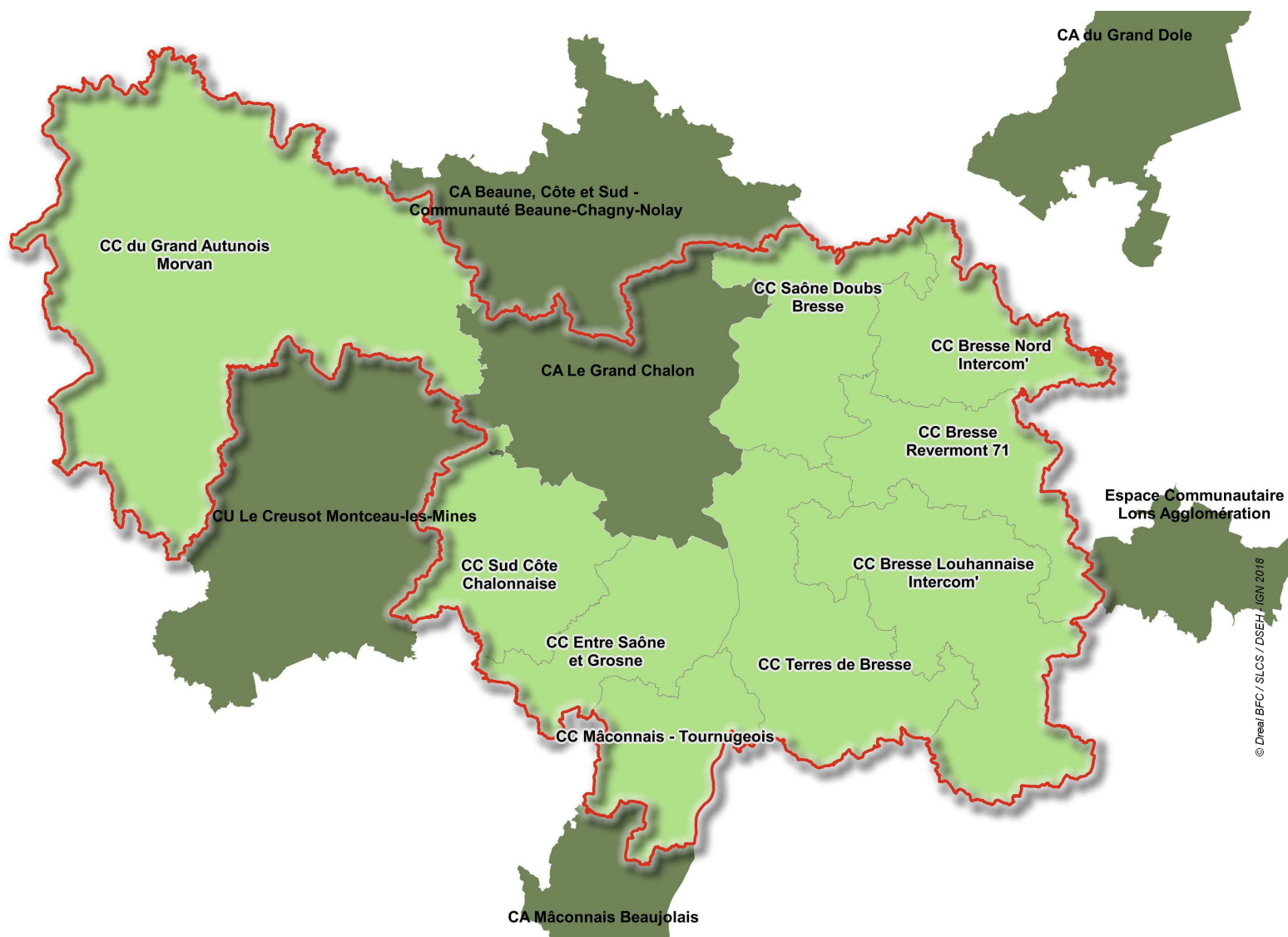


# Grand Chalon (CAGC)



## 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](http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr)

## Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels du Grand Chalon (CAGC)

