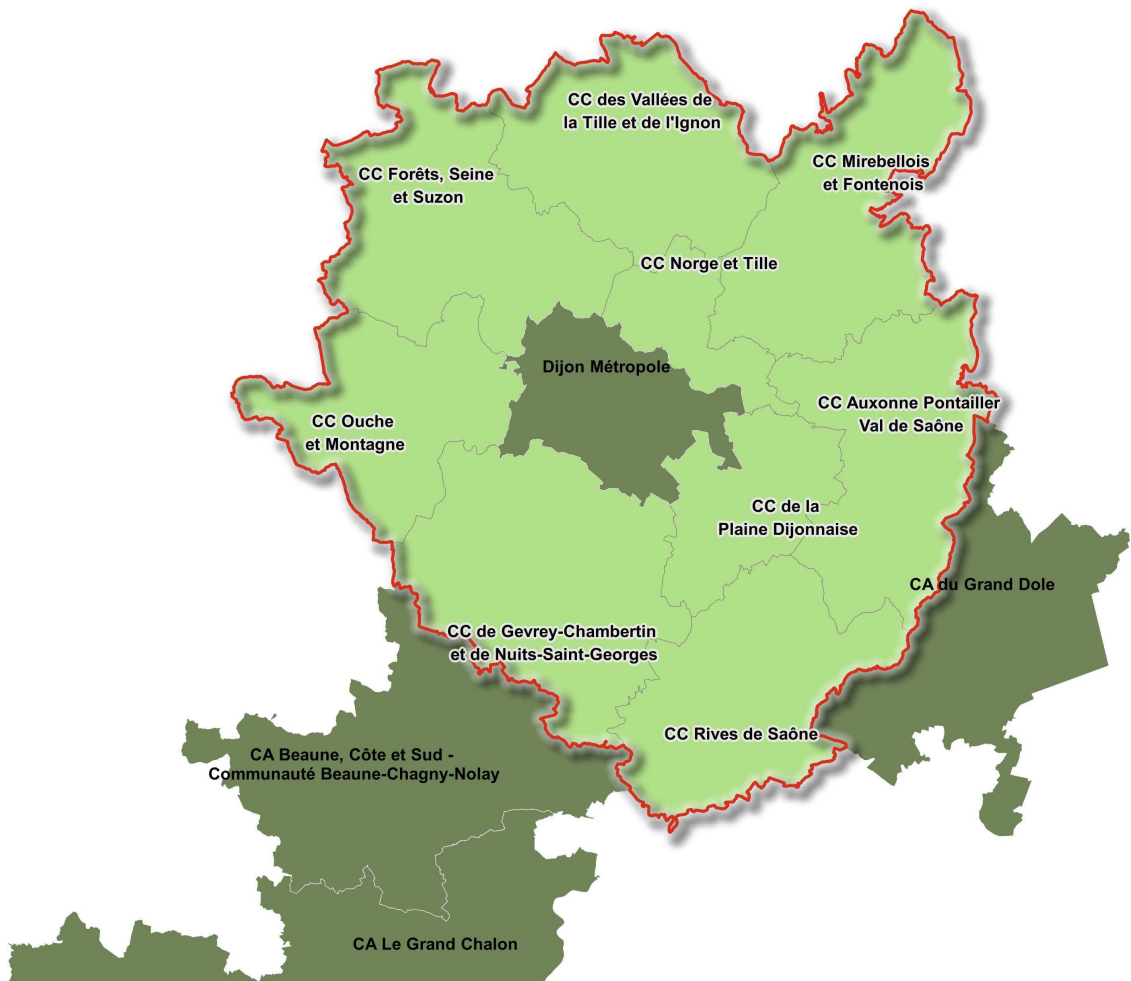


Dijon Métropole



© Dreal BFC / SLCS / DSEH - IGN 2018

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 Dijon Métropole

La zone d'échanges migratoires préférentiels centrée sur Dijon Métropole a été établie sur la base des migrations résidentielles entre Dijon Métropole et les EPCI non urbains situés en périphérie.

