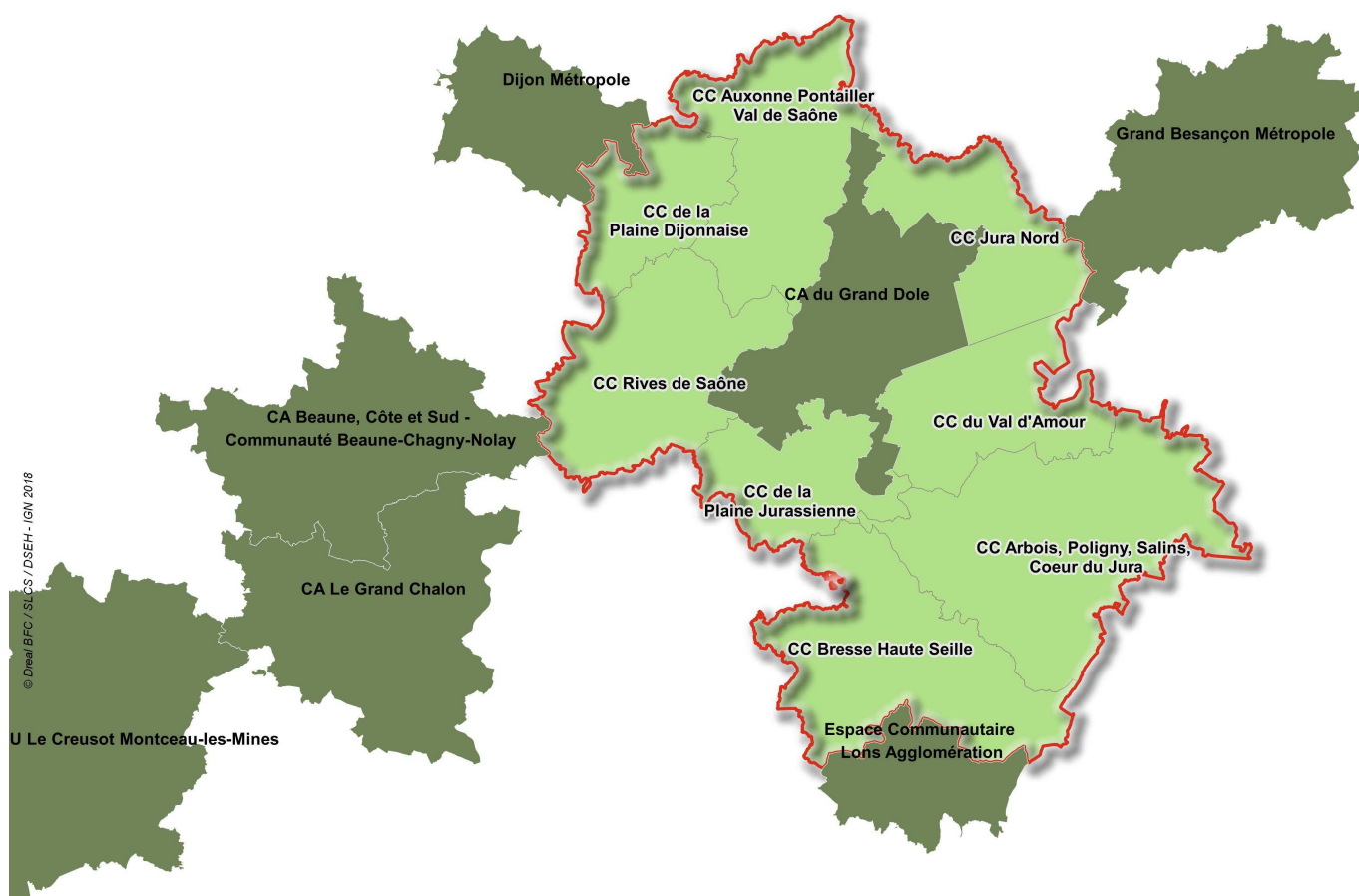


Dole



© 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



Auteur: Gilles ZEMIS Dreal BFC

Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels du Grand Dole Métropole

La zone d'échanges migratoires préférentiels de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole s'est établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observée entre la CAGD et les EPCI considérés comme non « urbains » situés à sa périphérie : les CC Jura Nord, de la Plaine Jurassienne, du Val d'Amour, de Bresse Haute Seille et d'Arbois Poligny Salins dans le Jura et d'Auxonne Pontailler Val de Saône, de Rives de Saône et de la Plaine Dijonnaise en Côte-d'Or.

Le système territorial centré autour de la CAGD est ainsi très étendu. Cette caractéristique s'explique en premier lieu par le fait qu'il s'inscrit dans un espace multipolarisé, avec autour de la CAGD, des pôles d'emploi de premier plan comme Dijon et Besançon, mais également des pôles secondaires comme Beaune, Chalon-sur-Saône et Lons-le-Saunier.

