'âge qui augmente.

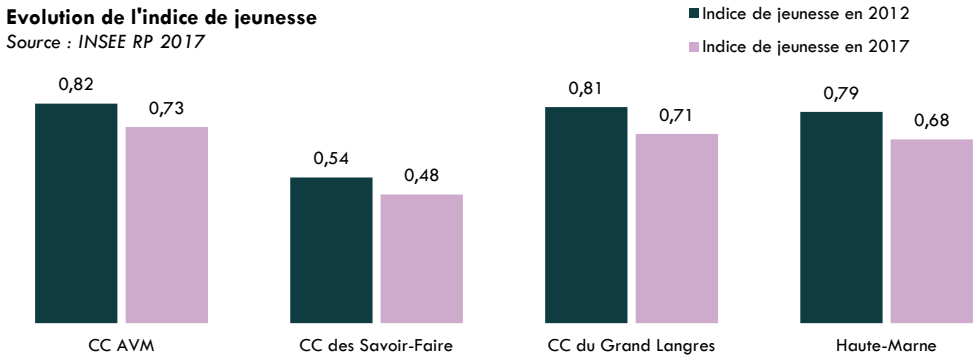


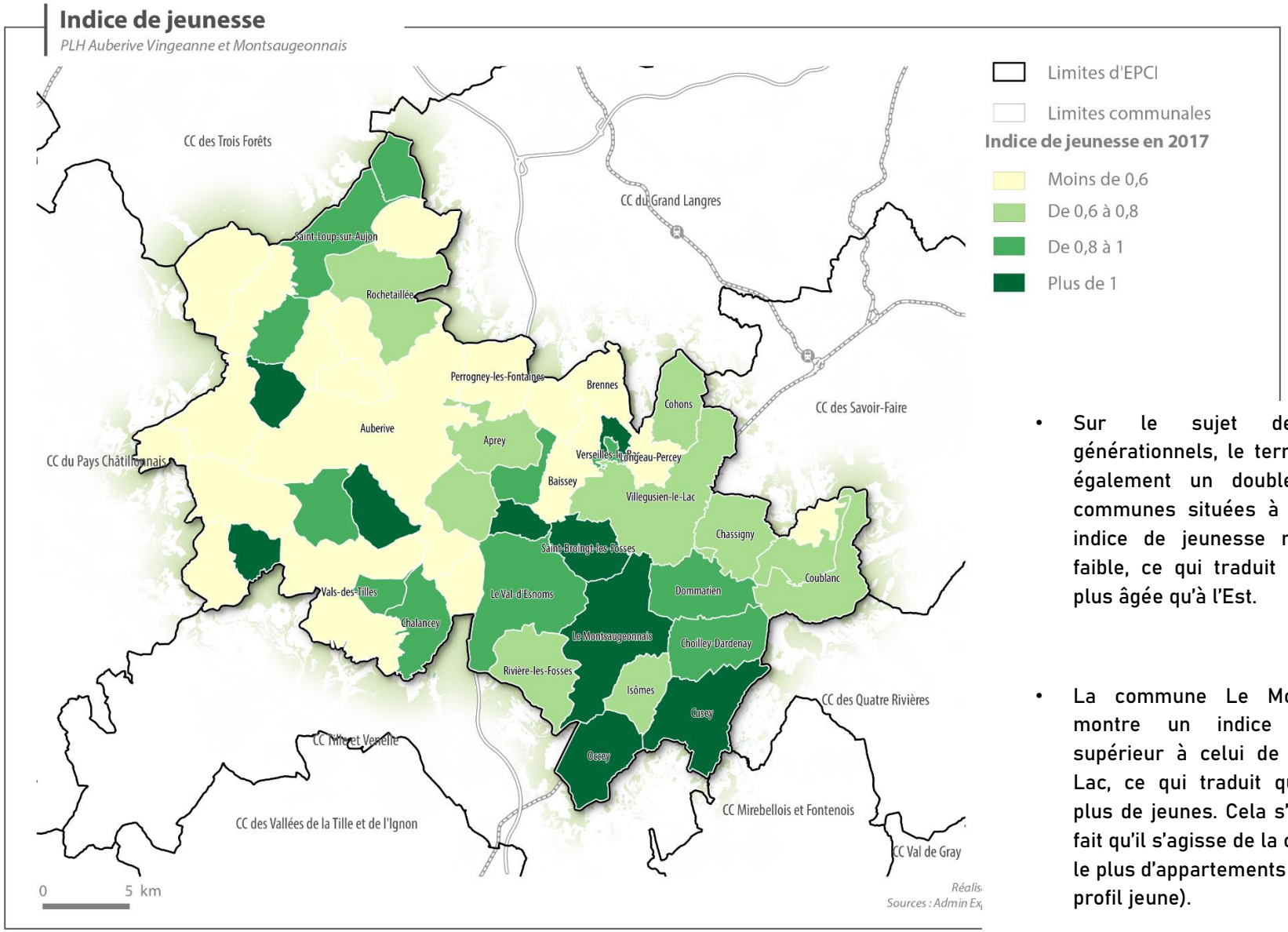

| Source : INSEE RP 2017 | 2 012 | 2 017 | T CC AVM |
|---|---|---|---|
| Pop > 60 ans | 3 325 | 3 520 | 1,1% |
| Pop > 75 ans | 1 859 | 1 965 | 1,1% |
| Ensemble population | 8 537 | 8 412 | -0,3% |

- En lien avec le solde naturel de -0,1% par an entre 2012 et 2017 et les tendances de géronto-croissance observée ci-avant, un vieillissement de la population s'observe. Cela s'inscrit dans la dynamique départementale.
- Sur le territoire de la CC AVM, il est important de souligner la surreprésentation de personnes de 60 ans et plus par rapport aux moins de 20 ans avec un indice de jeunesse de 0,73 en 2017, (soit 73 personnes de moins de 20 ans, pour 100 personnes de 60 ans et plus), contre 0,82 en 2012.
- Sur cette période, l'l'indice de jeunesse a diminué, ce qui s'explique par une hausse des 60 ans et plus et un recul de la population jeune.
- Le territoire de la CC des Savoir-Faire présente un indice de jeunesse plus faible (0,48), ce qui traduit un vieillissement plus marqué.
- Les autres territoires de comparaison, la CC du Grand Langres et le Département de Haute-Marne ont un profil comparable à celui de la CC AVM.

| Source : INSEE RP 2017 | 2 012 | 2 017 | T CC AVM |
|---|---|---|---|
| **Pop 0- 14 ans** | 1 539 | 1 450 | -1,2% |
| **Pop 15-29 ans** | 1 141 | 1 080 | -1,1% |
| **Ensemble population** | 8 537 | 8 412 | -0,3% |

**Evolution de l'indice de jeunesse**
*Source : INSEE RP 2017*






- Sur le sujet des équilibres générationnels, le territoire présente également un double profil : les communes situées à l'Ouest ont un indice de jeunesse nettement plus faible, ce qui traduit une population plus âgée qu'à l'Est.

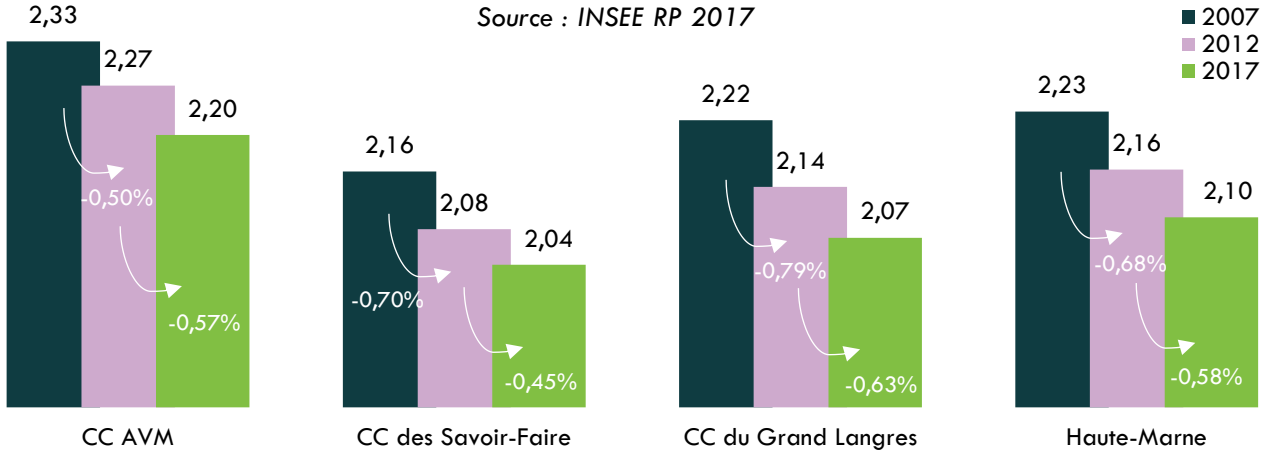
- La commune Le Montsaugeonnais montre un indice de jeunesse supérieur à celui de Villegusien-le-Lac, ce qui traduit qu'elle accueille plus de jeunes. Cela s'explique par le fait qu'il s'agisse de la commune ayant le plus d'appartements (en lien avec le profil jeune).

# IX. Un profil relativement familial à l'échelle départementale

- L'évolution de la taille moyenne des ménages traduit une diminution du nombre de personnes accueillies au sein de chaque foyer.
- En 2017, la taille moyenne des ménages de la CC AVM est de 2,2 personnes ; elle est supérieure à celle de la CC des Savoir-Faire, de la CC du Grand Langres ainsi que du Département.
- Le profil du territoire n'est pas très familial. Ce constat s'explique par le fait que le solde naturel soit peu élevé mais aussi du fait du vieillissement de la population.
- Le rythme de desserrement des ménages de la CC AVM est légèrement plus faible que celui observé aux échelles de comparaison au cours des années 2010.
- Mais sur la période récente il s'est légèrement accéléré (-0,57% / an), restant tout de même dans les mêmes proportions que celui constaté à l'échelle départementale (-0,58% / an).

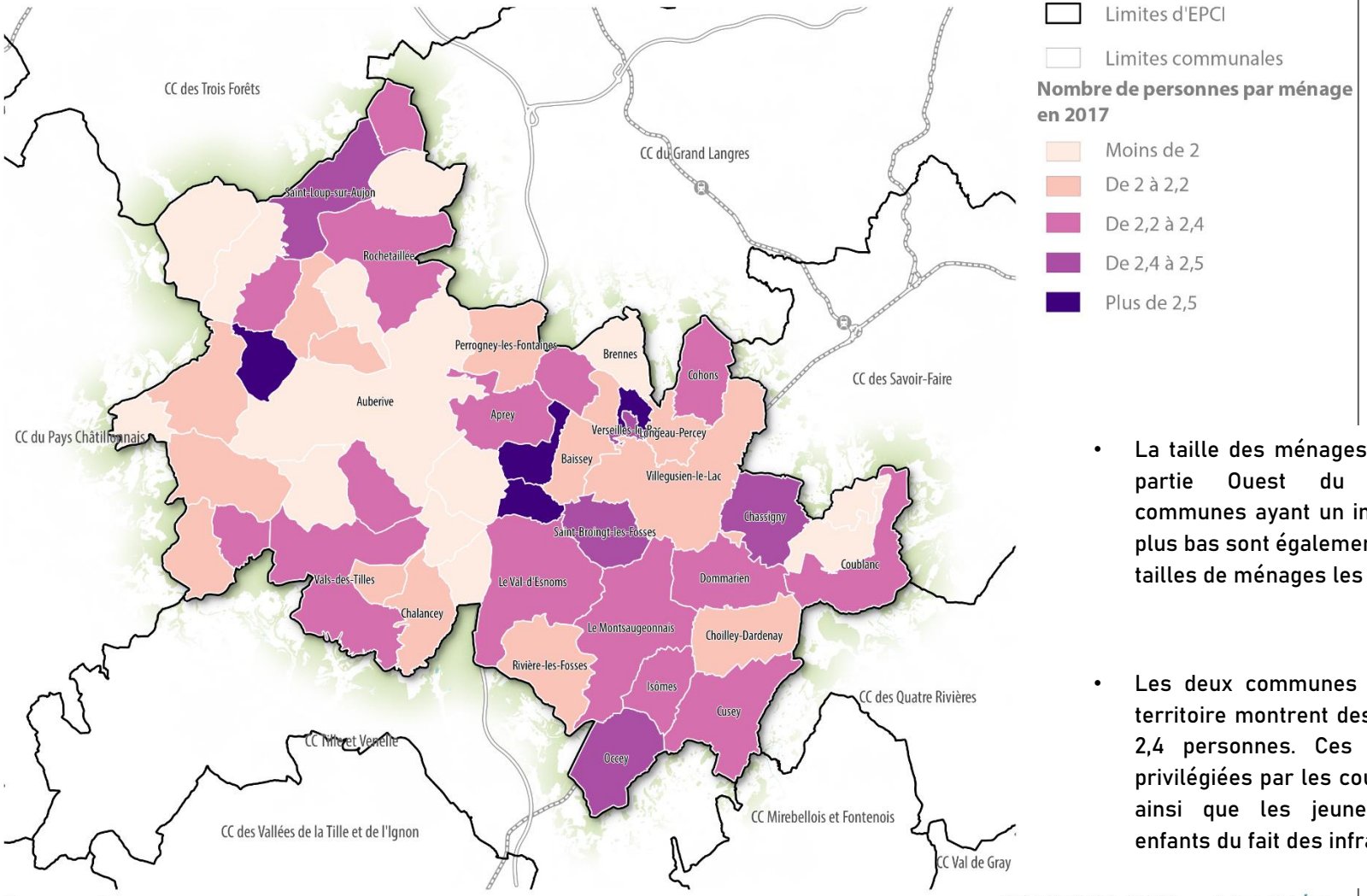
**Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2006**

*Source : INSEE RP 2017*



## Taille moyenne des ménages

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




- La taille des ménages est petite sur la partie Ouest du territoire. Les communes ayant un indice de jeunesse plus bas sont également celles ayant les tailles de ménages les plus petites.

- Les deux communes structurantes du territoire montrent des ménages de 2 à 2,4 personnes. Ces communes sont privilégiées par les couples de retraités ainsi que les jeunes couples avec enfants du fait des infrastructures.

- En lien avec la taille moyenne des ménages, la part des ménages avec enfant(s) est plus importante sur la CC AVM que dans les territoires de comparaison.
- Les couples avec enfants composent 26% des ménages; ce chiffre atteint 31% en ajoutant les familles monoparentales, sous-représentées correspondant à 5% des ménages sur le territoire.
- Les couples sans enfant représentent 35% des ménages.
- Enfin, 32% des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui représente une part moins importante qu'à l'échelle départementale (37%), ainsi que dans les CC des Savoir-Faire et du Grand Langres (38%).
- 18% des familles sont composées d'un seul enfant, 16% de deux enfants. L'observation faite sur la CC AVM est comparable à celle observable pour toutes les échelles de comparaison.

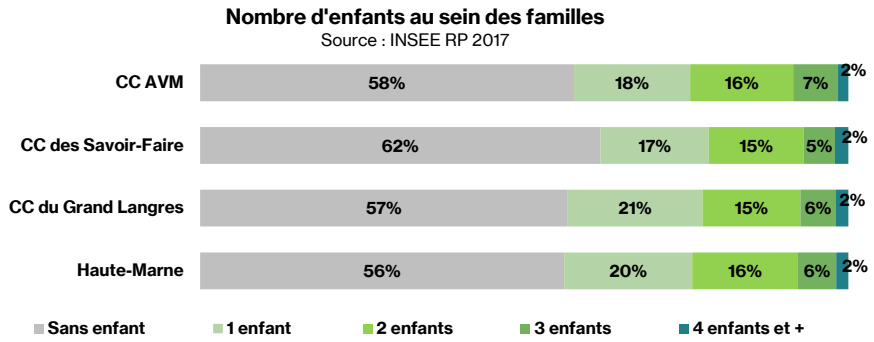
***Un ménage*** *désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).*

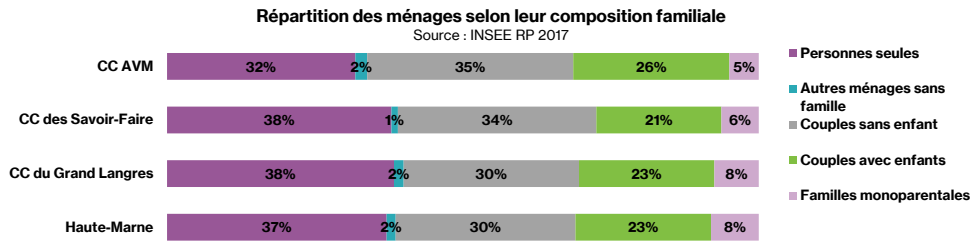
***Une famille*** *est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée:*

- *Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;*
- *Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.*

*Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.*

*La* ***taille des ménages*** *d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.*



# X. Un territoire résidentiel ; un taux de chômage contenu

- Le territoire de la CC AVM présente un indice de concentration d'emplois de 0,66, ce qui traduit une vocation principalement résidentielle sur le territoire.
- Le pôle d'emploi de proximité semble être le territoire de la CC du Grand Langres affichant un indice de concentration d'emploi de 1,17.
- Le taux de chômage de la CC AVM est de 9% ce qui reste stable dans le temps et surtout inférieur aux échelles de comparaison.

***Un chômeur, au sens de l'INSEE,*** *est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :*

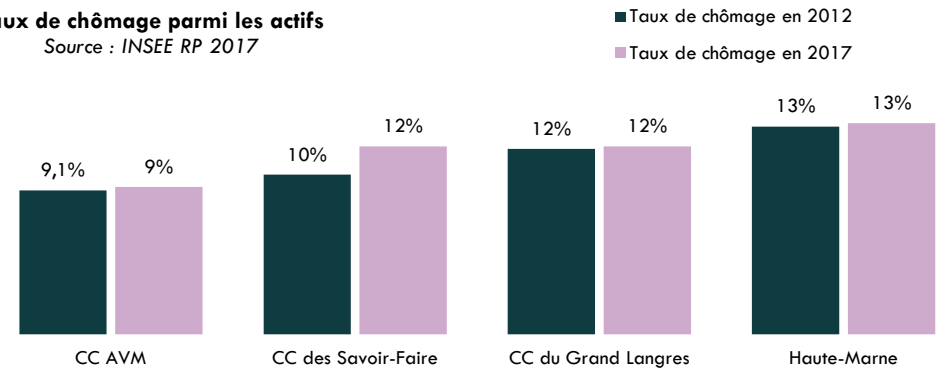
- *Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;*
- *Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;*
- *Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.*

*Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.*

*Un* ***demandeur d'emploi*** *est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).*

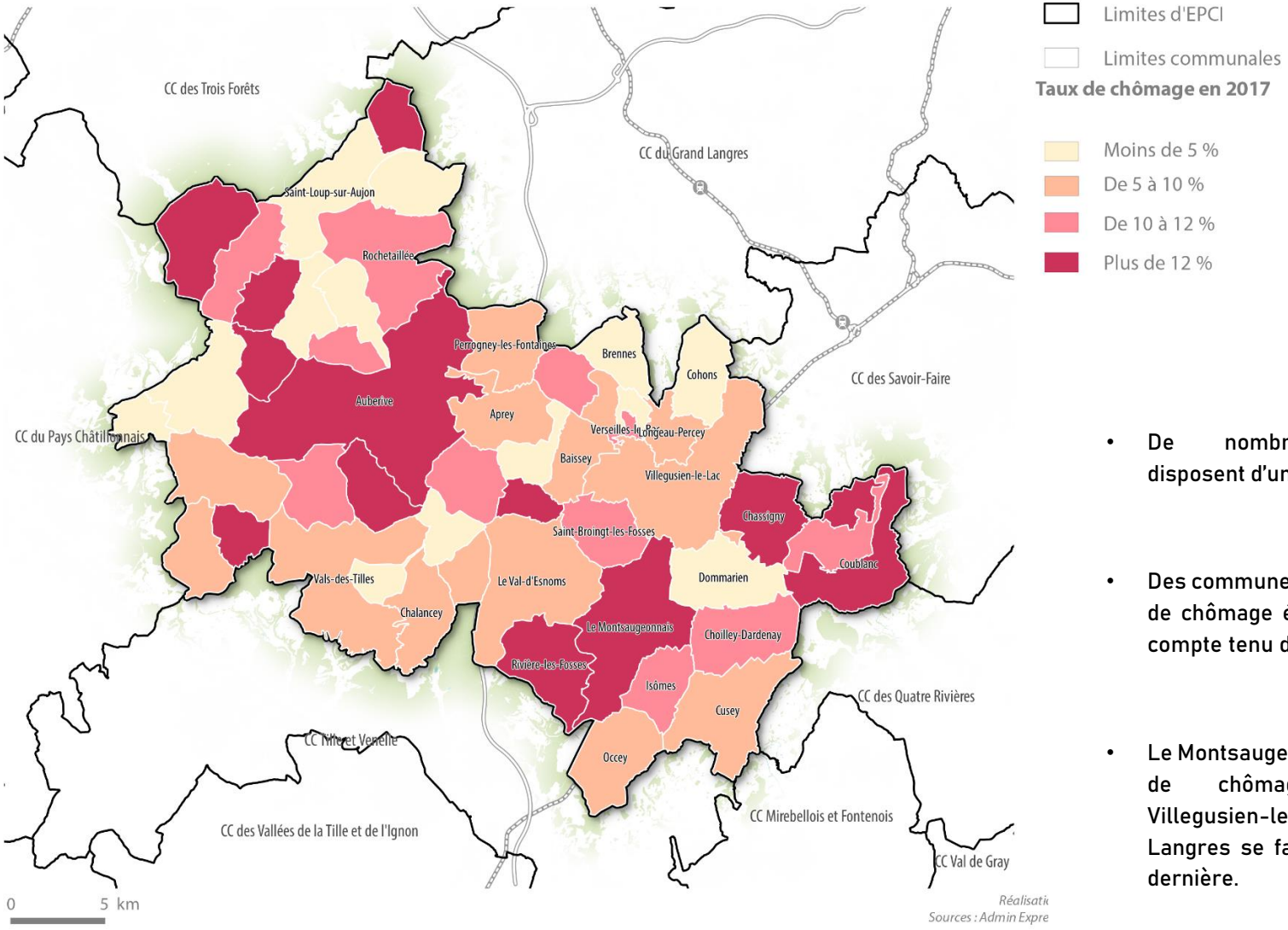
**Indice de concentration d'emploi**
*Nombre d'emplois pour 1 actif occupé*
*Source : INSEE RP 2017*

**Taux de chômage parmi les actifs**
*Source : INSEE RP 2017*



## Taux de chômage

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

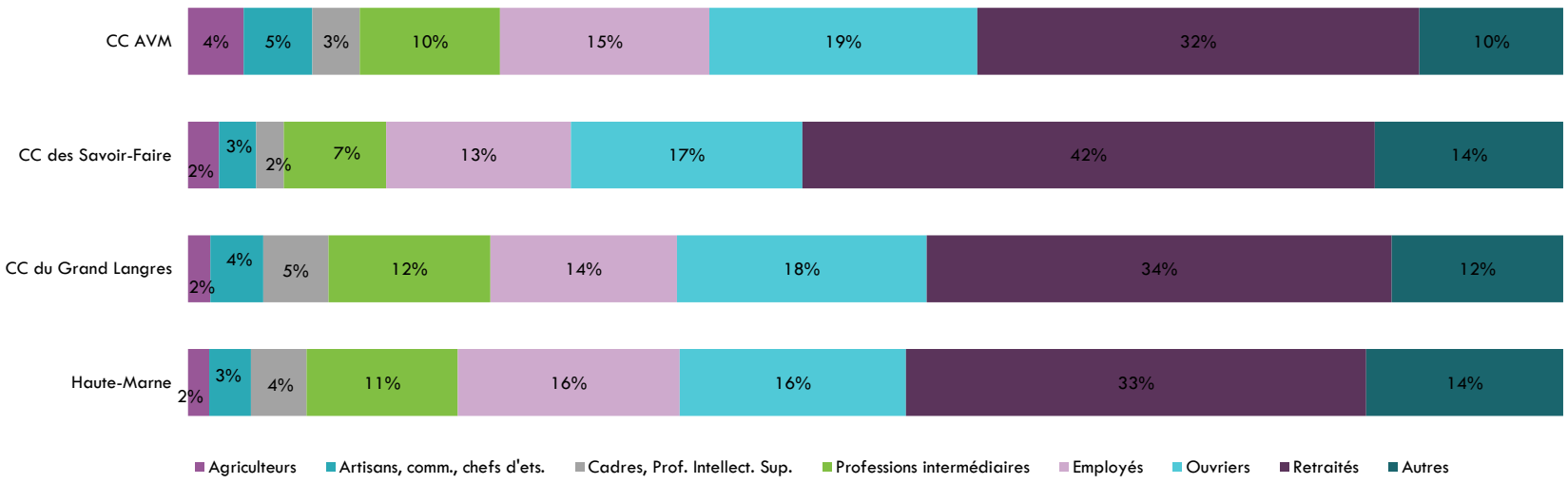



- De nombreuses communes disposent d'un taux de chômage bas.
- Des communes rurales avec un taux de chômage élevé mais à modérer compte tenu des petits volumes.
- Le Montsaugeonnais montre un taux de chômage supérieur à Villegusien-le-Lac. La polarité de Langres se fait ressentir sur cette dernière.

# XI. Une population caractérisée par la présence de retraités et d'actifs de la classe moyenne

- Parmi la population de 15 ans et plus, **32% de la population est retraitée,** ce qui est équivalent à la CC du Grand Langres et au département mais bien inférieur à celle de la CC des Savoir-Faire.
- À l'instar des territoires de comparaison, une large part de la population de 15 ans et plus est peu qualifiée, avec **19% d'ouvriers et 15% d'employés.** Au regard du profil rural et résidentiel du territoire, les parts des agriculteurs et des artisans, commerçants sont surreprésentées.

**Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans**
*Source : INSEE RP 2017*



# XII. Une population caractérisée par la classe moyenne

- La population de la CC AVM présente des niveaux de revenus légèrement supérieurs à ceux observables à l'échelle départementale. Ceci est à mettre en relation avec des situations face à l'emploi plus favorables sur le territoire (taux de chômage inférieur à la moyenne départementale).
- Les revenus médians disponibles par UC varient d'une commune à l'autre, avec un écart maximum de 369 € par mois

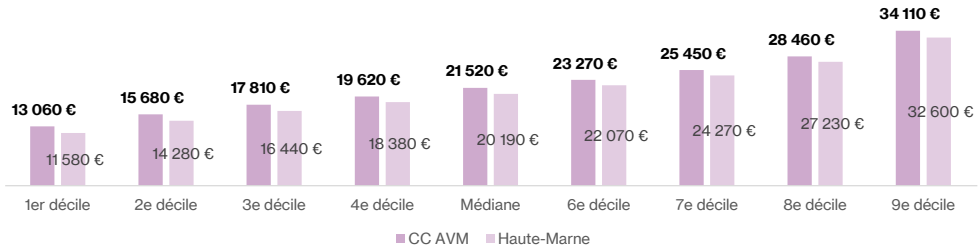
Revenus médians mensuels disponibles par UC
*Sources : Revenus délarés - données Filosofi 2018*

***L'unité de consommation (UC)*** *est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).*

***Le revenu disponible*** *est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.*

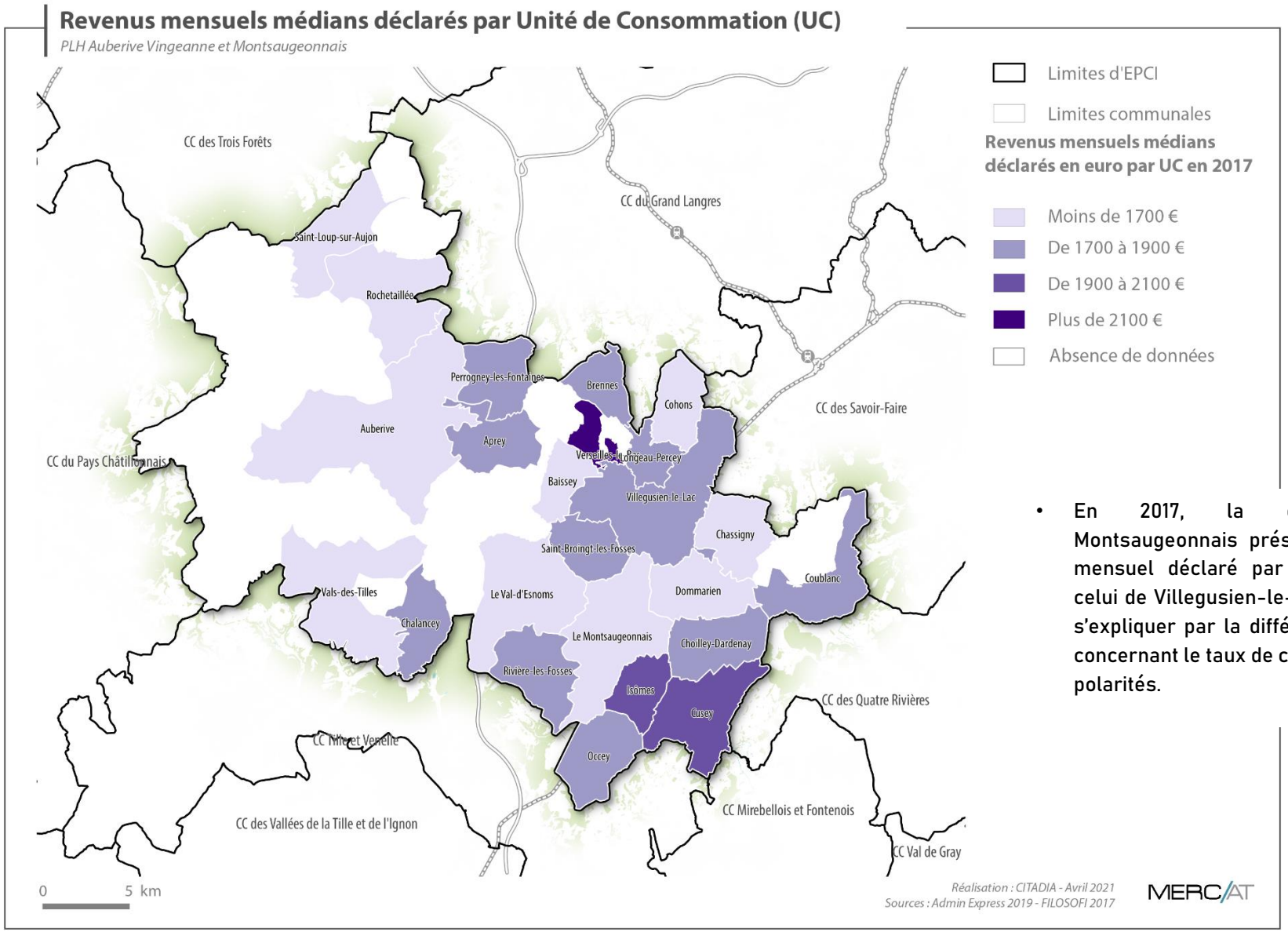
***Le revenu disponible par unité de consommation (UC),*** *également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).*

Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CC AVM
*Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles*




***Le revenu déclaré*** *correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.*

***Le revenu déclaré par unité de consommation (UC)*** *est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.*




- En 2017, la commune de Montsaugeonnais présente un revenu mensuel déclaré par UC inférieur à celui de Villegusien-le-Lac, ce qui peut s'expliquer par la différence constatée concernant le taux de chômage de ces 2 polarités.

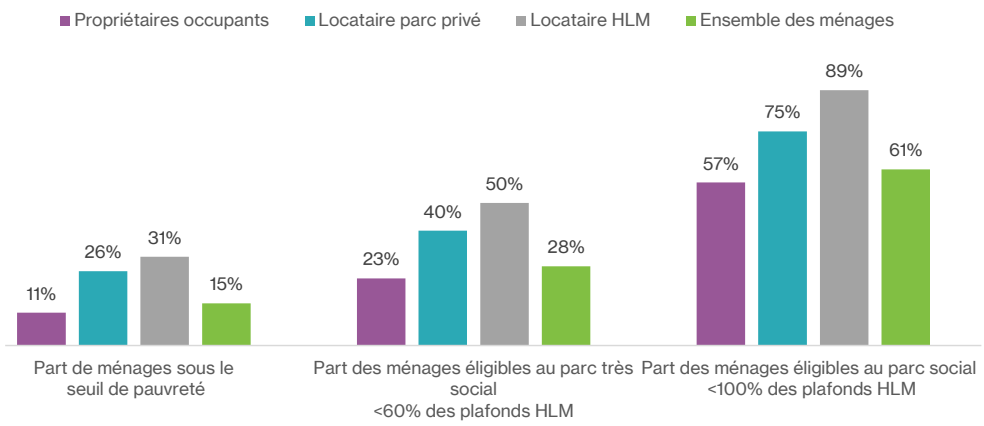
•

# XIII. .Une population fragile d'un point de vue économique

- Les plafonds de ressources sont à prendre en considération pour l'attribution d'un logement social.
- La mise en regard des revenus déclarés des ménages de la CC AVM en 2018 avec les plafonds de ressources du logement social permet de recenser certaines situations de fragilité économique :
- **50% des locataires HLM et 40% des locataires du parc privés sont éligibles au logement très social,** contre 28% de l'ensemble des ménages de la CC AVM.
- Ce taux est de 23% pour les propriétaires occupants.
- 31% des ménages locataires HLM et 26% des locataires du parc privé se situent en dessous du seuil de pauvreté et
- 11% des ménages propriétaires sont en dessous du seuil de pauvreté. Ce taux est de 15% sur l'ensemble des ménages.

| ***Plafonds de ressources en 2021 Source : www.anil.org*** | ***PLAI*** | ***PLUS*** |
|---|---|---|
| *1 personne* | *11 531 €* | *20 966 €* |
| *2 personnes* | *16 800 €* | *27 998 €* |
| *3 personnes* | *20 203 €* | *33 670 €* |
| *4 personnes* | *22 479 €* | *40 648 €* |

Situation des ménages sur le territoire de la CC AVM
*Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFiP*

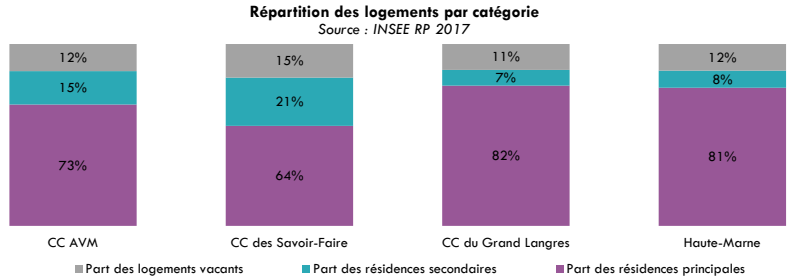


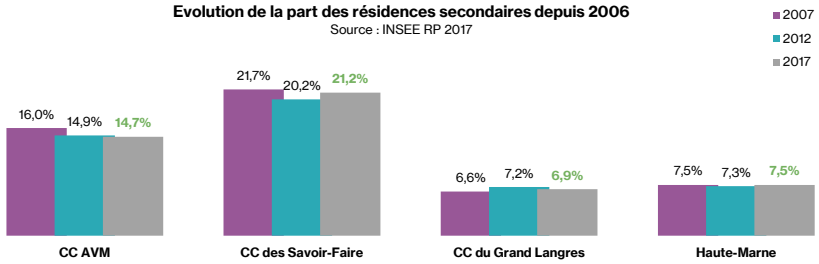
| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
| --- | --- |
| • Un territoire très rural et peu dense soumis à une dynamique de décroissance traduisant une perte d'attractivité<br><br>• Des dynamiques naturelles et migratoires faibles qui ne permettent pas de contrecarrer le phénomène de vieillissement de la population<br><br>• Une population moyennement familiale, mais un basculement générationnel avec le vieillissement en cours et le départ de ménages familiaux.<br><br>• Des jeunes peu nombreux sur le territoire qui ont tendance à quitter le territoire pour leur parcours étudiant/professionnel une offre de logements locatifs très peu développée<br><br>• Une population vieillissante, qui reste à domicile, peu adapté à la perte d'autonomie une absence d'offre dédiée sur le territoire | ⇨ Le retour à une dynamique intercommunale attractive sur le territoire (maintien d'une population active et familiale)<br><br>⇨ Le maintien de dynamiques démographiques positives sur les polarités<br><br>⇨ La prise en compte du phénomène de vieillissement et de ses impacts sur les besoins en logements adaptés : logements permettant le maintien à domicile, logements abordables (techniquement et financièrement), produits gérés pour des personnes vieillissantes<br><br>⇨ Le maintien de l'arrivée de jeunes sur le territoire |

# Chapitre 2 : Un parc de logements très ancien et monotypé qui ne répond que partiellement à la diversité des besoins

## I. Une part de résidences principales prédominante mais un parc de logements vacants et de résidences secondaires important

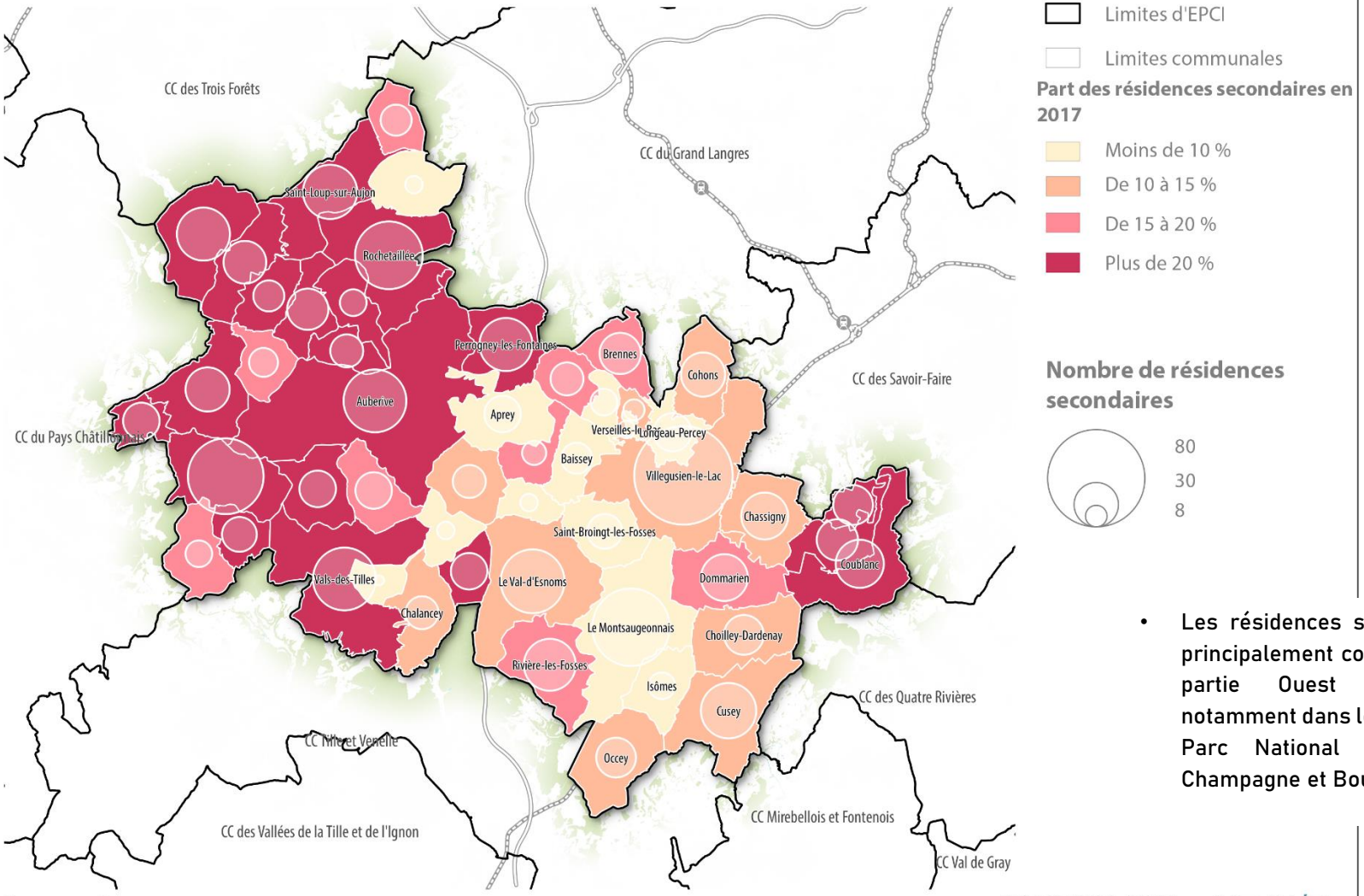
- Le territoire compte un parc de 5 143 logements en 2017.
- 73% sont des résidences principales et ce poids est supérieur à celui de la CC des Savoir-Faire (64%) mais inférieur à celui de la CC du Grand Langres (82%) et du département (81%).
- La part de résidences secondaires est importante et représente 15% du parc de logements, contre 7% pour la CC du Grand Langres et 8% pour le département de la Haute-Marne. La CC des Savoir-Faire présente une situation particulière avec 21% de logements secondaires.
- La part de résidences secondaires montre un recul de 2 points entre 2007 et 2017, passant ainsi de 16 % à 14,7% du parc, tandis qu'elle a plutôt tendance à se maintenir dans les territoires de comparaison.



## Taux de résidences secondaires

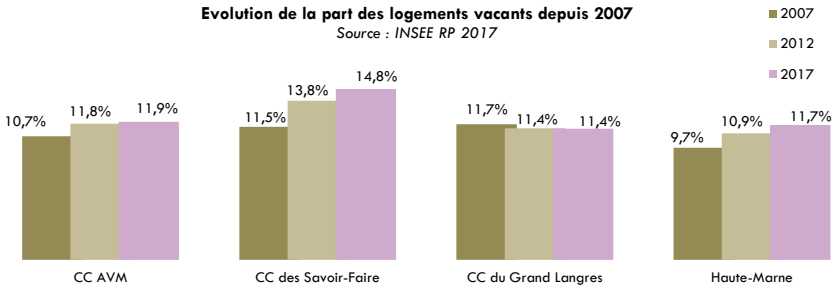
*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




- Les résidences secondaires sont principalement concentrées sur la partie Ouest du territoire, notamment dans les communes du Parc National de Forêts de Champagne et Bourgogne.

# II. Un taux de logement vacant important, et en légère hausse

- La CC AVM compte, selon l'INSEE, **614 logements vacants en 2017, soit près de 12% de son parc.** Ce volume a légèrement augmenté entre 2007 et 2017 de 1,2 point, passant de 10,7% à 11,9% du parc.
- Ce taux est bien inférieur à celui observable sur la CC des Savoir-Faire (14,8%) mais reste dans la même moyenne que la CC du Grand Langres (11,4%), et de la Haute-Marne (11,7%).
- Les communes du territoire de la CC AVM présentent des situations hétérogènes avec :
- Une concentration des parts hautes de vacance dans les communes de l'Ouest du territoire (Auberive ou encore Vals-des-Tilles avec plus de 16% ; Le Val-d'Esnoms ou Rivière-les-Fosses avec un taux compris entre 13 et 16%).
- Les communes de la frange Nord, en périphérie du Grand Langres avec des taux de vacance plus faibles, allant de 7% à 10%, comme par exemple pour les communes de Rochetaillée ou Villegusien-le-Lac.
- Les pôles structurants du territoire ont des profils distincts avec 6,4% de logements vacants pour Longeau-Percey et Villegusien-le-Lac et 11,81% pour la commune du Montsaugeonnais.



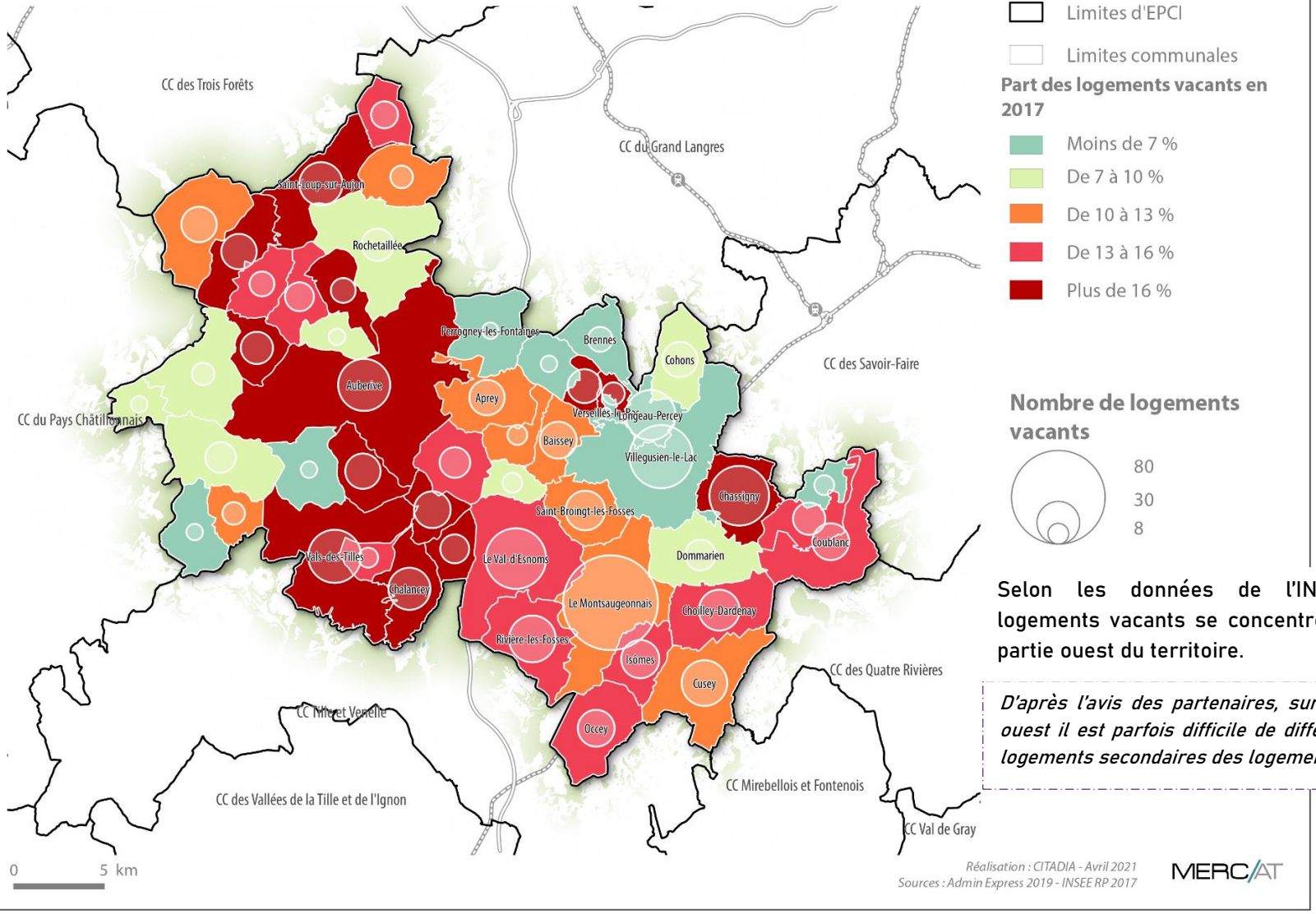

*La **mesure de la vacance** constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.*

*De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :*

- ***La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » :*** *cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- ***La vacance structurelle*** *: au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants…).*

## Part des logements vacants

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




Selon les données de l'INSEE, les logements vacants se concentrent sur la partie ouest du territoire.

