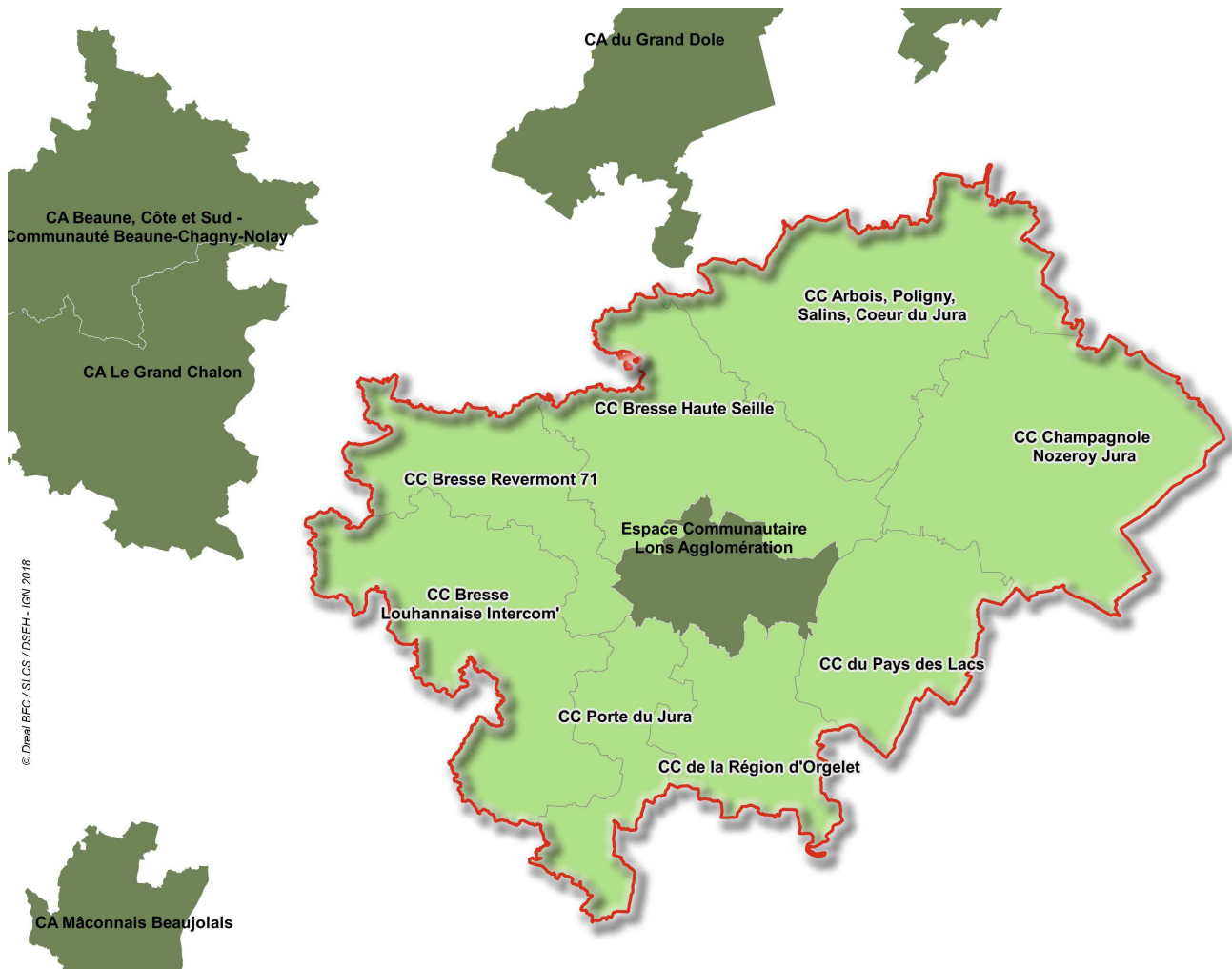


Lons



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 de l'Espace Communautaire Lons Agglomération (ECLA)

