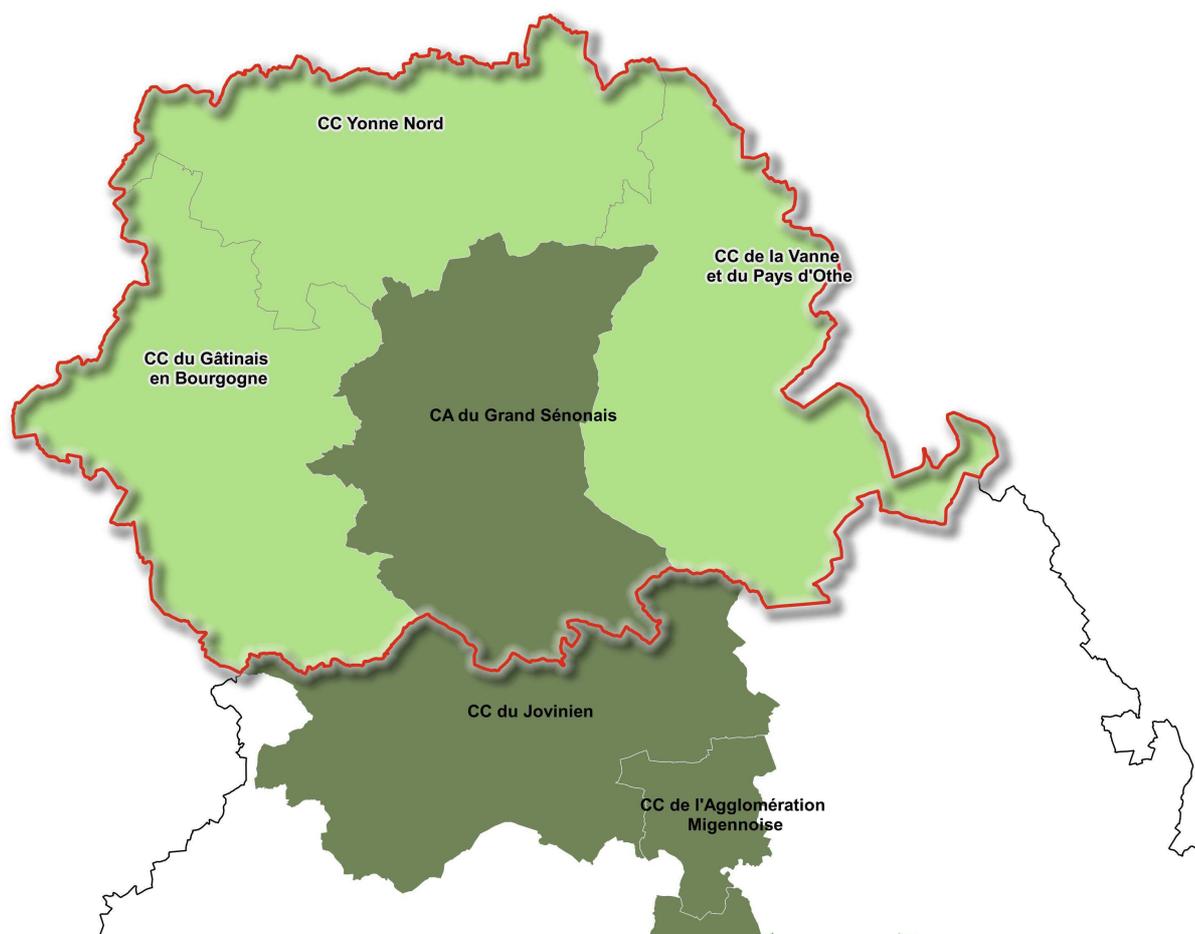


Sens



© Dreal/BFC / SLCS / DSEH - IGN 2016

Besoins 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 du Grand Sénonais

La zone d'échanges migratoires préférentiels de la CA du Grand Sénonais (CAGS) a été établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observée entre la CAGS et les EPCI non « urbains » situés à sa périphérie ainsi que ceux à destination de l'Île-de-France. Elle se compose, outre la CAGS, des communautés de communes de la Vanne et du Pays d'Othe, du Gâtinais en Bourgogne et de Yonne Nord. Au Sud, la CC du Jovinien n'a pas été retenue, car les pôles de Joigny et de Migennes ont été considérés comme faisant partie d'une continuité fonctionnelle entre Auxerre et Sens, les deux grandes villes du département. Le traitement des besoins en logements ayant été fait régionalement, les échanges avec des EPCI situés en dehors de la région n'ont pas pu être pris en compte.