La zone d'échanges migratoires préférentiels du Grand Chalon a été établie à partir des migrations résidentielles observées en 2015 entre le Grand Chalon et les EPCI ruraux situés en périphérie. Outre le Grand Chalon, cette zone se compose de neuf autres collectivités, toutes situées en Saône-et-Loire : la CC Saône, Doubs, Bresse, la CC Bresse Nord Intercom', la CC Bresse Revermont 71, la CC Bresse Louhannaise Intercom', la CC Terres de Bresse, la CC du Maconnais-Tournugeois, la CC Entre Saône et Grosne, la CC Sud Côte Chalonnaise et la CC du Grand Autunois Morvan. Dans cette dernière collectivité, c'est surtout la partie est qui est intégrée dans le système territorial centré sur le Grand Chalon.

Les mouvements de population entre le Grand Chalon et les autres EPCI de son système territorial pèsent assez peu (25 %) dans l'ensemble des migrations résidentielles de la communauté d'agglomération. Cette faible part s'explique par les nombreux échanges existant par ailleurs avec les collectivités urbaines toutes proches, mais qui ne rentrent pas dans le champ de l'étude en raison de leur morphologie plus urbaine : la CA Beaune, Côte et Sud et la CU Creusot-Montceau.

Au niveau global, l'attractivité résidentielle du Grand Chalon est limitée. En 2015, le territoire est parvenu à atteindre un équilibre migratoire (cf. Fiche). En revanche, le Grand Chalon est déficitaire (d'une centaine de personnes) au sein de son système territorial. Les échanges de population les plus importants s'effectuent avec les collectivités qui jouxtent le Grand Chalon : les CC Terres de Bresse, Saône, Doubs, Bresse, Sud, Côte Chalonnaise, Entre Saône et Grosne et du Grand Autunois Morvan. Au jeu des migrations résidentielles, l'agglomération chalonaise n'est excédentaire de manière significative qu'avec la CC Bresse Louhannaise Intercom' et, dans une moindre mesure, avec la CC Sud Côte Chalonnaise. Ses échanges s'équilibrent avec les CC Bresse Nord Intercom', Saône Doubs Bresse, du Mâconnais-Tournugeois et du Grand Autunois Morvan. En revanche les habitants du Grand Chalon sont attirés par les communes situées dans les CC Entre Saône et Grosne, Terres de Bresse et Bresse Revermont 71 (Figure 1).

Au sein de son système territorial, la CA du Grand Chalon attire plutôt des étudiants (15-24 ans) et des actifs proches de la retraite (50-64 ans). Côté départs, le profil des sortants correspond plutôt à des familles (25-44 ans et moins de 15 ans) et à des personnes très âgées (75 ans et plus). Malgré des places d'hébergement pour seniors bien présentes sur le territoire du grand Chalon, ces derniers tendent aussi à aller dans les EPCI de Bresse où l'offre est également bien développée.

**Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA du Grand Chalon**

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Terres de Bresse (71)	207	288	496
CC Saône Doubs Bresse (71)	207	213	420
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	209	182	391
CC Entre Saône et Grosne (71)	107	242	349
CC du Grand Autunois Morvan (71)	141	130	272
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	169	43	212
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	66	75	141
CC Bresse Revermont 71 (71)	39	85	125
CC Bresse Nord Intercom' (71)	22	22	44

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

L'attractivité du Grand Chalons est surtout économique. Elle compte des établissements appartenant à de grands groupes de renommée nationale voire mondiale comme la plateforme logistique d'Amazon ou encore Areva, Framatome, Plastic Omnium, Saint-Gobain ou Schneider Electric dans l'industrie. Le Grand Chalons attire ainsi chaque jour 18 000 actifs dont 6 sur 10 résident au sein de son système territorial (Figure 2). Les contingents les plus importants proviennent des EPCI voisins : les CC Terres de Bresse (2 900), Saône, Doubs, Bresse (2 400), Sud Côte Chalonnaise (1 800) et Entre Saône et Grosne (1 500). Dans l'autre sens, les habitants de l'agglomération chalonnaise travaillant à l'extérieur sont deux fois moins nombreux (9 500) et vont surtout travailler en dehors du système territorial, notamment dans la CA de Beaune, Côte et Sud ou dans la CU Creusot-Montceau.

**Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA du Grand Chalons**

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Terres de Bresse (71)	2 900	319	3 219
CC Saône Doubs Bresse (71)	2 422	257	2 679
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	1 818	278	2 096
CC Entre Saône et Grosne (71)	1 486	232	1 718
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	673	271	944
CC du Grand Autunois Morvan (71)	441	316	757
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	409	282	691
CC Bresse Revermont 71 (71)	471	58	529
CC Bresse Nord Intercom' (71)	211	39	250

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Sur le plan démographique, le système territorial a gagné 2 500 habitants entre 2010 et 2015, soit + 1 % en 5 ans. Plus de 60 % de la hausse se concentre dans le seul Grand Chalons. La CC du Grand Autunois Morvan est la seule collectivité qui perd significativement des habitants (près de 1 100). Les CC Saône, Doubs, Bresse (+ 4,1 %), Bresse Revermont 71 (+ 3,3 %), Terres de Bresse (+ 2,5 %) et Entre Saône et Grosne (+ 2,2 %) sont les collectivités du système territorial dont les populations ont le plus fortement augmenté.

Malgré ce dynamisme démographique, le territoire a perdu près de 1 200 emplois dans le même temps. En volume, le Grand Chalons est la collectivité où la baisse a été la plus forte (- 400), mais, en proportion, ce sont dans les CC Bresse Revermont 71 et Saône Doubs Bresse où le recul a été le plus important (respectivement - 8,4% et - 5,4 %). Seuls deux EPCI parviennent à maintenir leur niveau d'emploi de 2010, voire à l'augmenter légèrement : les CC Entre Saône et Grosne (+ 10 emplois) et Bresse Louhannaise Intercom' (+ 100 emplois). La plupart des emplois détruits l'ont été dans l'industrie (1 500) et le commerce (1 000). Les créations nettes d'emplois publics (2 100) n'ont pas permis de compenser ces destructions d'emplois privés.

Le système territorial centré sur le Grand Chalons se caractérise par sa population relativement âgée. Les 60 ans et plus sont plus nombreux que les moins de 25 ans dans toutes les collectivités, exceptées celle du Grand Chalons et la CC Saône Doubs Bresse qui attire des familles.

La CC Bresse Nord Intercom' est la collectivité où les 60 ans et plus sont particulièrement sur-représentés par rapport au moins de 25 ans. Dans la région, elle apparaît au cinquième rang des collectivités classées selon l'indice de jeunesse le plus faible. Cela s'explique par une offre d'hébergement pour seniors importante qui attire au-delà du territoire de la collectivité.

**Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques**

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
CA le Grand Chalons (71)	1,4	-0,7	1,1
CC Bresse Nord Intercom' (71)	1,0	0,9	0,8
CC Bresse Revermont 71 (71)	3,3	-8,4	0,7
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	1,7	-2,1	0,6
CC du Grand Autunois Morvan (71)	-2,9	-1,6	0,7
CC Entre Saône et Grosne (71)	2,2	0,5	0,9
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	0,2	-2,8	0,8
CC Saône Doubs Bresse (71)	4,1	-5,4	1,1
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	0,6	-3,2	0,9
CC Terres de Bresse (71)	2,5	-1,6	0,9