*D'après l'avis des partenaires, sur le secteur ouest il est parfois difficile de différencier les logements secondaires des logements vacants.*

# III.Le profil du parc vacant en concordance avec le parc de logement du territoire

Le fichier LOVAC établit en partie grâce aux fichiers déclaratifs des impôts permet d'obtenir une connaissance fine sur les caractéristiques des logements vacants du territoire.

La majorité d'entre eux sont détenus par des **propriétaires privés** (83% sont des personnes physiques, et 8% sont des personnes morales type SCI).

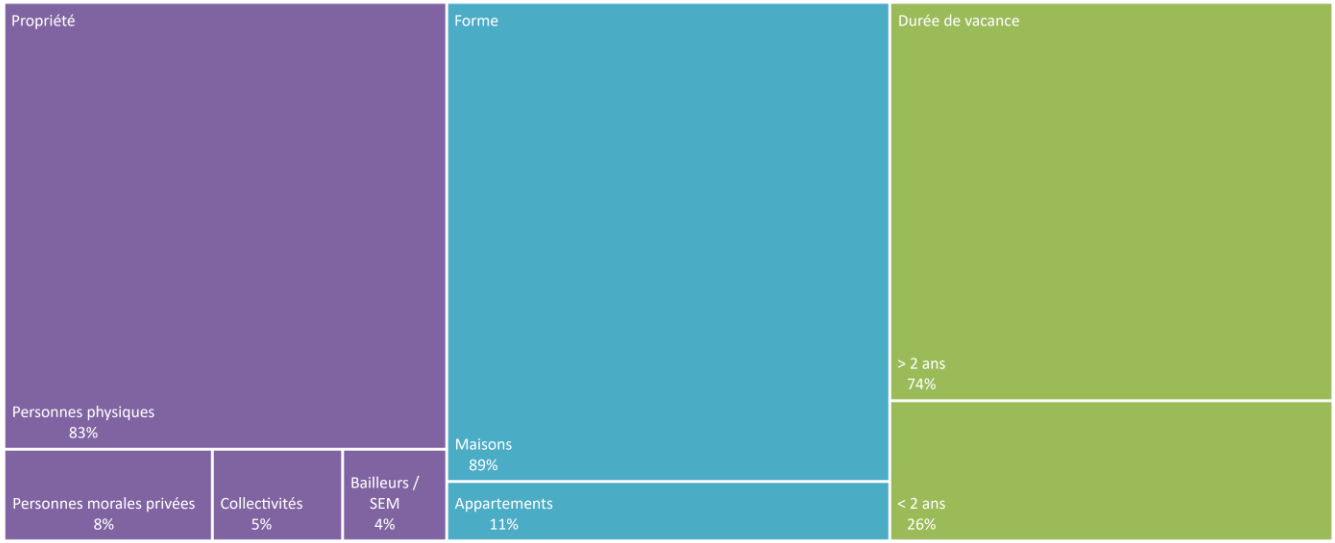
La vacance au sein du parc social représente 4% des logements vacants : le taux de vacance est donc légèrement moins élevé dans le parc social mais reste assez significatif pour traduire la détente du marché.

Enfin, une faible part de logements vacants est détenue par des institutions publiques (État, Région, Département, Commune…), à peine 5% du parc vacant.

**89% des logements vacants sont des maisons** (le parc individuel représente 94% du parc de logements). Enfin, 74% **des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans** (vacance structurelle).

*Biens à l'abandon sur la commune de Cusey, septembre 2021, photos MERC/AT*

Profil des logements vacants - CC AVM
*Source : LOVAC 2020*



# IV. Des logements vacants particulièrement anciens

Le fichier LOVAC recense **779 logements vacants** sur le territoire, soit 165 logements supplémentaires par rapport aux données de l'INSEE. Les logements vacants représentent donc **15% du parc de logement de la CCAVM**.

La **vacance structurelle** dans le parc privé représente **444 logements** sur la communauté de communes, soit près **d'un logement vacant sur 2** (57% des logements vacants).

Dureté de la vacance

| | |
|---|---|
| **Cat. 1 :** vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision | **139 logements** soit 31% de la vacance structurelle dans le parc privé |
| **Cat. 2 :** vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre | **132 logements** soit 30% de la vacance structurelle dans le parc privé |
| **Cat. 3 :** vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision | **92 logements** soit 21% de la vacance structurelle dans le parc privé |
| **Cat. 4 :** vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision | **81 logements** soit 18% de la vacance structurelle dans le parc privé |

Ainsi, parmi cette vacance structurelle au sein du parc privé, plus d'un quart n'est pas concerné par une indivision ou une qualité médiocre du bâti, il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

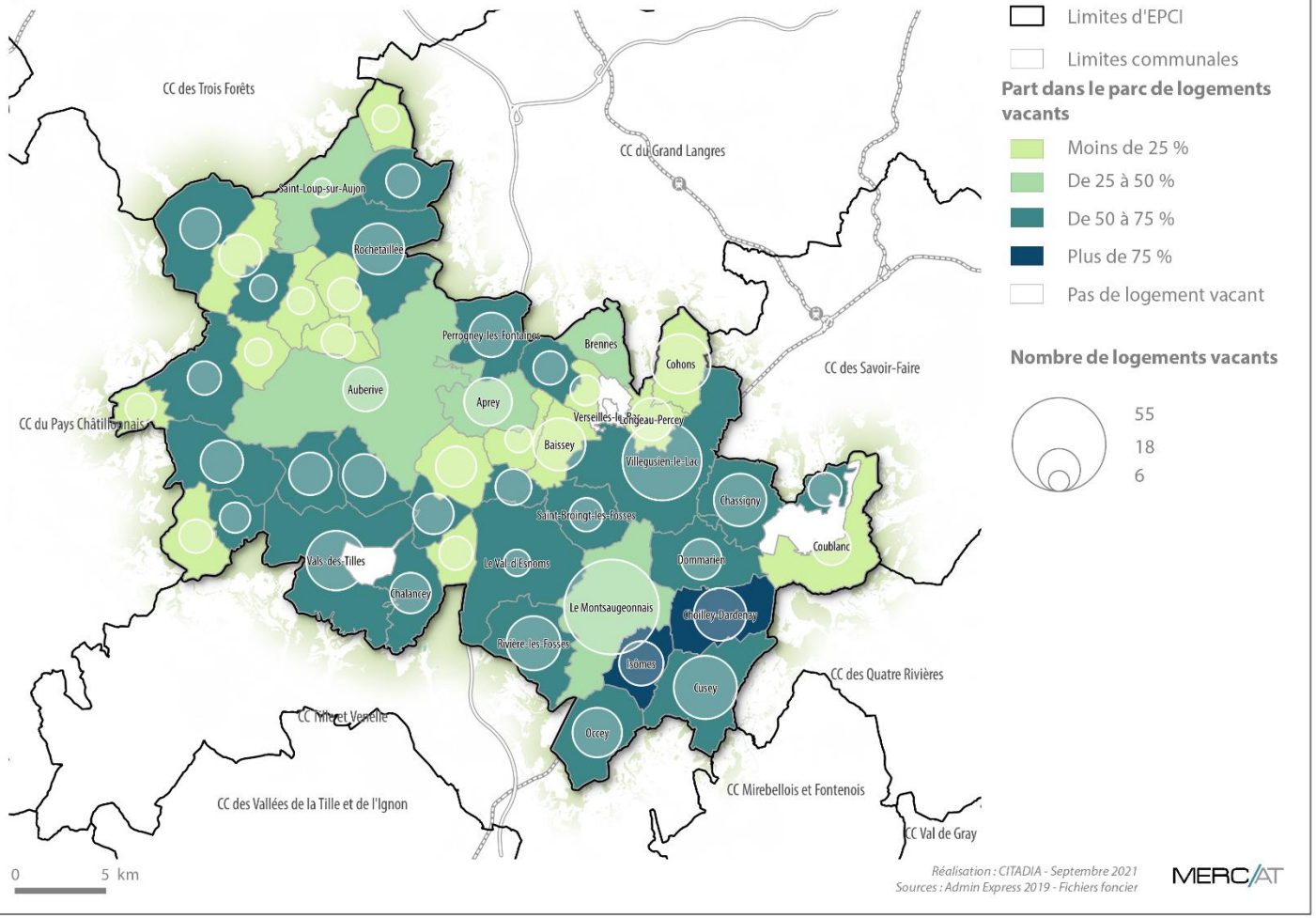
132 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et disposent d'un niveau de confort médiocre, des travaux sont donc nécessaires au préalable de leur remise sur le marché.

92 logements sont structurellement vacants et en indivision sans dégradation du bâti, cela représente moins d'un logement sur 4 au sein de la vacance structurelle. La résolution de ces situations d'indivision constitue donc un préalable à leur remise sur le marché.

Enfin, 81 logements cumulent indivision et confort médiocre du logement, soit 18% des logements structurellement vacants au sein du parc privé. Compte-tenu de leurs caractéristiques bâties et de domanialité, ces logements sont les plus difficiles à mobiliser.

## Vacance structurelle dans le parc privé

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

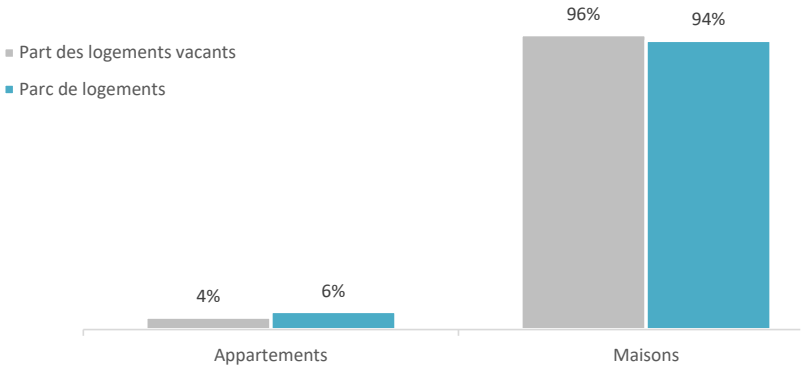


Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont à l'image du parc de logement : **96% de maisons** et 4% d'appartements.

De plus ce sont des logements **particulièrement anciens** puisque 89% datent d'avant 1919 contre 46% pour l'ensemble du parc.

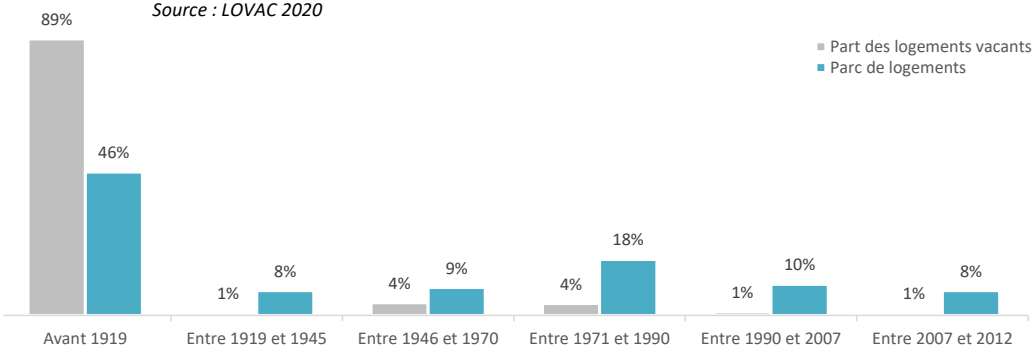
**Profil des logements vacants**

*Source : LOVAC 2020*



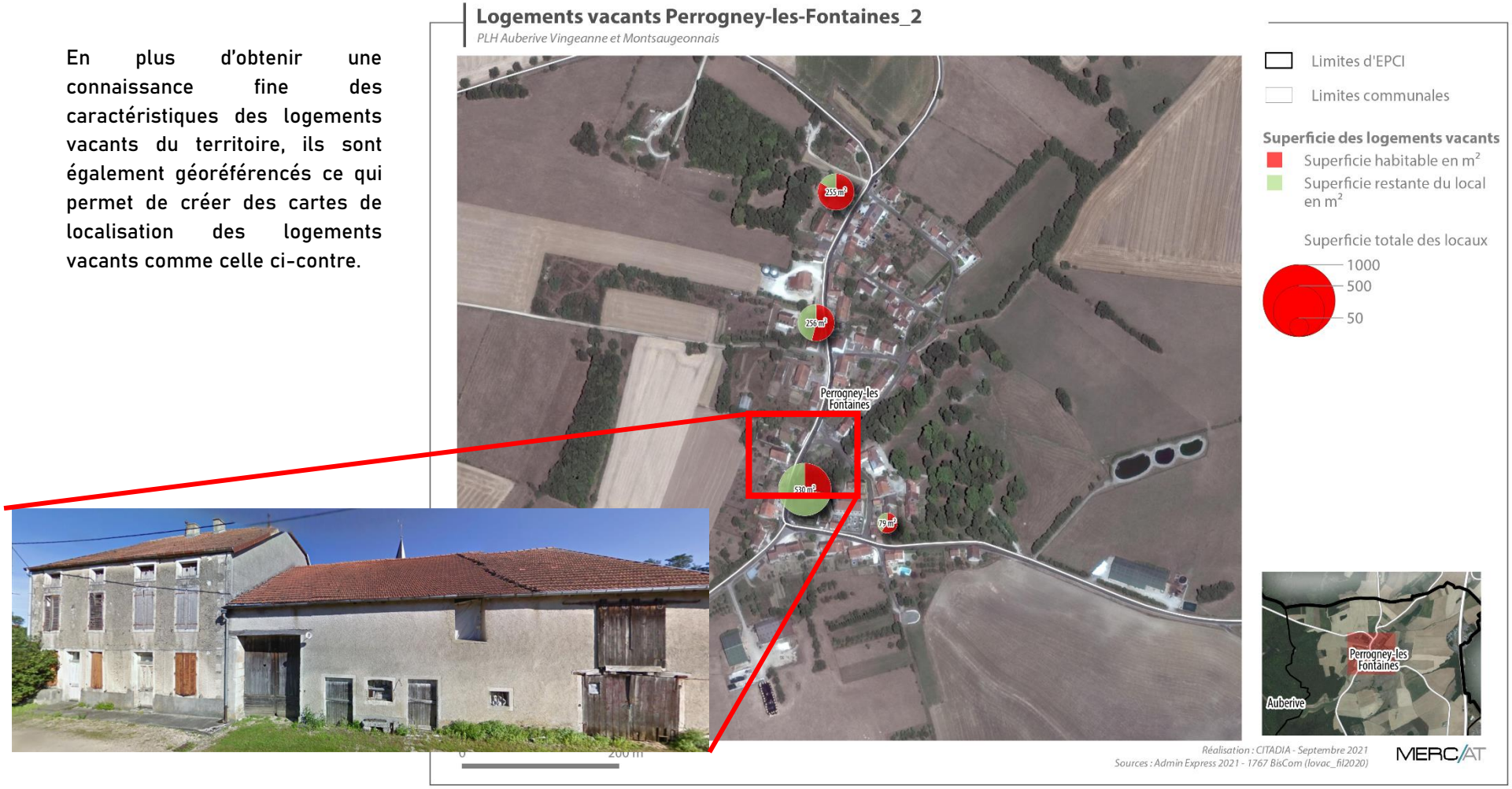

**Année de construction des logements vacants**

*Source : LOVAC 2020*



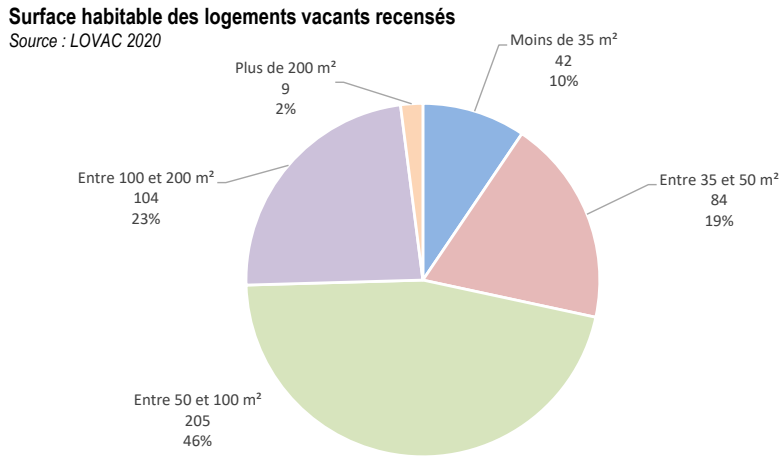
# V. Repérer les logements vacants et envisager leur mobilisation

En plus d'obtenir une connaissance fine des caractéristiques des logements vacants du territoire, ils sont également géoréférencés ce qui permet de créer des cartes de localisation des logements vacants comme celle ci-contre.



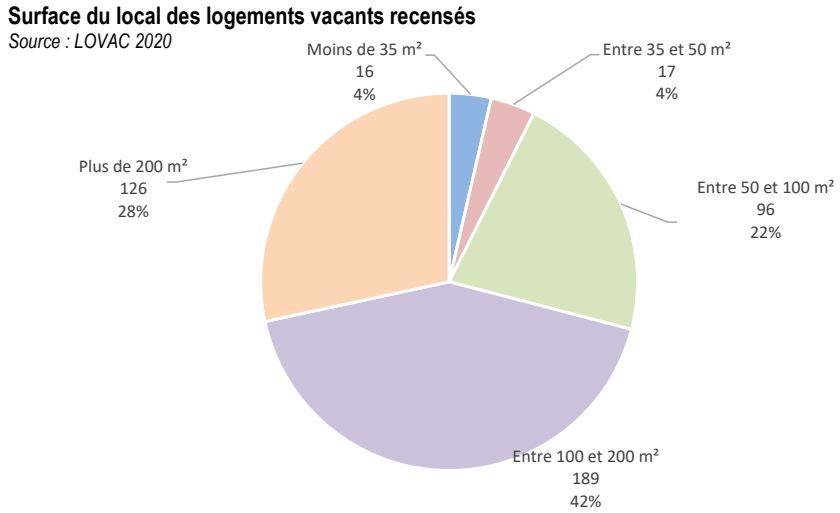
# VI. Révéler le potentiel bâti des logements vacants

L'analyse des logements vacants selon la surface habitable met en évidence un poids important des logements disposant d'une surface habitable faible (inférieur à 50 m²) ; un constat en décalage avec le profil du parc de logements (individuels, anciens…).

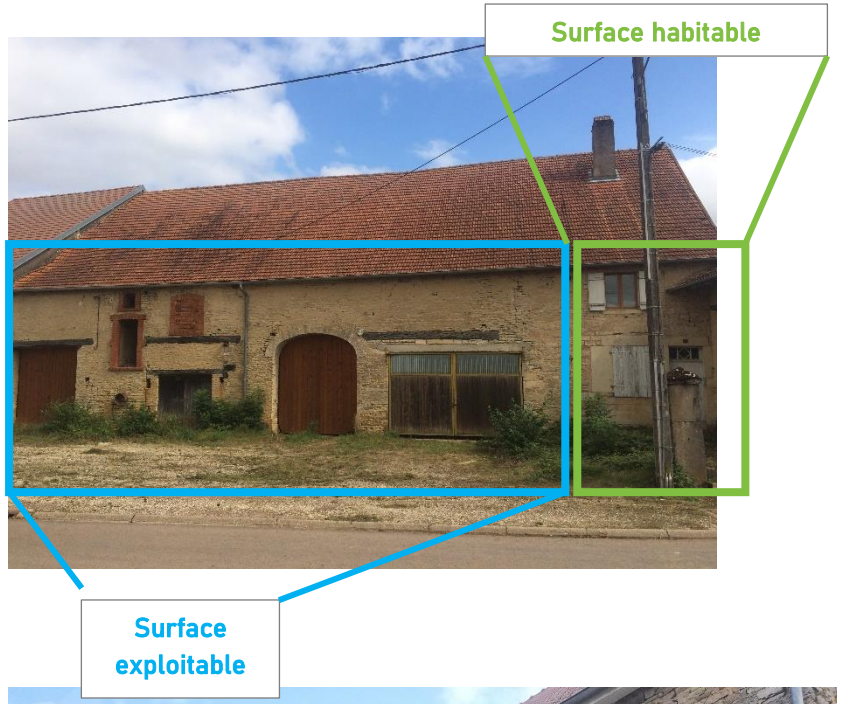



Lorsque l'on s'intéresse à la répartition des logements vacants selon la surface du local, le poids des petits logements est plus réduit, seulement 7% des logements vacants.

Cela traduit des situations où les logements vacants correspondent à des petites surfaces habitables et aménagées à l'intérieur de grandes bâtisses.




La carte précédente met en évidence le rapport entre la superficie du logement et la surface habitable de ce même logement. Cela permet en autre de révéler un potentiel à exploiter mais aussi les enjeux autour de la transformation d'usage que ces bâtiments représentent.




La majorité des logements recensés vacants sur le territoire correspondent à des anciens corps de ferme dont les surfaces des locaux sont en majorité supérieur à 100 m² (70% des logements vacants recensés) mais dont les surfaces habitables sont inférieures à 50 m² (39%) à l'image de ce logement situé sur la commune de Cusey.

Ce type de logement offre ainsi des potentiels de transformation, que ce soit pour du bâti habitable mais aussi pour des utilisations à usage professionnel.

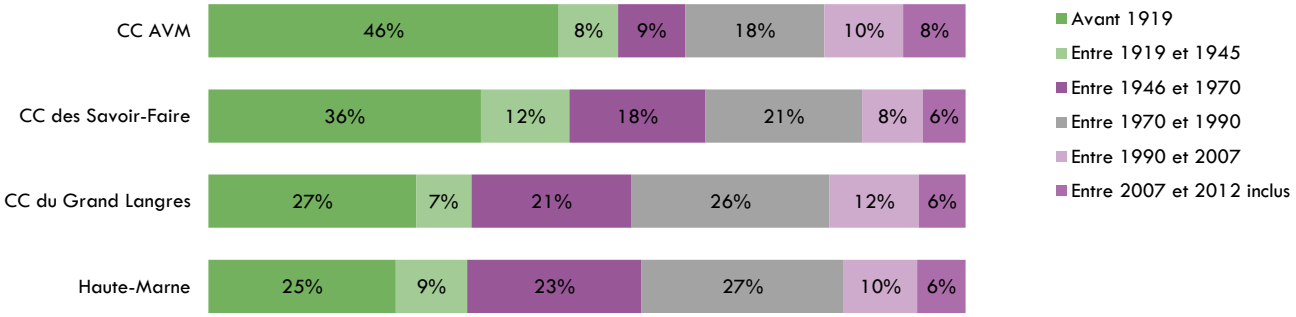
*Exemple de remobilisation du bâti grâce à des travaux d'aménagement, septembre 2021, photos MERC/AT*

*Transformation d'usage d'une ancienne grande pour une activité professionnelle sur la commune d'Isômes, septembre 2021, photos MERC/AT*

# VII. Un parc majoritairement construit avant-guerre

- 63% des résidences principales de la CC AVM datent d'avant les premières réglementations thermiques (1974).
- Si les taux de résidences principales datant d'avant les premières réglementations thermiques sont similaires pour les 4 territoires comparés, la CC AVM présente un parc beaucoup plus ancien.
- Près d'une résidence principale sur deux (46 %) a été construite avant 1919. Cette part est bien supérieure à celle observée en Haute-Marne (25% avant 1919).
- Entre les années 50 et 90, la CC AVM a connu une activité de la construction très modérée (notamment en comparaison de la dynamique départementale). Depuis, et notamment depuis 2005, le rythme de livraison est plus soutenu.
- La partie Ouest accueille un parc de logements beaucoup plus ancien avec, pour la plupart des communes, plus de 70 % des résidences principales construites avant 1970.

**Ancienneté de constuction des résidences principales**
**Parmi les résidences principales construites avant 2013**
*Source : INSEE RP 2017*



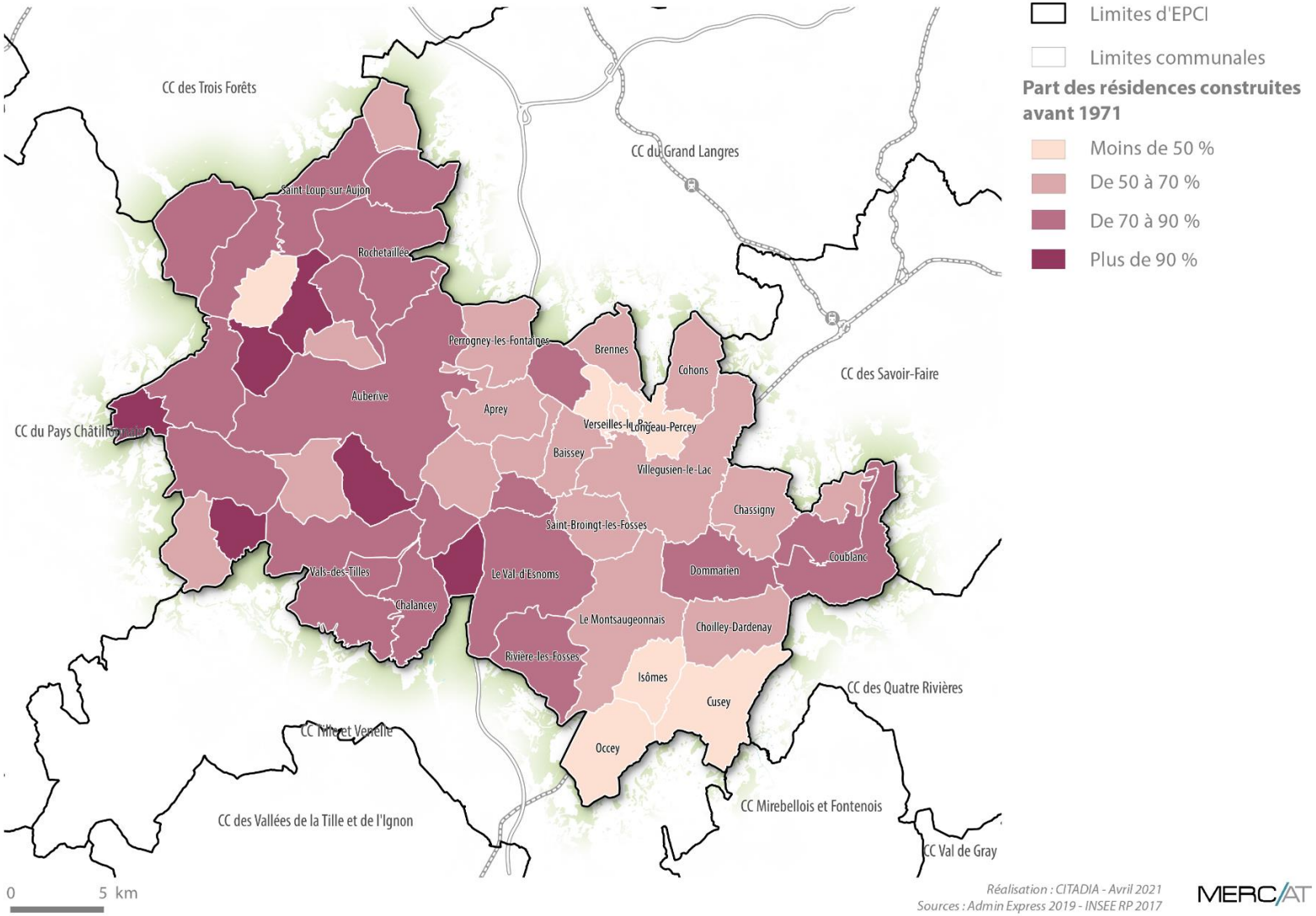

*La première Règlementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.*

*La Règlementation actuelle est la RT 2012, bientôt remplacée par la RT 2020.*

*La Règlementation thermique 2020 réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elles rendent également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.*

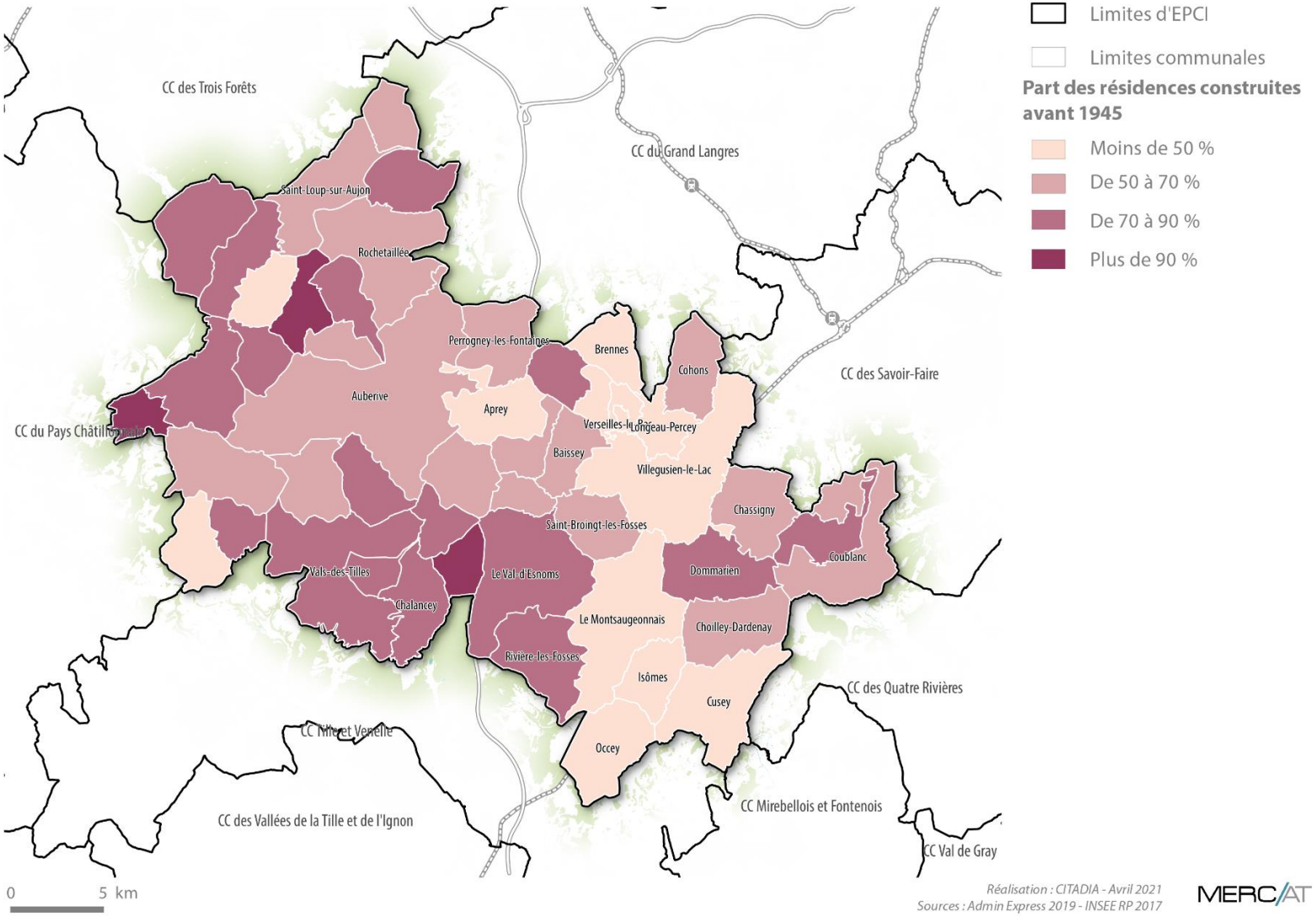
## Part des résidences principales construites avant 1971

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*



## Part des résidences principales construites avant 1945

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*



# VIII. Un parc privé potentiellement indigne qui touche un bâti ancien et concerne les propriétaires occupants âgés

- En 2015, à l'échelle de l'agglomération, **178 résidences principales privées** sont considérées comme Potentiellement Indignes (PPPi) ; elles accueillent **323 habitants**.
- Ceci concernerait 4,8 % du parc privé, soit un taux similaire au département (4,2%).
- Le PPPi touche en large majorité le **parc individuel** (93,8%), qui est la forme urbaine prépondérante sur le territoire (94%).
- Par rapport au parc de résidences principales dans son ensemble, il présente les spécificités suivantes :
- Un parc **très ancien** (95 % des logements du PPPI **sont antérieurs à 1949**) / *environ 65% pour les RP.*
- Une **dégradation probablement importante du bâti** : 61 % du PPPI relève des catégories cadastrales 7 ou 8 contre 5 % des RP.

**Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :**

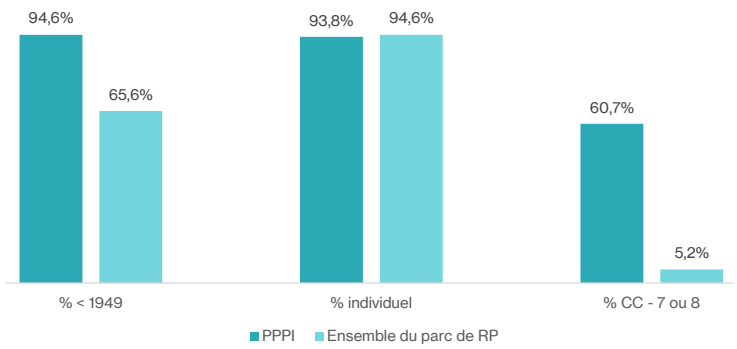
Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

| | PPPI 2015 | Poids du PPPI | Population en PPPI |
|---|---|---|---|
| **CC AVM** | 178 | 4,8 | 323 |
| **Haute-Marne** | 2 881 | 4,2 | 5 657 |

**Caractéristiques du PPPI sur le territoire la CC AVM**
*Source : FILOCOM 2015 - MTES d'après DGFiP, traitement PPPI Anah*




Il n'est pas recensé d'OPAH en cours ou en projet actuellement dans la communauté de communes Auberive Vingeanne Montsaugeonnais.

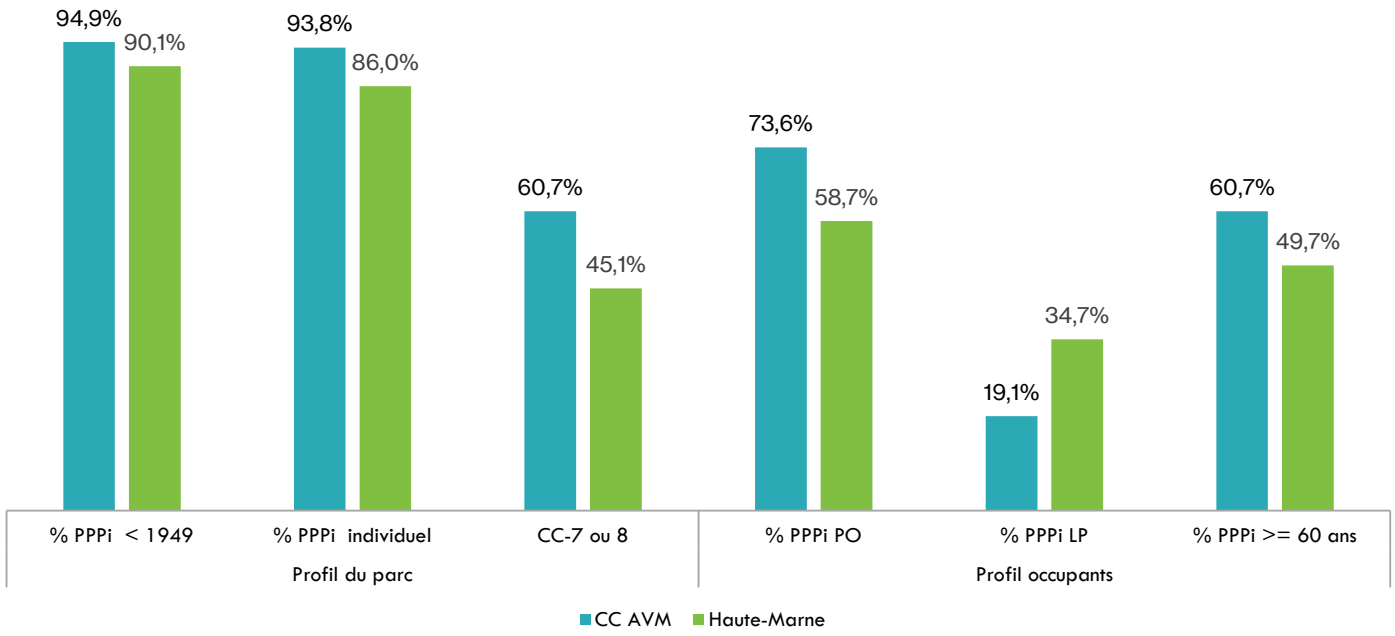
- Les constats précédents peuvent également être faits en comparaison de la situation départementale : le PPPI concerne davantage de logements individuels, anciens, et de médiocre qualité.
- De plus, on relève également qu'il accueille des occupants très âgés : 61 % des occupants ont 60 ans et +, soit un taux 2 fois supérieur à l'ensemble du parc, et de 10 points supérieurs à la moyenne départementale.
- Une majorité de propriétaires (74%), à l'image du parc de résidences principales qui compte 78 % de propriétaires occupants, mais dans des proportions nettement plus élevées qu'en Haute-Marne.

**Ce que disent les services de l'Etat :**

- localement aucun dossier traité dans la lutte contre l'habitat indigne

**Profil du PPPi sur le territoire de la CC AVM**

*Source : FILOCOM 2015 - MTES d'après DGFiP, traitement PPPI Anah*



# IX. Des ménages éligibles aux aides de l'Anah

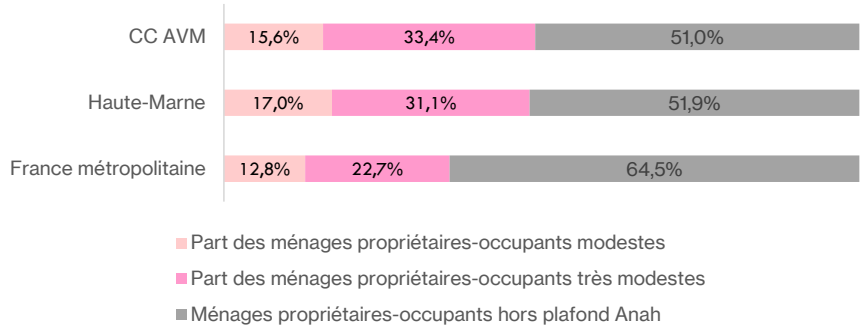
- **L'Anah** est l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat. Il s'agit d'un établissement public qui attribue des aides financières aux propriétaires désirant effectuer des travaux d'amélioration de leur logement, sous condition d'éligibilité et répondant aux cibles de l'agence, afin de le mettre aux normes.

| ***Plafonds de ressources en 2021 pour bénéficier des aides de l'Anah Source : www.anah.fr*** | ***Ménages aux ressource très modestes*** | ***Ménages aux resso modestes*** |
|---|---|---|
| *1 personne* | *14 879 €* | *19 074 €* |
| *2 personnes* | *21 760 €* | *27 896 €* |
| *3 personnes* | *26 170 €* | *33 547 €* |
| *4 personnes* | *30 572 €* | *39 129 €* |
| *5 personnes* | *34 993 €* | *44 860 €* |
| *Par personne supplémentaire* | *+ 4 412 €* | *+ 5 651 €* |

- En 2013, le territoire de la CC AVM compte 49% de ménages de propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'Anah: 15,6% d'entre eux disposent de revenus modestes et 33,4% de revenus très modestes. Ces taux sont comparables à ceux observés à l'échelle départementale mais bien supérieurs à l'échelle nationale.

Eligibilité des propriétaires-occupants aux aides de l'Anah

*Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFiP*



- Sur le territoire, le profil des ménages éligibles aux aides de l'Anah fait état de personnes vieillissantes (60 ans et plus), à hauteur de 50% pour les ménages modestes et 68% pour les ménages très modestes.
- Ces ménages sont quasi exclusivement des propriétaires de logements individuels (97,7% pour les PO modestes et 97,8% pour les PO très modestes).

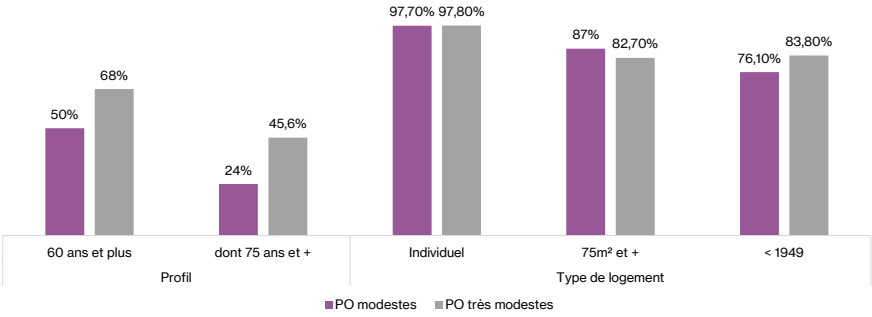
**Ce que disent les services de l'Etat :**

- *le territoire est couvert par un PIG départementale pour l'autonomie/le maintien à domicile. L'intervention de l'Anah se fait en complément du Conseil départemental*
- *Le PETR, sur les périmètres de la CC AVM et de la CC des Savoir-Faire, porte un PIG rénovation énergétique. Il vise environ 66 rénovations énergétiques sur le territoire de la CC AVM pour la période 2020-2022.*
- *De plus, La Poste dispose du Programme Dépar, incitant à la rénovation énergétique.*

- De plus, ces propriétaires habitent principalement de grands logements (de 75m² et plus), ce qui induit des coûts d'entretien et de chauffage importants qu'ils ne sont pas toujours en mesure d'assurer.
- Pour terminer, ces ménages occupent des logements anciens (datant d'avant 1949) : cela concerne 76% des PO modestes et encore davantage de PO très modestes (83,8%).

Profil des ménages éligibles aux aides de l'Anah sur le terrtioire de la CC AVM

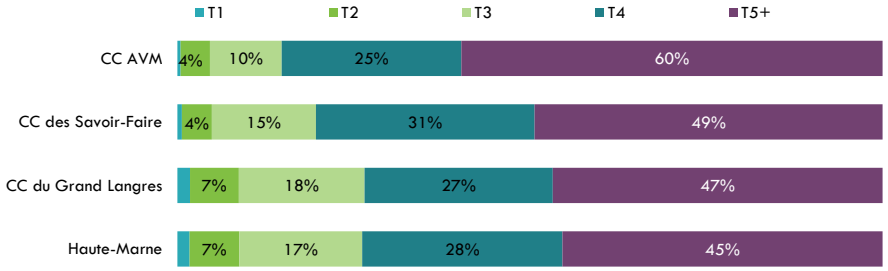
*Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFiP*



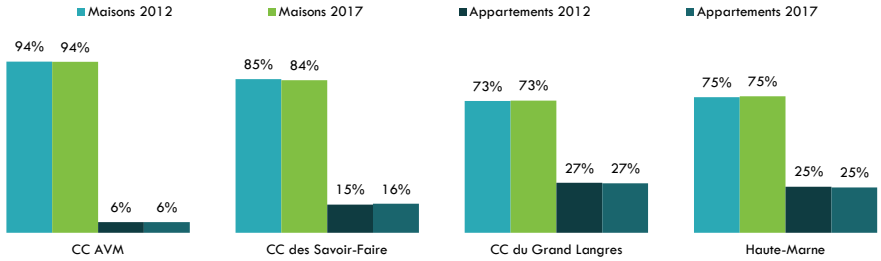
# X. Un parc dominé par le logement individuel de grande taille

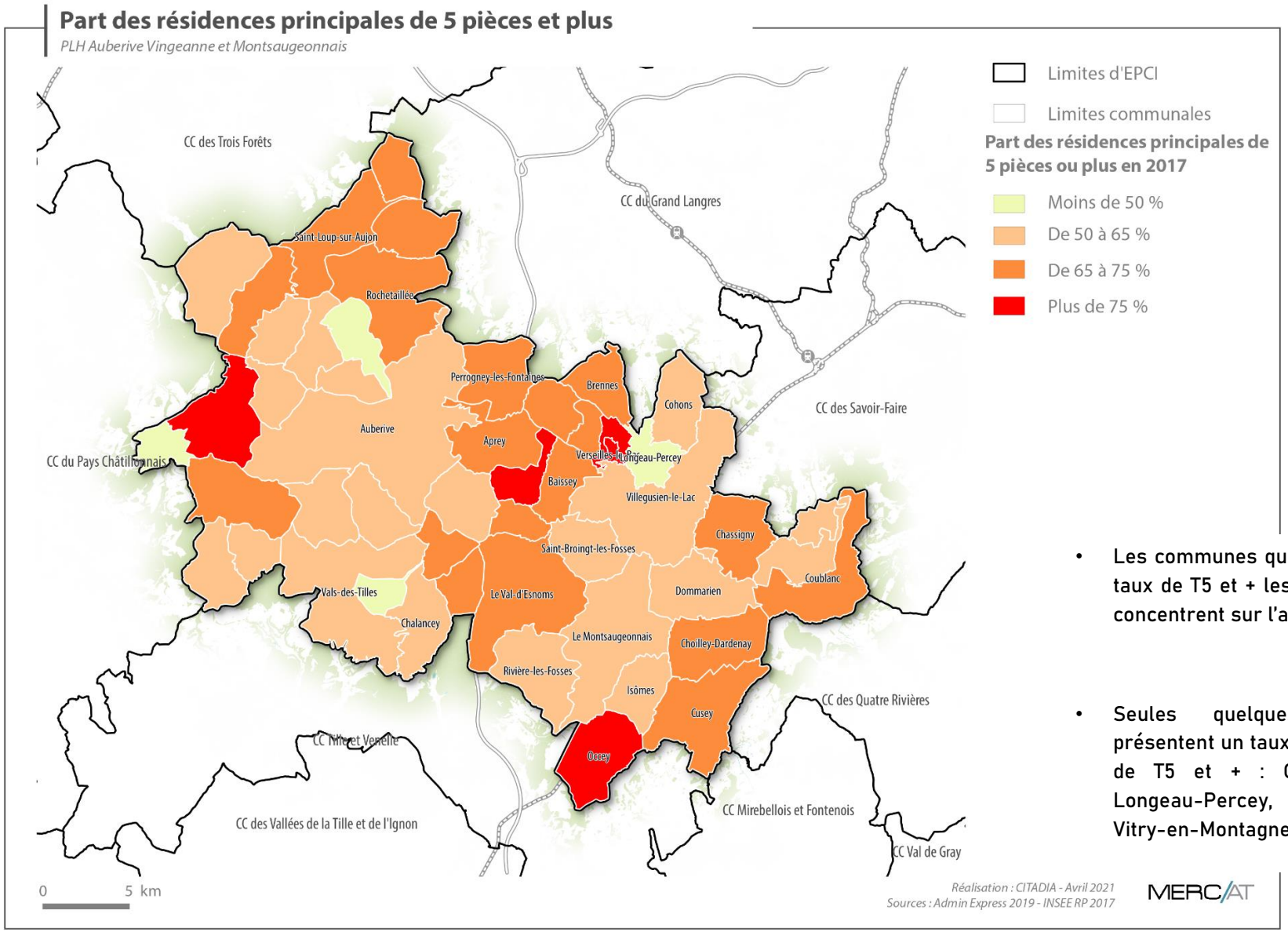
- Le parc de logements de la CC AVM est dominé par la **maison individuelle représentant 94% de son parc** en 2017.
- Ce pourcentage est particulièrement élevé par rapport aux territoires de comparaison. En effet, à l'échelle départementale 75% du parc correspond à des maisons individuelles, 73% sur le territoire de la CC du Grand Langres et 84% sur celui de la CC des Savoir-Faire.
- Directement liée à cette prédominance de maisons individuelles, **les résidences principales sont de grande taille avec 60% de T5 et plus et 25% de T4.** Par conséquent les logements de petite taille sont quasi inexistants sur le territoire.