Carrefour routier, avec 3 autoroutes (A5, A6 et A19) passant dans le territoire, et sur la liaison ferroviaire entre Dijon et Paris, la zone du Sénonais est bien desservie par les infrastructures de transport. Elle dispose avec le port de Gron d'un port fluvial qui permet de la relier à Paris et au port du Havre. Situé à moins d'une heure de Paris, le Pôle d'équilibre territorial et rural du Sénonais, si on excepte la CC du Jovinien et celle de la Vanne et du pays d'Othe, présentent un dynamisme démographique supérieur au reste du département. C'est tout particulièrement le cas des CC du Gâtinais en Bourgogne et de Yonne nord.

Les migrations résidentielles entre les Communautés de communes et la CAGS sont relativement équilibrées. La communauté d'agglomération présente un léger déficit avec la CC de la Vanne et du Pays d'Othe celle de l'Yonne nord et un excédent plus marqué avec la CC du Gâtinais en Bourgogne. Cette dernière présente aussi un excédent migratoire avec la CC Yonne nord mais les flux entre les trois EPCI ruraux restent relativement faibles (Figure 1).

En revanche, la zone du Sénonais enregistre des échanges importants avec l'Île-de-France, tant par l'installation de nombreux habitants en provenance de cette région, que par des navettes domicile-travail à destination de la région parisienne, la moitié étant réalisées par d'anciens habitants d'Île-de-France. Chaque année, 2 000 habitants migrent depuis l'Île-de-France pour venir habiter dans la zone du Sénonais, contre moins de 1 000 qui font le trajet inverse. Cet excédent vient alimenter la croissance de la population qui est essentiellement porté par les flux migratoires, le solde naturel étant relativement équilibré au sein de la zone.

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) du Grand Sénonais

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC de la Vanne et du Pays d'Othe (89)	109	124	233
CC du Gâtinais en Bourgogne (89)	275	195	470
CC Yonne Nord (89)	285	315	600

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Si les flux résidentiels sont peu marqués entre les collectivités de la zone, les flux domicile-travail montrent des liens plus forts entre les quatre collectivités. Environ un quart des actifs en emploi des trois CC vont travailler sur le territoire de la CAGS, soit plus de 5 300 entrées. À l'inverse, ils sont un peu moins de 1 700 à faire le trajet inverse. Comme pour les migrations résidentielles, les flux sont particulièrement élevés avec la région parisienne. En moyenne, un actif sur cinq travaille en Île-de-France, soit près de 9 200 navetteurs. Cette proportion atteint quatre sur dix pour la CC Yonne nord et trois sur dix pour la CC du Gâtinais en Bourgogne. En revanche, cette proportion tombe au plus à 10 % dans les deux autres EPCI. Les déplacements se font en priorité vers la Seine-et-Marne, qui représente plus d'une navette sur deux. Un quart se font à destination de Paris. Si des liens existent avec les autres collectivités de l'Yonne, ils sont plus modérés.

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

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC de la Vanne et du Pays d'Othe (89)	1 310	468	1 778
CC du Gâtinais en Bourgogne (89)	1 954	791	2 745
CC Yonne Nord (89)	2 191	506	2 697

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Sous l'effet d'un excédent migratoire fort avec notamment l'Île-de-France, la croissance atteint 4,6 % entre 2010 et 2015 pour la CC du Gâtinais en Bourgogne et celle de Yonne nord. Sous l'effet d'une pyramide des âges à peine plus favorable, ces deux EPCI associent une faible croissance due au solde naturel (+0,1 % par an) à une croissance migratoire soutenue. Ces deux EPCI comptent plus de jeunes moins de 25 ans que d'habitants de 60 ans et plus. Leur proportion est identique dans la CAGS où la population a progressé de 3,3 % en 5 ans. Elle reçoit moins de flux résidentiel depuis la région parisienne, mais, fait rare pour une communauté d'agglomération en Bourgogne-Franche-Comté, elle enregistre un excédent migratoire de 0,4 % par an entre 2010 et 2015. Son excédent naturel contribue pour 0,2 point à la croissance annuelle moyenne de la population sur cette période. La CC de la Vanne et du Pays d'Othe, limitrophe de l'Aube, présente une démographie en retrait des trois autres collectivités. Sa population reste stable en cinq ans territoire plus vieillissant, on compte 100 habitants de 60 ans et plus excède pour 80 de moins de 25 ans.

