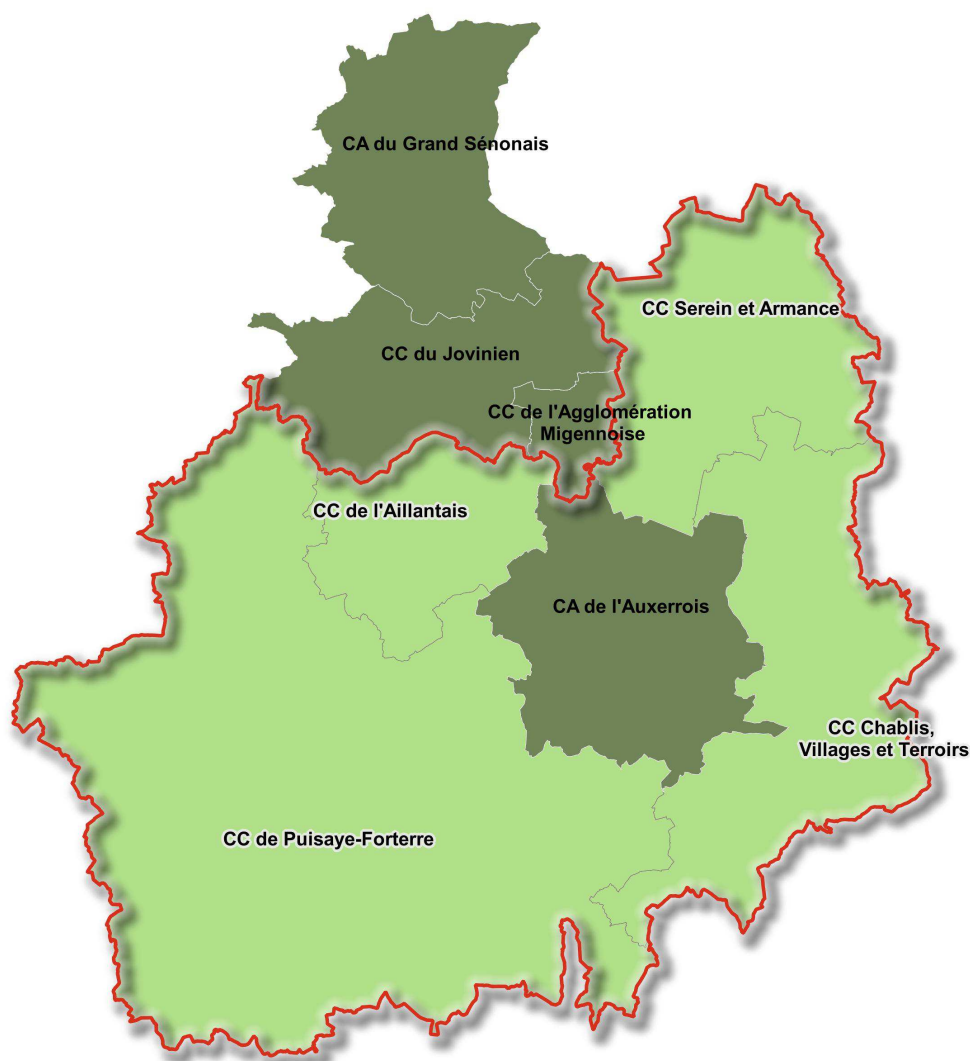


AUXERRE



Besoin en logements 2020/2026

DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Service Logements Construction Statistiques -Département Statistiques et Etudes Habitat

www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr

Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois (CAA)

La zone d'échanges migratoires préférentiels de la CA de l'Auxerrois a été établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observée entre la CAA et les EPCI non « urbains » situés à sa périphérie. Elle se compose, outre la CAA, des communautés de communes de l'Aillantais, de Chablis, villages et terroirs, de Puisaye-Forterre et de Serein et Armance. Au nord, la CC de l'Agglomération Migennoise n'a pas été retenue, car les pôles de Joigny et de Migennes ont été considérés comme faisant partie d'une continuité fonctionnelle entre les deux grandes villes du département.