**Répartition des résidences principales par typologie**
*Source : INSEE RP 2017*




**Répartition du parc par type de logement**
*Source : INSEE RP 2017*






- Les communes qui présentent les taux de T5 et + les plus élevés se concentrent sur l'axe de l'A31.

- Seules quelques communes présentent un taux inférieur à 50% de T5 et + : Colmier-le-Bas, Longeau-Percey, Mouilleron et Vitry-en-Montagne.

# XI. Des situations de sous occupation

- Compte tenu du profil peu familial de la population, du vieillissement important, et d'une part conséquente de grands logements, **le territoire est fortement concerné par des situations de sous-occupation :**
- **76% des résidences principales sont sous occupées** (77% pour la CC des Savoir-Faire – 71% pour la CC du Grand Langres), dont 52% sont en sous-occupation accentuée (49% pour la CC des Savoir-Faire – 43% pour la CC du Grand Langres) avec principalement des ménages de 1 ou 2 personnes qui occupent des logements T4 ou T5.

- En 2013, le territoire compte seulement 33 ménages en situation de suroccupation.

***Méthodologie – L'inadaptation au logement***

*Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.*

*NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances…)*

- Ce constat peut devenir un problème pour les ménages séniors en perte d'autonomie car ces grands logements ne sont plus adaptés à leurs besoins (équipements, entretien, financement, etc.)

Aide à la lecture :

- 23% des résidences principales sont constituées de personnes seules, vivant dans 4 pièces minimum

- 47% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes vivant dans 4 pièces minimum

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017

Sous-occupation accentuée | Sous-occupation modérée | Sur occupation modérée | Sur occupation accentuée

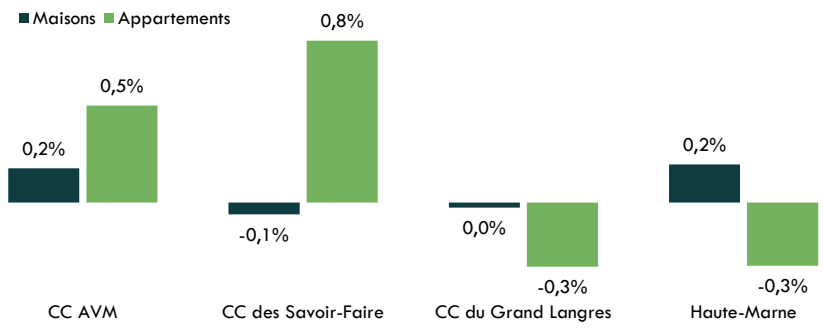
| | 1 personne | 2 personnes | 3 personnes | 4 personnes | 5 personnes | 6 personnes ou + |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 pièce | 0,34 % | 0,08 % | 0,03 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| 2 pièces | 3,28 % | 0,79 % | 0,08 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| 3 pièces | 5,47 % | 3,2 % | 1 % | 0,48 % | 0,05 % | 0 % |
| 4 pièces | 9,48 % | 9,56 % | 3,33 % | 2,3 % | 0,74 % | 0,08 % |
| 5 pièces | 7,61 % | 11,38 % | 4,38 % | 3,51 % | 1,08 % | 0,16 % |
| 6 pièces ou + | 6,05 % | 12,7 % | 5,02 % | 4,54 % | 2,61 % | 0,66 % |

*Source : Citaviz, INSEE RP 2017, © Citadia*

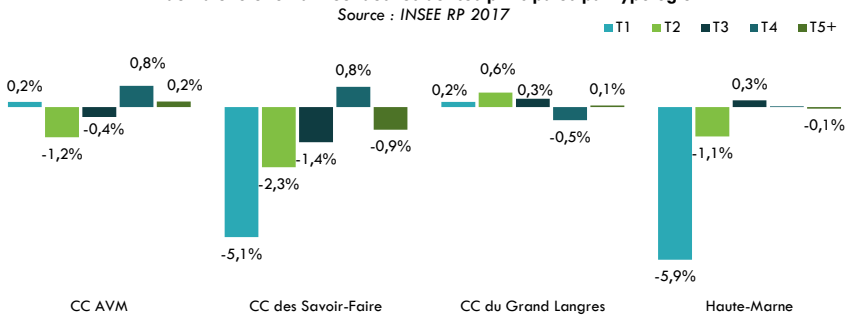
# XII. Un besoin en logements de petites et moyennes surfaces à prendre en compte

- Entre 2012 et 2017, proportionnellement à leur poids initial, les logements collectifs ont progressé légèrement plus rapidement que les logements individuels : 0,5% / an contre 0,2% / an.
- ! Ce constat est plus marqué sur le territoire de la CC des Savoir-Faire, où les logements collectifs ont un taux d'évolution annuel de 0,8% entre 2012 et 2017.
- Cependant, les petites et moyennes typologies ont diminué sur la période : cela peut s'expliquer par un basculement dans la vacance de logements T2 et T3 parallèlement à la création d'une offre nouvelle. Cette régression est tout de même moindre par rapport aux territoires de comparaison.
- Ainsi, ce sont principalement les logements T4, déjà très présents, qui connaissent la croissance la plus rapide.

**Taux d'évolution annuel des logements par type**
*Source : INSEE RP2017*




**Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie**
*Source : INSEE RP 2017*

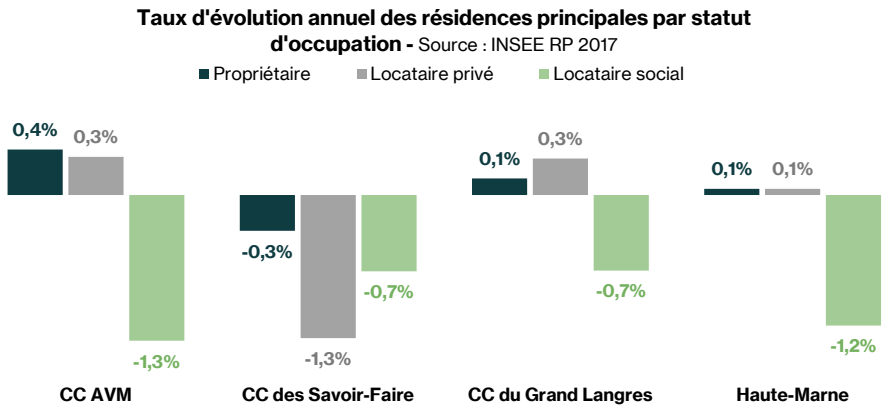


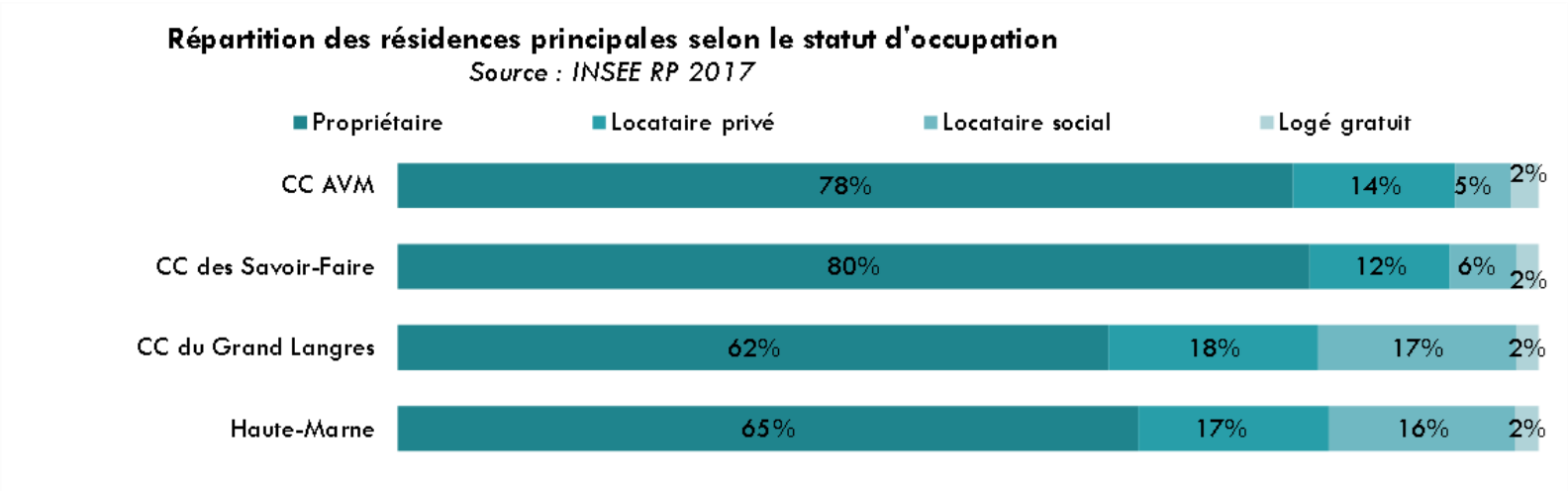
Les besoins en petits logements peuvent être illustrés par cette recherche affichée dans l'espace Boulangerie-Epicerie-Tabac d'Auberive.

Les offres de logements diversifiées permettent d'attirer et de stabiliser sur le territoire des profils d'actifs divers (saisonniers, apprentis, alternants, stagiaires, etc…).

## XIII. Une majorité de propriétaires occupants ; un parc locatif réduit

- Les propriétaires occupants sont majoritaires sur le territoire : ils occupent 78% des résidences principales.
- Le territoire compte par ailleurs 19 % de locataires, dont 14% de locataires dans le parc privé et 5 % dans le parc social.
- Les résidences principales occupées par leurs propriétaires ont augmenté de 0,4% / an entre 2012 et 2017 tout comme le parc locatif privé.
- En revanche, les locataires du parc social ont légèrement diminué, ce qui peut être associé à une hausse de la vacance au sein de ce parc. En effet, en 2020, on compte 15 logements vacants.




## XIV. Un parc social localisé sur quelques communes uniquement

- La CC AVM compte 215 logements sociaux correspondant à 5,7 % des résidences principales.
- En comparaison avec la CC des Savoir-Faire (7 %) et celle du Grand Langres (20 %), mais aussi avec la moyenne départementale (19%), la CC AVM présente un taux de logements sociaux moindre et cohérent avec le profil très rural du territoire.
- Le parc de logements sociaux se concentre sur 2 communes principalement : Le Montsaugeonnais (123 logements) et Longeau-Percey (50 logements).
- En 2020, le territoire de la CC AVM compte 27 logements sociaux vacants dont 15 depuis 3 mois et plus *(considérée comme une période normale de relocation ; au-delà on parle de vacance commerciale).*
- Le taux de vacance commerciale (> 3 mois) est de 7,4 % soit un niveau qui reste inférieur à la moyenne départementale.

| Communes | Nombre de logements | Dont conventionnés | Poids du LLS conventionné au sein du parc de résidences principales |
|---|---|---|---|
| Auberive | 17 | 0 | 19,8% |
| Chalancey | 4 | 0 | 8,3 % |
| Cusey | 3 | 0 | 2,5% |
| Longeau-Percey | 50 | 0 | 15,5% |
| Le Montsaugeonnais | 123 | 0 | 21,8% |
| Saint-Broingt-les-Fosses | 4 | 0 | 4,4 % |
| Villars-Santenoge | 4 | 0 | 10 % |
| Villegusien-le-Lac | 10 | 0 | 2,2 % |
| | | | |
| **CC AVM** | **215** | **0** | **5,7 %** |
| CC des Savoir-Faire | 521 | 0 | 7,1 % |
| CC du Grand Langres | 2019 | 0 | 20,2 % |
| | | | |
| Haute-Marne | 15936 | 0 | 19,6 % |

| Sources : RPLS 2020 | Logements vacants depuis 3 mois et plus | Taux de vacance de 3 mois et plus |
|---|---|---|
| **CC AVM** | 15 | 7,4 % |
| CC des Savoir-Faire | 59 | 11,8 % |
| CC du Grand Langres | 124 | 6,4 % |
| | | |
| Haute-Marne | 1 458 | 9,5 % |

Le bailleur HAMARIS détient 204 logements sociaux sur le territoire, soit près de 95% du parc social.

**Rappel législatif sur la loi SRU**

L'article 55 de la loi SRU et la Loi du 18 janvier 2013 imposent 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale 3 500 habitants dans les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2014-870 du 1e août 2014 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) déterminant la liste des agglomérations et EPCI dont l'obligation de rattrapage est fixée à 20% au lieu de 25%, en cas de marché détendu.

Le décret n°2017-835 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) autorisant des exemptions de rattrapage, sous conditions, pour les communes carencées.

**Le territoire de la communauté de communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais n'est pas assujettie à cette loi.**

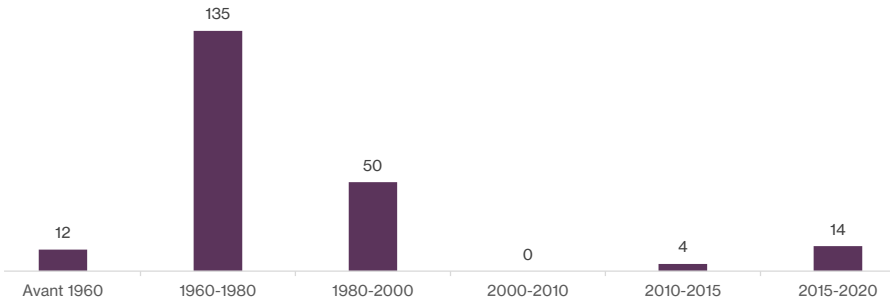
Ce que disent les services de l'Etat :

- *2 bailleurs sociaux se sont regroupés en Société Anonyme de Coordination, formant ainsi la SAC Idéliance. Leur objectif est de retendre le marché (autour de 5% de vacance dans le parc social).*
- *La construction de logements locatif sociaux est faible, alors que le parc ancien est inadapté avec des logements trop grands.*
- *Les besoins en logements sociaux concernent des logements de petite taille adaptés aux séniors.*
- *Le bailleur HAMARIS a pour projet une résidence sociale séniore de 1 à 15 logements sur la commune de Longeau-Percey*

# XV. Un parc social ancien, qui se renouvèle peu

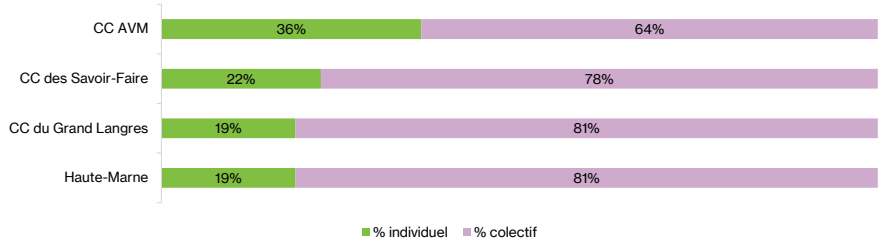
- Parmi les logements locatifs sociaux, la majorité **(64%) sont des logements individuels**.
- Une grande partie du parc est constitué de **grands logements** avec 34% de T4 et 6% de T5 et plus, mais dans des proportions moindres à l'ensemble du parc de logements, puisque 40 % des logements sociaux sont des T3.
- Le **parc est ancien a été majoritairement bâti au cours des années 60 et 70,** ce qui pose la question de l'adaptation de ce parc avec les attentes des demandeurs.

Logements locatifs sociaux par période de construction sur la CC AVM
*Sources : RPLS 2020*

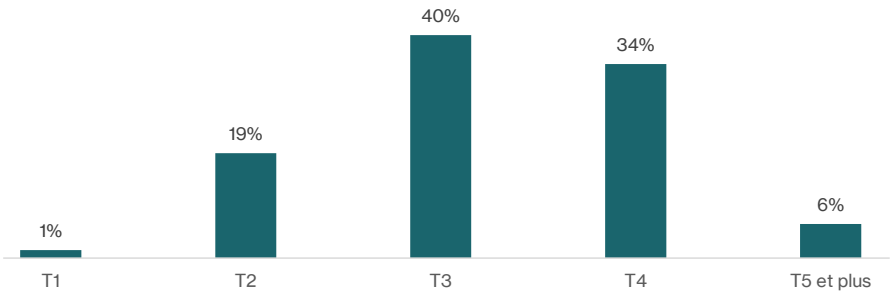



Au cours de la dernière décennie, seuls 18 logements sociaux ont été construits

Répartition du parc social sur le territoire de la CC AVM
*Source : RPLS 2020*



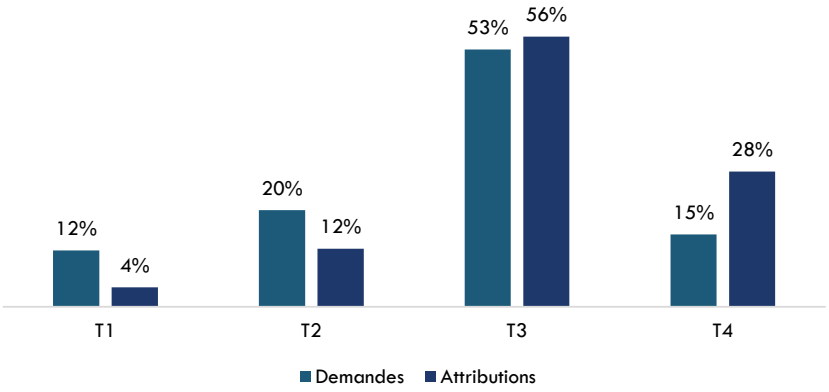

Répartition du parc social par typologie sur la CC AVM
*Sources : RPLS 2020*



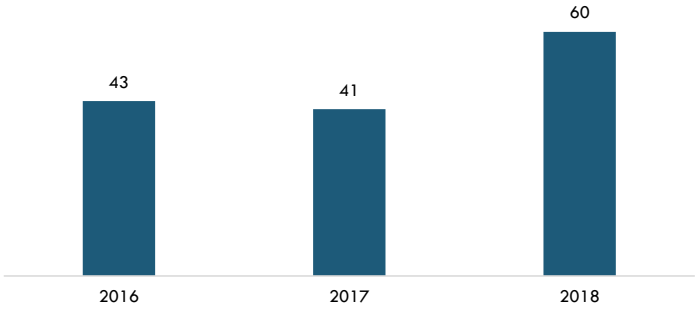
# XVI. Des demandes globalement satisfaites dans le parc social

- Sur le territoire de la **CC AVM, 60 demandes de logements sociaux ont été exprimées en 2019**, soit 19 demandes supplémentaires par rapport à 2018.
- Au cours de la même année, il y a eu **25 attributions, soit 2,4 demandes pour une attribution**.
- **Les demandes sont majoritairement exprimées sur les T3 avec 53% du total des demandes**, qui correspond à la majorité de l'offre ; la pression est donc limitée.
- Les demandes se répartissent ensuite entre les T2 et les T4 avec respectivement 20% et 15% des demandes. Le parc de T2 étant plus limité, la pression est plus élevée tandis que sur les T4, l'offre est importante et permet de répondre à la demande de T3 non satisfaite.

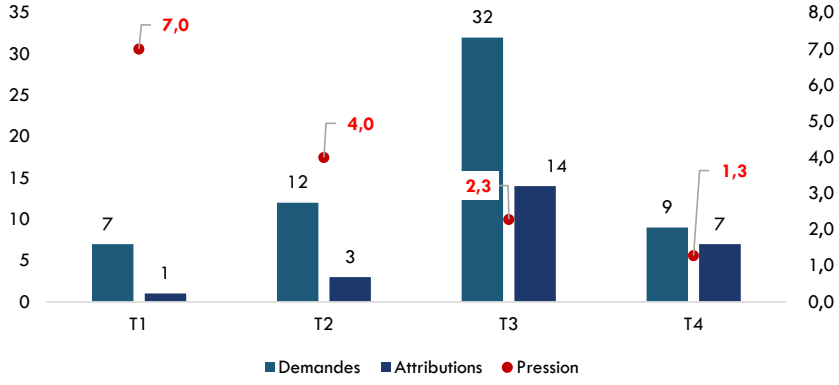
Poids des demandes et des attributions par typologie
Source : SNE 2019




Evolution des volumes de demandes de logement social - CC d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais - Source : SNE 2019

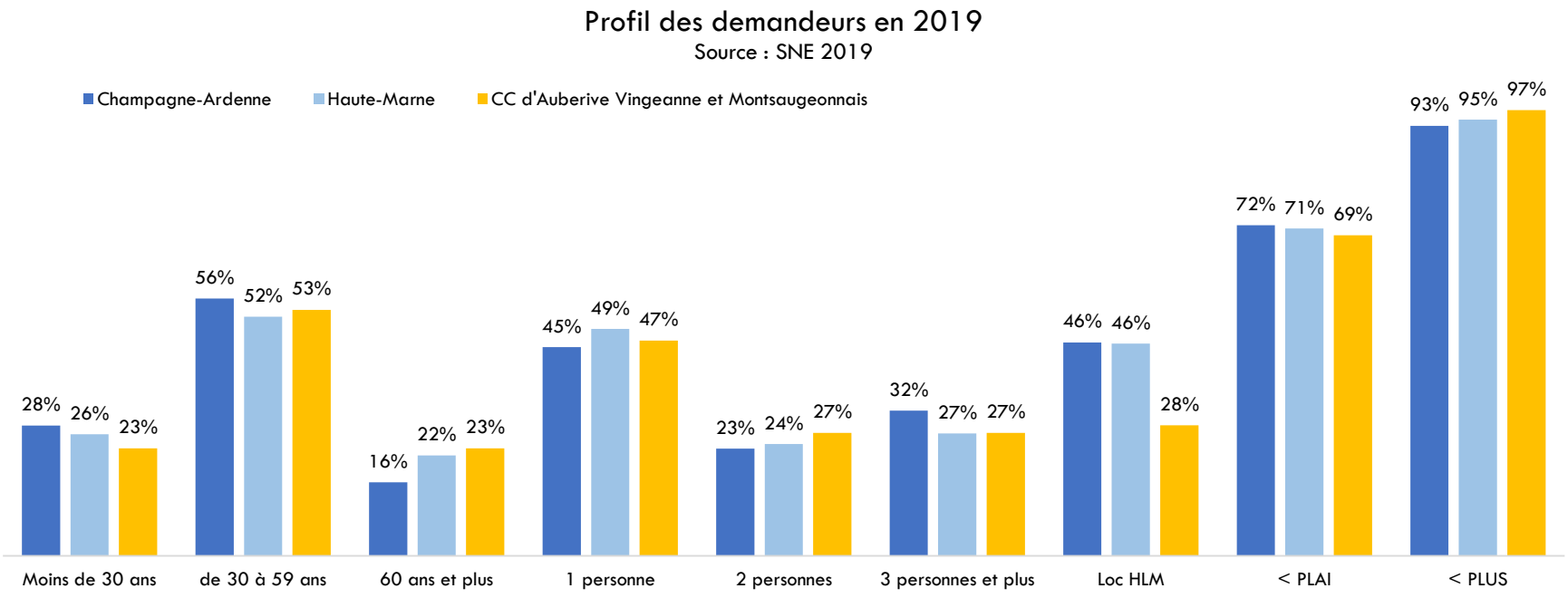



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CC d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais - Source : SNE 2019



# XVII. Profil des demandeurs : des petits ménages en grande précarité

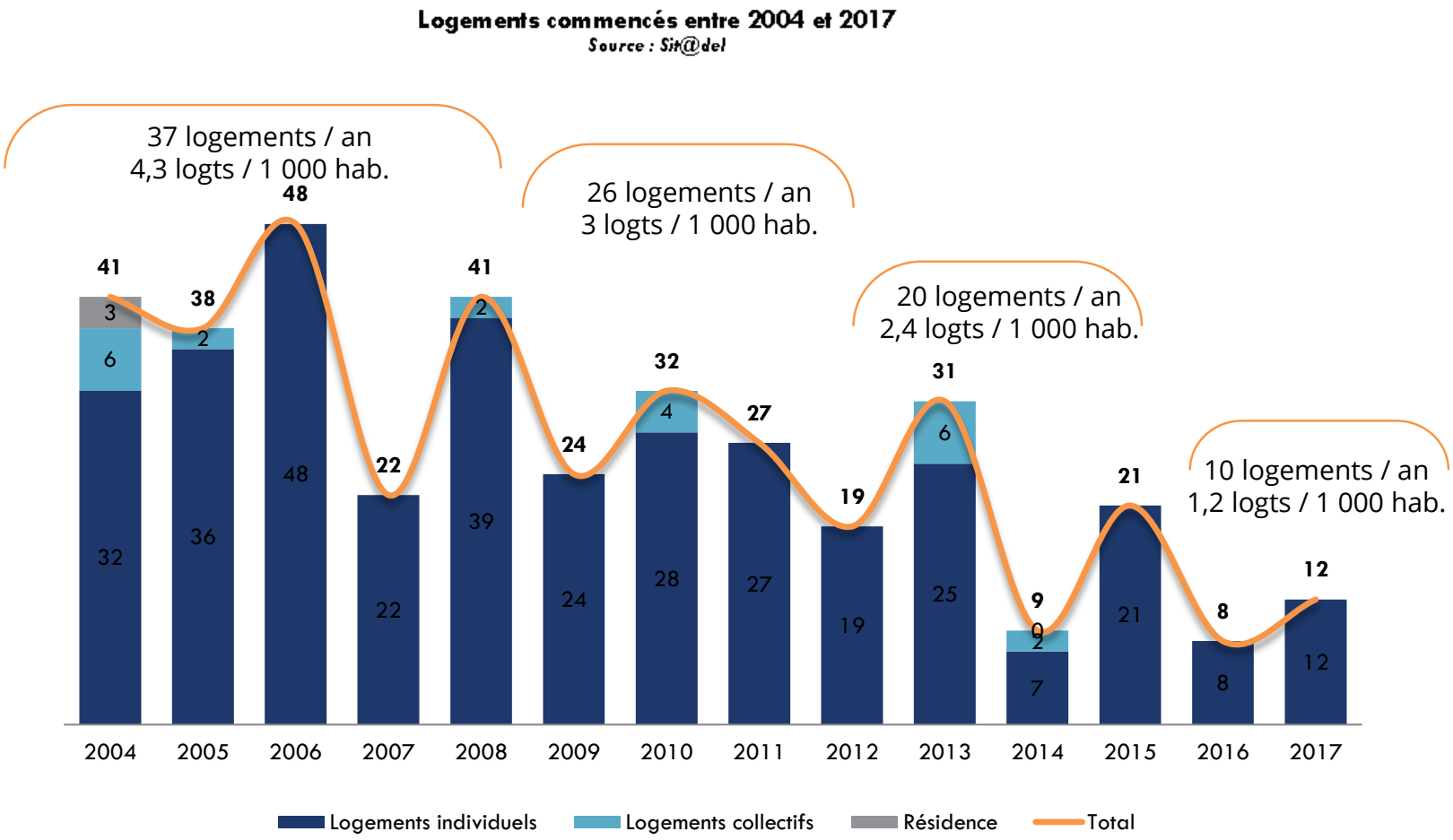
- Les demandeurs sont principalement des petits ménages : près de 75 % d'entre eux sont composés d'une ou deux personnes.
- La majorité des demandes (53%) sont exprimées par des personnes âgées de 30 à 59 ans, soit des personnes actives. Les 60 ans et plus représentent 23% des demandes, tout comme les moins de 30 ans.
- Les demandeurs de logements sociaux sur le territoire de la CC AVM présentent à 69% des revenus éligibles au PLAI.



| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
| --- | --- |
| • Une prédominance du logement individuel de grande taille sur le territoire, de plus en plus en inadéquation avec les profils des ménages<br>• Des résidences secondaires fortement implantées sur la partie Ouest du territoire, mais en recul<br>• Des logements très anciens, majoritairement bâtis avant les premières réglementations thermiques<br>• Un parc privé potentiellement indigne qui reste contenu mais des enjeux de réhabilitation au regard de l'ancienneté du parc et de l'importance de la population éligible aux aides de l'Anah<br>• Un parc social ancien, localisé dans les polarités et qui ne répond que partiellement à la demande<br>• Une vacance préoccupante, et en légère augmentation<br>• Des logements vacants depuis plus de 2 ans, anciens et détenus par des propriétaires privés | ⇨ La prise en compte des dynamiques sociodémographiques (vieillissement, desserrement des ménages) qui engendrent des évolutions des besoins et des attentes en termes d'habitat.<br>⇨ La réhabilitation du parc privé ancien (inconfortable et énergivore) générateur de mal-logement pour les occupants modestes.<br>⇨ L'existence d'une offre accompagnée / abordable suffisante et adaptée aux profils des demandeurs, au sein des secteurs les plus structurés<br>⇨ La lutte contre le phénomène de vacance, une ambition politique de remobiliser ces logements sur le territoire motivée par la volonté de retrouver une dynamique attractive dans les centres bourgs. |

# Chapitre 3 : Le marché immobilier

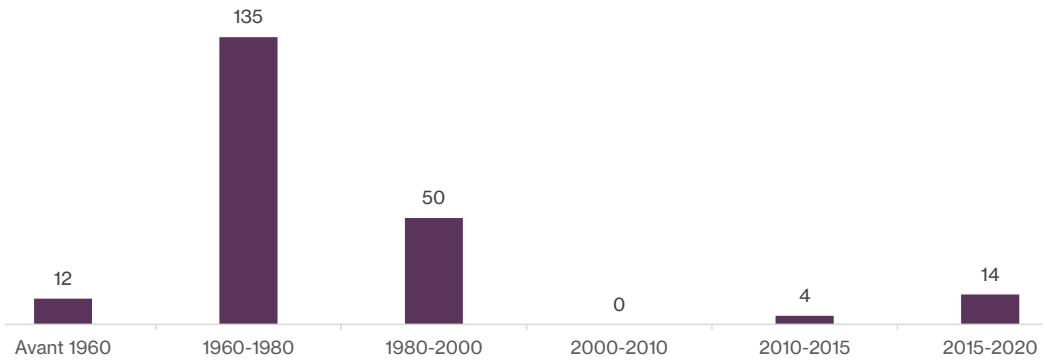
## I. Une dynamique de construction en recul progressif



- Entre 2004 et 2017, 224 logements ont été commencés dont 95% de logements individuels.
- De manière générale, il y a une baisse de la construction, qui atteint un niveau particulièrement bas sur la période récente avec 10 logements commencés entre 2016 et 2017, soit un indice de construction de 1,2 logements / an pour 1000 habitants.
- Sur l'ensemble de la période, cet indice de construction est de 3,2 logements / an pour 1 000 habitants.
- Malgré une baisse régulière du nombre de logements construits, le territoire présentait une bonne dynamique au cours des années 2000, soit la période à laquelle le territoire gagnait de la population.
- Sur cette même période, à peine 18 logements sociaux construits.

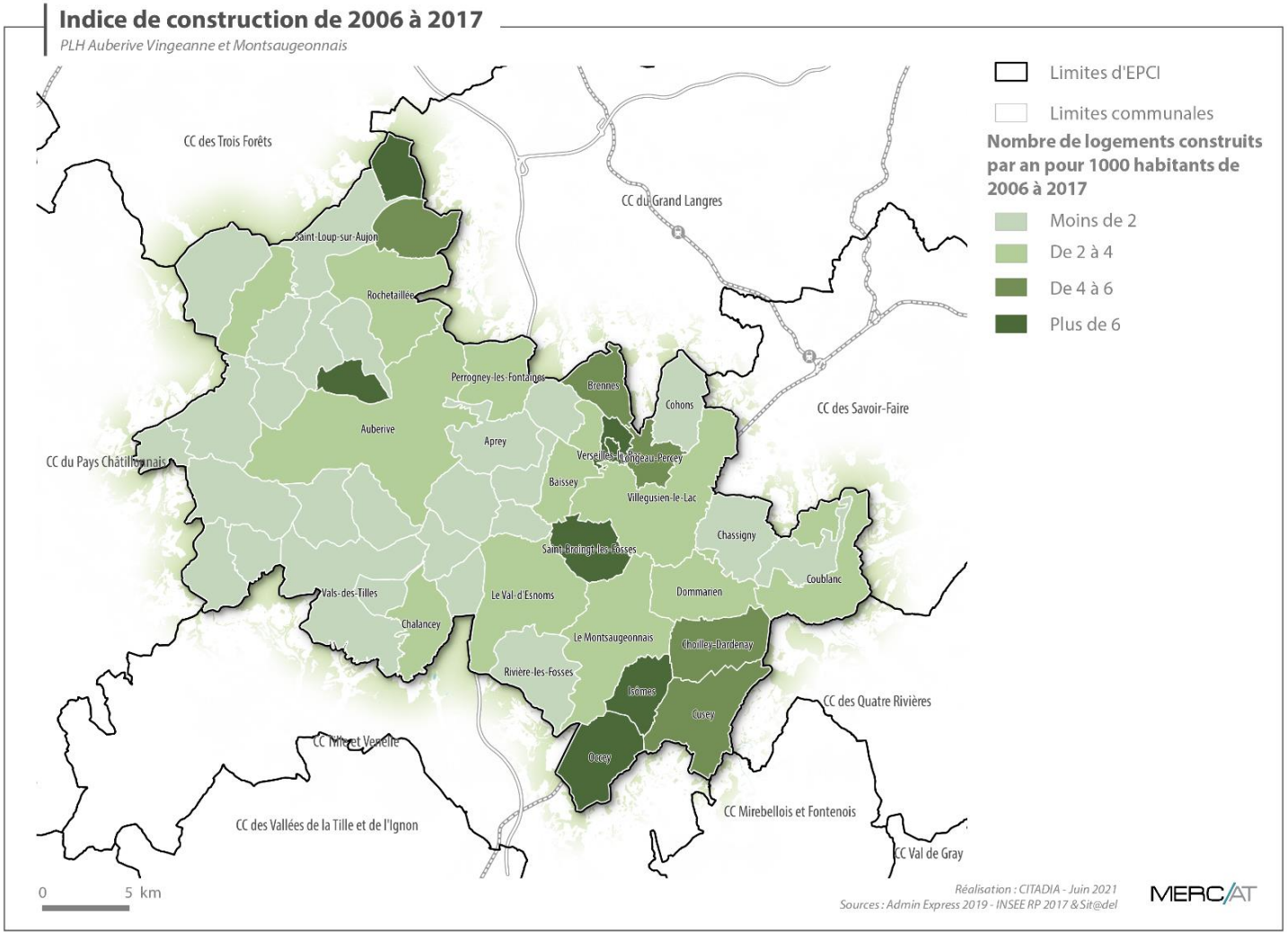
Logements locatifs sociaux par période de construction sur la CC AVM

*Sources : RPLS 2020*



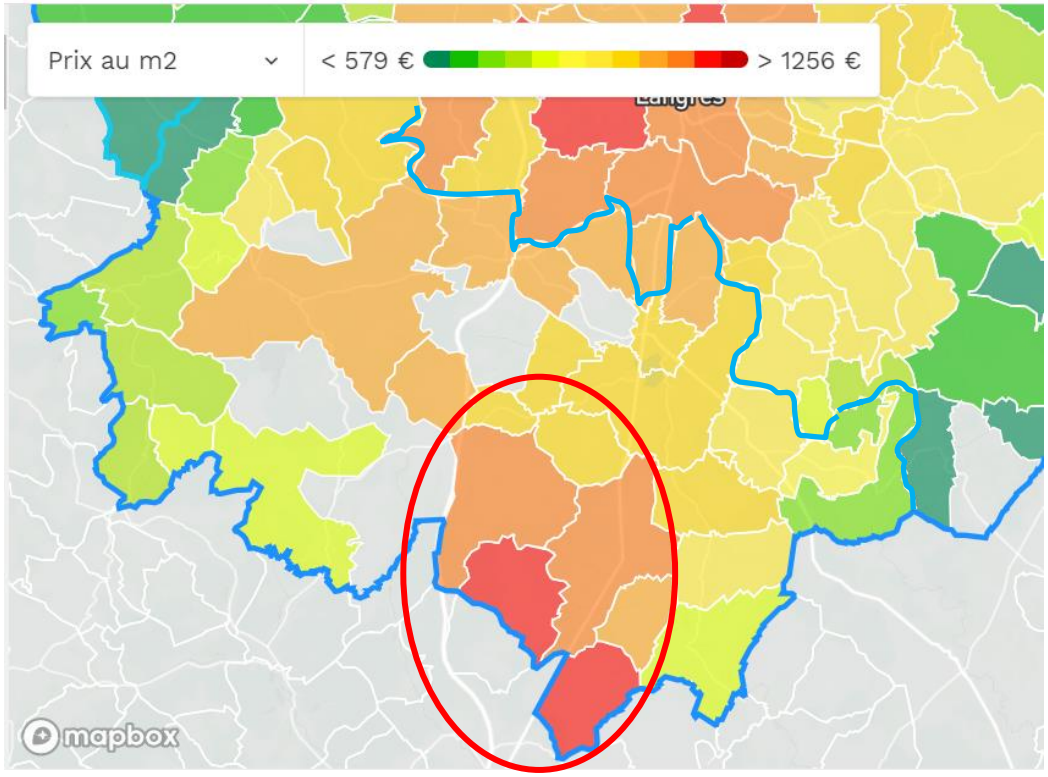
Sur la période 2006 – 2017, la dynamique de construction est plutôt faible sur l'ensemble du territoire de la CC AVM.

Les communes les plus dynamiques sont situées sur les franges du territoire, polarisées par les communes de Chaumont au Nord, Langres à l'Est et Dijon au Sud.



## II. Un marché abordable mais peu dynamique

- Des prix moyens dans l'ancien qui varient légèrement selon les communes entre 800 € / m² pour une maison individuelle sur les franges les plus rurales du territoire et jusqu'à 1 250 € / m² (ex d'Occey ou Rivière-les-Fosses) sur la pointe sud de la CCAVM.
- **Au sud du territoire, les prix sont plus élevés que sur le reste de la Communauté de communes du fait de la légère influence de Dijon qui présente une attractivité, notamment en termes d'emplois.** Ces prix plus élevés peuvent également s'expliquer par des possibilités d'ouverture à l'urbanisation plus importantes dans ces communes qu'au sein de celles soumises au Règlement National d'Urbanisme.



# III.Un marché des ventes au ralenti

- La veille immobilière a permis de recenser ± 30 annonces de ventes dans l'ancien (uniquement des maisons) sur l'ensemble du territoire de la CC AVM.
- Aucun recensement pour la construction neuve

| | Type de bien en location | Surface en m² | Prix | Terrain | Caractéristiques des biens |
|---|---|---|---|---|---|
| VENTES MAISONS | Maisons type T3 | 50 - 60 m² | 25 000 € | 50 à 200 m² | Gros travaux pour rendre habitable |
| | Maisons type T4 –T5 | 80 – 140 m² | 45 000 – 100 000 € | 100 à 5 000 m² | Anciennes fermes / travaux à prévoir |
| | Grandes maisons (T5-T6) | 120 – 160 m² | 108 000 – 140 000 € | 200 – 2 000 m² | |
| | Grandes demeures | 180 -200 m² | 180 000 - 215 000 € | 1 000 – 5 000 m² | Corps de fermes et grandes maisons rénovées |

- 4 annonces de terrain à vendre sur le territoire de la CC AVM

| Surface en m² | Prix | Prix/m² | Caractéristiques |
|---|---|---|---|
| 2 200 m² | 17 000 € | 7,7 €/m² | |
| 2 527 m² | 33 356 € | 13 €/m² | Constructible mais non viabilisé (hors lotissement) |
| 1 752 m² | 28 126 € | 16 €/m² | Constructible mais non viabilisé (hors lotissement) |
| 1 379 m² | 23 202 € | 17 €/m² | |

**Ce que disent les élus :**

- *Le territoire est marqué par un taux de logements vacants importants (près de 15% de son parc), cependant ces logements sont difficilement mobilisables car de nombreux propriétaires privés possèdent des biens qu'ils ne veulent pas vendre, ce qui induit une rétention immobilière importante. Il est ainsi difficile pour la collectivité d'agir sur cette problématique.*

Le diagramme page suivante met en perspective les prix pratiqués pour chaque type d'offre localement avec les capacités d'emprunt (mensualités admissibles) en fonction des déciles de revenus des ménages sur le territoire de la CC AVM.

Par conséquent, dans des conditions d'endettement « standards » (en termes d'années de remboursement de prêt, d'apport et de taux d'effort) ; les ménages de la CC AVM sont dans l'ensemble solvables.

***Méthodologie***

*La simulation de l'acquisition intègre :*

- *le prix d'achat,*
- *les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),*
- *des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),*
- *avec un apport de 10% du prix d'achat,*
- *un taux d'endettement à 33% (maximum légal),*

| | 4ème décile | Médiane de revenus | 6ème décile | 7ème décile | 8ème décile | 9ème décile |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Couple** — Mensualité admissible Avec un reste à vivre de 1500 € min | **500 €/mois** | **700 €/mois** | **780 €/mois** | **850 €/mois** | **950 €/mois** | **1 100 €/mois** |
| Budget* | **125 000 €** | **190 000 €** | **200 000 €** | **220 000 €** | **250 000 €** | **300 000 €** |
| Produits accessibles | Maison type T4-T5 (travaux) 80 000€ - 310 €/mois | | | | | |
| | Grande maison (cœur de marché) 125 000€ - 490 €/mois | | | | | |
| | | | Grande demeure 200 000€ - 780 €/mois | | | |
| | Maison neuve (30 000€ terrain + 100 000€ construction) - 500 €/mois | | | | | |

| | 4ème décile | Médiane de revenus | 6ème décile | 7ème décile | 8ème décile | 9ème décile |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Couple avec 1 enfant** — Mensualité admissible Avec un reste à vivre de 1800 € | **805 €/mois** | **880 €/mois** | **950 €/mois** | **1 100 €/mois** | **1 200 €/mois** | **1 340 €/mois** |
| Budget* | **210 000 €** | **230 000 €** | **250 000 €** | **300 000 €** | **310 000 €** | **350 000 €** |
| Produits accessibles | Maison type T4-T5 (travaux) 80 000€ - 310 €/mois | | | | | |
| | Grande maison (cœur de marché) 125 000€ - 490 €/mois | | | | | |
| | Grande demeure 200 000€ - 780 €/mois | | | | | |
| | Maison neuve (30 000€ terrain + 100 000€ construction) - 500 €/mois | | | | | |

Individuel ancien

Individuel neuf

** Simulation budget :*
*Apport | 10 % - Taux d'intérêt | 1,5 % - Taux d'effort | 33 %*
*A partir des revenus disponibles des ménages locataires sur la CC AVM*

# IV. Le marché locatif privé restreint voire inexistant

- 1 seule annonce de location (maison).

| Type de bien en location | Surface en m² | Loyer CC | Loyer/m² | Caractéristiques du bien |
|---|---|---|---|---|
| Maison type T3 | 67 m² | 405 € | 6 €/m² | Vieille maison avec chauffage au fuel |

**L'avis des agents immobiliers :**

De manière générale, le territoire de la CC AVM est un secteur encore peu recherché par les acquéreurs mais tend à gagner en importance. Ce phénomène s'explique en partie par la crise sanitaire et le besoin d'extérieur recherché par les citadins.

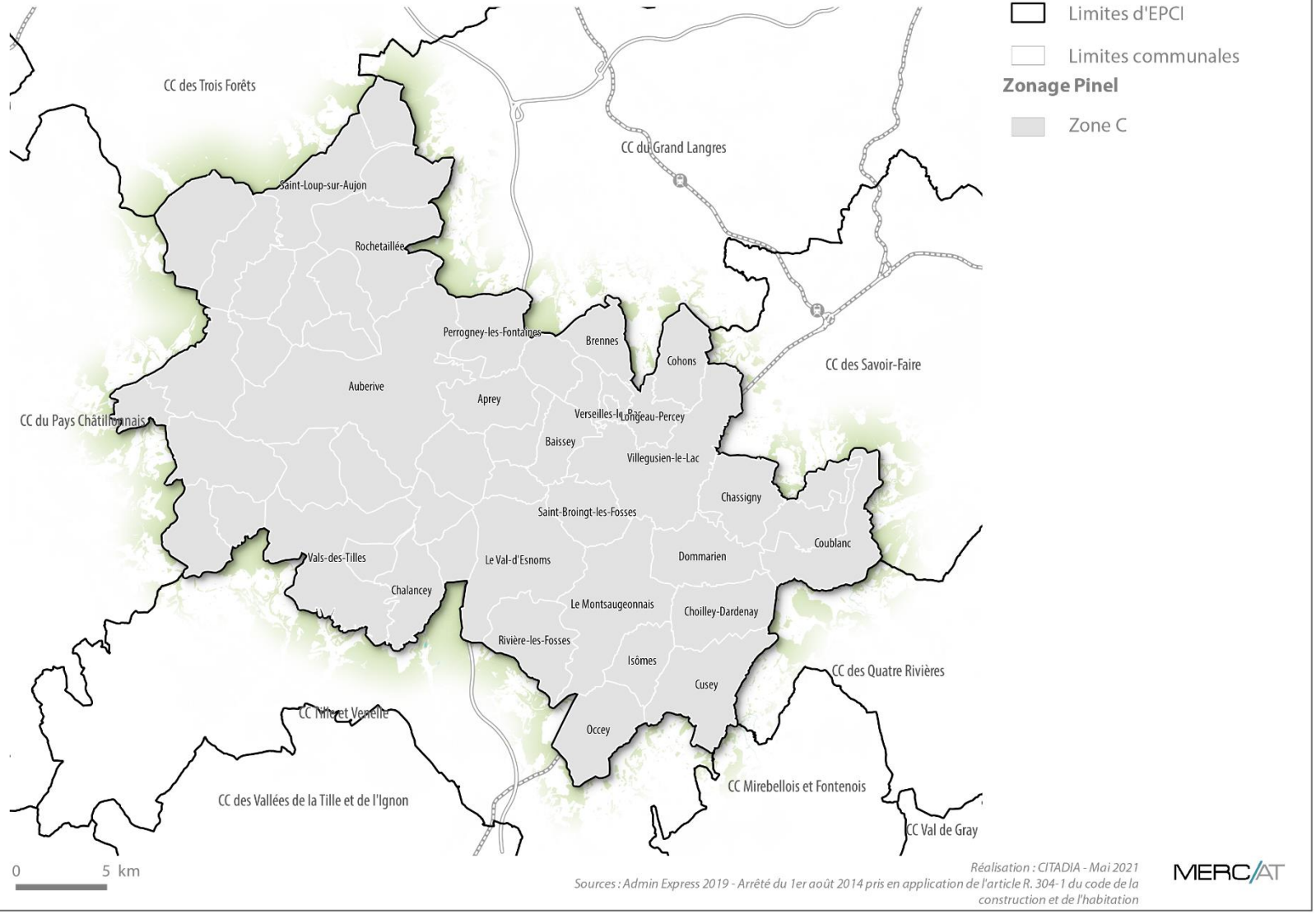
La dynamique de marché est tendue en ce qui concerne les ventes avec peu d'offres disponibles et de nombreux acquéreurs. Cette dynamique est inexistante sur la location car ce secteur dispose rarement de biens.