La croissance de la population ne s'est pas accompagnée de celle de l'emploi. Le recul avoisine 3 % pour la CAGS et les communautés de communes de la Vanne et du Pays d'Othe et du Gâtinais en Bourgogne. L'évolution de l'emploi dans la sphère présente n'a pas permis de compenser le recul de la sphère productive. Dans la communauté de communes Yonne nord, l'emploi résiste mieux avec un léger tassement entre 2010 et 2015 (Figure 3).

Parmi les 4 collectivités, la CAGS se distingue par un taux de pauvreté nettement plus élevé que la moyenne régionale (17%), alors que les communautés de communes enregistrent un taux inférieur à 12 % (CC de la Vanne et du Pays d'Othe), voire même 10 % pour les deux collectivités les plus liées à la région francilienne. Ce taux important s'explique en partie par une présence importante de famille monoparentales (10 %), au sein desquelles le taux de pauvreté est généralement élevé. Ce taux est compris entre 7 et 8 % pour les trois autres collectivités. L'EPCI concentre aussi une part importante du logement social destiné à loger les ménages à plus faible revenu, dans un contexte où le prix de l'immobilier est relativement élevé par rapport au reste du département, notamment pour les CC Yonne nord et du Gâtinais en Bourgogne, provoquant un effet d'éviction pour les ménages à faible revenu. Le taux de chômage y est également plus important. Ainsi, le revenu du premier décile atteint 10 400 euros, tandis qu'elle s'échelonne entre 11 700 pour la CC de la Vanne et du Pays d'Othe et 12 700 pour la CC du Gâtinais en Bourgogne.

La Communauté d'agglomération du Grand Sénonais compte 37 % de ménages constitués par une personne seule, devant la CC de la Vanne et du Pays d'Othe (30 %) puis la CC Yonne nord (28) et celle du Gâtinais en Bourgogne (26 %).

L'habitat est, en dehors de la CAGS essentiellement composé de grandes maisons individuelles. Les petits logements y sont peu nombreux, l'offre se concentrant sur le territoire de la CAGS, renforçant encore son attractivité pour les ménages à bas revenus. 45 % du parc a été construit avant 1970 dans toutes les collectivités, à l'exception de la CC de la Vanne et du Pays d'Othe où cette proportion approche des deux tiers. Conséquence de son dynamisme démographique, le taux de vacance au 1^{er} janvier 2015 reste modéré.

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 Sénonais (89)	3,3	-2,7	1,0
CC de la Vanne et du Pays d'Othe (89)	-0,1	-3,4	0,8
CC du Gâtinais en Bourgogne (89)	4,6	-3,5	1,1
CC Yonne Nord (89)	4,6	-0,4	1,2

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

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

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 de Nevers (58)	16,7	8,8	43,0	14,4
CC Amognes Coeur du Nivernais (58)	14,8	6,6	32,7	14,1
CC du Nivernais Bourbonnais (58)	17,6	8,5	35,7	14,2
CC Loire et Allier (58)	7,5	6,4	24,8	10,8
CC Les Bertranges (58)	13,3	7,0	37,0	13,4
CC Sud Nivernais (58)	14,3	8,6	38,0	14,6
CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois (18)	13,8	6,5	33,1	11,1

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Plusieurs éléments contribuent à alimenter les besoins en logements sur les territoires. 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. La localisation de l'hébergement social est exclusivement présent sur le territoire de la CAGS, qui renferme un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, une maison relais et une résidence sociale. Par ailleurs, une petite partie de la demande potentielle provenant des Centre d'accueil de demandeur d'asile (CADA) a été localisée sur Sens. D'autres 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. Au sein des quatre EPCI de la zone, le poids des besoins actuels non satisfait varie fortement. Ils représentent le sixième des besoins sur la CAGS (190 logements) et entre 4 % pour la CC Yonne nord à 77 % pour celle de la Vanne et du Pays d'Othe.

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 Sénonais (89)	1 180	190	740	250
CC de la Vanne et du Pays d'Othe (89)	150	10	90	50
CC du Gâtinais en Bourgogne (89)	660	40	590	30
CC Yonne Nord (89)	730	30	690	10