Outre Dijon Métropole, ce système territorial se compose de neuf autres collectivités de Côte-d'Or : les CC d'Auxonne Pontailler Val de Saône, de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, de la Plaine Dijonnaise, des Vallées de la Tille et de l'Ignon, Forêts, Seine et Suzon, Mirebellois et Fontenois, Norge et Tille, Ouche et Montagne, et Rives de Saône.

Dijon Métropole est densément peuplée. Sa population (environ 252 000 habitants en 2015) se répartit sur 23 communes couvrant une superficie d'à peine 240 km², soit une densité d'un peu plus de 1 000 hab/km². À ce titre, les mouvements de population avec les autres collectivités situées à proximité sont beaucoup plus intenses qu'ailleurs dans la région. En 2015, 14 200 individus sont venus s'installer dans l'agglomération dijonnaise alors que dans le même temps, 13 800 en sont partis. Son attractivité résidentielle reste donc limitée. Au sein de son système territorial, Dijon Métropole échange le plus d'habitants avec les CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, de la Plaine Dijonnaise et Norge et Tille. Si ses échanges avec la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges s'équilibrent, elle enregistre des déficits migratoires particuliers avec la plupart des autres collectivités de son système territorial. Elle présente de légers excédents uniquement avec deux des collectivités les plus éloignées, les CC Rives de Saône et des Vallées de la Tille et de l'Ignon. Au total, Dijon Métropole perd 600 habitants par an au profit des autres collectivités (Figure 1).

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de Dijon Métropole

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	280	400	679
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	567	561	1 128
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	421	544	965
CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon (21)	263	222	485
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	162	227	389
CC Mirebellois et Fontenois (21)	246	299	545
CC Norge et Tille (21)	387	566	953
CC Ouche et Montagne (21)	252	353	606
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean de Losne Seurre (21)	196	131	327

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

En tant que premier pôle d'emploi de la région (avec plus de 135 000 emplois en 2015), Dijon Métropole exerce une forte attractivité économique. 83 % de ses emplois relèvent du secteur tertiaire. En raison de son statut de capitale régionale, Dijon concentre une part importante de l'emploi public. La collectivité attire ainsi quotidiennement 45 000 actifs dont près des trois quarts résident dans les autres EPCI de son système territorial (33 100 actifs). Les relations sont particulièrement intenses entre Dijon Métropole et la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges. En 2015, elles ont échangé 8 000 actifs (5 600 vers Dijon Métropole et 2 400 vers la CC de Gevrey-Chambertin). Les autres gros contingents d'actifs venant travailler dans l'agglomération dijonnaise résident la CC de la Plaine Dijonnaise (6 400 actifs) et la CC Norge et Tille (5 100 actifs).

Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de Dijon Métropole

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	3 571	399	3 970
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	5 643	2 377	8 021
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	6 421	807	7 228
CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon (21)	2 657	818	3 474
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	1 795	482	2 278
CC Mirebellois et Fontenois (21)	2 614	260	2 873
CC Norge et Tille (21)	5 093	602	5 695
CC Ouche et Montagne (21)	2 821	346	3 166
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean de Losne Seurre (21)	2 511	216	2 726

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Le système territorial centré sur Dijon Métropole est l'une des zones les plus dynamiques de Bourgogne-Franche-Comté sur le plan démographique (avec la bande frontalière de la Suisse). Tous les EPCI de la zone ont vu leur population croître entre 2010 et 2015, en particulier la CC Mirebellois et Fontenois (+ 5,2 %), la CC Norge et Tille (+ 4,7 %), la CC de la Vallée de la Tille et de l'Ignon (+ 4,3 %) et la CC d'Auxonne, Pontailler, Val de Saône (+ 3,8 %). L'agglomération dijonnaise est également l'un des rares EPCI urbains (avec le Grand Sénonais) dont la croissance de la population a été soutenue (+ 2,9 %).