Cependant, la crise sanitaire à impacté le marché local rendant les prix 20 à 25% supérieurs à l'estimation initiale des biens malgré le fait qu'une grande partie d'entre eux datent d'au moins 10 ans. En effet, l'offre se concentre sur des biens individuels anciens avec des travaux, que ce soit des rafraichissements ou au contraire des travaux d'envergure. Du fait d'une offre récente et de qualité très limitée, les acquéreurs sont prêts à mettre le prix et achètent des biens en bon état trop grand pour la taille de leur foyer plutôt que des biens adaptés à leurs besoins mais avec beaucoup de travaux.

Les constructions neuves et les terrains sont des biens rares et quasi exclusifs, même les terrains non viabilisés trouvent des acheteurs.

## Zonage loi Pinel

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : CITADIA - Mai 2021*
*Sources : Admin Express 2019 - Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation*

MERCAT

| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
| --- | --- |
| • Une dynamique de construction faible et en baisse, mais une demande portant sur des produits neufs.<br>• Un cœur de marché constitué de produits anciens, avec travaux, pouvant rebuter les potentiels acquéreurs.<br>• Des niveaux de prix variables selon les secteurs, tout en restant accessibles pour les ménages primo-accédants du territoire. | ⇨ La conciliation des dynamiques de (re)mise sur le marché de logements avec les dynamiques économiques / démographiques (nouvelles constructions, reconquête de la vacance et réhabilitation du parc existant).<br>⇨ La capacité du territoire à offrir des réponses adaptées aux projets résidentiels des ménages. |

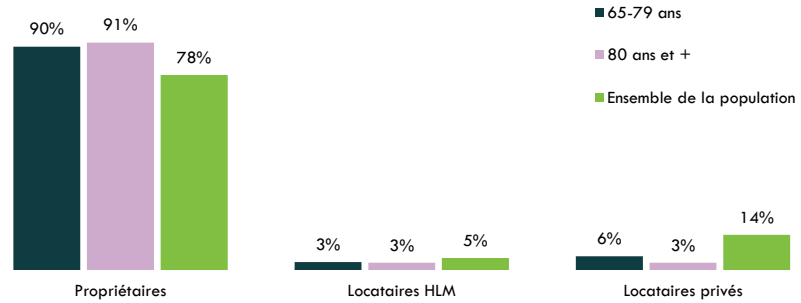
# Chapitre 4 : Les besoins spécifiques

## I. Une population vieillissante sans solution d'hébergement adapté

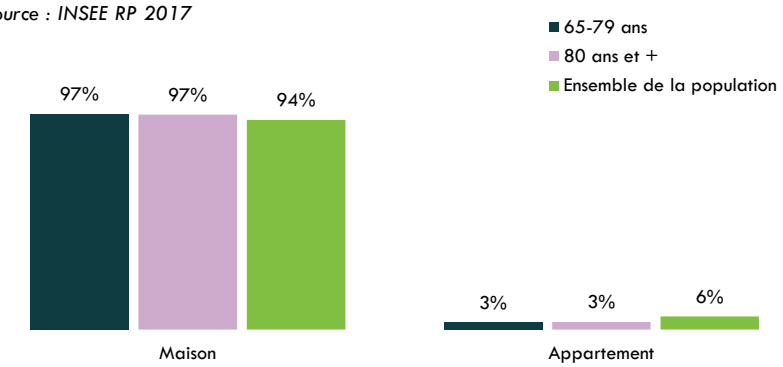
- L'étude socio-démographique met en avant un **solde naturel négatif** (-0,1% par an entre 2012 et 2017) notamment **lié au vieillissement de la population**
- Aussi, **l'indice de jeunesse a diminué, passant de 0,82 en 2012 à 0,73 en 2017**, traduisant alors une augmentation des plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans. Entre 2012 et 2017, il y a eu 195 personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires.
- **En 2017, 30% de la population de la CC AVM a plus de 60 ans, dont 12% de plus de 75 ans.**
- Sur le territoire, **la population sénior est majoritairement propriétaire** ce qui représente **90% des 65-79 ans et 91% des 80 ans et plus,** soit une proportion plus importante que l'ensemble de la population.
- Presque l'ensemble des séniors **vivent dans une maison, seulement 3% vivent dans un appartement**.

| Source : INSEE RP 2017 | 2 012 | 2 017 | T CC AVM |
|---|---|---|---|
| Pop > 60 ans | 3 325 | 3 520 | 1,1% |
| Pop > 75 ans | 1 859 | 1 965 | 1,1% |
| Ensemble population | 8 537 | 8 412 | -0,3% |

**Statuts d'occupation de la population sénior**
*Source : INSEE RP 2017*

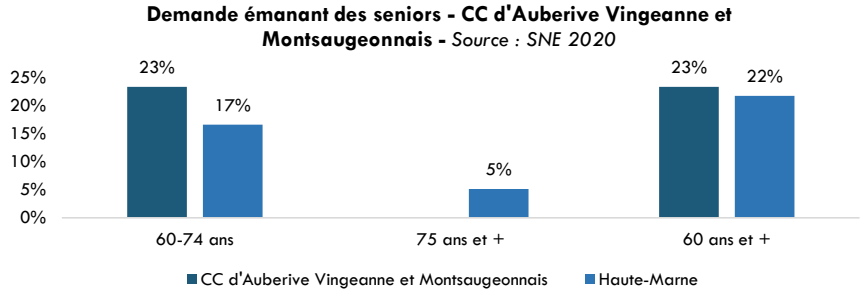



**Types de logements occupés par la population sénior**
*Source : INSEE RP 2017*



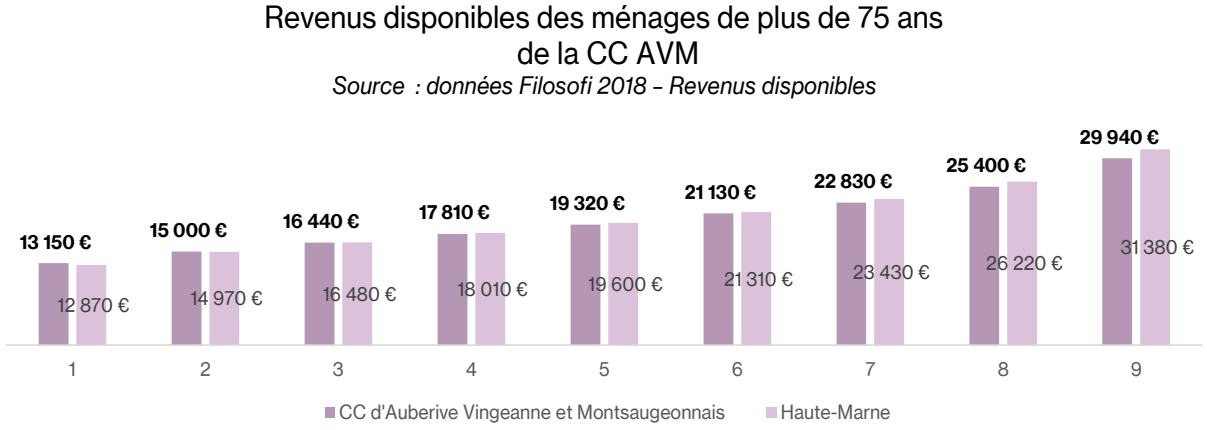
# II. Les demandes de logements sociaux chez les personnes âgées

Le facteur âge est à prendre en compte dans l'attribution d'un logement social dans le sens où il n'est pas facilitant pour accéder à ce genre d'hébergement. Parmi les demandeurs de logement social, 14 ont 60 ans ou plus, ce qui représente 23% des demandes de logement social de la CC AVM. 1 seul ménage de plus de 60 ans s'est vu attribuer un logement.



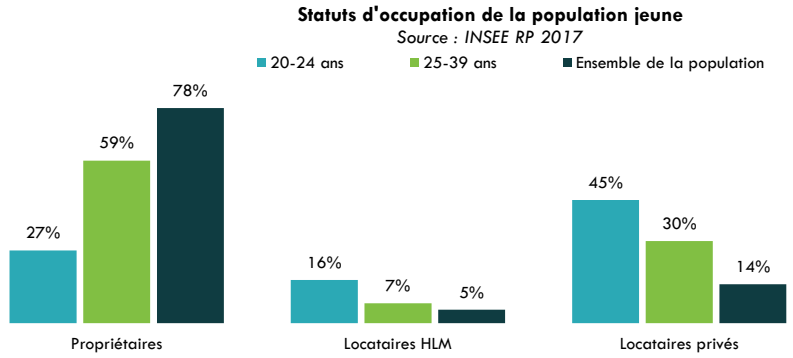

Cette situation peut s'expliquer par le fait que le territoire ne dispose que **d'une seule offre de logement adaptée à la perte d'autonomie**. L'EHPAD Saint-Augustin à Longeau-Percey dispose d'une capacité de 77 lits, dont 68 places en hébergement permanent composée d'une unité de vie protégée de 12 place et d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 14 places ; 3 places en hébergement temporaire et 6 places en accueil de jour.

Les ménages de plus de 75 ans de la CC AVM présentent des niveaux de revenus très légèrement inférieurs à ceux observables à l'échelle départementale. Ceci est à mettre en relation avec le fait que le territoire soit rural et agricole, ce qui implique une population plus pauvre qu'ailleurs.



# III.Les jeunes et le logement sur le territoire de la CC AVM

- La CC AVM compte **1 855 jeunes de moins de 20 ans** en 2017, ce qui représente 22% de la population intercommunale.
- **Les 20-24 ans sont en grande partie (45%) locataires dans le parc privé,** soit une proportion trois fois supérieure à l'ensemble des ménages (15 % de locataires privés au sein des résidences principales). 16% sont locataires du parc social.
- Les 25-39 ans sont également nettement représentés dans le parc locatif privé (30%).
- En raison des prix de marché relativement accessibles, 27% des 20-24 sont déjà propriétaires de leur logement.
- Les **25-39 ans sont également principalement propriétaires (59%)** bien que dans une proportion moindre à l'ensemble des ménages.
- **Une faible partie des jeunes se tournent vers le parc social**. Ainsi, 16% des 20-24 ans et 7% des 25-39 ans sont locataires HLM, La moyenne intercommunale se situe à 5%.




Le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage est en cours de révision.

Des enjeux sont à relever autour des gens du voyage car des stationnements illicites ont été constatés sur Longeau-Percey.

| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
| --- | --- |
| • Une population vieillissante, qui reste à domicile ; une absence d'offre dédiée sur le territoire<br>• Un parc de logement inadapté à la perte d'autonomie (une majorité de très grands logements individuels)<br>• Des jeunes peu nombreux sur le territoire qui ont tendance à quitter le territoire pour leur parcours étudiant/professionnel ; une offre de logements locatifs très peu développée<br>• Aucune prescription concernant les Gens du Voyage | ⇨ La prise en des besoins liés au vieillissement de la population : adaptation des logements pour le maintien à domicile, évolution de l'offre vers des logements abordables (techniquement et financière) pour des personnes vieillissantes.<br>⇨ La capacité du territoire à enrichir l'offre adaptée aux jeunes (petites surfaces, prix adapté…) pour permettre la décohabitation |

# LIVRET 2 : Economie, agriculture et tourisme

# Chapitre 5 : Le profil économique de la CCAVM

## I. Données de cadrage

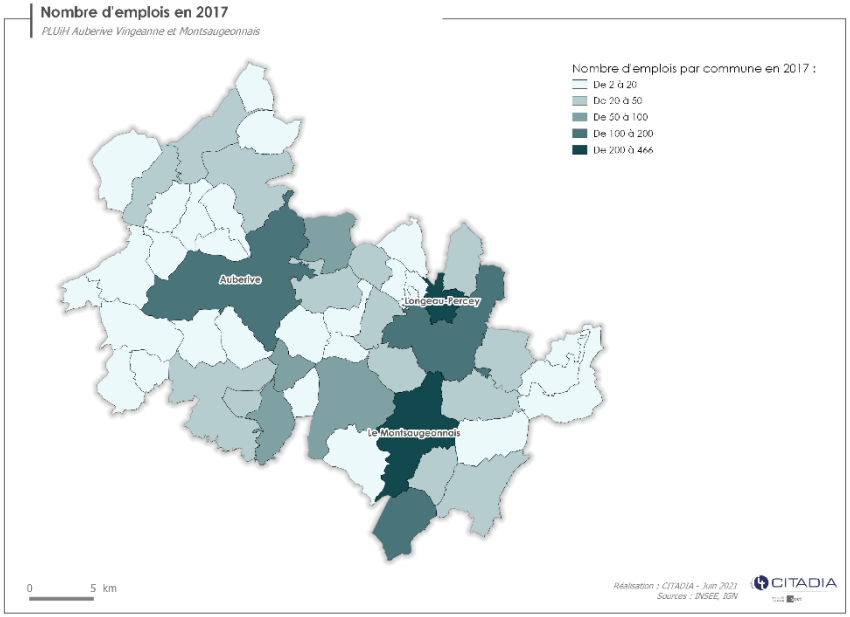
### 1. *Une stagnation de l'emploi, réparti entre différents pôles*

En 2017, le territoire de la CCAVM compte un peu plus de 2 300 emplois, concentrés principalement dans 4 communes : Longeau-Percey, le Montsaugeonnais, Occey, et dans une moindre mesure Villegusien-le-Lac.

La carte du nombre d'emplois en 2017 fait clairement ressortir une implantation des activités le long de la RD974. Sur la partie ouest du territoire, Auberive constitue un pôle d'emplois structurant, notamment en termes d'emplois publics.

*Communes de la CCAVM comprenant plus de 50 emplois en 2017*

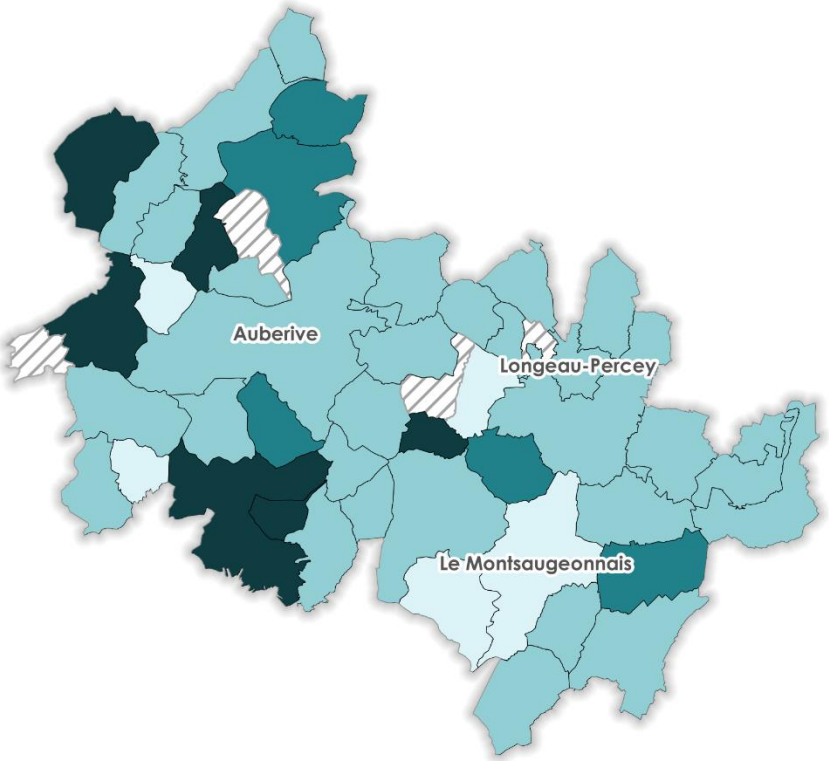
| Commune | Nombre d'emplois 2017 |
|---|---|
| Longeau-Percey | 533 |
| Le Montsaugeonnais | 473 |
| Occey | 213 |
| Villegusien-le-Lac | 133 |
| Auberive | 86 |
| Perrogney-les-Fontaines | 81 |
| Le Val-d'Esnoms | 77 |
| Chalancey | 70 |
| Saint-Broingt-les-Fosses | 59 |



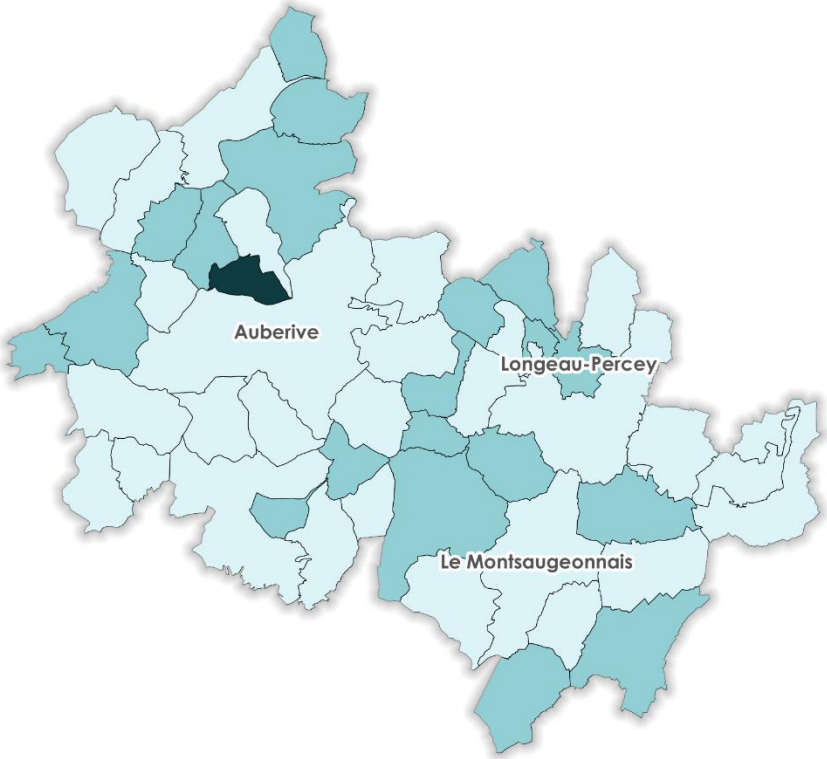
## Evolution du nombre d'emplois

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

### Evolution entre 2007 et 2017




### Evolution entre 2012 et 2017

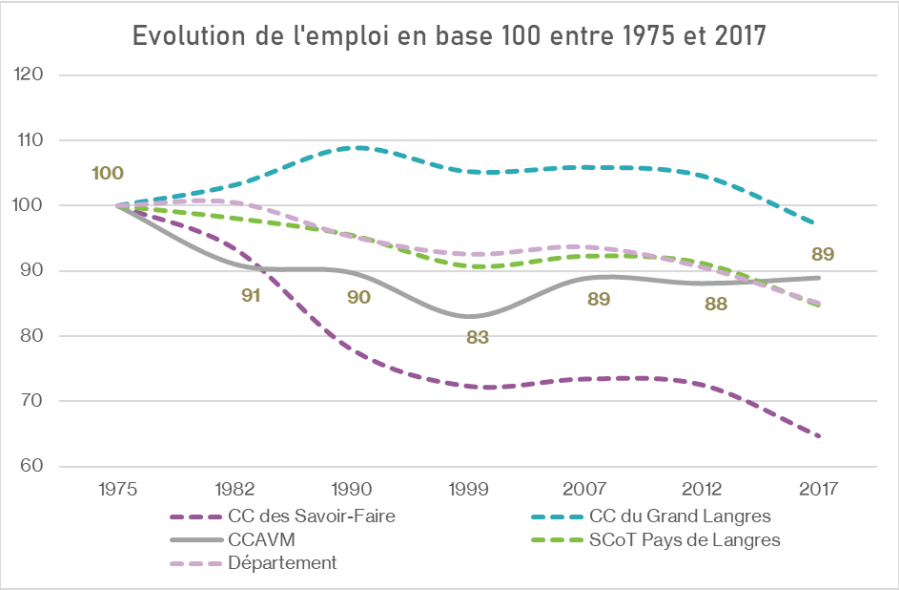



Evolution de l'emploi :

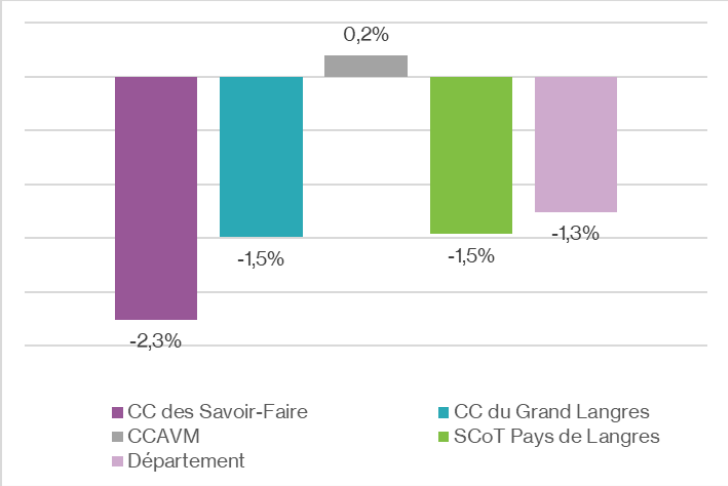
- De -2,5 à 0%
- De 0 à 10%
- De 10 à 15%
- Supérieur à 15% (Maximum de 26% sur 2007-2017 et maximum de 22.7% sur 2012-2017)
- Pas de données (0 emplois en 2007)

0 5 km

*Réalisation : CITADIA - Juin 2021*
*Sources : INSEE, IGN*




*Evolution de l'emploi entre 2012 et 2017 sur les territoires de comparaison*




Le territoire de la CCAVM se démarque des autres territoires de comparaison avec un emploi qui stagne à partir des années 1980, après avoir accusé un recul sur la fin des années 1970. Le nombre d'emplois environne alors les 2 400 emplois, et 23 emplois ont été gagnés entre 2012 et 2017. A contrario, sur les territoires de comparaison, le nombre d'emplois enregistre un léger recul sur la dernière période.

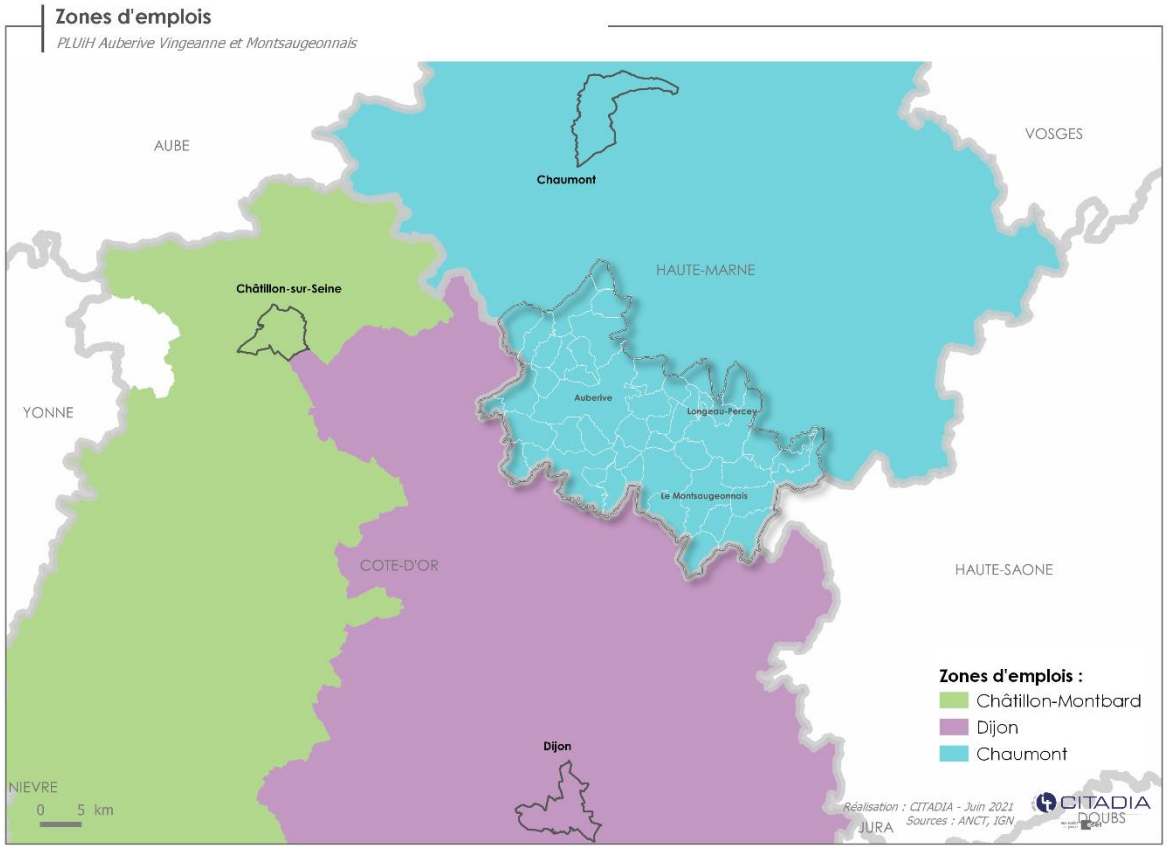
En interne, les dynamiques sont contrastées, le nord-ouest et le centre du territoire ayant gagné des emplois sur la dernière période. Sur ce même pas de temps, le Montsaugeonnais et Auberive, pôles d'emplois du territoire, ont plutôt eu tendance à perdre des emplois.

## 2. Un territoire à l'interface de Langres et de Dijon

**Focus définition :**

**Zone d'emploi** : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

La CCAVM est intégralement intégrée dans la zone d'emploi de Chaumont, ce qui révèle des liens économiques importants avec le reste de la Haute Marne. Nombre d'actifs travaillent également à Langres et Dijon, facilement accessibles via la RD74 ou encore l'autoroute A31.



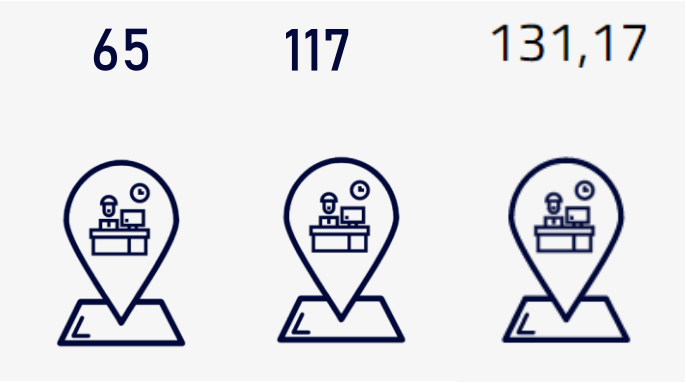
## 2.1. Un taux de concentration de l'emploi révélateur des liens croissants avec les pôles d'emplois voisins

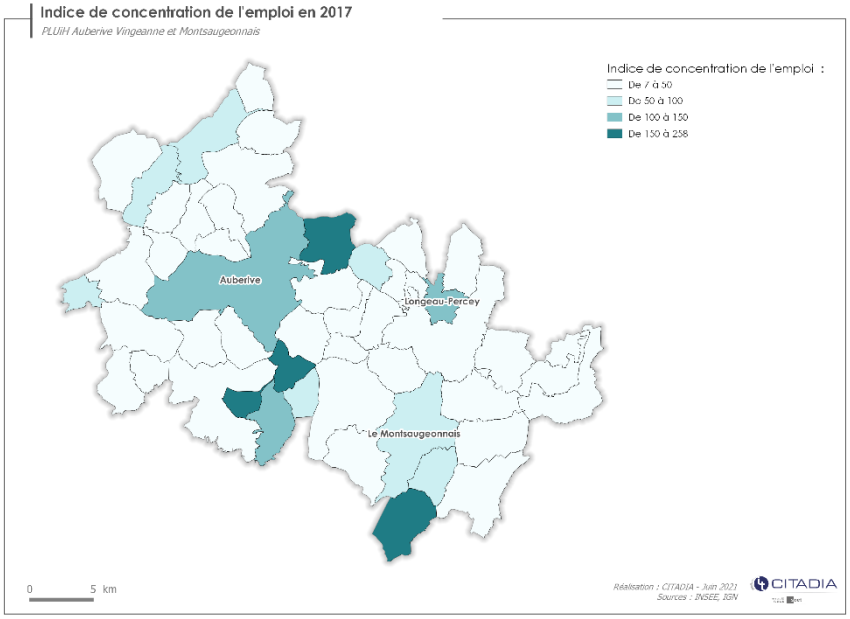
**Focus définition :**

**Indice de concentration de l'emploi (ICE)** : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés qui résident sur un territoire. Cet indicateur permet d'informer sur l'attractivité économique du territoire, sur sa situation de pôle d'emplois. Quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, ce territoire est qualifié de résidentiel.

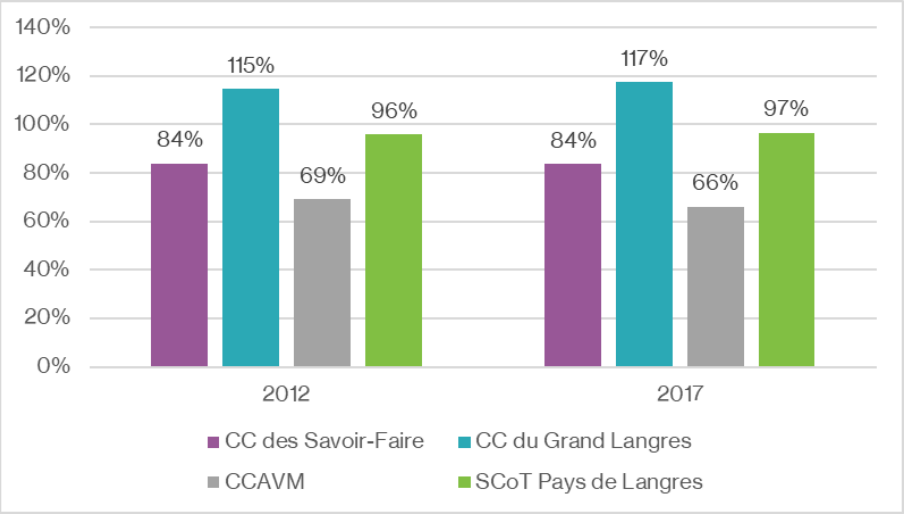
En 2017, le taux de concentration de l'emploi de la CCAVM s'élève à 65, ce qui signifie que 35% des actifs occupés travaillent à l'extérieur du territoire. Les flux domicile travail révèlent en effet d'importants liens avec le Grand Langres et la métropole dijonnaise, et l'ICE de ces deux territoires appuie cette analyse.

*ICE comparés de la CCAVM, du Grand Langres (au milieu) et de Dijon Métropole (à droite) en 2017*




En corrélation avec la répartition des emplois analysée ci-avant, les communes de Longeau-Percey, Le Montsaugeonnais et Auberive ressortent comme ayant un taux de concentration de l'emploi élevé, et donc un rôle économique polarisant sur le territoire. Au nord, Perrogney-les-Fontaines apparaît également, du fait de la présence de la ZAE Langres Sud en sortie d'autoroute, l'un des principaux sites économiques du territoire.




Sur la dernière période, le taux de concentration de l'emploi a eu tendance à augmenter à l'échelle du SCoT, porté par celui du Grand Langres. Celui de la CCAVM a quant à lui légèrement diminué, en partie du fait d'un léger recul du nombre d'actifs occupés enregistré entre 2012 et 2017.

## 3. Analyse de l'occupation des actifs

**Focus définition :**

**Taux d'activité** : rapport entre le nombre d'actifs de 15 à 64 ans (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante).

**Taux d'emploi** : nombre de personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi sur l'ensemble de la population de la même classe d'âge. Il mesure l'utilisation des ressources en main d'œuvre disponibles.

**Taux de chômage** : nombre de chômeurs de 15 à 64 ans sur la population active de la même classe d'âge (actifs occupés et chômeurs).

### 3.1. Un taux d'activité croissant en lien avec le recul démographique

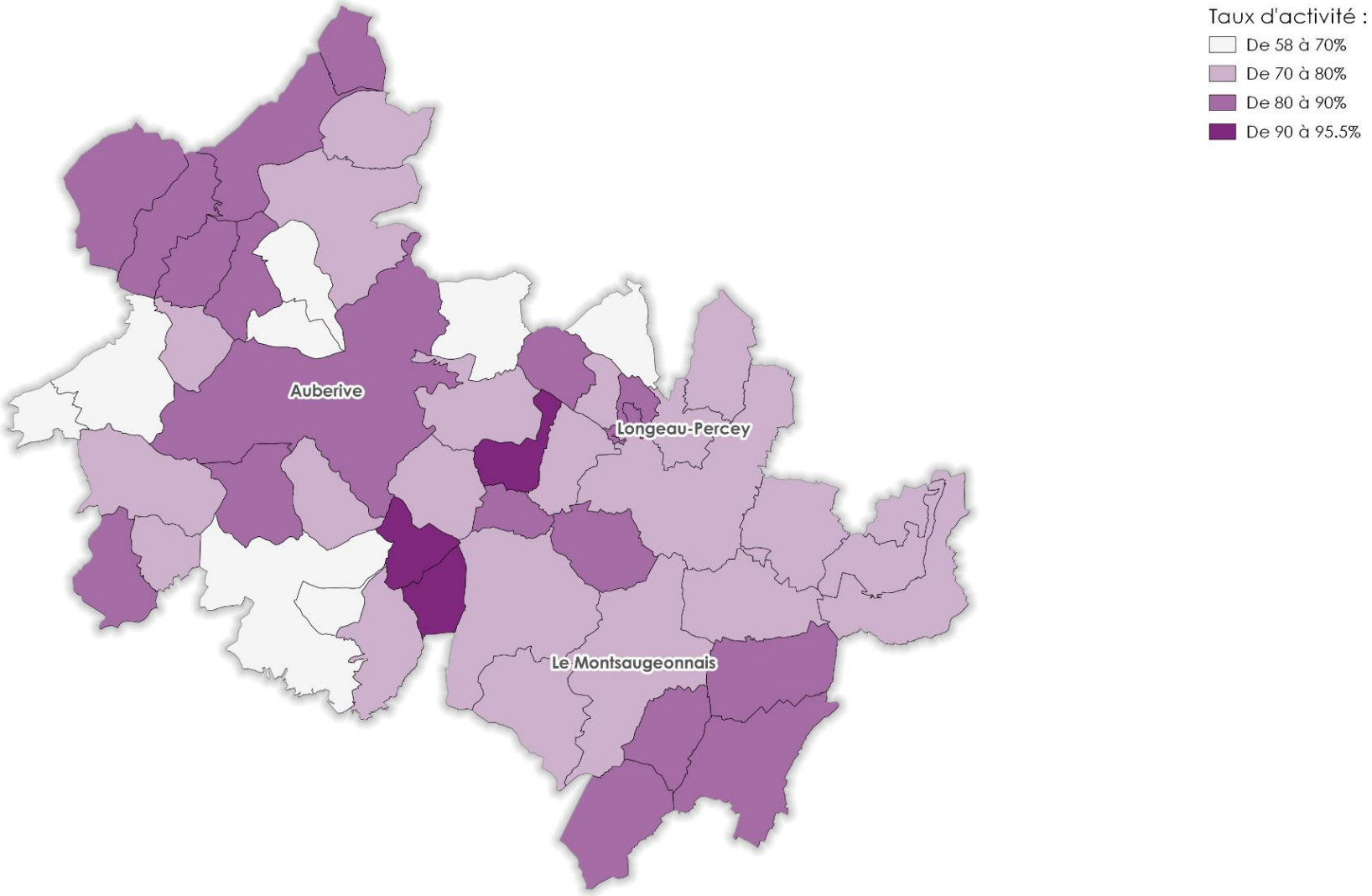
En 2017, le taux d'activité de la CCAVM s'élève à 78%, soit le plus haut taux du Pays de Langres. Son augmentation sur la dernière période s'explique du fait d'une diminution de la population de 15 à 64 ans plus forte que celle du nombre d'actifs de la même tranche d'âge. Ces tendances sont partagées par les autres EPCI du Pays de Langres, ainsi qu'à l'échelle départementale.

*Evolution du taux d'activité entre 2012 et 2017 (source INSEE 2017)*

| | Taux d'activité 2012 | Taux d'activité 2017 |
|---|---|---|
| CC des Savoir-Faire | 69% | 71% |
| CC du Grand Langres | 74% | 75% |
| **CCAVM** | **76%** | **78%** |
| SCoT Pays de Langres | 72% | 74% |
| Haute Marne | 72% | 73% |

## Taux d'activité en 2017

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

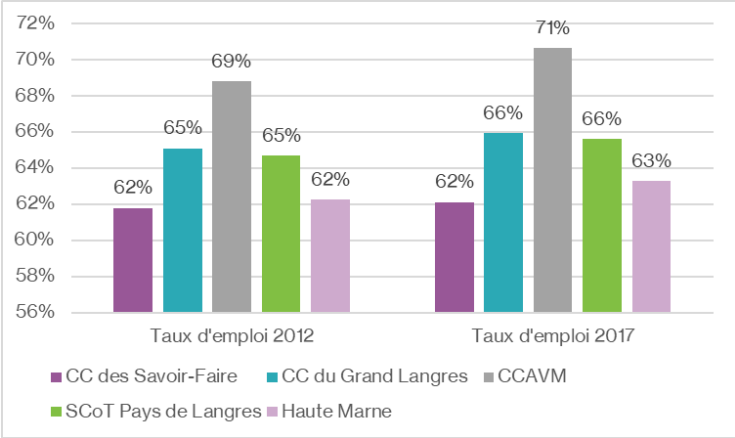



*Réalisation : CITADIA - Juin 2021*
*Sources : INSEE, IGN*

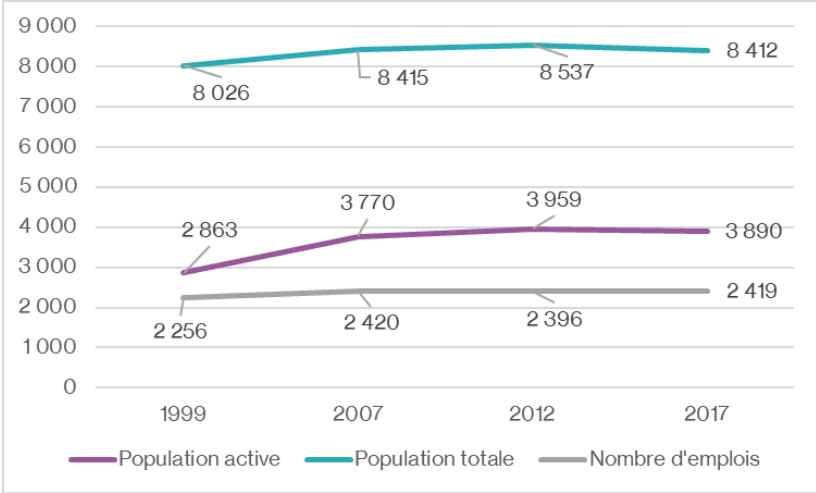
### 3.2. Un maintien difficile des actifs occupés

**Le taux d'emploi de la CCAVM, de 71% en 2017, a également tendance à augmenter depuis 2012. Comme pour les tendances observées pour le taux d'activité, ce renforcement s'explique du fait du recul démographique des 15-64 ans sur le territoire. Le nombre d'actifs occupés n'observe en effet qu'un très léger recul (-70 personnes).**

*Evolution du taux d'emplois entre 2012 et 2017 (source INSEE 2017)*

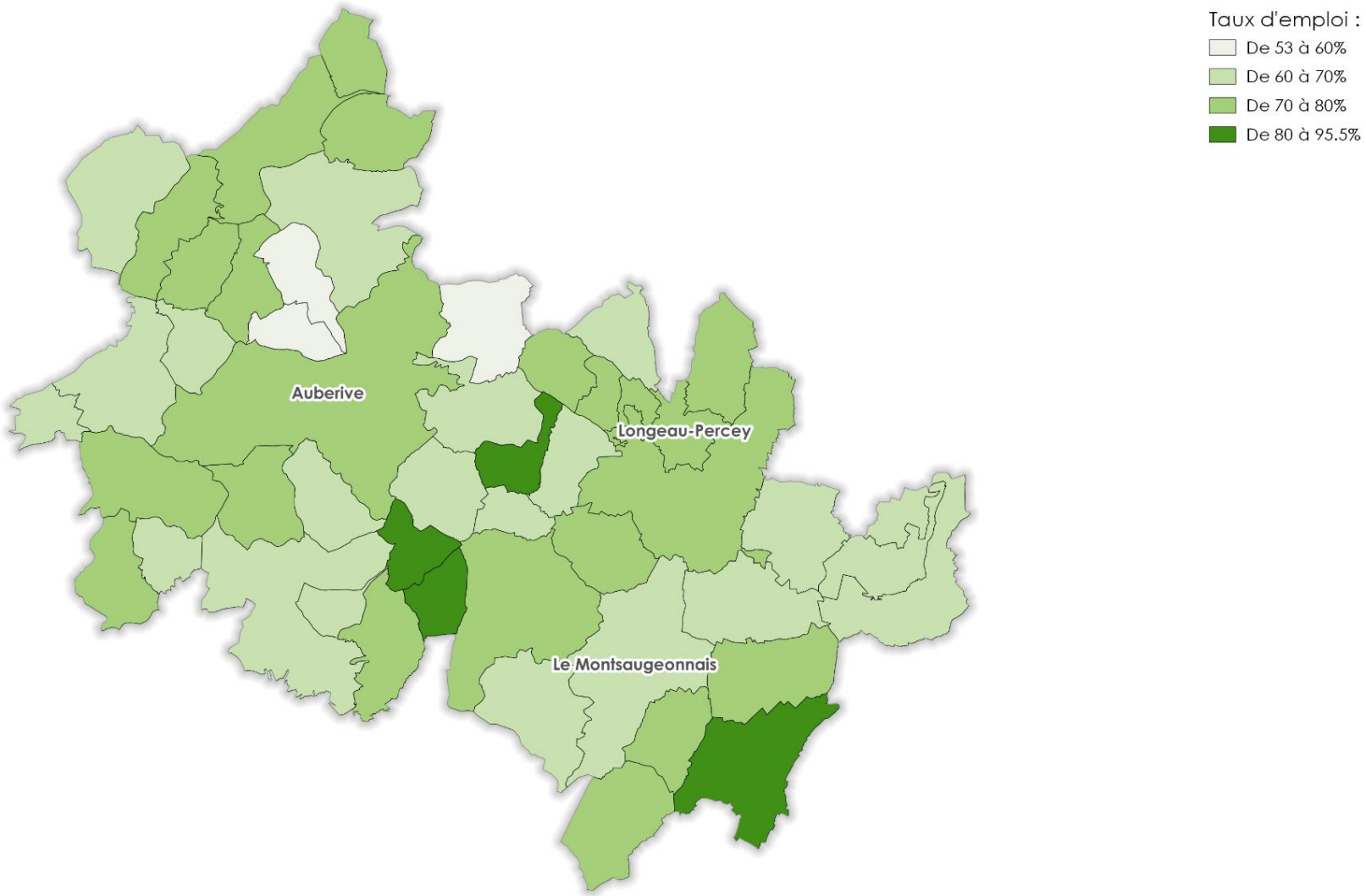



*Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2017 (source INSEE 2017)*



## Taux d'emploi en 2017

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : CITADIA - Juin 2021*
*Sources : INSEE, IGN*

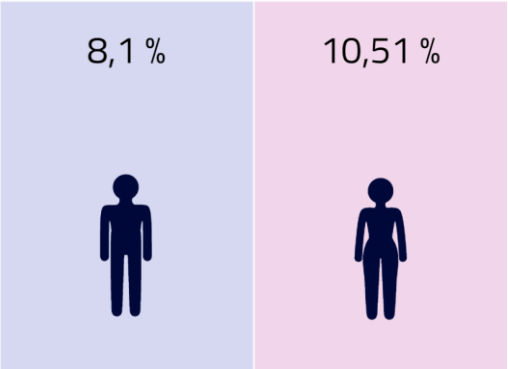
### 3.3. Un chômage touchant davantage les femmes de moins de 24 ans

**En 2017, on recense selon l'INSEE 364 personnes au chômage au sein de la CCAVM, ce qui représente 9,4% des actifs de 15-64 ans. Selon la DARES, le nombre de chômeurs dépasse les 400 personnes au sein de la CCAVM, mais a eu tendance à se réduire depuis 2017. Celui-ci touche majoritairement les femmes, et les jeunes en sortie d'études.**

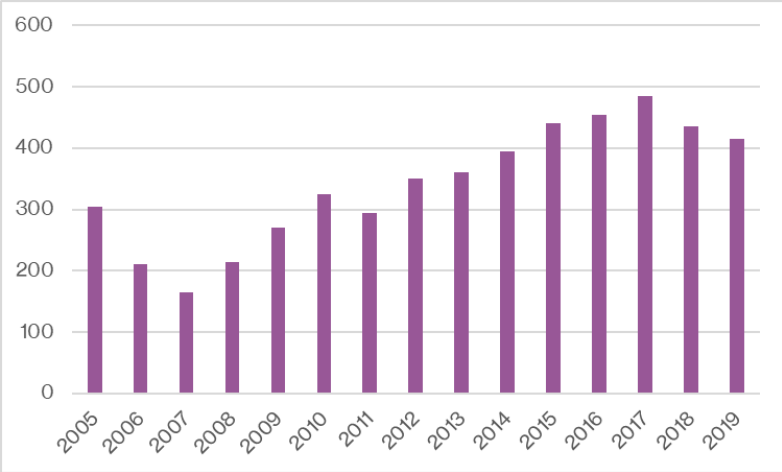
⇨ **La hausse observée du taux de chômage est donc essentiellement dû à la baisse des actifs présents, soulevant un enjeu de maintien de ceux-ci sur le territoire**

*Evolution du taux de chômage entre 2012 et 2017 (Source INSEE 2017)*

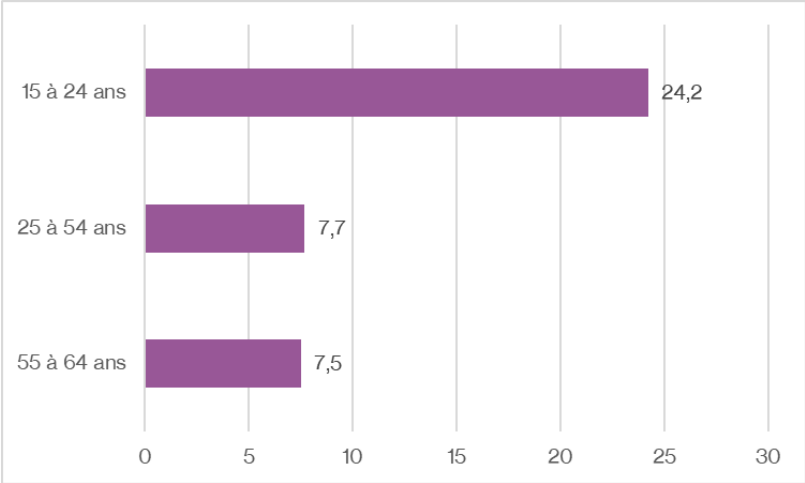
| | Taux de chômage 2012 | Taux de chômage 2017 |
|---|---|---|
| CC des Savoir-Faire | 10,1% | 12,0% |
| CC du Grand Langres | 11,8% | 11,9% |
| **CCAVM** | **9,1%** | **9,4%** |
| SCoT Pays de Langres | 10,7% | 11,4% |
| Haute Marne | 9,5% | 9,8% |




*Nombre de chômeurs au dernier trimestre de l'année précédente, entre 2005 et 2019 (source DARES 2019)*

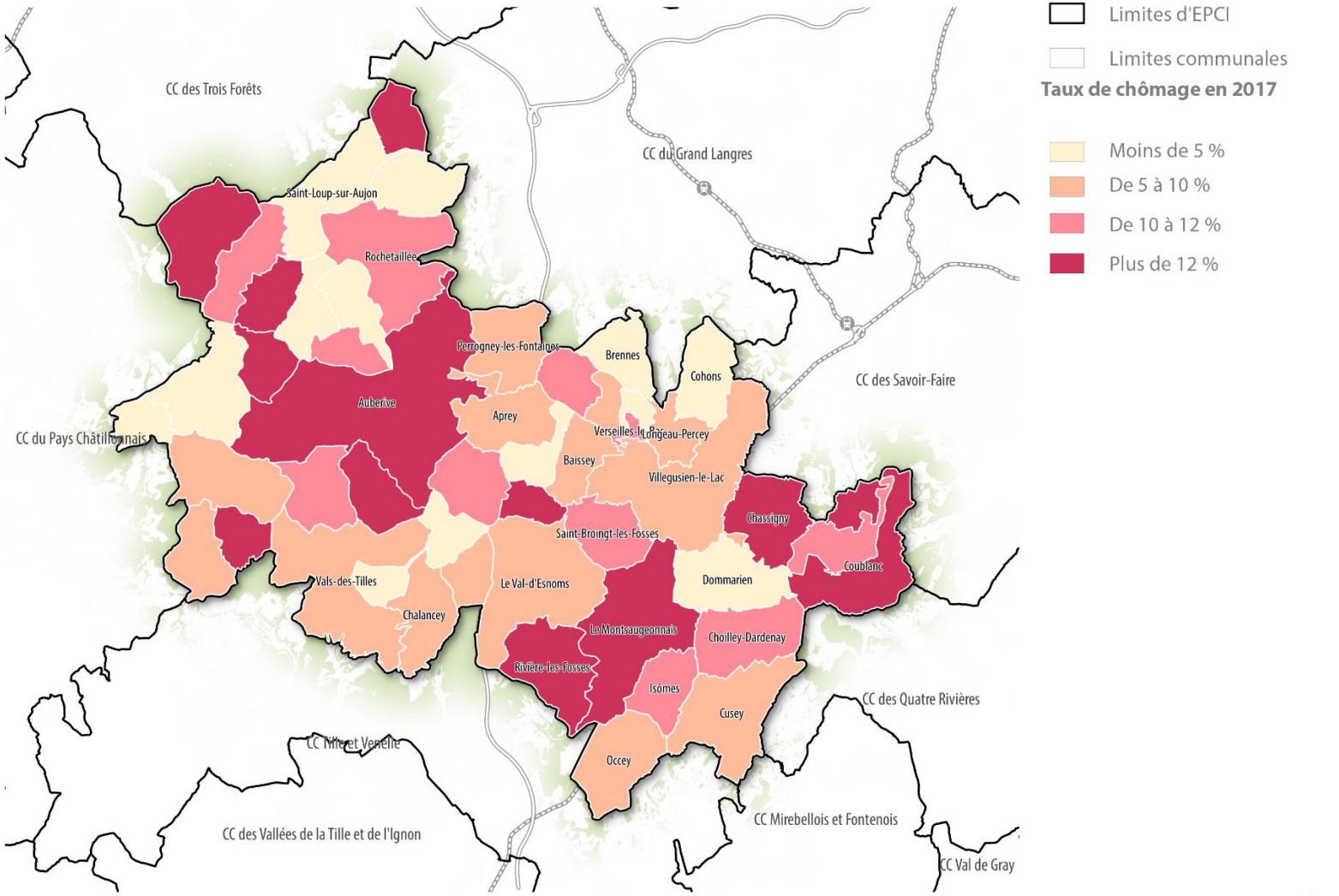



*Répartition des chômeurs par classe d'âge (source INSEE 2017)*



## Taux de chômage

*PLH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*



# II. Caractérisation de l'emploi

**Focus définition :**

**Secteur primaire** : Il regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements. L'agriculture regroupe ici les activités agricoles, sylvicoles et de pêche / aquaculture.