Ces différentes collectivités présentent des spécialisations assez marquées. La CA de l'Auxerrois présente plus d'emplois que d'actifs résidant sur son territoire. Elle attire donc de nombreux actifs en provenance d'autres EPCI du département. Son attractivité est assez faible en dehors de l'Yonne. Ces emplois appartiennent dans leur grande majorité au secteur tertiaire, la collectivité bénéficiant notamment de la présence de la Préfecture de département. La CC de Serein et Armance avec notamment le pôle de Saint-Florentin, présente un caractère industriel plus marqué. Elle est attractive pour les ouvriers. Les CC de Puisaye-Forterre et de Chablis, Villages et Terroirs ont un caractère agricole marqué, pour le premier, et viticole pour le second. Enfin, la CC de l'Aillantais présente un caractère résidentiel marquée avec une économie de la sphère présentielle, essentiellement tournée vers la réponse aux besoins des habitants.

C'est avec les CC de Serein et Armance et la CC de Puisaye-Forterre que les échanges sont les plus importants, la CA de l'Auxerrois enregistrant un excédent migratoire avec ces deux EPCI. Si on rapporte au nombre d'habitants, la CC de Chablis, Villages et Terroirs a le taux de migrations le plus élevé. C'est avec cet EPCI que le déficit migratoire de la CAA est le plus important. Elle présente un déficit modéré avec la CC de l'Aillantais, qui tend à se réduire.

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA de l'Auxerrois

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	222	283	506
CC de l'Aillantais (89)	109	115	481
CC de Puisaye-Forterre (89)	341	276	298
CC Serein et Armance (89)	345	259	120

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Les déplacements domicile-travail montrent également les liens entre ces EPCI et la CAA. Plus de 3 000 déplacements quotidiens se font entre la CC de Puisaye-Forterre ou la CC Serein et Armance avec la CA de l'Auxerrois avec respectivement 85 et 80 % des navettes qui partent en direction de la communauté d'agglomération. Cette proportion atteint un peu plus de 90 % dans le cas de la communauté de communes de l'Aillantais. Plus de quatre actifs sur dix qui y résident travaillent dans l'agglomération auxerroise. Les flux sont à peine plus équilibrés avec le Chablisien, un quart des navettes avec la CA de l'Auxerrois se faisant à destination de la communauté de communes. Entre les autres EPCI, près de 400 navettes se font entre les CC de Puisaye-Forterre et celle de l'Aillantais, tandis qu'on en compte un peu plus de 500 entre les CC Chablis, Villages et Terroirs et celle de Serein et Armance. De par sa grande superficie et son caractère limitrophe avec d'autres départements, la CC de Puisaye-Forterre présente des échanges aussi significatifs avec la région centre et les EPCI situés au nord de la Nièvre. Cette collectivité est aussi celle qui compte la plus forte proportion d'actifs travaillant dans la métropole parisienne. 3,2 % des actifs y ont un emploi contre environ 2,5 % pour les CC de l'Aillantais et de Serein et Armance et un peu plus de 1 % dans la CA de l'Auxerrois et la CC de Chablis, Villages et Terroirs.

Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA de l'Auxerrois

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	2 017	626	2 642
CC de l'Aillantais (89)	1 522	182	1 704
CC de Puisaye-Forterre (89)	2 705	520	3 225
CC Serein et Armance (89)	2 552	634	3 186