La population du système territorial est relativement jeune. Les moins de 25 ans sont plus nombreux que les 60 ans et plus dans quasiment tous les EPCI. C'est dans la CC de la Plaine Dijonnaise que l'on compte le plus de jeunes de moins de 25 ans comparativement aux 60 ans et plus. Même si la tendance s'est ralenti ces dernières années, cette collectivité a attiré, dans les années 2000, beaucoup de familles en quête de terrains à des prix attractifs afin d'y construire leur maison individuelle. Au second rang des EPCI classés selon l'indice de jeunesse le plus fort, on retrouve Dijon Métropole qui tient son rang à son statut de pôle universitaire. Les communautés de communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon et Norge et Tille viennent compléter cette liste de territoires où les jeunes sont significativement surreprésentés par rapport aux plus âgés. Dans les autres EPCI du système territorial, le rapport entre jeunes et moins jeunes s'équilibre davantage. Seule la CC Forêts, Seine et Suzon compte plus légèrement plus de personnes âgées que de jeunes.

Cette dynamique démographique ne s'accompagne pas toujours d'une dynamique économique. À l'instar de beaucoup de territoires, l'emploi a soit stagné (CC Rives de Saône, CC de la Plaine Dijonnaise, CC Ouche et Montagne, CC Mirebellois et Fontenois), soit baissé significativement entre 2010 et 2015 (Dijon Métropole, CC Auxonne, Pontailler, Val de Saône et CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges). Au sein du système territorial, l'emploi n'a progressé que dans trois collectivités : la CC Norge et Tille, la CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon et la CC Forêts, Seine et Suzon (Figure 3a). La destruction d'emplois industriels est souvent à l'origine des baisses importantes constatées au niveau global. D'autant plus que ces destructions ont été soit compensées de manière insuffisante par les créations nettes dans le secteur tertiaire (Dijon Métropole), soit accompagnées également par des destructions nettes d'emplois dans le commerce (CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges et CC Auxonne, Pontailler, Val de Saône).

Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
Dijon Métropole (21)	2,9	-1,5	1,4
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	3,8	-3,6	1,2
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	0,6	-4,4	1,2
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	1,5	-0,4	1,5
CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (21)	4,3	6,7	1,4
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	2,2	18,2	0,9
CC Mirebellois et Fontenois (21)	5,2	-0,9	1,2
CC Norge et Tille (21)	4,7	4,5	1,3
CC Ouche et Montagne (21)	2,8	-0,5	1,1
CC Rives de Saône (21)	2,7	0,7	1,1

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

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

Les ménages de la zone d'échanges migratoires préférentiels de Dijon Métropole sont relativement plus épargnés par la pauvreté comparativement à ceux vivant en Côte-d'Or ou dans la région. Sept des dix collectivités qui composent la zone d'échanges préférentiels affichent des taux de pauvreté bien inférieurs aux moyennes départementale (11,7 %) et régionale (13,2 %). La CC Auxonne, Pontailler, Val de Saône (11,3 %) se situe quasiment dans la moyenne de la Côte-d'Or et la CC Rives de Saône légèrement au-dessus (12,5 %). L'agglomération dijonnaise est la collectivité qui compte le plus de ménages pauvres (13,5 %). Les publics fragiles se concentrent effectivement souvent dans les villes (personnes sans domicile fixe, en hébergement ou en logement social). En tant que pôle universitaire, Dijon Métropole accueille également un grand nombre d'étudiants aux revenus parfois très faibles.

L'importance des étudiants dans la population de l'agglomération dijonnaise contribue à expliquer pourquoi un peu moins d'un ménage sur deux est composé de personnes vivant seules (45,8 %), alors qu'ailleurs, au sein du système territorial, cette part est bien plus faible que celle observée en moyenne en Bourgogne-Franche-Comté (36,7 %). En revanche, la présence de familles monoparentales est plus hétérogène sur le territoire. Elles sont davantage présentes dans l'agglomération dijonnaise (8,4 %) mais également dans la CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (8,4 %) et dans la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (8,1 %). À l'opposé, elles sont moins représentées dans les CC Ouche et Montagne (5,2 %) et Forêts, Seine et Suzon (5,0 %).