**Secteur secondaire** : Il regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).

**Secteur tertiaire** : Il est composé du :

Tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;

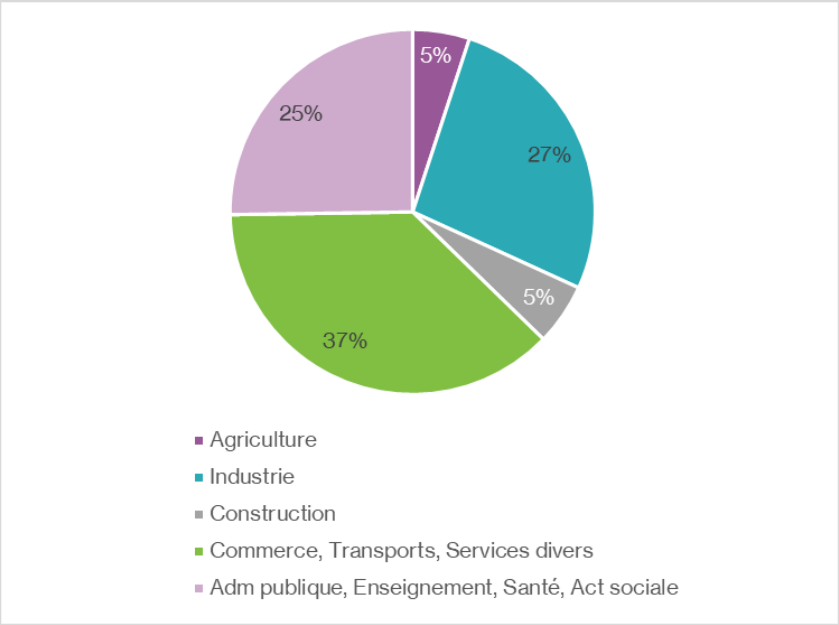
Et du tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale)

Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaires et secondaires).

## 1. Une histoire industrielle toujours prégnante

### 1.1. Un ADN industriel marqué

*Répartition des emplois par secteur d'activité en 2017 (Source INSEE 2017)*

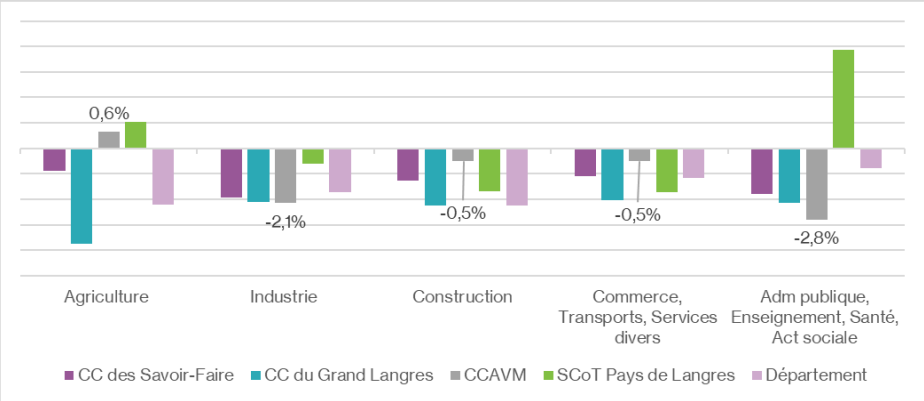



Au sein des emplois de la CCAVM :

- La part de l'agriculture reste relativement faible au sein du tissu économique du territoire. Elle s'élève en revanche à 15% à l'échelle du SCoT du Pays de Langres.
- A contrario, l'industrie représente plus du quart des emplois de la CCAVM, portant le secteur secondaire à 32% des emplois en 2017.

- Le secteur tertiaire représente de fait un peu plus de la moitié des emplois, traduisant une tertiarisation en cours de l'économie du territoire.

*Evolution de l'emploi selon les secteurs d'activité (Source INSEE 2017)*

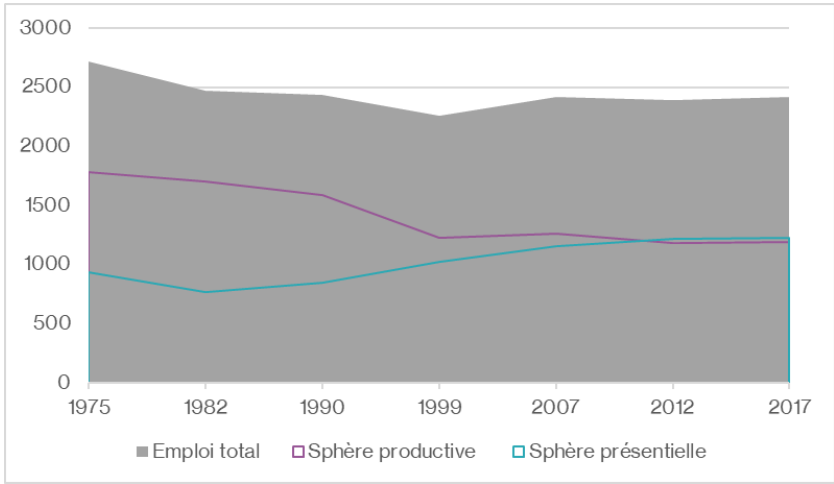



## 2. L'emploi selon les sphères économiques : une tertiarisation de l'économie

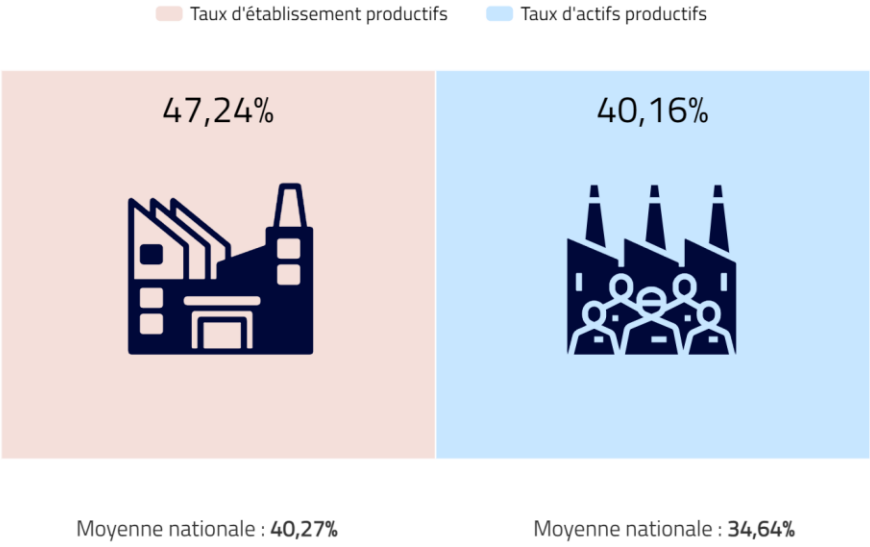
La **sphère productive** – activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère – a progressivement baissé au sein du territoire (-1% par an en moyenne, soit un recul de 600 emplois entre 1975 et 2017).

La **sphère présentielle** – activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone – s'est au contraire affirmée au sein de la CCAVM (+0,7% par an en moyenne, soit près de 300 emplois supplémentaires sur la période), mais insuffisamment pour compenser le recul des activités productives.

*Evolution de l'emploi, et des sphères présentielle et productive entre 1975 et 2017 (Source INSEE 2017)*



*Etablissements selon les sphères de l'économie productive en 2015 (nombre de salariés selon les sphères) (Source CLAP 2015)*



# III.Les zones d'activités économiques et artisanales

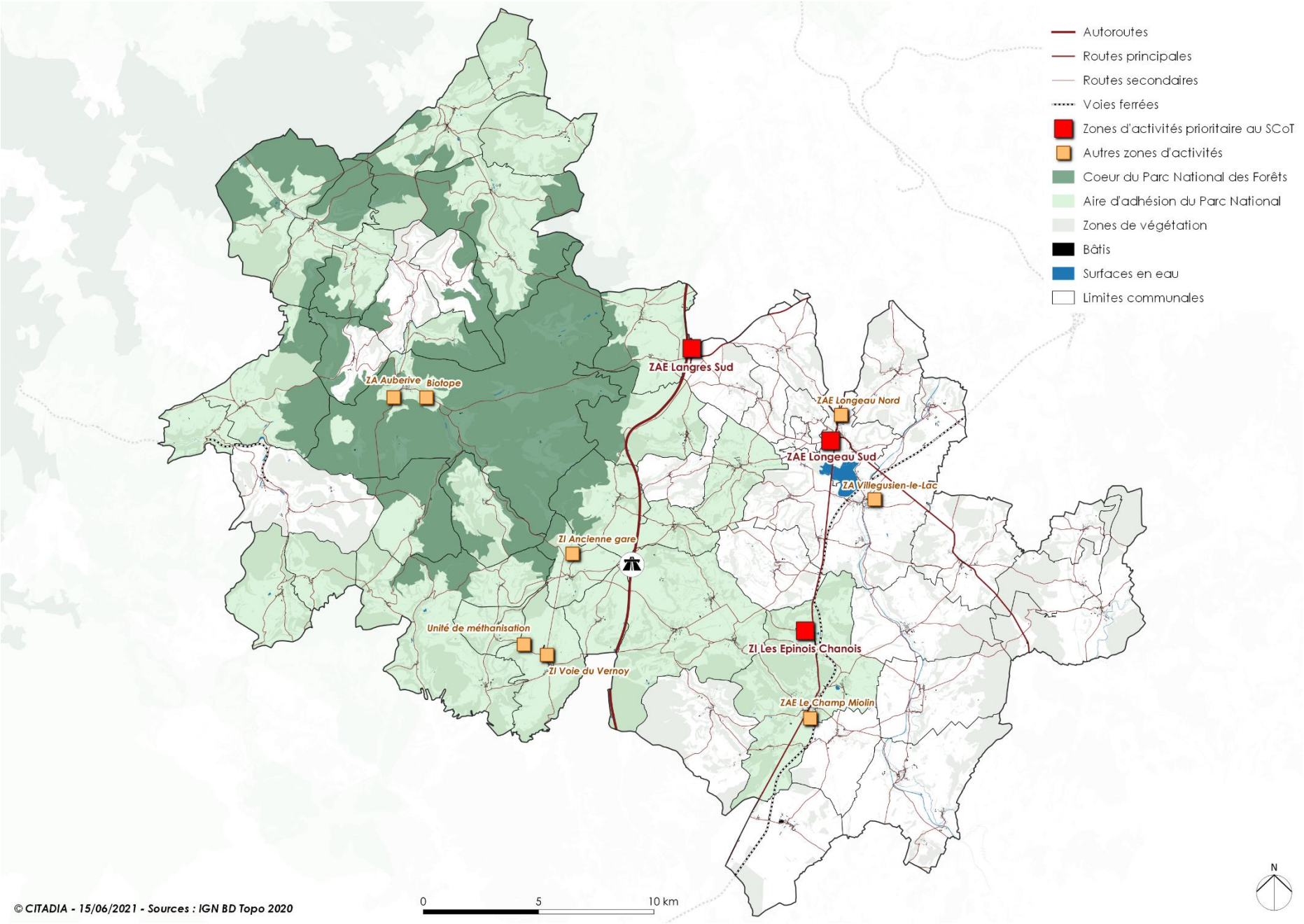
Le territoire compte 11 zones d'activités économiques. Cinq d'entre elles se situent le long de la RD974, et la ZAE Langres Sud bénéficie quant à elle de la sortie de l'A31. Cette dernière accueille principalement des activités logistiques, en lien avec sa localisation.

A noter que la ZA d'Auberive est aujourd'hui désaffectée, et que l'ancienne gare de Vaillant constitue aujourd'hui un lieu associatif, d'agriculture/maraîchage et de réinsertion par le travail. Un projet de transformation agroalimentaire pourrait également y voir le jour.

- ⇨ Les vocations futures de ces espaces détermineront leur zonage, dans l'objectif d'accompagner réglementairement ces projets.

Trois zones ont été fléchées « prioritaires » par le SCoT et pourront prévoir à horizon 2035 des surfaces de développement de plus de 3 hectares : la ZAE Langres Sud, la ZAE Le Vernoy, et la ZI Les Epinois Chanois. Au même horizon, l'ensemble du développement économique ne devra pas consommer plus de 15 hectares, pour toutes les zones de la CCAVM, et hors surfaces déjà viabilisées.

*Un atlas des zones d'activités économiques vous est proposé en annexe du rapport de présentation.*




© CITADIA - 15/06/2021 - Sources : IGN BD Topo 2020

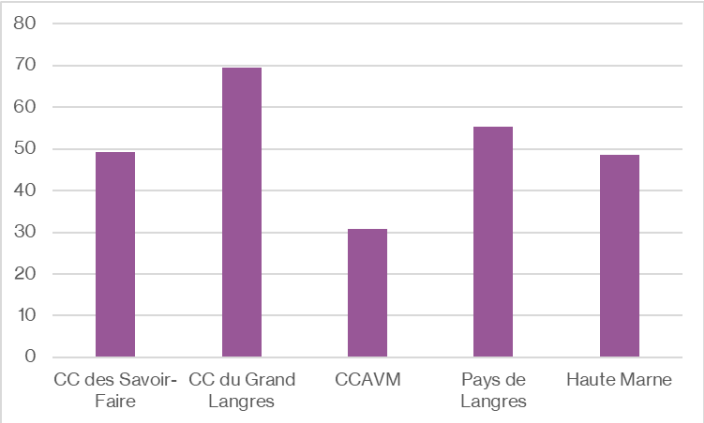
# IV. Une armature commerciale à renforcer

## 1. Un tissu commercial peu dense ; un enjeu d'animation des bourgs

Selon la BPE de l'INSEE, la CCAVM accueille 26 commerces en 2019. Il s'agit très principalement de commerces de proximité (épicerie, boulangerie…), répondant aux besoins quotidiens des habitants. Cette densité commerciale se révèle bien plus faible que celle des territoires de comparaison : le maintien des commerces existants, qui participent à l'animation des bourgs constitue donc un réel enjeu.

| | Nombre total de commerces | Densité pour 10 000 habitants | Dont commerces de proximité | Dont commerces intermédiaires | Dont commerces supérieurs |
|---|---|---|---|---|---|
| CC des Savoir-Faire | 76 | 49 | 31 | 44 | 1 |
| CC du Grand Langres | 146 | 69 | 55 | 84 | 7 |
| **CCAVM** | 26 | 31 | **19** | **7** | **0** |
| Pays de Langres | 248 | 55 | 105 | 135 | 8 |
| Haute Marne | 857 | 49 | 330 | 491 | 36 |

*Densité commerciale pour 10 000 habitants (source INSEE BPE 2019)*




*Les communes de la CCAVM disposant de plus de 2 commerces (source INSEE BPE 2019)*

| | Nombre de commerces |
|---|---|
| Le Montsaugeonnais | 9 |
| Longeau-Percey | 4 |
| Auberive | 2 |
| Chassigny | 2 |
| Perrogney-les-Fontaines | 2 |
| Rouvres-sur-Aube | 2 |
| Villegusien-le-Lac | 2 |

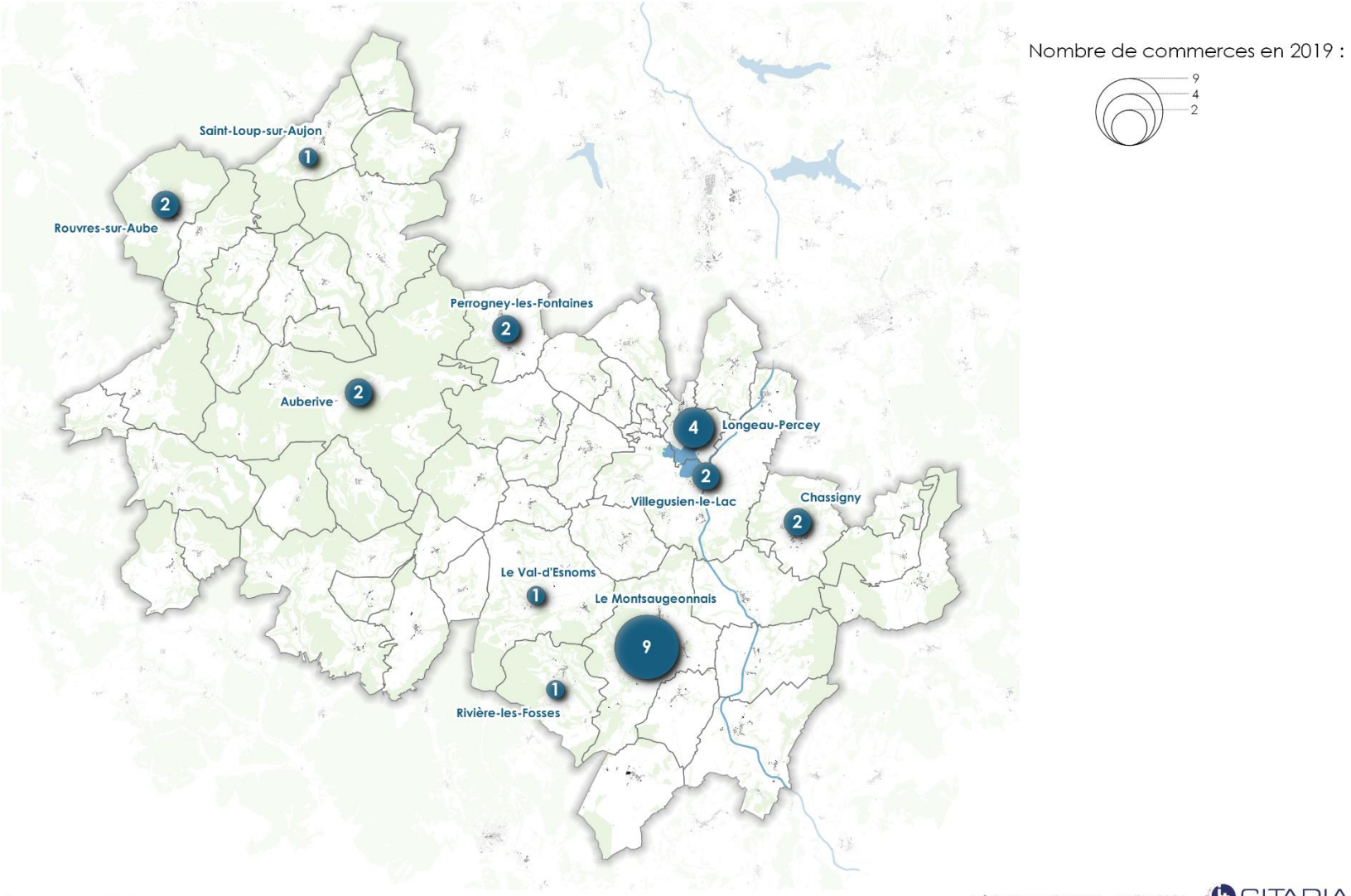
Les commerces sont principalement situés au sein des communes les plus peuplées du territoire, et en particulier La Montsaugeonnais et Longeau-Percey. A noter qu'une offre de commerces ambulants permettent d'irriguer le territoire, et que de nombreux marchés de producteurs l'animent et proposent des produits locaux aux habitants (Longeau, Saint-Loup, Montsaugeon…).

Par ailleurs, plusieurs espaces proposent des produits locaux, en circuits courts : la Régie Rurale du Plateau à Vaillant, le local commercial du réseau Made in Pays de Langres, la multiferme du Val d'Esnoms… Biotope a également un projet de pâtisseries bio, avec un local de vente sur place.

Fin octobre 2019, le PETR du Pays de Langres a lancé un Projet Alimentaire Territorial (PAT) afin de favoriser les circuits alimentaires de proximité dans la consommation locale, renforcer les filières d'approvisionnement de la restauration collective, toucher, le plus largement possible, les différentes catégories de population du territoire pour les sensibiliser à la thématique du gaspillage alimentaire, à l'éducation alimentaire ou encore au goût, par exemple.

## Nombre de commerces en 2019

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : CITADIA - Juillet 2021*
*Sources : INSEE Base permanente des équipements 2019, IGN*

## 2. L'armature commerciale du SCoT

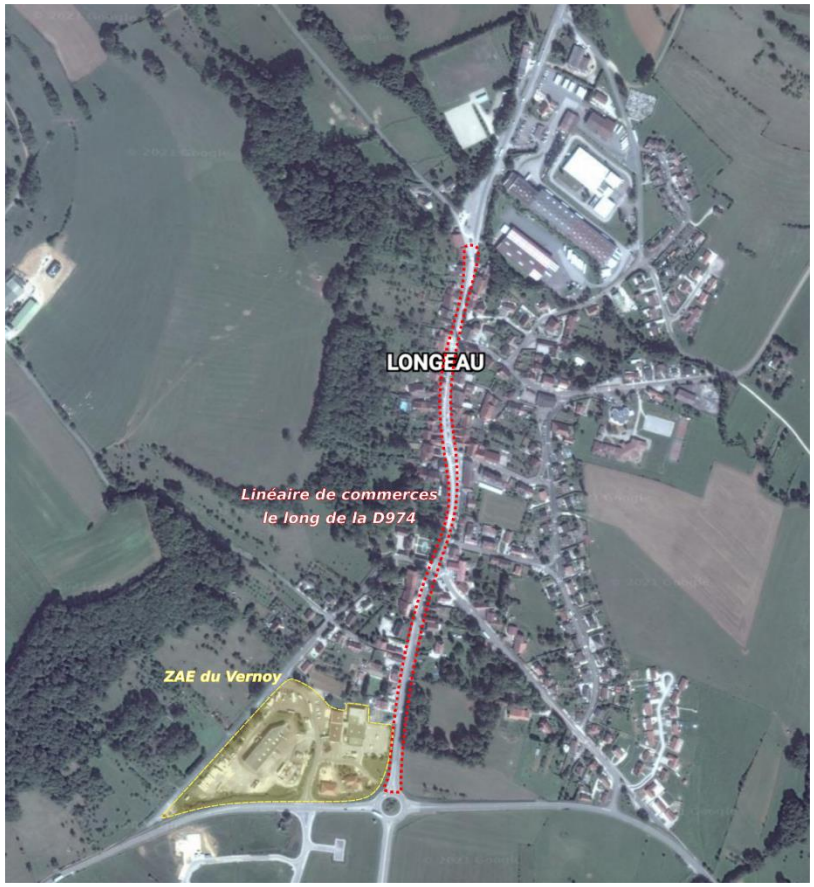
Pour l'accueil de nouveaux commerces, le SCoT flèche trois localisations préférentielles, où seront accueillis des types de commerces complémentaires (aux surfaces de vente différenciées) :

- Les zones commerciales périphériques ;
- Les centralités majeures ;
- Et les centralités villageoises.

### 2.1. Longeau-Percey

La commune, qui se découpe en deux bourgs fusionnés, présente le plus grand nombre de ses commerces et services au sein du bourg de Longeau, le long de la D974 qui le traverse. On y retrouve, entre autres, un garage, un salon de coiffure et un institut de beauté, ainsi que plusieurs bars, hôtels et restaurants. D'une superficie bien moindre, Percey-Le-Pautel présente également quelques commerces dispersés sur la D67: un garage, un gîte, un restaurant.

La ZAE du Vernoy, au sud du bourg, compte 14 entreprises dont des grandes enseignes (Intermarché CONTACT et Drive, épicerie C'Frais) qui regroupent les commerces alimentaires, ainsi qu'une station-service. Elle s'étend à la fois sur la partie jaune identifiée sur la carte ci-contre, mais aussi au sud de la voie, accueillant également plusieurs équipements (caserne de pompiers ; gendarmerie…)



*Commerces sur la RD974 (Google maps)*

A noter que le SCoT identifie une zone de revitalisation commerciale de part et d'autre de la RD974, où le maintien du commerce constitue un enjeu.

## 2.2. Le Montsaugeonnais

Site Patrimonial Remarquable (SPR), et Petite Cité de Caractère, le village de Montsaugeon est un village rythmé par des animations portées par la collectivité et les associations en présence. C'est dans les villages de Prauthoy et de Vaux-sous-Aubigny (avec lesquels Montsaugeon a fusionné) que l'on retrouve l'essentiel de l'offre commerciale.

### *2.2.1. Prauthoy*

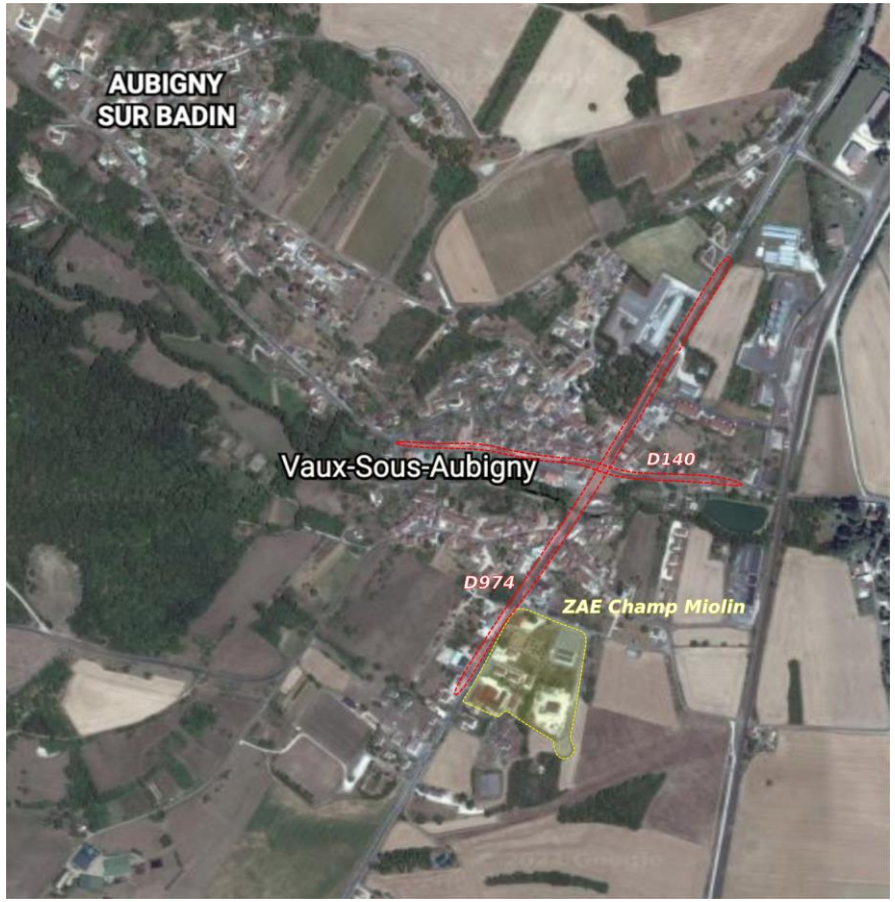
A Prauthoy, les enseignes se répartissent essentiellement en centre-village, le long de la Grand' Rue (la D974). Celles-ci sont tournées vers les achats quotidiens (alimentation, pharmacie, jardinerie), et on retrouve plusieurs hôtels, gîtes et restaurants du fait de l'activité touristique du secteur.

*La Grand'rue (RD974) à Prauthoy (Google Maps)*

*2.2.2. Vaux sous Aubigny*

A Vaux-sous-Aubigny, c'est également le long de la D974 ainsi que de la D140 perpendiculaire, que se trouvent un bar-tabac- presse, une supérette Vival, une boulangerie-pâtisserie, un garage, un bureau de poste, et un hôtel.

*Commerces le long de la RD974 à Vaux-sous-Aubigny (Google Maps)*



## 3. Des complémentarités à trouver avec les territoires voisins

Entre la CCAVM et Langres, la zone commerciale de Saints-Geosmes, qui s'est développée à l'est du village, accueille de nombreux commerces (Leclerc, But, Gamm Vert, Boulangerie Louise…) venant concurrencer les commerces localisés dans le centre-ville de Langres, mais aussi sur la CCAVM, selon les acteurs du territoire.

Cet important site commercial se situe en effet à moins de 10 minutes en voiture de Longeau-Percey, via la RD974.

- ⇨ Un enjeu fort de maintien des commerces, en complémentarité avec les zones de périphérie, s'observe alors.

| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
|---|---|
| • Une stagnation globale de l'emploi, mais un léger affaiblissement des pôles d'emplois du territoire (Longeau-Percey, Le Montsaugeonnais, Auberive…), principalement situé le long de la RD974 ;<br>• Des liens économiques importants avec les pôles d'emplois extérieurs : Dijon, Langres, Chaumont… ;<br>• Un taux de chômage qui reste contenu, touchant cependant principalement les femmes et les moins de 24 ans ;<br>• Un ADN industriel marqué, dans un territoire pourtant très résidentiel ;<br>• Un maillage de Zones d'Activités Economiques principalement concentré le long des axes structurants (RD974, A31) ;<br>• Une offre commerciale répondant aux besoins de proximité, mais aujourd'hui assez peu diversifiée ;<br>• Quelques pôles commerciaux périphériques, en sortie de bourgs ;<br>• Des circuits courts qui se développent, permettant un accès aux produits locaux pour les habitants | ⇨ Conforter le tissu économique local, en anticipant les besoins, notamment fonciers, des activités implantées et qui souhaitent s'installer sur le territoire ;<br>⇨ Veiller à la qualité des ZAE, qui participent à l'attractivité du territoire : services aux entreprises et salariés, diversification des modes de desserte, intégration paysagère et environnementale… ;<br>⇨ Maintenir des linéaires commerçants dynamiques, vecteurs d'animation, en cœurs de bourgs, notamment à Longeau-Percey et au Montsaugeonnais, en complémentarité des zones commerciales de périphérie (Saints-Geosmes) ;<br>⇨ Accompagner le développement des circuits courts, via des solutions foncières ou immobilières adaptées. |

# Chapitre 6 : Diagnostic agricole

## I. Etat des lieux de l'activité agricole

### 1. Un parcellaire dominé par les espaces enherbés et les grandes cultures

La communauté de Communes d'Auberive Vingeanne Montsaugeonnais possède une Surface Agricole Utile (SAU) de **41 396 hectares** (Agreste – recensements agricoles 2020), réservant ainsi plus de **54% de ses terres aux activités agricoles**. Cette surface a augmenté de 665 ha entre 2010 à 2020, ce qui correspond à une hausse de 2%. C'est plus particulièrement la partie Est de la CCAVM qui comprend ces terres, du fait du couvert forestier important de l'ouest. Les exploitations agricoles dans la partie Ouest et Nord sont en effet localisées dans la zone du Parc naturel National de Forêts.

#### 1.1. Deux régions agricoles

Deux petites régions agricoles composent la CCAVM :

- La Bassigny Vingeanne aux sols lourds et humides sauf pour les plateaux calcaires. Les sols calcaires sont des sols dits « de surface », sensibles à l'érosion. Dans certaines zones, des pelouses calcicoles, typiques de ce genre d'écosystème, sont observables. La Bassigny Vingeanne comprend des exploitations de **taille moyenne** (90 ha) en polyculture élevage. Elle fait office de transition entre les sols de Bourgogne, calcaires et ceux marneux de Lorraine.
- Le Plateau Langrois - Montagne, partie la plus élevée du Plateau de Langres avec des sols superficiels, perméables mais assez pauvres. Les exploitations y sont de **tailles importantes**, 198 ha (2020) et orientées vers les grandes cultures céréalières.

Bourgs et hameaux sont entourés de prés-vergers et **d'espaces enherbés** (**42 % des surfaces agricoles** en jachères et pâturages permanents). Les activités d'élevage sont majoritairement localisées sur des terres à faible potentiel agronomique. Au total, **35% des surfaces** agricoles sont occupées par des **prairies permanentes ou temporaires** (17 417 ha).

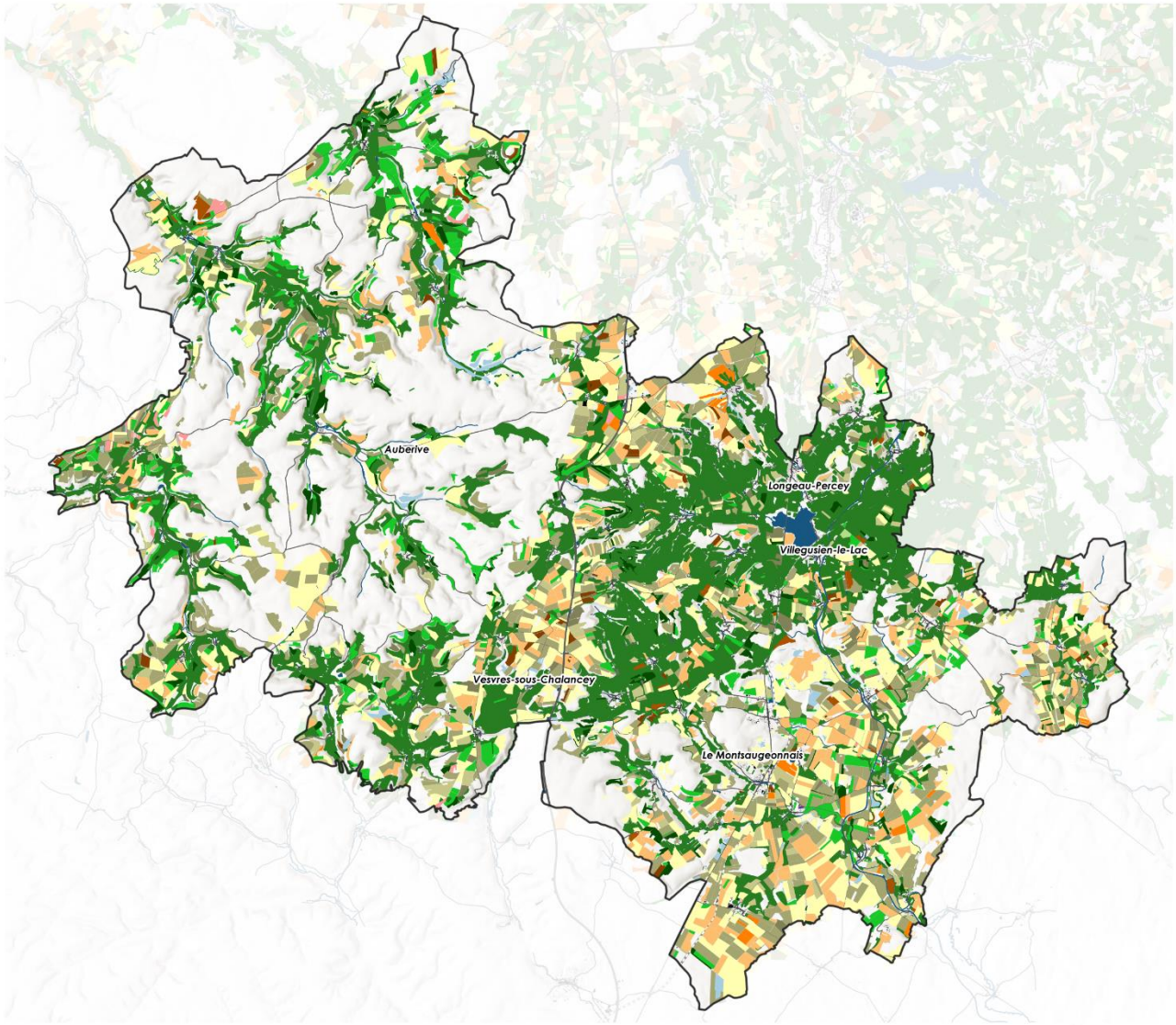
A noter que l'élevage laitier est fortement valorisé par l'aire géographique de **l'Appellation d'Origine Protégée Langres** (pâte molle à croûte lavée) ainsi que de **l'AOP Epoisses** qui constituent une barrière au phénomène de « retournement de pâture ».

Dans les espaces plus plans et ouverts, notamment sur le plateau, se localisent les **grandes cultures céréalières** (blé, orge, colza, maïs) pour **42% des surfaces**. Les cultures de blé tendre (16,2%), d'orge (13,2%), et de Colza (8,7%) occupent à elles seules près de la moitié de la surface agricole. D'autres cultures sont également présentes comme le maïs grain et ensilage (3,1%) et les protéagineux (0,7%).

⇨ Ces dernières années, on observe une **augmentation croissante des surfaces céréalières,** qui grignotent les parcelles d'élevage.

# Le Registre Parcellaire Graphique sur le territoire

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




**Groupes de cultures**

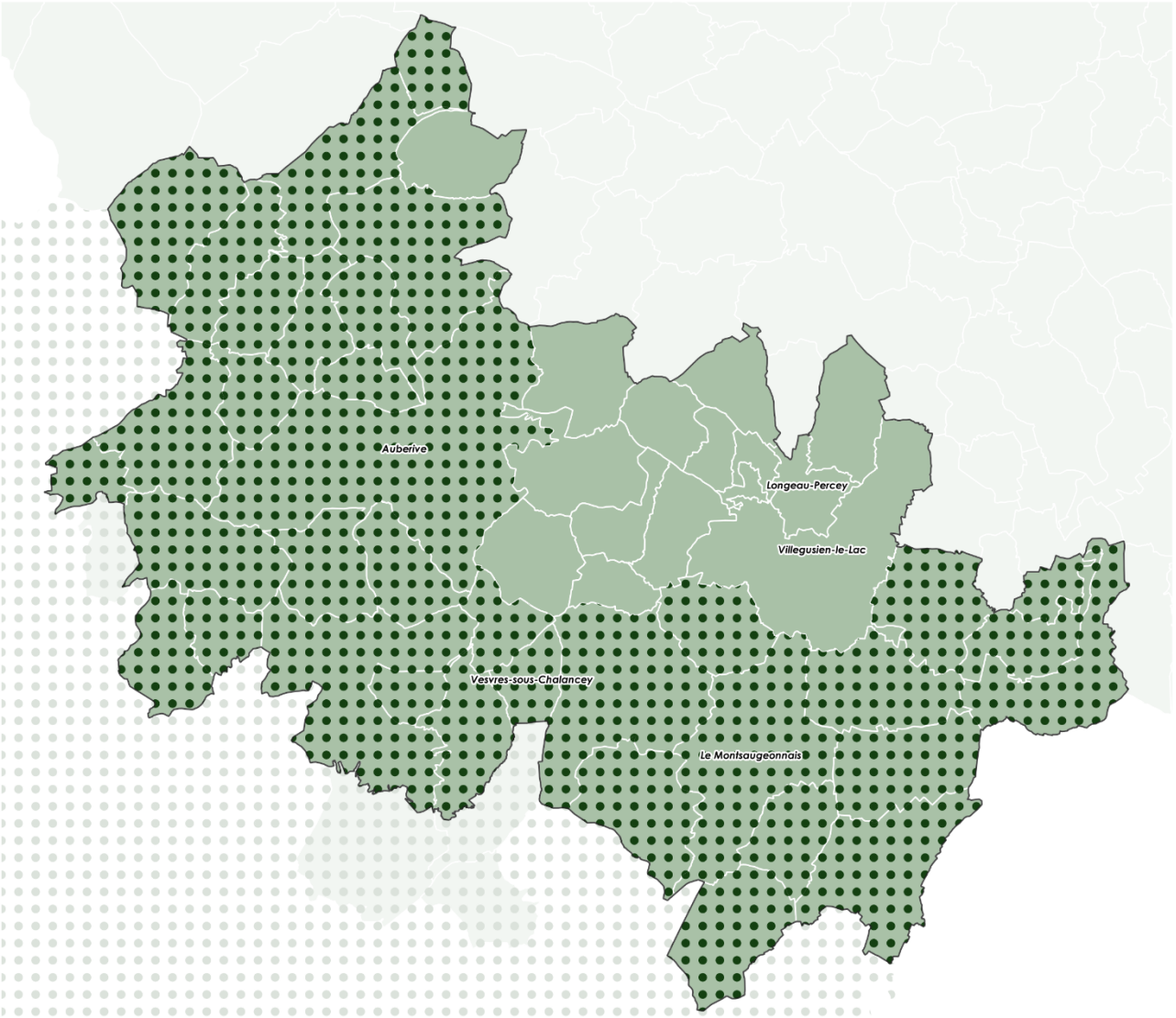
- Blé tendre
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Maïs grain et ensilage
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Divers
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Surfaces en eaux

0 5 km

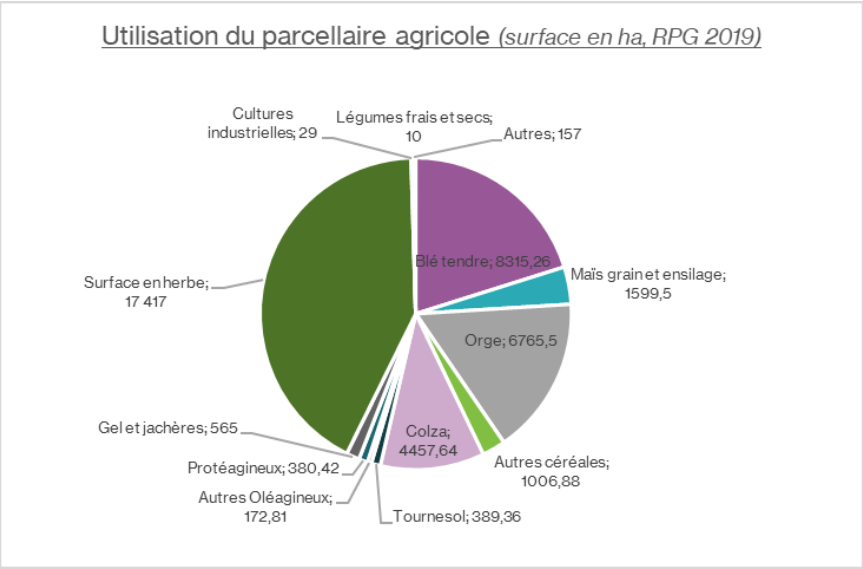
*Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2021*
*Sources : IGN 2020 - RPG 2019*

## Les périmètres AOC du territoire

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2021*
*Sources : IGN 2020 - INAO*




### 1.2. Une hétérogénéité des terres agricoles qui conditionne leur usage : une faible production de fruits et légumes

La diversité des reliefs du territoire influe fortement sur la qualité agronomique des sols et ne permet pas la continuité des cultures, contraint les terres à être fragmentées. Cette caractéristique génère une diversité de productions, mais créé également des inégalités entre les producteurs.