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

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

Le niveau de vie des populations dans les collectivités du système territorial du Grand Chalons varie selon leur lieu de résidence. Dans l'agglomération chalonnaise comme dans la majorité des grandes villes, les hauts revenus cohabitent avec les personnes modestes et fragiles. La CA du Grand Chalons affiche ainsi un taux de pauvreté (13,7 %) légèrement plus élevé que la moyenne départementale (13,0 %). Ailleurs dans les espaces ruraux, plus on s'éloigne de l'axe reliant Chalons à Mâcon, moins les revenus sont importants et plus le taux de pauvreté est élevé. Ainsi, les collectivités comptant relativement plus de personnes pauvres sont les CC Bresse Nord Intercom' (13,7 %), Bresse Revermont 71 (14,3 %), Grand Autunois Morvan (15,1 %) et Bresse Louhannaise Intercom' (15,3 %). À l'inverse celles qui en comptent proportionnellement le moins sont les CC Mâconnais-Tournugeois (11,5 %), Terres de Bresse (10,7 %), entre Saône et Grosne (10,5 %), Saône Doubs Bresse (10,2 %) et Sud Côte Chalonnaise (10,1 %).

Cette pauvreté est parfois corrélée avec le fait de vivre seul, notamment pour les seniors en milieu rural. Les personnes seules représentent 37,9 % des ménages dans la CC du Grand Autunois Morvan. À l'opposé, les CC Terres de Bresse et Saône Doubs Bresse comptent parmi les ménages relativement peu de personnes vivant seules (respectivement 26,9 % et 26,3 %) par rapport à la moyenne départementale (36,5 %).

La zone sous influence du Grand Chalons se caractérise également par une sous-représentation de familles monoparentales. Avec une part de 8,8 % de familles monoparentales parmi les ménages, le Grand Chalons atteint à peine la moyenne départementale (8,9 %) et se situe à près d'un point en dessous de la moyenne régionale (9,7 %). Dans les autres collectivités du système territorial, cette part est encore plus faible, variant de 7,6 % dans la CC du Grand Autunois Morvan à 4,5 % dans la CC Bresse Louhannaise Intercom'.

L'exposition des territoires à la vacance des logements est assez inégale au sein de la zone. Néanmoins, avec des taux partout supérieurs à 9 % (Figure 3b), elle semble constituer un enjeu pour toutes les collectivités. Il est particulièrement pregnant pour les CC du Grand Autunois Morvan (13,5 %), la CC Mâconnais-Tournugeois (12,9 %) et la CC Bresse Nord Intercom' (11,5 %). La réduction de la vacance est d'autant plus importante qu'elle est étroitement liée à une consommation d'espaces liée à l'habitat relativement importante. Entre 2010 et 2015, un peu plus de 1 000 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire ont été artificialisés à des fins d'habitat. Toutefois cette consommation moyenne cache des disparités importantes. Si la consommation dans le Grand Chalons a été d'un peu moins de 400 m<sup>2</sup>, elle a été particulièrement forte dans quasiment tous les autres EPCI : 1 400 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire dans la CC du Grand Autunois Morvan, 1 600 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire dans les CC Mâconnais-Tournugeois et Bresse Louhannaise Intercom', 1 800 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire dans la CC Saône Doubs Bresse, 2 000 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire dans la CC Bresse Revermont 71 et 2 100 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire dans la CC Terres de Bresse. Le prix du foncier, très faible dans la Bresse permet l'achat de grands terrains, réduisant ainsi fortement les surfaces agricoles.

**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 le Grand Chalon (71)	13,7	8,8	37,7	10,8
CC Bresse Nord Intercom' (71)	13,7	6,5	34,2	11,5
CC Bresse Revermont 71 (71)	14,3	5,5	31,3	10,4
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	15,3	4,5	34,6	10,9
CC du Grand Autunois Morvan (71)	15,1	7,6	37,9	13,5
CC Entre Saône et Grosne (71)	10,5	6,9	31,3	10,0
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	11,5	7,0	36,2	12,9
CC Saône Doubs Bresse (71)	10,2	7,2	26,3	9,8
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	10,1	5,9	29,5	9,8
CC Terres de Bresse (71)	10,7	5,7	26,9	9,6

\* Taux de vacance issu de Filocom

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

Les caractéristiques socio-démographiques des territoires déterminent les besoins actuels en matière de logement mais également les grandes tendances pour un avenir proche.