La zone d'échanges migratoires centrée sur l'Espace Communautaire Lons Agglomération (ECLA) s'est établie sur la base des principaux flux de migrations résidentielles entre l'agglomération lédonienne et les EPCI non urbains environnants. Elle se compose au total de neuf collectivités : ECLA et les communautés de communes Bresse Haute Seille, Porte du Jura, du Pays des Lacs, de la Région d'Orgelet, Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura et Champagnole Nozeroy Jura. Elle s'étend également au-delà des frontières départementales en comprenant les Communautés de communes Bresse Louhannaise Intercom' et Bresse Revermont 71, situées en Saône-et-Loire.

Avec un excédent migratoire d'une cinquantaine d'individus par an, l'Espace Communautaire Lons Agglomération exerce une attractivité résidentielle très relative au sein de son système territorial. Ses échanges de populations avec les autres collectivités du système territorial sont équilibrés et moins intenses que par rapport à d'autres agglomérations de taille comparable. Néanmoins, l'agglomération lédonienne entretient des liens étroits avec la CC Bresse Haute Seille (un peu plus de 450 mouvements migratoires par an entre les deux collectivités), avec laquelle elle enregistre son excédent migratoire le plus important (près de 80 arrivées nettes par an entre 2010 et 2015). Les CC Porte du Jura et du Pays des Lacs, au regard de leur population, sont également fortement liées à ECLA. La CC Pays des Lacs est l'un des principaux lieux de résidence antérieure des nouveaux arrivants de l'agglomération lédonienne (109 entrées). À l'inverse, beaucoup de nouveaux habitants de la CC Porte du Jura arrivent de l'Espace Communautaire Lons Agglomération (139 sorties). Plus globalement, les nouveaux habitants de la communauté d'agglomération résidant auparavant dans les autres EPCI du système territorial, arrivent pour une grande majorité d'entre eux (75 %) de la partie nord et est de la zone (des communautés de communes Bresse Haute Seille, Arbois Poligny Salins, Champagnole Nozeroy Jura et Pays des Lacs). En revanche, les départs se partagent géographiquement en deux, entre le sud et l'ouest de la zone (les communautés de communes Bresse Revermont 71, Bresse Louhannaise Intercom', Porte du Jura et de la Région d'Orgelet) et ces EPCI. (Figure 1).

Au sein de son système territorial, l'agglomération de Lons attire les classes d'âges extrêmes : les moins de 25 ans d'un côté (gain net d'une soixantaine d'individus en moyenne par an entre 2010 et 2015) et les 60 ans et plus de l'autre (gain net d'une quarantaine d'individus). Elle est ainsi déficitaire (d'une cinquantaine d'individus) sur les classes d'âge dites « de pleine activité » (25-59 ans).

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) d'ECLA

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura (39)	78	54	132
CC Bresse Haute Seille (39)	264	187	452
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	40	43	83
CC Bresse Revermont 71 (71)	17	45	62
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	69	20	89
CC de la Région d'Orgelet (39)	47	96	143
CC du Pays des Lacs (39)	109	69	178
CC Porte du Jura (39)	77	139	216

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

La centralité de l'agglomération de Lons-le-Saunier repose davantage sur son attractivité économique. Son appareil productif se caractérise par une forte activité publique et se compose de nombreuses entreprises nationales ou internationales qui font sa renommée : Bel, Lactalis/Président dans l'industrie agroalimentaire, SKF Aérospace France, Prodesa, etc. Elle concentre un peu moins de 20 300 emplois, générant quotidiennement un peu plus de 7 700 déplacements domicile-travail en provenance des autres collectivités du système territorial. Comme pour les migrations résidentielles, les relations les plus intenses s'effectuent entre Ecla et la CC Bresse Haute Seille. Un peu plus de 40 % des actifs ayant un emploi et résidant dans la CC Bresse Haute Seille, travaillent dans l'agglomération lédonienne, soit 3 270 individus en 2015. Dans l'autre sens, les flux ne sont pas négligeables puisque 770 actifs occupés font le chemin inverse vers cette petite communauté de communes qui compte 5 000 emplois et où sont implantés (à Domblans) le siège et le principal site de production de l'entreprise industrielle V33, spécialisée dans la fabrication de peintures et de vernis.