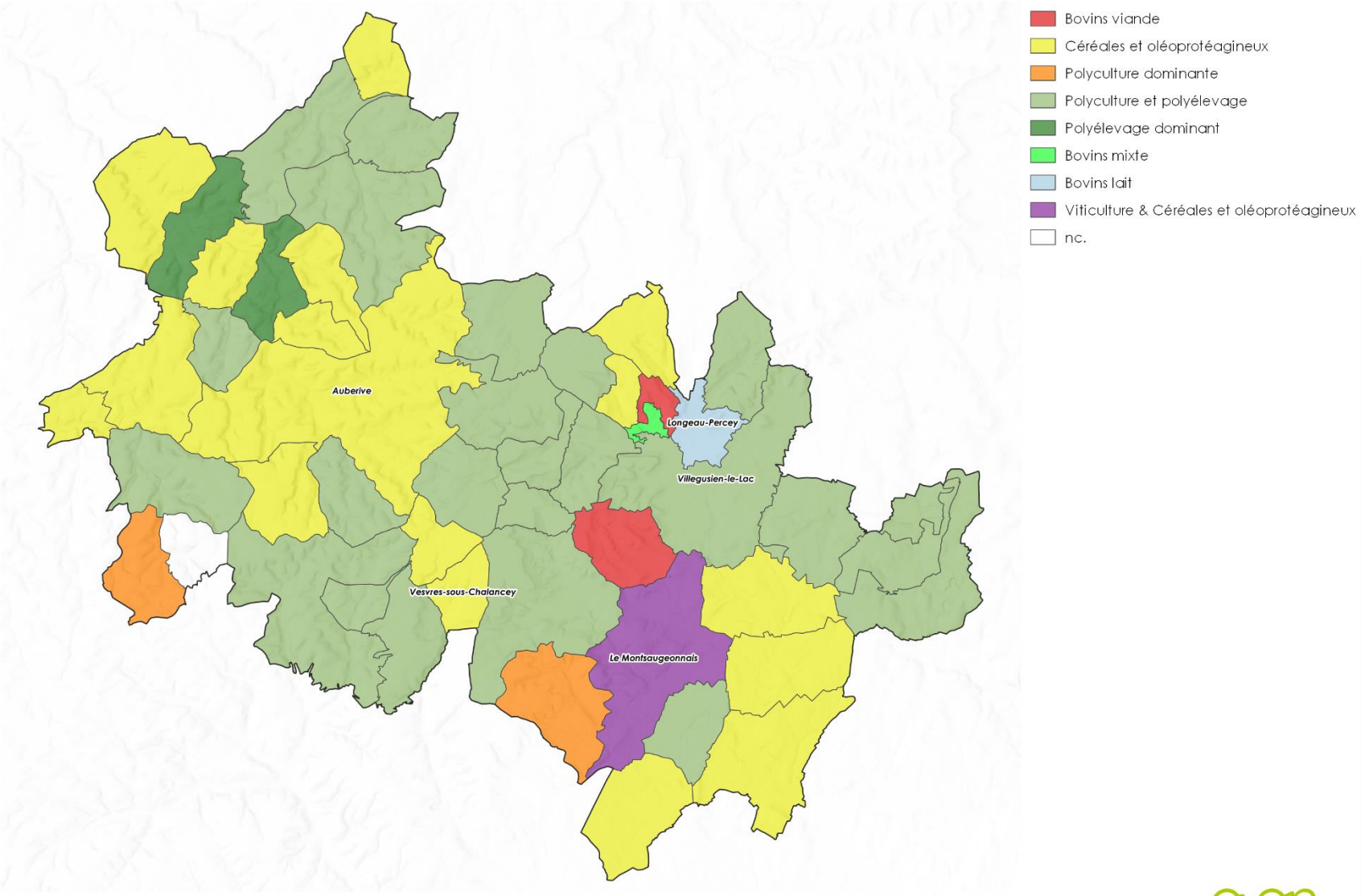
*« Les terres du territoire ne sont pas toutes favorables aux cultures : dans le plateau ce sont des cailloux » (Source : entretien Crèmerie)*

Conséquence directe des potentialités agronomiques des sols, on observe une faible production de légumes de plein-champs. D'après le RPG 2019 le territoire compte 7,58 ha de vergers (principalement pommes, poires et coings) et 9,57ha de légumes de plein champ ainsi que 0,29ha de vigne.

*« On manque de légumes de plein-champs » (Source : entretien Régie Rurale)*

# Orientation Technico-Economique Agricole

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

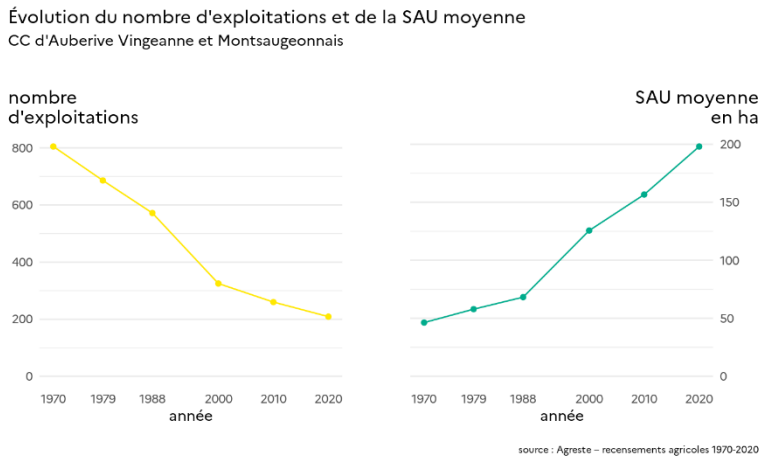



*Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2021*
*Sources : IGN 2020 - RA 2010*

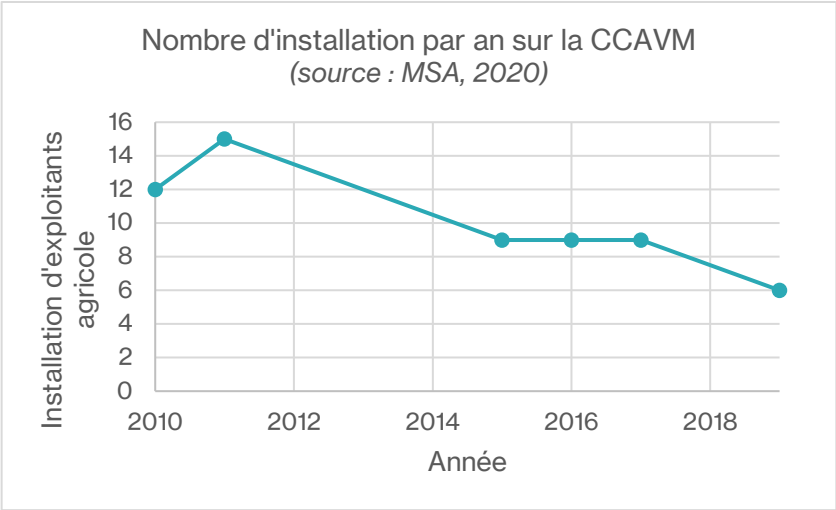
## 2. Une baisse du nombre d'exploitants

### 2.1. Vers une baisse du nombre d'agriculteurs et des exploitations qui gagnent en superficies

Le nombre d'exploitations a considérablement baissé ces 50 dernières années avec 805 exploitations sur le territoire en 1970 face à 209 exploitations en 2020. Le nombre d'exploitation recule, pour autant l'agriculture est toujours présente dans nos paysages. La Superficie Agricole Utilisée (SAU) a progressé de 1,6 % depuis 2010 à l'échelle de la CCAVM. Les exploitations se regroupent, elles sont moins nombreuses tout en travaillant un espace équivalent. Ainsi, la SAU moyenne passe de 46 ha en 1970 à 198 ha en 2020. Entre 2010 et 2020 cela représente une hausse de 41 ha en moyenne par exploitation. Ces tendances sont illustrées par le graphique ci-dessous :




### 2.2. Des installations d'exploitants agricoles peu nombreuses



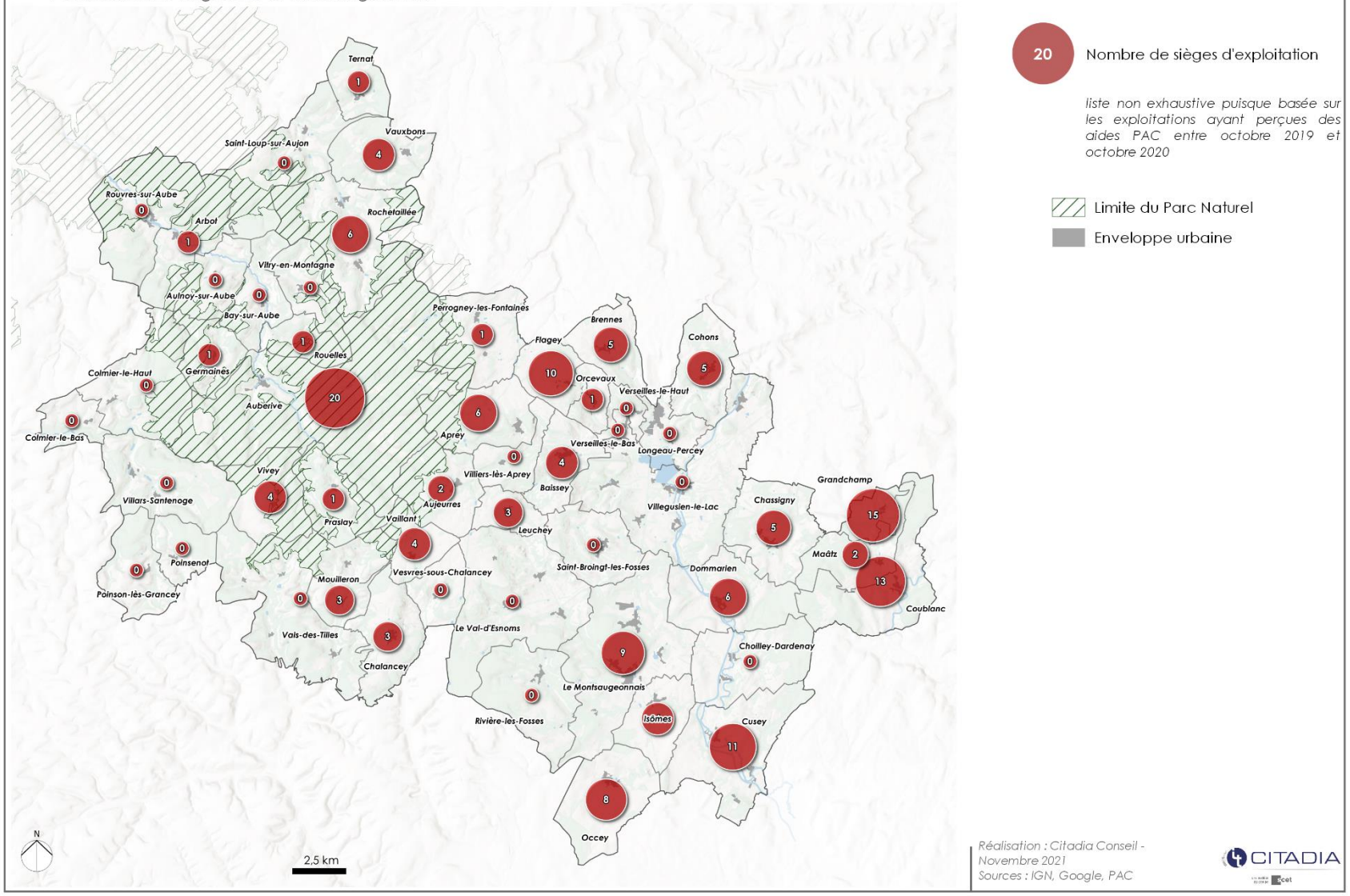

Le nombre d'installations d'exploitants agricoles ne cesse de diminuer depuis 2010. Deux fois moins d'exploitants se sont installés entre 2010 et 2019.

### 2.3. Une répartition des sièges d'exploitations hétérogène

La répartition des sièges d'exploitations par communes est hétérogène, seul 30 communes en accueil. Deux aires géographies sans sièges apparaissent. Une première à l'Ouest territoire une seconde dans les terres au Sud-Est du territoire.

## Le nombre de sièges d'exploitation par commune

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




20 Nombre de sièges d'exploitation

*liste non exhaustive puisque basée sur les exploitations ayant perçues des aides PAC entre octobre 2019 et octobre 2020*

Limite du Parc Naturel

Enveloppe urbaine

*Réalisation : Citadia Conseil - Novembre 2021*
*Sources : IGN, Google, PAC*

# 3. Une agriculture en mutation : de l'agriculture à l'alimentation, un enjeu de résilience

Les systèmes alimentaires sont composés de l'ensemble des filières de production agricoles à destination de l'alimentation humaine. Ils regroupent l'ensemble des acteurs du champs à l'assiette, c'est-à-dire : les exploitants agricoles, les transformateurs (abattoir, fromagerie, conserverie, etc.), les grossistes, les logisticiens, les distributeurs de la restauration à domicile (détaillants, commerces spécialisés, etc.) et les distributeurs de la distribution hors foyer (restauration collective, réservation commerciale, etc.)

## 3.1. Le développement de l'agriculture biologique

Depuis 5 ans, on observe une forte dynamique de conversion de surfaces en direction de l'agriculture biologique à l'échelle du département de la Haute Marne. En 2020, 214 fermes étaient sous labellisation AB. A l'échelle de la CCAVM cela représente 34 exploitations sur les 209. Entre 2010 et 2020 l'évolution se chiffre à 240% et représente aujourd'hui 16% des exploitation de la CCAVM. Ce sont majoritairement des exploitations en grandes cultures qui se labellisent (41%), suivies par les bovins viande et lait (29%) et le maraîchage (11%).

*« Depuis 4 ans on observe une grosse progression des surfaces en bio et des conversions : **+25% des exploitations** (Grandes cultures et/ou fourrage, élevage bovin lait ou viande allaitant) » (Source : entretien GAB 52, 2021).*

## 3.2. Une dynamique de producteurs engagés dans les circuits courts

Les producteurs engagés en agriculture biologique du territoire sont dynamiques et souhaitent pour la plupart s'investir dans des démarches en circuits courts. A Auberive, 2 à 3 producteurs proposent de faire de la farine avec et sans gluten, bio et local. Des variétés anciennes de céréales sont aussi transformées. Ils ont aussi intégré une pizzeria et un point de vente directe à leur projet.

Le territoire dénombre une **quarantaine de lieux de vente de produits alimentaires en circuits courts** dont 38 en vente directe (hors vin, Source : Recensement agricole 2020).

Circuits- courts : La définition admise par l'administration correspond à une vente présentant un intermédiaire au plus.

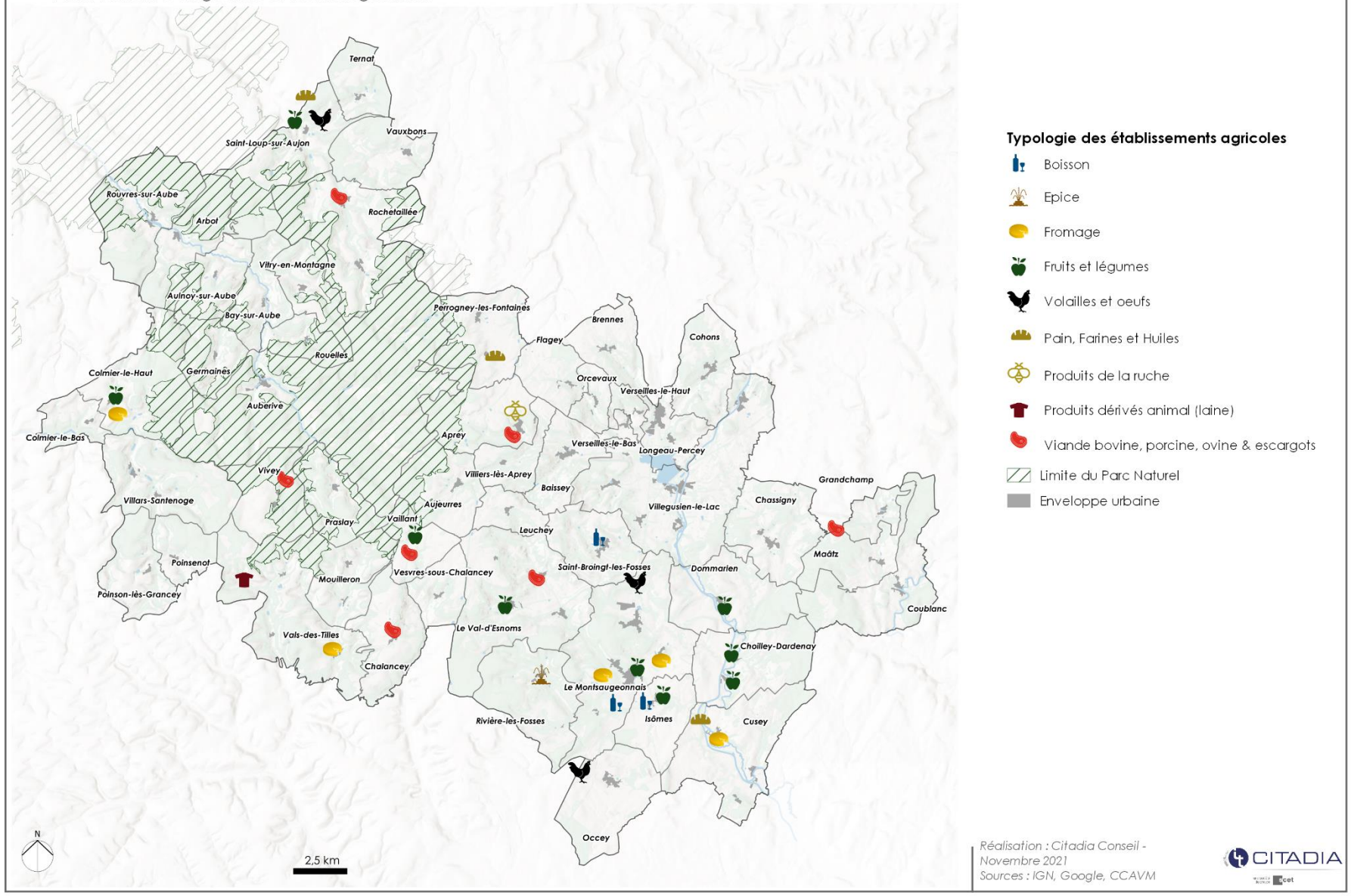
Vente directe : Toute forme de communication concernant les ventes directes de produits agricoles doit correspondre à une remise des produits du producteur au consommateur (sans intermédiaire).

Plusieurs outils permettent de les recenser :

- La carte des producteurs de Haute-Marne par La Chambre d'Agriculture du 52 ;
- Bienvenue à la Ferme : la carte des adhérents au réseau ;
- Acheter à la source : Cartographie des producteurs et cultivateurs français en vente directe ;
- Fait local : cartographie de producteurs français en circuits courts ;
- Liste des lieux d'approvisionnement en produits locaux et circuits courts en Pays de Langres, édition juin 2021 par le PETR de Langres.

## Les exploitations agricoles en circuits courts

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : Citadia Conseil - Novembre 2021*
*Sources : IGN, Google, CCAVM*

Citons par exemple :

- La **Maison de Courcelle** est un haut lieu de valorisation des productions locaux et d'échange avec le monde agricole. Elle possède une vocation de promotion environnementale et alimentaire de qualité.

- **Multiferm** est un magasin de producteurs dont le président (personne interrogée dans le cadre des entretiens) est : membre de la confédération paysanne, élu communal et exploitant agricole en aviculture. Ce magasin comprend 2 sites : Val d'Esnoms et Asnières lès Dijon. C'est au sein du 2ème que 80% du chiffres d'affaires est réalisé. Les producteurs, au nombre de 16 sont tous associés. La majorité sont des éleveurs de viande (porc, bœuf, veau, agneau), des maraichers et des producteurs laitiers font également parti des associés. En addition, des produits de producteurs locaux sont commercialisés dans le magasin : miel, bière, vins, etc. Au total, ce sont 5 emplois qui sont générés directement par le magasin et une 10aine d'emplois indirects.

- **La Crèmerie du Plateau** réalise l'affinage et la vente de fromage au sein de marchés et d'épiceries ambulantes. Au sein de leur camion sillonnant les villages on trouve aussi bien leurs produits issus de la transformation laitière que du miel, de la viande, des fruits et légumes, des lentilles, etc. provenant tous de producteurs locaux. Ces producteurs, en échange, commercialisent les fromages de la Crèmerie. Cependant, afin de répondre à la demande, il a diversifié sa gamme en intégrant des produits de grandes marques connues des grandes surfaces. Intervenant à partir de la transformation, il achète les produits de base nécessaire en travaillant, du plus que possible, avec des produits locaux et français. Même s'ils achètent et vendent également à Rungis, ils se démarquent des industries en se laissant la possibilité d'acheter des petits volumes auprès d'exploitations agricoles de petite taille.

### 3.3. Un enjeu de structurer des filières pour la restauration collective

Le **Jardin de Cocagne** produit des fruits et légumes à destination de publics variés privés ou publics. Une partie de leur offre est destinée à la Restauration Hors Domicile comme la restauration collective scolaire. Un groupement de producteurs, surtout des maraichers, s'est associé à la démarche formant le **Plat'eau bio.** Certains chefs cuisiniers sont aussi impliqués dans cette dynamique de produits locaux de proximité. C'est le cas du collège de Prauthoy et de la Maison de Courcelles (accueil du public et de jeunes enfants).

*« Il est nécessaire de trouver des solutions techniques et logistiques pour approvisionner la restauration collective en produits locaux » (Source : entretien PETR)*

*« C'est un sujet faisant parti du PAT de Langres et l'outil Agrilocal est en place pour faciliter le système, mais cela est complexe : ils demandent, par exemple, 8000 cuisses mais ne veulent que tel ou tel morceau. C'est du gâchis ! Cela n'a pas de sens. » (Source : entretien Multiferm)*

*« Depuis 2 ou 3 ans, on travaille avec un collège et un lycée qui sont plus ouverts aux produits locaux. Mais la restauration collective est un système extrêmement normé et « personne ne les attend ». Ils n'ont pas le droit à un traitement de faveur surtout sur le prix. » (Source : entretien Crèmerie)*

### 3.4. Une nécessaire réflexion du foncier pour le maintien et le développement de filières locales

La **régie rurale du Plateau**, sous statut d'association loi 1901 à but non lucratif, intègre une dimension de **l'Economie Sociale et Solidaire** puisqu'elle gère des chantiers d'insertion professionnelle Elle mène plusieurs activités avec un effectif de 50 salariés. Le **maraîchage** représente la majeure partie de ses activités agricoles. De plus, elle s'occupe de la restauration du patrimoine, ainsi que de la gestion des espaces verts par l'entretien. Depuis plusieurs années la structure a un souhait d'agrandissement. Initialement, elle recherchait 4 hectares. Cependant, les **contraintes d'accès au foncier** leur ont fait revoir à la baisse leur objectif en passant à 1 hectare. Le projet initial était la création d'un **atelier de maraîchage indépendant**. Finalement, c'est un agrandissement qui se mettra en place. La parcelle obtenue étant en friche, ce sont des chantiers de nettoyage qui ont lieu dans un premier temps, le tout dans une démarche environnementale intégrée par le respect des saisonnalités de la biodiversité.

La **Ferme Bel'Air**, producteurs de volailles ils interviennent à partir du premier jour de l'animal jusqu'à sa commercialisation aux particuliers. Des producteurs voisins assurent la gestion **de 170ha de céréales** lui permettant de nourrir ses **1000 poulets** par mois, en addition de pintades, canards, cannes, dindes, chapons, oies, poulardes et coqs, en fonction des saisonnalités de la demande. Son activité **d'abatage et de commercialisation en circuits courts** lui permettent d'avoir une appréciation sur l'ensemble de la chaîne alimentaire de sa filière au sein du territoire. Bien que les terres qu'ils exploitent (en location ou en propriété) soient un héritage familial, l'occupation par des volailles n'a pas été bien accueillie.

### 3.5. Des zonages et périmètres qui impactent l'activité agricole

La totalité des communes de la CCAVM est localisée en **zone soumise à contrainte naturelle** (ZSCN[1]) et **zone soumise à contrainte spécifique**

[1] au moins 60 % de la surface agricole remplit au moins l'un des critères biophysiques (températures basses, sécheresse, excès d'humidité des sols, forte pente…)

(ZSCS[2]). Dans ces zones, les agriculteurs sont éligibles à des aides compensatoires de l'Union européenne liées à ces handicaps.

Le territoire comporte par ailleurs **5 sites Natura 2000**[3] :

- la Zone spéciale de conservation FR2100275 « Marais tourbeux du plateau de Langres » au sud-ouest ;
- la ZSC FR2100276 « Marais tufeux du plateau de Langres » au sud-est ;
- la ZSC FR2100277 « Marais tufeux du plateau de Langres » au nord ;
- la ZSC FR2100292 « Vallée de l'Aube, d'Auberive à Dancevoir » ;
- la ZSC FR2100293 « Vallée de l'Aujon, de Chameroy à Arc-en-Barrois ».

Outre les zones Natura 2000 on recense :

- **11 Zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)[4] de type 1** : « Marais tufeux et pelouses d'Acquenove et du Grand Pâquis à Auberive », « Marais de Chamony à Aujeurres », « Vallon boisé de l'Etang au sud d'Auberive », « Vallon du ruisseau de Montrot à Vitry-en-Montagne », « Marais et vallon d'Amorey à Auberive », « Bois, pelouses et marais de la Combe Courteau et du Chanet à Praslay », « Marais de la Combe des Roches à Chameroy et Auberive », « Forêt, marais et pelouses du Val Clavin », « Marais tufeux des Creux d'Aujon à Perrogney », « Marais tufeux de Belvau à Villars-Santenoge » et « Marais tufeux de la Salle et des Vaux de Boeuf à Auberive » ;

- **5 ZNIEFF de type 2 :** « Haute vallée de l'Ource et de ses affluents entre Poinson-les- Grancey et Colmier-le-Haut », « Massif forestier d'Auberive est et Bois de Baissey », « Massif forestier et ses abords au sud d'Auberive », « Hautes vallées de l'Aube et de ses affluents d'Auberive à Dancevoir » et « Haute vallée de l'Aujon de Perrogney à Arc-en- Barrois (Montrot) » ;

- des zones humides.

De plus, la partie Ouest du territoire est concernée par la création en 2019 du **Parc Naturel National de Forêts de Champagne**.

Les **pratiques agricoles** sont impactées par ces zonages :

> *« Au sein des ZNIEFF on a la difficulté d'obtenir certains permis de construire » (Source : entretien Régie Rurale)*

> *« La question des continuités écologiques se pose au sein des grandes parcelles » (Source : entretien Multiferm)*

> *« L'intérêt du Parc est de flécher de l'argent sur les mesures MAEC, mais l'enveloppe budgétaire n'est pas assez large pour récompenser toutes les mesures » (Source : entretien DDT)*

---

2 les « contraintes spécifiques » sont soit « élevage extensif » (critères « autonomie fourragère » et « polyculture - élevage » ) soit « environnement - paysage » (critères « haies », « parcellaire morcelé », « surfaces peu productives », « zones humides », « déprise agricole » et « insularité » ).

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

4 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Mais ceux-ci peuvent également avoir un impact positif et devenir des leviers de valorisation, comme l'attraction de consommateurs en vente directe du fait du Parc Naturel National.

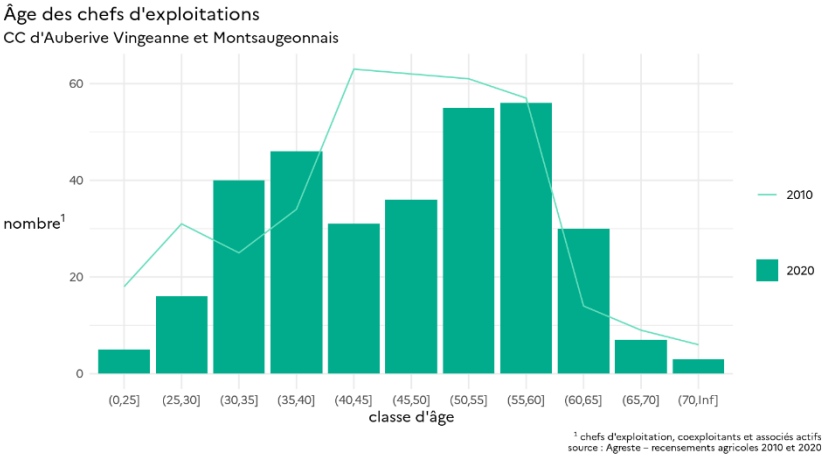
# II. Des défis pour demain

## 1. Une population agricole qui peine à se renouveler

Entre 2008 et 2013, le nombre d'agriculteurs est passé de 369 à 245 individus, soit une baisse de -1,8% sur l'ensemble de la population. Néanmoins, en 2018, on dénombre 288 agriculteurs exploitants soit 4,2% de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle. En 2018, 2,1% de la population âgée de 55 ans ou + et 7% de la population âgée de 25 à 54 ans sont des agriculteurs exploitants. (Source : Insee, RP)

En 2016-2017, la Chambre d'Agriculture de Haute-Marne a identifié **76 chefs d'exploitations ayant 55 ans ou plus**. Ces exploitations (sites et parcelles) sont à surveiller dans le cadre du maintien de l'activité agricole et d'une bonne gestion du patrimoine foncier agricole.

Le recensement agricole de 2020 fait état de 96 **chefs d'exploitations ayant 55 ans ou plus**.




En 2016/17, la Chambre d'Agriculture a réalisé un repérage agricole sur le territoire de la CCAVM visant à évaluer le potentiel d'installation des jeunes, sensibiliser les exploitants à la transmission, identifier les exploitations support et mettre en place une dynamique territoriale. Cette démarche a obtenu un taux de réponse de 68% (48/71 agriculteurs) soit 17% de la SAU de la CCAVM avec une représentativité respectée de la SAU (60% de cultures).

Il en ressort que moins de la moitié des exploitations (20 exploitations) ont besoin d'être accompagnées dans leur transmission au vu de la succession qui n'est pas assurée et qu'aucun repreneur n'est clairement identifié. Néanmoins, les ¾ des exploitations interrogées indique avoir au moins un enfant qui est déjà installé ou qui souhaite reprendre. Les principales difficultés à la transmission qui sont ressorties de l'enquête sont : l'absence de disponibilité foncière, la rentabilité et la viabilité des exploitations avec le système actuel et le potentiel de reprise et de financement des exploitations conçues, en général, pour 2 ou 3 associés.

En addition, le foncier repéré comme potentiellement libérable ses prochaines années (depuis 2017) est de 1 443 hectares dont 576 hectares de prairies et 867 hectares de terres cultivables. Ces hectares sont couverts par 17 exploitants individuels : 8 en grandes cultures, 3 en viande, 1 en lait et 1 en ovin viande.

Concernant les diversifications, 16 exploitants étaient favorables à envisager de libérer quelques hectares pour des projets atypiques.

## 2. Des bâtis abandonnés, pour de nouveaux usages ?

Le lien entre les Hommes et leur terre est marqué et il engendre une multiplication des **bâtiments non occupés et non entretenus** dû à une volonté de les garder au sein des familles sans toujours pouvoir les entretenir. Ainsi, les enjeux de sécurité, d'esthétisme mais aussi de faire

revivre les villages apparaissent. Qui plus est, la rénovation fait partie intégrale de la démarche promue de Zéro Artificialisation Net.

*« Il est nécessaire d'éradiquer les ruines pour des questions de sécurité et d'esthétisme (donner/rénover/raser). Néanmoins, pour agir sur les maisons, sur le village, il y a besoin de subventions et de certificats d'urbanisme » (Source : entretien Multiferm)*

*« Les enjeux de restauration, de supprimer la vacance et le principe de Zéro Artificialisation net sont centraux » (Source : entretien Régie Rurale)*

Mais si la réhabilitation pour la transformation en habitation fait sens en cœur de village, les agriculteurs s'inquiètent de l'impact de potentiels changements de destination sur le développement des exploitations agricoles.

## 3. Une pression de projets d'ENR sur le foncier

La partie Est de la CCAVM (à droite de l'axe routier A31) est marquée par la présence d'éoliennes. Des **projets de futurs parcs éoliens et photovoltaïques** dans cette partie de l'intercommunalité sont à l'origine de pressions importantes sur les terres agricoles. **La préservation des sols à haut potentiel agronomique est un enjeu.** Par ailleurs on observe un déséquilibre dans cette intercommunalité, divisée en deux par l'autoroute A31, potentielle source de conflits entre les acteurs du territoire. Les futurs aménagements fonciers devront prendre en compte cette situation particulière et veiller à ne pas accentuer ce déséquilibre.

*« Il y a un phénomène récent de mise en place de panneaux photovoltaïques. C'est inadmissible d'occuper ainsi des terres agricoles. Si les champs où ils prévoient d'installer les panneaux sont des friches industrielles, nous ne nous y opposons pas. Mais les entreprises d'énergies renouvelables font des propositions financières alléchantes en proposant des baux de longue durée offrant des rentes annuelles de 4000 €, en sachant que le rendement pour un blé moyen est de 1000€ (soit une différence de 3000€/ha) ». (Source : entretien Multiferm)*

*« A l'Est on a une saturation du paysage éolien, créant un sentiment d'injustice par rapport à l'autre moitié. Il faut faire attention, et notamment pour le photovoltaïque, nous ne savons pas où cela va se situer » (Source : entretien Régie Rurale)*

Le tableau ci-après contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité) dont le code NAF est "35 - Production et distribution d'électricité" dans le périmètre de la CCAVM.

*Source : Géorisques, 22/10/2021*

| Numéro d'inspec-tion | Nom établisse-ment | Code postal | Commune | Régime en vigueur | Etat d'activité |
|---|---|---|---|---|---|
| 0030.12568 | EOLE des Charmes | 52190 | CHOILLEY-DARDENAY | Inconnu | En construction |
| 0057.04327 | Centrale Eolienne du Plateau de Langres | 52200 | BRENNES | Autorisation | En fonctionne-ment |
| 0057.04331 | CEPE LANGRES SUD | 52190 | AUJEURRES | Autorisation | En fonctionne-ment |
| 0057.04617 | SAS CMV Biogaz | 52160 | CHALANCEY | Enregistre-ment | En fonctionn-ement |

Il n'y a actuellement qu'un seul projet se situant sur la commune de Montsaugeonnais. En addition, une multitude d'autres petits projets à des stades de maturation très hétérogènes (diversité d'échelle, de taille de projet, et des avancées très amont) existent.

Un foncier « verrouillé » qui freine le renouvellement et favorise l'agrandissement

Malgré le travail du GAB, de l'ARDEAR et de la Chambre d'Agriculture en faveur de la dynamisation de l'installation et du porter à connaissance de l'installation/transmission, une part importante des transmissions de terres est réalisée au sein des familles, ou par l'intermédiaire de connaissances personnelles rapprochées. Conjugué à la rareté des repreneurs, les conséquences sont multiples :

- Les acteurs de la transmission/installation n'ont pas connaissance de la totalité des transactions effectuées, ce qui **freine l'accès aux terres de candidats dit « hors cadre familial ».**

  *« Tout le monde se bat sur le foncier. Les départs en retraite liés aux difficultés d'avoir des repreneurs font que les « gros » agriculteurs achètent sous la table et on l'apprend seulement après » (Source : entretien Régie Rurale)*

  *« Il y a beaucoup d'affaires en héritage, il faut être de la famille pour connaitre » (Source : entretien PETR)*

  *« Les exploitations agricoles, « ça reste des histoires de familles » (Source : entretien Ferme Bel Air)*

  *« L'une des raisons des refus des agriculteurs de céder leurs terres est l'attachement à la terre » (Source : entretien Régie Rurale)*

- Les **prix montent** :

*« les grandes fermes prennent de la place et font pression : le prix du foncier monte et il est plus difficile d'investir dedans » (Source : entretien GAB 52)*

- Les **exploitations s'agrandissent :**

*« Les tailles des fermes ne cessent d'augmenter. On passe de 4 fermes à 1 par fusion » (Source : entretien Crèmerie)*

- Ce phénome accentue le **vieillissement de la population agricole** puisque certains agriculteurs ne souhaitent pas céder leurs terres à des exploitations voisines mais ne trouvent pas de repreneurs.

## 4. Un morcellement des terres source de difficultés pratiques et administratives

On constate un faible remembrement s'agissant du département de la Haute Marne. Par conséquence, certains agriculteurs font face à une complexité administrative et logistique forte et, notamment pour les exploitations dont la gestion est faite par plusieurs exploitants (ex : GAEC).

*« Lorsqu'il n'y a pas eu de remembrement, cela est très compliqué pour les exploitants : il y a une multitude de propriétaires pour un exploitant. Mais, pour faire des transferts de droit pour la PAC, c'est extrêmement compliqué d'un point de vue administratif » (DDT)*

Pour le territoire de la CCAVM :

*« Il y a un réel enjeu sur le parcellaire » (Source : entretien Régie Rurale).*

Les communes où aucun remembrement a été réalisé sont sources de difficultés : d'une part les exploitants sont contraints d'avoir une multitude de parcelles pour pouvoir exploiter ; d'autre part les propriétaires ne retrouvent pas toujours leurs terres.

## 5. Une ressource en eau entre recherche d'autonomie et conflit d'usage

La thématique de l'eau fait émerger trois enjeux :

**L'accès à l'eau :** l'ensemble des terres agricoles n'ont pas accès à l'eau tandis que certaines cultures ne peuvent être produites sans système d'irrigation ;

*« Dans la relation eau et terre, la problématique d'accès à l'eau et de la ressource en eau est existante » (Source : entretien PETR).*

La **ressource quantitative :** ces dernières années, certaines cultures n'ont pas eu un accès suffisant en eau pour assurer une production optimisée. Des conflits d'usage entre pratiques agricoles et consommations privées sont apparus.

*« Ici, ils se battent pour l'autonomie pour la ressource en eau. Cependant, depuis 3 ans, il fait chaud et sec ce qui engendre des conflits d'usage entre les consommations individuelles privées, l'eau pour abreuver les bêtes, etc. La réserve en eau a quand même couté 58 000 € » (Source : entretien Multiferm)*

- **la qualité** de cette ressource : le territoire calcaire de la CCAVM peut présenter des **risques d'érosion et de lixiviation**. Le sol de l'Intercommunalité a un positionnement charnière concernant les bassins versants. En effet, le territoire se situe à la fois sur le Bassin de Seine Normandie mais aussi sur celui de Rhône Méditerranée. La qualité de l'eau est donc à surveiller. Les pratiques agricoles comme les bandes enherbées, l'utilisation contrôlée et évolutive de produits phytosanitaires ou bien la présence de haies et de bosquets permettent de limiter l'érosion et la pollution des eaux. Les élevages bovins et laitiers sont notamment concernés.

*« On constate des problèmes de nitrates, de polluants d'origine agricole » (Source : entretien Régie Rurale)*

## 6. Un enjeu d'accès aux voies rurales

Les accès routiers en milieux ruraux sont des outils de travail indispensable pour les exploitants agricoles. Leur utilisation est quotidienne et conséquente au vu de la taille des engins y circulant.

D'après les acteurs interrogés, il semblerait que l'état des voies d'accès ne concordent pas avec leur utilisation, les installations routières sont en général mal adaptées aux engins agricoles (hauteur et largeur des ponts, largeur de route pour croisement des engins, poids des engins, etc.). Ont été cités en exemples les communes de Vaillant et Chalancey.

*« Les chemins ruraux non entretenus se referment » (Source : entretien Régie Rurale)*

*« Pour les axes routiers, « on fait avec » puisque l'argent est mis dans les villes donc on n'entretient plus les villages » (Source : entretien Crèmerie)*

## 7. Un enjeu d'adaptation au changement climatique

Des réflexions doivent émerger afin de promouvoir des productions à fortes valeurs ajoutées s'intégrant dans un contexte de changement climatique. Ces démarches regroupent plusieurs thématiques abordées précédemment : l'accès à la ressource en eau, la préservation de l'environnement, la valorisation des productions et la structuration des systèmes alimentaires.

*« L'enjeu sur les cultures à fortes valeurs ajoutées notamment en vue du changement climatique est capital » (Source : entretien GAB 52)*

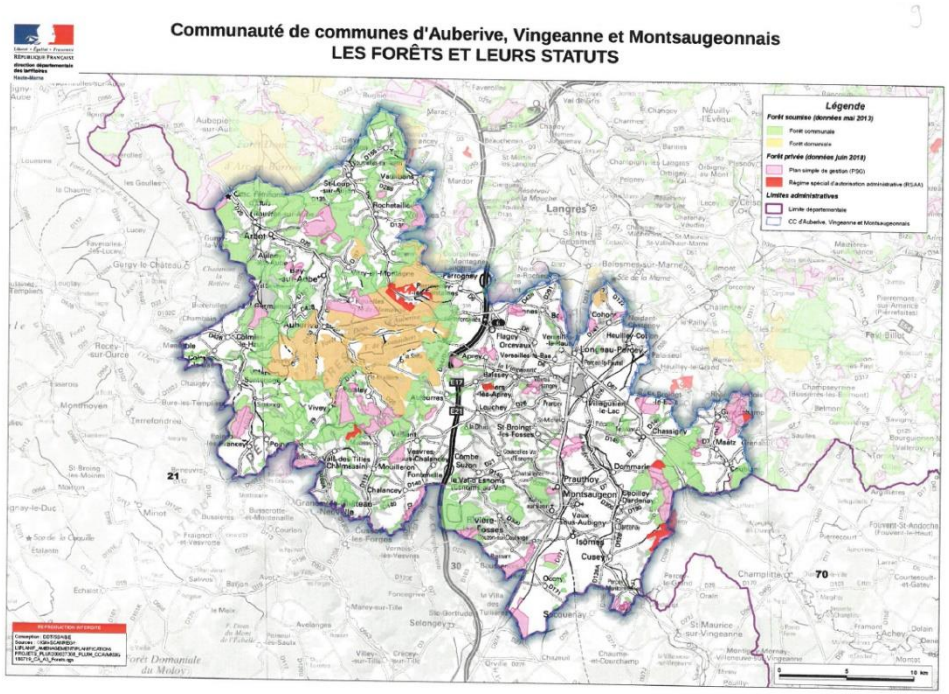
| CONSTATS | ENJEUX |
| --- | --- |
| ⇨ Une population agricole vieillissante et un foncier agricole caractérisé par une emprise familiale forte et un morcellement des terres agricoles ;<br>⇨ Un réseau routier qui pose des problèmes d'accès ;<br>⇨ Des contraintes topographique et culturales hétérogènes source de disparités ;<br>⇨ Le développement de conflits d'usage sur les terres agricoles avec l'émergence de projets sur les énergies renouvelables ;<br>⇨ Une ressource en eau qui pose problème au monde agricole tant par sa qualité que par sa quantité ;<br>⇨ Un monde agricole et technique engagé vers la transition des pratiques ;<br>⇨ Des projets et initiatives locales pertinentes de la production à la consommation pour la promotion des productions locales et la facilitation de leur accessibilité | ⇨ Accompagner les projets des agriculteurs pour favoriser le renouvellement des exploitations ;<br>⇨ Préserver des espaces dédiés à l'agriculture, afin de maintenir les liens entre agriculture et alimentation, et envisager le développement de ceintures maraîchères fonctionnelles autour des villages ;<br>⇨ Remobiliser le bâti agricole délaissé ;<br>⇨ Prendre en compte le potentiel agronomique des sols et leur usage pour les développements urbains et les projets d'énergies renouvelables ;<br>⇨ Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes sur le rôle du monde agricole en termes de préservation du capital culturel, touristique et environnemental ;<br>⇨ Investir et réhabiliter le réseau routier pour faciliter l'accès aux parcelles agricoles, en prenant en compte la taille des engins agricoles ;<br>⇨ Donner plus de visibilité aux dynamiques d'installation/transmission et faciliter la gestion des parcelles ;<br>⇨ Créer des espaces de dialogue et de concertation entre le monde agricole et les parties prenantes concernées par les nombreux conflits d'usage ; |

| | |
|---|---|
| | ⇨ Impulser une dynamique alimentaire systémique et renforcer les projets de développement de filières durables, source de valeur ajoutée et peu consommatrices d'eau ;<br>⇨ Communiquer sur les signes de qualité des productions (AOP Langres et Epoisses, conversion bio, circuits courts…) pour faire valoir le territoire ;<br>⇨ Adapter les pratiques au changement climatique<br>⇨ Favoriser le lien et l'interconnaissance des acteurs pour structurer les filières locales et identifier les besoins techniques et opérationnels (transformation, mutualisation, livraison…). |

# Chapitre 7 : L'activité forestière au sein de la CCAVM

## I. La filière bois

Le territoire de la CCAVM est recouvert à 43% par des espaces boisés correspondant majoritairement à des forêts fermées de feuillus (82% des espaces boisés). Les forêts fermées de conifères sont présentes en plus faible proportion, elles représentent 6,54% des espaces boisés. Comme évoqué précédemment, les forêts sont principalement localisées sur les grands plateaux en altitude à l'ouest du territoire.




### 1. La gestion forestière au sein du parc national de forêts de Champagne et Bourgogne

*Source : Etude ressource bois mobilisation environnement du parc*

#### 1.1. Une composition actuelle des peuplements héritée de la gestion passée

Du fait de l'héritage de la gestion passée des forêts en taillis-sous-futaie, le mélange futaie-taillis, soit un peuplement forestier mixte, issu d'une multiplication végétative des arbres par rejet sur souche après leur coupe, surmonté d'une futaie, domine encore aujourd'hui sur le territoire compris dans le Parc National.

Pour répondre à des besoins de production de bois d'œuvre, les gestionnaires ont entamé une conversion de ces peuplements vers la futaie (régulière ou irrégulière) depuis la fin du XIXème siècle dans les forêts domaniales d'Auberive et de Châtillon, plus récemment en forêt domaniale d'Arc-en-Barrois (1960) et dans les forêts des collectivités et les forêts privées (1980).