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Les EPCI composant la zone d'échanges migratoires préférentiels de l'Auxerrois sont en déclin démographique, à l'exception de la CC de l'Aillantais, dont la population a progressé de 1,8 % entre 2010 et 2015, soit un gain de près de 200 habitants en 5 ans (cf. Figure 3). Cette hausse est liée à son excédent migratoire, qui fait plus que compenser un léger déficit naturel. La CC de Chablis, Villages et Terroir enregistre un léger tassement de sa population (-0,3 %, soit 46 habitants de moins en cinq ans). Le déficit naturel n'étant que partiellement compensé par l'excédent migratoire. La CC de Puisaye-Forterre, malgré un excédent migratoire de 0,3 % par an, enregistre une baisse de 700 habitants entre 2010 et 2015. Le déficit naturel atteint 0,7 % par an, en raison d'une structure par âge défavorable. L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 25 ans et les plus de 60 ans) s'établit à 0,6, alors qu'il est proche de 1 dans les autres territoires. La CC Serein et Armance et la CAA sont les seuls EPCI à enregistrer un léger excédent naturel (+0,1 % par an sur la période 2010-2015). Celui-ci est plus que compensé par le déficit naturel qui atteint 0,4 % pour la première et 0,6 % par an pour la seconde. Elles perdent respectivement 350 et 1 400 habitants sur la période. Dans le cas de la CAA, le déficit migratoire n'est que peu lié aux phénomènes de périurbanisation enregistrés par les grands pôles urbains. Les échanges migratoires avec les EPCI situés en première et en deuxième couronne sont même légèrement excédentaires. Le déficit migratoire est relativement élevé avec la Métropole du Grand Paris et celle de Dijon, en raison du départ de jeunes majeurs pour leurs études ou pour un premier emploi. La CAA présentent en effet une offre assez restreinte de formations post-baccalauréat, essentiellement des Brevets de Technicien Supérieur en lycées.

Les années qui ont suivi la crise de 2008 ont été peu favorables dans la zone de l'Auxerrois. L'emploi a reculé dans la quasi-totalité des EPCI. En lien avec la hausse de sa population et du caractère présentiel de son économie, l'emploi a progressé dans la CC de l'Aillantais. Elle a en revanche fortement baissé dans les principales collectivités pourvoyeuses d'emploi de la zone. La baisse atteint 2,3 % entre 2010 et 2015 dans la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois et plus de 5 % sur la CC de Puisaye-Forterre. Le recul le plus fort concerne la CC Serein et Armance (-10,7 %), qui a pâti de l'importance des emplois industriels, plus exposés au contexte national et international. Conséquence de cette évolution défavorable de l'emploi, tous les EPCI ont enregistré une hausse sensible de l'emploi. Même dans la CC de l'Aillantais, la croissance de l'emploi, n'a pas suffi à absorber celle de la population active. Sans surprise, la hausse la plus forte a concerné la CC Serein et Armance où le taux de chômage a progressé de 3,9 points.

Figure 3a : Indicateurs socio-démographiques

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
CA de l'Auxerrois (89)	-2,0	-2,3	1,0
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	-0,3	-0,3	0,9
CC de l'Aillantais (89)	1,8	1,2	1,0
CC de Puisaye-Forterre (89)	-1,9	-5,3	0,6
CC Serein et Armance (89)	-1,4	-10,7	1,0

* Indice de Jeunesse = Moins de 25 ans / 60 ans et plus

Sources : Insee, RP 2010-2015 (exploitations principales et complémentaires)

Le taux de pauvreté est proche du niveau régional pour la CAA et la CC Serein et Armance. Comme souvent dans les zones viticoles, le taux de pauvreté est plus faible pour le Chablisien. C'est encore plus vrai pour l'Aillantais, l'installation de ménages dans ces communes résidentielles étant plus souvent le fait de ménages aisés s'installant dans des maisons d'au moins 5 pièces. Avec un taux de pauvreté à 15,8 %, la CC de Puisaye-Forterre présente un taux de pauvreté relativement élevé. L'EPCI compte de nombreux petits agriculteurs ayant des difficultés à obtenir un niveau revenu suffisant de leur activité. Par ailleurs, la part de retraités approche les 40 %, ce qui est nettement plus élevé que dans le reste de la zone.

