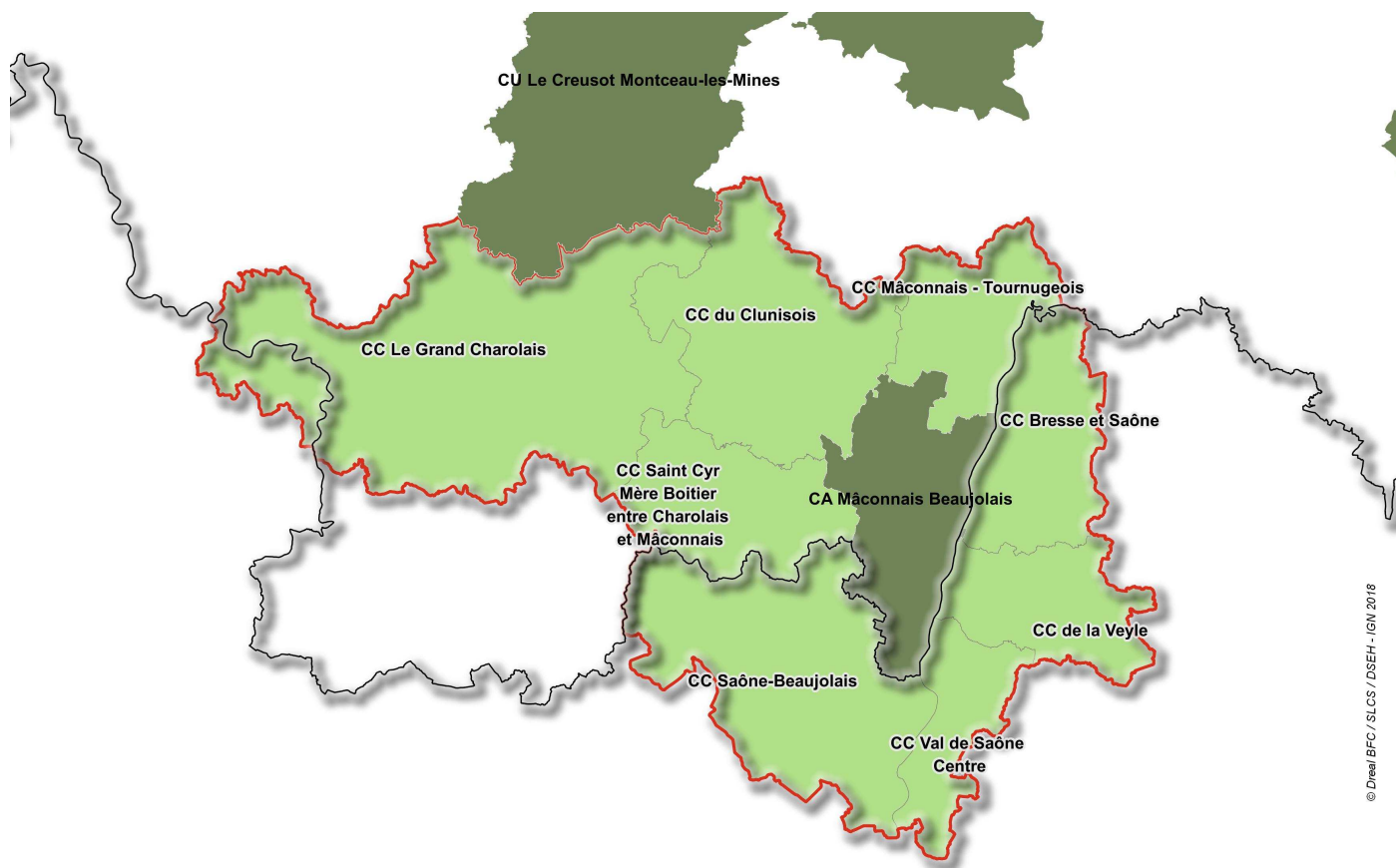


Mâcon



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: Patrice PERRON Dreal BFC

Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels de MBA

La zone d'échanges migratoires préférentiels de Mâcon Beaujolais Agglomération (MBA) a été établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles avec les EPCI non « urbains » situés à sa périphérie. Elle se compose de neuf EPCI, dont quatre sont situés en dehors de la région. Outre MBA, elle comprend les communautés de communes du Clunisois, Le Grand Charolais, du Mâconnais-Tournugeois, de Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais en Saône-et-Loire, des communautés de communes de la Veyle, de Bresse et Saône et Val-de-Saône-Centre dans l'Ain, ainsi que de la communauté de communes Saône-Beaujolais dans le Rhône.