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

Autre paramètre ayant une influence sur les 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, 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. Dans la CC Yonne nord, ces besoins sont quasiment inexistant, malgré des objectifs de légère croissance du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Dans un contexte de forte demande, les disparitions de logements sont en plus que compensées par les découpages de logements et les transformations de locaux en logements. Il en est de même, mais dans une moindre mesure, pour la CC du Gâtinais en Bourgogne. Dans cet EPCI, les objectifs incluent une hausse de la vacance pour permettre de réduire la tension sur le marché immobilier et limiter la hausse des prix. Les besoins liés à l'évolution du parc dans la CC de la Vanne et du Pays d'Othe représentent près d'un tiers des besoins en logements de l'EPCI. Il s'agit de stabiliser le taux de résidence secondaire et de logements vacants dans un contexte de faible renouvellement urbain. La hausse des logements vacants envisagée dans cet EPCI est, en grande partie liée au traitement du logement de mauvaise qualité. Enfin, la CAGS enregistre des besoins nettement plus importants en lien avec l'évolution du parc de logements. La collectivité bénéficie de financements dans le cadre de l'opération « Coeur de ville », ce qui devrait favoriser la mobilisation de logements vacants, et surtout les opérations de renouvellement urbain. La commune est également retenue dans le volet régional de l'ANRU dans le cadre du deuxième plan de rénovation urbaine sur le quartier de politique de la ville Arènes – Champs plaisants. Les deux ZUS avaient déjà fait l'objet d'intervention lors du premier plan de rénovation urbaine. Au total, les besoins sont estimés à 250 logements sur six ans, dont 70 % pour répondre aux seuls besoins liés au renouvellement urbain.

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 un rôle prépondérant dans les estimations des besoins en logements des quatre EPCI. 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. La situation de la zone du Sénonais est cependant particulière. Les nombreuses gares qui irriguent le territoire offrent une alternative à la voiture pour ceux allant travailler en région francilienne et, en dehors de la CC de la Vanne et du Pays d'Othe, les taux d'utilisation des transports en commun sont élevés. Le maximum est atteint dans la CC Yonne nord où 12 % des navetteurs prennent des transports collectifs pour se rendre à leur travail. Si la croissance de la population se fait en grande partie par le biais de ménages franciliens, dont une forte proportion continue à travailler dans sa région d'origine, le développement de l'emploi sur place pourrait leur fournir une alternative à ces déplacements. Des réflexions sont portées également par la CAGS autour du développement d'espaces de télétravail.

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA du Grand Sénonais (89)	+ 220	+ 120
CC de la Vanne et du Pays d'Othe (89)	+ 10	+ 20
CC du Gâtinais en Bourgogne (89)	+ 80	+ 100
CC Yonne Nord (89)	+ 120	+ 110

* : 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 figure 5 montre les 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. La CC de la Vanne et du Pays d'Othe a connu un ralentissement marqué sur les dernières années, alors qu'elle enregistrait une croissance soutenue depuis le début des années 90. Il en est de même sur la CC du Gâtinais en Bourgogne où la croissance moyenne annuelle est passée respectivement de 1,8 % par an sur la période 2006-2011 à 0,8 % par an entre 2011 et 2016. Dans ces deux collectivités, les estimations sur la période 2020-2026 sont un peu supérieures à la tendance passée. Le ralentissement est à l'œuvre également pour la CC Yonne Nord avec une croissance moyenne annuelle de 0,7 % par an entre 2011 et 2016, contre 1,2 % cinq auparavant. Les estimations restent cohérentes avec un léger affaiblissement attendu. La lecture des tendances passées est plus difficile pour la CAGS, qui a connu des évolutions heurtées selon les périodes. Les dernières années ont montré une nette accélération de la croissance, mais il est trop tôt pour savoir si elle perdurera. Les ambitions de renouvellement urbain et commercial, portés dans le dispositif Action Cœur de ville pourrait accentuer l'attractivité du territoire et amener à envisager comme plus probable un scénario haut. À l'inverse, l'accélération pourrait n'être que temporaire et le ralentissement observé dans les autres collectivités de la zone pourrait gagner le Grand Sénonais. Le scénario central resterait alors le plus probable.

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

	Scénario central	Scénario urbain
CA du Grand Sénonais	1 184	1 387
CC de la Vanne et du Pays d'Othe	154	68
CC du Gâtinais en Bourgogne	660	512
CC Yonne Nord	730	603

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

Au regard des relations de proximité qui existent entre la CA du Grand Sénonais 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 qui est partie s'installer dans les EPCI de la zone d'échanges migratoires de la CAGS 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 Sénonaise.

Dans un tel scénario, la CAA aurait besoin d'environ 200 logements supplémentaires sur 6 ans, tout en mobilisant de manière plus importante le parc existant. Cette croissance se réaliserait au détriment de toutes les collectivités de sa zone d'échanges migratoires préférentiels (Figure 6).

Ces différents scénarios sont présentés dans les fiches EPCI en annexe du dossier.