À un niveau moindre, des flux importants sont également observés entre Ecla et la CC Porte du Jura. Un peu moins de 1 000 actifs occupés résidant la communauté de communes se rendent quotidiennement vers l'agglomération lédonienne pendant que 250 font le chemin inverse.

Dans les autres collectivités du système territorial, entre 460 et 690 actifs partent chaque jour travailler dans les établissements implantés à Lons et ses alentours (Figure 2).

Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) d'Ecla

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	620	170	790
CC Bresse Haute Seille (39)	3 271	773	4 044
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	575	172	747
CC Bresse Revermont 71 (71)	687	45	732
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	459	205	664
CC de la Région d'Orgelet (39)	669	180	849
CC du Pays des Lacs (39)	477	127	604
CC Porte du Jura (39)	968	244	1 211

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Le système territorial centré sur Ecla se présente comme un territoire où la population est relativement âgée. La part des 60 ans et plus est plus importante que celle des moins de 25 ans dans toutes les collectivités (Figure 3a). La CC Bresse Revermont 71 se distingue néanmoins avec un rapport de 7 jeunes âgés de moins de 25 ans pour 10 personnes de 60 ans et plus, l'un des plus faibles parmi les EPCI de la région. Malgré la surreprésentation des personnes âgées et l'éloignement des très grands pôles d'emploi environnants (Lyon, Dijon, Besançon, Suisse), le système territorial centré sur l'agglomération lédonienne n'a pas perdu d'habitants entre 2010 et 2015 (+ 790, soit + 0,5 % en cinq ans). Néanmoins les dynamiques de population divergent selon les collectivités. Les gains de population réalisés dans les CC Porte de Jura (+ 340), Bresse Revermont 71 (+ 320), Bresse Haute Seille (+ 300), Bresse Louhannaise Intercom' (+ 270) et Pays des Lacs (+ 120) parviennent à compenser les baisses enregistrées dans les CC d'Arbois, Poligny, Salins (- 380) et l'agglomération lédonienne (- 210). Ailleurs, la population stagne.

Au regard du caractère vieillissant de leur population, toutes les collectivités de la zone enregistrent un léger déficit naturel. Il est plus prononcé pour les CC Arbois, Poligny, Salins, Bresse Revermont 71 et Bresse Louhannaise Intercom'. Dans la majorité des EPCI, l'excédent migratoire permet de faire plus que compenser le mouvement naturel. Il est particulièrement prononcé dans les CC Bresse Revermont 71 et Porte du Jura. Il est également important pour les CC Bresse Louhannaise Intercom' et du Pays des Lacs. Il est nul ou trop faible pour compenser le déficit naturel dans trois collectivités : ECLA et les CC Arbois, Poligny, Salins et de la Région d'Orgelet.