Les besoins actuels en construction neuve résultant des situations de mal et non logement se concentrent essentiellement dans l'agglomération chalonnaise (380 logements sur six ans, soit un peu plus d'une soixantaine par an) et dans une moindre mesure dans la CC du Grand Autunois Morvan (70 logements sur 6 ans). D'une part, ces collectivités sont les seules à disposer sur leur territoire des structures d'hébergement social permettant d'apporter des solutions temporaires au non logement des personnes en difficulté (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Centre d'Hébergement d'Urgence, Foyer de Jeunes Travailleurs, Centre international de Séjour). D'autre part, le Grand Chalon et le Grand Autunois Morvan comptent une quantité significative de logements de mauvaise qualité dans le parc privé occupés par des locataires aux revenus souvent très modestes. Ces besoins en logements sociaux représentent un tiers des besoins en construction neuve du Grand Chalon à prévoir sur la période 2020-2026 et pratiquement la moitié des besoins de la CC du Grand Autunois Morvan (Figure 4).

Les besoins liés aux situations de non ou mal logement pèsent d'autant plus dans la CC du Grand Autunois Morvan que la collectivité devrait perdre des ménages au cours de prochaines années (- 200 entre 2020 et 2026). Elle est le seul EPCI à être dans ce cas de figure au sein du système territorial. Pour faire face à cette déprise démographique, le Grand Autunois devra renouveler son parc de logements en l'adaptant à la dimension et aux caractéristiques de sa population afin de lutter contre la vacance qui ne cesse d'augmenter et de maintenir sa population sur place. Dans le cadre de la prochaine opération programmée de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain Coeur de Ville (Opah-RU) dans la commune d'Autun, la réhabilitation et la reconstruction de logements viendra ainsi compenser la disparition nette de 280 logements sur 6 ans. Les projets de démolition dans le parc social sont importants. Ils devraient permettre une meilleure adaptation de l'offre.

Dans les autres collectivités du système territorial, la croissance des ménages représente la principale contribution aux besoins en logements. Elle recouvre parfois la totalité ou presque des besoins en logements globaux, notamment pour les CC Bresse Revermont 71, Bresse Louhannaise Intercom' et Saône Doubs Bresse. Dans certains territoires comme le Grand Chalon et les CC Entre Saône et Grosne et du Mâconnais-Tournugeois, les besoins liés à la croissance du nombre de ménages dépassent même leurs besoins globaux. En réalité ces EPCI présentent une capacité à mobiliser au maximum leur parc de logements existant (notamment par scission) et de locaux (par transformation en logements) pour créer des logements sans en construire et ainsi répondre à la croissance du nombre des ménages sur leur territoire. Dans les autres EPCI de la zone, la question du renouvellement est plus secondaire (Figure 4).

**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 le Grand Chalon (71)	1 120	380	830	-90
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	760	50	640	70
CC Bresse Revermont 71 (71)	210	10	210	-10
CC Bresse Nord Intercom' (71)	110	10	100	0
CC du Grand Autunois Morvan (71)	150	70	-200	280
CC Entre Saône et Grosne (71)	230	20	260	-50
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	250	20	310	-80
CC Saône Doubs Bresse (71)	450	10	450	-10
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	200	20	160	20
CC Terres de Bresse (71)	640	30	590	20