#### 1.2. Des gestions sylvicoles variées

La variété des traitements appliqués aux forêts du périmètre du Parc National traduit la diversité des objectifs pour ces forêts, la diversité de leurs potentialités et de leurs structures, la prise en compte de la densité du gibier

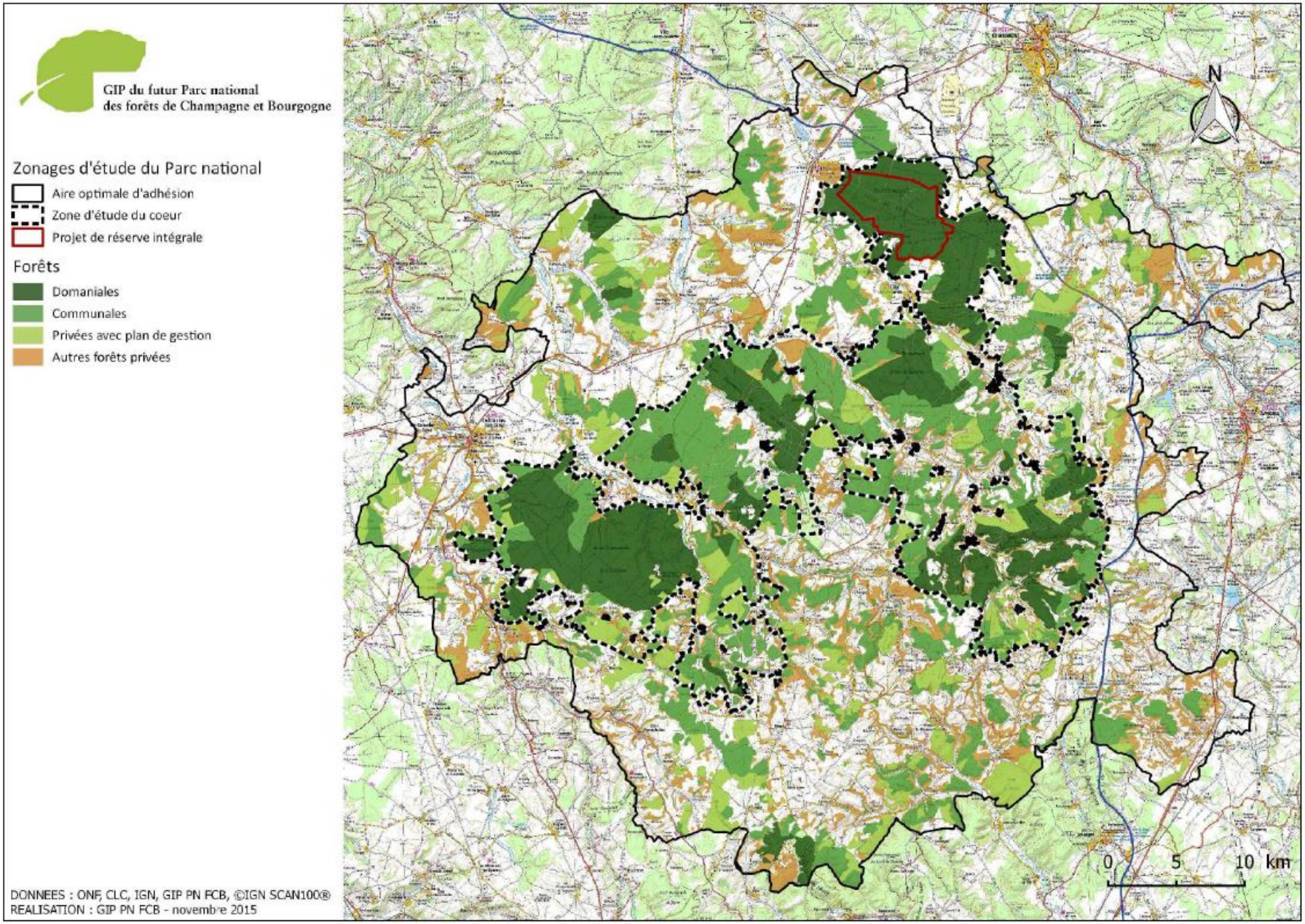
et l'essence choisie. L'objectif de production de bois d'œuvre de qualité est souvent celui retenu ; il est parfois assorti d'un objectif supplémentaire tel que la protection des milieux et des paysages ou encore un objectif *cynégétique, ou de bois de chauffage … Enfin, les modes de régénération adoptés (naturelle ou artificielle) varient selon les contextes et les essences.*

En forêts publiques, les traitements de futaie régulière et de conversion en futaie régulière concernent une grande proportion des forêts (72% des forêts domaniales en surface, 49% des forêts communales). Les peuplements traités en futaie irrégulière et en conversion en futaie irrégulière occupent une surface significative (24% des forêts domaniales, 40% des forêts communales). La politique de conversion des taillis-sous futaie en futaie demeure d'actualité et l'effort de conversion à réaliser reste important (79% des surfaces en forêts domaniales, 68% des surfaces en forêts communales).

En forêts privées, le mode de traitement privilégié est la futaie irrégulière, les principaux intervenants étant les experts forestiers et les coopératives. D'autres traitements sont employés mais dans une moindre mesure : mélange futaie-taillis ou futaies régulières feuillue ou résineuse. La production des propriétés forestières privées de plus petite taille reste souvent orientée vers le bois de chauffage, mais une bonne proportion en nombre ne fait l'objet d'aucune intervention.

Sur le périmètre du parc national de forêts de Champagne et Bourgogne, le GIP (groupement d'intérêt public) en partenariat avec les principaux acteurs de la filière bois, a réalisé un projet de gestion forestière répondant aux exigences d'un cœur de parc national dont la justification première est la préservation des écosystèmes forestiers et associés, dans leur diversité et leur fonctionnalité, tout en promouvant un modèle de gestion durable exemplaire de la filière bois, en conformité avec le caractère du parc, et en permettant des prélèvements sylvicoles en dehors de la réserve intégrale. Le but de cette étude est :

- de mieux caractériser la ressource en bois des forêts du territoire en lien avec leurs besoins en tant qu'utilisateurs ;
- de garantir l'approvisionnement local sur le long terme pour les entreprises existantes voire les nouvelles entreprises, en particulier avec la création du Parc national (inquiétudes liées à la création d'une réserve intégrale et à une réglementation applicable dans le(s) cœur(s) du futur Parc national).


GIP du futur Parc national
des forêts de Champagne et Bourgogne
Zonages d'étude du Parc national
Aire optimale d'adhésion
Zone d'étude du coeur
Projet de réserve intégrale
Forêts
Domaniales
Communales
Privées avec plan de gestion
Autres forêts privées
N
0
5
10 km
DONNEES : ONF, CLC, IGN, GIP PN FCB, ©IGN SCAN100®
REALISATION : GIP PN FCB - novembre 2015

Le projet de gestion forestière du Parc National conclut sur les éléments suivants :

Dans les forêts des collectivités adhérentes, l'ONF prévoit de récolter 42 000 m3/an supplémentaires dans les 5 prochaines années, grâce aux prélèvements des coupes d'amélioration dans les peuplements en conversion issus de taillis-sous-futaie et grâce à l'augmentation de la surface parcourue en futaie irrégulière.

Dans les forêts domaniales, 4 000 m3/an pourraient être récoltés en plus par rapport aux années précédentes. Ces volumes correspondent aux coupes d'amélioration et à la poursuite des conversions des peuplements en futaie. Les récoltes de gros bois restent quant à elles en baisse, surtout pour le hêtre.

Dans les deux cas, les récoltes prévisionnelles consisteront essentiellement en des bois de faibles à moyennes dimensions (qualité bois d'industrie-bois-énergie), sachant que la sylviculture actuelle est orientée vers la production de bois d'œuvre, qui sera rendu disponible à plus long terme.

L'initiative revient aux industries du bois de s'adapter aux qualités des produits disponibles sur le marché.

Pour les forêts privées, nous ne disposons pas de différentiel par rapport aux années précédentes mais dans les 5 prochaines années, ce sont 72 760 m3/an qui devraient être mobilisés, répartis entre 35% de bois d'œuvre et 65% de bois d'industrie-bois-énergie.

Dans le contexte économique actuel, la ressource locale et les perspectives de mobilisation seraient à même de satisfaire la demande actuelle.

Deux leviers ont aussi été identifiés pour augmenter la mobilisation :

Un premier levier, « naturel », lié à l'évolution des peuplements forestiers du fait de la gestion qui y est appliquée, par le biais des coupes d'amélioration et de la poursuite de la conversion des peuplements en futaie

Un deuxième levier, incitatif, pour sensibiliser les communes forestières et les propriétaires privés à l'importance de mobiliser du bois.

Ces volumes supplémentaires mobilisables permettraient de compenser les pertes induites par la mise en œuvre de dispositions en faveur de la naturalité et/ou biodiversité suite à la création du Parc national : réserve intégrale, îlots de vieux bois (sénescence et vieillissement) et arbres à haute valeur biologique. Effectivement, les pertes de volumes induites conclu à des pertes théoriques de bois de 10 000 à 77 000 m3/an selon les scénarios envisagés.

L'enjeu de la création du Parc national étant de rechercher un équilibre viable entre tous les intérêts en forêts (économiques, écologiques et sociaux), des points de vigilance ont été exprimés au regard d'une mobilisation accrue des bois afin de garantir l'intégrité de la ressource et la préservation des patrimoines. La mobilisation supplémentaire de bois est à réaliser « intelligemment », dans un esprit de gestion durable, en intégrant les préoccupations sociales et environnementales, ce qui peut être fait le plus souvent avec un peu de « bon sens » et sans véritable surcoût.

5 axes ont été retenus pour remédier à ces freins et favoriser la mobilisation des bois :

- Améliorer la gestion forestière,
- Faciliter les regroupements forestiers et la mise en vente des bois,
- Soutenir le développement de l'exploitation forestière et du transport de bois,

- Développer et optimiser l'usage du bois, conforter la transformation, accroître la valeur ajoutée
- Renforcer la recherche, soutenir la formation et diffuser l'information.

→ Partie en cours de construction, en attente des entretiens avec les acteurs locaux notamment avec un focus sur l'adaptation aux changements climatique et la résilience de la filière + métiers du bois sur le territoire etc.

| CONSTATS | ENJEUX |
| --- | --- |
| ⇨ Do forts potentiels ??<br>⇨ Une ressource fragilisée par le contexte de réchauffement climatique<br>⇨ Une filière bois à deux vitesses ??<br>⇨ … | ⇨ Le développement/renforcement de la filière<br>⇨ La nécessaire adaptation aux effets du changement climatique pour le maintien d'une filière bois<br>⇨ … |

## FIL DE L'EAU

⇨ Une fragilisation des espaces forestiers sous l'effet du réchauffement climatique : mutation des essences, espèces invasives…
⇨ …

# Chapitre 8 : Des leviers touristiques à valoriser

## I. Des ressources touristiques développées principalement autour du patrimoine naturel

### 1. *Des sites naturels et des paysages attirant le tourisme de loisirs et de nature*

La nature constitue un levier touristique majeur de la CCAVM, support de nombreuses activités de nature, et d'un tourisme de loisirs : randonnées, circuits à vélo, sentiers découverte et promenades guidées, permettant de se familiariser avec le territoire, et de découvrir son histoire et ses particularités, mais aussi plus récemment, d'être sensibilisé aux enjeux environnementaux avec la création du Parc National.

#### 1.1. Le lac de la Vingeanne parmi les Quatre Lacs du Pays de Langres, un atout majeur du développement touristique de la CCAVM

A cheval entre les communes de Villegusien et de Longeau, le Lac de la Vingeanne fait partie du réseau des "Quatre Lacs" du Pays de Langres, considérés comme des incontournables lors des séjours sur le territoire et identifiés comme "points d'attractivité majeurs" de la Haute-Marne. Autour de ces points d'eau gravitent de nombreuses activités : sports nautiques, pêche, voile.

Le Lac de la Vingeanne dispose donc d'un camping et de "chalets", de restaurants et d'une base de loisirs avec des services de location. Des circuits de randonnée pédestre, cyclable et équestre permettent d'en faire le tour, et des plages aménagées permettent de se baigner sous surveillance en période estivale (juillet-août).

*Carte: tourisme-langres.com*

*Source photo : tourisme-langres.com*

Plus à l'Ouest, à Villars Santenoge, l'étang de la Juchère était également un point d'eau attractif pour les résidents de la CCAVM. La baignade y est néanmoins interdite depuis 2023 pour des questions de qualité d'eau.

### 1.2. La forêt domaniale d'Auberive : un patrimoine naturel à l'origine d'initiatives de découverte

Composée des massifs Montgérand, Montaubert et Montavoir, la Forêt Domaniale d'Auberive est un massif forestier remarquable qui s'étend sur 5 536 hectares. ZNIEFF de type 2, il s'agit de l'un des sites majeurs de la Haute-Marne, qui regroupe une faune et une flore diversifiées (cigogne noire, arbres centenaires, tuffières et marais tufeux) lui valant la labellisation de Parc National.

Son accès est libre, et des visites guidées sont organisées avec le Centre d'Initiation à la Nature d'Auberive, ou par Nature Haute-Marne.

*Photo: Citadia Conseil, 2021*

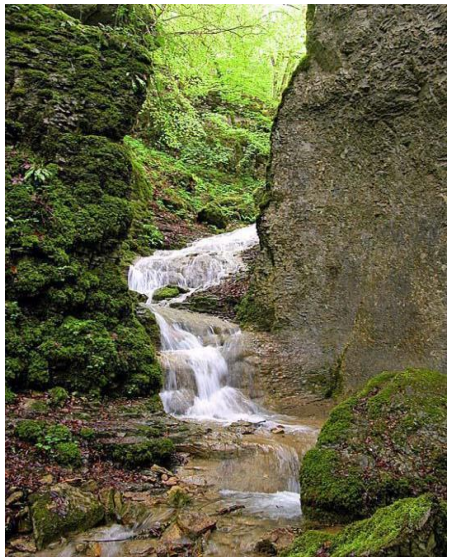
### *1.2.1. Le projet "Chemins de traverses" pour découvrir la forêt*

Le Centre d'Initiation à la Nature d'Auberive a développé le projet « Chemins de traverses » afin de « découvrir et vivre la forêt autrement », à travers des hébergements atypiques (tentes nomades, cabanes) et des séjours-découverte dans la forêt comprenant des promenades à la journée, des locations d'ânes, l'apprentissage de la vannerie sauvage, du croquis naturaliste, et des randonnées au long court au sein du récent Parc National.

*Photo: Citadia Conseil, 2021*

### *1.2.2. Les Gorges de la Vingeanne*

Il s'agit du seul "canyon" haut-marnais creusé par l'eau dans les terrains calcaires. Elles se découvrent depuis un circuit de randonnée, et le site aménagé (sentiers, aire de pique-nique) est ouvert et accessible toute l'année (hors période de chasse).



*Photos: tourisme-langres.com*

### *1.2.3. Le canal entre Champagne et Bourgogne*

Ouvert au trafic en 1907, ce canal s'étend sur 224km et permet d'assurer la liaison fluviale entre les réseaux hydrographiques navigables de la Seine et du Rhône. Il traverse notamment les villages de Dommatien et Villegusien le Lac. Une voie verte longe le canal, et celui-ci permet également un tourisme fluvial.

### *1.2.4. Le parc à vision d'Auberive*

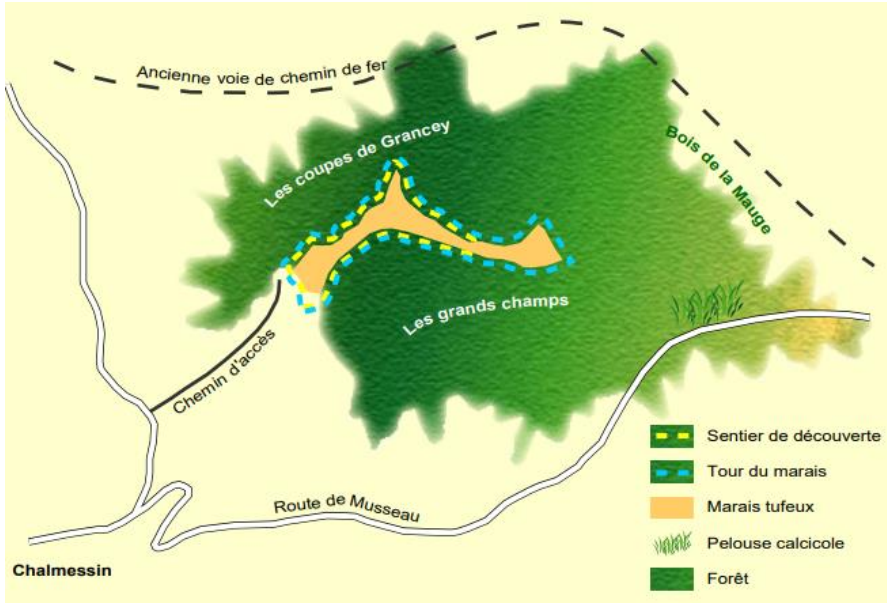
Au cœur de la forêt d'Auberive, ce parc de 3 hectares ouvert toute l'année propose d'observer des daims et des sangliers, et d'en apprendre davantage sur le milieu forestier, l'écosystème, la faune et la flore à travers des panneaux pédagogiques. Une aire de pique-nique, des abris forestiers,

un espace de jeux pour enfants et une aire de jeu de boules sont également mis à disposition.

Depuis la création du Parc National, le parc à vision se situe en cœur de parc, où les enclos pour animaux sont interdits. Une question se pose donc quant au devenir de cet espace.

#### *1.2.5. L'ancienne réserve de Chalmessin*

Cette ancienne réserve est devenue porte du cœur du Parc National et réserve régionale. Il s'agit de l'un des marais tuffeux les plus remarquable du plateau de Langres.

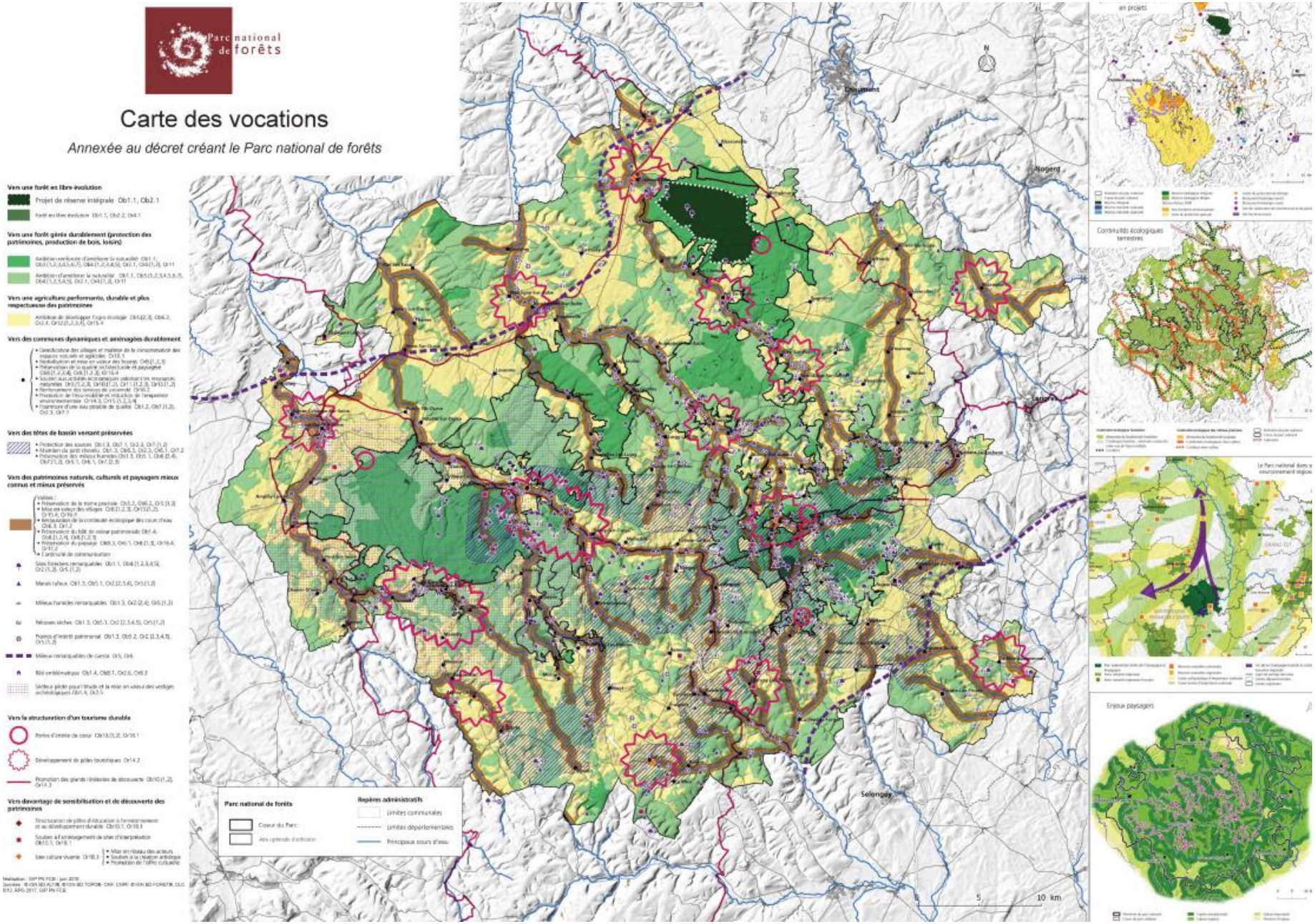



### 1.3. Le Parc National de forêts comme potentiel levier touristique sur le territoire

La création du 11ème Parc National français : le Parc National de forêts entre Champagne et Bourgogne en 2019 constitue une opportunité phare pour le territoire pour faire découvrir ses atouts naturels, tout en veillant à une bonne gestion des fréquentations touristiques.

Deux tiers des communes de la CCAVM sont inclus au sein du Parc, permettant de contribuer au rayonnement économique, environnemental et culturel du territoire, et impliquant également un rôle à tenir en termes de valorisation des richesses.

La maison du Parc National de forêts à Auberive est installée dans l'ancien bâtiment des forges, afin d'ancrer un « point de départ » aux randonnées, et de faire de la CCAVM un endroit stratégique rattaché à l'établissement. Impulser le développement touristique sur le territoire, à travers le Parc National a pour finalité d'y attirer de nouveaux professionnels.


Parc national de forêts
Carte des vocations
Annexée au décret créant le Parc national de forêts
Vers une forêt en libre évolution
Vers une forêt gérée durablement (protection des patrimoines, production de bois, loisirs)
Vers une agriculture performante, durable et plus respectueuse des patrimoines
Vers des communes dynamiques et aménagées durablement
Vers des têtes de bassin versant préservées
Vers des patrimoines naturels, culturels et paysagers mieux connus et mieux préservés
Vers la structuration d'un tourisme durable
Vers davantage de sensibilisation et de découverte des patrimoines
Parc national de forêts
Cœur du Parc
Aire optimale d'adhésion
Repères administratifs
Limites communales
Limites départementales
Principaux cours d'eau
Chaumont
Nogent
Langres
Selongey
5
10 km
en projets
Continuités écologiques terrestres
Enjeux paysagers

### 1.4. Les jardins de Cohons, sites emblématiques du territoire

**Les jardins suspendus de Cohons (Label national Jardins Remarquables), sont composés de deux parcs créés au début du XIXe siècle et d'un jardin en terrasses érigé avant la Révolution et surplombant le village. Il s'agit d'un des sites les plus connus sur le territoire de la CCAVM**

## *2. Un patrimoine vernaculaire et historique à valoriser*

**Au-delà de l'aire d'influence touristique de Langres, la CCAVM présente un patrimoine remarquable et diversifié, avec 59 monuments inscrits, 12 classés et 8 partiellement inscrits, 1 SPR, des motifs architecturaux et un petit patrimoine emblématique, des villages globalement préservés, disposant d'une identité patrimoniale forte, à valoriser.**

### 2.1. L'Abbaye d'Auberive et les jardins de Cohons, sites emblématiques du territoire

**Parmi les sites les plus attractifs, l'Abbaye cistercienne d'Auberive fondée au XIIe siècle ainsi que son parc de 6,5 hectares. Celle-ci a accueilli 5167 visiteurs en 2016.[5]**

*Photo: Citadia Conseil, 2021*

### 2.2. Le village de Montsaugeon

**Depuis Novembre 2019, le village de Montsaugeon a rejoint le réseau national de la marque Petites Cités de caractère.**

**La Communauté de Communes porte ainsi la valorisation du patrimoine architectural paysager et culturel de Montsaugeon.**

[5] Fréquentation comptabilisée par l'ORT (la plus récente) – SCoT du Pays de Langres

*Photo: Citadia Conseil, 2021*

La réhabilitation totale de la toiture des Halles (bâtiment inscrit) est l'un des objectifs de 2021, ainsi que la réhabilitation d'autres bâtiments/équipements/éléments naturels (préservation de la chapelle castrale, curage et aménagement de l'étang, aménagement des espaces publics, de la voirie et du bâtiment intercommunal).[6]

### 2.3. Un patrimoine gastronomique : le Vin du Montsaugeonnais

Si le Pays de Langres est reconnu pour son fromage, Le Montsaugeonnais se caractérise par sa production de vin, dont le Pinot 2015 a été médaille d'or du salon de l'agriculture 2017, et cité au guide Hachette des Vins de France 2019.

Des visites guidées de la Maison de la Vigne sont proposées, accompagnées d'une dégustation des différents cépages.

## 3. Des événements et des animations attractifs et reconnus

### 3.1. Le Festival du Chien à Plumes

Le *Festival du Chien à Plumes*, qui se déroule au mois d'août aux abords du lac de la Vingeanne à Villegusien-le-Lac, permet d'attirer un public jeune en pleine saison estivale. En 2016, l'événement a accueilli 12500 festivaliers.[7]

Des concerts et événements sont également organisés à la salle « La Niche du Chien à Plumes» à Dommarien.

*Photos: tourisme-langres.com*

[6] *L'édito de la CCAVM, décembre 2020*

[7] [7] Fréquentation comptabilisée par l'ORT (la plus récente) – SCoT du Pays de Langres

**Le festival Tinta'mars à Longeau** irrigue également l'intégralité du territoire,

D'autres événements au-delà du territoire de la CCAVM influencent la fréquentation du territoire comme ou **le Festival Bernard Dimey à Nogent**.

### 3.2. Une programmation événementielle saisonnière

En saison touristique (mi avril-mi octobre), les événements annuels marquent des temps forts: rendez-vous aux jardins, joyeuses nocturnes estivales, journées de patrimoine…

La programmation met également l'accent sur des animations environnementales (ruches pédagogiques, ateliers, conférences), et la découverte ludique (chasse au trésor, livret, fête des fruits et des légumes, championnat du monde de courses d'escargots…

Il est également à noter que les médiathèques jouent un rôle culturel fort au sein de la CCAVM, accueillant spectacles et autres événements.

# II. Une offre d'hébergement et une accessibilité à développer pour améliorer les retombées économiques liées au tourisme

## 1. Une offre d'hébergement à densifier

La CCAVM compte au premier janvier 2021 4 Hôtels, 4 terrains de camping et 348 autres hébergements collectifs (données INSEE 2021). Si l'offre d'hébergement est diversifiée, celle-ci reste assez peu dense.

| | Hôtels | Chambres | Terrains de camping | Emplacements | Autres hébergements collectifs: Résidence de tourisme et hébergements assimilés |
|---|---|---|---|---|---|
| Ensemble | 4 | 47 | 4 | 212 | 348 |
| 1 étoile | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 2 étoiles | 2 | 19 | 0 | 0 | |
| 3 étoiles | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 4 étoiles | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 5 étoiles | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Non classé | 2 | 28 | 4 | 212 | |

En 2015, le rapport d'activité du Pays de Langres indiquait que plus de 80% des chambres d'hôtes étaient situées en dehors des lieux touristiques principaux. Les hébergements les plus représentés sont les meublés et les résidences tourisme, notamment « Les Chalets de la Vingeanne » dont la capacité d'accueil est la plus importante (environ 300 lits), et le camping de la Liez ainsi que la résidence de la Vingeanne (aménagés par le Syndicat Mixte) regroupaient 28% des nuitées en 2015.

A l'échelle du Pays de Langres, plusieurs pôles d'hébergement se distinguent et concentrent également les déplacements : Bourbonne-les-Bains (760 lits), Langres (620 lits), Peigney (585 lits), Villlegusien (300 lits)

## 3. Un potentiel de connexion avec l'offre touristique avoisinante à renforcer

Par le tourisme, la CCAVM se rapproche également des territoires voisins : la CC du Grand Langres et la CC Savoir Faire. Elle s'inscrit dans le pôle d'attractivité de Langres dans le Schéma de Développement Touristique de la Haute Marne.

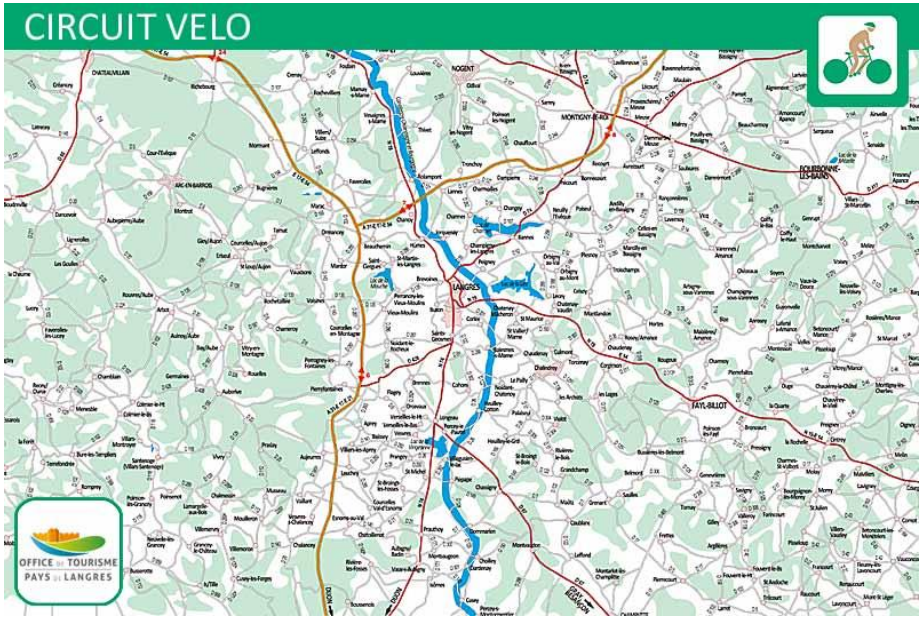
Le Lac de la Vingeanne (ou Lac de Villegusien) faisant partie du réseau des « Quatre Lacs », les villages de caractère, et les sites historiques des différents pôles d'attractivité du Pays de Langres sont notamment reliés par des sentiers de randonnée et de découverte du territoire.

A l'échelle de la Haute Marne, des « randonnées GPS » permettant d'explorer le territoire à l'aide de son smartphone sont partagée par les utilisateurs et présentent ainsi les tuffières, les gorges et le lac de la Vingeanne, Cohons et les sources de la Marne…

Le territoire de la CCAVM est également traversé par le GR7, qui relie les Vosges aux Pyrénées en suivant la ligne de partage des eaux. Le GR7 passe entre autres par Auberive, Vivey, Perrogney-les-Fontaines.

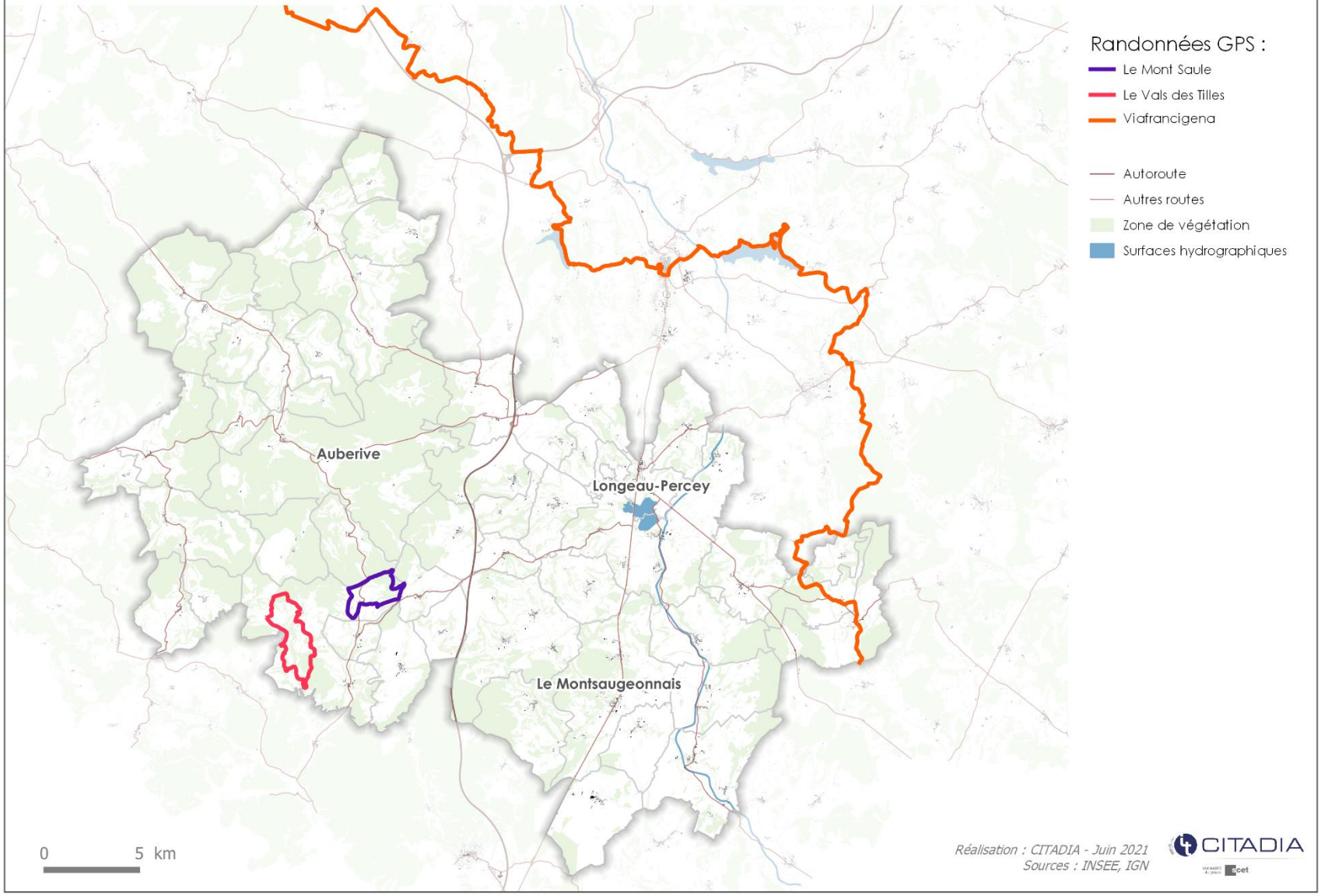
Enfin, le Canal entre Champagne et Bourgogne relie la CCAVM à Langres via sa voie verte.

Carte : Schéma départemental de développement touristique de la Haute Marne

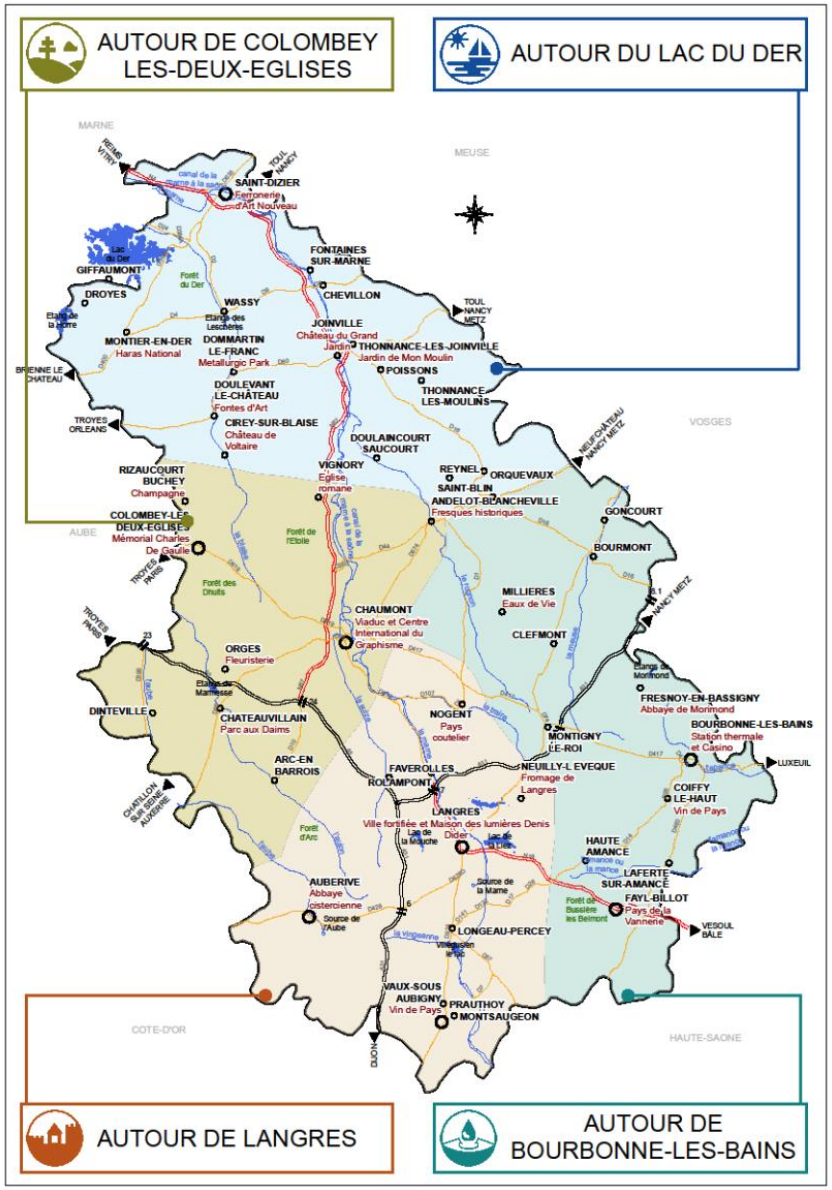


## Randonnées GPS

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*

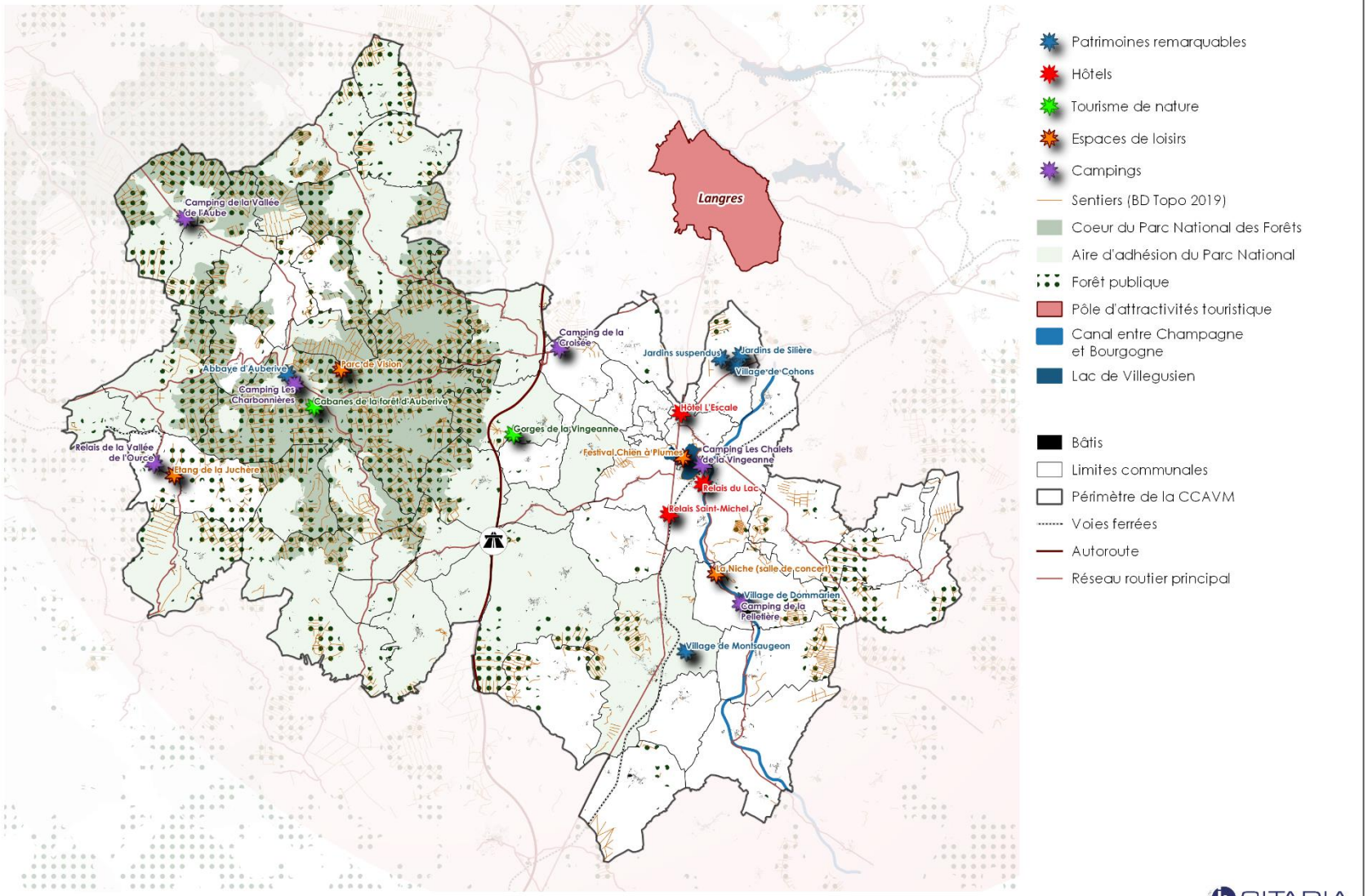


Circui


AUTOUR DE COLOMBEY LES-DEUX-EGLISES
AUTOUR DU LAC DU DER
AUTOUR DE LANGRES
AUTOUR DE BOURBONNE-LES-BAINS
MARNE
MEUSE
VOSGES
AUBE
COTE-D'OR
HAUTE-SAONE
SAINT-DIZIER
Ferronerie d'Art Nouveau
FONTAINES SUR-MARNE
CHEVILLON
GIFFAUMONT
DROYES
WASSY
JOINVILLE
Château du Grand Jardin
THONNANCE-LES-JOINVILLE
Jardin de Mon Moulin
POISSONS
THONNANCE-LES-MOULINS
MONTIER-EN-DER
Haras National
DOMMARTIN LE-FRANC
Metallurgic Park
DOULEVANT LE-CHÂTEAU
Fontes d'Art
CIREY-SUR-BLAISE
Château de Voltaire
DOULAINCOURT SAUCOURT
VIGNORY
Eglise romane
REYNEL
ORQUEVAUX
SAINT-BLIN ANDELOT-BLANCHEVILLE
Fresques historiques
RIZAUCOURT BUCHEY
Champagne
COLOMBEY-LES DEUX-EGLISES
Mémorial Charles De Gaulle
GONCOURT
BOURMONT
MILLIERES
Eaux de Vie
CLEFMONT
CHAUMONT
Viaduc et Centre International du Graphisme
ORGES
Fleuristerie
DINTEVILLE
CHATEAUVILLAIN
Parc aux Daims
NOGENT
Pays coutelier
MONTIGNY LE-ROI
FRESNOY-EN-BASSIGNY
Abbaye de Morimond
BOURBONNE-LES-BAINS
Station thermale et Casino
ARC-EN BARROIS
FAVEROLLES
ROLAMPONT
NEUILLY-L EVEQUE
Fromage de Langres
COIFFY LE-HAUT
Vin de Pays
LANGRES
Ville fortifiée et Maison des lumières Denis Diderot
HAUTE AMANCE
LAFERTE SUR-AMANCE
FAYL-BILLOT
Pays de la Vannerie
AUBERIVE
Abbaye cistercienne
LONGEAU-PERCEY
VAUX-SOUS AUBIGNY
Vin de Pays
PRAUTHOY
MONTSAUGEON
TOUL NANCY
REIMS VITRY
TROYES ORLEANS
BRIENNE LE CHATEAU
TROYES PARIS
CHATILLON SUR SEINE AUXERRE
NANCY METZ
LUXEUIL
VESOUL BALE
DIJON

## Le tourisme au sein de la Communauté de communes

*PLUiH Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*




*Réalisation : CITADIA - Octobre 2021*
*Sources : tourisme_langres.com, IGN, INPN*

| CONSTATS | ENJEUX |
| --- | --- |
| ⇨ De nombreux leviers touristiques, essentiellement développés autour des espaces naturels et des activités de plein air ;<br>⇨ Un patrimoine vernaculaire et historique localisé, conférant au territoire une identité forte ;<br>⇨ Une attractivité saisonnière, du fait d'événements culturels en période estivale et de l'ouverture à la baignade dans les points d'eau ;<br>⇨ Un nouveau levier de développement touristique avec la création du Parc National de forêts ;<br>⇨ Auberive comme commune de référence et "point de départ" des activités de plein air et de loisirs dans la CCAVM ;<br>⇨ Une attractivité à plus grande échelle, rattachée aux leviers touristiques du Pays de Langres et des Communautés de Communes avoisinantes | ⇨ Valoriser les sites naturels et paysagers tout en les préservant (maîtrise des fréquentations sur certains sites fragiles comme les Gorges de la Vingeanne…) ;<br>⇨ Accompagner les opportunités issues de la création du Parc National de Forêts (secteur du tourisme, du bâtiment…) ;<br>⇨ Desserrer l'offre d'hébergements touristiques, en la diversifiant pour répondre aux besoins de différents profils de visiteurs ;<br>⇨ Poursuivre le maillage de sentiers piétons et cyclables existants, en connexion avec les territoires voisins (Sentiers de randonnée "GPS" calés sur le PETR de Langres, circuit des Quatre Lacs…) ;<br>⇨ Améliorer la signalétique des sites pour leur donner plus de visibilité, ainsi que les capacités de stationnement aux abords de certains espaces |

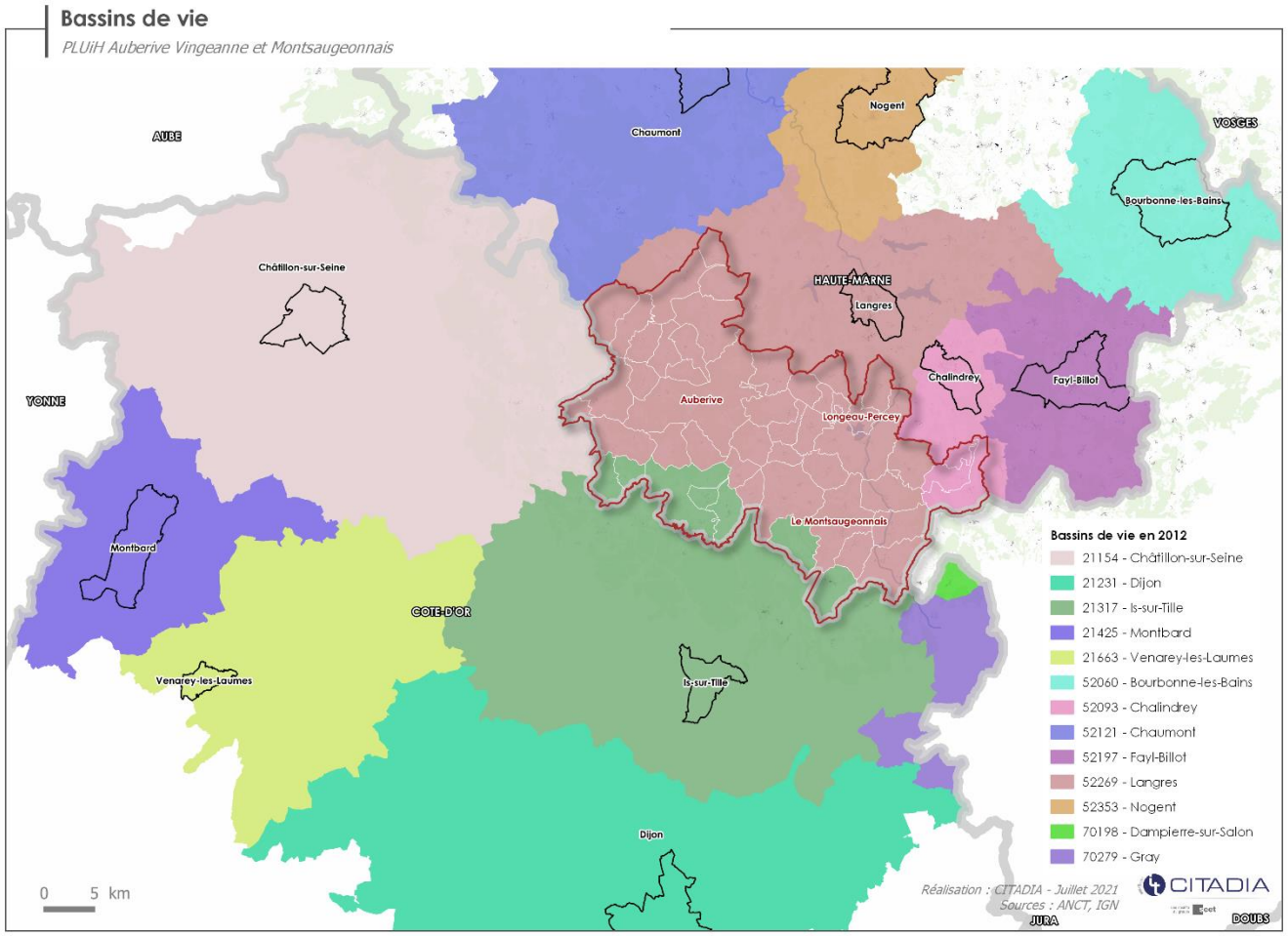
# LIVRET 3 : Equipements et mobilités

# Chapitre 9 : Equipements

## I. Un territoire à l'interface de Langres et de Dijon

**Focus définition :**

**Bassin de vie** : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

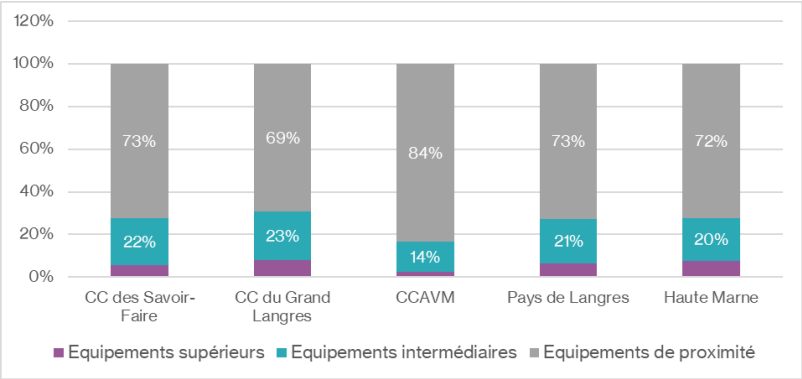


## 1. Une offre de services répondant essentiellement aux besoins quotidiens

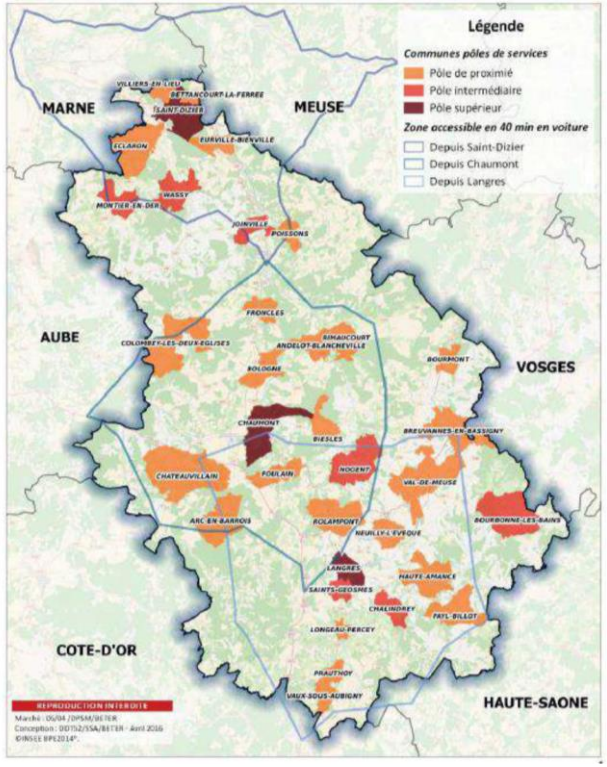
Selon la BPE, la CCAVM compte 279 équipements en 2019, soit moins de 20% des équipements du SCoT du Pays de Langres. Cela représente néanmoins la même densité que sur la CC des Savoir Faire.