Les divergences de dynamique sont encore plus fortes en matière d'emploi. Même si la zone parvient à maintenir son niveau d'emploi entre 2010 et 2015, cette stabilité masque d'importantes disparités. En particulier, l'emploi baisse significativement dans la CC Bresse Revermont 71 (- 8,4 %, soit 160 emplois de moins en cinq ans), la CC d'Arbois, Poligny, Salins (- 1,3 %, soit 190 emplois de moins) et surtout dans l'agglomération lédonienne (- 3,3 %, soit 680 emplois en moins). Dans ces trois EPCI, le repli du nombre d'emplois industriels explique l'essentiel des baisses. Ailleurs l'emploi augmente, en particulier de manière soutenue dans les CC Champagnole Nozeroy Jura (+ 3,2 %), Porte du Jura (+ 3,6 %), Pays des Lacs (+ 3,9 %) et surtout Bresse Haute Seille (+ 10,2 %). Le maintien des emplois industriels voir même leur forte croissance, notamment dans la CC Bresse Haute Seille, associé au développement des emplois tertiaires, expliquent la hausse générale de l'emploi dans ces collectivités (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 Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération) (39)	-0,6	-3,3	0,8
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	-1,7	-1,3	0,8
CC Bresse Haute Seille (39)	1,6	10,2	0,8
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	1,0	0,9	0,8
CC Bresse Revermont 71 (71)	3,3	-8,4	0,7
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	0,2	3,2	0,9
CC de la Région d'Orgelet (39)	-0,3	1,2	0,9
CC du Pays des Lacs (39)	1,9	3,9	0,9
CC Porte du Jura (39)	3,4	3,6	0,8

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

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

Les conditions de vie de la population de la zone sont assez hétérogènes d'un EPCI à l'autre. La première disparité concerne la pauvreté des ménages. Au sein du système territorial, les CC Bresse Haute Seille, Champagnole Nozeroy Jura, et de la Région d'Orgelet ont une part de ménages pauvres relativement faible au regard des moyennes régionale (13,2 %) et départementales (11,9 % dans le Jura et 13,3 % en Saône-et-Loire). Ensuite, les CC Porte du Jura, d'Arbois, Poligny, Salins et du Pays des Lacs affichent des taux relativement proches de la moyenne départementale, en deçà de celui observé dans la région. Enfin, trois collectivités comptent une part de ménages pauvres plus élevée que la moyenne : les CC Bresse Louhannaise Intercom', Bresse Revermont 71 et l'Espace Communautaire Lons Agglomération. En tant que principal pôle urbain du système territorial, Ecla concentre des populations fragiles. Toutefois, leur part dans la population est plus faible que dans les autres pôles urbains de la région. La pauvreté dans les communautés de communes rurales précédemment citées est à mettre en regard avec la forte représentativité des personnes âgées sur leur territoire respectif. Dans ces collectivités, la part des 75 ans et plus représente 14 % de la population contre à peine 11 % en moyenne dans la région.

Les autres types de populations réputées comme potentiellement fragiles, à savoir les personnes seules et les familles monoparentales, sont globalement sous-représentées dans les collectivités de la zone, à l'exception d'ECLA, en raison de son statut de pôle urbain. La communauté d'agglomération compte 43 % de ménages constitués d'une seule personne et 9,4 % de familles monoparentales. Parmi les communautés de communes, la CC Champagnole Nozeroy Jura compte relativement plus de familles monoparentales (8,2 %, soit une part quasiment identique à la moyenne régionale). La CC d'Arbois, Poligny, Salins se distingue également pour sa part importante de personnes seules parmi les ménages (38,6 %, soit deux points de plus qu'en moyenne en Bourgogne-Franche-Comté).

Le parc de logement du système territorial se caractérise quant à lui, par une très forte vacance en particulier dans les EPCI du Jura. Avec une part de 17,1 %, la CC d'Arbois, Poligny, Salins affiche un des taux de vacance les plus élevés de la région (Figure 2). Les CC du Pays des Lacs, Porte du Jura, Champagnole Nozeroy Jura et de la Région d'Orgelet sont également confrontées à une vacance importante (Figure 3b).

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 Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération) (39)	13,9	9,4	43,1	10,8
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	12,0	6,8	38,6	11,5
CC Bresse Haute Seille (39)	10,2	6,2	31,7	10,4
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	13,7	6,5	34,2	10,9
CC Bresse Revermont 71 (71)	14,3	5,5	31,3	13,5
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	10,6	8,2	35,7	10,0
CC de la Région d'Orgelet (39)	11,0	7,9	30,7	12,9
CC du Pays des Lacs (39)	12,4	7,4	34,2	9,8
CC Porte du Jura (39)	11,6	6,4	35,7	9,8

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Si une partie de ces logements vacants peuvent être mobilisés pour répondre à un accroissement du nombre de ménages, une autre partie ne correspond plus du tout aux besoins de la population et sont amenés à disparaître (par démolition ou transformation). Ainsi, l'état du parc de logement actuel, mais également les dynamiques et les caractéristiques démographiques et sociales de la population de la zone, fournissent des indications sur les besoins en constructions neuves des collectivités.