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

Si les tendances passées se confirment, la croissance annuelle du nombre de ménages à l'échelle du système territorial du Grand Chalon sera plus faible durant la période 2020-2026 (+ 560 par an) qu'entre 2010 et 2015 (+ 710 par an). La croissance serait freinée quasiment de manière exclusive par le très net ralentissement enregistré dans la CA Le Grand Chalon et dans une moindre mesure par la baisse annuelle plus importante du nombre de ménages dans la CC du Grand Autunois Morvan. Ailleurs, le nombre de ménages continuerait de croître (Figure 5), soit quasiment au même rythme ( CC Bresse Nord Intercom', Bresse Revermont 71, Entre Saône et Grosne), soit à un rythme plus élevé (CC Bresse Louhannaise Intercom', Mâconnais-Tournugeois, Saône Doubs Bresse, Sud Côte Chalonnaise et Terres de Bresse). Ces hypothèses relativement hautes sont néanmoins à prendre avec précaution. Elles se basent sur des projections démographiques 2013, à une période où les croissances de population et de ménages étaient importantes. Depuis, on note un ralentissement de la croissance des ménages, qui, s'il s'installe dans la durée, nécessiterait de privilégier les scénarios bas pour ces collectivités (cf. Fiche ).

**Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages**

	2010-2015*	2020-2026**
CA le Grand Chalon (71)	+ 310	+ 140
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	+ 50	+ 110
CC Bresse Revermont 71 (71)	+ 60	+ 30
CC Bresse Nord Intercom' (71)	+ 20	+ 20
CC du Grand Autunois Morvan (71)	- 220	- 30
CC Entre Saône et Grosne (71)	+ 50	+ 40
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	+ 10	+ 50
CC Saône Doubs Bresse (71)	+ 100	+ 70
CC Sud Côte Chalonnaise (71)	+ 10	+ 30
CC Terres de Bresse (71)	+ 110	+ 100

\* : 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)

Ces tendances ne seraient pas sans conséquences sur l'environnement avec un risque d'augmentation des surfaces artificialisées suite aux constructions neuves dans les espaces ruraux et de croissance des émissions de gaz à effet de serre en raison de des déplacements domicile travail supplémentaires. C'est la raison pour laquelle un scénario théorique alternatif (scénario urbain) a été envisagé ayant pour objectif de relocaliser à leur ancien lieu de résidence une partie des ménages partis du Grand Chalon pour aller s'installer dans les autres collectivités du système territorial. La CA Le Grand Chalon est particulièrement ambitieuse sur l'amélioration de son parc existant, ce qui pourrait favoriser la rétention des ménages du territoire ou une plus grande attractivité vis-à-vis des autres EPCI de son système territorial.

Ce scénario permettrait à l'agglomération chalonnaise d'augmenter ses besoins de 400 logements neufs entre 2020 et 2026, soit 35 % de plus que par rapport au scénario central (Figure 6).

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

	<b>Scénario central</b>	<b>Scénario urbain</b>
<b>CA le Grand Chalon</b>	1 122	1 522
<b>CC Bresse Louhannaise Intercom'</b>	755	742
<b>CC Bresse Revermont 71</b>	211	168
<b>CC du Canton de Pierre de Bresse</b>	112	107
<b>CC du Grand Autunois Morvan</b>	151	96
<b>CC Entre Saône et Grosne</b>	226	126
<b>CC Mâconnais - Tournugeois</b>	247	112
<b>CC Saône Doubs Bresse</b>	447	329
<b>CC Sud Côte Chalonnaise</b>	202	159
<b>CC Terres de Bresse</b>	786	574

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

Ce gain proviendrait du retour d'environ 500 ménages entre 2020 et 2026 (Figure 7) et s'effectuerait au détriment des collectivités situées à sa périphérie. La CC Mâconnais Tournugeois (doublement concernée par le scénario urbain de Chalon et Mâcon), la CC Entre Saône et Grosne et celle du Grand Autunois Morvan seraient les collectivités les plus impactées par ce scénario. Leurs besoins en logements neufs diminueraient respectivement de 56 %, 43 % et de 33 %.

En volume, les CC Saône, Doubs, Bresse et Entre Saône et Grosne et Terres de Bresse perdraient chacune une centaine de ménages au profit du Grand Chalon. C'est deux fois plus que la CC Sud Côte Chalonnaise et celle du Grand Autunois Morvan.

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