Figure 3b : Indicateurs socio-démographiques

	Taux de pauvreté 2015 (en %)	Part des ménages de familles monoparentales (en %)	Part des ménages de personnes seules (en %)	Taux de vacance 2015* (en %)
CA de l'Auxerrois (89)	13,7	9,4	38,8	9,5
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	11,8	7,1	33,8	11,9
CC de l'Aillantais (89)	10,4	7,4	31,0	9,7
CC de Puisaye-Forterre (89)	15,8	7,1	37,0	11,8
CC Serein et Armance (89)	13,7	7,9	30,8	11,0

* Taux de vacance issu de Filocom

Sources : Insee, RP 2010-2015 (exploitations principales et complémentaires) – Filosofi 2015 – Filocom 2015

Conséquence du caractère relativement âgé dans cet EPCI, la part de personnes seules atteint 37 %, niveau proche de la CAA (38,8%). C'est dans la CC Serein et Armance que ce taux est le plus faible (30,8 %). Si dans la plupart des communautés de communes, les personnes seules sont majoritairement des seniors, tels n'est pas le cas de la CC Serein et Armance, qui compte, comme la CAA, autant de moins de 40 ans que de plus de 60 ans au sein des ménages d'une personne. La part de familles monoparentales reste globalement modéré (entre 7 et 8%). Il est classiquement plus élevé dans la CAA (9,4%), où les familles monoparentales sont plus à même de trouver les services dont elles ont besoin.

Le parc de logements est souvent constitué de maisons occupées par leur propriétaire. La CAA se distingue par un parc avec 60 % de maisons et une part de locataires qui atteint 41 %. C'est aussi dans cette collectivité que la part de T1-T2 est la plus importante (15,6 % des résidences principales). Le parc est plutôt ancien. La CAA est le seul EPCI pour lequel moins d'un logement sur deux a été construit avant 1970. Dans les autres, cette proportion dépasse légèrement les 60 %. Les opérations de rénovation urbaine ont probablement permis de limiter ce taux sur la ville d'Auxerre et de limiter la vacance de logements. Néanmoins, dans toutes les collectivités de la zone, le taux de vacance a fortement progressé depuis 1999 et s'établit à un niveau nettement supérieur aux besoins nécessaires à la fluidité du marché immobilier. Si une partie est constituée de logements difficilement mobilisables car inadaptés à la demande et/ou de mauvaise qualité, des possibilités de mobilisation du parc existant sont présentes, pour répondre aux besoins en logements (cf. Figure 3).

Plusieurs éléments contribuent à alimenter les besoins en logements sur les territoires. Tout d'abord, certains ménages, présents sur le territoire sont sans logement, qu'ils soient sans-abris, hébergé chez un tiers ou en hébergement social. La localisation de l'hébergement social est fortement concentré sur la CAA, qui renferme un centre d'accueil des demandeurs d'asiles, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale et un Foyer de jeunes travailleurs. La CC de Chablis possède le deuxième centre d'accueil des demandeurs d'asile de la zone. Après obtention du statut de réfugié, ces ménages sont éligibles à un logement, mais ont besoins de services spécifiques. Les besoins ont donc été concentrés sur les gros EPCI du département, où ils sont plus à même de les trouver. D'autres sont en difficultés dans leur logement. Il s'agit notamment des ménages locataires vivant dans des logements de mauvaise qualité (logements indignes, insalubres, ou simplement sans confort). Pour ces ménages, dans un marché du logement détendu, il s'agit, le plus souvent de changer de logement plutôt que de rénover l'ancien. Au sein des cinq EPCI de la zone, le poids des besoins actuels non satisfaits varie fortement. Ils représentent environ la moitié des besoins sur la CAA et 35 % sur la CC de Puisaye-Forterre, en raison d'une présence plus importante de logements de mauvaise qualité. Les besoins actuels sont plus faibles dans les trois autres EPCI (10 à 20%).