Les flux migratoires les plus importants s'effectuent avec la CC de la Plaine Jurassienne, la CC Jura Nord et la CC du Val d'Amour (Figure 1). Au sein du système territorial, le Grand Dole exerce une attractivité résidentielle, comptant davantage d'entrants que de sortants avec la plupart des collectivités situées en périphérie. Seuls deux EPCI enregistrent un excédent migratoire avec le Grand Dole : la CC d'Arbois, Salins et la CC Jura Nord.

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

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	46	91	138
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	126	61	187
CC Bresse Haute Seille (39)	35	25	60
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	53	10	63
CC de la Plaine Jurassienne (39)	290	99	389
CC du Val d'Amour (39)	154	97	251
CC Jura Nord (39)	128	149	276
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean de Losne Seurre (21)	88	4	92

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

À cette attractivité résidentielle s'ajoute une attractivité économique de premier plan. L'influence de la CAGD en matière d'emploi s'étend sur une zone très vaste et au-delà des frontières départementales du Jura. Son emplacement géographique lui confère une position stratégique au sein de la région. Son tissu économique s'appuie sur la présence d'établissements appartenant à des firmes multinationales comme Solvay et Inovyn (groupe Ineos) à Tavaux. Le Grand Dole attire principalement des actifs provenant des communautés de communes de la Plaine Jurassienne, du Val d'Amour et Jura Nord et (Figure 2). Plus de 4 actifs occupés sur 10 résidant dans la CC de la Plaine Jurassienne travaillent dans le Grand Dole, et autour

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

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	320	232	553
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	520	545	1 064
CC Bresse Haute Seille (39)	216	44	260
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	96	76	172
CC de la Plaine Jurassienne (39)	1 589	221	1 810
CC du Val d'Amour (39)	785	227	1 012
CC Jura Nord (39)	891	251	1 141
CC Rives de Saône (21)	370	126	496

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Les dynamiques démographiques et économiques sont globalement plus favorables au sein du système territorial que dans la région en moyenne. La plupart des collectivités gagnent des habitants. Seules la CAGD et la CC Arbois, Poligny, Salins voient leur population reculer légèrement entre 2010 et 2015. La première, malgré un solde naturel excédentaire enregistre un déficit migratoire marqué en dehors de sa zone d'échanges préférentiels, tandis que la baisse de la population s'explique par le profil plus âgé de la population pour la seconde. La CC d'Auxonne, Pontarlier, Val de Saône est le seul EPCI à bénéficier d'une contribution forte aussi bien d'un excédent naturel que migratoire. Si la CC de la Plaine Dijonnaise peut compter sur un excédent des naissances sur les décès importants, elle enregistre, en revanche, un net déficit migratoire. L'excédent naturel porte la croissance de la population pour la CC Jura Nord, tandis que l'excédent migratoire pèse fortement pour la CC Rives de Saône et la CC Bresse Haute-Seille. Dans les autres EPCI, la contribution des soldes naturels et migratoires est plus limitée.

En matière d'emploi, même si la tendance générale est à la baisse, certains territoires comptent plus d'emplois en 2015 que cinq ans plus tôt, notamment les CC Bresse Haute Seille, de la Plaine Jurassienne et du Val d'Amour. Dans ces trois collectivités, la croissance de l'emploi est portée essentiellement par le développement des emplois tertiaires mais aussi par l'emploi industriel dans la CC Bresse Haute Seille ou le secteur de la construction dans la CC du Val d'Amour. En revanche, dans quasiment toutes les autres collectivités, les baisses significatives sont imputables à une forte diminution des emplois industriels, insuffisamment compensés par le développement du tertiaire. La CC Jura Nord fait exception avec une baisse de l'emploi dans quasiment tous les secteurs d'activité, sauf dans l'industrie.

Les territoires du système territorial centré sur le Grand Dole ont des profils démographiques assez divers. Certaines collectivités comptent beaucoup plus de moins de 25 ans que de 60 ans et plus. C'est notamment le cas des CC Jura Nord et de la Plaine Dijonnaise qui jouxtent respectivement le Grand Besançon et Dijon Métropole. La structure de l'habitat dans ces deux EPCI est essentiellement composée de maisons individuelles et correspond à ce que recherchent les familles. C'est particulièrement le cas pour cette dernière collectivité, avec à peine plus d'un ménage sur cinq constitué d'une personne seule. Dans la plupart des autres EPCI, cette part avoisine 30 % sauf pour la CAGD et la CC Arbois, Poligny, Salins, où elle s'établit respectivement à 37 et 39 %.