Situé sur l'axe Rhône-Rhin et Lyon-Paris, MBA dispose de nombreuses infrastructures (Autoroute A6 et A40, ligne ferroviaire Dijon-Lyon ou Lyon Paris avec la gare TGV de Mâcon-Loché, installation portuaire, reliant Mâcon à la Méditerranée), qui lui confère de nombreux atouts.

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

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC du Clunisois (71)	118	110	227
CC le Grand Charolais (71)	53	18	71
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	171	162	333
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	39	60	98
CC de la Veyle (01)	112	272	384
CC Bresse et Saône (01)	302	422	724
CC Saône-Beaujolais (69)	134	111	245
CC Val de Saône Centre (01)	45	51	96

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Si les flux résidentiels sont relativement équilibrés et peu marqués entre MBA et les EPCI de la zone, il n'en est pas de même avec les navettes domicile-travail. Un peu moins de 15 000 trajets quotidiens ont lieu entre MBA et les huit autres collectivités. Cette intensité des flux montre des liens relativement fort entre l'agglomération et les communautés de communes de la zone, illustrant l'attractivité du pôle d'emploi de Mâcon et, indirectement, les effets de la périurbanisation dans le département de l'Ain. En effet, les CC de la Veyle et Bresse et Saône, à elles-deux, enregistrent plus de la moitié des flux avec MBA. Quotidiennement, on compte respectivement 4 800 et 2 700 navetteurs, dont 80 % font le trajet en direction de l'agglomération. C'est avec la CC Le Grand Charolais que les flux sont les plus faibles (240 navetteurs), le territoire étant plus difficile d'accès. Il faut noter que les travaux d'élargissement de l'axe routier Mâcon - Cluny pourraient favoriser les navettes en direction de l'ouest de la zone, favorisant ainsi l'installation de ménages travaillant sur MBA et résidant dans les EPCI de l'ouest de la zone.

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

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC du Clunisois (71)	817	461	1 278
CC le Grand Charolais (71)	185	58	243
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	1 459	429	1 888
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	882	183	1 064
CC de la Veyle (01)	2 173	562	2 735
CC Bresse et Saône (01)	3 891	943	4 833
CC Saône-Beaujolais (69)	1 230	680	1 910
CC Val de Saône Centre (01)	570	303	873

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Au sein de la zone de Mâcon, la population a progressé d'un peu plus de 6 000 habitants, mais les évolutions démographiques sont très hétérogènes entre EPCI. Les quatre EPCI situés dans l'Ain et dans le Rhône sont ceux qui enregistrent les plus fortes croissances. Celles-ci s'échelonnent de 4,0 % pour la CC de la Veyle à 6,8 % pour la CC Saône-Beaujolais. Ils concentrent près de 85 % des gains de population. Celle-ci est nettement plus jeune que dans ceux de Bourgogne-Franche-Comté, ce qui favorise un excédent naturel élevé. Elles sont surtout attractives et ces EPCI enregistrent un net excédent migratoire. Après un point haut entre 2006 et 2011, le dynamisme démographique ralentit néanmoins fortement depuis le début de 2010.

La population de MBA et de la CC du Clunisois a augmenté d'un peu plus de 1 % en cinq ans entre 2010 et 2015. Dans le premier cas, la hausse de population est portée par l'excédent des naissances sur les décès, tandis que le solde migratoire oscille autour de l'équilibre. Le territoire compte autant d'habitants de moins de 25 ans que de 65 ans et plus. Avec le vieillissement, l'excédent naturel tend à se réduire. L'augmentation de la population dans le Clunisois est, en revanche, exclusivement portée par l'excédent migratoire. Avec 80 jeunes pour 100 seniors, le territoire est vieillissant. Le territoire compte une offre relativement importante pour les seniors et notamment deux EHPAD, ce qui favorise probablement un déficit naturel important, plus que compensé par un fort excédent migratoire. Une partie des migrations et des décès est probablement liée à l'attractivité de ces établissements au-delà des frontières de l'EPCI.

Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	1,3	-2,4	1,0
CC du Clunisois (71)	1,2	-2,3	0,8
CC le Grand Charolais (71)	-0,5	-5,0	0,7
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	0,2	-2,8	0,8
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	0,1	-0,1	0,9
CC de la Veyle (01)	4,0	-8,6	1,2
CC Bresse et Saône (01)	5,8	6,5	1,2
CC Saône-Beaujolais (69)	6,9	2,7	1,4
CC Val de Saône Centre (01)	5,0	-1,1	1,4

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

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

Dans les autres collectivités, le poids des seniors est également important. Le solde naturel est quasiment stable dans le CC du Mâconnais-Tournugeois et dans la CC de Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais, tandis qu'il est négatif dans la CC du Charolais et explique à lui seul la légère baisse de population enregistrée entre 2010 et 2015. Dans les trois EPCI, le solde migratoire est quasiment à l'équilibre.

L'activité économique a été peu allante sur l'ensemble de la zone avec une baisse quasi généralisée de l'emploi entre 2010 et 2015. Seuls les CC du Mâconnais-Beaujolais dans le Rhône et Bresse et Saône dans l'Ain enregistrent une croissance des emplois, mais sur des volumes relativement modérés. L'emploi reste stable pour la CC de Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais et se replie légèrement pour la CC Val-de-Saône Centre. Le recul de l'emploi dépasse 2 % sur la période pour les autres EPCI, et atteint même 5 % en cinq ans pour la CC Le Grand Charolais et près de 9 % pour celle de la Veyle.

Quelle que soit la collectivité, le taux de pauvreté est inférieur à la moyenne régionale. Il est inférieur d'un point pour MBA et la CC du Grand Charolais. Pour la première, ce taux plus élevé est à mettre en lien avec le rôle des grandes collectivités qui accueillent plus souvent des ménages pauvres, notamment en raison de l'importance du parc locatif social. La part de familles monoparentales atteint 8,3%. Pour la deuxième collectivité, la pauvreté s'explique en partie par une présence marquée de personnes seules, notamment parmi les ménages retraités et par une surreprésentation des postes d'employés et, dans une moindre mesure d'ouvriers dans la population active. Les communautés de communes de l'Ain et du Rhône présentent une population relativement jeune et un taux de pauvreté le plus souvent inférieur à 10 %. La vie en couple y est plus fréquente avec environ deux ménages sur trois, contre moins de six sur dix, le plus souvent, dans le reste de la zone. En effet, ces territoires sont les principaux bénéficiaires des départs de ménages qui viennent s'installer à la campagne à proximité des pôles d'emplois de Mâcon, Bourg-en-Bresse, Villefranche-sur-Saône, voire même de la métropole lyonnaise. Les autres EPCI de la zone présentent un taux compris entre 10 et 12 %.

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 Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	13,2	8,3	37,8	11,4
CC du Clunisois (71)	11,9	6,1	36,9	13,4
CC le Grand Charolais (71)	13,3	5,7	37,6	13,0
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	11,5	7,0	36,2	12,9
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	11,2	6,4	31,7	12,7
CC de la Veyle (01)	8,7	8,3	25,2	7,9
CC Bresse et Saône (01)	8,0	6,6	27,1	8,8
CC Saône-Beaujolais (69)	10,5	7,5	29,6	14,3
CC Val de Saône Centre (01)	7,2	7,6	23,6	7,1

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Enfin, le taux de vacance est supérieur à la moyenne régionale dans tous les EPCI de la zone situés en Saône-et-Loire. Il est proche de 13 % pour les CC du Clunisois, Le Grand Charolais et Mâconnais-Tournugeois. Avec un taux de vacance de 11,4 % MBA enregistre un taux à peine supérieur à la Bourgogne-Franche-Comté. Malgré une très forte croissance du nombre de ménages, la CC Saône-et-Bresse a le taux de vacance le plus fort et en augmentation régulière depuis 1999. Une partie de cette forte vacance vient de la disparition de résidences secondaires. Elle est probablement aussi le signe d'une construction plus forte que nécessaire. La vacance nettement plus faible dans les trois EPCI de l'Ain est proche du niveau considéré comme nécessaire à la fluidité du parc de logement (Figure 3b).