Au regard du dynamisme démographique sur la période récente, la vacance des logements semble être un enjeu pour toutes les collectivités du système territorial. Toutes affichent des taux de vacance supérieurs à 9,5 %. La vacance des logements est particulièrement importante dans les CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (13,5 %) et Mirebellois et Fontenois (12,9 %) alors même que ces EPCI ont enregistré des croissances de population parmi les plus fortes de la région (Figure 3b). Ces collectivités font également partie de celles où l'artificialisation liée à l'habitat par ménage supplémentaire a été la plus forte entre 2010 et 2015 : dans la CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON, 930 m² d'espaces naturels par ménage supplémentaire ont été artificialisés pour développer l'habitat et dans la CC Mirebellois et Fontenois, 890 m² par ménage supplémentaire. Avec une surface de 1 000 m² artificialisés par ménage supplémentaire, la CC Ouche et Montagne est la collectivité du système territorial où l'accroissement relatif des surfaces artificialisés liées à l'habitat a été le plus fort.

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 %)
Dijon Métropole (21)	13,5	8,4	45,8	10,8
CC Auxonne Pontallier Val de Saône (21)	11,3	7,8	30,1	11,5
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	7,0	8,1	27,2	10,4
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	7,0	7,7	21,2	10,9
CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (21)	8,7	8,4	23,8	13,5
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	6,8	5,0	27,5	10,0
CC Mirebellois et Fontenois (21)	8,6	7,0	25,4	12,9
CC Norge et Tille (21)	5,0	6,4	17,5	9,8
CC Ouche et Montagne (21)	6,0	5,2	26,7	9,8
CC Rives de Saône (21)	12,5	7,0	29,9	9,6

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Ces caractéristiques socio-démographiques fournissent des éléments sur le type de logement à produire dans les collectivités. Parmi les 7 660 constructions neuves à prévoir entre 2020 et 2026 sur Dijon Métropole (Figure 4), un besoin de diversification du parc peut être noté sur un territoire qui détient le plus fort taux de logements collectifs de la région. À l'inverse, pour répondre aux seuls besoins en logements actuellement non satisfaits correspondant à toutes les situations de non ou mal logement, l'agglomération dijonnaise va devoir développer son offre de logements locatifs de près de 1 300 logements en 6 ans. Le parc locatif social affiche une vacance très faible (1,3%). Ainsi, il faudrait construire du logement social ou indirectement favoriser les sorties de ce parc en construisant du logement intermédiaire ou en favorisant l'accession à coût abordable permettant ainsi, par un jeu de vases communicants, de libérer des logements dans le parc social à destination de ces ménages à faibles revenus. Les seuls besoins dus à des situations de non ou mal logement constatées sur la période récente et concernant des publics fragiles, représentent 17 % des besoins globaux de la métropole.

Dans les autres collectivités moins touchées qu'ailleurs par la pauvreté, cette part est beaucoup plus faible. Elle représente en moyenne 5,4 % des besoins en construction neuve. Dans le système territorial centré sur Dijon Métropole, la grande majorité des besoins provient de la croissance du nombre de ménages, en particulier dans les CC Auxonne, Pontallier, Val de Saône, des Vallées de la Tille et de l'IGNON, Mirebellois et Fontenois, Ouche et Montagne et Rives de Saône. Dans quelques collectivités, notamment Dijon Métropole et la CC Forêts, Seine et Suzon et, dans une moindre mesure, la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges et celle de la Plaine Dijonnaise, une partie des constructions neuves à produire sont destinées à compenser des disparitions nettes de logements. A contrario, d'autres collectivités présentent des capacités à produire de nouveaux logements hors construction neuve, soit en réhabilitant des locaux professionnels en logements, soit par scission de logements. C'est en particulier le cas de la CC d'Auxonne, Pontallier, Val de Saône et de celle des Rives de Saône (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
Dijon Métropole (21)	7 660	1 290	4 430	1 940
CC Auxonne Pontallier Val de Saône (21)	410	40	430	-60
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	580	30	490	60
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	510	20	420	70
CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (21)	390	20	380	-10
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	140	10	100	30
CC Mirebellois et Fontenois (21)	360	10	360	-10
CC Norge et Tille (21)	410	20	360	30
CC Ouche et Montagne (21)	210	10	200	0
CC Rives de Saône (21)	500	30	500	-30