Dans les communautés de communes d'Auxonne, Pontarlier, Val de Saône, du Val d'Amour, Rives de Saône, de la Plaine Jurassienne ainsi que dans la CAGD, les parts de jeunes et de seniors s'équilibrent un peu plus. En revanche la population est plus âgée dans les CC Arbois, Poligny, Salins et Bresse Haute Seille avec des parts de 60 ans et plus supérieures à celles des jeunes de moins de 25 ans (Figure 3a).

Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
CA du Grand Dole (39)	-0,8	-2,4	1,1
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	-1,7	-1,3	0,8
CC Auxonne Pontarlier Val de Saône (21)	3,8	-3,6	1,2
CC Bresse Haute Seille (39)	1,6	10,2	0,8
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	1,5	-0,4	1,5
CC de la Plaine Jurassienne (39)	1,6	4,0	0,9
CC du Val d'Amour (39)	1,0	2,4	1,0
CC Jura Nord (39)	2,0	-9,6	1,4
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean de Losne Seurre (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)

Le profil socio-économique des populations du système territorial varie également beaucoup selon les collectivités. En tant que pôle urbain, la CAGD concentre plus de populations fragiles, que dans les autres collectivités. Elle affiche un taux de pauvreté proche de la moyenne régionale. Toutefois, les personnes pauvres n’habitent pas uniquement dans les espaces urbains. On les retrouve également en milieu rural, en particulier dans les CC Rives de Saône, de la Plaine Jurassienne et Arbois, Poligny, Salins, même si dans ces collectivités la pauvreté est moins fréquente qu’en moyenne dans la région (13,2 %). À l’opposé, la CC de la Plaine Dijonnaise compte une très faible proportion de personnes pauvres. Pour la plupart des collectivités, il existe une corrélation entre le fait d’être seul et pauvre. En revanche, le lien est moins évident en ce qui concerne la monoparentalité, car elle est moins fréquente dans les territoires ruraux du système territorial du Grand Dole. Seule la CC Jura Nord compte une proportion de familles monoparentales proche de celle de la CAGD (Figure 3b).

La tension du marché du logement est très hétérogène à l’intérieur de la zone de Dole. La CC Arbois, Poligny, Salins a un parc relativement ancien et 17 % des logements sont vacants. Dans les CC Bresse Haute Seille et du Val d’Amour, la part de logements vacants atteint 11 %. À l’opposé, la tension est assez forte dans la CC de la Plaine Dijonnaise, avec un taux de vacance insuffisant pour assurer la fluidité du marché immobilier (5,5 %). Dans les autres collectivités, le taux de vacance est souvent plus que suffisant pour répondre aux besoins de la population, mais reste nettement inférieur à la moyenne régionale.

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 du Grand Dole (39)	13,3	9,0	36,7	10,8
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	12,0	6,8	38,6	11,5
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	11,3	7,8	30,1	10,4
CC Bresse Haute Seille (39)	10,2	6,2	31,7	10,9
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	7,0	7,7	21,2	13,5
CC de la Plaine Jurassienne (39)	12,7	6,4	29,5	10,0
CC du Val d'Amour (39)	10,9	7,8	32,8	12,9
CC Jura Nord (39)	10,1	8,7	29,1	9,8
CC Rives de Saône (21)	12,5	7,0	29,9	9,8

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Même si les caractéristiques d’une population peuvent évoluer dans le temps, sa structure se modifie rarement de manière radicale à quelques années d’intervalle. Une partie des besoins en logement des collectivités sur la période 2020-2026 peuvent par conséquent se déterminer à partir du profil démographique et socio-économique de leur population actuelle. Ainsi, le Grand Dole et la CC d’Arbois, Poligny, Salins devront veiller à développer une offre de logements à loyers modérés pour répondre aux nombreuses situations de non et mal logement correspondant aux besoins actuellement non satisfaits sur leur territoire. Dans ces deux collectivités, le non et mal logement représentent un quart des besoins globaux en construction neuve. Ces deux collectivités accueillent plusieurs structures d’hébergement social ou de centres d’accueil de demandeurs d’asile. La CC de la Plaine Dijonnaise dispose d’une faible offre d’hébergement qui ne génère pas de besoins significatifs, tandis que ces structures sont absentes des autres collectivités. En ce qui concerne le logement de mauvaise qualité, sa présence est plus marquée dans la CAGD et les CC Arbois, Poligny, Salins et Auxonne, Pontailler, Val de Saône.

Pour tous les EPCI du système territorial, l’évolution du nombre de ménages constitue le moteur essentiel des besoins en logement. C’est plus particulièrement le cas des territoires s’inscrivant dans une dynamique démographique favorable depuis maintenant plusieurs années : la CC d’Auxonne, Pontailler Val de Saône, la CC Rives de Saône, la CC de la Plaine Dijonnaise et la CC Jura Nord.