Dans l'hypothèse où les tendances récentes se poursuivraient (scénario central), la CC Bresse Louhannaise Intercom' présenterait les besoins les plus importants : 760 logements sur 6 ans, soit un peu moins de 130 par an (Figure 4). Ce volume important résulterait de plusieurs facteurs. Située à mi-chemin entre Chalon-sur-Saône et Lons-le-Saunier, cette collectivité a vu sa population croître à un rythme élevé entre 1999 et 2010 (+ 1,1 % par an), puis beaucoup plus modérément entre 2010 et 2015 (+ 0,2 % par an). L'évolution du nombre de ménages a suivi la même tendance, quasiment au même rythme (voir Fiche), ceci expliquant les besoins élevés pour la période future dans cet exercice de prolongement de tendance basée sur l'année 2013 (+ 640). La croissance démographique s'y est faite au prix d'une consommation d'espace importante : entre 2010 et 2015, ce sont un peu plus de 131 hectares qui ont été artificialisés pour construire des logements, représentant une moyenne de 4 800 m² par habitant supplémentaire au sein de la communauté de communes. De plus, certains ménages sont actuellement mal ou non logés et occasionneraient un besoin pour la prochaine période d'une cinquantaine de logements. Il s'agit de ménages logés en habitat social, hébergés chez des tiers ou d'enfants ne pouvant pas décohabiter de leur famille. Enfin, de nombreux logements semblent disparaître au gré des restructurations et des disparitions (70 sur l'ensemble de la période). Au total, dans la CC Bresse Louhannaise Intercom', il se construirait quasiment autant de logements entre 2020 et 2026 qu'entre 2009 et 2014. Cette hypothèse relativement haute est à prendre avec précaution. Elle est basée sur des projections démographiques 2013, à une période où la croissance était importante. Depuis, on note un ralentissement de la croissance des ménages (Figure 5), qui, s'il s'installe dans la durée, nécessiterait de privilégier le scénario bas (cf. Fiche).

Ailleurs, les besoins en construction neuve sont plus modestes (entre une centaine pour la CC de la Région d'Orgelet et un peu moins de 400 pour la CC Bresse Haute Seille). À l'instar de la CC Bresse Louhannaise, la croissance des ménages constitue le principal moteur des besoins en construction neuve (plus des trois quarts) pour la plupart des collectivités du système territorial : la CC Bresse Revermont 71, la CC Porte du Jura, la CC de la Région d'Orgelet et la CC Bresse Haute Seille. Dans la CC du Pays des Lacs, où le tourisme d'été représente l'un des principaux atouts du territoire, près de la moitié des besoins en logements résulterait du renouvellement du parc de logements (disparitions par démolition ou transformation de logements) et de sa structure par type d'occupation (légère augmentation de la part des résidences secondaires). Dans d'autres collectivités touristiques et/ou devant faire face à une forte vacance (CC Bresse Haute Seille, CC Champagnole Nozeroy et CC d'Arbois, Poligny, Salins), la part des besoins liée au renouvellement du parc est également significative (entre un logement sur cinq et un logement sur quatre).

Enfin, les collectivités où sont implantées des structures sociales d'hébergement, génèrent une part non négligeable des besoins liés au non logement : la CC d'Arbois, Poligny, Salins et ECLA en particulier.