L'offre est quasi essentiellement composée d'équipements de proximité, répondant aux besoins les plus courants des résidents. Les habitants de la CCAVM doivent donc se déplacer dans les pôles voisins (Langres, Is-sur-Tille ou encore Dijon) pour bénéficier d'équipements et de services de gamme supérieure.

*Répartition des équipements par gamme en 2019 (Source INSEE BPE)*




A noter que dans le schéma des services de la Haute Marne 2018-2023, la DDT identifiait 3 pôles de proximité sur la CCAVM : Longeau-Percey, Prauthoy et Vaux sous Aubigny. Même si non identifié sur ce schéma, Auberive constitue un pôle de services structurant pour l'Ouest du territoire.

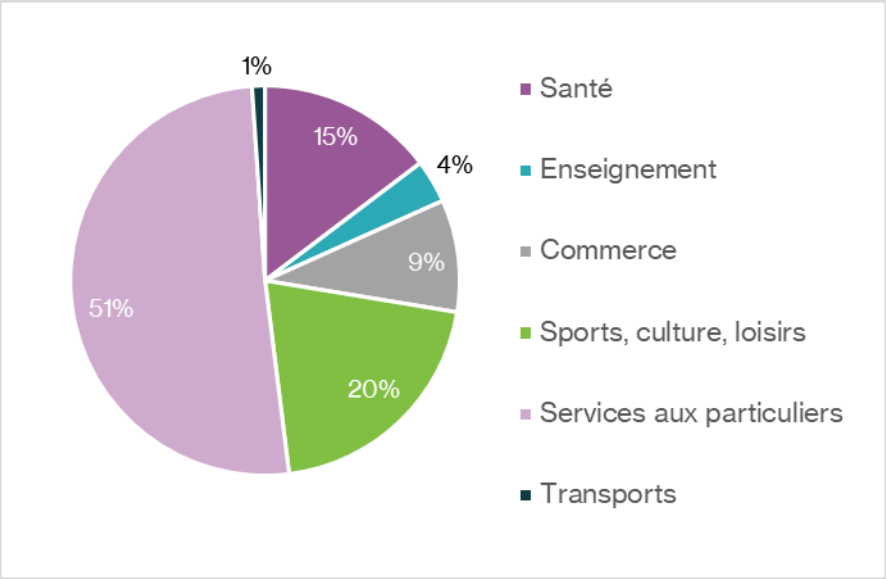



*Nombre et densité d'équipements au sein de la CCAVM et des territoires de comparaison (Source INSEE BPE)*

| | Nombre d'équipements | Part dans le SCoT | Densité pour 10 000 habitants | Dont équipements supérieurs | | Dont équipements intermédiaires | | Dont équipements de proximité | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nombre | Part dans le SCoT | Nombre | Part dans le SCoT | Nombre | Part dans le SCoT |
| CC des Savoir-Faire | 517 | 33% | 335 | 30 | 30% | 112 | 34% | 375 | 33% |
| CC du Grand Langres | 787 | 50% | 374 | 63 | 63% | 179 | 54% | 545 | 47% |
| **CCAVM** | **279** | **18%** | **332** | **7** | **7%** | **39** | **12%** | **233** | **20%** |
| Pays de Langres | 1 583 | 100% | 353 | 100 | 100% | 330 | 100% | 1 153 | 100% |
| Haute Marne | 5 675 | | 321 | 422 | | 1 143 | | 4 110 | |

## 2. Un caractère rural qui ressort du type de services installés

*Les typologies de services de la CCAVM en 2019 (Source INSEE BPE)*




Les services aux particuliers représentent un peu plus de la moitié des services présents sur le territoire, suivis des équipements de sports, culture et de loisirs.

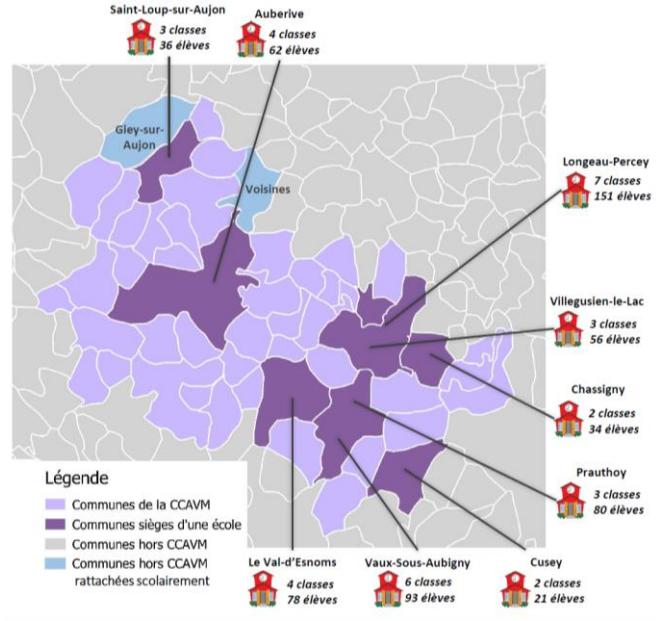
### 2.1. Les équipements scolaires

**Focus définition :**

Dans les équipements d'enseignement, suivant la répartition par gammes de la BPE, sont compris : les écoles maternelles et élémentaires, les collèges, les lycées d'enseignement général et/ou technologiques, les lycées d'enseignement professionnel, les formations santé et centre de formation d'apprentis (hors agriculture).

En 2020/21, la CCAVM comprend 10 écoles élémentaires totalisant 34 classes (10 classes de maternelle, et 24 de primaire) et accueillant 611 élèves.

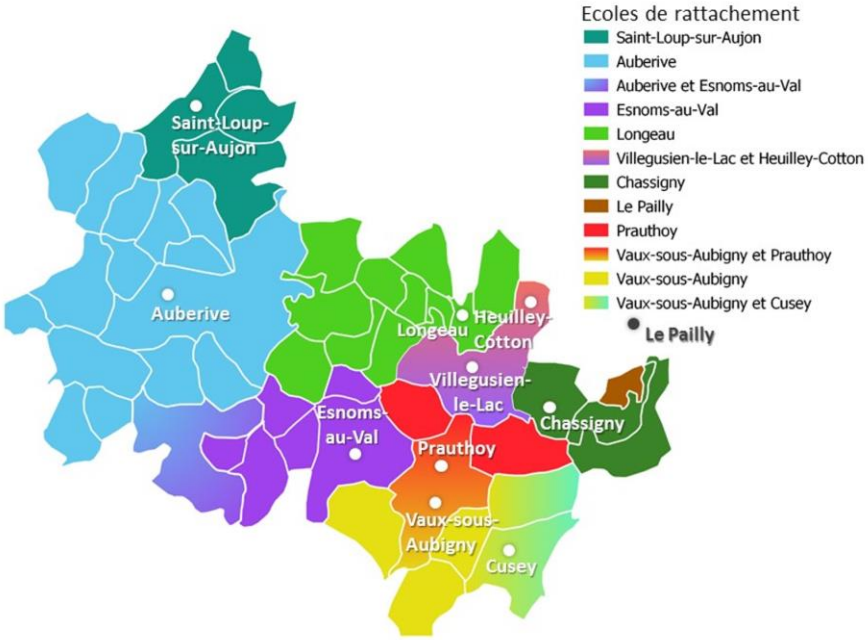
*Les écoles de la CCAVM en 2021-2022 (Source CCAVM)*



Lors de l'année scolaire 2019/20, la CCAVM accueillait 660 élèves, soit 17 de plus que pour l'année scolaire 2020/21. De même, les effectifs ont baissé de 30 élèves entre 2020/21 et 2021/22. A noter que les effectifs scolaires décroissent depuis 2011, où ils atteignaient 842 élèves.

⇨ Cette baisse des effectifs soulève un enjeu fort de renouveler son attractivité auprès des familles, afin de maintenir ces équipements qui participent largement à l'animation du territoire.

*Les écoles de rattachement sur la CCAVM en 2020/21 (Source CCAVM)*




Le Montsaugeonnais accueille également un collège : « Les Vignes du Crey ».

*Le collège Les Vignes du Crey, au Montsaugeonnais*

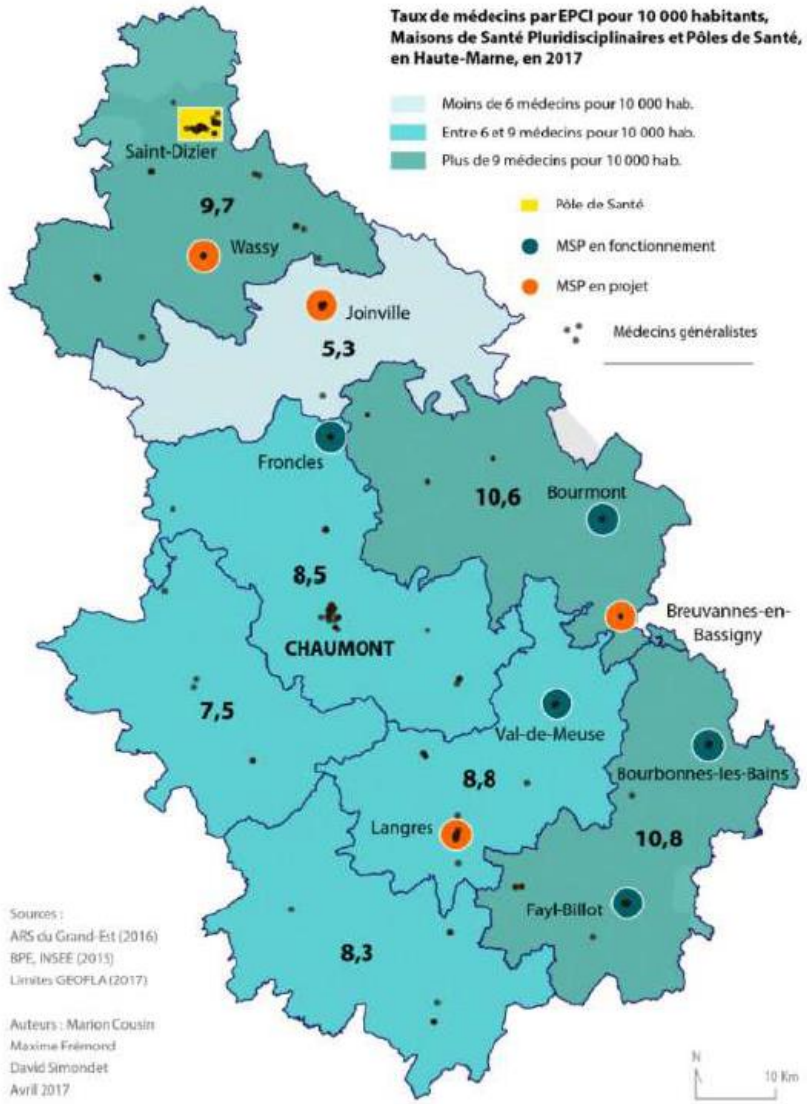
## 2.2. Les équipements de santé : une difficulté à accéder à certaines spécialités

**Focus définition :**

Dans les équipements d'enseignement, suivant la répartition par gammes de la BPE, sont compris : médecins généralistes, chirurgiens dentistes, infirmiers, masseur kinésithérapeute, sage-femme, orthophoniste, pédicure podologue, psychologue, cardiologue, dermatologue, gynécologue, gastro-entérologue, psychiatre, ophtalmologue, rhynolaryngologue, pédiatre, pneumologue, radiologue, orthoptiste, audioprothésiste, psychomotricien, diététicien, hébergements de personnes âgées, aide sociale à l'enfance et d'enfants handicapés, services d'aide aux personnes âgées et aux adultes handicapés, crèches, soins à domicile pour personnes âgées et pour les adultes handicapés, services à domicile ou ambulatoire pour enfants handicapés, accueil et hébergement d'adultes handicapés, travail protégé, établissements de santé, établissements psychiatriques, urgences, centres de santé, structure psychiatrique en ambulatoire, dialyse.

La CCAVM compte 3 médecins généralistes en 2021 (dont un est sur le départ), et 8 infirmiers. La désertification médicale est donc un vrai sujet sur la CCAVM. En termes de spécialistes, le territoire compte un chirurgien dentiste, deux orthophonistes, un psychologue, un dermatologue, et un ophtalmologue.

En termes de densité, et comme en témoigne le schéma départemental, la CCAVM se situe dans la moyenne des territoires haut-marnais. Le document fait cependant état de départs à la retraite de médecins généralistes à anticiper.



Des liens forts existent entre le Sud Haute Marne et le Nord Côte d'Or en termes de santé, notamment du fait d'une offre complémentaire. Une coordination entre les deux territoires, vers un projet commun, est donc recherchée, notamment via la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé, à cheval sur les deux territoires.

Des projets de sensibilisation sont notamment envisagés par le PETR du Pays de Langres, pour leur faire découvrir le territoire, en faire la promotion. Un besoin en logements, pour les accueillir temporairement, pourrait s'exprimer.

Un projet de maison de santé à Longeau existe, initié par les paramédicaux. Pour ouvrir une maison de santé, il est nécessaire d'avoir a minima 2 médecins généralistes et un ou 2 paramédicaux. Si le projet se confirme, il pourrait être intéressant de s'orienter vers un bâti modulable, à même de s'adapter aux besoins des praticiens.

A noter qu'un pôle médical existe d'ores et déjà à Longeau. La dénomination « maison de santé » est issue d'une labellisation spécifique, qui a trait au mode de fonctionnement.

## 3. Un tissu associatif fourni

Le territoire se démarque par un réseau dense d'associations, qui animent le territoire au quotidien et participent ainsi à son attractivité : Régie Rurale, La Montagne, La Maison de Saint Loup, Les Escargots en Folie…

Certaines associations gèrent des tiers lieux, proposant également des services aux habitants.

Le Répertoire National des Associations recense 571 structures sur le territoire. Même si celles-ci ne sont pas nécessairement toutes actives, cela témoigne de l'animation du territoire, et de l'implication citoyenne.

Quatre grandes familles d'associations peuvent être distinguées : chasse / sports (dont équitation) / actions culturelles / insertion et jeunesse.

| CONSTATS | PREMIERS ENJEUX |
| --- | --- |
| • Une offre d'équipements et de services répondant aux besoins quotidiens des habitants de la CCAVM…<br>• … Mais peu diversifiée, ce qui crée une certaine dépendance vis-à-vis de Langres ou encore Is sur Tille pour accéder à des services de gamme intermédiaire ou supérieure ;<br>• Un tissu associatif dense, participant à l'attractivité et l'animation des villages ;<br>• Un net recul des effectifs scolaires depuis quelques années, menaçant le maintien des classes existantes ;<br>• Une densité médicale rejoignant celle des autres territoires haut-marnais, mais une absence de certaines spécialités au sein de la CCAVM | ⇨ Diversifier les gammes d'équipements implantées afin de réduire les « flux contraints » vers les territoires voisins ;<br>⇨ Renouveler l'attractivité du territoire auprès des familles pour maintenir les équipements scolaires ;<br>⇨ Accompagner les besoins fonciers / immobiliers des associations locales pour les maintenir sur le territoire ;<br>⇨ Anticiper le départ à la retraite des médecins en leur proposant des structures d'accueil qualitatives et attractives. |

# Chapitre 10 : Mobilités

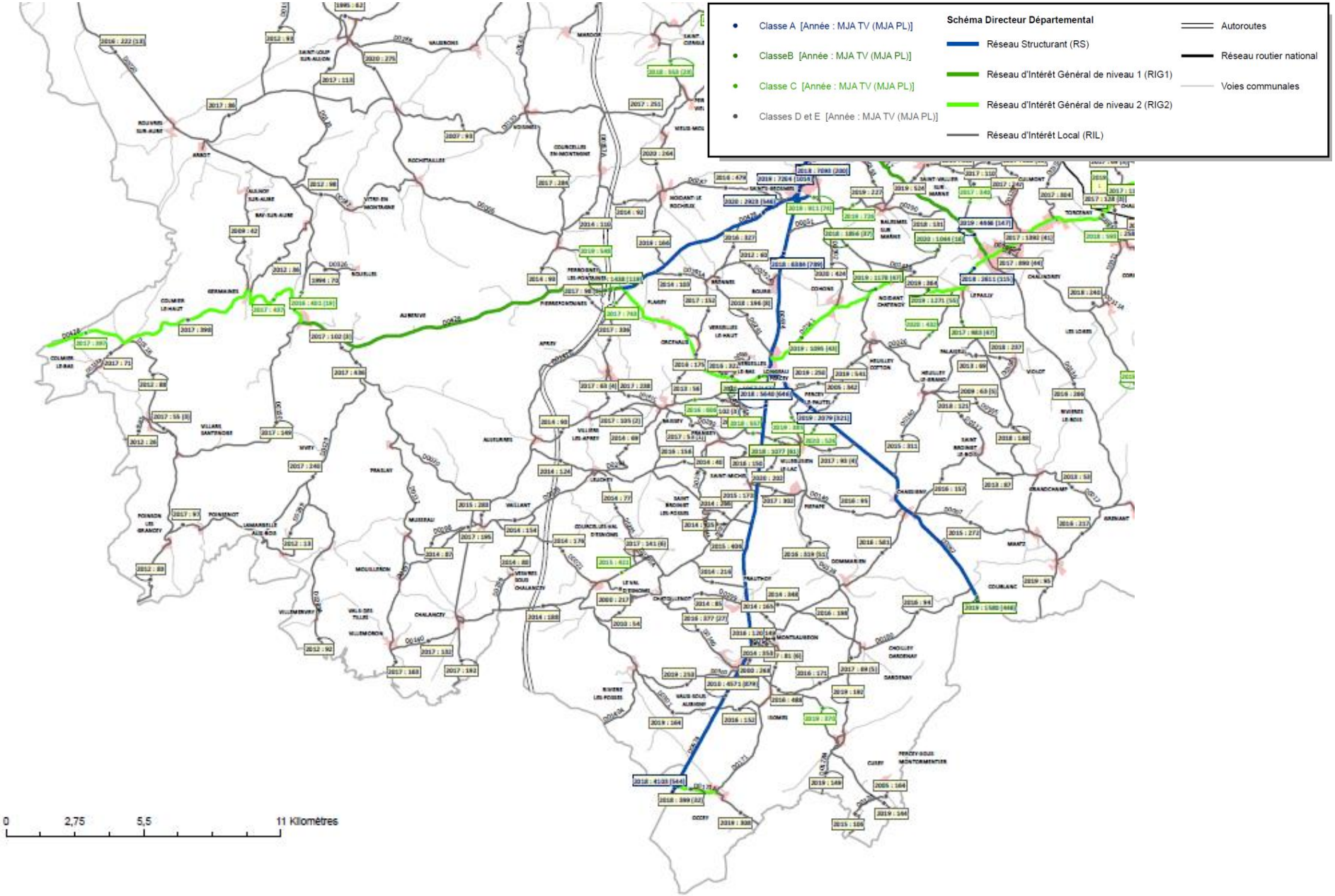
## I. Un territoire bien irrigué par le réseau routier

### 1. Un réseau relativement efficace

La CCAVM est traversée par plusieurs infrastructures routières structurantes, dont l'A31 qui la relie à Langres, comptant une sortie (« Langres Sud ») au niveau des communes de Pierrefontaine et de Flagey. Via l'autoroute, Auberive se situe à 25 minutes de Langres et 55 minutes de Bourbonne-les-Bains.

En complément, tout un maillage de routes départementales dessert le territoire : RD974 selon un axe nord-sud, RD428 au sein du Parc National…

Les comptages routiers du département font ressortir une fréquentation journalière moyenne d'environ 6 000 véhicules sur la RD974, dont plus de 10% de poids lourd. Les axes est-ouest sont quant à eux moins empruntés, la RD428 étant pratiquée en moyenne par 400 véhicules par jour *(voir page suivante).*

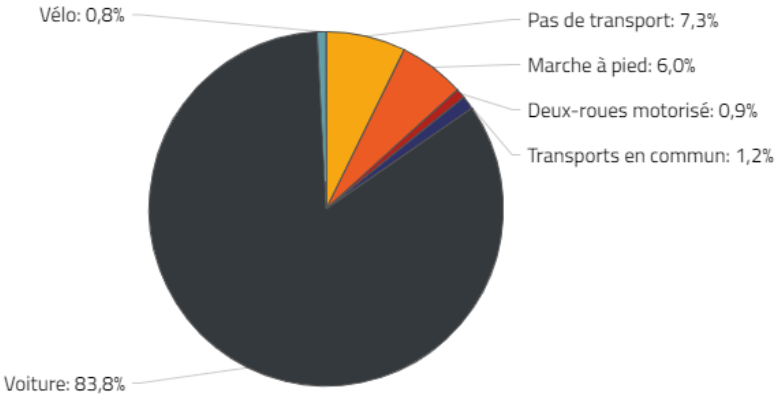

Classe A [Année : MJA TV (MJA PL)]
ClasseB [Année : MJA TV (MJA PL)]
Classe C [Année : MJA TV (MJA PL)]
Classes D et E [Année : MJA TV (MJA PL)]
Schéma Directeur Départemental
Réseau Structurant (RS)
Réseau d'Intérêt Général de niveau 1 (RIG1)
Réseau d'Intérêt Général de niveau 2 (RIG2)
Réseau d'Intérêt Local (RIL)
Autoroutes
Réseau routier national
Voies communales
0
2,75
5,5
11 Kilomètres

## 2. Et une claire dépendance à la voiture

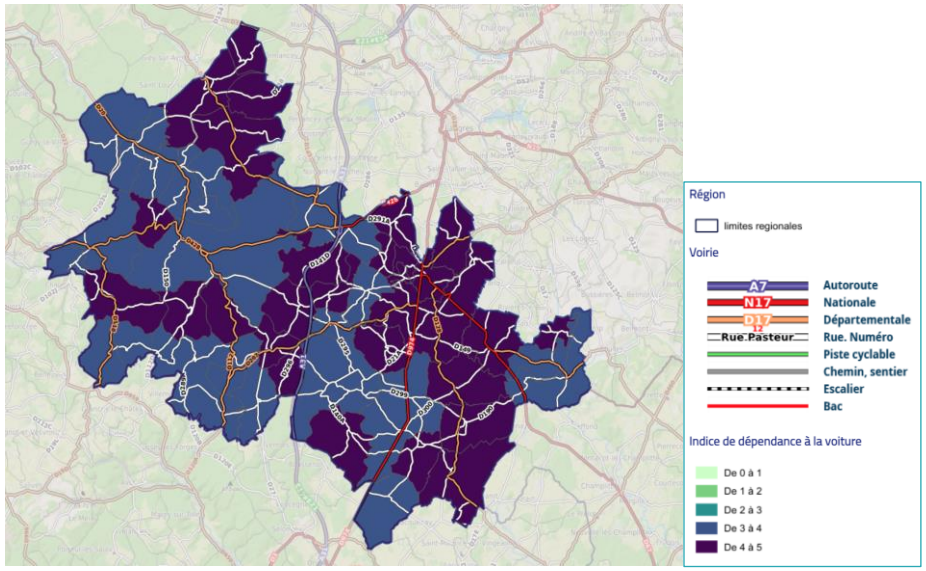
La seule gare se situant sur le territoire est une gare dédiée au fret, à Vaux sous Aubigny. Les gares voyageurs sont toutes localisées hors du territoire, à Is-sur-Tille, Culmont Chalindrey, Langres et Rolampont.

De fait, s'observe une dépendance importante à la voiture, que soulève également le SCoT du Pays de Langres, caractéristique d'un territoire ultra-rural. Les trajets domicile travail se font en effet à près de 84% en voiture, quand la part des déplacements en vélo se situe en deçà des 1%.

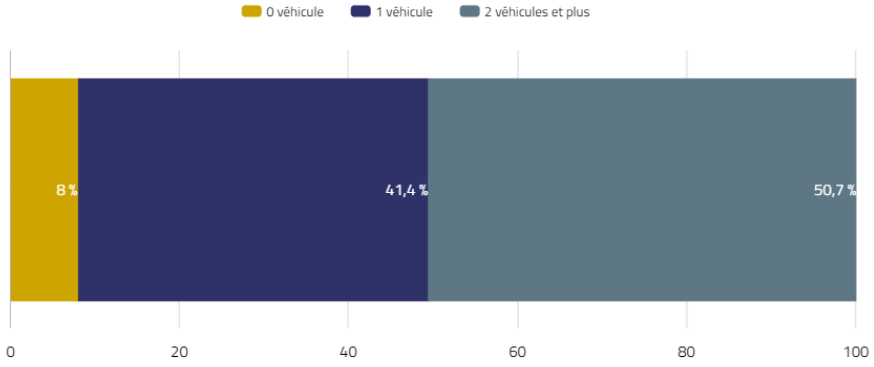
*Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2017 (source : INSEE RP 2017)*




*Indice de dépendance à la voiture sur le territoire de la CCAVM*




*Equipement automobile des ménages en 2017 (Source INSEE RP 2017)*



## II. Des mobilités alternatives encore peu présentes dans les déplacements quotidiens

Si les modes actifs sont présents sur le territoire dans le cadre de l'offre touristique, ces derniers restent encore anecdotiques dans les déplacements quotidiens.

La CCAVM ne dispose pas non plus d'aire de covoiturage ni de transports en commun, à l'exception d'un service de ramassage scolaire dans 12 communes.

Le développement d'une aire de covoiturage au Montsaugeonnais et la réouverture de la halte ferroviaire de Vaux-sous-Aubigny font partie des **objectifs du SCoT du Pays de Langres**

A l'échelle du PETR du Pays de Langres, le Syndicat Mixte des Transports du Pays de Langres a développé un service de transports à la demande (Linggo), qui irrigue le territoire. L'ensemble de la CCAVM y est adhérente.

## III. Offre de stationnement

21 parcs de stationnement, pour 211 places, ont été recensés sur les 17 communes ayant répondu au questionnaire. A noter que ces parcs comprennent en tout 6 places PMR et 4 pour véhicules hybrides.

Compléments à venir pour les communes restantes (permanences ?)

### 1. Un besoin plus important en période d'affluence touristique

Avec l'ouverture de la baignade dans les lacs et la présence d'une offre d'hébergement associée, mais aussi du fait de l'offre culturelle et événementielle, le tourisme afflue plus particulièrement en période estivale.

La question du stationnement se pose, avec celle de l'accessibilité.

Le SCoT du Pays de Langres identifie à cette plus large échelle des problématiques quant à la gestion des flux de circulation liés au tourisme. Il précise, d'une part, la nécessité d'adapter l'offre de stationnement à la demande, notamment dans les centres urbains, afin d'éviter le stationnement sauvage, et d'autre part, l'importance d'optimiser l'accessibilité pour une question de sécurité des usagers (automobilistes et modes doux).

### *2. Une offre de stationnement qui s'adapte aux mobilités électriques*

Le Syndicat Départemental d'Energie et des Déchets (SDED) 52 a mis en place un service de mobilité électrique sur le territoire. Quatre bornes de

recharge électrique ont été installées au sein de la CCAVM : 2 à Vaux-Sous-Aubigny et 2 à Prauthoy.

*Borne de rechargement électrique à Prauthoy. Source : Even Conseil, 2021*

| CONSTATS | ENJEUX |
| --- | --- |
| ⇨ Une desserte par le réseau autoroutier et par un maillage de routes départementales, reliant efficacement le territoire aux pôles voisins de Langres, Is-sur-Tille… ;<br>⇨ Un maillage de sentiers de randonnée pédestre et cyclable existant à l'échelle du Pays de Langres, essentiellement utilisé dans une visée touristique ;<br>⇨ Des mobilités alternatives (covoiturage, vélo…) peu représentées dans les déplacements quotidiens, et notamment domicile travail ;<br>⇨ Une offre de stationnement qui s'adapte aux mobilités électriques (initiative départementale) | ⇨ Accompagner les évolutions potentielles des infrastructures routières ;<br>⇨ Développer les aménagements modes doux et promouvoir les mobilités alternatives à la voiture afin de diversifier les modes de déplacements sur le territoire, à destination des visiteurs comme des résidents ;<br>⇨ Veiller à une bonne cohabitation des modes de déplacements, via des aménagements sécurisés ;<br>⇨ S'appuyer sur la réouverture de la gare de Vaux-sous-Aubigny pour répondre aux besoins de mobilité pendulaire en alternative à l'usage individuel de la voiture, et pour constituer une porte d'entrée du Parc National de Forêts ;<br>⇨ Calibrer l'offre de stationnement aux besoins |

# LIVRET 4 : Foncier

# Analyse de la consommation d'espace et du potentiel foncier

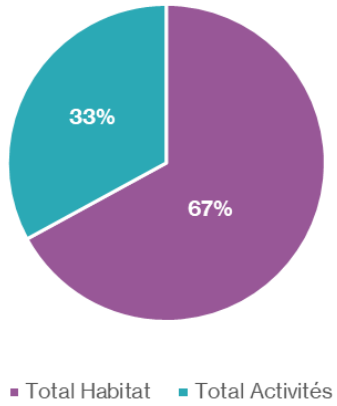
## I. Une consommation d'espaces contenue sur les 10 dernières années

Entre 2009 et 2019, 60,56 hectares ont été consommés pour le développement de l'urbanisation à l'échelle du territoire, soit 6 hectares par an en moyenne.

Ces développements, toutes vocations confondues, se sont réalisés à 80% en extension du tissu déjà existant, soit plus de 48 hectares.

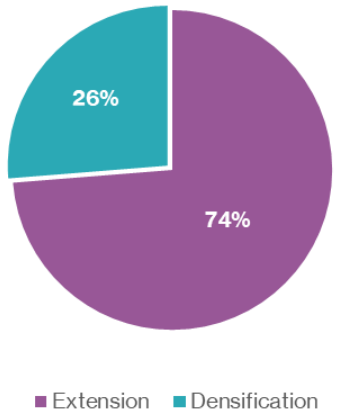
Deux tiers de la consommation d'espaces a été dédiée au résidentiel (40 hectares) :

**Vocation de la consommation d'espaces 2009-2019**
*Source : Fichiers fonciers CEREMA*




Et parmi ceux-ci, seul un quart s'est réalisé au sein du tissu urbanisé, en dent creuse ou via division parcellaire :

**Localisation des développement résidentiels 2009-2019**
*Source : Fichiers fonciers CEREMA*



| Consommation espace 2009-2019 - PLUiH CCAVM | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Commune | Extension (en ha) | Extension (en ha) | Renouvellement (en ha) | Renouvellement (en ha) | Total (en ha) |
| | activite | habitat | activite | habitat | |
| Total | 18,31 | 29,93 | 1,65 | 10,67 | 60,56 |

Seules 14% des dents creuses identifiées en 2009 ont été construites au cours de la période analysée, soit un peu plus de 10 hectares.

| | Dents creuses construites entre 2009 et 2019 (ha) | Dents creuses restantes en 2019 (ha) | % mobilisation 2009-2019 |
|---|---|---|---|
| CCAVM | 10,67 | 65,20 | 14% |

# II. Un modèle pavillonnaire qui domine

Longeau

Maisons individuelles R+1

Densité : 7,7 logements / ha

1 300 m² en moyenne

Cusey

Maisons individuelles

Entre 950 et 1 800 m²

Occey

Maisons individuelles R+1

Densité : 6,7 logements / ha

1 500 m² en moyenne

Villegusien le Lac

Maisons individuelles en R+1

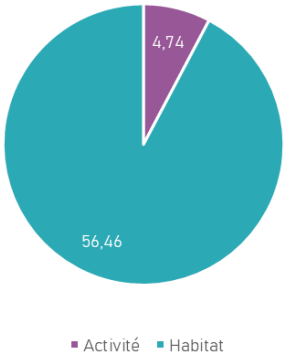
650 m² en moyenne

# III.Un potentiel foncier à reconquérir

Sur l'ensemble du territoire, 61,20 hectares de dents creuses ont été recensés. Ces espaces constituent un potentiel certain pour accueillir de nouvelles constructions. Parmi elles, 56,5 ha sont localisés dans des zones résidentielles ou mixtes, et 4,7 dans des espaces à vocation économique.

PF et consommation d'espaces à vérifier avec les communes via Citaviz

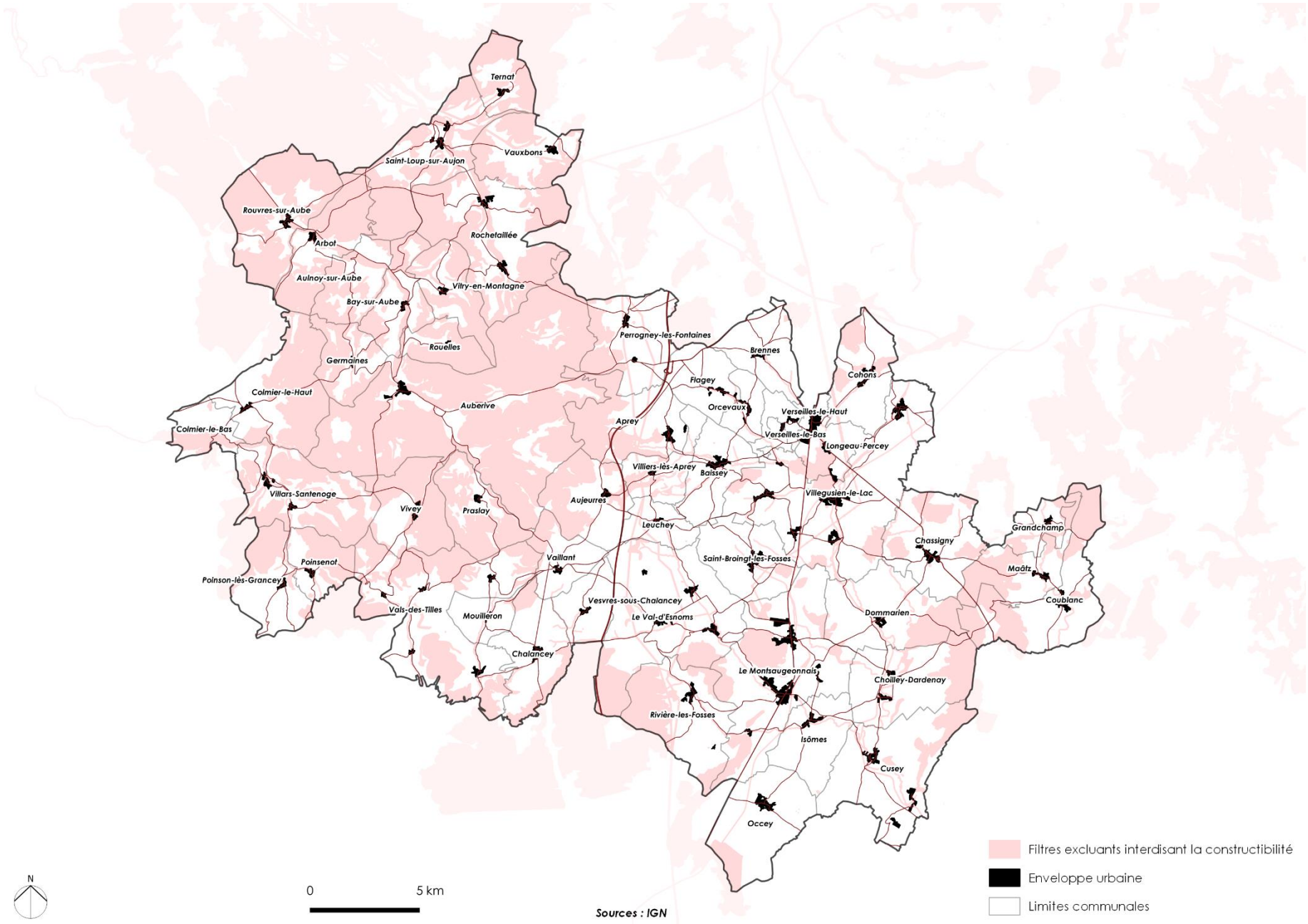
*Vocation principale des zones dans lequel le potentiel foncier identifié est situé*

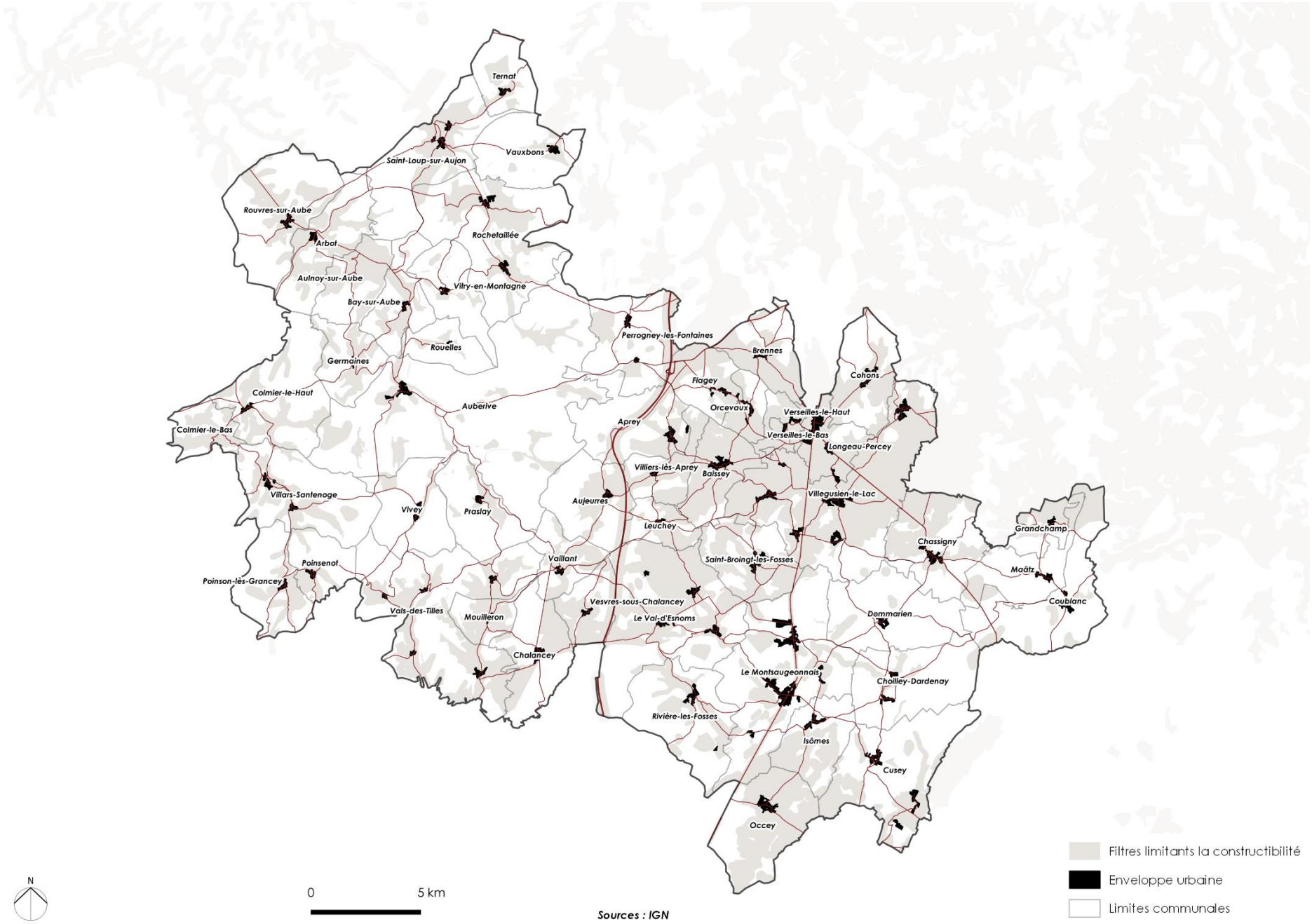



**Focus méthodologie :**

Une première analyse brute des dents creuses a été réalisée sur la base de différents critères, en accord avec ceux du SCoT du Pays de Langres. Ont été déduites de ces dents creuses les parcelles concernées par un filtre environnemental (voir carte ci-après), conditionnant la constructibilité des parcelles. Le détail de cette méthodologie est exposé au sein du rapport de présentation.

Lors de la phase de traduction réglementaire, le potentiel foncier est à même d'évoluer, certaines dents creuses n'ayant pas vocation à muter (préservation d'espaces de respiration identifiés par une inscription graphique…)


Ternat
Vauxbons
Saint-Loup-sur-Aujon
Rouvres-sur-Aube
Arbot
Rochetaillée
Aulnoy-sur-Aube
Vitry-en-Montagne
Bay-sur-Aube
Perrogney-les-Fontaines
Rouelles
Brennes
Germaines
Cohons
Flagey
Colmier-le-Haut
Auberive
Orcevaux
Verseilles-le-Haut
Aprey
Colmier-le-Bas
Verseilles-le-Bas
Longeau-Percey
Villiers-lès-Aprey
Baissey
Villegusien-le-Lac
Villars-Santenoge
Vivey
Praslay
Aujeurres
Leuchey
Grandchamp
Chassigny
Poinsenot
Vaillant
Saint-Broingt-les-Fosses
Maâtz
Poinson-lès-Grancey
Vesvres-sous-Chalancey
Coublanc
Vals-des-Tilles
Mouilleron
Le Val-d'Esnoms
Dommarien
Chalancey
Le Montsaugeonnais
Choilley-Dardenay
Rivière-les-Fosses
Isômes
Cusey
Occey
Filtres excluants interdisant la constructibilité
Enveloppe urbaine
Limites communales
N
0
5 km
Sources : IGN


Ternat
Vauxbons
Saint-Loup-sur-Aujon
Rouvres-sur-Aube
Arbot
Rochetaillée
Aulnoy-sur-Aube
Vitry-en-Montagne
Bay-sur-Aube
Perrogney-les-Fontaines
Rouelles
Brennes
Germaines
Cohons
Flagey
Colmier-le-Haut
Auberive
Orcevaux
Verseilles-le-Haut
Aprey
Colmier-le-Bas
Verseilles-le-Bas
Longeau-Percey
Villiers-les-Aprey
Baissey
Villegusien-le-Lac
Villars-Santenoge
Vivey
Praslay
Aujeurres
Leuchey
Grandchamp
Chassigny
Vaillant
Saint-Broingt-les-Fosses
Poinsenot
Maâtz
Poinson-les-Grancey
Vesvres-sous-Chalancey
Coublanc
Vals-des-Tilles
Mouilleron
Le Val-d'Esnoms
Dommarien
Chalancey
Le Montsaugeonnais
Choilley-Dardenay
Rivière-les-Fosses
Isômes
Cusey
Occey
N
0
5 km
Sources : IGN
Filtres limitants la constructibilité
Enveloppe urbaine
Limites communales

| CONSTATS | ENJEUX |
| --- | --- |
| ⇨ Une consommation d'espace contenue à 6 hectares par an en moyenne entre 2009 et 2019, toutes vocations confondues, pour les 51 communes de la CCAVM ;<br>⇨ Des développements majoritairement réalisés en extension de l'enveloppe constituée (3/4 des développements résidentiels), avec une prédominance du modèle pavillonnaire peu dense ;<br>⇨ Une faible mobilisation des dents creuses (14%) alors que le gisement demeure important : une faible maîtrise foncière de la part de la commune | ⇨ Calibrer la consommation d'espace au sein du projet aux besoins du territoire, tout en veillant à la compatibilité avec les objectifs des documents cadre (SCoT du Pays de Langres, SRADDET Grand Est, loi Climat et Résilience…) ;<br>⇨ Mobiliser prioritairement le potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines (dents creuses), en prenant en compte le phénomène de rétention foncière ou d'indivision très prégnant sur le territoire ;<br>⇨ Accompagner les initiatives de remobilisation du bâti vacant ou de rénovation de l'existant ;<br>⇨ Diversifier les formes urbaines afin de répondre aux besoins de différents profils de ménages. |