Deux territoires présentent une capacité de créations nettes de logement (par scission de logement ou par transformation de locaux professionnels en logement), sans qu'il ne soit nécessaire d'en construire de nouveaux et de consommer plus d'espace : les CC d'Auxonne, Pontailler, Val de Saône et la CC Rives de Saône. Pour d'autres, comme la CA du Grand Dole, la CC d'Arbois, Poligny, Salins (Figure 4), la CC de la Plaine Jurassienne et la CC du Val d'Amour, une part non négligeable des besoins en construction neuve provient de logements destinés à être remplacés, soit parce qu'ils sont trop vétustes (à démolir), soit parce qu'ils peuvent être requalifiés en locaux professionnels et de l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (Figure 4).

Lorsque la vacance est forte et en constante augmentation comme dans la CC d'Arbois, Poligny, Salins (17,1%), la construction neuve ne peut constituer l'unique réponse aux besoins de la population. Un des enjeux sera alors de freiner la progression de la vacance en remobilisant un maximum de logements quand il est possible de le faire. Cette stratégie présente également l'avantage d'être vertueuse sur le plan environnemental, dans la mesure où elle participe à limiter la consommation d'espace. Au sein du système territorial, la CC du Val d'Amour et la CC Bresse Haute Seille peuvent également envisager une telle stratégie, même si elles affichent des taux de vacance moins importants. Ailleurs, les taux de vacance permettent une fluidité nécessaire du marché. L'objectif sera alors de contenir la vacance, voire dans certaines collectivités de l'augmenter afin de détendre le marché, comme dans la CC de la Plaine Dijonnaise.

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 du Grand Dole (39)	670	170	350	150
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	290	60	180	50
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	410	40	430	-60
CC Bresse Haute Seille (39)	390	30	290	70
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	510	20	420	70
CC de la Plaine Jurassienne (39)	300	20	210	70
CC du Val d'Amour (39)	300	20	210	70
CC Jura Nord (39)	190	10	160	20
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean de Losne Seurre (21)	500	30	500	-30

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

Toutefois, l'évolution du nombre de ménages est moins dynamique, sous l'effet du net ralentissement de la croissance de la population. Durant la période 2020-2026, le nombre de ménages progresserait moins vite qu'entre 2010 et 2015 dans la plupart des collectivités de la zone. Les ménages progresseront au mieux au même rythme uniquement dans les CC de la Plaine Jurassienne et du Val d'Amour (Figure 5).

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA du Grand Dole (39)	+ 20	+ 60
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	+ 10	+ 30
CC Auxonne Pontailler Val de Saône (21)	+ 20	+ 70
CC Bresse Haute Seille (39)	+ 10	+ 50
CC de la Plaine Dijonnaise (21)	+ 20	+ 70
CC de la Plaine Jurassienne (39)	+ 10	+ 30
CC du Val d'Amour (39)	+ 10	+ 40
CC Jura Nord (39)	+ 10	+ 30
CC Rives de Saône (21)	+ 20	+ 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)

Un scénario alternatif, le scénario « urbain », a également été imaginé afin d'inscrire les territoires dans une démarche de transition écologique. Le scénario urbain est un scénario théorique qui relocalise un sixième des migrations résidentielles qui se sont faites du Grand Dole vers les autres EPCI du système territorial. L'emploi étant principalement présent dans la CAGD, ce scénario permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et par la même, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'espace qui est plus importante en milieu rural.

Dans cette hypothèse, le Grand Dole augmenterait ses besoins en construction neuve de 280 logements par rapport à la tendance centrale (Figure 6), dont 230 résidences principales correspondant à la relocalisation des ménages (voir Fiche). Les besoins du Grand Dole s'élèveraient selon un tel scénario à 950 logements neufs sur 6 ans.

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

	Scénario central	Scénario urbain
CA du Grand Dole	674	954
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura	289	176
CC Auxonne Pontallier Val de Saône	410	232
CC Bresse Haute Seille	389	250
CC de la Plaine Dijonnaise	514	270
CC de la Plaine Jurassienne	298	220
CC du Val d'Amour	296	210
CC Jura Nord	193	25
CC Rives de Saône, Cc Saint Jean-de-Losne Seurre	497	436

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

Le gain par rapport au scénario central s'effectuerait au détriment principalement des CC de la Plaine Jurassienne, Jura Nord et du Val d'Amour (carte). Ce scénario aurait toutefois l'avantage de diminuer significativement les déplacements domicile-travail dans la mesure où la majorité d'entre eux proviennent de ces trois collectivités (Figure 2).

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