Les besoins en logements ont été définis sur les seuls EPCI de Saône-et-Loire. Les hypothèses pour les quatre autres EPCI ayant été élaborés par la Dreal Auvergne-Rhône-Alpes. Plusieurs éléments contribuent à alimenter les besoins en logements. 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. L'hébergement social est bien présent sur le territoire et concerne trois EPCI sur six, les CC Mâconnais-Tournugeois et Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais en sont dépourvus. MBA comptent des places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et en centre d'accueil accueillant aussi bien des demandeurs d'asile que d'autres publics. La CC Le Grand Charolais est également bien pourvu en places d'hébergement avec notamment un centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), un centre d'accueil tout public et une résidence sociale. Dans les deux EPCI, des places en pensions de famille sont répertoriées, mais elles jouent plus le rôle de logement pérenne ; les sorties jouant de manière marginale sur les besoins en logements. La CC du Clunisois dispose d'un petit centre d'accueil. Au regard des besoins d'accompagnement, une grande partie des besoins liés à la demande d'asile ont été localisés dans l'agglomération de Mâcon. Outre les personnes logées en hébergement social, une partie des besoins actuels concerne des personnes sans-abris ou des ménages hébergés par un tiers ou de jeunes à faibles revenus et dans l'incapacité de décohabiter de chez leurs parents. Ils sont surtout nombreux sur MBA et la CC Le Grand Charolais.

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 Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	770	280	490	0
CC du Clunisois (71)	190	20	260	-90
CC le Grand Charolais (71)	520	110	290	120
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	250	20	310	-80
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	50	10	70	-30

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

D'autres ménages sont en difficulté 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. Là encore, ces besoins sont limités dans la plupart des EPCI.

Au sein des EPCI de la zone, le poids des besoins actuels non satisfait varie fortement. Il est surtout important pour MBA où il représente plus d'un tiers des besoins, et, dans une moindre mesure, la CC du Grand Charolais (20 % des 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 ou enfin 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. L'effet serait faible pour la MBA avec des besoins en renouvellement du parc, notamment par le biais de l'ANRU et d'une légère hausse des démolitions dans le cadre des actions de reconquête du centre-ville de Mâcon, qui serait compensé par une légère progression des résidences secondaires. En cas de scénario plus ambitieux de reconquête des logements vacants, cela viendrait minorer d'autant les besoins en logements de la collectivité. Avec des taux de vacance importants dans les autres EPCI, les possibilités de reconquête du parc existant sont importantes et le renouvellement du parc, dans un contexte de disparitions plus limitées, viendrait atténuer les besoins dans les EPCI ruraux, à l'exception de la CC Le Grand Charolais. Cet EPCI enregistre un niveau de disparition relativement important, qui permettrait de faire baisser la vacance en modérant le niveau de construction. Néanmoins, cette baisse de la vacance par la démolition et la transformation en résidence principale serait en partie compensée par la réponse aux situations de mal logement, plus importantes dans cet EPCI. Le nombre de résidences secondaires continuerait également à croître.

Dans un contexte de forte croissance de la population, l'évolution du nombre de ménages sous l'effet des décohabitations et des migrations résidentielles joue souvent un rôle prépondérant dans les estimations des besoins en logements des EPCI de la région. C'est aussi le cas pour les cinq EPCI étudiés ici, avec une croissance du nombre de ménages qui resterait soutenue.

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. À ce titre, l'importance des déplacements à destination de l'agglomération de Mâcon peut questionner le développement du territoire. La forte croissance de ces dernières années dans les EPCI de l'Ain a généré une augmentation très significative des navettes domicile-travail.

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 comme année de référence l'année 2013. Dans l'ensemble, les projections démographiques anticipent une accélération de la croissance démographique dans la zone de Mâcon.

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	+ 190	+ 80
CC du Clunisois (71)	+ 30	+ 40
CC le Grand Charolais (71)	- 50	+ 50
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	+ 10	+ 50
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	+ 0	+ 10

* : 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 MBA 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.

C'est dans cette idée qu'un scénario « urbain » a été construit. En relocalisant une partie des ménages partis s'installer dans les EPCI de la zone d'échanges migratoires de MBA, ce scénario théorique a deux objectifs. Il vise à réduire d'une part, la consommation d'espace générée notamment par les constructions neuves consécutives aux migrations résidentielles vers les autres EPCI et, d'autre part, les émissions de CO₂ générées par les nombreux déplacements domicile-travail qui se font vers l'agglomération nivernaise.

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

	Scénario central	Scénario urbain
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	770	1 360
CC du Clunisois (71)	190	160
CC le Grand Charolais (71)	520	530
CC Mâconnais - Tournugeois (71)	250	110
CC Saint Cyr Mère Boitier Entre Charolais et Mâconnais (71)	50	30

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

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