Figure 4 : Décomposition des besoins en logements sur la période 2020-2026 établie à partir du scénario central

	Besoins en logement	Besoins actuels non satisfaits	Estimation de l'évolution du nombre de ménages	Besoins liés au renouvellement du parc
CA de l'Auxerrois (89)	690	300	340	50
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	180	30	100	50
CC de l'Aillantais (89)	140	20	140	-20
CC de Puisaye-Forterre (89)	400	140	180	80
CC Serein et Armance (89)	310	60	140	110

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

Autre paramètre ayant une influence sur les besoins en logements, l'évolution du parc existant de logements et de son occupation peut amener à réduire ou augmenter les besoins en logements. Des logements apparaissent ou disparaissent par changement de destination, fusion ou découpage, démolition. Les résidences secondaires et les logements vacants peuvent être mobilisés pour répondre aux besoins en termes de résidences principales ou au contraire voir leur nombre augmenter. Les besoins en logements sont partiellement couverts par l'évolution du parc dans la CC de l'Aillantais. Les disparitions sont relativement peu nombreuses rapportés aux logements qui apparaissent par découpage ou transformation de locaux en logements. Par ailleurs, les taux de résidence secondaires et de logements vacants sont relativement élevés et ne nécessitent donc pas un accroissement. Dans les autres EPCI, l'évolution du parc vient alimenter les besoins en logements. La CAA bénéficie de financements dans le cadre de l'opération « Coeur de ville », ce qui devrait favoriser la mobilisation de logements vacants, mais aussi les opérations de renouvellement urbain. Les besoins sur la CC de Puisaye-Forterre seraient alimentés essentiellement par les disparitions de logements, favorisées par le traitement du parc de mauvaise qualité. En revanche, la mobilisation de résidence secondaires vient limiter les besoins dans cet EPCI. Dans le Chablisien, les taux de résidences secondaires et de vacances resteraient élevés au regard d'une évolution limitée de l'arrivée de nouveaux ménages. Enfin, la CC Serein et Armance présente les besoins les plus élevés en renouvellement, avec un fort excédent de logements disparaissant par rapport aux nouveaux logements créés dans le parc existant.

Les évolutions démographiques (mortalité, décohabitation ou migrations résidentielles) jouent souvent un rôle prépondérant dans les estimations des besoins en logements. L'évolution du nombre de ménages et, par là même, de résidences principales sont souvent vus comme le reflet de l'attractivité d'un territoire. Elle ne doit pas être la seule et l'emploi est un marqueur autrement plus important. Si la croissance démographique se fait sans développement de l'emploi et entraîne de fait essentiellement des flux de déplacements vers des zones éloignées, le développement résidentiel de l'EPCI pose des problèmes tant vis-à-vis de la lutte contre le réchauffement climatique, que du risque de précarité énergétique pour les ménages qui s'y installent. La figure 5 montre les estimations d'évolutions du nombre de ménages entre 2010 et 2015 d'une part et les estimations à partir des projections obtenues sur plus longue période et prenant en compte l'année 2013. En dehors de la CC de l'Aillantais, la modélisation conduit à des scénarios plutôt optimistes par rapport aux tendances récentes. Sur la CAA, des difficultés de collecte du recensement sur Auxerre conduisent à une sous-estimation de l'évolution passée. Néanmoins, la hausse envisagée en tendance centrale reste optimiste comme pour les CC de Puisaye-Forterre ou de Serein et Armance. Le ralentissement récent des tendances démographiques dans l'Yonne doit interroger le choix des scénarios. La tendance est cependant récente et il est encore trop tôt pour se prononcer sur la durabilité de ce phénomène autour de la Préfecture départementale.

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA de l'Auxerrois (89)	- 280	+ 60
CC Chablis, Villages et Terroirs (89)	- 10	+ 20
CC de l'Aillantais (89)	+ 40	+ 20
CC de Puisaye-Forterre (89)	- 140	+ 30
CC Serein et Armance (89)	- 70	+ 20

* : Évolution observée

** : Évolution estimée à partir de scénario centraux de projections de ménages

Sources : Insee, RP 2010 et 2015 (exploitations complémentaires) – Traitement Dreal à partir d'Omphale 2017 (scénarii 2018)

Au regard des relations de proximité qui existent entre la CA de l'Auxerrois avec les EPCI de sa zone d'échanges migratoires préférentiels, la réflexion sur les besoins en logements doit également s'envisager sur un zonage plus large que celui se limitant à leur strict périmètre intercommunal. Ces éléments sur les migrations peuvent alimenter des scénarios complémentaires à ceux établis à partir des projections qui prolongent favorablement (scénario haut), indifféremment (scénario central) ou défavorablement (scénario bas) une tendance démographique passée.