Par ailleurs, les besoins en construction neuve de l'agglomération lédonienne sont relativement modestes au regard de son statut de grand pôle urbain (340 sur 6 ans contre 670 par exemple pour le Grand Dole). Un tiers sont liés à des situations de non ou mal logement, les deux tiers restants résultant de l'augmentation du nombre de ménages (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 Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération) (39)	340	120	220	0
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	290	60	180	50
CC Bresse Haute Seille (39)	390	30	290	70
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	760	50	640	70
CC Bresse Revermont 71 (71)	210	10	210	-10
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	410	30	270	110
CC de la Région d'Orgelet (39)	100	10	80	10
CC du Pays des Lacs (39)	120	10	60	50
CC Porte du Jura (39)	360	20	300	40

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

S'inscrivant dans la tendance générale de la région, le rythme de croissance du nombre de ménages ralentit dans la plupart des EPCI du système territorial centré sur ECLA. C'est le cas pour l'agglomération lédonienne et les CC d'Arbois, Poligny, Salins, Bresse Haute Seille et Champagnole Nozeroy Jura. Dans les CC Bresse Revermont 71, de la Région d'Orgelet, du Pays des Lacs et Porte du Jura, les ménages continueraient d'augmenter au même rythme que celui observé en 2010 et 2015 (Figure 5).

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération) (39)	- 40	+ 40
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	- 80	+ 30
CC Bresse Haute Seille (39)	+ 60	+ 50
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	+ 50	+ 110
CC Bresse Revermont 71 (71)	+ 60	+ 30
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	+ 10	+ 50
CC de la Région d'Orgelet (39)	+ 0	+ 10
CC du Pays des Lacs (39)	+ 20	+ 10
CC Porte du Jura (39)	+ 70	+ 50

* : 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)

La problématique du système territorial centré sur l'Espace Communautaire Lons Agglomération repose sur une attractivité économique d'ECLA, qui n'est pas forcément suivie d'une attractivité résidentielle. 47 % des actifs travaillant au sein de l'agglomération lédonienne préfèrent habiter en périphérie, occasionnant de nombreux déplacements routiers générateurs d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants et consommant toujours plus d'espaces naturels dans les collectivités voisines. De plus, le système territorial est l'un de ceux ayant artificialisé le plus leur sol pour construire des logements. Un scénario alternatif théorique a donc été envisagé pour estimer les besoins en construction neuve (scénario dit « urbain »). Ce scénario a été établi en annulant une partie des déménagements de l'agglomération lédonienne vers les autres collectivités de la zone d'échanges migratoires préférentiels. Selon cette hypothèse, les besoins en construction neuve d'ECLA doubleraient quasiment, passant de 340 à 670 logements sur 6 ans.

Selon ce scénario, les EPCI les plus impactés seraient la CC de la Région d'Orgelet (- 70 %) et dans une moindre mesure Bresse Haute Seille (- 36 %) (Figure 6).

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

	Scénario central	Scénario urbain
CA Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération) (39)	340	670
CC Arbois, Poligny, Salins, Coeur du Jura (39)	290	180
CC Bresse Haute Seille (39)	390	250
CC Bresse Louhannaise Intercom' (71)	760	740
CC Bresse Revermont 71 (71)	210	170
CC Champagnole Nozeroy Jura (39)	410	370
CC de la Région d'Orgelet (39)	100	30
CC du Pays des Lacs (39)	120	90
CC Porte du Jura (39)	360	270

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

La CC d'Arbois, Poligny, Salins (- 38 %) serait également fortement impactée par cette hypothèse, dans la mesure où elle intègre plusieurs systèmes territoriaux (ceux du Grand Besançon et du Grand Dole, en supplément de celui de l'agglomération lédonienne).

Un tel scénario permettrait ainsi le « retour » de 350 ménages dans l'agglomération lédonienne, dont une centaine en provenance de la CC Bresse Haute Seille, d'environ 80 de la CC Porte du Jura, d'une cinquantaine de la CC de la Région d'Orgelet et d'une quarantaine de la CC Bresse Louhannaise Intercom' (voir Figure 7).