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

Dans toutes les collectivités de la zone d'échanges migratoires préférentiels de Dijon Métropole, le moteur principal des besoins en construction neuve repose sur la croissance des ménages. À l'instar de la quasi-totalité des EPCI de la région, cette contribution devrait ralentir lors de la période à venir 2020-2026. Si la tendance observée sur les dernières années se poursuit, la croissance annuelle des ménages ralentirait fortement dans la CC Ouche et Montagne (- 50 %) et dans la CC Norge et Tille (- 40 %). Dijon Métropole connaîtrait également un ralentissement, mais la croissance resterait soutenue à un rythme de 740 ménages supplémentaires par an, contre près de 1 000 entre 2010 et 2015. Au sein du système territorial, seule la CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON continuerait de gagner autant de ménages que lors de la période de référence antérieure soit une soixantaine par an (Figure 5).

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
Dijon Métropole (21)	+ 990	+ 740
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	+ 100	+ 70
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	+ 100	+ 80
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	+ 90	+ 70
CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (21)	+ 60	+ 60
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	+ 30	+ 20
CC Mirebellois et Fontenois (21)	+ 60	+ 60
CC Norge et Tille (21)	+ 100	+ 60
CC Ouche et Montagne (21)	+ 60	+ 30
CC Rives de Saône (21)	+ 100	+ 80

* : 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 intenses qu'entretient Dijon Métropole 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. Les 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.

C'est dans cette idée que le scénario « urbain » a été construit. Ce scénario théorique consiste à considérer qu'une partie des ménages partis s'installer à l'extérieur de Dijon Métropole seraient incités à revenir. Ce scénario s'inscrit dans une démarche de transition écologique des territoires. La relocalisation d'une partie des ménages aurait pour effet de réduire les émissions de gaz à effet de serre engendrés par les déplacements domicile-travail et de limiter la consommation d'espaces naturels par l'arrivée de nouveaux ménages. Dans cette hypothèse, l'agglomération dijonnaise enregistrerait la présence de 1 290 ménages supplémentaires. Ces ménages en plus permettraient une plus grande mobilisation du parc existant. Les besoins en logements progresseraient au final s de 1 200 logements sur 6 ans, soit 600 logements par an.

Ce gain s'effectuerait au détriment des autres EPCI du système territorial, en particulier des CC Norge et Tille, Ouche et Montagne et Forêts, Seine et Suzon qui réduiraient leurs besoins en construction neuve de moitié. Les CC de la Plaine Dijonnaise (- 47 %), Auxonne Pontailler Val de Saône (- 44 %) et de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (- 43 %) seraient également impactés de manière significative.

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

	Scénario central	Scénario urbain
Dijon Métropole (21)	7 660	8 860
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	410	230
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (21)	580	330
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	510	270
CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON (21)	390	290
CC Forêts, Seine et Suzon (21)	140	70
CC Mirebellois et Fontenois (21)	360	270
CC Norge et Tille (21)	410	200
CC Ouche et Montagne (21)	210	110
CC Rives de Saône (21)	500	440

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

Les ménages supplémentaires relocalisés sur Dijon Métropole dans le cadre du scénario urbain proviendraient pour l'essentiel de la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (260 ménages), des CC de la Plaine Dijonnaise, Norge et Tille (220 ménages pour chacune) et de la CC d'Auxonne Pontailler Val de Saône (160 ménages). Les CC des Vallées de la Tille et de l'IGNON, Ouche et Montagne, Forêts, Seine et Suzon et Mirebellois et Fontenois renverraient quant à elles chacune approximativement une centaine de ménages (Figure 7).

Figure 7: Différentiel d'attractivité entre EPCI périurbain et la Métropole