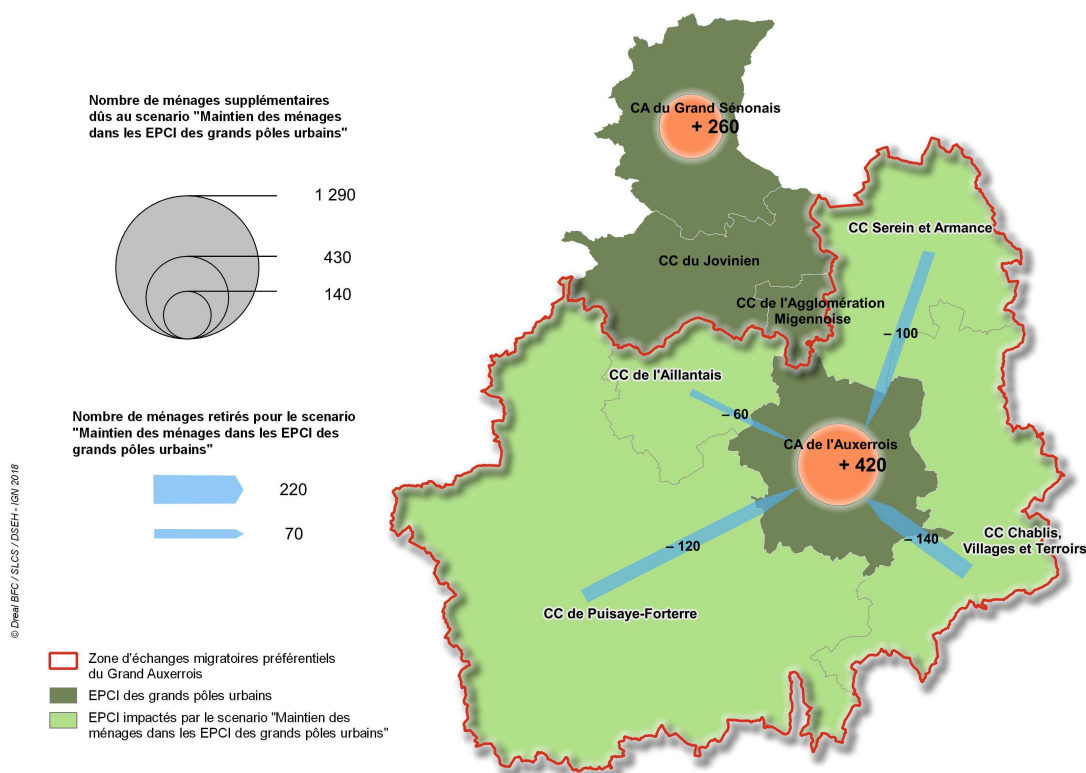
Figure 6: Besoins en logements selon le scénario central et scénario urbain

	Scénario central	Scénario urbain
CA de l'Auxerrois	695	903
CC Chablis, Villages et Terroirs	177	92
CC de l'Aillantais	142	119
CC de Puisaye-Forterre	399	335
CC Serein et Armance	314	245

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014

Dans un tel scénario, (Figure 6) la CAA aurait besoin d'environ 200 logements supplémentaires sur 6 ans, tout en mobilisant de manière plus importante le parc existant. Cette croissance se réaliserait au détriment de toutes les collectivités de sa zone d'échanges migratoires préférés. La figure 7 présente le différentiel d'attractivité modélisé dans le cadre du scénario urbain. Ce différentiel peut venir soit d'une meilleure rétention des ménages partant s'installer en dehors de la communauté d'agglomération ou par un retour des EPCI périphériques vers celle-ci (Figure 7). Cela représente un sixième des migrations de l'agglomération vers les communautés de communes de la zone de la période.

Figure 7: Différentiel d'attractivité entre EPCI périurbain et Communauté d'agglomération entre scénario central et scénario urbain



Ces différents scénarios sont présentés dans les fiches EPCI situées en annexe du dossier.

